

صلاحیت هیات های نظارت در ثبت اسناد و املاک

(تاریخ دریافت ۱۴۰۱/۰۷/۱۵، تاریخ تصویب ۱۴۰۱/۱۲/۱۸)

مجتبی عوضی نژاد^۱

دانشجوی دکتری حقوق عمومی

چکیده

هیات نظارت ثبت بر طبق قانون ثبت هیاتی است که تشکیل شده از معاون کل ثبت و رئیس اداره امور املاک و یک نفر از اعضاء اداره کل ثبت به تشخیص وزیر عدلیه. طبق ماده ۶ اصلاحی قانون ثبت این هیات نظارت ثبتی برای رسیدگی به اختلافات و اشتباهات حاصله در امور مربوطه به ثبت املاک و ثبت اسناد و تشخیص وقوع و مؤثر بودن اشتباه و رفع اختلاف و اخذ تصمیم مقتضی تشکیل شده است که البته علاوه بر هیات نظارت هیأتی به عنوان شورای عالی ثبت نیز در اداره کل ثبت تشکیل می شود. هیات نظارت ثبت، یکی از مراجع رسیدگی تخصصی و مهم به دعاوی و اختلافات ثبتی است. مواردی که رسیدگی به آن در صلاحیت هیات نظارت ثبت، قرار داده شده است حتی از صلاحیت رسیدگی دادگاه ها نیز خارج است. منظور از صلاحیت و وظایف در واقع بدین معناست که زمانی که هیات نظارت ثبتی در اداره کل ثبت تشکیل می شود در واقع تشکیل شده است که بیان کننده وظایف و صلاحیت های آن است و به طور کلی می توان گفت در مسائل و اختلافات ثبتی هر گاه اشتباه از سوی خود تقاضا کننده ثبت ناشی شده باشد رسیدگی به آن در صلاحیت این هیات است. همچنین هرگاه اشتباه از عملیات مأمورین ثبت ناشی شده باشد آن اشتباه باید بعد از اتمام عملیات تحدید حدود هر ناحیه به وسیله اعلان اصلاحی تصحیح شود در این صورت معترض می تواند برای اعتراض به هیات نظارت مراجعه نماید تا هیات به بررسی موضوع بپردازد که آیا اشتباهی صورت گرفته و تاثیر آن به چه میزان است. رأی هیات نظارت ثبت اسناد و املاک قاطع است.

واژگان کلیدی: هیات نظارت، حقوق ثبت، اختلافات ثبتی، ثبت اسناد و املاک، سند

بخش اول: بررسی و شناخت وظایف هیات نظارت

هیات نظارت به اختلافات و اشتباهات و اشکالات ثبتی رسیدگی می نماید. در مورد اختلافات باید یک طرف اختلاف اداره ثبت و طرف دیگر اشخاص باشد، این اختلافات ممکن است برسر قبول یا عدم قبول تقاضای ثبت یا به صورت اعتراض بر نظریه رئیس ثبت در مواردی که قانون پیش بینی کرده است باشد، و در مورد اشتباهات ثبتی ممکن است اشتباه در مرحله قبول تقاضای ثبت یا در اثناء عملیات مقدماتی یا در ثبت ملک و صدور سند مالکیت یا در جریان تفکیک املاک رخ داده باشد. در مورد اشکالات مربوط به تنظیم اسناد نیز ممکن است اشکال قبل از تنظیم سند یا بعد از آن باشد.^۱ حدود صلاحیت و وظایف هیات نظارت به صورتی مشخص و مجزا در بندهای هشت گانه ماده ۲۵ قانون ثبت تشریح شده است علاوه بر ماده ۲۵ قانون ثبت موارد دیگری نیز در حدود صلاحیت هیات نظارت می باشد که در ذیل به شرح آنها می پردازیم:

بند اول: اعتراض به تحدید حدود

چنانچه طبق تبصره ماده ۲۰ قانون ثبت، اعتراض از طرف غیر مجاور بر حدود واصل شود و یا مجاور با حدود تعیین شده در صورت مجلس تحدید حدود سند مالکیت گرفته باشد یا به موجب سند رسمی از اعتراض خود صرف نظر کند واحد ثبتی (منظور رئیس اداره ثبت مربوطه است) نظر خود را بر بی اثر بودن اعتراض به معترض ابلاغ می نماید در صورتی که معترض مزبور به تصمیم واحد ثبتی اعتراض داشته باشد می تواند ظرف ده روز اعتراض خود را به هیات نظارت اعلام دارد.^۲ به طوری که ملاحظه شد در این تبصره سه مورد برای اظهار نظر رئیس اداره ثبت نسبت به اعتراضات ثبتی ذکر شده و نظر رئیس ثبت قابل تجدید نظر و شکایت در هیات نظارت اعلام گردیده است.

بند دوم: رفع اشتباه در آرای هیات های حل اختلاف

بموجب قسمت اخیر ماده ۲۰ آئین نامه مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ قانون ثبت: «در صورتی که اشتباهی در رای هیات های حل اختلاف به وقوع پیوسته و رای به اجرا درآمده است مراتب اشتباه

^۱ - شهری، غلامرضا، حقوق ثبت اسناد و املاک، انتشارات جهاد دانشگاهی، ۱۳۷۷، ص ۱۰۰

^۲ - تفکریان، محمود، حقوق ثبت املاک (۲)، انتشارات نگاه بینه، چاپ سوم ۱۳۸۸، ص ۱۸

توسط ثبت محل جهت طرح در هیات نظارت به ثبت استان گزارش می شود هیات نظارت در صورت لزوم با جلب نظر هیات حل اختلاف اتخاذ تصمیم می نماید.» برابر ماده ۸ آئین نامه اجرائی ماده ۱۳۳ قانون برنامه چهارم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران چنانچه در آرای صادره هیات به علت سهو قلم، مطلبی ساقط یا اشتباه بینی رخ داده یا در مبانی مستند رای، اشتباهی پیش آمده و رای به اجرا درآمده باشد هیات نظارت و شورای عالی ثبت صالح به رسیدگی می باشد.^۱ اکنون هر یک از موارد صلاحیت هیات نظارت (موارد مندرج در ماده ۲۵ قانون ثبت) به شرح ذیل توضیح داده می شود:

