

Strengthening the Supervisory Board in Order to Deal Substantively with Disputes and Registration Errors

Alireza Hasani *

Assistant Professor, Department of Private Law, Damghan Branch, Islamic Azad University, , Damghan, Damghan, Iran

Amir Massoud Fatemian 

PhD in Private Law, Semnan Branch, Islamic Azad University, Semnan, Semnan, Iran

Ashkan Ashtian

Master of Laws, Damghan Branch, Islamic Azad University, Damghan, Damghan, Iran

Abstract

The supervisory board subject to Article 6 of the Real Estate Registration Law, as the authority for dealing with all disputes and registration errors, lacks the guarantees of a fair hearing, and the implementation of the current method is an insistence on inadequacies that do not contribute to the judicial situation of the country and the policy of decriminalization. . It is possible to take a step towards speeding up and facilitating the proceedings with minor reforms such as the expansion of delegation of authority, the formation of numerous and specialized branches, the revision of executive regulations and registration directives, but inadequacies such as the weakness of this quasi-judicial authority's entry into the nature Registration disputes and referral to judicial authorities (in cases where there is a threat of violation of acquired rights of individuals) are still standing. The first question of the article is why the supervisory board should deal with the errors and discrepancies in the registration. And in this regard, what are the justifications for the need for quasi-judicial authorities to enter into the nature of disputes? Secondly, assuming that the supervisory board (with its current status) does not have the ability to deal substantively with errors and registration disputes, what reforms and tools should be provided to the boards for the development of alternative dispute resolution methods?

Keywords: Transnational Procedure, Supervisory Board, Register of Documents and Property, Fair Trial, Quasi-judicial authorities related to the organization of documents and real estate registration.

* Corresponding Author: alirezahasani332@gmail.com


How to Cite: Hasani, A., Fatemian, A. M., & Ashtian, A. (2023). Strengthening the supervisory board In order to deal substantively with disputes and registration errors. *Private Law Research*, 11(41), 181- 218. doi: 10.22054/jplr.2023.58830.2535



توانمندسازی هیئت نظارت به منظور رسیدگی ماهوی به اختلافات و اشتباهات ثبتی

علیرضا حسنی *

استادیار گروه حقوق خصوصی، واحد دامغان، دانشگاه آزاد اسلامی، دامغان، ایران

امیرمسعود فاطمیان 

دانش آموخته دکتری حقوق خصوصی، واحد سمنان، دانشگاه آزاد اسلامی، سمنان، ایران

اشکان آشتیان

دانش آموخته کارشناسی ارشد حقوق ثبت اسناد و املاک، واحد دامغان، دانشگاه آزاد اسلامی، دامغان، ایران

چکیده

هیئت نظارت موضوع ماده ۶ قانون ثبت اسناد و املاک، به عنوان مرجع رسیدگی به کلیه اختلافات و اشتباهات ثبتی، فاقد تضمین‌های رسیدگی عادلانه است و اجرای روش فعلی، اصرار بر نارسایی‌هایی است که کمکی به وضعیت قضایی کشور و سیاست قضازدایی نمی‌نماید. شاید بتوان با اصلاحاتی جزئی از جمله گسترش تفویض اختیار، تشکیل شعبات متعدد و تخصصی، تنقیح آیین‌نامه اجرایی و بخشنامه‌های ثبتی، گامی در جهت تسریع و تسهیل رسیدگی برداشت، اما نارسایی‌هایی چون ضعف ورود این مرجع شبه قضایی به ماهیت اختلافات ثبتی و احاله رسیدگی به مراجع قضایی (در مواردی که بیم خلل به حقوق مکتسبه اشخاص متصور است) همچنان پابرجا است. اولین سؤال مقاله این است که چرا هیئت نظارت باید نسبت به اشتباهات و اختلافات ثبتی رسیدگی ماهوی نماید؟ و در این راستا مبانی توجیه‌کننده لزوم ورود مراجع شبه قضایی به ماهیت ترافعات چیست؟ ثانیاً با فرض اینکه هیئت نظارت (با وضعیت فعلی) قابلیت رسیدگی ماهوی به اشتباهات و اختلافات ثبتی را نداشته باشد، برای توسعه روش‌های حل اختلاف جایگزین رسیدگی قضایی، چه اصلاحات و ابزارهایی باید در اختیار هیئت‌ها قرار گیرد؟

کلیدواژه‌ها: هیئت نظارت، آیین دادرسی مدنی فراملی، ثبت اسناد و املاک، دادرسی عادلانه، مراجع شبه قضایی ثبتی.

مقدمه

در میان مراجع شبه قضایی مندرج در قانون ثبت اسناد و املاک ایران، سابقه و نقش هیئت نظارت موضوع ماده ۶ اصلاحی قانون ثبت، بی بدیل است. برابر مواد ۶ و ۲۵ اصلاحی قانون ثبت برخی از آنچه که ماهیتاً در زمره اعمال قضایی است، در خصوص رسیدگی به اختلافات و اشتباهات ثبتی به مرجع اداری واگذار شده است.^۱ با این حال کیفیت رسیدگی هیئت نظارت مواجه با کاستی‌ها و خلأهایی است که این کمبودها باعث گردیده در موارد متعددی آرای صادره از ناحیه هیئت، منتج به احاله به صلاحیت مرجع قضایی گردد؛^۲ زیرا

-
۱. بهرامی، داریوش، حقوق ثبت املاک در ایران (تهران: بنیاد حقوقی میزان، ۱۳۹۳)، ص ۲۳۸.
 ۲. رأی شماره ۱۴۰۱۱۸۷۰۱۱۳۳۰۰۰۳۴۷-۱۴۰۱/۰۵/۲۴ هیئت نظارت استان تهران «برابر محتویات پرونده از آنجایی که مبایعه‌نامه ارائه شده از ناحیه ثالث از نوع سند عادی بوده که تاب مقاومت در برابر سند رسمی را نداشته و قابل استفاده و ترتیب اثر در ادارات اجرا را ندارد و وکالت‌نامه ابرازی نیز تاکنون منجر به صدور سند قطعی انتقال نگردیده است چنانچه مدعی تضييع حق می‌باشد جهت احقاق حق می‌تواند به مراجع قضایی مراجعه نماید».
 - رأی شماره ۱۴۰۰۱۸۷۰۱۱۳۳۰۰۰۴۴۸ مورخ ۱۴۰۰/۰۴/۱۹ هیئت نظارت استان تهران «با توجه به محتویات پرونده و گزارش اداره ثبت محل اصلاح پلاک ۴/۳ اصلی از حیث اسناد ۳۲۹۵-۱۳۴۲/۰۲/۱۰-۱۰ شمیران و اسناد ۶۲۰۴۴-۶۵/۳/۲۴ دفترخانه ۳۲۵ تهران و اسناد ۶۷۰۴۵-۱۳۶۸/۶/۲۱ و ۷۰۳۱۵-۱۳۶۹/۱۰/۲ دفترخانه ۳۲۵ تهران نیاز به حضور متعاملین در دفاتر اسناد رسمی مربوطه جهت تنظیم اقرارنامه اصلاحی و تعیین صحیح سهم هر یک از مالکین می‌باشد در غیر این صورت با توجه به احتمال تضييع حق، مستلزم رسیدگی قضایی است».
 - رأی شماره ۱۴۰۰۱۷۳۰۱۱۳۳۰۰۰۰۳۱ مورخ ۱۴۰۰/۰۴/۰۷ هیئت نظارت استان تهران «با توجه به محتویات پرونده و گزارش اداره ثبت محل اصلاح پلاک ۱۵۹۴۵ فرعی از ۲۳۹۸ اصلی از حیث تغییرات حاصله به علت اینکه اداره ثبت محل صراحتاً منشأ اضافه مساحت و طول اضلاع را نتوانسته گواهی نماید و همچنین مجاور غربی اعتراض نموده است. لذا اصلاح آن مقدر نبوده و نیاز به امعان نظر قضایی دارد».
 - رأی شماره ۱۴۰۰۱۸۷۰۱۱۳۳۰۰۰۰۳۷۶-۱۴۰۰/۰۴/۰۶ هیئت نظارت استان تهران «با توجه به محتویات پرونده و گزارش اداره ثبت محل اصلاح پلاک‌های ۳/۲۵۰۷۳ و ۳/۲۵۰۷۴ و ۳/۲۵۷۶ اصلی از حیث تغییرات حاصله با عنایت به عدم اخذ رضایت مالک اولیه و عدم گواهی تضييع حق از طرف واحد ثبتی نیاز به امعان نظر قضایی دارد».
 - رأی شماره ۱۴۰۰۱۷۳۰۱۱۳۳۰۰۰۰۰۴۰-۱۴۰۰/۰۴/۱۹ هیئت نظارت استان تهران «با توجه به محتویات پرونده و گزارش اداره ثبت محل در خصوص اصلاح پلاک ثبتی ۲۶/۲۹۸ اصلی از حیث وقوع معاملات زائد بر سهم و با عنایت به صدور سند مالکیت در اجرای ماده ۱۴۷ اصلاحی برابر سند عادی از ناحیه احدی از فروشندگان اسناد قطعی مورد گزارش تعارض اسناد تنظیمی با سهام مالکانه و نیز سایر عملیات ثبتی مربوطه که در گزارش اعلام شده است محرز بوده، لذا هرگونه اصلاح اسناد مزبور و یا تصمیم رای ماده ۱۴۷ نیاز به امعان نظر قضایی دارد».

چنانچه هیئت تشخیص دهد، صدور رأی مبنی بر رفع اشتباه، محل حقوق مکتسبه یا متصوره اشخاص است، فارغ از رسیدگی بوده، از بررسی ماهوی امتناع خواهد کرد و ادامه عملیات ثبتی را منوط به رفع نواقص، رفع اختلاف یا تعیین تکلیف نهایی در دادگاه می‌نماید. این موضوع یک ولخرجی قضایی است، به این دلیل که با وجود یک مرجع رسیدگی، اعم از اداری و قضایی، معقول نیست که در عرض آن مرجع، مرجع دیگری هم صلاحیت رسیدگی داشته باشد. از طرفی در سند تحوّل قوه قضاییه، اطاله در فرآیند رسیدگی مراجع قضایی، از چالش‌های مهم مأموریت رسیدگی به تظلمات و شکایات مردمی است. از عوامل موجد این چالش، کثرت و افزایش پرونده‌های ورودی به قوه قضاییه است و این نقیصه جز با اصلاحاتی از جمله استقرار مراجع شبه قضایی که رأی ایشان قاطع اختلاف و اشتباه و عامل انسداد ارجاع پرونده به مرجع قضایی گردد، میسر نیست.

در این مقاله ضمن بررسی وضعیت فعلی هیئت نظارت و محدوده صلاحیت آن، بدو با نواقص این مرجع شبه قضایی آشنا می‌شویم، سپس به مبانی توجیه کننده لزوم رسیدگی

- رأی شماره ۱۱۳۳۰۰۰۳۸/۱۳۳۰/۱۳۳۰ مورخ ۱۴۰۰/۴/۱۲ هیئت نظارت استان تهران «با توجه به محتویات پرونده هرچند منشأ صدور اسناد مالکیت برابر گزارش واصله از ثبت محل دارای ایرادات و اشکالاتی می‌باشد و به موجب دادنامه‌های قطعی ۹۷۰۰۱۵۹-۹۷/۰۳/۱۳-۹۷/۰۳/۱۳ شعبه ۱۰۵۹ دادگاه کیفری ۲ مجتمع قضایی کارکن دولت و ۹۹۰۰۴۵۵ مورخ ۹۹/۳/۳ شعبه ۹۷ دادگاه تجدیدنظر استان تهران با آرای شماره ۲۳۹۸ و ۲۳۹۷ / ک ۶۲ کمیسیون ماده ۱۲ قانون زمین شهری که مورد بهره‌برداری در صدور اسناد مالکیت تحت پلاک ۲۳۹۵/۸۹۳۳۰ مجعول اعلام گردیده، لیکن ابطال سند مالکیت تحت پلاک ۲۳۹۵/۸۹۳۳۰ از وظایف هیئت نظارت نمی‌باشد. لذا ذی‌نفع جهت احقاق حق و ابطال سند مالکیت مورد ادعا بایستی به مراجع ذیصلاح قضایی مراجعه نماید».

- رأی شماره ۱۱۳۳۰۰۰۳۵۸/۱۳۳۰/۱۳۳۰ مورخ ۱۴۰۰/۴/۰۵ هیئت نظارت استان تهران «با توجه به محتویات پرونده و توجهاً به ماده ۶۱ آیین‌نامه اصلاحی اجراء پلاک مورد بازداشت جزء مستثنیات دین نمی‌باشد؛ لذا با ردّ اعتراض نظر رئیس ثبت تأیید می‌گردد. ضمناً رسیدگی به تقاضای اعسار در مشروح مدیون به شماره ۴۳۳ مورخ ۱۴۰۰/۱/۲۴ در صلاحیت مراجع محترم قضایی است و تا صدور حکم اعسار، هیئت نظارت فارغ از رسیدگی است».

- رأی شماره ۱۱۳۳۰۰۰۳۷۸/۱۳۳۰/۱۳۳۰ مورخ ۱۴۰۰/۴/۰۶ هیئت نظارت استان تهران «با توجه به محتویات پرونده و گزارش اداره ثبت محل و ارائه مستندات جدید از جمله دادنامه ۱۳۱ مورخ ۹۷/۲/۷ شعبه ۳۳ دادگاه عمومی شهید مدنی و رأی شماره ۲۶۷ مورخ ۹۸/۲/۲۸ شعبه دادگاه تجدیدنظر تهران و نامه ۴۸۶۵۶ مورخ ۹۹/۷/۳۰ شهرداری از طرف مالک پلاک ثبتی ۲۳۹۵/۹۹۹۷۶ و با عنایت به اینکه قبلاً به موجب رأی شماره ۱۱۱۷ مورخ ۹۸/۱۱/۱ هیئت نظارت درب به نورگیر پلاک ثبتی ۲۳۹۵/۱۰۵۶۷۲ استقرار یافته است، لذا مالک پلاک ثبتی ۲۳۹۵/۹۹۹۷۶ جهت احقاق حق به مراجع قضایی مراجعه نماید».

ترافعی و ماهوی هیئت نظارت پرداخته خواهد شد. در نهایت تحت عنوان اصلاحات اساسی هیئت نظارت بر این مهم متمرکز می‌شویم که هیئت نظارت باید از چه ساختار و ابزارهای قانونی قدرمندی بهره‌مند شود، تا اقدامات این مرجع شبه قضایی مانع دوباره کاری مراجع قضایی گردد.

