



رفع اختلاف و تعیین تکلیف و اصلاح درخواست ثبت در هیات نظارت ثبت اسناد و املاک

تالیف:

علیرضا قاسمی قاسموند

(کارشناس ارشد حقوق خصوصی)

انتشارات قانون یار

۱۳۹۶

سرشناسه	: قاسمی قاسموند، علیرضا، ۱۳۵۵ -
عنوان قراردادی	: ایران. قوانین و احکام Iran. Laws, etc
عنوان و نام پدیدآور	: رفع اختلاف و تعیین تکلیف و اصلاح درخواست ثبت در هیات نظارت ثبت اسناد و املاک/ تالیف علیرضا قاسمی قاسموند.
مشخصات نشر	: تهران: قانون یار، ۱۳۹۶.
مشخصات ظاهری	: ۱۱۸ص.
شابک	: ۹۷۸-۶۰۰-۸۷۹۶-۴۰-۴
وضعیت فهرست نویسی	: فیبا
موضوع	: شورای عالی ثبت-- قوانین و رویه‌ها
موضوع	: ثبت -- قوانین
موضوع	: Recording and registration -- Law and legislation
رده بندی کنگره	: ۱۳۹۶ ق ۷, ۱۷/ ۵۶/ ۵۶ KMH
رده بندی دیویی	: ۵۵-۴۳۸/۳۴۶
شماره کتابشناسی ملی	: ۴۷۲۲۸۲۰

- انتشارات قانونی یار -

رفع اختلاف و تعیین تکلیف و اصلاح درخواست ثبت در هیات نظارت ثبت اسناد و املاک

تألیف: علیرضا قاسمی قاسموند

ناشر: قانون یار

ناظر فنی: محسن فاضلی

نوبت چاپ: اول - ۱۳۹۶

شمارگان: ۱۱۰۰ جلد

قیمت: ۱۶۰۰۰ تومان

شابک: 978-600-8796-40-4

مرکز پخش: تهران. میدان انقلاب. خیابان اردیبهشت پلاک ۹۲

۰۲۱۶۶۹۷۹۵۲۶ ۰۲۱۶۶۹۷۹۵۱۹

فهرست مطالب

۷.....	مقدمه
۹.....	فصل اول
۹.....	مفاهیم و مبانی تحقیق
۵۹.....	فصل دوم
۵۹.....	وظایف و اختیارات هیات نظارت
۱۱۷.....	فهرست منابع