بند سوم: اختلاف در پذیرش ثبت

« هر گاه در اجرای مقررات ماده (۱۱) از جهت پذیرفتن تقاضای ثبت، اختلافی بین اشخاص و اداره ثبت واقع شود و یا اشتباهی تولید گردد و یا در تصرف اشخاص تراحم و تعارض باشد، رفع اختلاف و تعیین تکلیف و یا ابطال و یا اصلاح درخواست ثبت با هیات نظارت است.»^۲ تعارض در لغت به معنی اختلاف داشتن، معترض و مزاحم یکدیگر شدن و تراحم نیز به معنی به رنج رسانیده، زحمت افزا و معارض به معنی مخالفت آمده اند و در حقوق ثبت هر گاه بین دو دلیل تضاد و برخورد به هر صورت رخ دهد، اصطلاحاً این وضع را تعارض می نامند. مثل تعارض دو حکم، تعارض دو بنچاق و بالاخره تعارض دو سند مالکیت که هر یک دلیل مثبتیه موردی هستند. اما اگر بین مدلول آنها در اجرا برخورد و تصادم باشد آن وضع را تراحم گویند و به هر حال تعارض باعث تراحم خواهد بود. و به طور کلی شرح تفاوت مورد مذکور ساده نخواهد بود و مسلم آن است که در ثبت اسناد توجهات به تعارض معطوف است تا تراحم.^۳ در بند اول ماده مزبور به بروز اختلاف بین اداره ثبت و متقاضی و یا وجود تراحم و تعارض در تصرف و همچنین تولید اشتباه در مرحله درخواست ثبت اشاره شده است.^۴ ذیلاً به شرح هر یک از موارد مذکور می پردازیم:

^۱ - همان منبع، ص ۱۸

^۲ - بند یک ماده ۲۵ اصلاحی قانون ثبت

^۳ - حقیقت، علی، ثبت املاک در ایران، انتشارات گنج دانش، ۱۳۷۰، ص ۱۷۲

^۴ - نجفی، ایرج حقوق ثبت، انتشارات نگاه بینه، چاپ اول، ۱۳۸۶، ص ۱۳۲

ج) ۱- اختلاف در پذیرفتن تقاضای ثبت بین متقاضی و اداره ثبت: من باب مصداق می توان به موردی اشاره کرد که اداره ثبت ملک را از املاک غیر قابل ثبت تلقی کرده از پذیرفتن تقاضای ثبت خودداری می کند و یا اینکه ملک مورد درخواست متقاضی قبلاً در توزیع اظهارنامه به نام کس دیگری به ثبت رسیده باشد و متقاضی نتواند مدارکی دال بر انتقال ملک را به خود که مورد پذیرش اداره ثبت باشد ارائه دهد، رفع اختلاف حاصله در هیات نظارت صورت می گیرد.^۱

ج) ۲- تعارض و تراحم در تصرف اشخاص: ابتدا باید بیان نمود تصرف به هر صورت که باشد بر دو نوع است:

تصرف معنوی و تصرف حسی و مادی، مقصود از تصرف حسی تصرفی است که با یکی از حواس پنجگانه قابل درک باشد و تصرف معنوی تصرفی است که مستند به اسباب و مدارک حقوقی باشد.^۲ بنابراین چنانچه کسی به استناد مدارک و مستندات قابل قبولی از قبیل دادنامه صادره از محاکم قضائی یا مندرجات دفتر توزیع اظهار نامه و یا بنچاق و اسناد عادی دیگر خود را مالک شناخته و تقاضای ثبت نماید و دیگری نیز در پلاک مزبور تصرف حسی و مادی داشته و به همین دلیل درخواست ثبت نماید و هر دو خود را محق بدانند در این صورت در اجرای بند یک از ماده ۳ آئین نامه اجرائی رسیدگی اسناد مالکیت معارض باید کلیه مدارک طرفین اخذ و برای معاینه محل از آنها دعوت بعمل آید. پس از بررسی و تحقیقات لازم در نهایت با تنظیم صورت مجلس احراز تصرف گزارش لازم با اظهار نظر صریح نماینده ثبت در هیات نظارت مطرح می گردد. مطابق بند ۱ از ماده ۳ آئین نامه مذکور واحدهای ثبتی که گزارش را برای طرح در هیات نظارت ارسال می دارند «باید کلیه مدارک طرفین را اخذ و با تعیین وقت مناسب آنها را برای معاینه محل به وسیله اخطار دعوت نموده و متذکر شوند که: اولاً عدم حضور هر یک از طرفین مانع رسیدگی نخواهد بود 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.

^۱ - میرزائی، علیرضا، حقوق ثبت کاربردی، انتشارات بهنامی، چاپ سوم ۱۳۸۸، ص ۲۰۱

^۲ - جعفری لنگرودی، محمد جعفر، حقوق ثبت، جداول ثبت املاک، انتشارات گنج دانش، ۱۳۷۸، صفحه ۴۵

در وقت مقرر با معاینه و تحقیق محلی نسبت به تصرفات آنها رسیدگی و مراتب صورتجلسه و اظهارات طرفین و حاضرین را در آن قید، به امضای حضار رسانیده و چگونگی را با ارسال سوابق و اظهار نظر صریح خود مبنی بر اینکه چه شخصی متصرف است و تصرفات به چه نحوی می باشد به هیات نظارت گزارش نماید. هیات نظارت پس از رویت صورت مجلس تحقیق محلی، اگر تحقیقات را کافی بداند مبادرت به صدور رای می نماید. این رای قابل تجدید نظر در شورای عالی ثبت می باشد و در صورت عدم اعتراض و یا ابرام رای در شورای عالی ثبت، رای به موقع اجرا گذارده می شود. لازم به ذکر است رسیدگی هیات نظارت در مورد بند یک ماده ۲۵ قانون ثبت تا وقتی است که ملک در دفتر املاک به ثبت نرسیده است. ج ۳- اشتباه در مرحله درخواست ثبت: ممکن است در مرحله درخواست ثبت ملکی اشتباهی رخ دهد و عملیات ثبتی بدون توجه به این اشتباه ادامه یابد. سپس اداره ثبت قبل از صدور سند مالکیت متوجه این اشتباه گردد مانند اینکه سهم متقاضی زائد بر سهام استحقاقی درخواست ثبت گردد و همچنین ملکی دوبار درخواست ثبت گردد به اصطلاح ثبت مکرر انجام گیرد، در اینگونه موارد و موارد مشابه که در مرحله ابتدائی ثبت ملک اشتباه حاصل می گردد مراتب در هیات نظارت مطرح و رای مقتضی بر اصلاح یا ابطال درخواست ثبت صادر می گردد.^۱ بدین ترتیب نحوه عمل ادارات ثبت مربوطه در مورد اختلافاتی که قبل از قبول تقاضای ثبت بروز کند با اختلافاتی که بعد از پذیرفتن تقاضای ثبت پدید آید متفاوت و وظایف آنها مختلف است. در مورد اول اداره ثبت منطقه دخالتی ندارد و واحد ثبتی مربوطه وظایف و تکالیف مقرر را انجام می دهد و به هیات نظارت استان گزارش می کند. اما در مورد دوم نخست باید مراتب به اداره ثبت منطقه گزارش شود و طبق دستور آن اداره اقدام گردد.