بهره‌گیری از دو مجموعه «آیین دادرسی عادلانه و منصفانه» به عنوان اصول پذیرفته شده در شرع مقدس و حقوق اسلامی و سند آیین دادرسی مدنی فراملی (حاصل همکاری مؤسسه یکنواخت کردن حقوق خصوصی (یونیدوگا)^۱ و موسسه حقوق آمریکا^۲) به عنوان مجموعه‌ای از قواعد راهبردی در رسیدگی‌های مطلوب، در ارائه پیشنهادها راهگشا بوده است.

۱. هیئت نظارت

یکی از تأثیرگذارترین نهادهای قانونی کشور در زمینه حقوق ثبت، هیئت نظارت موضوع ماده ۶ اصلاحی سال ۱۳۵۱ قانون ثبت است. این ماده می‌گوید «برای رسیدگی به کلیه اختلافات و اشتباهات مربوط به امور ثبت اسناد و املاک در مقر 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. برای این هیئت یک عضو علی‌البدل از قضات دادگستری یا کارمندان ثبت مرکز استان از طرف وزیر دادگستری تعیین خواهد شد.»^۳

1. International Institute for the Unification of Private Law at Rome, Italy (UNIDROIT)

2. American Law Institute (ALI) at Eashington, D.C, U.S.A.

۳. با توجه به اصلاحات صورت گرفته در ساختار قضایی کشور بعد از انقلاب اسلامی و مستند به بند «غ» ماده یک آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی مصوب ۱۳۸۷، پست سازمانی به‌عنوان رئیس ثبت استان دیگر وجود ندارد و مدیرکل ثبت اسناد و املاک استان، جانشین آن شده است. منظور از کارمند ثبت مرکز استان به‌عنوان عضو علی‌البدل نیز کارمند اداره کل ثبت استان است. مقر دادگاه استان، مرکز استان است؛ بنابراین محل تشکیل هیئت نظارت صرفاً مرکز استان است و در نتیجه به تعداد استان‌های کشور، هیئت نظارت موجودیت پیدا می‌کنند. منظور از قضات دادگاه استان، قضات دادگاه‌های تجدیدنظر استان است و به‌نظر می‌رسد همین امر در مورد عضو قضایی علی‌البدل نیز صادق باشد. براساس نظریه شماره ۴۲۱-۱۱/۹/۱۳۵۹ شورای نگهبان در تفسیر اصل ۱۵۷ قانون اساسی و اصلاحات به‌عمل آمده در قانون

۱-۱. نقص صلاحیت

برابر منطوق ماده ۶ قانون ثبت، صلاحیت رسیدگی به کلیه اختلافات و اشتباهات ثبتی به صورت عام در محدوده وظایف هیئت نظارت مستقر است، اما با در نظر گرفتن رویه حاکم بر این مرجع شبه قضایی، جمع مواد ۶ و ۲۵ قانون ثبت و صلاحیت خاص و مضیق مراجع شبه قضایی در نظام حقوقی ایران، باید قائل به این حقیقت بود که صلاحیت هیئت نظارت محدود به موارد احصاشده در بندهای ۸ گانه ماده ۲۵ اصلاحی قانون ثبت و برخی از مواد قوانین خاص در حوزه حقوق ثبت اسناد و املاک است. مضافاً همان طور که گفته شد بررسی موارد متعددی از آرای صادره از هیئت های مزبور، حکایت از آن دارد که هر جا بیم خلل به حقوق متصوره یا مکتسبه اشخاص متصور گردد، هیئت نظارت رأی به عدم صلاحیت صادر خواهد کرد و ادامه عملیات ثبتی را منوط به تعیین تکلیف نهایی در دادگاه می نماید. تعبیر هیئت نظارت از «حقوق اشخاص»، حقوق متصوره و مکتسبه ایشان از منظر حقوق ثبت اسناد و املاک است. نص مواد ۲۲، ۲۴، ۴۶ و ۴۸ قانون ثبت، حکایت از این دارد که نظام ثبتی کشور «نظامی ایجاد» است. بدان معنی که «ثبت موجد حق مالکیت است»؛ لذا وقتی با اقدام ثبتی حتی به اشتباه، حقی عینی اعم از مالکیت، ارتفاق، انتفاع، حق عبور و... برای اشخاص ثبت می شود، آن حق برای وی ایجاد شده است و هیئت نظارت امکان خلل به این حق مکتسبه و متصوره را ندارد و تا صدور رأی از ناحیه مراجع قضایی مبنی بر زوال حق، حقی معتبر است. در نگاهی دیگر، حتی اگر نظام ثبتی را «نظامی اعلامی» بدانیم، بدین معنا که «ثبت مثبت حق مالکیت است»، در آن صورت نیز با اقدام ثبتی، حقوقی برای اشخاص تثبیت می گردد و هیئت نظارت باز هم نمی تواند به حقوق تثبیت شده توسط نظام ثبتی، خللی وارد نماید.

در همین راستا برخی استادان حقوق ثبت اعلام داشته اند که «اقدام قانون گذار در اعطای صلاحیت به هیئت نظارت به منظور رسیدگی به اشتباهات ثبتی، ستودنی است. حقوق ثبت میدان تخصص ها است و چه کسی را می توان یافت که از کارشناسان ثبت به اشتباهات ثبتی و اصلاح آنها، آشناتر باشد؟ اما به طور قطع، اشتباه از اختلاف، متفاوت

اساسی، انتخاب و نصب قضات مذکور و عضو علی البدل، در صلاحیت رئیس قوه قضائیه است و وزیر دادگستری در این مورد اختیاری ندارد. رویه معمول و جاری نیز حکایت از آن دارد که هیئت نظارت با حضور دو عضو قضایی و یک عضو ثبتی تشکیل شود.

است. رسیدگی به اختلافات، مقوله دیگری است که سپردن آن به مرجع اداری به شدت متزلزل و محل تردید است و راه انتقاد از قانون گذار را باز می گذارد. واگذاری اختلاف به مرجع اداری و انتظار سامان یافتن آن، نه تنها اختلافی را سامان نمی دهد که خود بر درگیری ها و پریشانی ها می افزاید و رسیدگی های قضایی در امر اختلافات را بیهوده می سازد.^۱

هرچند ادعای موصوف در ساختار و رویه جاری هیئت های نظارت صحیح و خط قرمز ورود به رسیدگی در هیئت های مذکور، اختلاف، ترافع و بیم خلل به حقوق مکتسبه یا تثبیت شده (اعم از واقعی یا ادعایی) است و حکم شماره ۸۳۴-۱۳۳۰/۰۷/۲۰-شعبه اول دیوان عالی کشور^۲، رأی وحدت رویه ۵۶۹-۱۳۷۰/۱۰/۱۰ هیئت عمومی دیوان عالی کشور^۳، تبصره ۳ ماده ۲۵ قانون ثبت (الحاقی ۱۳۵۱)، قسمت های پایانی بندهای ۴ و ۶ ماده ۲۵ قانون موصوف و بند ۳۹۳ مجموعه بخشنامه های ثبتی گواهی بر صحت این مدعا است، اما به باور نگارندگان یکی از اصول اعطای صلاحیت به مراجع اداری، رعایت کامل قضازدایی است، با وجود یک مرجع رسیدگی اعم از اداری و قضایی، معقول نیست که در عرض آن مرجع، مرجع دیگری هم، صلاحیت رسیدگی داشته باشد، لذا چنانچه ملزومات و ابزار رسیدگی عادلانه و منصفانه به اختلافات و امور ترافعی به هیئت های

۱ بهرامی، داریوش، پیشین، ص ۲۴۰.

۲. اگر اداره ثبت، پرونده را به عنوان تقاضای ثبت بیش از سهام واقعی، مطابق ماده ۱۲۸ آیین نامه قانون ثبت ۱۳۱۷ به دادگاه بخش بفرستد و حکم قضیه نیز از دادگاه مزبور صادر گردد، در این صورت فسخ حکم مزبور در دادگاه شهرستان به عنوان عدم صلاحیت دادگاه بخش و صلاحیت شورای عالی ثبت (به استناد ماده ۲۵ قانون ثبت) صحیح نخواهد بود.

۳. دادگستری، مرجع رسمی رسیدگی به تظلمات و شکایت می باشد و اصل ۱۵۹ قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران بر این امر تاکید دارد. الزام قانونی مالکین به تقاضای ثبت ملک خود در نقاطی که ثبت عمومی املاک آگهی شده، مانع از این نمی باشد که محاکم عمومی دادگستری به اختلاف متداعیین د اصل مالکیت ملکی به ثبت نرسیده، رسیدگی نمایند ...

۴. هرگاه بعد از رسیدگی هیئت نظارت نسبت به اشتباهی که در جریان عملیات مقدماتی ثبت روی داده است، احراز شود رفع اشتباه و یا اصلاح آن، محل حق دیگری است، باید به ذی نفع اخطار شود که می تواند به دادگاه مراجعه کند. نتیجه آن که در موارد وقوع اشتباه و به طریق اولی در مواقع بروز اختلاف، هیئت نظارت فاقد صلاحیت برای رسیدگی ماهوی و اتخاذ تصمیم محسوب می شوند و اداره ثبت محل نیز دستور رفع اشتباه یا اصلاح آن را فقط پس از تعیین تکلیف نهایی در دادگاه صادر خواهد کرد.

نظارت اعطا و آیین دادرسی ثبتی منطبق با اصول راهبردی دادرسی تدوین و تصویب گردد، هیئت‌های نظارت می‌توانند در امور ماهوی ورود کرده و با انجام این مهم نه تنها گامی بلند در جهت کاهش پرونده‌های مراجع قضایی برداشته خواهد شد، بلکه به علت تخصصی بودن امور ثبتی، آرای صادره از چنین مرجعی، بیش‌ازپیش واجد اوصاف صحت، سرعت و دقت خواهند بود.

۲. مبانی توجیه‌کننده «لزوم رسیدگی ماهوی»

لزوم توجه به مقتضیات اداری و اجرایی و منافع عمومی، مؤلفه‌هایی چون اصل تخصص، ضرورت رسیدگی سریع، سیاست قضازدایی و محظورات قضایی نیز از مبانی موجهه تشکیل مراجع شبه‌قضایی قلمداد شده‌اند. این مؤلفه‌ها اقتضا می‌کنند که رسیدگی ماهوی به بخشی از دعاوی مدنی و بازرگانی در صلاحیت این مراجع قرار گیرند. هدف عمده قانون‌گذار از تشکیل مراجع شبه‌قضایی در حوزه مدنی، ثبتی و اداری، حل و فصل سریع‌تر و دقیق‌تر دعاوی مربوط است که غالباً لازمه این مهم، فارغ بودن این مراجع از رعایت دقیق ترتیبات و تشریفات معمول دادرسی است.

۲-۱. نظریه «اعمال اداری برای تأمین خدمات عمومی»

نظریه اعمال اداری برای تأمین خدمات عمومی معیاری است که برای تشخیص موضوعات داخل در صلاحیت مراجع شبه‌قضایی وجود دارد. مطابق با این نظریه مراجع اختصاصی اداری (شبه‌قضایی) به اختلافات و تخلفات ناشی از اعمال اداری رسیدگی می‌کنند. به عبارتی تشکیل مراجع شبه‌قضایی، با استدلال‌هایی از این دست موجه دانسته شده است که این اقدام، با هدف حقوق اداری مبنی بر توانمند کردن اداره برای تأمین هرچه بهتر نیازهای مردم سازگاری دارد.^۱ تشکیل این مراجع، به اداره اجازه می‌دهد که بتواند اختلافات خود را با شهروندان در همان اداره و با ملاحظه خط‌مشی عمومی اداره حل و فصل نماید. «اصل دوگانگی قضایی» که در نظام‌های حقوقی پذیرفته شده است، مراجع قضایی را از رسیدگی

۱. پژوهشگاه قوه قضاییه، راهکارهای ارتقای رسیدگی عادلانه در مراجع اختصاصی غیرقضایی، (مرکز مطبوعات و انتشارات قوه قضاییه، ۱۳۹۷)، ص ۴۶.

به دعاوی راجع به اعمال اداری منع کرده و آن را در صلاحیت محاکم اداری قرار داده است.

همان‌طور که گفته شد تشکیل مراجع شبه قضایی در دستگاه‌های اداری ناشی از پذیرش اصل دوگانگی قضایی است. به عبارت دیگر جدایی قضاوت عمومی دادگستری از قضاوت اداری، بدین معنی است که دستگاه اداری می‌تواند با استقلال کافی، مسائل قضایی و اختلافات مربوط به فعالیت‌های خود را راساً و بدون دخالت مستقیم و ابتدایی دستگاه رسمی قضایی حل و فصل نماید.^۱ این دوگانگی ریشه در مقتضیات اداره و اعمال اداری دارد. اعمال و اقدامات اداری، هدف ارائه خدمات عمومی در راستای تأمین منافع و مصالح همگانی را بر عهده دارد. خدمات عمومی آن دسته از فعالیت‌های دولت است که مورد استفاده عموم مردم قرار گرفته و جنبه خدمات همگانی و فراگیر دارد. این خدمات، تأمین‌کننده نیازهای اولیه و اساسی جامعه بوده و در هر شرایطی به‌طور مستمر ارائه می‌شود. دولت در انجام این خدمات است که به قدرت عمومی متوسل می‌شود.^۲ در صورتی که اختلافی در اعمال اداری برای تأمین خدمات عمومی رخ داد، به صورت اختصاصی و با امتیازات حاکم بر مراجع شبه قضایی رسیدگی می‌شود؛ چراکه مراجع قضایی اطلاع لازم در خصوص مسائل فنی و تحولات مستمر و خط‌مشی‌ها و سیاست‌گذاری‌های کلان کشور ندارند؛ بنابراین اختلافات راجع به اعمال اداری برای تأمین خدمات عمومی داخل در صلاحیت مراجع شبه قضایی است.

۲-۲. اصل سرعت

صدور رأی در مهلت و زمان معقول یکی از مصادیق حقوق افراد درگیر در فرآیند دادرسی و از جمله شرایط دادرسی عادلانه و منصفانه است که در رسیدگی‌های قضایی به علت کثرت پرونده‌های ورودی مراجع، ناکارآمدی نظام دادگستری و تشریفاتی بودن دادرسی‌ها، رعایت نمی‌گردد. مفهوم معقول بودن مهلت دادرسی آن است که با صرف مدت زمانی متعارف بتوان به پرونده رسیدگی کرده و از این طریق عدالت را برقرار

۱. هداوند، مهدی؛ آقایی طوق، مسلم، *دادگاه‌های اختصاصی اداری در پرتو اصول و آیین‌های دادرسی منصفانه (حقوق ایران و مطالعه تطبیقی)*، (انتشارات خرسندی، تهران: ۱۳۹۴)، ص ۷۳.

