



**دانشگاه پیام نور**  
**دانشکده پیام نور مرکز**

**پایان نامه برای مقطع کارشناسی ارشد**

**عنوان پایان نامه:**

**بررسی علل اختلافات و اشتباهات ثبتی در حقوق ایران**

**استاد راهنما:**

**دکتر مصطفی نصیری**

**استاد مشاور:**

**دکتر کیومرث عزتی پور**

**دانشجو:**

**سمانه آقا جعفری**

**خرداد ۱۳۸۹**

- یک -

حال که با عنایت حضرت حق و راهنمایی و همکاری اساتید حقوق، خصوصاً جناب آقای دکتر مصطفی نصیری و دکتر کیومرث عزتی پور، به تألیف و تدوین این رساله توفیق یافتم، خداوند بزرگ را شاکر بوده و از پدر و مادر عزیزم که فرصت تحصیل را برایم فراهم کردند صمیمانه سپاسگزارم.

## الف: چکیده

در بررسی علل اختلافات ثبتی می توان گفت: ۱- اختلافات ثبتی بین افراد و اداره ثبت در جریان عملیات مقدماتی ثبت، بر سر قبول یا عدم قبول تقاضای ثبت یا به صورت اعتراض بر نظریه رئیس ثبت ایجاد می شود. ۲- در مواقعی که در اثر حوادث غیر مترقبه که آثار اعیان املاک و مدارک ثبتی از بین رفته، بین اشخاص در تصرف یا مالکیت اختلاف حاصل شود. ۳- موقع تعیین وضع ثبتی اعیان املاکی که اشخاص تا تاریخ ۱۳۷۰/۱/۱ بر روی زمینها ایجاد کرده و نتوانسته اند به واسطه موانع قانونی سند رسمی دریافت دارند، بین اشخاص در تصرف اختلاف ایجاد شود. ۴- به منظور صدور سند مالکیت املاک واقع در بافت مسکونی روستاها، در مالکیت و تصرف اشخاص اختلاف باشد. ۵- نسبت به املاک مجهول المالك که به زارعی واگذار می شود ، اختلافاتی در تحدید حدود قطعات تقسیم شده ایجاد شود.

همچنین در بررسی موارد اشتباهات ثبتی: اشتباهات ممکن است ۱- در جریان عملیات مقدماتی ثبت ۲- در مرحله قبول تقاضای ثبت ۳- در ثبت ملک ۴- صدور سند مالکیت ۵- در جریان تفکیک املاک ۶- در تنظیم اسناد رخ دهد.

مراجع رسیدگی به این اختلافات و اشتباهات ثبتی: ۱- هیأت نظارت موضوع ماده ۶ ق.ث ۲- هیأت حل اختلاف موضوع ماده ۵ قانون نحوه صدور اسناد مالکیت املاکی که اسناد ثبتی آنها از بین رفته اند ۳- هیأت حل اختلاف مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ ۴- هیأت حل اختلاف موضوع بند ۲ ماده ۱۴۰ قانون برنامه سوم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی ۵- هیأت تشخیص موضوع ماده ۱۴۵ ثبت اسناد و املاک است.

## ب: مقدمه

حکیم سخن در زبان آفرین

به نام خداوند جان آفرین

کریم خطابخش پوزش پذیر

خداوند بخشنده دستگیر

انگیزه ای که مرا به آن داشت تا موضوع رساله خود را در زمینه حقوق ثبت انتخاب کنم این بود که مسایل ثبتی از موضوعات مبتلا به بیشتر اشخاص حقیقی و حقوقی است. هر فرد در دوران زندگی به دلیل نیاز اجتماعی به نوعی از مزایای قوانین ثبتی برخوردار است. آگاهی از مقررات ثبتی هر چند مختصر در حفظ حقوق شخص و صحت اجرای قانون مؤثر است ولی در مشاغل خاص (اشتغال در سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، قضاوت، سردفتران و دفتر یاران، وکالت، کارشناسان حقوقی و مشاورین بانکها، کارشناسان رسمی دادگستری، کارشناسان سازمانها و ارگانهای مختلف دولتی، مشاورین حقوقی شرکتها و کارخانجات) اطلاع به نحو تخصصی بنا به مقتضای وظایف محوله ضروری است.

با این وجود، در سیستم آموزشی کشور به این شاخه از حقوق چندان توجهی نشده است و نتیجه آن خواهد شد که فارغ التحصیلان رشته حقوق یا به طور کلی با حقوق ثبت بیگانه هستند یا به مطالعات خصوصی اکتفا خواهند کرد و همچنین کتابها و رساله های اندکی در این زمینه نوشته شده است. و در مقاطع کارشناسی ارشد و دکترا نیز درس حقوق ثبت در هیچیک از گرایشها بررسی نمی شود.

ورود به یکی از مباحث حقوق ثبت که سابقه تحقیقی کمی دارد کاری است دشوار که ممکن است نواقصی را به همراه داشته باشد.

امید آنکه به عیب ها و نقص ها به دیده اغماض بنگرند و از راهنمائیهای خود من را بی نصیب نفرمایند.

با تقدیم احترام و تشکر فراوان

سمانه آقا جعفری

## ج: تاریخچه حقوق ثبت

بطوری که محققین نوشته اند<sup>۱</sup>، ثبت املاک سابقه طولانی دارد و قدیمی ترین سندی که در این مورد از حفاری های تلو بدست آمده است مربوط به شهر دونگی واقع در کشور کلدان است. این سند نقشه شهر دونگی در حدود ۴۰۰۰ سال قبل از میلاد را نشان می دهد که اراضی آن به قطعات دوزنقه و مثلث تقسیم شده است. داریوش مقلب به کبیر دستور داد تا جمهوری های یونانی در آسیای صغیر ممیزی و اراضی ضروری را با قید مساحت و اضلاع در دفاتر دولتی ثبت نمایند و چون این روش از جهت تسهیل وصول مالیات اراضی مفید بود پس از مدتی یونان نیز به آن تأسی نمود و دفاتر برای ثبت خصوصیات اراضی از حیث مساحت و نوع زراعت محصول و نام مالک ترتیب دادند.

در ایران نیز نخستین بار در زمان ناصر الدین شاه قاجار فرمانی صادر شد که اداره ای تحت ریاست میرزا حسن خان سپهسالار تشکیل شود که مرجع ثبت اسناد بوده و موافق دول متمدن تمیز زده و در دفاتر مخصوص ثبت و ضبط گردد و در عدلیه نیز برای اعتبار اسناد و جلوگیری از تقلب و تزویر اوراق و نوشته ها را مهر رسمی می زدند و بدین وسیله دارای اعتبار اسناد رسمی می شد ولی چون این کار اجباری نبود به ندرت به آن اقدام می شد و این روش تا برقراری مشروطه و تا دوره دوم قانون گذاری برقرار بود.

پس از استقرار مشروطیت در دوره دوم تقنینیه در تاریخ ۱۲ جمادی الاولی ۱۳۲۹ هجری قمری مطابق ۲۱ ثور (اردیبهشت) ۱۲۹۰ هجری شمسی قانون تحت عنوان ثبت اسناد در ۱۳۹ ماده تصویب شد.