بند چهارم: اشتباه در جریان مقدماتی ثبت

« هر گاه هیات نظارت تشخیص دهد که در جریان مقدماتی ثبت املاک اشتباه موثر واقع شده آن اشتباه و همچنین عملیات بعدی که اشتباه مزبور در آن موثر بوده ابطال و جریان ثبت طبق مقررات تجدید یا تکمیل یا اصلاح می گردد.»^۲ از جمله اشتباهاتی که در رابطه با بند ۲ می

^۱ - نجفی، ایرج، حقوق ثبت - انتشارات نگاه بینه، چاپ اول ۱۳۸۶ ص ۱۲۴

^۲ - بند ۲ ماده ۲۵ اصلاحی قانون ثبت

توان به آنها اشاره کرد اشتباه در مرحله انتشار آگهی های نوبتی و تحدیدی است که اختیار اصلاح یا تجدید آگهی ها به روسای واحدهای ثبتی تفویض گردیده است. و در تفویض اختیار مذکور اشتباهات موثر و غیر موثر در آگهی های نوبتی و تحدیدی مشخص گردیده است. بموجب بند ۳۸۴ مجموعه بخشنامه های ثبتی اگر در نوبت اول آگهی های نوبتی اشتباهی رخ داده باشد، تصحیح آن در نوبت بعدی تاثیری در رفع اشتباه مذکور نداشته و باید نظر هیات نظارت در این مورد جلب گردد که در صورت تشخیص هیات نظارت مبنی بر تجدید آگهی نوبتی، انتشار آن فقط یک نوبت خواهد بود و معترضین نیز از تاریخ انتشار آگهی مذکور سی روز حق اعتراض خواهند داشت. در بند ۲، اشتباه در جریان عملیات مقدماتی ثبت املاک مورد توجه قرار گرفته است. « عملیات مقدماتی ثبت، همه کارهائی است که پس از پایان و ختم آنها اداره ثبت آمادگی صدور سند مالکیت را دارد.... »^۱ بنابراین، این مرحله اعم است از درخواست ثبت و تنظیم اظهار نامه و انتشار آگهی های نوبتی و تحدیدی و انجام عملیات تحدیدی، چنانچه در هر یک از مراحل فوق اشتباهی رخ دهد آن اشتباه و همچنین عملیات بعدی که اشتباه مذکور در آن موثر بوده بدستور هیات نظارت ابطال و جریان ثبتی تجدید یا اصلاح می گردد. چنانچه در جریان عملیات مقدماتی ثبت اشتباه موثری واقع شده یا بشود به طریق ذیل رفتار خواهد شد:

هرگاه اشتباه از عملیات خود تقاضاکننده ثبت ناشی شده باشد کلیه عملیاتی که در نتیجه آن اشتباه و یا بعد از آن به عمل آمده و یا اشتباه مربوط به آن بوده باطل و ملک باید با تادیه حق الثبت جدید به ثبت برسد در این مورد اعلانات مربوطه مطابق نظامنامه وزارت عدلیه منتشر خواهد شد. هرگاه اشتباه از عملیات مامورین ثبت ناشی شده باشد آن اشتباه باید بعد از اتمام عملیات تحدید حدود هر ناحیه به وسیله اعلان اصلاحی تصحیح شود در این صورت معترض که حق او در اثر آن اشتباه ساقط شده بود می تواند مطابق مقررات این قانون عرضحال اعتراض بدهد. در هر یک از دو صورت فوق تشخیص وقوع موثر بودن اشتباه و عملی که برای رفع آن باید صورت گیرد به عهده هیات نظارت سازمان ثبت اسناد و املاک خواهد بود و رای

۷۲۰ | ۱- جعفری لنگرودی، محمد جعفر، حقوق ثبت، جلد اول ثبت املاک، انتشارات گنج دانش، ۱۳۷۸، صفحه ۸۵

هیات مزبور قاطع است.^۱ هر گاه بر حسب تشخیص شورایعالی ثبت یا هیات نظارت مقرر شود هر سه نوبت آگهی مذکور در ماده ۱۱ تجدید شود معترضین مطابق ماده ۱۶ حق اعتراض خواهند داشت و چنانچه مقرر شود فقط آگهی های نوبت دوم و سوم یا نوبت سوم تجدید شود در این صورت از تاریخ نشر آخرین آگهی تا پنجاه روز اشخاص حق اعتراض دارند. لازم به ذکر است طرح موضوعات مربوط به بندهای ۱ و ۲ ماده ۲۵ قانون ثبت به استناد تبصره ۳ ماده مذکور تا وقتی است که ملک ثبت دفتر املاک نشده باشد بنابراین با ثبت ملک در دفتر املاک اختلاف و اشتباه مذکور در بندهای یک و دو قابل طرح در هیات نظارت نبوده و رسیدگی به آنها در صلاحیت محاکم صالحه قضائی خواهد بود. "مادام که عملیات اداره ثبت به موجب رای هیات نظارت در حدود ماده ۲۵ قانون ثبت ابطال نشده است نمی توان حکم بر بی تأثیری تقاضای ثبت داد. (حکم شماره ۸۷۱-۱۳۱۶/۴/۱۵-شعبه ۳)"^۲

بند پنجم: اشتباه در ثبت ملک در دفتر املاک و تحریر سند

« 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 و همچنین در صورتی که ثبت دفتر املاک مخالف یا مغایر سند رسمی یا حکم نهائی دادگاه باشد هیات نظارت پس از رسیدگی و احراز وقوع اشتباه دستور اصلاح ثبت دفتر املاک و سند مالکیت را صادر خواهد کرد.»^۳ این بند در ارتباط با املاکی می باشد که ثبت دفتر املاک گردیده و بر اثر عدم توجه و دقت نویسنده هنگام ثبت ملک یا ثبت انتقالات در دفتر املاک و تحریر سند مالکیت اشتباهی رخ داده، در واقع این اشتباه قلمی است و یا این که ثبت دفتر املاک مخالف یا مغایر با سند رسمی یا حکم نهایی دادگاه باشد. به طور کلی بند سوم ماده ۲۵ اصلاحی قانون ثبت مربوط به اشتباهاتی است که در حین ثبت ملک در دفتر املاک و یا ثبت انتقالات بعدی آن رخ می دهد و شامل دو قسمت است:

^۱ - ماده ۲۵ قانون ثبت مصوب ۱۳۱۰/۱۲/۲۶

^۲ - متین، احمد، مجموعه رویه قضائی، ص ۶۹

^۳ - بند ۳ ماده ۲۵ اصلاحی قانون ثبت

اول: اشتباهات قلمی است که در ثبت دفتر املاک و یا سند مالکیت توسط متصدی مربوط انجام می گیرد.