تقدیم بہ، محاران شتی، پاسانان مالکیت اشخاص

مقدمه

یکی از مراجع اداری مهم که به اختلافات و اشتباهات ثبتی رسیدگی می نماید هیات نظارت است و هیات مزبور در ماده ۶ اصلاحی قانون ثبت به شرح زیر پیش بینی شده است: ((برای رسیدگی به کلیه اختلافات و اشتباهات مربوط به امور ثبت اسناد و املاک در مقرر هر دادگاه استان (در حال حاضر اداره کل ثبت استان) هیاتی به نام هیات نظارت مرکب از رئیس ثبت استان یا قائم مقام او دو نفر از قضات دادگاه استان (در حال حاضر قضات دادگاه تجدید نظر) به انتخاب وزیر دادگستری (در حال حاضر به انتخاب رییس قوه قضاییه) تشکیل می شود. هیات مزبور به کلیه اختلافات و اشتباهات مربوط به امور ثبتی در حوزه قضایی استان رسیدگی می نماید. برای این هیات یک عضو علی البدل از قضات دادگستری یا کارمندان ثبت مرکز استان از طرف وزیر دادگستری (در حال حاضر از طرف رییس قوه قضاییه) تعیین خواهد شد)). همچنین ماه ۲۵ قانون مذکور حدود صلاحیت و وظایف هیات نظارت را در ۸ بند و ۵ تبصره به تفصیل مشخص کرده است که قبل از بررسی اجمالی این موارد، متذکر می گردد. هیات نظارت بر خلاف مراجع دیگر ثبتی که گفته شد و همچنین برخلاف شورای عالی ثبت که بعداً به آن پرداخته می شود، یک مرجع کشوری نیست و با توجه به مقررات کنونی، حوزه وظایف و اختیارات آن، صرفاً شامل امور ثبتی ادارات تابعه همان اداره ی کل ثبت می شود. که هیات نظارت در آن اداره کل تشکیل می گردد. اما به لحاظ اهمیت و نقش بسیار تاثیر گذار این نهاد از یک طرف و پیوستگی مرجع مذکور با شورای عالی ثبت از طرف دیگر، ضرورت دارد. همراه با شورای عالی ثبت که مرجعی کلان و در سطح کشوری است، مورد بررسی قرار گیرد و بیشتر شناخته شود. ثانیاً، تا قبل از دی ماه ۱۳۵۱ ثبت مورد اصلاحات کلی قرار گرفت و برخی مواد و تبصره ها به آن الحاق شد، فقط یک هیات نظارت در پایتخت برای کلیه ادارات در سال ۱۳۱۰، ماده ۲۵ قانون مزبور در سال ۱۳۱۷ اصلاح شد و به موجب بند ۲ ماده ۲۵ اصلاحی مقرر گردید هیات نظارت به اشتباهات ثبتی رسیدگی نماید. وظایف و اختیاراتی که بعدها با تشکیل هیات های نظارتی ثبت استان ها به آن ها واگذار شد، تا دی ماه ۱۳۵۱ صرفاً در صلاحیت یک هیات نظارت قرار داشت و چون به غیر از هیات مزبور، هیات نظارت دیگری وجود نداشت در واقع عیانت نظارت یک مرجع کشوری به



شمار می آمد و از این حیث با شورای عالی ثبت، دارای وجه اشتراک بود. بنابراین، تا دی ماه ۱۳۵۱، هر جا سخن از هیات نظارت شود، منظور همان یگانه هیات نظارت مستقر در سازمان ثبت کشور است. اما مواد ۲۵ و ۲۶ قانون ثبت - اصلاحی های ۱۳۵۱ - حاوی مقرره هایی بسیار حائز اهمیت هستند و اعمال مفاد این دو ماده، قطعاً مستلزم دقت فرائان است. زیرا به موجب این مقرره ها برخی از آنچه که ماهیتاً در زمره ی اعمال قضایی است، به مرجع اداری واگذار شده است. ماده ۶ قانون ثبت در این باره مقرر می دارد ((برای رسیدگی به کلیه اختلافات و اشتباهات مربوط به امور ثبت اسناد و املاک، مقرر هر دادگاه استان، هیاتی به نام هیات نظارت مرکب از رئیس ثبت استان یا قائم مقام او و دو نفر از قضات دادگاه استان به انتخاب وزیر دادگستری تشکیل می شود. هیات مزبور به کلیه اختلافات و اشتباهات مربوط به امور ثبتی در حوزه ی قضایی استان رسیدگی می نماید. برای هیات یک عضو علی البدل از قضات دادگستری یا کارمندان ثبت مرکز استان از طرف وزیر دادگستری تعیین خواهد شد.)) در بند (غ) ماده ۱۱ آیین اجرای مفاد اسناد رسمی مصوب ۱۳۷۸ نیز، راجع به هیات نظارت آمده است ((هیاتی است مرکب از مدیرکل ثبت استان یا قائم مقام او و دو نفر از قضات دادگاه تجدید نظر به انتخاب رئیس قوه قضاییه که به کلیه اختلافات و اشتباهات مربوط به امور ثبتی در حوزه ی قضایی استان رسیدگی می نماید.))

