

صلى الله عليه وسلم



=

پرديس بين المللی ارس
گروه حقوق

پایان نامه برای دریافت درجه کارشناسی ارشد
در رشته حقوق گرایش خصوصی

عنوان:

بررسی اشتباهات ثبتي در ثبت املاک و نحوه اصلاح آن

استاد راهنما:

دکتر غلامرضا حاجی نوری

استاد مشاور:

دکتر رضا سکوتی نسیمی

پژوهشگر

غلامعلی عربی نژاد

زمستان ۱۳۹۳

قدردانی و سپاس

از زحمات و راهنمایی‌های اساتید بزرگوار جناب آقایان دکتر حاجی نوری، دکتر سکوتی نسیمی و دکتر هریسی نژاد

که مراد نخواستش این پایان نامه یاری نمودند، نهایت تشکر و سپاس را دارم

نام خانوادگی : غلامعلی	نام : عربی نژاد
عنوان پایان نامه : بررسی اشتباهات ثبتی در ثبت املاک و نحوه اصلاح آن	
استاد راهنما: دکتر غلامرضا حاجی نوری	استاد مشاور : دکتر رضا سکوتی نسیمی
مقطع تحصیلی : کارشناسی ارشد	رشته : حقوق
گرایش : خصوصی	دانشگاه : تبریز
دانشکده : پردیس بین المللی ارس	تاریخ فارغ التحصیلی : زمستان ۱۳۹۳
تعداد صفحه : ۱۰۶	
کلید واژه : اشتباهات ثبتی , اشتباه موثر , اشتباه غیر موثر , هیات نظارت, شورایعالی ثبت	
چکیده :	
<p>در جریان عملیات ثبتی علیرغم نظارت و مراقبت ها باز ممکن است بین اشخاص و ادارات ثبت اختلاف و اشتباهاتی رخ دهد به همین دلیل راهکارهایی در نظر گرفته شده است تا نسبت به رفع اشتباهات به وجود آمده اقدام شود . قانون ثبت اسناد و املاک مرجع حل این اختلاف و اشتباهات را هیئت نظارت و شورایعالی ثبت (مواد ۶ و ۲۵ مکرر) تعیین و معرفی نموده است نکته قابل توجه اینست که این اختلاف و اشتباهات حتما بایستی بین اشخاص و ادارات ثبت باشد در غیر اینصورت اختلاف و اشتباهات مزبور مورد نظر قانون ثبت نبوده و بایستی از مراجع دیگر از قبیل مراجع قضائی حل و فصل شود . در قانون ثبت اشتباه به دو نوع اشتباه موثر و غیر موثر تقسیم گردیده است که اولی موجب ابطال عملیات ثبتی بوده لیکن دومی محل عملیات ثبتی نمی باشد . در حقوق ثبت غیر از قوانین و آئین نامه ها , بخشنامه های ثبتی نیز که حاصل تجارب علمی و عملی کارشناسان و متخصصان این رشته میباشد در حل و فصل اشتباهات و رفع اختلافات نقش به سزائی ایفاء مینماید مهمترین ماده قانون ثبت که به اختلاف و اشتباهات ثبتی پرداخته ماده ۲۵ میباشد که حدود صلاحیت و وظائف هیات نظارت را بیان نموده و موارد و مصادیق اشتباه را در هشت بند احصاء نموده است ولی غیر از آنها موارد بیشماری از اشتباهات در مواد قانون ثبت وجود دارند که رسیدگی به همگی آنها در صلاحیت هیات نظارت قرار دارد . مواردی از اشتباهات نیز ممکن است در دفاتر اسناد رسمی به وقوع پیوندد که در مرحله اول سردفتر مربوطه مسئول رفع اشتباه است و در صورت خارج بودن رفع اشتباه از حیطه اختیار سردفتر , در اداره ثبت و هیات نظارت حل و فصل میگردد</p>	

صفحه	عنوان
۱	بیان مسئله
۶	روش تحقیق
۶	سوالات تحقیق
۷	بررسی منابع
۷	نتایج مورد انتظار

فصل اول: کلیات

۹	بخش اول: اهمیت اسناد واملاک
۱۲	بخش دوم - چگونگی بوجود آمدن اشتباهات ثبتی
۱۴	بخش سوم - مفهوم اشتباه و انواع اشتباهات ثبتی
۱۴	مبحث اول - مفهوم اشتباه
۱۵	مبحث دوم - انواع اشتباه ثبتی
۱۵	گفتار اول - اشتباه موثر
۱۶	گفتار دوم - اشتباه غیر موثر
۱۷	گفتار سوم - اشتباهات موثر در آگهی نوبتی (که باید آگهی تجدید شود)
۱۸	گفتار چهارم - اشتباهات غیر موثر در آگهی های نوبتی
۲۰	گفتار پنجم - اشتباهات موثر در آگهی تحدیدی
۲۰	گفتار ششم - اشتباهات غیر موثر در آگهی تحدیدی

بخش چهارم - اشتباه و تفاوت آن با جعل در اسناد تنظیمی دفاتر اسناد رسمی و آثار آنها

۲۲.....