۲. همان، ص ۸۶.

ساخت.^۱ بر اساس اصل متعارف و معقول بودن زمان دادرسی، روند رسیدگی به دعوا و تصمیم‌گیری نسبت به آن باید در یک بازه زمانی کوتاه و متناسب انجام گیرد تا ضمن جلوگیری از فرسایشی شدن دادرسی و تأخیر ناموجه در رسیدگی، مانع از آن گردد که آن چه که خواهان از طرح دعوا در مرجع قضایی انتظار داشت، مطلوبیت خود را از دست بدهد.^۲

از طرفی علل تشکیل مراجع شبه قضایی را رفع اختلافات ناشی از روابطی دانسته‌اند که نیازمند سرعت عمل و اتخاذ تصمیم سریع بوده که این مهم با طبع مراجع قضایی عمومی و آیین دادرسی آن سازگار نبوده و به همین دلیل مراجعی در خارج از سامانه مراجع عمومی قضایی، با عنوان‌های سازمان، هیئت، کمیسیون حل اختلاف و... به وجود آمده‌اند که براساس قوانین ماهوی و شکلی ویژه، به اختلافاتی که از اجرای قوانین خاص ناشی می‌گردد، رسیدگی می‌کنند.^۳ آیین رسیدگی در مراجع شبه قضایی بسیار ساده، سریع و بدون تشریفات و از اصول و قواعد پیچیده آیین دادرسی مدنی و کیفری تبعیت نمی‌کند و از این بابت با اصل استمرار خدمات عمومی سازگارتر است. در نتیجه همان‌طور که اصل سرعت از علل موجهه تشکیل این مراجع بوده است، همین اصل ایجاب می‌نماید مراجع شبه قضایی ضمن ورود به ماهیت اختلاف، آرای صادر نمایند که نیازی به رسیدگی مجدد توسط مراجع قضایی نباشد.

۲-۳. اصل تخصص

امروزه فعالیت‌های اجتماعی به قدری توسعه و گسترش پیدا کرده است که لزوم تخصص در جمیع شئون و فنون آشکار می‌سازد و حتی دانش حقوق و علم قضاوت و علوم مرتبط با آن نیز از این جهت بی‌بهره نمانده است و به همین جهت، لزوم تشکیل مراجع شبه قضایی که واجد صلاحیت اختصاصی در رسیدگی به موضوعات خاص و تخصصی هستند و

۱. صابر، محمود؛ ناظریان، حسین، «مهلت معقول دادرسی در دیوان کیفری بین‌المللی و آرای دادگاه اروپایی حقوق بشر»، پژوهش‌های حقوق تطبیقی، شماره ۴ (۱۳۹۳)، ص ۴۷.

۲. مافی، همایون؛ غمیلویی، محمد، «مفهوم و ضمانت‌اجرای اصول دادرسی» در آیین دادرسی مدنی، مجله دانشنامه‌های حقوقی، دوره ۲، شماره ۳ (۱۳۹۸)، صص ۲۸۷-۲۸۸.

۳. امامی، محمد؛ موسوی، سیدنصرالله، «مبانی نظری مراجع شبه قضایی و جایگاه آن‌ها در حقوق ایران»، نشریه علوم اجتماعی و انسانی دانشگاه شیراز، پیاپی ۴۱، شماره ۲ (۱۳۸۳)، ص ۹۳.

ترکیب اعضای آنها به نحوی است که از افراد مجرب و متخصص در زمینه مورد اختلاف تشکیل شده‌اند، انکارناپذیر است.^۱

دادگاه‌های عمومی به علت عدم تخصص در امور مسائل فنی و اداری و با نگرش به اینکه نوع تربیت و آموزش دادرسان دادگستری صرفاً متکی به علومات حقوقی است، فاقد توانایی لازم و کافی برای قضاوت در مورد دعاوی پیچیده اداری هستند و از سوی دیگر دادرسان قضایی از پیشرفت سریع و تحولات مستمر علوم و فنون جدید بیگانه هستند و مثلاً از اصول و قواعد شهرسازی و یا مسائل ثبتی و همچنین امور اقتصادی، حسابداری، پزشکی و مالی اطلاعی ندارند. همچنین قضات دادگستری به خط مشی‌ها و سیاست‌گذاری‌های کلان کشور آشنایی ندارند و در صورت قضاوت در این مباحث موجب نادرستی در تصمیم‌گیری و مالملاً باعث کندی در اجرای سیاست‌های توسعه در کشور می‌شوند، لذا حکومت‌ها مجبور شده‌اند که برای توفیق در اجرای وظایف متعدد و متنوع خود به تأسیس مراجع شبه قضایی در دستگاه‌های اداری مبادرت کنند. این مراجع با مقتضیات اعمال اداری و روش‌های ارائه خدمات عمومی، سازگارترند؛ زیرا که اولاً اعضای این مراجع معمولاً دارای تخصص در زمینه دعاوی متنازع‌فیه می‌باشند. علاوه بر این با خط‌مشی‌های کلان و سیاست‌گذاری‌های مقامات عالی اداری آشنا تر هستند و عمل آن‌ها موجب تسریع در امور جاری سازمان‌های عمومی و جلوگیری از هرگونه رکود و ایراد لطمه به اجرای تصمیمات می‌گردد.

۴-۲. محظورات قضایی و اهمیت قضازدایی

کمبود منابع انسانی، محظورات قضایی و کثرت پرونده‌های ورودی مراجع، از چالش‌های اصلی قوه قضاییه اعلام شده است؛^۲ زیرا که در سند تحولی قوه قضاییه، اطلاع در فرآیند رسیدگی مراجع قضایی را از چالش‌های مهم مأموریت رسیدگی به تظلمات و شکایات مردمی دانسته‌اند. از عوامل موجد این چالش، کثرت و افزایش پرونده‌های ورودی به قوه قضاییه است و این نقیصه جز با اصلاحاتی از جمله استقرار مراجع شبه قضایی که رأی ایشان

۱. هداوند و آقایی طوق، پیشین، ص ۸۷.

۲. رجوع کنید به سند تحولی قوه قضاییه (شماره ۱۰۰/۱۳۹۲۳۵/۹۰۰۰-۱۳۹۹/۹/۳۰ که در تاریخ ۱۳۹۹/۹/۳۰ به شماره ۱۰۰/۱۳۹۲۳۴/۹۰۰۰ به توشیح رئیس محترم قوه قضاییه رسیده است).

قاطع اختلاف و اشتباه بوده، به نحوی که رای صادره نیازمند بررسی ثانویه توسط مراجع قضایی نباشد، میسر نیست. تشکیلات سالم باید سه ویژگی تأثیر، امنیت و قابلیت واگذاری را داشته باشد.^۱ چنانچه مرجع شبه قضایی که قرار است برخی از وظایف نظام قضایی را یدک بکشد، از چنان ساختار و ابزار قانونی قدرمندی بهره مند نباشد و اقدامات او مانع دوباره کاری مرجع قضایی نگردد، به نظر فاقد قابلیت واگذاری است.

۲-۵. اهداف و قواعد حمایت کننده حقوق عمومی

با توجه به نظریه تقسیم اعمال دولت به حاکمیت و تصدی، یک نظر این است که اعمال حاکمیتی دولت در صلاحیت مراجع شبه قضایی و اعمال تصدی در صلاحیت مراجع قضایی است. نظریه حاکمیت و تصدی ریشه در توجیه لزوم جبران خسارت های ناشی از اعمال دولت و مسئولیت مدنی اداره دارد. استفاده از نظریه حاکمیت و تصدی در شناخت صلاحیت مراجع اختصاصی غیر قضایی ریشه در نظام حقوقی فرانسه دارد^۲ و بر این اساس، اعمال تصدی در صلاحیت مراجع قضایی و اعمال حاکمیتی در صلاحیت مراجع شبه قضایی مستقر می گردد.

«اصل اقتدار» که از اصول پذیرفته شده حقوقی عمومی است، با این مضمون که «سلسله مراتب هنگامی متحقق می شود که مقام بالادست اختیار صدور دستور داشته و بتواند اجرای آن را درخواست کند، در این راستا، دستگاه دیوانی قادر است بنا به اراده خود دست به انجام اعمالی یک جانبه بزند که قاعداً به آن اختیار تصمیم گیری می گویند. این اعمال رسماً قابلیت اجرا دارند و در برخی موارد از قوای عمومی برای اجرا استفاده می شود».^۳ با این توضیح، اصل موصوف مبنای این نظریه است که قدرت حاکم خود باید به قضاوت درباره عملکرد و اقدامات خود بپردازد و زمام داران رسماً به شکایت هایی که از سازمان

1. BEHIN (j.) «Les sociétés civiles professionnelles notariales», 4e rapport au 67e congress des Notaires, in *Theorie et Pratique des sociétés civiles*, Paris : Librairies techniques, 1970, p.522

۲. توازنی زاده، عباس، «تأملی بر تاثیر نظریه اعمال حاکمیت و اعمال تصدی بر رژیم حقوقی حاکم بر سازمان های دولتی و برنامه های اصلاح ساختار نظام اداری ایران»، نشریه مجلس و راهبرد، شماره ۵۱، (۱۳۸۵)، ص ۶۱ - ۶۲.

۳. دومیشیل، آندره؛ پی، لالومی، حقوق عمومی، ترجمه ابوالفضل قاضی، تهران (نشر دادگستر، تهران: ۱۳۷۶)، ص

حکومت و دستگاه‌های دیوانی و اداری، از سوی مردم مطرح می‌شود، رسیدگی نموده و تصمیم‌گیری بنمایند و قضاوت در خصوص عملکرد زمام‌داران و مأموران حکومتی و دستگاه‌های دیوانی، توسط همان مقامات انجام شود؛ زیرا مطابق این نظریه نظام قضایی موجود در این قبیل امور دخالتی نداشته و فقط به حل اختلافات میان افراد خصوصی با یکدیگر پردازند.

اصل «حاکمیت قانون» و نتیجه طبیعی و منطقی این اصل یعنی «اصل مسئولیت» نیز از اصول حمایت‌کننده در راستای لزوم رسیدگی ماهوی توسط مراجع شبه قضایی است که ریشه در اصول پذیرفته شده حقوق عمومی دارند که به علت محدودیت مقاله از آن گذر خواهیم کرد.^۱

۳. امکان دگرگونی با اصلاحات اساسی

قانون‌گذار با نگهداری روش اجرای قبلی و اعمال اصلاحات جزئی می‌تواند بخشی از خلأهای کارکرد موفق و مؤثر هیئت نظارت را رفع کند، اما اصلاحات اساسی ضامن تحقق صدور آرای صحیح، متقن و تخصصی و عامل قضازدایی است.

۳-۱. لزوم اصلاح

وفق موارد پیش گفته هیئت نظارت در صورتی که تشخیص دهد، اصدار رأی مبنی بر رفع اشتباه، مُخلّ به حقوق افراد است، فارغ از رسیدگی بوده و از رسیدگی ماهوی امتناع خواهد کرد، لذا علی‌رغم مغایرت با منطوق ماده ۶ قانون ثبت، باید قائل به این حقیقت بود که به طور کلی رسیدگی‌های هیئت نظارت واجد جنبه توافعی نبوده و در حد رفع اشتباهات و تشخیص صحت و سقم اقدامات، وجود و تحقق تعارض خلاصه می‌گردد و هر جا بیم خلل به حقوق متصوره یا مکتسبه اشخاص متصور گردد یا وقوع اختلاف و منازعه محرز گردد، هیئت، رأیی نسبت به موضوع صادر نکرده و ادامه عملیات ثبتی را منوط به رفع نواقص، رفع اختلاف یا تعیین تکلیف نهایی در دادگاه می‌کند. با در نظر گرفتن این موضوع در خصوص صلاحیت و جمع با تعریفی که در خصوص مانع و کافی بودن رسیدگی مراجع

۱. برای اطلاعات بیشتر رجوع کنید به هداوند و آقایی طوق، پیشین صص ۶۹ تا ۷۲.

شبه قضایی مطرح گردید، شایسته است چنان ابزاری در اختیار هیئت‌ها قرار گیرد که با تأسی به آن، رأی صادره از هیئت نظارت، قاطع دعوا باشد.

از طرفی وضعیت حاکم بر مراجع شبه قضایی بیانگر این واقعیت است که مراجع مذکور در مقایسه با دادگاه‌های دادگستری از ویژگی خاصی برخوردارند. این ویژگی‌ها موجب شده است که لزوم اعمال اصول دادرسی عادلانه در این مراجع حتی بیشتر از دادگاه‌های عمومی دادگستری احساس شود. در این راستا، نظر به اینکه حفظ حقوق و آزادی‌های افراد در دادگاه‌ها جدای از نوع دادگاه امری بدیهی به نظر می‌رسد و این امر در مراجع شبه قضایی به دلیل توانایی‌ها و قدرت قابل توجه یک طرف دعوی که دولت است اهمیتی به مراتب مضاعف‌تر می‌یابد، لازم است در این مراجع اصول دادرسی کارآمد وجود داشته باشد تا شبهه تضييع حقوق اشخاص از بین برود.^۱ دیگر آنکه امروزه بخش بسیار بزرگی از دعاوی و اختلافات موجود در کشور، توسط مراجع شبه قضایی مورد رسیدگی قرار می‌گیرد. در این رابطه، علاوه بر گستره و تعدد دعاوی تحت صلاحیت این مراجع، اهمیت دعاوی مطروحه در آن‌ها نیز قابل توجه و غیرقابل چشم‌پوشی است. بر این اساس، در بسیاری از موارد، این مراجع تصمیماتی اتخاذ می‌کنند که در مقایسه با بسیاری از تصمیمات دادگاه‌های دادگستری، اثر عمیق‌تری بر زندگی فردی و اجتماعی مردم داشته و به صورت گسترده‌ای، حقوق و آزادی‌های مردم را تحت تاثیر قرار می‌دهند؛ بنابراین اهمیت دعاوی مطروحه در این مراجع و آرای صادره از آنها در قیاس با دادگاه‌های عمومی دادگستری اگر بیشتر نباشد کمتر نخواهد بود و لذا شکی در لزوم رعایت اصول دادرسی عادلانه در این مراجع باقی نمی‌ماند. امری که تحقق آن با توجه به وضعیت فعلی هیئت نظارت، به شدت محل تردید است.

۲-۳. راهکار

راهکار، اصلاح هیئت نظارت و امکان گسترش صلاحیت آن، تطبیق و تدوین مقررات موضوعه پیرامون هیئت با قواعد و مقرراتی است که آن مقررات به عنوان اصول راهبردی دادرسی پذیرفته شده باشند تا از رهگذر آن ایجاد سازمانی صحیح برای هیئت نظارت

۱. یاوری، اسدالله، «درآمدی بر مفهوم تنظیم‌گیری حقوق»، مجله حقوق تطبیقی دانشگاه تهران، دوره ۵، شماره ۲ (۱۳۹۳)، ص ۲۱۸.