شاید بتوان اولین قانون ثبت اسناد و املاک را به سال ۱۳۰۲ شمسی نسبت داد و قانون بعدی ثبت اسناد و املاک در سال ۱۳۰۸ شمسی وضع گردید. تا این زمان ثبت املاک اختیاری بوده است. قانون ثبت فعلی در ۲۰ اسفند ۱۳۱۰ شمسی تصویب و در اول فروردین سال ۱۳۱۱ به مرحله اجرا گذاشته شد و طی آن قانون ثبت املاک اجباری اعلام گردید. آئین نامه قانون ثبت اسناد و املاک در سال ۱۳۱۱ به تصویب رسید و آئین نامه اجرایی مذکور تا سال ۱۳۱۷ پابرجا بود. در سال ۱۳۱۷ آئین نامه دیگری به تصویب رسید که با وضع این آئین نامه، آئین نامه قبلی فسخ گردید. از آن تاکنون، موادی از قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰ و آئین نامه مربوط به مصوب سال ۱۳۱۷ با اندک اصلاح یا حذف و اضافه ملاک عمل می باشد.<sup>۲</sup>

۱- شهری- غلامرضا، کتاب حقوق ثبت اسناد و املاک، انتشارات جهاد دانشگاهی، چاپ بیست و چهارم، پاییز ۱۳۸۷، ص ۱ و ۲ و ۳

۲- فدوی- سلیمان، کتاب حقوق ثبت املاک، انتشارات طرح نوین اندیشه، چاپ اول، تابستان ۱۳۸۵، ص ۷

## د: طرح مطلب:

فلسفه وضع و تصویب قانون ثبت اسناد و املاک و سایر مقررات ثبتی انتظام بخشیدن به امور املاک و اسناد در جامعه می باشد تا املاک و مستغلات اشخاص از تعرض مصون بماند، لازمه ثبت اسناد و املاک رعایت تشریفات قانونی است که در قانون مذکور پیش بینی شده است. اما گاهاً اختلافات و اشتباهاتی در جریان ثبت اسناد و املاک رخ می دهد که ایجاب می نماید به نحوی رفع اختلاف گردد.

قانونگذار برای سرعت بخشیدن در رفع اینگونه اشتباهات و اختلافات در قانون ثبت مراجعی را پیش بینی کرده است تا معترض را از مراجعه به محاکم قضایی بی نیاز سازد. در مجموعه حاضر سعی گردیده که در بررسی علل اختلافات و اشتباهات ثبتی علاوه بر توضیح مواد قانون و آئین نامه به موضوع بخشنامه ها و دستور العملهای مربوطه نیز اشاره شده و از آراء هیأت‌های نظارت و شورای عالی ثبت و آراء وحدت رویه، دیوان عالی کشور و دیوان عدالت اداری و دیدگاه های حقوقی و نظریات مشورتی اداره حقوقی قوه قضائیه استفاده گردد.

این پایان نامه مشتمل بر دو فصل به شرح ذیل می باشد:

فصل اول: به بررسی علل اختلافات و اشتباهات ثبتی و مراجع رسیدگی به آن پرداخته شده است و دارای پنج مبحث است. مبحث اول به بررسی اختلافات و اشتباهات ثبتی که در هیأت نظارت موضوع ماده ۶ قانون ثبت مورد رسیدگی قرار می گیرد، پرداخته شده است. در مبحث دوم به بررسی اختلافات ثبتی که در هیأت حل اختلاف ماده ۱۴۷ و ۱۴۸ قانون ثبت مورد رسیدگی قرار می گیرد، پرداخته شده است. در مبحث سوم به بررسی اختلافات و اشتباهاتی که در هیأت حل اختلاف موضوع ماده ۵ قانون نحوه صدور اسناد مالکیت املاکی که اسناد ثبتی آنها از بین رفته است مورد رسیدگی قرار می گیرد، پرداخته شده است. در مبحث چهارم به بررسی اختلافات و اشتباهاتی ثبتی که در هیأت حل اختلاف موضوع بند ۲ ماده ۱۴۰ قانون برنامه سوم توسعه اقتصادی، اجتماعی فرهنگی مورد رسیدگی قرار می گیرد، پرداخته شده است و مبحث پنجم به بررسی اختلافات و اشتباهاتی که در هیأت تشخیص موضوع ماده ۱۴۵ ق.ث به آن رسیدگی می کند پرداخته شده است.

فصل دوم: به بررسی چگونگی تجدید نظر از آراء صادره از مراجع رسیدگی به اختلافات و اشتباهات ثبتی و مراجع تجدید نظر از آن آراء پرداخته شده است.

## هـ سوالات و فرضیاتی که در این پایان نامه مورد بررسی قرار گرفته است:

در مورد اختلافات و اشتباهات ثبتی و علل آن، سؤالاتی که در این مورد مطرح می شود و پاسخ آنها در این پایان نامه گردآوری شده است این است که :

۱) اختلافات ثبتی که در هیأت نظارت بررسی می شود در چه مواقعی ایجاد می شود و علل آن چیست؟ یکی از مواقعی که اختلافات ثبتی ایجاد می شود هنگام اجرای مقررات ماده ۱۱ ق.ث از جهت پذیرفتن تقاضای ثبت است. فرض بر این است که اختلاف بین اداره ثبت و متقاضی باشد این اختلاف ممکن است به صورت گوناگون باشد به عنوان مثال می توان به درخواست هایی اشاره کرد که از نظر قانون و مقررات جاری برای اداره ثبت میسر نیست مانند درخواست ثبت شوارع عام از طرف اشخاص حقیقی یا تقاضای ثبت اراضی موات و یا می توان فرض کرد که اختلاف بین افراد با یکدیگر باشد. بدین صورت که در جریان تحقیقات احراز تصرف مالکانه متقاضی ادعایی از طرف اشخاص دیگر نسبت به تقاضای ثبت وجود داشته باشد به عنوان مثال یکی با در دست داشتن مدارک قابل قبول مانند دادنامه صادره از محاکم قضایی و ... ادعای مالکیت کند و دیگری تصرف مادی داشته باشد. و مورد دیگر اختلافات و اعتراضاتی که اشخاص نسبت به نظریه رئیس ثبت در مورد تخلفات و اشتباهات اجرایی دارند فرض بر این است که برای اسناد لازم الاجرائی مانند چکهای بانکی اجرائیه صادر شود و عملیات اجرایی از ابلاغ تا ختم پرونده در اجرای ثبت انجام گیرد و هر شخص از عملیات اجرا شکایت داشته باشد می تواند با ارائه مدارک به رئیس ثبت محل تسلیم کند.

اما مورد دیگر از اختلافات ثبتی که در هیأت نظارت مطرح می شود. تبصره ۲۰ ق.ث است، فرض بر این است که اعتراض از طریق غیر مجاور به حدود و اصل شود و یا مجاور با حدود تعیین شده در صورت مجلس تحدید حدود سند مالکیت گرفته باشد که واحد ثبتی اعتراض را رد کرده و معترض به تصمیم واحد ثبتی اعتراض داشته باشد.

۲) اشتباهات ثبتی که در هیأت نظارت موضوع ماده ۶ ق.ث رسیدگی می شود در چه مواقعی است و علل آن چیست؟

۱- یکی از اشتباهات که در هیأت نظارت بررسی می شود اشتباه در مرحله درخواست ثبت است و اداره ثبت قبل از صدور سند مالکیت متوجه آن شود فرض بر این است که اشتباه در یکی از مندرجات اظهارنامه صورت گیرد که اشتباه در هیأت نظارت بررسی می شود.