فصل اول

مفاهیم و مبانی تحقیق

مبحث اول - مفهوم هیات نظارت

یکی از مراجع اداری مهم که به اختلافات و اشتباهات ثبتی رسیدگی می نماید هیات نظارت است و هیات مزبور در ماده ۶ اصلاحی قانون ثبت به شرح زیر پیش بینی شده است: ((برای رسیدگی به کلیه اختلافات و اشتباهات مربوط به امور ثبت اسناد و املاک در مقرر دادگاه استان (در حال حاضر اداره کل ثبت استان) هیاتی به نام هیات نظارت مرکب از رئیس ثبت استان یا قائم مقام او دو نفر از قضات دادگاه استان (در حال حاضر قضات دادگاه تجدیدنظر) به انتخاب وزیر دادگستری (در حال حاضر به انتخاب رئیس قوه قضاییه) تشکیل می شود. هیات مزبور به کلیه اختلافات و اشتباهات مربوط به امور ثبتی در حوزه قضایی استان رسیدگی می نماید. برای این هیات یک عضو علی البدل از قضات دادگستری یا کارمندان ثبت مرکز استان از طرف وزیر دادگستری (در حال حاضر از طرف رئیس قوه قضاییه) تعیین خواهد شد.)).^۱

همچنین ماده ۲۵ قانون مذکور حدود صلاحیت و وظایف هیات نظارت را در ۸ بند و ۵ تبصره به تفصیل مشخص کرده است که قبل از بررسی اجمالی این موارد، متذکر می گردد اشتباهات ثبتی منتهی به طرح در هیات نظارت از یک سنخ نیست، بلکه این اشتباهات بر دو نوع هستند:^۲

۱. اسدی، محمد حسین، ۱۳۸۵، هیات نظارت، نشر شیراز، ص ۱۲

۲. شکری، عباس، ۱۳۸۷، وظایف هیات نظارت، دانشگاه تهران، ج ۳، ص ۱۷



الف. اشتباهات غیر موثر در جریان ثبت ملک

ب. اشتباهات موثر در جریان ثبت ملک، که در مورد اخیر بطور کلی جریان ثبت باطل و تجدید می شود، مثل اشتباه در هویت متقاضی ثبت یا اشتباه در موقعیت استقرار ملک مورد درخواست ثبت یا اشتباه در نوع ملک (دکان، باغ، خانه و ...) یا اشتباه در شماره اصلی ملک و یا اشتباه در مقدار مورد درخواست ثبت. در خصوص اشتباهات غیر موثر نیز هیات نظارت راساً دستور اصلاح و رفع اشتباه را صادر می نماید. مانند اشتباه در تاریخ یا نام کوچک افراد و یا از قلم افتادگی پلاک ثبتی که در اظهارنامه صحیحاً قید شده و در آگهی اشتباه ثبت شده است.^۳

اما موارد صلاحیت هیات نظارت بطور خلاصه عبارتند از:

بند یک - اختلاف در پذیرش درخواست ثبت افراد با اداره ثبت و یا اشتباه در پذیرش آن و یا وجود تراحم و تعارض در تصرف اشخاص.

بند دو - تشخیص نوع اشتباهات (به این معنی که از نوع موثر است یا غیر موثر) در جریان مقدمات ثبت املاک.

بند سه - وقوع اشتباهات قلمی در موقع ثبت ملک یا انتقالات بعدی و یا مغایرت ثبت دفاتر املاک با سند رسمی با حکم نهایی دادگاه. (شایان ذکر است در این مورد هم هیات نظارت پس از رسیدگی و احراز اشتباه، دستور اصلاح ثبت دفتر املاک و سند مالکیت را صادر می نماید).

