

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



۹۲۱۶۷۱۹

دانشگاه شهید چمران اهواز
دانشکده اقتصاد و علوم اجتماعی

پایان نامه کارشناسی ارشد حقوق
گرایش حقوق خصوصی

عنوان :

صلاحیت و آیین دادرسی مراجع حل اختلاف ثبتی

استاد راهنما:

دکتر منصور عطاشنه

اساتید مشاور:

دکتريزداله طاهري نسب

آقای ابراهیم سرخه

نگارنده :

جواد سلمان دريس

مهر ماه سال ۱۳۹۲

چکیده

| | |
|------------------------|---|
| مقدمه | ۱ |
| ۱- بیان مسئله | ۱ |
| ۲- ضرورت و اهمیت تحقیق | ۳ |
| ۳- سوالات تحقیق | ۵ |
| ۴- پیشینه تحقیق | ۶ |
| ۵- ساختار تحقیق | ۷ |
| ۶- روش تحقیق | ۸ |

مفاهیم و مبانی

| | |
|--|----|
| صلاحیت | ۹ |
| تعریف صلاحیت | ۹ |
| تقسیم صلاحیت | ۱۰ |
| صلاحیت ذاتی | ۱۰ |
| صلاحیت نسبی | ۱۴ |
| فصل نخست: صلاحیت و آئین رسیدگی هیات نظارت و شورای عالی ثبت | ۱۵ |
| مبحث نخست: صلاحیت و آئین رسیدگی هیات نظارت | ۱۶ |
| گفتار نخست: حدود صلاحیت و وظایف هیات نظارت | ۱۸ |
| بند نخست - مواد هشتگانه صلاحیت هیات نظارت موضوع ماده ۲۵ اصلاحی قانون ثبت اسناد و املاک | ۱۸ |
| ۱- در صورت بروز اختلاف بین اشخاص و اداره ثبت و یا در تصرف اشخاص تزامم و تعارض باشد | ۱۹ |
| ۲- هر گاه در جریان مقدماتی ثبت املاک اشتباه موثر واقع شده باشد | ۲۴ |
| ۳- هر گاه در نوشتن سند مالکیت اشتباه قلمی رخ دهد | ۲۸ |
| ۴- اشتباهاتی که قبل از ثبت ملک در جریان عملیات مقدماتی ثبت پیش آمده باشد | ۳۰ |

- ۵- رسیدگی به تعارض در اسناد مالکیت ۳۲
- ۵-۱- وظایف دفاتر اسناد رسمی در قبال سند مالکیت معارض ۳۵
- ۵-۲- مجازات مرتکبین صدور اسناد مالکیت معارض ۳۶
- ۶- رسیدگی و رفع اشتباهی که در عملیات تفکیکی رخ دهد ۳۹
- ۷- هر گاه در طرز تنظیم اسناد اشکال یا اشتباهی پیش آید ۴۴
- ۸- رسیدگی به اعتراضات اشخاص نسبت به نظریه رئیس ثبت در مورد تخلفات و اشتباهات
اجرائی ۴۷
- بند دوم - صلاحیت هیات نظارت طبق قسمت دوم تبصره ماده ۲۰ قانون ثبت ۵۲
- بند سوم - صلاحیت هیات نظارت طبق ماده ۱۷۲ آئین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم
الاجراء ۵۳
- بند چهارم - صلاحیت هیات نظارت طبق ماده ۱۶۷ آئین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم
الاجراء ۵۴
- بند پنجم - صلاحیت هیات نظارت طبق ماده ۲۰ آئین نامه اجرای قانون اصلاح مواد ۱۰۲ و ۱۰۳
قانون اصلاح و حذف موادی از قانون ثبت (مواد ۱۴۷ و ۱۴۸) ۵۴
- بند ششم - صلاحیت هیات نظارت در مورد ماده ۸ آئین نامه اجرای بند ۴ ماده ۱۳۳ قانون
برنامه چهارم توسعه ۵۵
- گفتار دوم : آئین رسیدگی , شرایط صدور رای و چگونگی ابلاغ آراء هیات نظارت ۵۷
- بند نخست: آئین رسیدگی هیات نظارت ۵۷
- ۱ - رسیدگی هیات نظارت بر اساس شکایت و اعتراض ذینفع ۶۱
- ۲ - رسیدگی هیات نظارت بر اساس گزارش و درخواست واحد ثبتی ۶۴
- بند دوم : شرایط و مندرجات آراء هیات نظارت ۷۲
- ۱ - مقدمه رای ۷۲
- ۲ - مستند و مستدل بودن آراء ۷۲
- ۳ - مقید , مشروط و مبهم نبودن آراء ۷۳