بخش پنجم - اشتباه و تفاوت آن با حکم ماده ۷۱ قانون دفاتر اسناد رسمی.....

بخش ششم - اشتباه در نقشه های شهرداری منجر به تفکیک.....

فصل دوم : اشتباهات ثبتی

بخش اول - پذیرش تقاضای ثبت از متقاضیان.....

مبحث اول - متصرفین.....

مبحث دوم - متولیان وقف و متصدی مال حبس شده و وصی در ثلث باقی.....

مبحث سوم - اشخاص حقوقی و دولتی.....

بخش دوم - اشتباه در جریان مقدماتی ثبت املاک.....

بخش سوم - اشتباه قلمی در ثبت املاک یا سند مالکیت.....

مبحث اول - رای هیات نظارت در خصوص مغایرت دفتر ثبت املاک با سند رسمی.....

مبحث دوم - رای شورایی ثبت (در ارتباط با اشتباهات قلمی در ثبت املاک).....

بخش چهارم - اشتباه قبل از ثبت ملک در دفتر املاک.....

مبحث اول - تفاوت بند ۴ با دیگر بندهای ماده ۲۵.....

مبحث دوم - رای هیات نظارت در ارتباط با بند ۴ ماده ۲۵.....

بخش پنجم - تعارض در اسناد مالکیت (یا اشتباه در ثبت ملک برای بیش از یک شخص).....

مبحث اول - چگونگی به وجود آمدن اسناد معارض.....

مبحث دوم - عناصر تعارض.....

گفتار اول - وجود دو مالک.....

گفتار دوم- تناقض بین مفاد دو سند	۴۸
گفتار سوم- تقدم و تاخر در تنظيم اسناد	۴۸
گفتار چهارم- لزوم تعارض به هنگام صدور سند	۴۹
مبحث سوم- وظیفه هیات نظارت در صورت احراز تعارض در اسناد مالکیت	۵۱
مبحث چهارم- عدم امکان افزاز املاک مشاع در صورت وجود تعارض در سند مالکیت	۵۳
مبحث پنجم- ویژگی های اسناد معارض و آرای وحدت رویه شورای عالی ثبت	۵۳
مبحث ششم- مجازات مرتکبین اسناد معارض	۵۶
بخش ششم- اشتباه ناشی از تفکیک	۵۷
مبحث اول- احکام مقرر در ماده ۱۰۱ اصلاحی قانون شهرداری	۶۰
مبحث دوم- مسئولیت شهرداری در تنظیم نقشه ناقص	۶۳
بخش هفتم- اشتباه در طرز تنظیم اسناد	۶۵
بخش هشتم- اعتراض به نظریه رئیس ثبت	۶۶
بخش نهم- سایر صلاحیت و اختیارات هیات نظارت	۶۷

فصل سوم : مراجع حل اشتباهات ثبتی

بخش اول : هیات نظارت	۷۲
مبحث اول - محل تشکیل هیات نظارت	۷۲
مبحث دوم- ترکیب هیات نظارت	۷۲
مبحث سوم- صلاحیت هیات نظارت	۷۴
مبحث چهارم- تفاوت هیات نظارت با هیاتهای حل اختلاف ثبت	۷۵
بخش دوم : شورای عالی ثبت	۷۷

۷۸	.....	مبحث اول - ترکیب شورایعالی ثبت
۷۹	.....	مبحث دوم- محل تشکیل و صلاحیت شورایعالی ثبت
۸۰	.....	مبحث سوم- شورایعالی ثبت مرجع تجدیدنظر از آرای هیات نظارت
۸۲	.....	مبحث چهارم- صدور آرای اصراری و وحدت رویه شورایعالی ثبت
۸۵	.....	مبحث پنجم - شکایت از آراء شورایعالی ثبت و مرجع تجدیدنظر از آن
۸۸	.....	بخش سوم: ادارات ثبت اسناد و املاک
۸۹	.....	بخش چهارم: دفاتر اسناد رسمی
۸۹	.....	مبحث اول - چگونگی تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی:
۹۱	.....	مبحث دوم - نحوه اصلاح اشتباه در سند توسط سردفتر
۹۵	.....	بخش پنجم: مراجع قضائی (دادگاهها)
۹۹	.....	نتیجه گیری
۱۰۳	.....	منابع و مآخذ