دوم: مغایر بودن ثبت دفتر املاک با مندرجات سند رسمی یا حکم نهائی دادگاه بدلیل اشتباه ثبات یا استنباط نادرست وی از متن سند و دادنامه، بعنوان مثال میزان مالکیت مالک که در دفتر املاک ثبت گردیده بیشتر یا کمتر از مقداری باشد که در سند رسمی انتقال یا دادنامه قطعی قید شده است. بدیهی است که اشتباه قبل از امضاء و تکمیل ثبت دفتر املاک را مأمور مربوطه توضیح می دهد و نیازی به طرح موضوع در هیات نظارت نمی باشد ولی چنان چه ثبت دفتر املاک تکمیل گردیده و بعداً وقوع اشتباه مشخص شود و یا مغایرت آن با اسناد رسمی و یا حکم نهائی دادگاه معلوم گردد، در این صورت باید موضوع در هیات نظارت مطرح و اصلاح دفتر املاک و سند مالکیت طبق رای هیات نظارت به عمل آید، رای صادره بر اساس این بند قطعی است.^۱ گرچه سند رسمی در ماده ۱۲۸۷^۲ قانون مدنی طوری تعریف شده که شامل اظهارنامه ثبتی و برگ تحدید حدود نیز می شود، ولی بند مذکور ناظر به اسناد رسمی معاملات و اقرارنامه های رسمی بوده، هیچ توجهی به ماده قانونی مذکور و شمولی که دارند نداشته و توضیح قضیه چنین است: در ادارات ثبت اصطلاح سند رسمی با توجه به مقررات مختلف ثبتی تعریف محدودی دارد که به مراتب محدودتر از حد مذکور در ماده ۱۲۸۷ قانون مدنی است. موضوع بند ۷ که مربوط به اشتباهات در طرز تنظیم اسناد رسمی می باشد، موید موضوع است، زیرا همیشه به اتفاق آراء مقصود از اسناد در بند مذکور معاملات تلقی شده است.

بخش دوم: بررسی و شناخت برخی اشتباهات ثبتی و تاثیر آن در روند ثبت ملک

بند اول: اشتباهات موثر در آگهی های نوبتی

۱- اشتباه در نام متقاضی یا قائم مقام قانونی او

^۱ - تفکر بان، محمود، حقوق ثبت املاک ۲، انتشارات نگاه بینه، چاپ سوم

^۲ - ماده ۱۲۸۷: اسنادی که در اداره ثبت اسناد و املاک و یا دفاتر اسناد رسمی یا در نزد مأمورین رسمی در حدود صلاحیت آنها بر طبق مقررات قانونی تنظیم شده باشند رسمی است.

۲- اشتباه در نام خانوادگی متقاضی ثبت در مواردی که نام خانوادگی اساساً آگهی نشده یا تمام نام خانوادگی اشتباه شده باشد.

۳- اشتباه در محل وقوع ملک در صورتی که 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 اظهار نامه هم به عمل آمده باشد.

۷- اشتباه در نامه قریه یا مزرعه یا قنات مورد تقاضای ثبت

۸- اشتباه در مواردی که تقاضا به دیگری منتقل شده و پرونده حاکی از امر انتقال بوده مع هذا اشتباهاً آگهی های نوبتی بنام انتقال دهنده منتشر شده باشد.

بند دوم: اشتباهات غیر موثر در آگهی های 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 ذکر شده باشد

۴- هر گاه آگهی زائد بر میزان مورد تقاضای ثبت منتشر شده باشد

۵- هر گاه اطلاع اداره ثبت از وقوع معامله بعد از انتشار آگهی ها بوده و مورد تقاضا بنام انتقال دهنده آگهی شده باشد

۶- اشتباه در ذکر شهرت ملک یا عدم ذکر آن

بند سوم: اشتباهات موثر 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 همچنین عدم ذکر محل وقوع ملک

۴- اشتباه در نوع ملک همچنین عدم ذکر نوع ملک

۵- عدم رعایت ماده ۱۴ قانون ثبت^۱ بدین ترتیب که در انتشار آگهی تحدیدی رعایت ترتیب شماره املاک نشده باشد.

۶- عدم رعایت ماده ۶۷ آیین نامه قانون ثبت^۲ که باید فاصله انتشار آگهی تحدید و روز تحدید حدود کمتر از بیست روز و بیش از شصت روز نباشد.

۷- در صورتی که با وجود اطلاع اداره از وقوع معامله قبل از انتشار آگهی تحدیدی اشتباهات آگهی تحدیدی بنام فروشنده منتشر شده باشد.

بند چهارم: اشتباهات غیر موثر در آگهی تحدیدی

- ۱- اشتباه در مضاف الیه نام خانوادگی یا عدم قید آن
- ۲- عدم قید یا اشتباه در ذکر نام و نام خانوادگی بعضی از شرکا 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 صورتی که 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

بند پنجم: اشتباهات در عملیات ثبتی

- ۱- هر گاه صرفاً در ذکر جهات اربعه ملک در صورتمجلس تحدید حدود اشتباه شده باشد پس از تطبیق با مجاورین که تحدید آنها به عمل آمده و احراز عدم تجاوز به مجاورین و شوارع اصلاح صورتمجلس تحدید بلامانع است.
- ۲- هر گاه تحدید حدود ملکی با معرفی مالک یا نماینده قانونی او در وقت مقرر بعمل آمده و اشتباهات صورتمجلس تحدید حدود به امضاء مالک یا نماینده قانونی او نرسیده باشد در صورتی

^۱- ماده ۱۴ قانون ثبت: تحدید حدود املاک واقع در هر ناحیه، متدرجاً به ترتیب نمره املاک مطابق نظامنامه وزارت عدلیه به عمل می آید و تقاضاکنندگان ثبت و مجاورین برای روز تعیین حدود بوسیله اعلان احضار می شوند. این اعلان لااقل بیست روز قبل از تحدید حدود یک مرتبه در جراید منتشر می شود به علاوه مطابق نظامنامه وزارت عدلیه در محل نیز اعلانی منتشر خواهد شد.