۲- یکی دیگر از اشتباهات، اشتباه در جریان مقدماتی ثبت است، فرض بر این است که اشتباه در یکی از مراحل درخواست ثبت یا تنظیم اظهارنامه یا انتشار آگهی نوبتی و تحدیدی یا انجام عملیات تحدیدی صورت پذیرد. ۳- فرض سوم اشتباه در ثبت ملک در دفتر املاک و تحدید سند املاک و تحدید سند است که بر اثر عدم توجه و دقت نویسنده هنگام ملک یا ثبت انتقالات در دفتر املاک و تحدید سند مالکیت رخ می دهد. و این فرض موقعی است که ملک هنوز ثبت دفتر املاک نشده است اما فرض چهارم هنگامی که ملک ثبت دفتر املاک شده است اما اشتباهاتی قبل از ثبت ملک در دفتر املاک پیش آمده است و با همین اشتباه ملک ثبت دفتر املاک شده است. ۵- فرض پنجم موقعی است که ملکی دوبار ثبت دفتر املاک شده است خواه تمام آن و خواه حدود یا حقوق ارتفاقی آن که یکبار به نام شخصی و مجدداً به نام شخص دیگری همان ملک ثبت دفتر املاک شده است که سند دوم سند مالکیت معارض نامیده می شود. ۶- فرض ششم اشتباه در عملیات تفکیکی است و منجر به انتقال سند رسمی یا ثبت دفتر املاک شده است. اینکه اشتباه باعث تضییع حقوق دیگران می شود یا نه ۷- فرض هفتم اشتباه در تنظیم سند است، اشتباهاتی که از لحاظ مشخصات متعاملین و ملک و نوع سند و غیر... که در دفاتر اسناد رسمی رخ داده باشد و اینکه رفع اشتباه در هیأت نظارت مورد بررسی قرار می گیرد.

۳) اختلافات ثبتی که در هیأت حل اختلاف مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ مورد رسیدگی قرار می‌گیرد چه مواقعی است؟ و علل آن چیست؟ اعیانی‌ها و مستحدثاتی که قبل از سال ۷۰ ایجاد شده و به دلیل مشاعی بودن مالکیت زمینهای آن و سایر موانع قانونی صدور سند مالکیت مفروزه برای آنها میسر نیست ادارات ثبت با لحاظ شرایط و مقررات نسبت به صدور سند مالکیت مفروزی اقدام می‌نمایند حال فرض این است که بین اشخاص در تصرف اختلاف باشد این اختلاف ممکن است بین متصرف و مالک یا مالکین مشاعی و یا بین متصرفین در یک پلاک باشد. یا فرض بر این است که هر شخص ذی نفع که قبل یا در حین رسیدگی هیأت اعتراضی داشته باشد. و یا فرض اینکه عرصه مورد تصرف در مالکیت اوقاف یا شهرداری و یا ارگانهای دولتی باشد.

۴) اختلافاتی که در مواقع سیل و زلزله و ... که آثار اعیان از بین می‌رود چگونه است و رفع آن با کدام مرجع است؟ فرض بر این است که بر اثر اینگونه حوادث اسناد مالکیت از بین رفته و یا مفقودی می‌شوند در این مواقع است که یا حدود اربعه املاک مشخص نیست که باعث تداخل و تعارض می‌شود و یا عده ای سودجود خود را مالک پلاک معرفی می‌کنند. که این اختلافات در هیأت حل اختلاف موضوع ماده ۵ قانون نحوه صدور اسناد مالکیت املاکی که اسناد ثبتی آنها از بین رفته اند مطرح و رسیدگی می‌شود.

۵) اختلافاتی که در هیأت حل اختلاف موضوع بند ۲ ماده ۱۴۰ مورد رسیدگی قرار می‌گیرد در چه مواقعی است؟ و علل آن چیست؟ مواردی که وزارت مسکن و شهرسازی طی مدت برنامه سوم توسعه اقتصادی و اجتماعی و فرهنگی برای روستاهای بالای دویست خانوار سند مالکیت صادر می‌کند فرض بر این است که متصرف نتواند مدارک دال بر مالکیت ارائه دهد یا در مالکیت و تصرف اشخاص اختلاف باشد و یا محدوده مورد عمل، تحدید حدود نشده باشد یا عرصه آن از املاک متعلق به دولت، سازمانها و مؤسسات و نهادهای دولتی باشد که در هیأت مذکور مورد رسیدگی قرار می‌گیرد.

۶) اختلافات و اشتباهاتی که در هیأت تشخیص موضوع ماده ۱۴۵ ق.ت.مورد رسیدگی قرار می‌گیرند کدامند و علل آن چیست؟ فرض بر این است که در تحدید حدود قطعات تقسیم شده بین زارعین و یا قطعات اختصاصی مالک با مستثنیات قانونی اصلاحات ارضی اعتراضی و اصل شود و یا اختلافی باشد و همچنین فرض بر این است که در آگهی الصاقی یا عملیات عملیات تحدیدی املاکی که طبق ماده ۱۴۴ انجام می‌گیرد اشتباهی رخ داده باشد که رسیدگی آن یا هیأت مذکور است.

۷) مرجع تجدید نظر از آراء هیأت‌های نظارت کدام است؟ و در چه مواقعی به آراء رسیدگی می‌کند؟ هیأت مهمی که در سازمان ثبت اسناد و املاک برای تجدید نظر از آراء هیأت‌های نظارت تشکیل می‌شود، شورای عالی ثبت است و فرض بر این است که رأی هیأت نظارت مخالف قانون باشد و یا آرای در هیأت نظارت استان یا هیأت‌های استانها با هم متناقض باشند که شورای عالی ثبت به آن رسیدگی می‌کند.



# **فصل اول : بررسی علل اختلافات و اشتباهات ثبتي و مراجع رسيدگی به آن**

## مبحث اول: اختلافات و اشتباهات ثبتی که در هیأت نظارت موضوع ماده ۶ قانون ثبت مورد رسیدگی

### قرار می گیرد.

رسیدگی به اختلافاتی که بین اداره ثبت و مردم ایجاد می شود و یا اشتباهاتی که در ثبت املاک و اسناد بوجود می آید، بر عهده هیأت نظارت<sup>۱</sup> است، که مستند قانونی آن ماده ۶ اصلاحی سال ۱۳۵۱ قانون ثبت است، که می گوید: «برای رسیدگی به کلیه اختلافات و اشتباهات مربوط به امور ثبت اسناد و املاک در مقر هر دادگاه استان، هیأتی به نام هیأت نظارت مرکب از رئیس ثبت استان یا قائم مقام او و دو نفر از قضات دادگاه استان به انتخاب وزیر دادگستری تشکیل می شود. هیأت مزبور به کلیه اختلافات و اشتباهات مربوط به امور ثبتی در حوزه قضائی استان رسیدگی می نماید. برای این هیأت یک عضو علی البدل از قضات دادگستری یا کارمندان ثبت مرکز استان از طرف وزیر دادگستری<sup>۲</sup> تعیین خواهد شد.»

در اینجا به چند نمونه از نظریات مشورتی اداره حقوقی و آراء دیوان عالی کشور اشاره می کنم:

(۱) در صورتی که اسناد مالکیت اصحاب دعوی در قسمتی متعارض باشند با لحاظ مواد ۳ و ۴ و ۵ لایحه قانونی راجع به اشتباهات ثبتی و اسناد مالکیت معارض مصوب دی ماه ۱۳۳۳ اصلاحی بعدی ذی نفع می تواند از طریق اداره ثبت محل و هیأت نظارت موضوع ماده ۶ قانون ثبت اقدام نماید.<sup>۳</sup>

(۲) ماده ۱۰۵ قانون ثبت اسناد ناظر بر مواردی است که ملک مورد درخواست ثبت، مسبوق به مالکیت درخواست کننده بوده و با سلب مالکیت از او به یکی از طرق اشعاری در آن ماده اقدام به درخواست ثبت کرده باشد لیکن اگر خانه ای ملک

<sup>۱</sup> طبق قسمت اخیر ماده ۲ آیین نامه اجرائی رسیدگی اسناد مالکیت معارض و هیأت نظارت و شورای عالی، جلسات هیأت حداقل دو بار در هفته تشکیل خواهد شد.