بیان مسئله:

در جریان عملیات ثبتی ممکن است بین اشخاص و ادارات ثبت اختلاف و اشتباهاتی در ارتباط با ثبت املاک یا اسناد رخ دهد قانون ثبت اسناد و املاک مرجع حل این اختلاف و اشتباهات ثبتی را هیات نظارت و شورای عالی ثبت^۱ تعیین و معرفی نموده است. ماده ۶ و ۲۵ مکرر قانون مزبور ترکیب این دو هیات و محل رسیدگی به این اختلافات را بیان نموده و ماده ۲۵ نیز حدود صلاحیت و وظایف هیات نظارت را معین و موارد اشتباه را در ۸ بند و ۵ تبصره احصاء نموده است که بندهای ۱ الی ۶ مربوط به اشتباهات و اختلافات در املاک بوده و بندهای ۷ و ۸ نیز صرفاً در ارتباط با اسناد می باشد که ذیلاً بندهای مربوطه به اختصار بیان می شود.

- ۱- اگر در جهت پذیرفتن تقاضای ثبت اختلافی بین اشخاص و ادارات ثبت واقع شود...
- ۲- هر گاه در جریان مقدماتی ثبت املاک اشتباه موثر واقع شود...
- ۳- هر گاه در موقع ثبت ملک و یا ثبت انتقالات بعدی صرفاً به علت عدم توجه و دقت نویسنده سند مالکیت و یا دفتر املاک اشتباه قلمی رخ دهد...
- ۴- اشتباهاتی که قبل از ثبت ملک در جریان عملیات مقدماتی ثبت پیش آمده و موقع ثبت ملک در دفتر املاک مورد توجه قرار نگرفته و بعداً اداره ثبت متوجه اشتباه شده باشد...
- ۵- رسیدگی به تعارض در اسناد مالکیت کلاً یا جزاً خواه نسبت به اصل ملک یا حدود آن باشد...
- ۶- رسیدگی و رفع اشتباهی که در عملیات تفکیکی رخ دهد و منتج به انتقال رسمی یا ثبت دفتر املاک شود...

^۱ - تعاریف هیات نظارت و شورای عالی ثبت از آیین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجرا و طرز رسیدگی به شکایت از عملیات اجرایی مصوب ۱۳۸۷: غ- هیات نظارت هیاتی است مرکب از مدیر کل ثبت استان یا قائم مقام او و دو نفر از قضات دادگاه تجدیدنظر استان به انتخاب رئیس قوه قضائیه که به کلیه اختلاف ها و اشتباهات مربوط به امور ثبتی در حوزه قضایی استان رسیدگی می نماید. ف- شورای عالی ثبت عالیترین مرجع رسیدگی اداری در امور ثبتی که برای تجدیدنظر در آراء هیات نظارت که از دو شعبه املاک و اسناد تشکیل می گردد.

۷- هرگاه در طرز تنظیم اسناد و تطبیق مفاد آنها با قوانین اشکال و یا اشتباهی پیش آید...

۸- رسیدگی به اعتراضات اشخاص نسبت به نظریه رئیس ثبت...

در تمامی موارد فوق رفع اختلاف و تعیین تکلیف به درخواست اداره ثبت با هیات نظارت است.

آنچه که لازم است در این جا ذکر شود این است که رسیدگی هیات نظارت به اختلافات و اشتباهات

مزبور تا وقتی است که ملک در دفتر املاک به ثبت نرسیده باشد.^۱

اما اگر ملک در دفتر املاک ثبت شود و بعداً اداره ثبت متوجه اشتباه گردد اگر اصلاح اشتباه به حق

کسی خللی نرساند هیات نظارت دستور رفع اشتباه و اصلاح آن را صادر می نماید در صورتیکه اصلاح

اشتباه به حق کسی خلل برساند ذینفع به دادگاه هدایت می شود و تا تعیین تکلیف نهایی اداره ثبت منتظر

رای دادگاه خواهد ماند. قابل ذکر است که در هر زمان و مرحله ای امکان ارسال اختلافات به هیات

نظارت مقدور می باشد. ممکن است بعد از پایان عملیات مقدماتی ثبت باشد یا قبل از آن و نیز ممکن

است این اشتباه قبل از ثبت ملک در دفتر املاک باشد یا به هنگام ثبت انتقال بعدی که وارد دفتر

املاک می شود و یا ممکن است ثبت دفتر املاک مخالف یا مغایر سند رسمی یا حکم نهایی دادگاه

باشد.