- ۴- تصریح به قطعی یا قابل تجدید نظر بودن رای ۷۴
- ۵- ذکر نظر اقلیت در رای ۷۵
- ۶- تصحیح رای..... ۷۵
- مبحث دوم : صلاحیت و آئین رسیدگی شورای عالی ثبت ۷۶
- گفتار نخست :حدود صلاحیت و اختیارات شورای عالی ثبت ۷۷
- بند نخست - رسیدگی به اعتراض و تجدید نظر خواهی از آراء غیر قطعی هیاتهای نظارت
سراسر کشور ۷۷
- بند دوم - ایجاد وحدت رویه در مورد آراء متناقض و یا خلاف قانون هیاتهای نظارت پس از
ارجاع رئیس سازمان ۷۹
- بند سوم - اعلام نظر مشورتی ۸۲
- گفتار دوم :آئین رسیدگی و نحوه صدور رای در شورای عالی ثبت ۸۲
- بند نخست - آئین رسیدگی شورای عالی ثبت ۸۲
- بند دوم - نحوه صدور رای در شورای عالی ثبت ۸۴
- بند سوم - آثار رای شورای عالی ثبت ۸۴
- بند چهارم - تصحیح رای شورای عالی ثبت ۸۵
- فصل دوم : صلاحیت و آئین رسیدگی سایر مراجع حل اختلاف ثبتی ۸۷
- مبحث نخست : صلاحیت و آئین رسیدگی هیات حل اختلاف موضوع مواد ۱۴۷ و ۱۴۸
اصلاحی قانون ثبت ۸۸
- گفتار نخست : صلاحیت هیات حل اختلاف موضوع مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی قانون ثبت. ۹۵
- بند نخست- رسیدگی به تقاضای مربوط به املاک مفروزی ۹۵
- بند دوم - رسیدگی به تقاضاهای مربوط به املاک مشاع ۹۶
- بند سوم - رسیدگی به مواردی که عرصه مورد تقاضا وقف است ۹۷
- بند چهارم - رسیدگی به تقاضاهایی که مالکیت عرصه و اعیان جدا باشند ۹۸
- بند پنجم - رسیدگی به مواردی که مورد تقاضا متعلق به دولت و شهرداری است ۹۸

- بند ششم - رسیدگی به مواردی که ملک مورد تقاضا فاقد سابقه ثبتی باشد ۱۰۰
- گفتار دوم : آئین رسیدگی و شرایط صدور رای ۱۰۱
- بند نخست - ارجاع امر به کارشناس ۱۰۳
- بند دوم - دعوت از متولی موقوفه ۱۰۵
- بند سوم - دعوت از نماینده دولت و شهرداری ۱۰۵
- بند چهارم - صدور قرار بایگانی شدن پرونده ۱۰۵
- بند پنجم - صدور رای هیات ۱۰۸
- گفتار سوم : صلاحیت و آئین رسیدگی هیات موضوع قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمانهای فاقد سند رسمی ۱۰۹
- بند نخست - صلاحیت هیات ۱۰۹
- بند دوم - آئین رسیدگی هیات ۱۱۰
- مبحث دوم : هیات حل اختلاف موضوع ماده ۵ قانون نحوه صدور اسناد مالکیت املاکی که اسناد ثبتی آنها در اثر جنگ یا حوادث غیر مترقبه ای مانند زلزله ، سیل و آتش سوزی از بین رفته اند مصوب ۱۳۷۰/۰۲/۱۷ ۱۱۳
- گفتار نخست : صلاحیت و اختیارات هیات ۱۱۵
- گفتار دوم : آئین رسیدگی، نحوه ابلاغ و اجرای آراء هیات ۱۱۶
- بند نخست - آئین رسیدگی و نحوه ابلاغ ۱۱۶
- بند دوم - ارجاع به کارشناس ۱۱۷
- بند سوم - نحوه اجرای آراء ۱۱۸
- مبحث سوم : هیات حل اختلاف موضوع بند ۲ ماده ۱۳۳ قانون برنامه چهارم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران مصوب ۱۳۸۳/۶/۱۱ (موضوع ماده ۱۴۰ قانون برنامه سوم توسعه اقتصادی اجتماعی فرهنگی جمهوری اسلامی ایران مصوب ۱۳۷۹/۱/۱۷ ۱۱۹
- گفتار نخست : نحوه تشکیل هیات ۱۱۹