با توجه به ماده ۶ قانون ثبت اسناد و املاک که می گوید: «... هیأت نظارت مرکب از رئیس ثبت استان یا قائم مقام او و دو نفر از قضات ... تشکیل می شود ...» بدین معنی است که حضور تمامی اعضا در جلسات رسیدگی ضروری است و الاجلسه رسمیت نداشته و به تبع آن کلیه تصمیمات متخذه فاقد پشتوانه قانونی است.

اگر عضوی از هیأت به دلیل دارا بودن یکی از موارد ماده ۹۱ ق.آ.د.م رد شود، باید عضو علی البدل به جای او در جلسات هیأت شرکت کند، بنابراین تعیین عضو علی البدل در ماده ۶ قانون ثبت علاوه بر آنچه غلامرضا شهری در حقوق ثبت بیان داشته وجود جهات رد می باشد. آقای شهری معتقد است عضو علی البدل در موقعی که یکی از اعضای اصلی هیأت به علت بیماری یا مرخصی یا مأموریت غایب باشد، به جای او شرکت می نماید. باختر، رئیسی - سیداحمد، مسعود، حقوق ثبت، انتشارت خط سوم، چاپ اول ۱۳۸۳، ص ۱۷

<sup>۲</sup> - مسئولیت های وزیر دادگستری وفق لایحه قانونی مصوب ۵۹/۴/۲۲ به عهده شورای عالی قضائی گذارده شد و با اصلاح اصل ۱۵۷ قانون اساسی (سال ۱۳۶۸) رئیس قوه قضائیه جایگزین شورای عالی قضائی گردید. و با تصویب قانون اختیارات و وظایف رئیس قوه قضائیه (مصوب ۷۱/۱۲/۹) وظایف و اختیارات شورای عالی قضائی به رئیس قوه قضائیه محول شد.

حقوق ثبت، همان منبع، ص ۹۸

<sup>۳</sup> رأی شماره ۵۱۸/۳ - ۷۱/۸/۲۴ شعبه ۳ دیوان عالی کشور

موروثی شاکی بوده و متهم خود را متصرف قلمداد نموده و درخواست ثبت آن را به نام خود کرده باشد این عمل مشمول ماده ۱۰۹ آن قانون خواهد بود نه ماده ۱۰۵ مزبور.<sup>۱</sup>

۳) با توجه به ماده ۶ قانون ثبت اسناد و املاک که ترکیب هیأت نظارت استان را مقرر داشته و در ذیل همان ماده تعیین عضو علی‌البدل را برای این هیأت‌ها مورد تصریح قرار داده ولی در ماده ۲۵ مکرر که ترکیب شعبه‌های شورای عالی ثبت را بیان داشته، ترتیب تعیین عضو علی‌البدل را در این شعبه‌ها مشخص ننموده، سکوت مقنن در مقام بیان دارای حکمتی است که آن را باید در اهمیت مواردی که در صلاحیت این شورا قرار دارد و نقش آن در ایجاد وحدت رویه جستجو نمود. لذا حضور کلیه اعضا برای رسمیت شورای عالی ثبت ضروری است و رأی دو نفر از اعضاء در فرضی هم که به اتفاق آراء صادر شده باشد، چنانچه در غیاب نفر سوم صادر گردد، قانوناً رأی شورای عالی ثبت تلقی نمی‌شود. به عبارت دیگر تشکیل شورای عالی ثبت با کمتر از سه عضو قانونی نیست.<sup>۲</sup>

۴) حکمی مورد اعتراض واقع شده و خلاصه اعتراض آن است که حکم دادگاه مغایر حکمی است که راجع به اشاعه نود و شش شعیر صادر و قطعی گردیده مضافاً به اینکه واخوانده به تاریخ مؤخر از اوراق اقرار به اشاعه نموده است. دادگاه شهرستان در جلسه ۳۱/۱۲/۲۶ رسیدگی و چنین رأی داده است:

نظر به اینکه واخوانده در اظهارنامه ثبتی تقاضای ثبت سهمی ملک خود را به نحو اشاعه کرده و به علاوه اقرار و اعتراف به مشاع بودن ملک نموده بر فرض اینکه این اعتراف منحصر و محدود به اشاعه در سهم خود بوده باشد چون سایر مالکین مشاع بودن را در سهام خود نیز قبول کرده و به نحو اشاعه تقاضای ثبت نموده‌اند و سهم واخوانده پژوهش نمی‌تواند از حکم کلی سایر قطعات مستثنی باشد. نتیجتاً مشاع بودن تمام ملک به اثبات می‌رسد و چون دلیلی بر مفروز بودن قریه دینارآباد و تقسیم آن اقامه نگردیده و احکام صادره قبلی با وصف اقرار بعدی نمی‌تواند مجوز مفروز بودن ملکی قرار گیرد بنابراین دادنامه واخواسته فسخ و حکم به اشاعه قریه نامبرده صادر و اعلام می‌شود.

این حکم مورد فرجام‌خواهی واقع شده است، موضوع در هیأت عمومی دیوان عالی کشور طرح گردیده است و اکثریت به شرح ذیل رأی به نقض حکم فرجام خواسته داده‌اند:

احد از فرجام خواندگان به موجب اظهارنامه در ۱۰/۱۰/۱۵ ثبت دو دانگ مفروز قریه دینارآباد را تقاضا کرده و در ۱۲/۶/۲۸ مفروزاً طبق سند رسمی شماره ۳۷۵۸ به فرجام خوانده دیگر انتقال داده و به موجب اعلامیه ۱۳/۹/۲۰ فروش دو دانگ مفروز را مشارالیها به اداره ثبت اطلاع داده و در جریان دعوی اداره اوقات در زمینه اعتراض بر ثبت دینارآباد نسبت به چهاردانگ به این جهت که ثبت دو دانگ را مفروزاً تقاضا کرده ایراد به عدم توجه دعوی نموده و در سال ۱۳۱۷ بر ثبت دیگری راجع به ۱۸ شعیر اعتراض کرده که وی مالک دو دانگ مفروز است با این حال حکم به اشاعه دینارآباد بنا به تقاضای فرجام خوانده مذکور به مستند اظهارنامه ثبتی فرجام‌خواه و اقرار او به اشاعه و اینکه مالکین دیگر اشاعه را در سهام خود قبول کرده‌اند صحیح نبوده زیرا نامبرده در جلسه ۱۹/۸/۲۷ دادگاه بخش اظهار کرده که وی با وضع قطعات اختصاصی با ثبت ملک با اشاعه به کیفیتی که چیزی استثناء نشود حرفی ندارد و فرجام‌خواه در این زمینه اظهار کرده که وی ثبت چهارده شعیر را مشاعاً از ملک دینارآباد تقاضا کرده و شش دانگ قلعه و شش دانگ عرصه و اعیان به قطعه باغ و یک قطعه بیشه‌زار اختصاصی اوست و سه دانگ از شش دانگ یک باب طاحونه که یکی از فرجام خواندگان به فرجام خوانده دیگر انتقال داده مشاع می‌باشد در شش دانگ آبادی مفروز است که این عبارت مخصوصاً با توضیحی که راجع به مالکیت خود نسبت به باغ اربابی به مأخذ شش دانگ به شصت و چهار شعیر در همان جلسه داده است، نه قطعاً مفید اقرار به مشاع بودن شش دانگ دینارآباد می‌باشد و نه دلالت خواهد داشت بر اینکه فرجام‌خواه با ثبت قریه به کیفیتی که اخذ از فرجام خواندگان پیشنهاد کرده بوده است موافقت کرده بنابراین و با توجه به اظهار وکیل فرجام‌خواه ضمن اعتراض بر حکم