باستناد تبصره چهار ماده ۲۵ قانون ثبت آرای هیات نظارت فقط در مورد بندهای ۱ و ۵ و ۷ در اثر شکایت

ذینفع قابل تجدیدنظر در شورای عالی ثبت خواهد بود و در بقیه موارد رای هیات نظارت قطعی است.

اشتباهات ثبتی در قانون ثبت به دو نوع اشتباه موثر و اشتباه غیر موثر تقسیم گردیده است که منظور از

^۱ - تبصره ۳، ماده ۲۵ قانون ثبت، رسیدگی هیات نظارت در موارد مذکور در بندهای ۱ و ۲ این ماده تا وقتی است که ملک در دفتر املاک به ثبت نرسیده باشد.

اشتباه موثر آنچنان اشتباهی است که مانع جریان عملیات ثبتی بوده و موجب ابطال عملیات ثبت می گردد و اشتباه غیر موثر اشتباهی است که مخل جریان ثبتی نمی گردد.^۱

این که آیا آرای هیات نظارت و شورای عالی ثبت قابل شکایت است یا خیر و در صورت قابل شکایت بودن مرجع یا مراجع رسیدگی کدامند؟ باید گفت نظر به اینکه این دو هیات از مراجع اداری میباشند می توان از هر دو به دیوان عدالت اداری شکایت نمود ولی اصولاً از آرای هیات نظارت به شورای عالی ثبت شکایت می شود.^۲

با توجه به اینکه شورای عالی ثبت دو شعبه (شعبه املاک و شعبه اسناد) دارد در رسیدگی به پرونده های مطروحه هر شعبه نسبت به شعبه دیگر شعبه هم عرض تلقی می شود. بنابراین پرونده های شعبه املاک در شعبه اسناد و بالعکس پرونده های شعبه اسناد در شعبه املاک مورد رسیدگی قرار می گیرد در نهایت وجود یک هیات نظارت در مرکز هر استان یک شعبه املاک و اسناد در کل کشور (در شورای عالی ثبت) در شرایط فعلی و با حجم زیاد و تراکم پرونده ها در هیات های مزبور خالی از انتقاد و ایراد نیست چرا که ممکن است رسیدگی به پرونده ای ماه ها و شاید سال ها به طول انجامد.

مهمترین ایراد به کار این دو هیات این است که در صورت رسیدگی به اسناد معارض و پس از تشخیص معارض بودن سند این مراجع خودشان نمی توانند نسبت به ابطال سند مزبور مبادرت نمایند و باید مراتب را جهت ابطال سند به دادگاه اعلام نمایند که این خود موجب اطاله وقت و صرف هزینه و سردرگمی مراجعان می شود و در نهایت اگر رای شورای عالی ثبت مورد ایراد و اعتراض اشخاص متضرر قرار گیرد

^۱ - اگرچه قانون ثبت تعریفی از اشتباه موثر و غیر موثر به عمل نیاورده است ولی حقوقدانان و شارحین قانون ثبت تا حدودی این نقص قانون را جبران نموده اند. برای مثال مراجعه شود: الف- غلامرضا شهری، حقوق ثبت اسناد و املاک، ص ۱۰۴. ب- علی حقیقت، ثبت املاک در ایران، ص ۸۰.

^۲ - تبصره ۴ ماده ۲۵ قانون ثبت، آراء هیات نظارت فقط در مورد بندهای ۱، ۵ و ۷ این ماده براساس شکایت ذینفع قابل تجدیدنظر در شورای عالی ثبت خواهد بود...

پرونده به دیوان عدالت اداری ارسال می گردد و دیوان پس از رسیدگی و نقض رای شورا، پرونده را با ضمایم به شعبه هم عرض ارسال می نماید و رای شعبه اخیر قطعی است.

به منظور ایجاد وحدت رویه و نیز جلوگیری از اشتباهات در عملیات تفکیک در واحدهای ثبتی، بند ۳۸۳ مجموعه بخشنامه های ثبتی مقرر می نماید:

۱- ادارات ثبت مکلفند در موقع تفکیک اراضی^۱ محدوده قانونی شهر و حریم آن عمل تفکیک^۲ را در اجرای ماده ۱۵۴ اصلاحی قانون ثبت^۳ طبق نقشه ای انجام دهد که براساس ماده ۱۰۱ قانون اصلاحی شهرداری^۴ به تصویب شهرداری رسیده است.

۲- در مورد تفکیک ساختمان هایی که به صورت آپارتمان احداث شده اند با توجه به گواهی پایان کار صادره از شهرداری و قانون تملک آپارتمان ها و آیین نامه آن اقدام می شود.