متصور گردد. چنانچه استانداردسازی مقررات، منطبق با قواعدی پذیرفته شده، موجبات تحوّل ساختاری هیئت نظارت و تحقق رسیدگی عادلانه و تخصّصی در این مرجع شبه قضایی را فراهم آورد، در آن صورت می توان هیئت نظارتی را متصور بود که امکان ورود به اختلافات و منازعات اشخاص را داشته و با رسیدگی ماهوی به پرونده ها، موجبات قضازدایی را فراهم خواهد آورد. بدیهی است در آن صورت هیئت های نظارت باید دارای اصول رسیدگی یا آیین دادرسی مثبتی مدوّنی باشند که ابزار کافی را جهت صدور آرای مقتضی در اختیار آن هیئت ها قرار دهد. همان طور که در مقدمه مقاله بیان گردید دو مفهوم «آیین دادرسی عادلانه و منصفانه»^۱ و «آیین دادرسی مدنی فراملی»^۲ به عنوان ملاک استانداردسازی آیین دادرسی هیئت نظارت مورد بررسی قرار گرفته و با شرایط فعلی هیئت های نظارت و قواعد مترتب بر آن تطبیق داده خواهد شد.

۱. آیین دادرسی عادلانه و منصفانه، مجموعه اصول، قواعد و تضمین هایی است که در جهت اعمال یک دادگستری استاندارد و تضمین حقوق اصحاب دعوی و در نتیجه اجرای عدالت وضع شده اند (ر.ک پاک نهاد، امیر، آسب شناسی مجازات اعدام در حقوق ایران، تهران: نشر میزان، ۱۳۹۳)، ص ۱۰۵۳، لذا این اصول باید متضمن تصمیم گیری توسط مرجعی قانونی، مستقل، بی طرف و صلاحیت دار و قواعدی همراه با رعایت تضمین های مقرر برای طرفین دعوی باشند (ر.ک فتحی، محمود جواد؛ دهقانی، علی، «استقلال بازپرس در انجام تحقیقات مقدماتی و تأثیر آن در تحقق دادرسی عادلانه»، مجله فقه و حقوق دانشگاه تهران، دوره ۶، شماره ۲۰ (۱۳۸۸)، ص ۹۳. امروزه ارزش و اعتبار هر دادگاه و مرجع شبه قضایی به این است که حقوق طرفین دعوی را به طور منصفانه رعایت نماید.

۲ آیین دادرسی فراملی نیز به عنوان اصول راهبردی دادرسی مشتمل بر دو سند حقوقی «اصول دادرسی مدنی» و «قواعد دادرسی مدنی» حاصل همکاری مؤسسه یک نواخت کردن حقوق خصوصی (یونیدوفا) و مؤسسه حقوق آمریکا، و حاوی قواعدی است که سعی در تبیین و تدوین نظام رسیدگی و دادرسی قابل قبول، یک نواخت و عادلانه را دارد. کشور ما به موجب «قانون الحاق دولت ایران به مؤسسه یک نواخت کردن حقوق خصوصی» مصوب ۱۳۴۳/۱۲/۱۹ از این سال تاکنون عضو این مؤسسه است. در مقدمه این اصول و در بیان قلمرو اعمال آن قید گردیده که «... اصول حاضر همچنین می توانند برای حل و فصل بسیاری از دعاوی مدنی مورد استفاده قرار گیرند یا این که به عنوان مبنایی برای اصلاحات آتی قواعد آیین دادرسی داخلی کشورها محسوب شوند»؛ لذا می توان اصول حاضر را الگویی مناسب برای قانون گذاری های ملی جهت اصلاح نظام های داخلی در زمینه آیین دادرسی مدنی به شمار آورد (ر.ک غمامی، مجید؛ محسنی، حسن، «اصول تضمین کننده عملکرد دموکراتیک در دادرسی و اصول مربوط به ویژگی های دادرسی مدنی»، مجله حقوق دانشکده حقوق و علوم سیاسی دانشگاه تهران، دوره ۷۴ (۱۳۸۵)، ص ۴۵.

۳-۳. اصلاحات مربوط به سازمان هیئت نظارت

عناصر مربوط به این دسته به ساختار هیئت نظارت مربوط، از جهت موقعیت آن در نظام حقوقی و همچنین عوامل مؤثر به استقلال و بی طرفی در روند رسیدگی‌ها از جمیع جهات نظر دارد.

۳-۳-۱. لزوم استقلال، بی طرفی و اوصاف هیئت نظارت و اعضای آن در تحقق رسیدگی عادلانه

استقلال را به معنای مصونیت از نفوذ و کنترل سیاسی و اجرایی تعریف کرده‌اند.^۱ قاضی باید در جایگاه دادرسی نسبت به موضوع مطرح شده با آزادی کامل و بر مبنای واقعیت‌ها و بر پایه موازین حقوقی و بدون هرگونه دخالت، فشار و یا نفوذ نادرست از جانب هر یک از بخش‌های حکومت یا جای دیگر، رسیدگی و تصمیم‌گیری کند. بند اول از اصل یکم سند اصول دادرسی فراملی نیز در باب استقلال بیان می‌دارد: «(۱-۱) دادگاه و اعضای آن باید در رسیدگی به موضوع و حکم هر دعوا از استقلال قضایی برخوردار بوده و از هرگونه اعمال نفوذ غیرموجه داخلی و خارجی مصون باشند». به موجب این اصل دادگاه به طور عام و اعضای آن به طور خاص، به لحاظ جایگاهی که دارند باید مستقل بوده و دادرس در هنگام رسیدگی به موضوعات و ادعاهای مطرح شده و صدور حکم و حتی تفسیری که از قانون ارائه می‌دهد نباید تابع قاعده سلسله مراتب اداری و مکلف به اطاعت از مقام مافوق باشد.

بی طرفی در اصطلاح حقوقی، توصیف شخصی است که به سمت و سویی گرایش ندارد، بی طمع و بی غرض است و تمایل به یک طرف نشان نمی‌دهد. تصمیمات قضایی باید مبتنی بر معیارهای عینی باشد و نه براساس تبعیض، پیش‌داوری و یا ترجیح نفع یک شخص نسبت به دیگری یا براساس دلایل نادرست.^۲ به همین منظور مقررات دادرسی باید به نحوی تنظیم شوند که برای هیچ‌یک از متداعیین از لحاظ رنگ پوست، دین، مذهب، عقیده و جنس تفاوتی نباشد. در خصوص اصل بی طرفی، بند سوم از اصل یکم اصول

۱. آقایی جنت مکان، حسین، حقوق دادرسی عادلانه و منصفانه (دادگرانه)، (تهران: انتشارات جنگل، ۱۳۹۶)، صفحات ۷۹، ۸۰ و ۱۸۰.

۲. ناجی زواره، مرتضی، «بی طرفی در دادرسی کیفری»، مجله حقوقی دادگستری، شماره ۵۶ و ۵۷ (۱۳۸۷)، ص ۳۱.

مذکور مقرر می‌دارد «دادگاه باید بی طرف باشد. دادرس یا هر شخص دیگری که دارای اختیار تصمیم‌گیری درباره دعوا است، مادام که جهات معقول و متعارفی برای ظن به بی طرفی وی وجود دارد، نباید در فعالیت‌های دادگاه دخالت کنند...». برخی از نظام‌های حقوقی برای رفع ظن بی طرف نبودن اشخاص برای طرفین دعوی حق ایراد ردّ دادرس را محترم شمرده‌اند، مضافاً برخی از کشورها ضمن اصلاح ساختار دادرسی نسبت به تشکیل دادگاه‌های عمومی با سه عضو قاضی و یا هیئت منصفه با سلاقی مختلف اقدام کرده‌اند.

بررسی استقلال، بی طرفی و اوصاف هیئت‌های نظارت، بدواً مستلزم نحوه وصول گزارش به هیئت موصوف، کنکاش در نحوه رسیدگی و بررسی جایگاه اداری و قضایی اعضای هیئت است. مستند به بند ۳۹۰ و ۳۹۲ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی، گزارش‌های واصله به هیئت نظارت از ناحیه ادارات ثبت و با قید علل و جهات مختلفه با توجیه کامل امر و اظهار نظر صریح و منجز رئیس ثبت، به ادارات کل ثبت استانی ارسال می‌گردد. پس از وصول گزارش موصوف و در صورت تکمیل بودن مدارک و مستندات، کارشناس منتخب پرونده در حوزه مربوطه نسبت به موضوع اظهار نظر و مراتب جهت بررسی نهایی و صدور رأی تقدیم هیئت نظارت می‌گردد. پیش‌تر گفته شد که گزارش‌های ارسالی پیرامون دو واقعه اشتباه یا اختلاف ثبتی است؛ در فرض اول چگونه می‌توان پذیرفت که مرجع ایجادکننده اشتباه و مرجع رسیدگی به اشتباه و مرجع صدور رأی جهت اصلاح اشتباه از مجموعه ثبت اسناد و املاک باشد. سیر موصوف هر چند بدواً با تقاضای رسیدگی توسط ذی نفع آغاز، اما در ادامه توسط نماینده و نقشه‌بردار منتخب اداره ثبت محل وقوع ملک معاینه محل به عمل آمده و به نظر رئیس واحد ثبتی می‌رسد و سپس در صورت احراز صلاحیت هیئت نظارت توسط رئیس ثبت، مراتب به اداره کل ثبت استان گزارش و پس از بررسی توسط کارشناس منتخب اداره کل و در صورت استقرار در محدوده صلاحیت هیئت نظارت، به کیفیت تقاضای اداره ثبت محل، هیئت نظارت رسیدگی و مبادرت به صدور رأی می‌نماید.

همان‌طور که گفته شد، هیئت نظارت در رسیدگی‌ها به گزارش‌های درون‌سازمانی کارشناسان خود اکتفا کرده و حتی در موارد وقوع اختلاف جهت انجام امر کارشناسی از کارشناسان مستقل و رسمی دادگستری بهره نمی‌جوید. در مواردی همچون بند یک ماده ۲۵ اصلاحی قانون ثبت که نسبت به پذیرش ثبت بین مستدعی ثبت و اداره ثبت محل وقوع

ملک اختلاف حاصل می‌گردد و گزارش این اختلاف به موجب بند یک ماده ۳ آیین‌نامه اجرایی «قانون رسیدگی به اسناد مالکیت معارض و هیئت نظارت و شورای عالی ثبت» تقدیم هیئت نظارت می‌گردد، یک طرف اختلاف اداره ثبت محل است و مرجع رسیدگی اولیه اداره کل ثبت استان می‌باشد، مضافاً مدیرکل ثبت نیز عضو اصلی هیئت موصوف است. در چنین حالتی اصل بی‌طرفی رسیدگی در مظان اتهام قرار داشته و با اصول آیین دادرسی مدنی فرامغایر است.

از جمله مواردی که به دلیل سکوت قانون‌گذار در هیئت‌های نظارت اصل بی‌طرفی پایمال می‌گردد، مواردی است که خود اعضای هیئت اعم از قضایی یا اداری، ذی‌نفع در پرونده باشند. در خصوص قاعده ردّ دادرس در امور حقوقی، قانون ثبت ساکت است، لذا در مواردی که اعضای هیئت قرابت نسبی یا سببی با مستدعی ثبت و یکی از طرفین اختلاف داشته باشد، مضافاً عضو هیئت، قیم یا مخدوم یکی از طرفین باشد و ...، قانون و آیین‌نامه اجرایی در خصوص نحوه رسیدگی به موضوع ساکت و قاعداً باید به عموماً آیین دادرسی مدنی رجوع کرد که در این خصوص نیز به نظر می‌آید در اینگونه موارد قانون در خصوص خروج شخص عضو و جانشینی عضو علی‌البدل اظهار نظر ننموده و صرف حضور سه عضو در هیئت را به بی‌طرفی تعبیر کرده است.

در خصوص استقلال هیئت نظارت اگر قائل به شخصیت حقوقی مستقل این مرجع شبه قضایی باشیم، عدم تشکیل مراجع قضایی جهت رسیدگی به تخلف اعضای هیئت و ورود نهادهای بازرسی اداری نسبت به پرونده‌های واصله و آرای صادره از جمله مواردی است که استقلال این مرجع شبه قضایی را دچار مخاطره می‌کند. مضافاً اگر قائل به استقلال این مرجع شبه قضایی در رسیدگی‌ها باشیم، دستورات اداری مقامات مافوق که در قالب بخشنامه‌های درون‌سازمانی ابلاغ و امر به تبعیت می‌گردد، نباید بر تصمیم‌گیری‌های هیئت نظارت تأثیری داشته باشد، اما حداقل رویه حاکم بر هیئت‌های نظارت خلاف این موضوع را بیان می‌دارد.

۲-۳-۳. بهره‌گیری از بیمه خسارت ناشی از اشتباهات ثبتی

براساس اصول ثبتی منتج از تئوری اعتماد عمومی، نظام ثبتی همانند آینه‌ای فرض می‌شود که به درستی و به‌طور کامل و فراتر از هر دلیلی، همه واقعیات موجود در خصوص حقوق

مربوط به املاک را منعکس می‌کند (اصل آینه)^۱ و این نظام تنها منبع اطلاعاتی برای کسانی است که به دنبال آگاهی از وضعیت حقوقی مال غیرمنقول می‌باشند. در واقع ثبت همانند حائلی میان عیوب حق مالکیت ثبت‌شده و ظاهر انعکاس یافته از سوی دفاتر ثبتی است (اصل پرده).^۲ حال اگر شخص ثالث با حسن نیت براساس اطلاعات منعکس شده از نظام ثبتی، زمین یا حقوق موضوع بحث را با تکیه بر اطلاعات دفاتر ثبتی تملک کند و به‌عنوان مالک آن ثبت شود و بعدها مشخص شود اطلاعات منعکس شده ثبتی به علت خطاهای انسانی، معیوب بوده و مالک واقعی، شخص دیگری است و شخص ثالث به اشتباه از دیگری تملک نموده است، در این صورت رویکرد نظام حقوقی کشور چگونه باید باشد؟ آیا برخلاف اصول آینه و پرده، باید حکم به برگرداندن وضعیت ثبتی به حالت نخست و اعاده مالکیت مالک واقعی و جبران خسارت از خریدار با حسن نیت داد؟ یا اینکه اصول موصوف را محترم شمرد و به‌منظور حمایت از شخص ثالث در نظام ثبت املاک و تأمین کارکرد «اطلاع‌رسانی» نظام مذکور^۳ رأی به حفظ مالکیت شخص ثالث با حسن نیت و جبران خسارات مالک واقعی (متضرر) داد؟ هرچند برخی محققین معتقدند اتخاذ رویکرد دوم علاوه بر آثار حقوقی که به دنبال دارد، اثری مهم در استقرار امنیت و رفاه اقتصادی خواهد داشت^۴ و انتظار از «کارکرد صحیح اطلاع‌رسانی»^۵ نظام ثبتی حمایت از خریدار با حسن نیت می‌باشد، مضافاً «اصل تضمین»^۶ نیز به کمک خریدار با حسن نیت می‌آید، اما بر نظریه اخیر علی‌رغم هم‌خوانی با اهداف و کارکردهای نظام ثبتی، به علت دوری

۱. ر.ک. طباطبایی حصار، نسرین، «وصف تجریدی نظام ثبت املاک بر مبنای تئوری اعتماد عمومی»، *مجله مطالعات حقوق تطبیقی دانشگاه تهران*، دوره ۵، شماره ۲، (۱۳۹۳)، صص ۴۹۰-۴۹۴.