۱. حکم شماره ۴۲۸۳-۱۹/۲/۲۹ شعبه ۲ دیوان عالی کشور

۲- نظریه مشورتی شماره ۷/۴۷۹۰-۱۳۸۱/۵/۲۹

غیابی دادگاه بخش که موکلش ثبت ۱۴ شعیر مشاع از چهار دانگ را تقاضا کرده و اینکه قبول اشاعه از طرف مالکین دیگر به هر حال در حق فرجام خواه تأثیر نخواهد داشت حکم دادگاه شهرستان همدان مخدوش است و ...<sup>۱</sup>

۵) آیا اداره ثبت می تواند از معاملاتی که بر طبق مقررات بند (ب) ماده ۱۰ از مواد الحاقی به قانون اصلاحات ارضی بین زارع و مالک صورت می گیرد، به عنوان بقایای ثبتی حق الثبت مطالبه نماید؟

با توجه به ماده ۱۰ قانون الحاقی به قانون اصلاحات ارضی و ماده ۳۱ آیین نامه اصلاحات ارضی

آیین نامه مربوطه در مورد سؤال زیر:

در اجرای مقررات ماده ۱۰ از مواد الحاقی به قانون اصلاحات ارضی و آیین نامه مربوط معاملات نسبت به املاک مزروعی انجام می گیرد که اداره ثبت در حین تنظیم سند انتقال از طرف مالک به زارع صاحب نسق مبلغی حق الثبت به عنوان

بقایای ثبتی وصول می نماید، با توجه به مقررات ماده ۳۱ آیین نامه اصلاحات ارضی آیا وصول چنین حقی قانونی است؟

کمیسیون مشورتی قوانین ثبت اداره حقوقی در جلسه مورخ ۴۵/۹/۲ چنین اظهار نظر کرده است:

ماده ۳۱ آیین نامه اصلاحات ارضی ناظر به معافیت معاملات مذکور در آیین نامه مزبور و عملیات ثبتی است که بعداً باید نسبت به ملک مورد انتقال انجام شود نه بقایای ثبتی گذشته که مالک برابر محتویات پرونده ثبتی ملک بدهکار بوده است.<sup>۲</sup>

<sup>۱</sup>. رأی اصراری ۱۲۶۱-۳۴/۶/۲۲

<sup>۲</sup>. نظریه مشورتی مورخه ۴۵/۹/۲

## الف - حدود صلاحیت و اختیارات هیأت در موارد اختلافات و اشتباهات ثبتی

### ۱- اختلافات و اشتباهات ثبتی مصرح در ماده ۲۵ قانون ثبت<sup>۱</sup>

#### ۱-۱- اختلاف در مورد پذیرفتن ثبت:<sup>۲</sup>

«هرگاه در اجرای مقررات ماده ۱۱ از جهت پذیرفتن تقاضای ثبت اختلافی بین اشخاص و اداره ثبت و یا اشتباهی تولید گردد و یا در تصرف اشخاص تزاخم و تعارض باشد رفع اختلاف و تعیین تکلیف و یا ابطال و یا اصلاح درخواست ثبت با هیأت است.»<sup>۳</sup>

در این بند ذکر چند نکته ضروری است:

۱- طبق تبصره ۳ ماده ۲۵ ق.ث رسیدگی هیأت نظارت در مورد بند ۱ تا موقعی است که ملک در دفتر املاک ثبت نشده است.

۲- طبق تبصره ۴ همان ماده رأی هیأت نظارت در این مورد غیر قطعی است و قابل تجدیدنظر در شورای عالی ثبت است.

اما بند اول ماده ۲۵ را می توان به سه بخش تقسیم نمود که به شرح آنها می پردازم:

۱- بروز اختلاف بین اداره ثبت و متقاضی:

اختلاف بین اداره ثبت و متقاضی ممکن است که به صورت گوناگون باشد، یکی از موارد آن درخواست هایی است که از نظر قانون و مقررات جاری قبول آن برای اداره ثبت میسر نیست مانند تقاضای ثبت اراضی موات و حریم انهار عمومی و شوارع عام از طرف اشخاص حقیقی و یا نحوه تصرفات متقاضی در ملک مورد تقاضا.

۲- تزاخم و تعارض در تصرف:

<sup>۱</sup>. مادام که عملیات اداره ثبت به موجب رأی هیأت نظارت در حدود ماده ۲۵ قانون ثبت ابطال نشده است نمی توان حکم بر بی تأثیری تقاضای ثبت داد: حکم شماره ۸۷۱-۱۶/۴/۱۵-شعبه ۳ دیوان عالی کشور. زاهدی- عاطفه، قانون ثبت اسناد و املاک در آیین آراء قضایی، انتشارات جنگل، جاودانه، چاپ اول ۱۳۸۸، ص ۵۱

<sup>۲</sup>. بعد از انتشار آگهی های ثبتی و انقضای مدت اعتراض در صورتیکه در تصرف اشخاص مزاحمت و تعارضی باشد رسیدگی به آن در صلاحیت شورای عالی ثبت است و آگهی ها مادام که از مقام صلاحیتدار ابطال نشده معتبرند و صرف گزارش مأمور بر عدم تصرف و انتشار آگهی تحدید حدود کافی نیست که دادگاه آگهی های ثبتی را که مدت اعتراض آن منقضی بوده کان لم یکن بداند:

حکم شماره ۱۶۵-۲۸/۱/۲۴-شعبه ۱ دیوان عالی کشور. زاهدی، عاطفه- همان منبع، ص ۵۲

<sup>۳</sup>. بند اول ماده ۲۵ اصلاحی قانون ثبت

ممکن است دو نفر در مالکیت ملکی اختلاف داشته باشند و خود را محق بدانند با این توضیح که یک طرف با استناد مدارک و مستندات قابل قبول از قبیل دادنامه صادره از محاکم قضایی یا مندرجات دفتر توزیع اظهارنامه و یا بنچاق و اسناد عادی دیگر خود را مالک بدانند و درخواست ثبت نماید و دیگری به علت تصرف مادی که در ملک دارد خود را مالک بدانند و تقاضای ثبت بدهد.

### ۳- تولید اشتباه در مرحله درخواست ثبت:

ممکن است در مرحله درخواست ثبت ملک اشتباهاتی رخ دهد و عملیات ثبتی بدون توجه به این اشتباهات ادامه یابد. اما اداره ثبت قبل از صدور سند مالکیت متوجه اشتباه شود. ممکن است در یکی از مندرجات اظهارنامه اشتباه گردد و یا در شماره پلاک اشتباه شود و یا ملکی دوبار درخواست ثبت گردد. (ثبت مکرر انجام شود) و یا سهم متقاضی زائد بر سهام استحقاقی درخواست ثبت گردد، مواردی که در مرحله ابتدایی ثبت ملک اشتباه صورت گیرد در هیأت نظارت مطرح و رأی مقتضی بر اصلاح و ابطال درخواست ثبت صادر می گردد.<sup>۱</sup>

### اما در موارد ۱ و ۲ روش اجرایی چگونه است؟

طبق ماده ۳ آئین نامه اجرائی رسیدگی اسناد مالکیت معارض و هیأت نظارت و شورای عالی ثبت مصوب وزارت دادگستری که در بند اول آن آمده است: «هر گاه از جهت پذیرفتن تقاضای ثبت بین اشخاص و اداره ثبت اختلاف حاصل شود و یا در تصرف اشخاص تراحم و تعارض باشد باید کلیه مدارک طرفین اخذ و با تعیین وقت مناسب آنها را برای معاینه محلی بوسیله اخطار دعوت نموده و متذکر شوند که اولاً عدم حضور هر یک از طرفین مانع رسیدگی نخواهد بود و ثانیاً هر یک از طرفین می توانند تا قبل از وقت رسیدگی برای ملاحظه و اطلاع از مدارک تسلیمی طرف دیگر به اداره ثبت مراجعه نمایند و سپس در وقت مقرر با معاینه محلی نسبت به مقدمات آنها رسیدگی و مراتب را صورتمجلس و اظهارات طرفین و حاضرین را در آن قید و به امضاء حضار رسانیده، چگونگی را با ارسال سوابق و اظهارنظر صریح خود مبنی بر اینکه چه شخصی متصرف است و تصرفات به چه نحو می باشد و به هیأت نظارت گزارش نمایند.»