۳- در مورد ساختمان های احداثی قبل سال ۱۳۴۹ مستنداً به تبصره ۸ از ماده ۱۰۰ اصلاحی قانونی شهرداریها ارائه گواهی پایان کار ضرورتی نداشته و ادارات ثبت رسماً اقدام به تفکیک می نمایند.

۱- ماده ۱۵۰ قانون ثبت: تقاضای تفکیک از اداره ثبت به عمل می آید و در تقاضا نامه باید ارزش مورد تفکیک براساس ارزش معاملاتی روز تعیین شود.

۲- قانون تملک آپارتمان ها مصوب ۱۳۴۳/۱۲/۱۶ و آیین نامه اجرایی آن مصوب ۱۳۴۷/۲/۸ هیات وزیران می باشد. (دستور العمل تفکیک آپارتمان ها به شماره ۱/۴۱/۱۴۲۱۹ در مورخه ۱۳۸۲/۵/۲۰ از طرف رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور در ۷ بند به روسای کل استان ها ابلاغ گردید که بند اول آن بدین شرح است: ۱- پذیرش درخواست تفکیک از طریق دفاتر اسناد رسمی همراه به گواهی مصدق شده پایان کار به وسیله مالک یا قائم مقام وی تسلیم رئیس واحد ثبتی یا مسئول مربوطه می شود. افراد غیر صالح حق تسلیم درخواست را ندارند خود دستور العمل در ۳۰ بند می باشد که ماده ۲ و ۳ آن بدین شرح است: «تفکیک آپارتمان ها براساس گواهی پایان کار آپارتمان ها انجام می گردد...» ۳- حدود ملک مطابق دفتر املاک و سند مالکیت ذکر و گواهی شود موارد تفکیک داخل در محدوده آن بوده و با گواهی پایان کار مطابقت دارد.)

۳- ماده ۱۵۴ قانون ثبت، اصلاحیه مورخ ۱۳۶۵/۴/۳۱، دادگاه و ادارات ثبت اسناد و املاک باید طبق نقشه تفکیکی که به تایید شهرداری محل رسیده باشد نسبت به ابند و تفکیک کلیه اراضی واقع در محدوده شهرها و حریم آنها اقدام نمایند...

۴- ماده ۱۰۱ قانون شهرداری، اصلاحیه مورخ ۱۳۹۰/۲/۲۸، ماده واحده: «ادارات ثبت اسناد و املاک و حسب مورد، دادگاه ها، موظف اند در موقع دریافت تقاضای تفکیک یا افزاز اراضی واقع در محدوده و حریم شهرها از سوی مالکین عمل تفکیک یا افزاز را براساس نقشه ای انجام دهند که قبلاً به تایید شهرداری مربوطه رسیده باشد.

بنابراین اگر مطابق ماده ۱۰۱ اصلاحی قانون شهرداری نقشه مورد تایید شهرداری ناقص یا مبتنی بر اشتباه باشد و اداره ثبت به استناد همان نقشه ناقص اقدام به تفکیک نماید و دفاتر اسناد رسمی نیز به استناد همان صورت جلسه تفکیکی اقدام به تنظیم اسناد نماید یا دفتر املاک اداره ثبت به استناد همان صورت جلسه اشتباه سند مالکیت صادر نماید اشتباه مزبور به استناد بند ۶ ماده ۲۵ قانون ثبت در هیات نظارت رسیدگی می شود و به دستور هیات نظارت اداره ثبت اقدام به اصلاح و رفع اشتباه از صورت جلسه تفکیکی می نماید. در کلیه موارد فوق اگر رسیدگی هیات نظارت ضروری به حقوق اشخاص وارد نماید هیات مزبور نمی تواند رسیدگی نماید و باید شخص متضرر به دادگاه هدایت شود.

شایان ذکر است که هر شخص متضرر از اشتباهات مزبور می تواند بدو جهت رسیدگی و احقاق حق به دادگاه مراجعه نماید^۱ ولی دادگاه نیز ممکن است در تمامی موارد خصوصاً در ارتباط با بندهای ۱ (تقاضای ثبت ملک توسط اشخاص) و بند ۶ (اشتباه در صورت جلسه تفکیکی) به اعتبار شایستگی هیات نظارت قرار عدم صلاحیت صادر نماید.