| | |
|---|-----|
| گفتار دوم: حدود صلاحیت و آئین رسیدگی هیات | ۱۲۲ |
| گفتار سوم: نکات و نتایج حاصله از بررسی هیات | ۱۲۴ |
| مبحث چهارم: دیوان عدالت اداری | ۱۲۶ |
| گفتار نخست: دیوان عدالت اداری و آراء صادره از هیات نظارت | ۱۲۸ |
| گفتار دوم: دیوان عدالت اداری و آراء صادره از شورای عالی ثبت | ۱۳۰ |
| گفتار سوم: دیوان عدالت اداری و آرای صادره از هیات حل اختلاف موضوع ماده ۵ قانون نحوه صدور اسناد مالکیت املاکی که اسناد ثبتی آنها در اثر جنگ یا حوادث غیر مترقبه ای مانند زلزله، سیل و آتش سوزی از بین رفته اند | ۱۳۱ |
| نتیجه گیری | ۱۳۳ |
| فهرست منابع | ۱۴۴ |
| چکیده به زبان انگلیسی | ۱۴۶ |

چکیده

| | | |
|---|-----------------|--------------------------|
| نام خانوادگی : سلمان دریس | نام: جواد | شماره دانشجویی : ۸۹۱۶۷۰۲ |
| عنوان پایان نامه : صلاحیت و آیین رسیدگی مراجع حل اختلاف ثبتی | | |
| استاد/ اساتیدراهنما: دکتر منصور عطاشنه | | |
| استاد/ اساتید مشاور: دکتر یزداله طاهری نسب و آقای ابراهیم سرخه | | |
| درجه تحصیلی: کارشناسی ارشد | رشته: حقوق | گرایش: خصوصی |
| دانشگاه : شهید چمران اهواز | دانشکده: اقتصاد | گروه : حقوق |
| تاریخ فارغ التحصیلی : مهر ماه ۱۳۹۲ | تعداد صفحه: ۱۴۶ | |
| کلید واژه ها : واژگان کلیدی : صلاحیت ، آیین رسیدگی ، مراجع اختصاصی ثبتی ، اصول دادرسی | | |
| <p>چکیده :</p> <p>مراجع حل اختلاف ثبتی به عنوان مراجع اختصاصی اداری زیر مجموعه سازمان ثبت اسناد و املاک و در نهایت قوه قضاییه قرار دارند .وظایف و صلاحیت های آنها در قوانین و مقررات بیان شده است .آیین دادرسی یا شیوه رسیدگی هر کدام هم نیز تا حدودی در قانون اختصاصی هر یک از مراجع تصریح گردیده است. اما در اغلب موارد اصول اختصاصی برای دادرسی در این مراجع پیش بینی نشده است . اصولا انتظار می رود آیین رسیدگی مراجع مذکور در عین تامین منافع عمومی سازمان بایستی تضمین کننده حقوق و منافع طرف مقابل یا متداعیین نیز باشد .</p> <p>امروزه در نظام های دموکراسی تلاش جدی جهت اعمال دادرسی منصفانه در مراجع اداری و تصویب قانون آیین دادرسی اداری واحد برای اجراء در تمام مراجع اداری با دو مرحله رسیدگی ماهیتی و یک مرحله رسیدگی شکلی (فرجام)مشاهده می شود .این اصول تحت دو عنوان کلی «اصل گوش فرا دادن به اظهارات طرفین دعوی» و فروع آن از قبیل رعایت اصول کلی حقوقی ،امکان مشارکت یا دخالت طرفین دعوی در فرایند دادرسی منتهی به صدور رای ، اطلاع قبل از پرونده یا دعوی مطروحه و اعطای فرصت کافی دفاع</p> | | |

،امکان اعطاء وکالت و دخالت وکیل در دادرسی ، مستدل و مستند بودن آراء صادره از مراجع اداری ، امکان اعتراض به آراء صادره و همچنین « اصل بی طرفی » اصل استقلال و عدم نفع قاضی و عدم تبعیض از سوی وی مطرح می باشد .

دراین تحقیق اصول مذکور در تمام مراجع حل اختلاف ثبتی که عبارتند از : ۱- هیات نظارت موضوع مواد ۶ و ۲۵ قانون ثبت ۲- شورای عالی ثبت ۳- هیات حل اختلاف موضوع مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی قانون ثبت ۴- هیات حل اختلاف موضوع ماده ۵ قانون نحوه صدور اسناد مالکیت املاکی که اسناد ثبتی آنها در اثر جنگ یا حوادث غیر مترقبه مانند زلزله ، سیل و آتش سوزی از بین رفته اند ۵- هیات حل اختلاف موضوع بند ۲ ماده ۱۳۳ قانون برنامه چهارم توسعه ، اقتصادی ، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران مورد بررسی قرار می گیرند .