بند چهار - وقوع اشتباه قبل از ثبت ملک در جریان عملیات مقدماتی که در موقع ثبت ملک در دفتر املاک مورد توجه قرار نگرفته است، در این مورد چنانچه رفع اشتباه به حقوق کسی خلل وارد نکند، هیات نظارت دستور رفع اشتباه را و اصلاح آنرا صادر می نماید و الا به ذینفع اخطار می کند که برای رفع اشتباه به دادگاه صالح مراجعه نماید و اداره ثبت دستور رفع اشتباه و اصلاح مورد را پس از تعیین تکلیف نهایی در دادگاه صادر خواهد کرد.^۴

بند پنج - در خصوص تشخیص وقوع تعارض در اسناد مالکیت، که می تواند با توجه به مقررات لایحه قانونی راجع به اشتباهات ثبتی و اسناد مالکیت معارض مصوب سال ۱۳۳۳ و اصلاحات

^۳ شکری، عباس، ۱۳۸۷، ص ۱۸

^۴ همان، ص ۱۹



بعدی سند مالکیت معارض بطور کلی نسبت به یک ملک یا بعض آن صادر شود، یا تعارض در حدود املاک مجاور یا حقوق ارفاقی صورت گرفته باشد. در خصوص وقوع تعارض موضوع در خور اهمیت این است که سند مالکیت ثبت مقدم تا موقعی که به موجب حکم نهایی دادگاه ابطال نشده است معتبر شناخته خواهد شد و سند مالکیت ثبت موخر تا زمانی که طبق حکم نهایی نسبت به صحت آن حکم اصدار نیافته سند معارض تلقی می شود.^۵

ادارات ثبت مکلفند به محض آگاهی از صدور اسناد معارض مراتب را به دفاتر اسناد رسمی حوزه مربوط کتباً اعلام کرده، و گزارش امر را جهت اتخاذ تصمیم به هیات نظارت ارسال نمایند. در این خصوص چنانچه بنا به تشخیص هیات نظارت و شورای عالی ثبت وقوع تعارض محرز تشخیص گردد به دارنده سند معارض (سند موخر) اخطار خواهد شد که ظرف مهلت دو ماه از تاریخ ابلاغ به دادگاه محل وقوع ملک مراجعه و گواهی طرح دعوی را در خصوص اثبات اصالت و اعتبار سند خود به اداره ثبت تسلیم نمایند. در غیر این صورت دارنده سند مالکیت مقدم می تواند با ارائه گواهی عدم طرح دعوی از مراجع صالح در مدت دو ماه مقرر مراتب را به اداره ثبت اعلام و اداره ثبت بطلان سند مالکیت معارض را نسبت به مورد تعارض در ستون ملاحظات ثبت ملک قید و مراتب را به دارنده سند مذکور و دفاتر اسناد رسمی اعلام خواهد کرد.^۶

قابل ذکر است که دارنده سند مالکیت مقدم قبل از تعیین تکلیف نهایی در دادگاه حق انجام معامله را دارد، ولی دفاتر اسناد رسمی مکلفند در متن سند تنظیمی قید نمایند که نسبت به مورد سند مالکیت معارض صادر شده است و تا تعیین تکلیف نهایی به خریدار سند مالکیت جدید داده نخواهد شد (و به همین ترتیب نسبت به انتقالات بعدی عمل خواهد شد).

بدیهی است دارنده سند مالکیت موخر تا تعیین تکلیف نهایی در مراجع قضایی حق انجام هیچگونه معامله را نسبت به مورد تعارض ندارد لیکن واگذاری حقوق متصوره به دیگری بلامانع می باشد.

۵. شکر، عباس، ۱۳۸۷، ص ۲۰.

۶. همان، ص ۲۱.



بند شش - ششمین مورد صلاحیت هیات نظارت رسیدگی و رفع اشتباهی است که در جریان عملیات تفکیکی املاک رخ می دهد و به انتقال رسمی با ثبت دفتر املاک منتهی می گردد در این خصوص هیات نظارت در صورتی که رفع اشتباه به حقوق کسی خلل وارد نکند نسبت به رفع اشتباه اتخاذ تصمیم خواهد کرد و الا برای رفع اشتباه به ترتیب قانونی و مراجعه به دادگاه صالح به افراد اخطار صادر خواهد شد.