هیأت نظارت اگر نواقصی را در تحقیقات مشاهده کند قرار رفع نقص صادر می کند و پس از تکمیل شدن، رأی را صادر می کند. همانطور که گفته شد رأی هیأت در این مورد غیر قطعی و قابل تجدیدنظر در شورای عالی ثبت است و بعد از آن به اجرا گذاشته می شود. البته تعیین تکلیف در مورد قبول درخواست ثبت فقط در صلاحیت هیأت نظارت است و چنانچه از این لحاظ پرونده ای در مراجع قضایی تشکیل شود قرار عدم صلاحیت به صلاحیت هیأت نظارت صادر می شود.<sup>۲</sup>

<sup>۱</sup> - نجفی - ایرج، حقوق ثبت املاک، انتشارات نگاه بینه، چاپ اول، تابستان ۱۳۸۶، ص ۱۲۳

<sup>۲</sup> - تفکریان-محمود، حقوق ثبت املاک (۲)، انتشارات نگاه بینه، چاپ سوم، زمستان ۱۳۸۷، ص ۲۰ و ۱۹

بند اول در مورد اختلاف در قبول تقاضای ثبت بین اداره ثبت و افراد یا بین افراد با یکدیگر از لحاظ تزامن و تعارض در تصرف بود.

اما بند دوم ماده ۳ آئین نامه اجرائی رسیدگی اسناد مالکیت معارض و هیأت نظارت و شورای عالی در مواردی است که اظهارنامه تسلیم شده و عملیات ثبتی تا ختم عملیات ادامه یافته ولی ثبت دفتر املاک نگردیده است که بند ۲ ماده ۳ آئین نامه چنین تعیین تکلیف کرده است که: «مواردی که بعد از قبول درخواست ثبت دیگری مدعی شود که در پذیرفتن تقاضا اشتباه شده و متقاضی ثبت متصرف مورد تقاضا نبوده و مدعی تصرف حین تقاضا شود باید مقدماً مدارک مدعی را مطالبه و چگونگی را ضمن ارسال کلیه سوابق و اظهارنظر خود به اینکه ادعای مدعی با توجه به سوابق مقرون به واقع به نظر می رسد یا نه، به ثبت استان گزارش نمایند.

ثبت استان چنانچه با توجه به سوابق امر، تحقیق محلی را لازم بدانند، دستور مقتضی به واحد مربوطه خواهد داد و در این صورت واحد مزبور باید با تعیین وقت مناسب طرفین را برای معاینه و تحقیقات محلی دعوت و در اخطار مربوطه متذکر شود که اولاً عدم حضور مانع رسیدگی نخواهد بود، ثانیاً هر یک از طرفین می توانند برای ملاحظه و اطلاع از مدارک تسلیمی طرف دیگر، قبل از وقت رسیدگی به اداره ثبت مراجعه نمایند، در وقت مقرر با معاینه محلی و تحقیق از شهود و مجاورین باید معلوم نماید که ملک مورد ادعا حین تقاضای ثبت در تصرف مالکانه چه شخصی بوده و در موقع رسیدگی در تصرف کیست و مراتب را در صورت مجلس قید و اظهارات شهود و طرفین را نیز ذکر و به امضاء شهود و افراد ذی نفع رسانده و سپس گزارش جریان را با اظهارنظر صریح تهیه و به ضمیمه کلیه سوابق برای طرح در هیأت نظارت ارسال دارند.

(مسأله<sup>۱</sup>): برای قریه داری پلاک ۹ اصلی تعیین شد که در آن قریه قبلاً ۹۱۲ پلاک فرعی برای املاک جزء معین شده بود و آن املاک در تصرف مالکان بود و تاریخ تقاضای ثبت بعضی از این پلاکهای فرعی نیز مقدم بر تاریخ تقاضای ثبت پلاک ۹ مذکور است. سایر پلاکهای فرعی از ۹۱۲ پلاک مذکور از دو نوع ذیل بیرون نیست:

۱- متقاضی ثبت پلاک ۹ اصلی با تصریح شماره فرعی، آنها را هم در همان اظهارنامه پلاک ۹ مورد تقاضا قرار داده است که از این کار دانسته می شود سایر پلاکهای فرعی که در اظهارنامه پلاک ۹ اصلی اشاره به آنها نشده مورد تقاضای متقاضی پلاک ۹ نمی باشد ولو اینکه حدود مذکور در اظهارنامه شامل آنها هم باشد.

۲- پلاکهای فرعی که قبل از تاریخ تقاضای پلاک ۹ اصلی مورد تقاضای ثبت واقع نشده است و با احتمال شمول عبارت اظهارنامه متقاضی پلاک ۹ نسبت به این پلاکهای فرعی فعلاً تقاضای ثبت از مالکان آنها پذیرفته نمی شود تا تکلیف اظهارنامه متقاضی پلاک ۹ روشن گردد.

در محدوده پلاک ۹ اصلی تلال و جبال و شوارع وجود دارد و تعدادی پلاک فرعی به عنوان از قلم افتاده مورد تقاضای ثبت دیگران واقع شده است و تقاضای ثبت مکرر قبول شده که اعتراضاتی هم از طرف ذی نفع شده در دادگاه مطرح است و خلاصه هم از متقاضیان پلاک ۹ اصلی به هیأت به استناد قانون مصوب ۳۵/۷/۱۰ شکایت کرده است و نتیجه رسیدگی معلوم نیست.

<sup>۱</sup> - میرزایی - علیرضا، محشی قانون ثبت، انتشارات بهنامی، چاپ اول، ۱۳۸۸، ص ۱۴۹

رأی مورخ ۴۶/۲/۱۹ شوری: «به استثناء ۹۱۲ پلاک فرعی مذکور گزارش و آنچه که در دادگاه مطرح است نسبت به مابقی که پرونده حاکی از تزامم و تعارض در تصرف و موات بودن و وجود تقاضای ثبت مکرر می باشد درخواست ثبت باطل می شود. بدیهی است ثبت محل طبق مقررات نسبت به قبول تقاضای ثبت از معترضین در آن قسمت که قانوناً اشکالی نداشته باشد اقدام خواهد نمود».

این مسأله مطابق با بند ۱ و ۲ که در آن تقاضای ثبت اراضی موات و همچنین تزامم و تعارض در تصرف است که از نمونه های بارز اختلافات ثبتی است که در هیأت نظارت مطرح می شود.