اما در مواردی که اشتباهی در دفاتر اسناد رسمی به وقوع می پیوندد در مرحله اول سردفتر مربوط مسئول رفع اشتباه می باشد بدین معنا که تا زمانی که سند تنظیمی توسط متعاملین امضاء نگردیده است سردفتر می تواند هرگونه توضیحی که لازم باشد در سند اعمال نماید و سپس سند را به امضای متعاملین برساند ولی بعد از امضاء سند اگر طرفین یا سردفتر متوجه اشتباه در سند بشوند سردفتر شخصاً حق توضیح سند را ندارد مگر با حضور متعاملین اگر متعاملین به اصلاح سند تراضی ننمایند یا یکی از طرفین سند در دفتر خانه حاضر نشود و سر دفتر نتواند اشتباه مربوط در سند را اصلاح نماید باید مراتب به اداره ثبت گزارش

^۱ - رای وحدت رویه شماره ۵۶۹ مورخه ۱۳۷۰/۱۰/۱۰ هیات عمومی دیوان عالی کشور: دادگستری مرجع رسیدگی به تظلمات و شکایات می باشد و اصل ۱۵۹ قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران بر این امر تاکید دارد. الزام قانونی مالکین به تقاضای ثبت ملک خود در مناطقی که ثبت عمومی املاک آگهی شده مانع از این نمی باشد که محاکم عمومی دادگستری به اختلاف متداعین در اصل مالکیت ملکی که به ثبت نرسیده رسیدگی نماید.

شود تا از آن طریق موضوع در هیات نظارت مطرح و مورد رسیدگی قرار گرفته و نسبت به رفع اشکال و اصلاح سند اقدام به عمل آید. در این نوشتار سعی بر این است که اشتباهات ثبتی و جایگاه آن در قانون ثبت و نحوه رسیدگی به این اشتباهات و مراجع حل اختلاف بررسی و راهکارهایی که در قانون ثبت و آئین نامه ها و بخشنامه های ثبتی ارائه گردیده بطور مستدل و روشن بیان شود.

روش تحقیق :

این تحقیق بصورت کتابخانه ای و به گونه تحلیلی و ذکر نمونه آراء مرتبط با موارد مطروحه و تطبیق مطالب با مواد ثبتی و بخشنامه ها و آیین نامه های ثبتی تهیه شده است.

سوالات تحقیق

- ۱- رسیدگی به اختلاف و اشتباهات ثبتی در کدام مراجع انجام می گیرد؟
- ۲- آیا آرای هیات نظارت و شورای عالی ثبت قابل شکایت در مراجع قضایی می باشد یا خیر؟ و در صورت قابل شکایت بودن تحت چه شرایطی؟
- ۳- آیا تمام اشتباهات ثبتی الزاماً باید در هیات نظارت و شورای عالی ثبت مطرح بشود یا طریق دیگری نیز وجود دارد؟

بررسی منابع

عمدتاً از مجموعه قوانین ثبتی و بخشنامه ها و آیین نامه ها و سایر منابع و کتب ثبتی موارد مزبور مطالعه و استخراج گردیده است.

نتایج مورد انتظار

دعاوی مربوط به املاک نظام مند باشند.

در روند پرونده های ثبتی تسریع به عمل آمده باشد.

شناسایی مراجع حل اختلاف ثبتی در ارتباط با املاک به صورت آسان انجام گیرد.

الف- محسنات و مزایا- طرح اشکالات و اختلافات ثبتی در دو مرجع ثبتی (هیات نظارت و شورای عالی ثبت)

دسترسی مردم به این مراجع به آسانی صورت می گیرد.

از حیث زمان رسیدگی به پرونده ها نسبت به مراجع قضایی زودتر مشکل مردم حل می شود و تشریفات مراجع قضایی را ندارند.

دقت و کیفیت در رسیدگی در مقایسه با مراجع قضایی بیشتر است.

ب- معایب: ایرادی که در کار هیات نظارت و شورای عالی ثبت وجود دارد این است که پس از بررسی سند معارض و احراز تعارض در سند این هیات ها خود نمی توانند نسبت به ابطال سند معارض اقدام نمایند و باید ابطال سند به مراجع قضایی اعلام شود که این خود برای ارباب رجوع مشکل مضاعفی است تا مجدداً در مراجع قضایی طرح دعوی کرده و ابطال سند معارض را درخواست نمایند.

فصل اول:

کلیات

قوانین و مقررات حقوق ثبت محدوده بسیار وسیعی از دنیای حقوق را در بر گرفته است چرا که این قوانین ارتباط بسیار نزدیکی با قوانین مدنی، امور حسبی، قانون تجارت و آئین دادرسی مدنی و بسیاری از قوانین دیگر دارد و به موازات سایر رشته های حقوقی در کشور ما و شاید موثر تر از آنها در روند جامعه ایفا نقش می کند چرا که در اکثر تحولات و پدیده هایی که در جامعه ایجاد می شود حقوق ثبت بنوعی مستقیم یا غیرمستقیم دخیل است تاسیس شرکت های تجاری، ساخت مسکن برای افراد جامعه، احداث برج ها و آسمانخراشها، ایجاد ورزشگاه های بزرگ، ساخت مجتمع های صنعتی و کارخانجات و ... همگی در اولین مرحله با حقوق ثبت مرتبط بوده و با ادارات ثبت سرو کار دارند زیرا مالکان در اولین مرحله باید مالکیت خود را تثبیت و مشکلات ثبتی خود را مرتفع نموده و اسناد خود را از عیب و نقض عاری سازند تا سپس اقدام به احداث ساختمان و ساخت و ساز در زمین ها و املاک خود نمایند و این از طریق ادارات و مراجع ثبتی ممکن خواهد بود و اهمیت ثبت و سند در اینجا نمود پیدا می کند.

بخش اول: اهمیت اسناد و املاک

به گفته یکی از حقوقدانان نظر به اهمیت اسناد و املاک است که در کشور اداره ای بنام سازمان ثبت اسناد و املاک وجود دارد و حال آنکه برای شهادت، معاینه محل یا تحقیقات محلی یا سوگند، اقرار یا اماره قانونی و غیره اداره ای وجود ندارد.^۱ اهمیت دیگری که ثبت و ادارات ثبت در جامعه دارند عبارتست از خاصیت قضازدایی آن است اینکه می گویند کار ادارات ثبت نوعی قضا زدایی است به این معنا است که اگر امور ثبتی با دقت و سلامت انجام گیرد موجب تقلیل در کار مراجع قضایی و پرونده های ارجاعی به دادگاه ها خواهد بود. استادان حقوق این امور را شبه قضایی گفته اند چرا که رسیدگی

^۱ - محمدجعفر جعفری لنگرودی، حقوق ثبت، (ثبت املاک)، چاپ اول، انتشارات ابن سینا، تهران، ۱۳۴۸، ص ۵.

به اسناد و مدارک مراجعین در ادارات ثبت شباهت زیادی به کار قضات دارد هنگامی که مسئولی در اداره ثبت اسناد و املاک اوراق و مدارکی را بررسی می نماید درست کارش مثل یک قاضی است که به شکایات مردم رسیدگی و پرونده ها و مدارک ایشان را بررسی می کند تا واقعیت امر را کشف نماید بنابراین در قلمرو اجتماعی تنظیم و ثبت اسناد در امنیت جامعه جایگاه بسزایی دارد. بنظر یکی از صاحب نظران حقوق «اگر تمام روابط افراد در قلمرو حقوق خصوصی به صد واحد قسمت شود ده واحد آن منجر به دعوی و منازعه در دادگاه ها خواهد بود و نود واحد آن بصورت تنظیم اسناد رسمی و تعقیب آن در مراجع ثبتی است»^۱. بنابراین ایجاد امنیت قضایی در هر کشوری بهاء دادن به اسناد رسمی و لازم الاجرا بودن آنها بدون مراجعه به دادگاه است و این مهم از طریق ادارات ثبت حاصل می گردد و شاید بتوان ادارات ثبت را به بازوی توانمند و مقتدر قوه قضائیه تشبیه کرد که هر چقدر جایگاه شان والاتر باشد و به امور ثبتی و اسناد بیشتر توجه شود به همان مقدار از دعاوی و مراجعات مردم به مراجع قضایی کاسته خواهد شد یعنی ثبت اسناد و تنظیم سند رسمی مساوی است با تثبیت مالکیت و امنیت قضایی در جامعه و حفظ حقوق حقه افراد و جلوگیری از تجاوز و تخطی سایرین از دست یازیدن به حریم آنان و گسترش بهداشت حقوقی و پیشگیری از وقوع جرائم است بنابراین تصویب قانون ثبت اسناد املاک و سایر مقررات ثبتی از قبیل آیین نامه های ثبتی و بخشنامه ها و دستور العمل ها نظم دادن به امور املاک و اسناد در جامعه می باشد تا املاک و دارایی های اشخاص از تجاوز و تعرض مصون بماند و هر چقدر قوانین مربوطه و مقررات دقیق و بدون ابهام باشد به همان اندازه روابط اقتصادی اشخاص در جامعه از سلامت و امنیت بیشتری برخوردار خواهد شد با وجود این و برخلاف توصیه ها و سفارشات مکرر و متعدد در خصوص دقت و تعمق در امور ثبتی و تنظیم اسناد، باز وقوع اشتباه در هر مرحله ای اعم از مرحله

^۱ - محمد جعفر جعفری لنگرودی، آراء شورای عالی ثبت، چاپ اول، انتشارات ابن سینا، تهران، ۱۳۴۸، ص ۱.