۲. همان.

۳. ر.ک. طباطبایی حصار، نسرین؛ کاظمی، محمود، «جایگاه حمایت از اشخاص ثالث در نظام‌های ثبت املاک»، *مجله مطالعات حقوق تطبیقی دانشگاه تهران*، دوره ۴، شماره ۱، (۱۳۹۲)، صص ۱۳۷-۱۵۴.

۴. ر.ک. صابر، محمود؛ طباطبایی حصار، نسرین، «آثار حقوقی و اقتصادی نظام ثبت املاک»، *فصلنامه حقوق مجله دانشکده حقوق و علوم سیاسی*، دوره ۴۱، شماره ۲، (۱۳۹۰)، صص ۱۱۵-۱۲۹.

۵. نظام رسمی ثبت املاک، از حیث بُعد «اطلاع‌رسانی»، باید اطلاعاتی تضمین شده از وضعیت مالکیت ملک به متعاملین ارائه دهد، به‌نحوی که هزینه اطلاعات نامتقارن، هزینه‌های جست‌وجو و ارزیابی حق مالکیت و نتیجتاً ریسک معاملات را به علت انسداد عامل بروز «رفتار فرصت‌طلبانه» به‌نحو چشم‌گیری پایین بیاورد.

۶. اصل بیمه یا تضمین، این مفهوم را بیان می‌کند که اگر حق مالکیتی ثبت گردد، به‌وسیله دولت مورد تضمین است.

نظریه پردازان آن از مسائل و معضلات اجرایی سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، نقدهایی وارد است. چنانچه تفسیر خشک از ماده ۲۲ قانون ثبت مورد نظر باشد، هیچ مرجع اداری یا قضایی نباید صلاحیت ابطال اسناد مالکیت را بیابد. بر پایه صرف ظاهر ماده مذکور، چنانچه انتقالی هر چند با سند رسمی صورت گیرد، ولی در دفتر املاک اخبار نشود نباید انتقال گیرنده مالک شناخته شود. مضافاً ممکن است سندی بدون رعایت ابتدایی‌ترین مقررات ثبتی از جمله احراز مالکیت معامل در دفترخانه ثبت و خلاصه معامله آن نیز در دفتر املاک ثبت گردد، در این صورت آیا عدالت و انصاف اجازه می‌دهد به صرف ظاهر ماده ۲۲ قانون ثبت حکم به مالکیت متعامل بدهیم؟ بنابراین تشخیص و تعیین قلمروی حکومت ماده ۲۲ قانون ثبت ضرورت دارد.

بر نظریه دیگر که معتقد به اعاده مالکیت به مالک واقعی و جبران خسارت از خریدار با حسن نیت می‌باشد نیز نقدهای جدی وارد است؛ زیرا این نظریه بدون توجه به اصول و مبانی فکری نظام ثبتی صرفاً با دیدگاه مدنی و مبتنی بر راه‌حل‌های مدنی به مسائل و معضلات ثبتی نگرسته و این امر هر چند به طور موردی عدالت را اجرا نموده باشد، اما معضلات و مشکلات ثبتی را چندبرابر کرده است. «امنیت نقل و انتقالات ایجاب می‌کند که تحصیل حقوق در صورت وجود ظاهر درست و قانونی محل تردید نباشد»^۱ مصلحت عمومی حکم می‌نماید، کیان ماده ۲۲ قانون ثبت در محدوده خود تماماً صیانت شود.

به نظر نویسندگان این مقاله، باید نظریه‌ای بینابین را اتخاذ کرد. پذیرش امکان ابطال سند و برگرداندن به حالت نخست بعد از ثبت غیر واقعی، در مواردی که حقی برای ثالث با حسن نیت ایجاد نشده باشد، با موازین حقوقی کشور هم خوانی دارد، اما عدالت و انصاف ایجاب می‌کند در مواردی که مالک ظاهری (منتقل‌آلیه، خریدار، مالک غیر واقعی) شخص ثالثی باشد که به اعتبار اطلاعات موجود در دفاتر ثبتی معامله نموده است (بدین معنا که ملکی معامله شود و این معامله به ثبت برسد و بر مبنای همین ثبت به ثالث منتقل شود)، در این فرض صلاح بر آن است که به فکر رفع ضرر از مالک واقعی باشیم تا استرداد ملک به وی.

۱. صقری، محمد، «اعتبار صحت ظاهری در حقوق مدنی (بחיثی در حقوق ایران و فرانسه)»، فصلنامه پژوهش حقوق و سیاست، دانشکده حقوق و علوم سیاسی دانشگاه علامه طباطبائی، سال هشتم، شماره ۱۸، (۱۳۸۵)، ص ۱۹۹.

نتیجه آنکه هر نظامی که بخواهد حق مالکیت را به طور مؤثر تضمین کند به یک سازوکار جبران خسارت نیازمند است. اتخاذ رویکرد تأمین خسارت متضررین به منظور تضمین حقوق شهروندان^۱ نیز مستلزم ایجاد صندوق تضمین خسارت است. ایجاد صندوق بیمه خسارت متضررین از خطاهای ثبتی و بهره‌گیری آرای هیئت نظارت از این صندوق جهت حفظ جایگاه ماده ۲۲ قانون ثبت و اعتبار سند رسمی و حقوق اشخاص می‌تواند، انقلابی در حوزه نظام ثبتی ایران تلقی گردد.

۳-۳-۳. پیشنهاد تشکیل هیئت‌های نظارت تخصصی یا تشکیل هیئت منصفه اصول آیین دادرسی مدنی علی‌رغم التزام به عدم تشکیل دادگاه‌های ویژه در زمینه‌های مدنی، تجارت، بانکی و...، مقرر می‌دارد «دادگاه باید از دانش حقوقی مستحکمی برخوردار بوده و مجرب باشد». به نظر می‌رسد عالم بودن قاضی و بهره‌مندی او از دانش حقوقی مستحکم می‌تواند تضمین‌کننده بی‌طرفی او از طرفین و اشخاص دیگر نیز باشد. همچنین عده‌ای هدف از تشکیل هیئت منصفه در نظام حقوقی آمریکا را جمع شدن تخصص‌های مختلف در دادرسی دانسته‌اند.^۲

هیئت نظارت هر چند متشکل از عالی‌ترین مقام ثبتی استان و دو عضو قضایی از دادگاه تجدیدنظر بوده و واجد اعتبار بالایی است، اما با گسترش و توسعه زیرساخت‌های فناوری اطلاعات و استقرار سامانه‌های ثبت آنی و مباحث فنی و حقوقی کاداستر ایجاب می‌نماید، تغییری در چینش اعضای هیئت نظارت ایجاد گردد. به همین دلیل و به منظور تأمین استقلال و بی‌طرفی و گسترش احاطه اعضای هیئت نظارت بر مباحث مطروحه، تغییر اعضای هیئت موصوف پس از تغییر و تدوین آیین دادرسی ثبتی منطبق با اصول دادرسی فراملی پیشنهاد می‌گردد یا از امکان تشکیل هیئت‌های نظارت تخصصی در حوزه‌های مختلف املاک، اسناد، اجرای اسناد رسمی و غیرهم بهره برد یا اینکه چینش اعضای هیئت

۱. تنک، آندره، ترجمه: صفایی، سید حسین؛ حسینی، سید احسان، مبانی و اصول مسئولیت مدنی از دیدگاه حقوق تطبیقی، تهران: انتشارات شرکت سهامی انتشار، (۱۳۹۸)، ص ۱۸۳.

2. Ferrand, Frederique, *Le principe contradictoire et l'expertise en droit compare european*, in : *revue international de droit compare*, Vol. 52 N°2 (Avril-juin 2000), P. 369.

نظارت به نحوی تغییر یابد که نمایندگان تخصص‌های مختلف در آن هیئت عضویت داشته باشند.

۴-۳-۳. پذیرش صلاحیت توافقی و گسترش صلاحیت هیئت نظارت

اصول آیین دادرسی مدنی فراملی معیار صلاحیت دادگاه را بدوآ مبنی بر توافق طرفین دعوا قرار داده است. به موجب اصل دوم از اصول مزبور «(۱-۲) دادگاه نسبت به طرف دعوا ممکن است به یکی از شیوه‌های زیر صالح به رسیدگی باشد: ۱-۱-۲) هنگامی که طرفین به طرح دعوا در آن دادگاه رضایت دهند؛»^۱ صلاحیت دادگاه‌ها براساس توافق طرفین در حقوق دادرسی مدنی پدیده‌ای بدیع است؛ چرا که تراضی طرفین در تغییر یا تعیین مرجع صالح در هر حال بی‌اثر و غیرقابل اعتنا بوده و همواره قاعده اولیه در دعاوی مدنی، صلاحیت دادگاه محل اقامت خوانده است. مطابق قواعد حاکم بر صلاحیت دادگاه‌ها در حقوق ایران، اصحاب دعوا نمی‌توانند با توافق صریح و ضمنی، دعوا را به قضاوت مرجعی واگذار نمایند که طبق قواعد مورد بررسی، صلاحیت ذاتی ندارد؛^۲ در هر حال مطابق بند ۱ این اصل، صلاحیت دادگاه‌ها به طور معمول تابع رضایت و توافق طرفین دعواست. بدیهی است چنانچه قواعد آمره داخلی دال بر استقرار صلاحیت یک مرجع خاص باشد، توافق بر خلاف قواعد آمره نافذ نخواهد بود.

از دیگر نوآوری‌های سند اصول آیین دادرسی مدنی فراملی، مفهوم گسترش یا توسعه صلاحیت است، بر این منوال که در برخی موارد و مشروط به شرایطی می‌توان صلاحیت برخی مراجع قضایی را توسعه و آن‌ها را صالح به رسیدگی دانست.^۳ با توجه به موارد موصوف حقوق ایران هم در زمینه صلاحیت توافقی و هم در زمینه گسترش صلاحیت ساکت است، اما در صورت تنظیم سند تحول آیین دادرسی ثبتی، می‌توان با تدوین اصولی استاندارد که متضمن عدالت در رسیدگی باشد، صلاحیت این مرجع شبه قضایی را تا ورود به ماهیت اختلافات ثبتی گسترش و نهاد صلاحیت توافقی را در متن قانون لحاظ کرد.

از راهکارهای ارائه شده جهت قضازدایی، «شفاف‌سازی و توسعه صلاحیت مراجع شبه قضایی و واگذاری رسیدگی به دعاوی پرتکرار فاقد ماهیت قضایی از قبیل انحصار

1. Art 2

۲. شمس، عبدالله، دوره پیشرفته آیین دادرسی مدنی، جلد اول، (تهران: انتشارات دراک، ۱۳۹۴)، ص ۳۷۴.

3. Art 2.2

وراثت و دستور فروش به این مراجع» است. در این راستا می‌توان به امکان گسترش صلاحیت هیئت نظارت نسبت به «اشتباهات» فرآیند افزایش املاک مشاع اشاره کرد که رسیدگی اداری را جایگزین رسیدگی قضایی می‌کند. اعطای صلاحیت «صدور دستور فروش» به هیئت نظارت در مواردی که ملک به موجب نظریه صادره از ناحیه اداره ثبت محل، غیرقابل افزایش تشخیص داده می‌شود (مستند به ماده ۹ آیین نامه قانون افزایش و فروش املاک مشاع)، یا اصلاح ماده ۷ آیین نامه قانون موصوف و اعطای صلاحیت رسیدگی به «اعتراضات واصله اشخاص نسبت به تصمیمات متخذة از طرف واحد ثبتی» به هیئت نظارت، قابل بررسی است.

به منظور «توسعه روش‌های حل اختلاف جایگزین رسیدگی قضایی» می‌توان صلاحیت هیئت نظارت را نسبت به اشتباهات و اختلافات در ثبت اشخاص حقوقی بسط داد. اشتباه در اثنای ثبت شرکت‌های تجاری و مؤسسات غیر تجاری از جمله اشتباه در زمان تعیین نام، موضوع فعالیت و احراز فعالیت‌هایی که نیاز به مجوز دارند، اشتباه در بررسی مستندات که مربوط به تأسیس انواع شرکت‌ها هستند و رسیدگی به اعتراضات اشخاص نسبت به این موضوعات، اشتباه در صحت سنجی هویت مؤسسين و مدیران، اشتباه در بررسی مستندات مربوط به سرمایه شرکت و همچنین اشتباهات یا اختلافات واقعه در زمان ثبت تغییرات شرکت‌ها، قابلیت رسیدگی توسط هیئت نظارت را دارند.

۳-۳-۵. بهره‌برداری از برون‌سپاری

چنانچه قصد صالح نمودن هیئت نظارت در رسیدگی به اختلافات ثبتی را داشته باشیم، باید نحوه وصول گزارش از مراجع تخصصی و غیروابسته باشد. هرچند باب اظهارنظر واحد ثبتی باز است، اما کسب نظر از کارشناسان رسمی مستقل ثبتی و نقشه‌برداران صاحب صلاحیت از موارد لازم جهت ارتقای صلاحیت هیئت نظارت است. امکان طرح اعتراض به نظریه کارشناسی و ابلاغ به هیئت‌های سه نفره و پنج نفره و... کارشناسی از اصول پذیرفته شده آیین دادرسی مدنی است که در اصلاح آیین نامه اجرای اسناد رسمی مصوب ۱۳۹۸ نیز لحاظ گردید. بسا بهره‌برداری از کارشناسان با تخصص‌های متفاوت قوام رأی صادره هیئت نظارت را استحکام بخشد، به نحوی که در یک پرونده اختلافی، نظریه کارشناس رسمی در امور ثبتی، کارشناس نقشه‌برداری و مفسر عکس‌های هوایی، اخذ

گردد. بدیهی است در چنین موردی هیئت نظارت با دقت نظر بیشتری امکان اظهار نظر خواهد داشت.