بند هفت - هفتمین مورد از موارد صلاحیت هیات نظارت رفع اشکال و اشتباه در طرز تنظیم اسناد و تطبیق مفاد آنها با قوانین می باشد. بدیهی است این تصمیم تا آنجایی مجاز خواهد بود که نسبت به ماهیت حقوق افراد خلل ایجاد نکند و الا به دارنده سند و ذینفع جهت مراجعه به دادگاه و رفع اشکال قضایی اخطار خواهد شد. بالاخره مطابق بند ۸ ماده ۲۵ در مورد تخلفات و اشتباهات اجرایی ثبتی نظریه رییس اداره ثبت مربوط در هیات نظارت استان قابل اعتراض می باشد.^۷

بند هشت - مورد اخیر وظایف هیات نظارت، رسیدگی به اعتراضات اشخاص نسبت به نظریه رئیس ثبت در مورد تخلفات و اشتباهات اجرایی است که بر عهده هیات موصوف است. در انتهای این گفتار یادآور می گردد که:

۱. محل تشکیل جلسات هیات نظارت در اداره ثبت استان و جلسات آن حداقل دو بار در هفته تشکیل خواهد شد. (ماده ۲ آیین نامه اجرایی رسیدگی اسناد مالکیت معارض در هیات نظارت).
۲. مفاد آراء هیات نظارت باید به ترتیب صدور با ذکر شماره و تاریخ در دفتر ثبت آراء هیات نظارت قید و به امضای صادر کنندگان برسد.
۳. رای هیات نظارت دارای مقدمه ای مشتمل بر خلاصه جریان کار و بیان اشکال و موضوع اختلاف بوده و بایستی منجز و مستدل و بدو قید و شرط و ابهام صادر شود و چنانچه به اتفاق آراء نباشد، نظر اقلیت به طور مشروح و مستدل در آن قید گردد.
۴. آراء صادره باید مستند به قانون بوده و در آن صریحاً قید شود که رای قطعی است یا قابل تجدیدنظر در شورای عالی ثبت است.^۸

^۷ صادق زاده. حسین. ۱۳۸۴. وظایف. اهداف هیات نظارت. مشهد. ص ۱۱

^۸ صادق زاده. حسین. ۱۳۸۴. ص ۱۲



مبحث دوم - مفهوم شورای عالی ثبت

یکی دیگر از مراجع اداری رسیدگی به مسایل و اشتباهات و اختلافات ثبتی شورای عالی ثبت است. طبق ماده ۲۵ مکرر اصلاحی قانون ثبت، شورای عالی ثبت فقط مرجع تجدیدنظر نسبت به آراء هیات نظارت خواهد بود که دارای دو شعبه به شرح زیر است:^۹

۱. شعبه مربوط به املاک ۲. شعبه مربوط به اسناد

طبق تبصره ۴ ماده ۲۵ قانون ثبت: ((آراء هیات نظارت فقط در مورد بندهای ۱، ۵، ۷ مذکور در ماده ۲۵ بر اثر شکایت ذینفع قابل تجدیدنظر در شورای عالی ثبت خواهد بود ولی رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک به منظور ایجاد وحدت رویه در مواردی که آراء هیات های نظارت متناقض و یا خلاف قانون صادر شده باشد موضوع را برای رسیدگی و اعلام نظر به شورای عالی ثبت ارجاع می نماید و در صورتی که رای هیات نظارت به موقع اجرا گذاشته نشده باشد، طبق نظر شورای عالی ثبت به موقع اجرا گذارده می شود و در مورد ایجاد وحدت رویه نظر شورای عالی ثبت برای هیاتهای نظارت لازم الاتباع خواهد بود.)) با توجه به مقررات مذکور و نیز مطالبی که در گفتار مربوط به هیات نظارت گفته شد، نکات زیر در خور توجه است:

۱. تصمیمات هیات نظارت (جز در مورد بندهای ۱، ۵ و ۷) پس از مهلت ۲۰ روز از تاریخ الصاق در تابلوی اعلانات ثبت محل برای اطلاع ذینفع قطعی است و در شورای عالی ثبت قابل تجدیدنظر نمی باشد.