در اینجا به یک نمونه از رأی هیأت نظارت اشاره می کنم:

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

آقای اکبر ... به درخواست ثبت مزبور معترض و مدعی است که سه دانگ از این خانه متعلق به وی می باشد و باید از او قبول ثبت پذیرفته شود. خانه مورد نظر در دفتر توزیع اظهارنامه به نام حسن ... به مساحت ۴۵۰ مترمربع معرفی شده است.

وقت بررسی و تحقیق محلی تعیین و به طرفین ابلاغ شده است. تحقیقات مستند به شهادت تعدادی شهود حاکی است:

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

هیأت نظارت در جلسه شنبه مورخ ۶۹/۴/۲۱ پس از ملاحظه سوابق و مشاوره لازم به اتفاق چنین رأی می دهد: با توجه به تحقیقات محلی هیأت مقرر می دارد ثبت محل نسبت به قبول درخواست ثبت و تنظیم اظهارنامه به نام آقایان اکبر و حسین هر یک نسبت به یه دانگ مشاع اقدام نماید. چنانچه آقای حسین ... به ادعای خود باقی باشد، می تواند همانند سایر معترضین احتمالی در موعد مقرر مبادرت به تقدیم اعتراض نماید. این رأی طبق بند ۱ از ماده ۲۵ اصلاحی قانون ثبت صادر می گردد و در صورت شکایت ذی نفع قابل تجدید نظر در شورای عالی ثبت می باشد. این رأی با اعتراض آقای حسین ... در شورای عالی ثبت مطرح و عیناً تأیید گردید.<sup>۱</sup>

### توضیح

موضوع این رأی منطبق با بند یک از ماده ۲۵ اصلاحی قانون ثبت می باشد. چون از لحاظ قبول ثبت بین آقایان اکبر و حسین، فرزندان حسن تعارض است، یکی از مستندات، دفتر توزیع اظهارنامه می باشد که تصرف مالکانه مرحوم حسن مورث نامبردگان را تأیید می کند و طبق تحقیقات در محل نیز وراثت آنها نیز تأیید شده، ولی دلیل معتبری بر

<sup>۱</sup> تفکریان - محمود، ماهنامه حقوقی کانون سردفتران و دفتریاران شماره ۲۴، مقاله هیأت نظارت، ص ۱۷



انتقال سهم الارث آقای اکبر به آقای حسین وجود ندارد؛ لذا هیأت نظارت به شرح فوق رأی صادر نموده که مورد تأیید شورای عالی ثبت قرار گرفته است.

## ۲-۱- اشتباه در جریان مقدماتی ثبت

«هرگاه هیأت نظارت تشخیص دهد که در جریان مقدماتی ثبت املاک اشتباه مؤثر واقع شده، آن اشتباه و همچنین عملیات بعدی که اشتباه مزبور در آن مؤثر بوده، ابطال و جریان ثبت طبق مقررات به دستور هیأت نظارت تجدید یا تکمیل یا اصلاح می گردد»<sup>۱</sup>.

تبصره ۱ همین ماده: «در مواردی که بر حسب تشخیص هیأت نظارت مقرر شد که آگهی های نوبتی تجدید گردد، ظرف سی روز از تاریخ انتشار آگهی مجدد که فقط یک نوبت خواهد بود معترضین حق اعتراض خواهند داشت.»

تبصره ۲ ماده ۲۵ ق.ث: «در صورتی که اشتباه از طرف درخواست کننده ثبت باشد هزینه تجدید عملیات مقدماتی ثبت به طریق که در آئین نامه تعیین خواهد شد به عهده درخواست کننده خواهد بود.»

تبصره ۳ ماده ۲۵ ق.ث: «رسیدگی هیأت نظارت در موارد مذکور در بندهای ۱ و ۲ این ماده تا وقتی است که ملک در دفتر املاک به ثبت نرسیده باشد.»

و طبق تبصره ۴ ماده ۲۵ ق.ث رأی هیأت نظارت در این مورد غیر قطعی است. در این بند، اشتباه در جریان عملیات مقدماتی ثبت املاک مورد توجه قرار گرفته است. «عملیات مقدماتی ثبت، همه کارهایی است که پس از پایان و ختم آنها اداره ثبت آمادگی صدور سند مالکیت را دارد»<sup>۲</sup>.

«این مرحله اعم است از درخواست ثبت و تنظیم اظهارنامه و انتشار آگهی نوبتی و تحدیدی و انجام عملیات تحدیدی»<sup>۳</sup>.

چنانچه در هر یک از مراحل فوق، اشتباهی رخ دهد آن اشتباه و همچنین عملیات بعدی که اشتباه مذکور در آن مؤثر بوده به دستور هیأت نظارت ابطال و جریان ثبتی تجدید یا اصلاح می گردد.

بنابراین از جمله این اشتباهات که در رابطه با بند ۲ این ماده است، اشتباه در انتشار آگهی های نوبتی و تحدیدی است.

حال سؤال اینجاست که اختیار اصلاح ویا تجدید آگهی ها با کدام مرجع است؟

۱. بند دوم ماده ۲۵ ق.ث.

۲- نجفی- ایرج، به نقل از «حقوق ثبت، جلد اول ثبت املاک، دکتر محمد جعفر جعفری لنگرودی، صفحه ۸۵، شماره ۹۳، ص ۱۲۵.

۳- نجفی ایرج، ص ۹۳.

طبق بند ۳۸۵ و ۳۸۶ و ۳۸۷ مجموعه بخش نامه های ثبتی<sup>۱</sup> این اختیار به رؤسای واحدهای ثبتی واگذار شده است.

سوال دیگر اینجاست که کدام اشتباهات مؤثر است که طبق آن هیأت نظارت، آن اشتباه و همچنین عملیات بعدی که اشتباه در آن مؤثر بوده را ابطال و جریان ثبت را طبق مقررات تجدید یا تکمیل یا اصلاح کند.

در بند ۳۸۷ مجموعه بخش نامه های ثبتی اشتباهات مؤثر و غیر مؤثر در آگهی های نوبتی و تحدیدی ذکر شده است.

### **الف: اشتباهات مؤثر در آگهیهای نوبتی:**

- ۱- اشتباه در نام متقاضی ثبت یا قائم مقام قانونی او.
- ۲- اشتباه در نام خانوادگی متقاضی ثبت در مواردی که نام خانوادگی اساساً آگهی نشده و یا تمام نام خانوادگی اشتباه شده باشد.
- ۳- اشتباه در محل وقوع ملک در صورتیکه طوری ذکر شده باشد که منطبق با محل دیگری گردد.
- ۴- اشتباه در نوع ملک.
- ۵- اشتباه در شماره اصلی ملک یا عدم ذکر آن.
- ۶- اشتباه در شماره فرعی ملک در مواردی که اشتباه در اظهارنامه هم بعمل آمده باشد.
- ۷- اشتباه در نام قریه یا مزرعه یا قنات مورد تقاضای ثبت.
- ۸- در مواردی که تقاضا به دیگری منتقل شده و پرونده حاکی از امر انتقال بوده معهداً اشتباهاً آگهیهای نوبتی بنام انتقال دهنده منتشر شده باشد.

### **ب: اشتباهات غیر مؤثر در آگهیهای نوبتی:**

- ۱- اشتباه در شماره فرعی ملک که در اظهار نامه صحیحاً قید ولی در آگهی اشتباه شده باشد.
- ۲- اشتباه در مضاف الیه نام خانوادگی یا عدم ذکر مضاف الیه.
- ۳- عدم قید نام خانوادگی مالک در صورتیکه نام پدر قید شده باشد.
- ۴- هرگاه آگهی زائد بر میزان مورد تقاضای ثبت منتشر شده باشد.
- ۵- هرگاه اطلاع اداره ثبت از وقوع معامله بعد از انتشار آگهی ها بوده و مورد تقاضا به نام انتقال دهنده آگهی شده باشد.
- ۶- اشتباه در ذکر شهرت ملک یا عدم ذکر آن.