۳-۴. اصلاحات مربوط به روند و نحوه رسیدگی هیئت نظارت

عناصر مربوط به روند و نحوه رسیدگی از اهمیت و برجستگی خاصی برخوردار است. در حقیقت این عناصر سرنوشت یک دادرسی را به لحاظ منصفانه بودن رقم می‌زنند. بسیاری از نقص‌های رسیدگی در این دسته جای می‌گیرد و اصلاحات مورد نیاز در این حوزه پُررنگ‌تر و بر روند رسیدگی هیئت نظارت و نتیجه حاصله مؤثرتر خواهد بود. در ادامه به تشریح اجزا و عناصر مربوط به این دسته در هیئت نظارت ثبتی می‌پردازیم.

۳-۴-۱. حق مورد استماع قرار گرفتن متداعیین و حق استفاده از وکیل

حق اشخاص مبنی بر داشتن وکیل از بارزترین جلوه‌های دادرسی عادلانه و حقوق دفاعی به‌شمار می‌رود.^۱ حضور وکیل در دادرسی مانع از یک‌جانبه‌گرایی قضایی و بی‌توجهی به منافع فردی شهروندان از سوی کارگزاران دولتی (قضات) می‌شود.^۲ حق مورد استماع قرار گرفتن نیز به‌عنوان حقی که دادگاه را مکلف به استماع همه جهات حکمی، موضوعی و اثباتی مطرح شده از سوی طرفین می‌نماید در بندهای ۴ تا ۶ اصل پنجم و بند ۲ اصل بیست و دوم اصول آیین دادرسی مدنی فراملی به‌صراحت مورد پذیرش قرار گرفته است. اصل چهارم از سند اصول آیین دادرسی مدنی فراملی نیز ضمن پذیرش استقلال حرفه‌ای وکلای دادگستری، استفاده از خدمات وکلای دادگستری و برخورداری از معاضدت حقوقی مؤثر ایشان را از حقوق طرفین دعوی دانسته و انتخاب آزادانه وکیل توسط موکل را صراحتاً حکم می‌نماید.

شناسایی این حق تصریح خاصی در مقررات ثبتی ندارد، اما رویه‌ای در ادارات شکل گرفته بود که به استناد دستورالعمل شماره ۳۵/۷۸۱-۱۳۷۳/۰۸/۲۳ پذیرش وکالت در واحدهای ثبتی و مراجع شبه‌قضایی را منوط به ارائه وکالت‌نامه رسمی (که در دفاتر اسناد

۱. نیازپور، امیرحسین، «حق متهمان مبنی بر داشتن وکیل در فرآیند کیفری، جلوه‌ای از حقوق شهروندی»، مجله حقوقی دادگستری، شماره ۵۸ (۱۳۸۶)، ص ۹۵.

۲. افتخارچهرمی، گودرز، حق متهمان در بهره‌مندی از وکیل در لایحه آیین دادرسی کیفری، دایره‌المعارف علوم جنایی، تهران: نشر میزان، کتاب دوم، چاپ نخست، ۱۳۹۲، ص ۳۴۸.

رسمی تنظیم می‌شود) از جانب وکیل می‌دانست و از این حیث وکلای دادگستری به خصوص در مقوله دفاع در مراجعی چون هیئت‌ها با مشکل مواجه بودند. علی‌رغم صدور رأی ۱۷۵-۱۳۷۵/۱۰/۱۷ دیوان عدالت اداری و اشاره آن به این موضوع که اختصاص وکالت‌نامه‌های وکلای دادگستری به مراجع قضایی نافی اعتبار آنها در مراجع غیرقضایی نیست، به نظر می‌آمد تا حدی این مشکل را مرتفع نموده باشد، اما با توجه به نظریه‌های مشورتی متعدد صادره از اداره کل حقوقی سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و نتیجتاً دادنامه ۱۰۰۲۶-۹۹۰۹۹۷۰۹۰۶-۱۳۹۹/۲/۲۲ هیئت تخصصی دیوان عدالت اداری به شرح «چنانچه وکالت‌نامه دادگستری از نوع عادی باشد، صرفاً در محدوده قانون وکالت در دادگستری و سایر مراجع الزام به پذیرش آن وجود دارد، لیکن در سایر موارد وکالت مدنی که ارتباطی به پیگیری دعاوی و وظایف وکیل به موجب قانون وکالت ندارد، مانند انجام معاملات و انتقال اموال، برای مراجع ذی‌ربط الزامی به پذیرش آن وجود ندارد»، حداقل پذیرش وکالت‌نامه‌های عادی وکلای دادگستری را در مراجع ثبتی در خصوص اعمال حقوقی نسبت به پلاک‌های ثبتی (مثل معامله، تفکیک، تقاضای المثنی، افزایش، اصلاح حدود و مساحت و غیرهم) را منتفی دانست.

از طرفی حق مورد استماع قرار گرفتن منصفانه طرفین چه به صورت کتبی یا شفاهی و حق بهره‌گیری از خدمات وکلای دادگستری (با وکالت‌نامه‌های رسمی) در هیئت‌ها، به شدت محل تردید است. هرچند با وحدت ملاک از بند یک ماده ۲۵ اصلاحی قانون ثبت در خصوص وقوع اختلاف فی‌مابین اشخاص و بنا به دستور بند یک ماده ۳ آیین‌نامه اجرایی رسیدگی «اسناد مالکیت معارض و هیئت نظارت و شورای عالی ثبت»، هیئت باید کلیه مدارک طرفین را اخذ کند و با تعیین وقت مناسب، آن‌ها را به وسیله اخطار جهت معاینه محل دعوت نماید و نتیجتاً اظهارات طرفین را بررسی و به صورت کتبی بپذیرد.^۱ بند موصوف هیئت را در جایگاه مرجعی تصمیم‌گیرنده برای حل اختلاف، متجلی می‌نماید و

۱. بنا به ماده اخیرالذکر، هریک از طرفین تا قبل از وقت رسیدگی می‌تواند برای ملاحظه و اطلاع از مدارک تسلیمی طرف دیگر، به اداره ثبت محل مراجعه نماید. هیئت همچنین باید در وقت مقرر، با معاینه محل و تحقیق محلی، نسبت به تصرفات طرفین رسیدگی و مراتب را صورت‌مجلس کند و اظهارات طرفین و حاضرین را در آن قید نماید و به امضای حاضرین برساند و چگونگی موضوع را با ارسال سوابق و اظهار نظر صریح مبنی بر این که چه شخصی متصرف است و تصرفات او به چه نحو می‌باشد، به هیئت موضوع قانون ساماندهی گزارش و کسب تکلیف کند.

نقیصه عدم استماع را تا حدودی مرتفع خواهد نمود. ابلاغ موضوع به طرفین و امکان مشاهده مدارک تسلیمی طرف دیگر توسط طرفین اختلاف و صورت جلسه کردن اظهارات توسط واحد ثبتی، با توجه به اصل تقابلی بودن دادرسی متضمن رعایت برخی از اصول دادرسی عادلانه است. با عنایت به شرح موصوف، حق مورد استماع گرفتن به صورت محدود در برخی موارد مورد پذیرش قرار گرفته است، با این حال هیئت تکلیفی مبنی بر پذیرش و استماع دفاعیات از جانب افراد به طور حضوری و شفاهی در سایر موارد برای خود قائل نیست که این خود مانعی بر پذیرش و استماع دفاعیات از جانب افراد به هیئت قلمداد می‌شود. با این وجود حتی با فرض پذیرش وکیل اعم از وکیل رسمی یا دادگستری با توجه به ساختار توصیفی پیش گفته، منصفانه بودن دادرسی در هیئت‌های نظارت تأمین نمی‌گردد.

۲-۴-۳. الزامات علنی و حضوری بودن رسیدگی‌ها

یکی دیگر از لوازم دادرسی عادلانه حضور خواننده، ارائه ادله و مدارک و شهود خود و پرسش از شهود طرف مقابل می‌باشد. این مهم با دادرسی حضوری تأمین می‌گردد. دادرسی مذکور عبارت است از آگاه کردن خواننده از فرآیند دادرسی از طریق دعوت او برای حضور در فرآیند دادرسی که به دنبال آن متهم و یا وکیلش در دادرسی حضور پیدا کند یا به ارسال لایحه دفاعی اقدام کند.^۱ دادرسی علنی نیز عبارت است از «عدم ایجاد مانع برای حضور افراد و رسانه‌ها در جلسه‌های دادگاه و انتشار جریان دادرسی با رعایت حق متهم و بزه‌دیده».^۲ علنی بودن، رابطه مستقیمی با شفافیت قضایی دارد.^۳

۱. زراعت، عباس؛ احمدی، انور، «مبانی و آثار اصل حضوری بودن فرآیند دادرسی کیفری»، مجله پژوهشنامه حقوق کیفری، دوره ۷ شماره ۱ (۱۳۹۳)، ص ۱۱۱-۱۳۷.

۲. نیکویی، سمیه، «الزامات علنی بودن دادرسی کیفری در پرتو دادرسی عادلانه»، مجله حقوقی دادگستری، شماره ۵۶-۵۷ (۱۳۸۵)، ص ۲۱۹.

رضوی فرد، بهزاد، قربانزاده، حسین، «مهلت معقول دادرسی در دیوان کیفری بین‌المللی و آرای دادگاه اروپایی حقوق بشر»، مجله حقوقی تطبیقی دانشگاه تهران، دوره ۷ شماره ۱ (۱۳۹۵)، ص ۱۶۳.

۳. طجرلو، رضا و همکاران، «نقش و کارکرد کمیسیون رسیدگی به اختلافات ناشی از اراضی ملی از منظر اصول دادرسی منصفانه»، فصلنامه پژوهش حقوق عمومی دانشگاه علامه طباطبایی، شماره ۴۹ (۱۳۹۴)، ص ۱۶۹.

در خصوص علنی بودن دادرسی، بندهای اول و سوم از اصل بیستم سند اصول، هرچند امکان برگزاری تمام یا بخشی از جلسات دادرسی را به صورت محرمانه پذیرفته است، اما همچنان اصل را بر علنی بودن جلسات قرار داده است. بند دوم در گامی فراتر حتی موانع دسترسی علنی به سوابق و پرونده‌های دادگاه را برای اشخاص ذی‌نفع یا اشخاصی که خواسته آن‌ها قابل توجه برای آگاهی است را مرتفع نموده و در بند چهارم اعلام می‌نماید «آرا و جهات توجیه‌کننده آن‌ها و نیز سایر تصمیمات دادگاه باید در دسترس عموم باشند». با بررسی مقررات و ضوابط حاکم بر هیئت نظارت، نصی مبنی بر برگزاری جلسات هیئت به صورت علنی و با حضور مستدعیان ثبت یا متداعیین مشاهده نمی‌شود. حتی با توجه به رویه عملی مبنی بر عدم برگزاری جلسات با حضور اعضا و اکتفا به پرونده گردانی بین اعضا نزد محل خدمتشان، این رویه از نقاط ضعف اجرایی تلقی می‌گردد؛ لذا نظر به اینکه جلسات هیئت نظارت غیرحضوری و غیرعلنی است، امکان حضور طرفین دعوی و بالتبع وکیل دادگستری در اثنای جلسه میسر نخواهد بود و از این حیث وکلای دادگستری به خصوص در مقوله دفاع در مراجعی چون هیئت نظارت با مشکل مواجه هستند. هرچند هیئت‌ها با صدور قرار یا تصمیم می‌توانند طرفین یا متقاضی ثبت را به محل جلسه هیئت دعوت نمایند، اما با لحاظ قید «می‌تواند» این مسئله در حیطه اختیارات هیئت قرار گرفته و در سایه سنگین رویه‌های هیئت در خصوص غیرعلنی برگزار کردن رسیدگی‌ها، مورد توجه و اعتنا قرار نمی‌گیرد. با این وصف برگزاری علنی جلسات هیئت استثنا و اصل بر غیرعلنی بودن جلسات دادرسی است؛ بنابراین رسیدگی‌های هیئت از بسیاری از فواید جلسات علنی و حضوری از جمله نظارت افکار عمومی، حق استماع منصفانه، شناخت دادرسین و در صورت اقتضا ایراد ردّ دادرس (حداقل نسبت به قضات هیئت) و... محروم است و از این حیث یکی از مهم‌ترین شاخصه‌های اصل دادرسی منصفانه در هیئت‌های نظارت، اعمال نمی‌گردد.

۳-۴-۳. حق رسیدگی در مهلت معقول

صدور رأی باید در مهلت و زمان معقول انجام گیرد و معقول بودن مهلت دادرسی آن است که با صرف مدت زمانی متعارف بتوان به پرونده رسیدگی کرده و از این طریق عدالت

را برقرار ساخت.^۱ بندهای اول و سوم از اصل سوم سند اصول آیین دادرسی مدنی فراملی، داشتن حق دفاع در فرصت متعارف و معقول و برخورد برابر و عادلانه مرجع قضایی با اصحاب دعوا را از اصول بنیادین اشخاص اعلام و در خصوص برابری آیینی تصریح می‌نماید که «۱-۳ دادگاه باید نسبت به متداعیین، برخورد برابر و فرصت متعارف و معقول طرح ادعا یا دفاع را تضمین نماید». تأخیر در اجرای عدالت به منزله انکار آن و عین بی‌عدالتی است. اصل هفتم از سند مذکور صراحتاً اعلام می‌دارد «۱-۷) دادگاه باید در مدتی معقول و متعارف دعوا را حل و فصل کند». فرآیند و مقررات حاکم بر عملیات‌های حقوقی از جمله ابلاغ باید حدّ وسط دو اصل «حق رسیدگی در مهلت معقول» و اصل «رعایت حق دفاع» را مدنظر قرار دهد، هم شتاب در رسیدگی و هم اطاله آن باعث خواهد شد منافع و حقوق مخاطبین دادرسی تضییع گردد.^۲

علی‌رغم اشاره به مهلت‌های مشخص در رسیدگی‌های برخی مراجع شبه‌قضایی موضوع قوانین ثبتی از جمله هیئت موضوع قانون «تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی» و عدم تعیین مهلت معقول در رسیدگی‌ها در قانون «الحاق موادی به قانون ساماندهی و...»، به منظور تأمین حق رسیدگی در مهلت متعارف، ماده ۲ آیین‌نامه اجرایی رسیدگی اسناد مالکیت معارض، تکلیف به تشکیل جلسات هیئت نظارت، به میزان حداقل دوبار در هفته می‌نماید، اما رویه عملی حکایت از اطاله مدت زمان بسیار بیشتری از زمان موصوف دارد. مضافاً تکلیفی مبنی بر حداکثر زمان رسیدگی به یک پرونده، اعلام تاریخ جلسه رسیدگی به طرفین یا متقاضی پرونده و... وجود ندارد.