^۲- ماده ۶۷ آیین نامه قانون ثبت: فاصله بین انتشار آگهی تحدیدی و روز تعیین حدود نباید کمتر از بیست روز و بیشتر از شصت روز باشد.

که با مجاورین اختلافی در بین نباشد مانعی ندارد که صورتمجلس تحدیدی با حضور نماینده ثبت به امضا متقاضی یا قائم مقام قانونی او برسد.

۳- هر گاه تحدید حدود در غیر روز مذکور در آگهی تحدیدی بعمل آمده و همچنین در صورتی که صورتمجلس تحدیدی به امضا نماینده محدد نرسیده باشد در هر دو مورد عملیات تحدیدی با انتشار آگهی تحدیدی تجدید خواهد شد.

۴- در مواردی که نقشه بردار در عملیات تحدیدی حاضر بوده و نقشه مربوط را تهیه و امضاء و تسلیم نموده است و صورتمجلس تحدیدی هم با ذکر طول اضلاع تنظیم شده ولی اشتباهاً صورتمجلس تحدیدی به امضاء نقشه بردار نرسیده باشد در صورتی که نقشه با صورتمجلس تحدیدی از هر حیث منطبق بوده و هیچگونه اختلافی نداشته باشد ادامه عملیات ثبتی بلامانع است.

بند ششم: اشتباه در املاک ثبت شده

۱- هر گاه شماره و یا شهرت و یا نوع ملک و یا محل وقوع آن و همچنین نام و یا نام خانوادگی مالک در اظهارنامه و آگهی های نوبتی صحیحاً قید ولی در موقع ثبت ملک در دفتر املاک یا سند مالکیت یا در یکی از موارد مذکور اشتباهی شده باشد پس از رسیدگی و احراز وقوع اشتباه مراتب در ستون ملاحظات ثبت و سند مالکیت توضیح داده شود.

۲- هر گاه نام پدر مالک یا شماره شناسنامه مالک یا محل صدور آن در اظهار نامه صحیحاً قید ولی در موقع ثبت ملک در دفتر املاک یا در سند مالکیت اشتباهی شده باشد پس از رسیدگی و تطبیق شناسنامه متقاضی با اظهارنامه و نبودن اختلافی در سایر مشخصات شناسنامه در رفع اشتباه به طریق فوق اقدام گردد.

۳- هر گاه نام یا نام خانوادگی یا شماره شناسنامه مالک در اظهارنامه و آگهی یا یکی از آنها اشتباه شده و با همان اشتباه ملک به ثبت رسیده باشد پس از انطباق شناسنامه متقاضی بوسیله تحقیق از اداره ثبت احوال و احراز تصرف مالکانه و بلا معارض بودن آن و نبودن اختلاف در سایر مشخصات شناسنامه بترتیب فوق در رفع اشتباه اقدام گردد.

۴- هر گاه سهم مالک اشتباهاً زائد بر میزانی که تقاضا و آگهی شده یا مورد انتقال واقع گردیده ثبت و سند مالکیت صادر و تسلیم شده باشد و مالک در اداره حاضر و کتباً این موضوع را

گواهی وسند مالکیت را برای اصلاح تسلیم نماید با قید توضیح لازم در ملاحظات ثبت ملک وسند مالکیت در رفع اشتباه اقدام شود.

۵- هر گاه در تعیین شماره ملک یکی از مجاورین در صورتمجلس تحدیدی و ثبت ملک یا یکی از آنها اشتباه شده باشد با معاینه محل و تطبیق با پرونده مجاور و احراز وقوع اشتباه و نبودن اختلاف و تعارض در صورتی که در حد فاصل تغییری داده نشود و اقدام به رفع اشتباه خللی به حق غیر نرساند در رفع اشتباه با قید شماره صحیح ملک در ملاحظات ثبت ملک وسند مالکیت اقدام شود.

۶- هر گاه معامله از نوع شرطی یا رهنی یا اجاره وامثال آن بوده ولی در موقع ثبت آن اشتباهاً به عنوان معامله قطعی ثبت دفتر املاک شده و یا بالعکس پس از احراز وقوع اشتباه و تحقیق از دفترخانه مربوطه در صورتی که سند مالکیت از این جهت اشتباهی نداشته باشد دفتر املاک اصلاح و پس از مطالبه و ملاحظه سند مالکیت یکجا اقدام گردد.

۷- در موردی که ثبت ملک در دفتر املاک به استناد سند انتقال رسمی بوده و در یکی از مشخصات شناسنامه انتقال گیرنده موقع تنظیم سند انتقال اشتباهی رخ داده باشد و با همان اشتباه ملک به نام خریدار به ثبت رسیده و سند مالکیت صادر شده باشد باید در صورت امکان بدواً در اصلاح سند رسمی وسیله دفترخانه مربوط طبق مقررات اقدام و سپس مراتب در ملاحظات ثبت ملک وسند مالکیت قید شود و در صورت عدم حضور طرف معامله با تحقیق از اداره ثبت احوال و احراز اشتباه بشرح فوق اقدام گردد.

۸- هر گاه در سند مالکیت و ثبت دفتر املاک بواسطه اشتباه دفترخانه در تنظیم خلاصه معامله بر خلاف مدلول سند انتقال اشتباهی روی داده باشد پس از احراز وقوع اشتباه و اعلام کتبی دفترخانه مربوطه دائر بر اینکه سند معامله صحیح تنظیم گردیده با توضیح لازم در ستون ملاحظات ثبت یا سند مالکیت در رفع اشتباه اقدام گردد.

۹- در مواردی که حدود اربعه ملک در صورتمجلس تحدید یا صورتمجلس تفکیک یا تقسیم نامه رسمی یا دادنامه افراز به طور صحیح قید شده لیکن در موقع ثبت ملک در دفتر املاک حدی ساقط یا اشتباه شود پس از احراز وقوع اشتباه با توجه به سوابق مربوطه و انطباق با مجاور و نبودن اختلاف مراتب در ملاحظات ثبت وسند مالکیت قید شود.