البته در قوانین و آیین نامه های اجرایی و دستورالعمل های مراجع حل اختلاف ثبتی اصول فوق بصورت ناقص و ناکارآمد پیش بینی شده است درواقع تضمین کننده حقوق و آزادیهای طرفین نبوده و این امر باعث دور ماندن رسیدگی مراجع از دادرسی منصفانه منطبق با اصول دادرسی مذکور شده است . و همین امر در اکثر موارد کارآیی و اثر بخشی بعضی از مراجع حل اختلاف ثبتی را با مشکلاتی مواجه ساخته است . بطوری که آن گونه که شایسته است قادر نبوده در تضمین حقوق طرفین و برگزاری دادرسی عادلانه موثر واقع شده و آراء صائب و به دور از شبهه صادر نمایند .

مقدمه

۱- بیان مسئله :

در نظام حقوقی ایران ، علاوه بر دادگاههای عمومی دادگستری که صلاحیت عام رسیدگی به دعاوی را دارند مراجع اداری نیز در قوانین مختلف پیش بینی شده اند. این مراجع در موارد خاصی صلاحیت رسیدگی به بعضی از دعاوی را دارند^۱. بنابراین در نظام قضایی ایران ، اصل بر این است که رسیدگی به دعاوی با دادگاههای عمومی و انقلاب است مگر در اموری که در قانون ، مرجع خاصی پیش بینی شده باشد .^۲

به عبارتی دیگر می توان گفت : در حقیقت مراجع استثنائی ، در برابر مراجع عمومی حق رسیدگی به هیچ امری را ندارند غیر از آنچه که قانون صراحتاً اجازه داده است .

لازم به ذکر است بعضی از علمای حقوق در تالیفات خود در تعیین جایگاه مراجع خاص اداری در سیستم قضایی ایران از آن به عنوان مراجع استثنائی (اختصاصی) حقوقی غیر دادگستری و مراجع اداری استثنائی نیز نام برده شده است .^۳

۱ - مستفاد از مواد ۱ و ۳ و تبصره ۳ قانون تشکیل دادگاههای عمومی و انقلاب و ماده ۱۰ قانون آیین دادرسی مدنی
۲ - مهاجری ، علی ، مبسوط در آیین دادرسی مدنی ، جلد اول ، انتشارات فکر سازان ، چاپ دوم ، ۱۳۸۸ ص ۷۸
۳ - شمس ، عبدالله ، آیین دادرسی مدنی ، جلد اول ، انتشارات درك ، چاپ بیستم ، ۱۳۸۷ ص ۷۱

هرچند شاید بتوان ماده ۱۰ قانون آیین دادرسی مدنی بعنوان مستند مرجعیت عام دادگاههای دادگستری مورد استناد قرار داد اما از همین ماده هم امکان مراجعه به مراجع غیر دادگستری بشرط تصریح در قوانین خاص قابل استفاده می نماید. از جمله این مراجع متعدد که در قوانین خاص صلاحیت رسیدگی به پاره ای از اختلافات را پیدا کرده اند می توان به مراجع حل اختلاف ثبتی اشاره نمود. در این تحقیق قصد بر این است صلاحیت و آیین رسیدگی هر یک از مراجع حل اختلاف ثبتی که ذیلا احصاء می شوند، تبیین شود. همچنین علاوه بر شناخت تشکیلات و صلاحیت ها و نحوه رسیدگی، حدود صلاحیت ها و چگونگی رعایت اصول آیین دادرسی در رسیدگی هر کدام از مراجع بیان می شود.

مراجع حل اختلاف ثبتی عبارتند از:

۱- هیات نظارت موضوع مواد ۶ و ۲۵ قانون ثبت

۲- شورای عالی ثبت

۳- هیات حل اختلاف موضوع مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی قانون ثبت

۴- هیات حل اختلاف موضوع ماده ۵ قانون نحوه صدور اسناد مالکیت املاکی که اسناد ثبتی

آنها در اثر جنگ یا حوادث غیر مترقبه ای مانند زلزله، سیل و آتش سوزی از بین رفته اند.

۵- هیات حل اختلاف موضوع بند ۲ ماده ۱۳۳ قانون برنامه چهارم توسعه، اقتصادی،

اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران.