۴-۳-۴. تأکید به حق تجدیدنظرخواهی

تجدیدنظرخواهی یا امکان بازبینی پرونده آخرین فرصتی است تا منصفانه بودن یک دادرسی بررسی و نقصان‌های احتمالی آن جبران گردد. در حقیقت تجدیدنظر دوباره قضاوت کردن امری است که بدو مورد قضاوت قرار گرفته و به نوعی بازبینی اعمال

۱. صابر، محمود؛ ناظریان، حسین، «مهلت معقول دادرسی در دیوان کیفری بین‌المللی و آرای دادگاه اروپایی حقوق بشر»، مجله حقوق دانشکده حقوق و علوم سیاسی دانشگاه تهران، دوره ۱۸ شماره ۴ (۱۳۹۳)، ص ۴۷.

دهقانی، حسین، «مدیریت زمان، تسریع در دادرسی»، نشریه تعالی حقوق، شماره ۱۲ (۱۳۹۰)، ص ۳۴.

۲. محسنی، حسن، «فن اداره جریان دادرسی مدنی، سازماندهی دادرسی در قالب اصول دادرسی»، فصلنامه حقوق دانشکده حقوق و علوم سیاسی دانشگاه تهران، دوره ۴۰، شماره ۴ (۱۳۸۹)، ص ۷۷-۸۳.

دادگاه بدوی است. در حقوق ایران، قانون آیین دادرسی دادگاه‌های عمومی و انقلاب در امور مدنی، مواد ۳۳۰ تا ۳۶۵ را به مبحث تجدیدنظر اختصاص داده‌اند. فرجام‌خواهی و اعاده دادرسی نیز دو اصل پذیرفته شده در نظامات حقوق مترقی هستند. بند یک اصل ۲۷ سند اصول، آیین دادرسی پژوهش‌خواهی را به قانون مقرر دادگاه ارجاع داده است. با این حال بند یک از قاعده ۳۳ پیش‌نویس قواعد آیین دادرسی مدنی فراملی به استثنای موارد مقرر در بندهای ۳ و ۴ قاعده ۳۵، پژوهش‌خواهی را صرفاً از آرای قطعی دادگاه‌های نخستین ممکن دانسته است. رسیدگی این مرجع نیز صرفاً شکلی نیست و ماهیت پرونده را با در نظر داشتن اثر انتقالی به‌طور کامل دربرمی‌گیرد. فرجام‌خواهی برخلاف تجدیدنظرخواهی اثر انتقالی ندارد؛ زیرا دیوان عالی کشور مرجع سوم رسیدگی نیست تا موضوع را دوباره قضاوت کند.

در خصوص حق تجدیدنظرخواهی، برابر صدر تبصره ۴ ماده ۲۵ قانون ثبت الحاقی ۱۳۵۱، آرای هیئت‌های نظارت در موارد مذکور در بندهای ۱، ۵ و ۷ ماده مزبور، قطعی نیستند و بر اثر شکایت ذی‌نفع، قابل تجدیدنظر در شورای عالی ثبت هستند. بررسی مجدد در مقررات مربوط به هیئت نظارت اگرچه مورد توجه قانون‌گذار قرار گرفته، اما بیش از نیمی از موارد صلاحیت هیئت نظارت، مستثنی از حق تجدیدنظرخواهی و مصون از اهرم راهبردی اصل دادرسی منصفانه است. همان‌طور که گفته شد وفق تبصره ۴ ماده ۲۵ قانون ثبت، آرای هیئت نظارت فقط در مورد بندهای یک، پنج و هفت ماده ۲۵ اصلاحی قانون ثبت بر اثر شکایت ذی‌نفع قابل تجدیدنظر در شورای عالی ثبت خواهد بود، اگرچه تدقیق در بندهای دو، سه، چهار، شش این ماده نشان می‌دهد که اولاً گزارش اشتباهات ثبتی و تصمیمات هیئت نظارت لزوماً باعث تضييع حق افراد نمی‌شود و بلکه عمدتاً در جهت اصلاح موضوع، وفق موازین و اصول فنی و تطبیق آن با مقررات ثبتی و در راستای منافع افراد است و ثانیاً تصمیم هیئت مبنی بر رفع اشتباه در صورتی که مخل به حقوق افراد باشد، باعث خروج موضوع از صلاحیت هیئت نظارت و احاله امر به دادگاه است، اما آنچه در ما نحن فیه و به لحاظ رعایت منصفانه بودن دادرسی مطرح و محل اشکال است، تشخیص مُخل بودن یا نبودن تصمیم رفع اشتباه به حقوق افراد است. وفق موارد پیش‌گفته هیئت نظارت در صورتی که تشخیص دهد، اصدار رأی مبنی بر رفع اشتباه، مخل به حقوق افراد است، فارغ از رسیدگی بوده و از رسیدگی امتناع خواهد کرد، اما مسئله اساسی این است

که محل بودن یا نبودن تصمیم هیئت (نسبت به حقوق افراد) در رفع اشتباه را خود هیئت نظارت تشخیص می‌دهد و در این مرحله مجالی برای استماع منصفانه دفاعیات افراد ذی‌نفع متصور نمی‌باشد. گذشته از این موضوع و بر فرض صحت عملکرد هیئت نظارت در احراز صلاحیت به شایستگی خود یا دادگاه، بند ۸ ماده ۲۵ قانون ثبت در شرایطی از شمول تجدیدنظرخواهی مستثنی شده که نخست؛ در این مورد برخلاف بندهای ۲، ۳، ۴ و ۶ ماده ۲۵ موضوع با طرح شکایت و اعتراض افراد به نظر رئیس واحد ثبتی در هیئت نظارت مطرح و رسیدگی می‌شود. دوم؛ به طور قطع یک بُعد از ابعاد تصمیم هیئت نظارت در این مورد خاص و به لحاظ طرفینی بودن پرونده‌های اجرا، محل به حقوق افراد خواهد بود و از این حیث قاعدتاً بند ۸ ماده ۲۵ نیز دست کم مانند بندهای ۴ و ۶ می‌بایست خارج از صلاحیت هیئت نظارت از جهت محل بودن به حقوق افراد قرار می‌گرفت. در نهایت براساس رویه شکل گرفته و با بهره‌گیری از ظرفیت‌های بند ۴ ماده ۲۵ اصلاحی قانون ثبت، حق تجدیدنظرخواهی نسبت به آرای هیئت نظارت مربوط به پرونده‌های اجرایی و طرح در شورای عالی ثبت تبدیل به رویه شده است، اما شایسته است این حق تجدیدنظرخواهی صراحتاً در متن قانون منعکس گردد.

۵-۴-۳. لزوم مستند و مستدل بودن آرا

طبق اصل صدوشصت و ششم از قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران و ماده ۲۸۹ از قانون اصلاح موادی از قانون آیین دادرسی کیفری مصوب سال ۱۳۶۱ مجلس شورای اسلامی و مواد ۲ و ۳۷۴ قانون آیین دادرسی کیفری مصوب ۱۳۹۲، دادرسی کیفری باید مستند به قانون باشد و احکام دادگاه‌ها باید مستدل، موجه و مستند به مواد قانون و اصولی باشد که بر اساس آن حکم صادر شده است. رعایت این مهم سدّی در مقابل اعمال سلايق محاکم و تضمینی برای سیطره حکومت قانون و احقاق دادرسی عادلانه است. در اصول دادرسی فراملی نیز مشروعیت آرا وابسته به موجه و مستدل بودن آن هاست (اصل ۲۳).

لزوم مستند و مستدل بودن آرای هیئت به خوبی در مقررات مربوطه ملحوظ نظر قرار گرفته است. مستند به ماده ۵ آیین‌نامه اجرایی رسیدگی اسناد مالکیت معارض و هیئت نظارت و شورای عالی ثبت و بند ۳۹۶ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی، آرای صادره هیئت نظارت باید مستند به مواد قانون باشد و در آن تصریحاً قید شود که قطعی یا قابل تجدیدنظر است. به موجب مقررۀ موصوف، رأی صادره باید دارای مقدمه‌ای مشتمل بر خلاصه جریان

کار و بیان اشکال و موضوع اختلاف بوده و منجز و مستدل و بدون قید شرط و ابهام صادر می‌شود و چنانچه به اتفاق آرا نباشد، نظر اقلیت به طور مشروح و مستدل ذیل آن قید خواهد شد؛ لذا ملاحظه می‌شود که تأکید و تصریح مطلوبی نسبت به این جز از اصل دادرسی منصفانه در مقررات و ضوابط حاکم بر هیئت وجود دارد، اما این تصریح و تأکید به خودی خود کافی نبوده و بررسی آرا هیئت‌های نظارت، نشانی از اجابت خواسته قانون‌گذار در این مقال را به دست نمی‌دهد. آرای هیئت بر حسب مورد صادر می‌شوند و قابل تسری و تعمیم به موارد دیگر - حتی مورد مشابه - نیستند.^۱

نتیجه

هیئت نظارت نهاد حقوقی متوکی رسیدگی به اشتباهات و اختلافات ثبتي است و به‌عنوان زیرمجموعه‌ای از یک نهاد حاکمیتی تأثیر فوق‌العاده‌ای در به چالش کشیدن حقوق شهروندان داشته و دامنه صلاحیتی آن موارد مهمی را دربرمی‌گیرد. با بررسی تطبیقی آیین دادرسی ثبتي این مرجع شبه قضایی با اصول آیین دادرسی مدنی فراملی و اصول دادرسی عادلانه به این حقایق دست می‌یابیم که احراز بی‌طرفی هیئت نظارت مستلزم اصلاح ترکیب اعضای هیئت و رعایت اصول دادرسی عادلانه در ساختار رسیدگی به پرونده‌ها در این هیئت است. مضافاً رسیدگی منصفانه تنها در برخی موارد در قالب قوانین و مقررات موضوع حقوق ثبت اسناد و املاک مورد توجه قرار گرفته است و در بسیاری موارد، نارسایی‌هایی چون محدودیت‌های حق دادخواهی در هیئت مذکور، عدم استقلال و بی‌طرفی کامل، ضعف حق رسیدگی حضوری و علنی، نابرابری در استفاده از امکانات دفاعی، نقض حق مورد استماع قرار گرفتن متداعیین و عدم امکان دخالت وکیل در دادرسی، عدم امکان مشارکت یا دخالت طرفین دعوی در فرآیند دادرسی، نبود اعطای فرصت کافی دفاع، مشهود است؛ لذا اصلاح ساختار هیئت‌های نظارت و گسترش صلاحیت این مرجع کلیدی با نیازهای حقوقی روز جامعه پس از تدوین و تصویب آیین دادرسی ثبتي منطبق با اصول دادرسی فراملی با تضمین الزامات حقوق دادرسی دادگرانه، عادلانه و منصفانه مورد نیاز است.

۱ حقیقت، علی، ثبت املاک در ایران، (تهران، انتشارات گنج دانش، ۱۳۸۷)، ص ۱۸۷

همچنین با وجود آنکه مبانی حقوقی موجهی در خصوص لزوم رسیدگی ماهوی مراجع شبه قضایی در حقوق ایران وجود دارد، هیئت نظارت با شرایط فعلی امکان رسیدگی به ماهیت اختلافات ثبتی را ندارد و جهت رفع این نقیصه باید اصلاحاتی در ساختار و فرآیند رسیدگی هیئت صورت پذیرد. پذیرش نهاد صلاحیت توافقی و بهره‌گیری از بیمه خسارت ناشی از اشتباهات ثبتی، کاداستر و توانمندی کارشناسان رسمی مستقل دادگستری از نوآوری‌های این مقاله در راستای توسعه صلاحیت‌های این مرجع مهم ثبتی است.

تعارض منافع

تعارض منافع وجود ندارد.

ORCID

Amir Massoud Fatemian



<https://orcid.org/0000-0001-7741-6969>

منابع

الف) فارسی

- افتخار جهرمی، گودرز، حق متهمان در بهره‌مندی از وکیل در لایحه آیین دادرسی کیفری، دایره المعارف علوم جنایی، کتاب دوم، (تهران: نشر میزان، ۱۳۹۲).
- آقای جنت‌مکان، حسین، حقوق دادرسی عادلانه و منصفانه (دادگرانه)، (تهران: انتشارات جنگل، ۱۳۹۶).
- امامی، محمد؛ موسوی، سیدنصرالله، «مبانی نظری مراجع شبه قضایی و جایگاه آن‌ها در حقوق ایران»، نشریه علوم اجتماعی و انسانی دانشگاه شیراز، پیاپی ۴۱، شماره ۲، (۱۳۸۳).
- بهرامی، داریوش، حقوق ثبت املاک در ایران، چاپ دوم، (تهران: بنیاد حقوقی میزان، ۱۳۹۳).
- پاک‌نهاد، امیر، آسیب‌شناسی مجازات اعدام در حقوق ایران، دایره‌المعارف علوم جنایی، چاپ دوم، (تهران: نشر میزان، ۱۳۹۲).
- پژوهشگاه قوه قضاییه، راهکارهای ارتقای رسیدگی عادلانه در مراجع اختصاصی غیرقضایی، (تهران: مرکز مطبوعات و انتشارات قوه قضاییه، ۱۳۹۷).

توانمندسازی هیئت نظارت به منظور رسیدگی ماهوی به ... | حسنی و همکاران | ۲۱۳

تنک، آندره، ترجمه: صفایی، سید حسین، حسینی، سید احسان، مبانی و اصول مسئولیت مدنی از دیدگاه حقوق تطبیقی، (تهران: انتشارات شرکت سهامی انتشار، ۱۳۹۸).

توازن‌زاده، عباس، «تأملی بر تاثیر نظریه اعمال حاکمیت و اعمال تصدی بر رژیم حقوقی حاکم بر سازمان‌های دولتی و برنامه‌های اصلاح ساختار نظام اداری ایران»، نشریه مجلس و راهبرد، شماره ۵۱، (۱۳۸۵).

حقیقت، علی، ثبت املاک در ایران، چاپ دوم (تهران: انتشارات کتابخانه گنج دانش، ۱۳۸۷).

دهقانی، حسین، «مدیریت زمان تسریع در دادرسی»، نشریه تعالی حقوق، شماره ۱۲ (۱۳۹۰).
دومیشیل، آندره؛ پی‌یر، لالومی‌یر، حقوق عمومی، ترجمه ابوالفضل قاضی، تهران، (نشر دادگستر، تهران: ۱۳۷۶).