۱۰- هر گاه در ذکر جهات اربعه ملک اشتباه شده و با همان اشتباه ملک در دفتر املاک ثبت شده باشد پس از احراز اشتباه بشرط اینکه اختلافی با مجاورین و همچنین اختلافی در حد فاصل نباشد اصلاح آن بلامانع است.^۱

هر گاه در ذکر جهات اربعه اشتباه شده باشد که این مورد از مواردی است که بیشتر اتفاق می افتد به طور مثال نقشه بردار ثبت اشتباهاً شرق یا غرب را به جای شمال فرض کرده و در نتیجه در ذکر سایر جهات نیز اشتباه حاصل می شود و یا در تعیین شماره ملک مجاورین در صورتمجلس تحدیدی اشتباه و یا بطور کلی حدی از حدود اربعه ملک ساقط شده و در دفتر املاک ثبت نشده باشد بشرطی که در سوابق مربوطه اعم از تحدید حدود یا صورتمجلس تفکیک و افزای یا دادنامه بطور صحیح قید شده باشد با بررسی لازم و تحقیقات و معاینه محلی در صورتی که در حدود ملک تغییری حاصل نگشته و احراز گردد که اصلاح آن باعث تجاوز به حقوق مجاورین نخواهد شد واحد ثبتی می تواند با لحاظ جمیع جهات مذکور با استفاده از اختیارات تفویضی نسبت به اصلاح سوابق دفتر املاک و سند مالکیت اقدام نماید. با بررسی موارد مذکور در بند ۳ ماده ۲۵ و اختیارات تفویضی فوق به نظر می رسد کلیه اشتباهاتی که احتمال وقوع آن وجود داشته و در انطباق با موارد مذکور در قسمت اول بند فوق بوده است در این تفویض اختیار پیش بینی شده است و تقریباً می توان ادعا نمود که مورد دیگری جهت طرح در هیات نظارت در ارتباط با موضوع فوق الذکر نمی ماند.

بند هفتم: امور متفرقه

۱- هر گاه در نتیجه تغییر وضع مجاور املاک ثبت شده و تبدیل حد بکوچه اصلاح سند مالکیت در حدی که قبلاً به ملک مجاور و فعلاً بکوچه محدود است تقاضا شود، در صورتی که کوچه مورد بحث بن بست نباشد و شهرداری نیز عمومی بودن کوچه را تایید نماید اصلاح ثبت دفتر املاک و سند مالکیت از این جهت مانعی نخواهد داشت.

۲- در مورد کسر مساحت و طول اضلاع چنانچه مالک کتباً تقاضای اصلاح سند مالکیت خود را بنماید و با کسر مساحت و طول اضلاع موافق باشد و مورد ثبت در وثیقه و بازداشت و بند(ز) نباشد اصلاح ثبت ملک و سند مالکیت بلامانع است.

۳- در موردیکه مساحت و طول اضلاع ملکی به منظور اجرای طرح شهرداری کسر و ثبت دفتر املاک و سند مالکیت اصلاح شده باشد و بعداً شهرداری از طرح اصلاحی انصراف حاصل نماید و مالک تقاضای اصلاح سند مالکیت را به صورت اولیه بنماید اصلاح ثبت و سند به وضع اولیه بشرط موافقت شهرداری بلامانع است.

بخش سوم: رسیدگی به اشتباهات قبل از ثبت ملک در دفتر املاک

« اشتباهاتی که قبل از ثبت ملک در جریان عملیات مقدماتی ثبت پیش آمده و موقع ثبت ملک در دفتر املاک مورد توجه قرار نگرفته، بعداً اداره ثبت به آن متوجه گردد، در هیات نظارت مطرح می شود و در صورتی که پس از رسیدگی وقوع اشتباه محرز و مسلم تشخیص گردد و اصلاح اشتباه بحق کسی خللی نرساند هیات نظارت دستور رفع اشتباه و اصلاح آن را صادر می نماید و در صورتی که اصلاح مزبور خللی به حق کسی برساند به شخص ذینفع اخطار می کند که می تواند به دادگاه مراجعه نماید و اداره ثبت دستور رفع اشتباه یا اصلاح آن را پس از تعیین تکلیف نهائی در دادگاه صادر خواهد نمود.^۱ قبل از بررسی بند ۴ به این نکته باید اشاره نمود که با دقت در متن بندهای ۱ و ۲ و ۳ مشخص می گردد موارد اشتباهات موضوع بندهای مذکور مربوط به مرحله قبل از ثبت ملک در دفتر املاک و صدور سند مالکیت و بطور کلی اشتباهات مربوط به مرحله اجرای عملیات مقدماتی ثبت می باشد اما در بند ۴ به اشتباهاتی اشاره می گردد که در جریان عملیات مقدماتی پیش آمده و در موقع ثبت دفتر املاک و صدور سند مالکیت مورد توجه قرار نگرفته است. پس از صدور سند مالکیت، مالک یا اداره ثبت متوجه این موضوع می گردد که در جریان مقدماتی ثبت ملک اشتباهی به وقوع پیوسته که مورد توجه اداره ثبت قرار نگرفته است با تهیه گزارش جامع که در ارتباط با اشتباه مذکور تهیه می گردد و با ضمیمه کردن مدارک و مستندات لازم و ذکر علت اشتباه و منشاء آن و تصریح به اینکه با اصلاح اشتباه مذکور بحق کسی خللی وارد نمی آید که باید به موضوع به طور صریح و روشن از طرف واحد ثبتی اشاره گردد، در هیات نظارت مطرح می گردد.^۲ با احراز وقوع اشتباه و عدم تضییع حقوق اشخاص هیات نظارت دستور اصلاح و رفع اشتباه را

^۱- بند ۴ ماده ۲۵ اصلاحی قانون ثبت

^۲- نجفی، ایرج، حقوق ثبت، انتشارات نگاه بینه، چاپ اول ۱۳۸۶، ص ۱۳۳

صادر می نماید در اینجا باید دقت شود که در این بند هیات نظارت تنها حق اصلاح و رفع اشتباه را دارد و نه ابطال، ولی در بند یک و دو ماده ۲۵ دستور ابطال عملیات مقدماتی نیز به هیات نظارت داده شده است. دلیل این امر این است که با ثبت ملک در دفتر املاک حق مالکیت اشخاص تثبیت شده و سند رسمی صادره از اعتبار و پشتوانه قانونی خاصی برخوردار خواهد بود و هر گونه خدشه ای در اسناد رسمی به اعتبار قانونی آن لطمه وارد می سازد لذا قانونگذار به این وسیله از اعتبار سند رسمی حمایت نموده است مگر در مواردی که اصلاح مذکور به حق اشخاص خللی وارد نماید و یا اینکه اصلاح و رفع اشتباه مستلزم ابطال یکی از مراحل عملیات مقدماتی ثبت باشد که در این صورت نیاز به رسیدگی در مراجع قضائی دارد.^۱

بخش چهارم: رسیدگی اسناد مالکیت معارض

« رسیدگی به تعارض در اسناد مالکیت کلاً یا بعضاً خواه نسبت به اصل ملک خواه نسبت به حدود و حقوق ارتفاقی آن با هیات نظارت است».^۲

بحث تعارض در اسناد مالکیت موضوع مهم و در عین حال پیچیده ای است که در قوانین و مقررات ثبتی مورد توجه خاص قرار گرفته است.