به دلیل اینکه هر کدام از این مراجع وظایف و اختیارات و صلاحیت های خاصی را دارا می باشند و محور اصلی تحقیق بررسی صلاحیت ها و اختیارات قانونی و آیین رسیدگی مراجع مذکور می باشد، لذا تلاش شده که ضمن آشنایی با تشکیلات و صلاحیتهای قانونی و نیز نحوه رسیدگی و صدور رای در هیاتهای مذکور، حدود صلاحیت های هر یک از مراجع در صورت تقابل با مراجع دیگر از جمله دادگاههای عمومی دادگستری و همچنین بررسی آیین رسیدگی هر یک از مراجع و چگونگی رعایت اصول دادرسی در رسیدگی های آنها و بیان مشکلات و نواقص قانون و همچنین بیان نکات مثبت قانونی مورد بررسی قرار خواهد گرفت .

۲- ضرورت و اهمیت تحقیق :

مبتلا به بودن موضوعات پرونده های ثبتی و تعامل مراجع دادگستری در راستای حل این اختلافات مسائل و ابهامات زیادی را مطرح ساخته است. متأسفانه با وجود اهمیت زیاد مسائل ثبتی اعم از اسناد یا املاک که لزوم عنایت خاص علمی و عملی را می طلبد چندان در مراکز علمی دانشگاهی به این مهم پرداخته نشده است. تا آنجا که ارائه یک واحد دانشگاهی آن هم به صورت اختیاری نمی تواند راه به جایی ببرد. همین امر باعث شده است که قضات و کارمندان ثبتی که عمدتاً فارغ التحصیلان این مراکز هستند وقوف خاص و دقیقی به مسائل ثبتی نداشته و نتیجه امر گاهی سردرگمی مراجعین و گاهی تضييع حقوق آنان است. در بررسی مسائل ثبتی مهمترین عامل حفظ حقوق اشخاص در زمینه مسائل ثبتی و رسیدگی و شناخت صلاحیت ها این مراجع در صورت بروز اختلاف است. در این میان با وجود اینکه قوانین ثبتی از جمله قوانینی است که با دقت خاص و امعان نظر قانونگذار تدوین یافته با این

حال خالی از ابهام و اجمال نبوده و به ویژه اینگونه قوانین می بایست با توجه به قوانین فعلی و ارتباط آنها با همدیگر تبیین و تشریح گردند. همچنین با توجه به آمار حجم عمده ای از دعاوی دادگستری دعاوی ثبتی و اختلافات ثبتی بین اشخاص و سازمانها در اثر صدور اسناد یا نحوه تنظیم اسناد و وجود اسناد معارض را تشکیل می دهد و همچنین با توجه به ارتباط تنگاتنگ مسائل ثبتی با مسائل و اختلافات حقوقی و صدور آراء معارض و عدم وجود رویه های واحد جهت رفع این مشکلات و همچنین وجود مشکلاتی در روند رسیدگی محاکم عمومی از قبیل کثرت پرونده ها، اطاله دادرسی و ... ملاحظه می شود مردم بیشتر تمایل دارند که مشکلات حقوقی خود را از طریق مراجع غیر قضایی پیگیری و حل و فصل نمایند به همین جهت مراجع قضایی تمایل دارند که موضوعات تخصصی بالاخص موضوعات ثبتی در مراجع حل اختلاف ثبتی رسیدگی شود و معمولا در حال حاضر قضات دادگستری ترجیح می دهند اگر قانون یا مراجع صالحی در خصوص موضوعات مطروحه وجود داشته باشد سریعا اقدام به صدور قرار عدم صلاحیت می نمایند .

با ملاحظه قوانین و مقررات اخیر التصویب شیوه جدید دستگاه قضایی کشور نیز براین است که مراجع غیر قضایی را توسعه و گسترش دهد تا با کاهش ورودی پرونده ها به محاکم قضائی فرصت بیشتری جهت رسیدگی به دعاوی و پرونده های مهم قضایی را داشته باشند، تشکیل شوراهای حل اختلاف، تشکیل نهادهای داوری غیر دولتی، قضا زدایی و برداشتن عنوان جزایی اکثر معضلات و مشکلات ناشی از عوامل اقتصادی اجتماعی فرهنگی و ...

بیانگر رویکرد جدید قوه قضاییه به مراجع غیر قضایی که مراجع اداری بطور اعم و مراجع حل اختلاف ثبتی بطور اخص نیز از جمله مراجع مذکور محسوب می شوند .