مقدماتی یا ثبت ملک در دفتر املاک و تحریر اسناد مالکیت و یا در تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی اجتناب ناپذیر بوده و اغلب اشتباهاتی رخ می دهد که یا ناشی از سهل انگاری و بدقتی مسئول مربوطه بوده یا ناشی از تفسیر و تحلیل نادرست یا برداشت غلط متصدی مربوطه از قانون و آیین نامه های مربوطه و با توجه به اینکه در این نوع اشتباهات ممکن است چندین موضوع با هم ارتباط و آمیختگی خاصی داشته باشد و از طرفی بایستی اشتباهات مزبور به نحوی از آنجا رفع و اسناد مربوطه اصلاح شود به علت دشواری و پیچیدگی موضوعات مراحل و مراجعی لازم است تا این اشتباهات در مراجع مربوطه حل و فصل گردد و اشخاص از مراجعه به مراجع قضایی بی نیاز شود بر این اساس برای رسیدگی به اختلافات و اشتباهات و اشکالات حاصله در امور مربوط به تشخیص وقوع آن (اشتباهات و اختلافات) و رفع اختلاف و اخذ تصمیم مقتضی مطابق ماده ۶ قانون ثبت و نیز ماده ۲۵ مکرر همین قانون مراجع و هیات هایی با عنوان هیات نظارت و شورای عالی ثبت در ادارات ثبت اسناد و املاک و در سازمان ثبت به وجود آمده است.

آنچه که در این نوشتار مورد بحث و بررسی قرار خواهد گرفت بخشی از قانون ثبت یا به عبارت بهتر چند ماده آن تحت عنوان بررسی اشتباهات ثبتی صرفاً در ارتباط با ثبت املاک می باشد و در قانون ثبت این اشتباهات بصورت کلی عنوان گردیده که هم شامل اشتباهات و اختلافات در ثبت املاک بوده و هم در ثبت اسناد.

بنظر می رسد با توجه به اینکه ثبت املاک از جنبه حقوقی و اقتصادی اهمیت خاصی را داراست و نیز املاک و حقوق مربوطه به آن موضوع اکثر معاملات می باشد قانونگذار برخلاف عنوان قانون که ثبت

اسناد و املاک است ثبت املاک را مقدم بر ثبت اسناد قرار داده^۱ (باب دوم ثبت عمومی از ماده ۹ تا ۴۵) باید گفت که در قانون ثبت مبحثی تحت عنوان اشتباه در ثبت اسناد یا املاک وجود ندارد و صرفاً با مطالعه مواد مربوطه معلوم و مشخص می شود که در صورت بروز اختلاف و اشتباه در املاک و اسناد ثبت شده راهکار چیست و کدام مرجع یا مراجعی صلاحیت رسیدگی و حل این اشتباهات را دارند و اصولاً چه مراحل در این خصوص لازم است تا سندی که اشتباه ثبت شده اصلاح شود.

بخش دوم - چگونگی بوجود آمدن اشتباهات ثبتی

ممکن است در جریان عملیات مقدماتی ثبت ملک از طرف مالکین یا اشخاصی که مطابق قانون حق تقاضای ثبت ملک را دارند اختلافی بین اشخاص و ادارات ثبت در چگونگی دریافت تقاضانامه ها و اینکه دریافت مدارک و به جریان انداختن تقاضای مستدعیان ثبت مطابق مقررات و قوانین ثبتی باشد یا خیر به وجود آید یا در صورت ادامه جریان ثبتی مطابق قانون، ثبت املاک در دفاتر مربوطه با اشکال مواجه شود بدون اینکه متقاضیان ثبت کوتاهی نموده باشند که قانون ثبت این مراجع حل اختلاف و رفع اشتباه را تعیین نموده است البته تفاوتی در این خصوص که بروز اشتباهات از طرف مستدعیان ثبت باشد یا از طرف کارکنان و مسئولین ادارات ثبت واقع شود ندارد به عنوان مثال شخصی به هنگام تقاضای ثبت ملک خود مدارک و فرم های مربوطه را اشتباهی تکمیل نماید و ادارات ثبت نیز باستناد همان اطلاعات غلط مدارک وی را بررسی نموده و مبادرت به نشر آگهی ها و سپس به صدور سند مالکیت اقدام نماید یا خود کارمندان اداره ثبت به هنگام نشر آگهی مشخصات متقاضی را اشتباهی قید نماید که در هر دو مورد اشتباه ثبتی به وقوع پیوسته و باید مطابق مقررات ثبتی نسبت به رفع اشتباهات اقدام شود. قانون ثبت

^۱ - سید حسن امامی، جزوه ثبت اسناد و املاک، ص ۱.