رضوی‌فرد، بهزاد؛ قربان‌زاده، حسین، «حق بر علنی بودن دادرسی به عنوان یکی از حقوق دفاعی متهم در رویه دادگاه‌های کیفری بین‌المللی»، مجله حقوق تطبیقی دانشگاه تهران، دوره ۷، شماره ۱، (۱۳۹۵).

زراعت، عباس؛ احمدی، انور، «مبانی و آثار اصل حضوری بودن فرایند دادرسی کیفری»، مجله پژوهشنامه حقوق کیفری، دوره ۵، شماره ۲ (۱۳۹۳).
شمس، عبدالله، دوره پیشرفته آیین دادرسی مدنی، جلد اول، چاپ سی و پنجم، (تهران: انتشارات دراک، ۱۳۹۴).

صابر، محمود؛ طباطبایی حصاری، نسرین، «آثار حقوقی و اقتصادی نظام ثبت املاک»، فصلنامه حقوق مجله دانشکده حقوق و علوم سیاسی، دوره ۴۱، شماره ۲ (تابستان ۱۳۹۰).
صابر، محمود؛ ناظریان، حسین، «مهلت معقول دادرسی در دیوان کیفری بین‌المللی و آرای دادگاه اروپایی حقوق بشر»، مجله پژوهش‌های حقوق تطبیقی دانشگاه تربیت مدرس، دوره ۱۸، شماره ۴ (۱۳۹۳).

صقری، محمد، «اعتبار صحت ظاهری در حقوق مدنی (بحثی در حقوق ایران و فرانسه)»، فصلنامه پژوهش حقوق و سیاست، دانشکده حقوق و علوم سیاسی دانشگاه علامه طباطبایی، سال هشتم، شماره ۱۸ (۱۳۸۵).

طباطبایی حصاری، نسرین، مبانی و آثار نظام ثبت املاک، (تهران: شرکت سهامی انتشار، ۱۳۸۹).

- طباطبایی حصاری، نسرین؛ کاظمی، محمود، «جایگاه حمایت از اشخاص ثالث در نظام‌های ثبت املاک»، *مجله مطالعات حقوق تطبیقی دانشگاه تهران*، دوره ۴، شماره ۱ (۱۳۹۲).
- طباطبایی حصاری، نسرین، «وصف تجریدی نظام ثبت املاک بر مبنای تئوری اعتماد عمومی»، *مجله مطالعات حقوق تطبیقی دانشگاه تهران*، دوره ۵، شماره ۲ (۱۳۹۳).
- طباطبایی مؤتمنی، منوچهر، *حقوق اداری ایران*، چاپ پنجم (تهران: انتشارات مهر، ۱۳۷۴).
- طجرلو، رضا و همکاران، «نقش و کارکرد کمیسیون رسیدگی به اختلافات ناشی از اراضی ملی از منظر اصول دادرسی منصفانه»، *فصلنامه پژوهش حقوق عمومی دانشگاه تربیت مدرس*، شماره ۴۹ (۱۳۹۴).
- عزیزی، ابراهیم و سایرین، «تأثیر روش انتخاب قاضی بر استقلال قاضی در حقوق ایالات متحده با نگاهی به حقوق ایران»، *پژوهش‌های حقوق تطبیقی*، شماره ۱ (۱۳۹۲).
- غمامی، مجید؛ محسنی، حسن، «اصول تضمین‌کننده عملکرد دموکراتیک در دادرسی و اصول مربوط به ویژگی‌های دادرسی مدنی»، *مجله حقوق دانشکده حقوق و علوم سیاسی دانشگاه تهران*، دوره ۷۴ (۱۳۸۵).
- غمامی، مجید، محسنی، حسن؛ آیین دادرسی مدنی فراملی (تهران، انتشارات شرکت سهامی انتشار، ۱۳۹۰).
- فتحی، محمدجواد، دهقانی، علی، «استقلال بازپرس در انجام تحقیقات مقدماتی و تأثیر آن در تحقق دادرسی عادلانه»، *مجله فقه و حقوق*، دوره ۶، شماره ۲۰ (۱۳۸۸).
- مافی، همایون؛ غمیلویی، محمد، «مفهوم و ضمانت اجرای «اصول دادرسی» در آیین دادرسی مدنی»، *مجله دانشنامه‌های حقوقی*، دوره ۲، شماره ۳ (۱۳۹۸).
- محسنی، حسن، «فن اداره جریان دادرسی مدنی، سازماندهی دادرسی در قالب اصول دادرسی»، *فصلنامه حقوق*، *مجله دانشکده حقوق و علوم سیاسی دانشگاه تهران*، دوره ۴۰، شماره ۴ (۱۳۸۹).
- ناجی زواره، مرتضی، «بی‌طرفی در دادرسی کیفری»، *مجله حقوقی دادگستری*، شماره ۵۶-۵۷ (۱۳۸۷).
- نیازپور، امیرحسین، «حق متهمان مبنی برداشتن وکیل در فرایند کیفری؛ جلوه‌ای از حقوق شهروندی»، *مجله حقوقی دادگستری*، شماره ۵۸ (۱۳۸۶).

توانمندسازی هیئت نظارت به منظور رسیدگی ماهوی به ... | حسنی و همکاران | ۲۱۵

نیکویی، سمیه، «الزامات علنی بودن دادرسی کیفری در پرتو دادرسی عادلانه»، *مجله حقوقی دادگستری*، شماره ۵۶-۵۷ (۱۳۸۵).

هداوند، مهدی، آقایی طوق، مسلم، *دادگاه‌های اختصاصی اداری در پرتو اصول و آیین‌های دادرسی منصفانه (حقوق ایران و مطالعه تطبیقی)*، (تهران: انتشارات خرسندی، ۱۳۹۴).
واحد، شقایق؛ معبودی نیشابوری، رضا، «استقلال و بی‌طرفی داور؛ ترادف یا تمایز؟ (مطالعه تطبیقی در داوری تجاری بین‌المللی)»، *مطالعات حقوق تطبیقی*، دوره ۶، شماره ۱ (۱۳۹۴).

یاوری، اسدالله، «درآمدی بر مفهوم تنظیم‌گیری حقوق»، *مجلسه حقوق تطبیقی دانشگاه تهران*، دوره ۵، شماره ۲، (۱۳۹۳).

[In Persian]

Aghaei Jantmekan, Hossein, *Rights of fair and fair proceedings (Judicial)*, (Tehran: Jangal Publications, 2016) (In Persian).

Azizi, Ebrahim and others, "The effect of the judge selection method on the independence of the judge in the law of the United States with a view to the law of Iran", *Comparative Law Research*, No. 1 (2012) (In Persian).

Bahrani, Dariush, *Real Estate Registration Laws in Iran*, second edition, (Tehran: Mizan Legal Foundation, 2013) (In Persian).

Dehghani, Hossein, "Managing the Time to Accelerate Litigation", *Ta'ala Law Journal*, No. 12 (2010) (In Persian).

Domichel, Andre; Pierre, Lalumier, *Public Law*, translated by Abolfazl Qazi, Tehran, (Dadgostar Publishing House, Tehran: 1376) (In Persian).

Eftekhari Jahormi, Gooders, *the right of the accused to benefit from a lawyer in the criminal procedure law, encyclopedia of criminal sciences*, book 2, (Tehran: Mezan Publishing, 2012) (In Persian).

Emami, Mohammad; Mousavi, Seyyed Nasrullah, "Theoretical foundations of quasi-judicial authorities and their position in Iranian law", *Journal of Social and Human Sciences of Shiraz University*, serial 41, number 2, (2013) (In Persian).

Fathi, Mohammad Javad, Dehghani, Ali, "Investigator's independence in conducting preliminary investigations and its effect on achieving a fair trial", *Journal of Jurisprudence and Law* (2008).

Ghomami, Majid; Mohseni, Hassan, "Principles guaranteeing democratic performance in proceedings and principles related to the characteristics

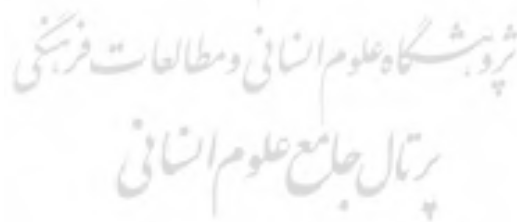
- of civil proceedings*", Law Journal of Tehran University Faculty of Law and Political Sciences, No. 74 (2015) (In Persian).
- Ghomami, Majid, Mohseni, Hassan; *Transnational Civil Procedure Rules* (Tehran, Publishing Co., Ltd., 1390) (In Persian).
- Hadavand, Mahdi, Aghaei Touq, Moslem, *Special Administrative Courts in the Light of Principles and Fair Procedures (Iranian Law and Comparative Study)*, (Tehran: Khorsandi Publications, 2014) (In Persian).
- Haghighat, Ali, *Real Estate Registration in Iran*, 2nd edition (Tehran: Ganj Danesh Library Publications, 2017) (In Persian).
- Judiciary Research Institute, *strategies to promote fair proceedings in specialized non-judicial authorities*, (Tehran: Judiciary Press and Publishing Center, 2017) (In Persian).
- Mafi, Homayun; Ghamiloyi, Mohammad, "The concept and guarantee of the implementation of "principles of procedure" in civil procedure", Journal of Legal Encyclopedias, period 2, number 3 (2018) (In Persian).
- Mohseni, Hassan, "Technology of conducting civil proceedings, organizing proceedings in the form of procedural principles", Law Quarterly, Journal of Faculty of Law and Political Science, University of Tehran, Volume 40, Number 4 (2009) (In Persian).
- Naji Zawareh, Morteza, "Impartiality in criminal proceedings", Judiciary Legal Journal, No. 56-57 (2007) (In Persian).
- Niazpour, Amirhossein, "The right of the accused to remove a lawyer in the criminal process; A Manifestation of Citizen Rights", Judiciary Law Journal, No. 58, (2016) (In Persian)
- Nikoyi, Samia, "Requirements of publicness of criminal proceedings in the light of fair proceedings", Legal Journal of Justice, No. 56-57 (2015) (In Persian).
- Paknahad, Amir, *Pathology of death penalty in Iranian law, Encyclopaedia of Criminal Sciences*, second edition, (Tehran: Mezan Publishing, 2012) (In Persian).
- Razavifard, Behzad; Gurbanzadeh, Hossein, "The right to public proceedings as one of the defense rights of the accused in international criminal courts", Journal of Comparative Law of Tehran University, Volume 7, Number 1, (2015) (In Persian).
- Shams, Abdullah, *Advanced Course of Civil Procedure*, Volume 1, 35th Edition, (Tehran: Darak Publications, 2014) (In Persian).
- Saber, Mahmoud; Tabatabai Hessari, Nasreen, "Legal and Economic Effects of Real Estate Registration System", Law Quarterly Journal of Faculty of

- Law and Political Sciences, Volume 41, Number 2 (Summer 2019) (In Persian).
- Saber, Mahmoud; Nazerian, Hossein, "*Reasonable deadline for proceedings in the International Criminal Court and the judgments of the European Court of Human Rights*", Tarbiat Modares University Comparative Law Research Journal, Volume 18, Number 4 (2013) (In Persian).
- Saqri, Mohammad, "*The validity of apparent authenticity in civil law (a discussion on Iranian and French law)*", Law and Politics Research Quarterly, Faculty of Law and Political Sciences, Allameh Tabatabai University, 8th year, number 18 (2015) (In Persian).
- Tabatabai Hessari, Nasreen, *Basics and works of real estate registration system*, (Tehran: Publishing Company, 1389) (In Persian).
- Tabatabai Hessari, Nasreen; Kazemi, Mahmoud, "*The position of third party protection in real estate registration systems*", Journal of Comparative Law Studies, University of Tehran, Volume 4, Number 1 (2012) (In Persian).
- Tabatabai Hessari, Nasreen, "*Abstract Description of Real Estate Registration System Based on Public Trust Theory*", Tehran University Comparative Law Studies Journal, Volume 5, Number 2 (2014) (In Persian).
- Tabatabai Motamani, Manouchehr, *Administrative Law of Iran*, 5th edition (Tehran: Mehr Publications, 2014) (In Persian).
- Tajarlo, Reza et al., "*The role and function of the commission for dealing with disputes arising from national lands from the perspective of the principles of fair proceedings*", Public Law Research Quarterly of Tarbiat Modares University, No. 49 (2014) (In Persian).
- Tank, Andre, translated by: Safaei, Seyed Hossein, Hosseini, Seyed Ehsan, *Basics and principles of civil responsibility from the perspective of comparative law*, (Tehran: Sahami Publishing Co., Ltd., 2018) (In Persian).
- Tavzonizadeh, Abbas, "*Reflection on the impact of the theory of governance practices and tenure practices on the legal regime governing government organizations and plans to reform the structure of Iran's administrative system*", Majles and Strategy Magazine, No. 51, (2015) (In Persian).
- Vahed, Shaghayegh; Maboudi Neishabouri, Reza, "*The independence and impartiality of the arbitrator; Synonymy or distinction? (Comparative study in international commercial arbitration)*", Comparative Law Studies, Volume 6, Number 1 (2014) (In Persian).

- Yavari, Asadollah, "Introduction to the concept of law regulation", Tehran University Comparative Law Assembly, Volume 5, Number 2, (2013) (In Persian).
- Zareh, Abbas; Ahmadi, Anwar, "Fundamentals and effects of the presence principle of criminal proceedings", Journal of Criminal Law Research, Volume 5, Number 2 (2013) (In Persian).

ب) انگلیسی

- ALI / UNIDROIT Principles of Transnational Civil Procedure, Copyright © 2006 The American Law Institute and UNIDROIT
- BEHIN (j.), «Les sociétés civiles professionnelles notariales», 4e rapport au 67e congress des Notaires, in *Theorie et Pratique des sociétés civiles*, Paris: Librairies techniques, 1970
- Draft Rules of Transnational Civil Procedure
- Ferrand, Frederique, *Le principe contradictoire et l'expertise en droit compare european*, in: *revue international de droit compare*, Vol. 52 N°2 (Avril-juin 2000), P. 345-369.
- Manzanares Bastida, Bruno. (2007). *The Independence and Impartiality of Arbitrator in International Commercial Arbitration*. No. 1. Vol. 6.



استناد به این مقاله: حسنی، علیرضا، فاطمیان، امیر مسعود و آشتیان، اشکان. (۱۴۰۱). توانمندسازی هیئت نظارت به منظور رسیدگی ماهوی به اختلافات و اشتباهات ثبتی. پژوهش حقوق خصوصی، ۱۱(۴۱)، ۱۸۱-۲۱۸. doi: 10.22054/JPLR.2023.58830.2535



Private Law Research is licensed under a Creative Commons Attribution-NonCommercial 4.0 International License.