با رویکرد جدید قوه قضاییه و با توجه به کم توجهی دانشکده های حقوق دانشگاههای کشور به حقوق ثبت و مباحث مختلف آن از جمله مراجع حل اختلاف ثبتی ضرورت و اهمیت این تحقیق نمایان می شود . تا با بیان صلاحیت ها و آیین رسیدگی مراجع مذکور و بیان نواقص قانونی و ارائه پیشنهادهای جهت اصلاح قوانین و رویه ها و دستورالعمل های ثبتی در جهت بالابردن کیفیت رسیدگی و رعایت اصول دادرسی منصفانه به منظور تضمین و تحقق عدالت در رسیدگی های مراجع حل اختلاف ثبتی به وجود آید .

۳- سؤالات تحقیق:

امروزه در هر نظام حقوقی جهان اصولی در دادرسی ها وجود دارد که رعایت آنها الزامی است و عدم رعایت آنها در دادرسی فارغ از نتیجه درست یا نادرست آنرا به یک دادرسی غیر عادلانه تبدیل می کند . به عبارتی رعایت این اصول در دادرسی ها موجب بالا بردن کیفیت رسیدگی و تضمین کننده عدالت محسوب می شود .

این اصول غالباً "در رسیدگی های محاکم عمومی دادگستری رعایت می شود چون محاکم خواه کیفری خواه حقوقی طبق آیین دادرسی مربوط به موضوع خود رسیدگی می نمایند اجباراً" با رعایت قانون آیین دادرسی (کیفری ، مدنی) این اصول در ضمن مواد قانونی پیش بینی شده و اصولاً "بایستی رعایت شود و عدم رعایت بعضی از این اصول موجب مخدوش شدن رای صادره می شود .

لازم به ذکر است اصول رسیدگی کیفری از موضوع بحث این تحقیق خارج است .
در رسیدگی مراجع حل اختلاف ثبتی اصولاً بایستی از قانون آیین دادرسی اداری استفاده نمود که متأسفانه چنین قانونی که بتوان از آن برای رسیدگی در تمام مراجع اختصاصی اداری استفاده کرد وجود ندارد. بنابراین با مطالعه و بررسی شیوه رسیدگی هر مرجع رعایت یا عدم رعایت اصول دادرسی در آن مورد ملاحظه و بررسی قرار میگیرد.

بنابراین سوالاتی که در این تحقیق مطرح میشود و به دنبال پاسخ آنها هستیم عبارتند از :

۱- دادرسی مراجع حل اختلاف ثبتی با اصول کلی دادرسی تا چه میزان هماهنگ میباشد؟
۲- اصول ناظر به دادرسی منصفانه چه میزان در دادرسی مراجع حل اختلاف ثبتی لحاظ شده است؟

۳- دادرسی مراجع حل اختلاف ثبتی تا چه میزان قضائی و تا چه میزان اداری است؟
در خصوص پاسخ به سوالات تحقیق ابتدا ضمن بررسی صلاحیت و آئین دادرسی مراجع مذکور و پاسخ به سوالات تحقیق در زمینه چگونگی رعایت اصول دادرسی و میزان رعایت آنها در دادرسی های هر یک از مراجع، نوع دادرسی که مراجع در حل اختلافات و در رسیدگی های خود استفاده می نمایند نیز مورد بررسی قرار می گیرد .

۴- پیشینه تحقیق :

در حقوق ثبت غالباً توجه حقوقدانان و مولفان کتب ثبتی بیشتر معطوف به ثبت اسناد و املاک بوده است که در این زمینه می توان به حقوق ثبت تألیف آقای غلامرضا شهری که

کتاب قدیمی کامل و جامعی است. حقوق ثبت املاک دکتر محمد جعفر جعفری لنگرودی اشاره نمود تالیفات جدید همانند حقوق ثبت تخصصی دکتر حمید رضا آدابی میتوان نام برد که اساساً حقوق ثبت املاک و ثبت اسناد و چگونگی اجرای مفاد اسناد رسمی مورد توجه قرار داده و اصطلاحات تخصصی ثبتی را توضیح و تشریح نموده اند. اما در زمینه مراجع حل اختلاف ثبتی کتاب یا تالیف خاصی که تمام مراجع حل اختلاف ثبتی را در آن جمع آوری و به جزئیات صلاحیت و آئین رسیدگی آنها پرداخته باشد وجود ندارد. تنها کتابی که نزدیک به موضوع تحقیق می توان نام برد. حقوق ثبت کاربردی (آشنایی با مراجع اداری رسیدگی به اعتراضات، اختلافات و اشتباهات ثبتی) تالیف آقایان سید احمد باختر و مسعود رئیسی میباشد که مراجع مذکور را در این کتاب جمع آوری نموده اند و منابع دیگر به صورت فهرست وار از این مبحث گذر نموده اند.