بند پنجم ماده ۲۵ اصلاحی قانون ثبت مخصوص اسناد مالکیت معارض است و تنها موردیست که سند مالکیت بدون حکم دادگاه ابطال می گردد.

در اینجا لازم است تعریف سند مالکیت معارض و وظایف اداره ثبت، دفاتر اسناد رسمی و دارندگان اسناد مالکیت معارض و اعتبار قانونی آنها بیان شود.

بند اول: تعریف سند مالکیت معارض

سند مالکیت معارض، سندی است که نسبت به یک ملک خواه تمام آن یا قسمتی از آن و خواه حدود و یا حقوق ارتفاقی یک بار به نام شخصی ثبت دفتر املاک شده باشد، مجدداً به نام دیگری ثبت دفتر املاک شود، سند مالکیت ثبت موخر را سند مالکیت معارض می نامند. سند مقدم الصدور تا زمانی که طبق حکم نهائی دادگاه ابطال نشده معتبر است.^۳ بنابراین اگر

^۱ - همان منبع، ص ۱۳۴

^۲ - بند ۵ ماده ۲۵ اصلاحی قانون ثبت

^۳ - تفکریان، محمود، حقوق ثبت املاک ۲، انتشارات نگاه بینه، چاپ سوم ۱۳۸۸ ص ۲۲

تاریخ ثبت دو سند مالکیت متفاوت باشد آنکه تاریخش موخر است سند مالکیت معارض است و اگر تاریخ ثبت دو سند یک روز باشد، سند مالکیتی که شماره ثبت آن بیشتر است (موخرالثبت) سند معارض خواهد بود. برای ایجاد تعارض وجود چهار شرط ضروری است:

۱- نظر به اعتبار خاص اسناد رسمی، اسناد عادی در مقام تعارض با این اسناد قرار نمی گیرند. زیرا تعارض بین دو چیز، هنگامی است که هر دو از یک جنس باشند، چرا که شرط تقابل چنین است. بنابر این اسناد عادی نمی توانند در برابر اسناد رسمی قرار گیرند. و با آنها در تعارض باشند چرا که این دو از یک جنس نیستند. پس بیهوده نیست که دیوان عالی کشور در رای وحدت رویه شماره ۴۳ مورخ ۱۳۵۱/۸/۱۰ دو معامله را که درباره یک ملک انجام شده و اولی با سند عادی و دومی با سند رسمی بود، معامله معارض ندانستند. رای وحدت رویه شماره ۴۳-۱۳۵۱/۸/۱۰: "نظر به اینکه شرط تحقق یزه مشمول ماده ۱۱۷ قانون ثبت^۱ اسناد و املاک، قابلیت تعارض دو معامله یا تعهد نسبت به یک مال می باشد و در نقاطی که ثبت رسمی اسناد مربوط به عقود و معاملات اموال غیرمنقول به موجب بند اول ماده ۴۷ قانون مذکور اجباری باشد، سند عادی راجع به معامله آن اموال طبق ماده ۴۸ همان قانون در هیچ یک از ادارات و محاکم پذیرفته نشده و قابلیت تعارض با سند رسمی نخواهد داشت. بنابراین چنانچه کسی در این قبیل نقاط با وجود اجباری بودن ثبت رسمی اسناد، قبلاً معامله ای نسبت به مال غیرمنقول به وسیله سند عادی انجام دهد و سپس به موجب سند رسمی، معامله ای معارض با معامله اول در مورد همان مال واقع سازد، عمل او از مصادیق ماده ۱۱۷ قانون ثبت نخواهد بود، بلکه ممکن است بر فرض احراز سوء نیت با ماده کیفری دیگری قابل انطباق باشد. این رای طبق قانون وحدت رویه قضائی مصوب سال ۱۳۲۸ برای شعب دیوانعالی کشور و دادگاهها در موارد مشابه لازم الاتباع است"

۲- تعارض دو سند که هر دو رسمی هستند هنگامی است که هر دو در زمان تعارض دارای اعتبار باشند، بنابراین صرف اینکه دو سند هر دو رسمی هستند و درباره مثلاً یک ملک تنظیم و

^۱-ماده ۱۱۷ قانون ثبت: هر کس به موجب سند رسمی یا عادی نسبت به عین یا منفعت مالی (اعم از منقول یا غیرمنقول) حقی به شخص یا اشخاص داده و بعد نسبت به همان عین یا منفعت بموجب سند رسمی، معامله یا تعهدی معارض با حق مزبور بنماید به حبس با اعمال شاقه از سه تا ده سال محکوم خواهد شد.

به ثبت رسیده اند کافی برای تحقق تعارض بین آن ها نیست، زیرا سند رسمی ممکن است با تصویب قانون باطل شده باشد (مانند لایحه قانونی لغو مالکیت اراضی موات شهری و کیفیت عمران آن مصوب ۱۳۵۸، یا به حکم دادگاه باطل شود) بنابراین اگر در زمان معینی یکی از دو سند رسمی از اعتبار ساقط شده باشد نمی توان از تعارض دو سند رسمی سخن گفت، زیرا ابطال یکی از دو سند رسمی به معنی این است که آن سند اصلاً وجود نداشته است و در این صورت تعارض به وجود نخواهد آمد.^۱

۳- مفاد دو سند باید در یک موضوع وحدت داشته باشد. مثلاً موضوع دو سند (معامله) راجع به یک ملک باشد، چنانچه شخصی با تبانی با سر دفتر، ابتدا ملک خود را با سند رسمی به خریدار بفروشد و بعداً با سند رسمی، همان ملک را به فرزند خود صلح کند، در این مورد تعارض تحقیق یافته است اگر چه مدتی بعد آشکار شود.^۲