۲. وصول شکایت از ناحیه ذینفع چنانچه قبل از اجرای رای باشد، اجرای رای را موقوف می نماید و رسیدگی و تعیین تکلیف با شورای عالی ثبت خواهد بود. هرگاه شورای عالی ثبت در تجدید رسیدگی رای هیات نظارت را تایید نماید، عملیات اجرائی تعقیب می گردد.

۳. در هر مورد که نسبت به آراء مذکور در بندهای ۱، ۵ و ۷ ماده ۲۵ اصلاحی قبل از اجرای رای اعتراض شود، ثبت محل پرونده ثبتی را با کلیه سوابق به دبیرخانه شورای عالی ثبت ارسال خواهد داشت.^{۱۰}

^۹ همایون فر. حسن. ۱۳۸۹. اهداف شورای ثبت. تهران-شمال. ج ۲. ص ۱۸

^{۱۰} همایون فر. حسن. ۱۳۸۹. ص ۱۹



۴. به طور کلی رسیدگی های هیات نظارت واجد جنبه ترافیعی نبوده و در حد رفع اشتباه و رفع اشکال و تشخیص صحت و سقم اقدامات و وجود و تحقق تعارض خلاصه می گردد و به همین جهت می توان تصمیمات هیات نظارت را شبه قضایی تلقی کرد.

۵. شورای عالی ثبت علاوه بر صلاحیت تجدیدنظر در آراء هیات نظارت در مواردی هم که بنا به ارجاع مدیر کل ثبت، آراء هیات های نظارت متناقض و یا خلاف قانون صادر شده باشد به منظور ایجاد وحدت رویه رسیدگی کرده و اتخاذ تصمیم خواهد کرد. در خصوص این قبیل آراء شورای عالی ثبت، چنانچه رای هیات نظارت به موقع اجراء گذارده نشده باشد، طبق نظر شورای عالی ثبت اقدام خواهد شد.^{۱۱} نکته قابل توجه این است که تصمیمات شورای عالی ثبت که در مقام وحدت رویه اتخاذ گردیده است، در موارد مشابه برای هیات های نظارت لازم الاتباع خواهد بود. در پایان متذکر می گردد:

۱. هر یک از شعب مذکور از ۳ نفر که دو نفر از قضات دیوانعالی کشور به انتخاب رئیس قوه قضاییه و مسئول قسمت املاک در شعبه املاک و مسئول قسمت اسناد در شعبه اسناد تشکیل می گردد بنابراین بر خلاف هیات های نظارت که در هر یک از ادارات کل مناطق ثبتی تشکیل و نتیجتاً دارای شعب متعدد است، شورای عالی ثبت فقط دارای دو شعبه بوده که هر دو شعبه در تهران تشکیل می شوند.

۲. جلسات شورای عالی ثبت حداقل هفته ای یکبار در سازمان ثبت اسناد و املاک کشور تشکیل می شود.^{۱۲}

مبحث سوم - شناسایی کلی مقررات ثبتی

برای شناخت حقوق ثبت باید مراتب زیر را مورد توجه قرار داد:

۱. حقوق ثبت حقوق ماهیتی نیست بدین معنی که در این رشته حقوقی مفاهیم حقوقی توضیح داده نمی شود. مبانی و مفاهیم حقوقی را می باید در حقوق مدنی جستجو کرد، به این اعتبار

^{۱۱} همایون فرحسن، ۱۳۸۹، ص ۱۹

^{۱۲} عباسی، احمد، ۱۳۸۵، پایان نامه دوره ارشد بررسی شورای عالی ثبت و اهداف آن، تبریز، ص ۲۸