۵- ساختار تحقیق

تحقیق حاضر مشتمل بر دو فصل میباشد. در فصل اول به صلاحیت و آئین رسیدگی هیات نظارت و شورای عالی ثبت میپردازیم. این فصل در دو مبحث اساسی صلاحیت و آئین رسیدگی هر کدام از دو مرجع مذکور مورد بررسی قرار میگیرد. در گفتار اول از مبحث اول موارد صلاحیت هیات نظارت در قوانین مختلف بیان می شود سپس آئین رسیدگی هیات نظارت مورد بررسی قرار میگیرد و پس از آن در مبحث دوم به صلاحیت و آئین رسیدگی شورای عالی ثبت میپردازیم. بدین نحو که شورای عالی ثبت در چه مواردی مرجع تجدید نظر آراء هیات نظارت می باشد و وظایف و صلاحیتهای شورا در موارد دیگر مورد بررسی

قرار می دهیم. سپس مطالبی در خصوص نحوه رسیدگی و چگونگی صدور و ابلاغ آراء شورا بیان شده است .

در فصل دوم به صلاحیت و آئین رسیدگی سایر مراجع حل اختلاف ثبتی می پردازیم که شامل سه مرجع حل اختلاف ثبتی و دیوان عدالت اداری میباشد . در مبحث اول به صلاحیت و آئین رسیدگی هیات حل اختلاف موضوع اصلاحی مواد ۲ و ۳ قانون ثبت (هیات موضوع مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ و هیات جایگزین طبق قانون تعیین تکلیف اراضی و ساختمانهای فاقد سند رسمی) در مبحث دوم به صلاحیت و آئین رسیدگی هیات حل اختلاف موضوع ماده ۵ قانون قانون نحوه صدور اسناد مالکیت املاکی که اسناد ثبتی آنها در اثر جنگ یا حوادث غیر مترقبه ای مانند زلزله، سیل و آتش سوزی از بین رفته اند مصوب ۱۳۷۰/۰۲/۱۷ میپردازیم. در مبحث سوم به صلاحیت و آئین رسیدگی هیات حل اختلاف موضوع بند ۲ ماده ۱۳۳ قانون برنامه چهارم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران مصوب ۱۳۸۳/۶/۱۱ (موضوع ماده ۱۴۰ قانون برنامه سوم توسعه اقتصادی اجتماعی فرهنگی جمهوری اسلامی ایران مصوب ۱۳۷۹/۱/۱۷) پرداخته می شود و در مبحث پایانی مطالبی از صلاحیت دیوان عدالت اداری و نقش آن در رسیدگی به آراء قطعی مراجع حل اختلاف ثبتی در این تحقیق آورده شده است .

۶- روش تحقیق

روش تحقیق و جمع آوری مطالب همانند اکثر رشته های علوم انسانی به صورت کتابخانه ای بوده و از منابع و کتب حقوقی و ثبتی و مقالات و قوانین و آئین نامه ها و بخشنامه های ثبتی

و آراء صادره از محاکم و هیات نظارت و شورای عالی ثبت و دیوان عدالت اداری استفاده شده است .

قبل از ورود به مباحث اصلی تحقیق مطالبی در مورد تعریف صلاحیت و انواع آن و نکات مهم و ضروری صلاحیت توضیح داده می شود .

صلاحیت

اصولا صلاحیت مراجع قضایی در رسیدگی به دعاوی اصل است و قانونگذار براساس مصلحت و ضرورت، رسیدگی بعضی از امور را در صلاحیت مراجع غیر دادگستری یا همان محاکم اداری قرار داده است .

همانطوریکه در مقدمه بیان گردید جهت بررسی صلاحیت مراجع حل اختلاف ثبتی ضرورت دارد بدوا مفهوم صلاحیت و انواع آن بیان شود .

تعریف صلاحیت

صلاحیت عبارت است از توانایی و الزامی است که مراجع قضایی در رسیدگی به دعاوی به موجب قانون دارند معمولا مراجع اختصاصی با حکم خاص قانون و مراجع عمومی با حکم عام قانون صلاحیت رسیدگی به دعاوی را پیدا می نمایند^۱.