### **ج: اشتباه مؤثر در آگهی تحدیدی:**

- ۱- اشتباه در شماره پلاک اعم از اصلی یا فرعی یا عدم ذکر هر یک از آنها.
- ۲- اشتباه یا عدم ذکر نام یا نام خانوادگی متقاضی ثبت یا قائم مقام قانونی وی.
- ۳- اشتباه در محل وقوع ملک و همچنین عدم ذکر محل وقوع ملک.
- ۴- اشتباه در نوع ملک همچنین عدم ذکر نوع ملک.
- ۵- عدم رعایت ماده ۱۴ قانون ثبت بدین ترتیب که در انتشار آگهی تحدیدی رعایت ترتیب شماره املاک نشده باشد.

۱ - آذرپور، حجتی اشرفی-حمید، غلامرضا ، مجموعه بخشنامه های ثبتی، انتشارات گنج دانش، چاپ پنجم، ۱۳۸۲، ص ۱۶۳ و ۱۶۴ و ۱۶۵ و ۱۶۶

۶- عدم رعایت ماده ۶۷ آئین نامه قانون ثبت که باید فاصله انتشار آگهی تحدید و روز تحدید حدود کمتر از ۲۰ روز و بیش از ۶۰ روز نباشد.

۷- در صورتیکه باوجود اطلاع اداره از وقوع معامله قبل از انتشار آگهی تحدیدی اشتباهاً آگهی تحدیدی به نام فروشنده منتشر شده باشد.

### د: اشتباهات غیر مؤثر در آگهی تحدیدی:

- ۱- اشتباه در مضاف الیه نام خانوادگی یا عدم قید آن.
- ۲- عدم قید ویا اشتباه در ذکر نام و نام خانوادگی بعضی از شرکاء مشروط بر اینکه حداقل نام و نام خانوادگی یکی از متقاضیان صحیح آگهی شده باشد.
- ۳- اشتباه در ذکر مقدار مورد تقاضا اعم از اینکه بیشتر یا کمتر آگهی شده باشد.
- ۴- اشتباه در نشر آگهی بنام فروشنده در صورتیکه اطلاع اداره از وقوع معامله پس از انتشار آگهی تحدیدی باشد.
- ۵- انتشار آگهی تحدید حدود اختصاصی قبل از آگهی انتشار ماده ۱۴ قانون ثبت.

در بند ۳۸۴ بخش نامه های ثبتی آمده است: <sup>۱</sup>: « چون مبدأ اعتراض به تقاضای ثبت از تاریخ نشر اولین آگهی نوبتی است، لذا چنانچه ادارات ثبت بعد از نشر اولین آگهی نوبتی با اشتباهی برخورد نمایند دستور تصحیح در نوبتهای بعدی صحیح نبوده و در رفع اشتباه نیز بی اثر است. در این قبیل پرونده ها با تهیه گزارش نظر هیأت نظارت را جلب کنید.»

و طبق تبصره ۱ ماده ۲۵ ق ت: «در مواردی که بر حسب تشخیص هیأت نظارت مقرر شود که آگهی های نوبتی تجدید گردد ظرف سی روز از تاریخ انتشار آگهی مجدد که فقط یک نوبت خواهد بود، معترضین حق اعتراض خواهند داشت.»

اگر اشتباه غیر از موارد ب و د بند ۳۸۷ بخش نامه های ثبتی در جریان مقدماتی ثبت صورت پذیرد باید در هیأت نظارت مطرح شود. مانند اشتباه در حدود یا حقوق ارتفاقی ملک در عملیات تحدید حدود که باید در گزارش واحد ثبتی تصریح گردد که آیا اجرای تبصره ذیل ماده ۱۵ اصلاحی قانون ثبت (تبعیت از حدود تثبیت شده مجاورین بدون انتشار آگهی تحدیدی میسر است یا خیر؟ و یا اشتباه در مرحله تقاضای ثبت ملک به طور کلی و جزئی که در گزارش تنظیمی باید به این نکته تصریح و اشاره گردد که آیا متقاضی حاضر به استرداد ملک و یا حاضر به رفع اشتباه می باشد یا خیر؟

در پایان این بحث به نمونه ای از رأی مورخ ۱۳۸۲/۱۰/۲۰ هیأت نظارت که در رابطه با بند ۲ ماده ۲۵ صادر شده است اشاره می کنم.

پرونده اول: شش دانگ یک قطعه باغ به شماره ۱۵۱ فرعی از ۲۷ اصلی به مساحت ۳۸۸۸ متر مربع برابر اظهارنامه ثبتی در سال ۸۱ از طرف مالک تقاضای ثبت می گردد. آگهی های نوبتی و تحدیدی بلامعارض سپری در موقع تحدید حدود و تطبیق با مجاورین معلوم می گردد که پلاک محل مورد تقاضا ۱۵۴ فرعی از ۲۷ اصلی بوده که اشتباهاً تحت عنوان پلاک ۱۵۱ فرعی از ۲۷ اصلی که در جای دیگری مستقر می باشد، قبول ثبت شده است و مورد تقاضا در واقع قسمتی از

۱ - آذرپور، حجتی اشرفی - حمید، غلامرضا، ص ۱۶۳

پلاک ۱۵۴ فرعی بوده است که در قسمت شمالی پلاک مزبور و در تصرف متقاضی باقی مانده دیگر قسمت نیز عملاً در محل مجزا و مفروزه به عنوان محل دامداری در تصرف شریک نامبرده می باشد. به موجب گزارش واحد ثبتی پلاک ۱۵۴ فرعی از ۲۷ اصلی در دفتر توزیع اظهارنامه به عنوان یک قطعه باغ معرفی شده است چون در قبول ثبت پلاک مورد تقاضا از نظر شماره ملک اشتباه رخ داده لذا در هیأت نظارت مطرح و به شرح ذیل انشاء رأی گردیده است.

«با توجه به گزارش واحد ثبتی مبنی بر اشتباه در شماره ملک مورد قبول ثبت که به جای شماره ۱۵۴ فرعی ۱۵۱ فرعی قبول ثبت نموده و احراز این موضوع که محل واقعی ملک، درخواست پلاک ۱۵۴ فرعی می باشد لذا مقرر می دارد در اظهارنامه ثبتی و سایر سوابق و دفاتر مربوطه شماره ملک مورد گزارش اصلاح و سپس با تجدید آگهی نوبتی و با رعایت مقررات ثبتی و تصرفات مالکانه. متقاضی نسبت به تحدید حدود ملک و ادامه عملیات ثبتی اقدام نماید.»

پروند دوم:

در اینجا به یک نمونه از رأی هیأت نظارت اشاره می کنم:

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

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

با توجه به محتویات پرونده وقوع اشتباه محرز تشخیص و مقرر می‌گردد، ثبت محل نسبت به اصلاح مساحت مندرج در اظهارنامه پلاک فوق از ۹۳۱ مترمربع به ۹۸۳/۲۰ مترمربع با حضور متقاضی یا قائم مقام او اقدام نماید و عملیات ثبتی را ادامه دهد. این رأی طبق بند ۲ از ماده ۲۵ اصلاحی قانون ثبت صادر و قطعی است.<sup>۱</sup>

## توضیح

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

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

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

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

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

<sup>۱</sup> تفکریان - محمود، ماهنامه حقوقی کانون سردفتران و دفتریاران، مقال، هیأت نظارت، ص ۱۹