^۱ - مدنی، سید جلال الدین ، آیین دادرسی مدنی - جلد اول تهران - کتابخانه گنج دانش چاپ دوم ۱۳۷۰ ص ۲۸۹

بعضی از حقوقدانان صلاحیت راحق و تکلیف دانسته اند و آنرا چنین تعریف کرده اند:
"صلاحیت از حیث مفهوم عبارت از تکلیف و حقی است که مراجع قضاوتی (قضایی یا اداری) در رسیدگی به دعاوی، شکایات و امور به خصوص، به حکم قانون دارا می باشند.^۱
در هر صورت مراجع قانونی اعم از قضایی، شبه قضایی و یا اداری به حکم قانون مجاز به رسیدگی به شکایات و دعاوی می باشند. ضمن اینکه با داشتن حق رسیدگی تکلیف در رسیدگی هم دارند و در حیطه صلاحیت خود مکلف به رسیدگی می باشند.

تقسیم صلاحیت: ۱- صلاحیت ذاتی ۲- صلاحیت نسبی

قانون آیین دادرسی مدنی صلاحیت محاکم را به صلاحیت ذاتی و صلاحیت نسبی تقسیم کرده است.

۱- صلاحیت ذاتی

صلاحیت ذاتی، صلاحیتی است که مراجع قضایی برای رسیدگی به دعاوی دارند. این صلاحیت با نظم عمومی ارتباط دارد و قواعد آن از قوانین آمره بوده و تغییر ناپذیر است. تخلف از صلاحیت ذاتی موجب بطلان مطلق عملی است که از آن حاصل می شود.^۲
برای تشخیص صلاحیت ذاتی مرجع رسیدگی کننده بایستی به صنف، نوع و درجه دادگاه یا مرجع رسیدگی کننده در رسیدگی به دعاوی توجه کنیم.

الف - صنف دادگاه: دادگاه قضایی (حقوقی یا کیفری) یا دادگاه اداری

ب - نوع دادگاه: دادگاه عمومی یا دادگاه اختصاصی

۱ - شمس، عبدالله، آیین دادرسی مدنی دوره پیشرفته جلد نخست، تهران انتشارات دراک، چاپ بیستم ۱۳۸۷ ص ۳۵۹
۲ - مدنی، سید جلال الدین، پیشین ص ۲۹۰

ح - درجه دادگاه : دادگاه بدوی یا دادگاه پژوهش یا دادگاه فرجامی

مقنن صلاحیت ذاتی را تعریف نکرده است و فقط در بند یک ماده ۸۴ قانون آیین دادرسی مدنی در بحث ایرادات متذکر آن شده است مثالی که در مورد صلاحیت ذاتی می توان زد صلاحیت محاکم دادگستری در مقابل مراجع غیر دادگستری یا عدم صلاحیت دادگاههای عمومی نسبت به دادگاههای اختصاصی مثل دادگاه نظامی است .

صلاحیت دادگاه اداری در مقابل دادگاه عمومی حقوقی صلاحیت ذاتی شناخته شده است مانند شکایت از تخلفات اداری کارمند دولت را نمی شود در دادگاه عمومی حقوقی مطرح کرد بلکه دادگاه اداری صلاحیت رسیدگی دارد . چون دادگاههای اداری با دادگاه عمومی حقوقی (مدنی) از لحاظ صنف تفاوت دارند .

بنابراین دادگاههای اداری یا مراجع اختصاصی از لحاظ صنف دادگاه اداری محسوب می شوند و از نظر نوع دادگاه اختصاصی هستند و از نظر درجه دارای درجات بدوی ، تجدید نظر و فرجامی هستند .

صلاحیت ذاتی دادگاههای اختصاصی اداری ، موجب می گردد که در حیطه هر یک از این مراجع هیچ یک از مراجع قضایی یا اداری دیگر نتوانند اعمال صلاحیت نمایند .^۱

اصل ۱۵۹ قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران صلاحیت رسیدگی به دعاوی را بطور کلی در اختیار دادگاههای دادگستری گذاشته ولی ترتیب اعمال و تقسیم آن را بر عهده قوانین عادی واگذار نموده است . طبق ماده ۳ قانون تشکیل دادگاههای عمومی و انقلاب دادگاه

^۱ - دکتر هداوند - مهدی و آقای طوق ، مسلم ، دادگاههای اختصاصی اداری در پرتو اصول و آیین نامه های دادرسی منصفانه (حقوق ایران و مطالعه تطبیقی ، تهران ، انتشارات خرسندی - چاپ اول ۱۳۸۹)