۴- سند دوم، فعلاً سند معارض شناخته می شود، زیرا سند اول از زمان تنظیم و ثبت آن، تا زمان ظهور سند دوم معتبر بوده است و اعتبار آن همچنان استصحاب می شود و وجود سند دوم که به تازگی معلوم شده به این معنی است که این سند در مقام تعارض با سند اول برآمده است. بنابراین با استصحاب اعتبار سند اول (مقدم) سند دوم (موخر) را معارض فرض می کنیم تا پس از اقامه دعوا از طرف ذینفع سند دوم و رسیدگی دادگاه معلوم شود که کدامیک از این دو سند واقعاً بر طبق مقررات قانونی تنظیم و ثبت سردفتر شده است. اقداماتی که در رابطه با اسناد معارض بایستی صورت گیرد بشرح ذیل می باشد:

۱- ادارات ثبت به محض اطلاع از صدور سند مالکیت معارض مراتب را به دفاتر اسناد رسمی حوزه تابعه خود با قید مشخصات سند مالکیت معارض (موخر الصدور) و سند مالکیت مقدم الصدور بخشنامه و ابلاغ می نمایند.

۲- جریان صدور سند مالکیت معارض را با تهیه نقشه ای که نمودار حدود موقعیت پلاکهای مورد رسیدگی و دعوی باشد به نحوی که میزان تعارض در آن با رنگ خاصی مشخص شود، از طریق اداره کل ثبت استان به هیات نظارت گزارش می شود.

^۱ - حمیتی واقف دکتر احمد علی، حقوق ثبت، نشر حقوقدان، ۱۳۸۴ ص ۹۶

^۲ - آدبی، حمید رضا، حقوق ثبت تخصصی، انتشارات جنگل، چاپ اول، ۱۳۸۸ ص ۱۰۴

۳- در صورتی که در گزارش و مدارک بررسی شده ابهاماتی باشد، هیات نظارت قرار رفع نقص صادره کرده و پس از تکمیل پرونده مبادرت به صدور رای می نماید رای هیات نظارت قابل تجدید نظر در شورای عالی ثبت است.

۴- در صورتی که رای بر تعارض صادر و به مرحله قطعیت برسد به دارنده سند مالکیت معارض اخطار می شود که ظرف مدت دو ماه از تاریخ ابلاغ به دادگاه محل وقوع ملک مراجعه و ضمن طرح دعوی، گواهی و رسید طرح دعوی اخذ نماید.

۵- در صورتی که دارند سند مالکیت معارض گواهی طرح دعوی را در مدت مقرر تسلیم نکرد و دارنده سند مالکیت مقدم الصدور گواهی عدم طرح دعوی از طرف دارنده سند مالکیت معارض را تسلیم نمود ثبت محل ابطال سند مالکیت معارض را در ستون ملاحظات ثبت ملک قید می نماید.

پس از ابطال سند مالکیت معارض مراتب به دارنده آن و دفاتر اسناد رسمی بخشنامه می گردد. فرق این بخشنامه با بخشنامه اول در این است که در بخشنامه اول سند به عنوان سند مالکیت معارض معرفی می شود تا دفاتر از انجام معامله با آن تا اطلاع بعدی خودداری نمایند و در مرحله دوم اعلام می گردد که سند مالکیت معارض باطل است و دیگر اعتباری ندارد.

هر گاه تعارض بین دو سند از قبیل تعارض اصل و فرع باشد، خود هیات نظارت دستور لازم را صادر خواهد کرد. اینگونه تعارض ها پیچیدگی خاصی ندارند و محتاج به اظهار نظر قضائی نیستند و می توان آنها را تعارض های ساده ثبتی نامید. مانند اینکه پس از رسیدگی معلوم شود دو سند رسمی در شماره پلاک ثبتی با یکدیگر اختلاف دارند و این اختلاف در دفتر املاک مورد توجه واقع نشده است. ولی تعارض های پیچیده آنهایی هستند که حتماً باید رسیدگی قضائی در مورد آنها به عمل آید. و هیات نظارت هم به این مطلب در رای خود تصریح می کند. در اینجا است که ذینفع سند باید به دادگاه مراجعه نماید. دادگاه مرجع تظلمات عمومی است، وقتی سند معارضی در دست شخصی است که بر اثر معامله یا انجام تعهدی آن را به دست آورده است یا قهراً از مورث به وی به ارث رسیده و اینک معلوم شده که با سند دیگر تعارض دارد، خواه نسبت به اصل ملک، خواه نسبت به حدود، خواه نسبت به حقوق ارتفاقی، در حالت تعارض با سند دیگر قرار گرفته است راه تظلم بسته نیست و او می تواند به دادگاه

متوسل شود. دادگاه مکلف است دعوی او را استماع و رای مقتضی صادر کند. نهایت اینکه تکلیف دادگاه در صورتی است که اولاً رفع تعارض در صلاحیت هیات نظارت و شورایی عالی ثبت نباشد. چه اگر این دو مرجع ثبتی صلاحیت داشته باشند که تعارض را رفع کنند، نوبت به دادگاه نمی رسد. ثانیاً موعد اقامه دعوی منقضی نشده باشد. زیرا اگر مهلت اقامه دعوی سر رسیده باشد، دیگر دادگاه تکلیفی به رسیدگی به دعوی دارنده سند مالکیت معارض ندارد. این مهلت، دو ماه از تاریخ ابلاغ اداره ثبت به دارنده این سند است.

بند دوم: نکاتی در مورد اسناد مالکیت معارض

۱- دارنده سند مالکیت مقدم قبل از تعیین تکلیف نهائی در دادگاه می تواند نسبت به موضوع سند مالکیت معامله انجام دهد ولی در متن سند قید می شود که نسبت به مورد معامله سند مالکیت معارض صادر شده و مادامی که تکلیف نهائی طبق این قانون معلوم نشده، به خریدار سند مالکیت جدید داده نخواهد شد و همین حکم در مورد انتقالات بعدی حاکم است.

۲- دارند سند معارض تا زمانی که تکلیف نهائی سند مزبور در دادگاه معلوم نشده باشد حق هیچ گونه معامله نسبت به آن ملک را ندارد.

۳- دادگاه بدون توجه به تاریخ ثبت و صدور سند مالکیت به واقعیت موضوع بر اساس مدارک ابرازی رسیدگی می نماید و سند مالکیتی را که طبق مقررات جریان ثبتی آن صحیح انجام شده، تشخیص می دهد، و سند دیگر را باطل اعلام و ابلاغ می نماید (تبصره ۵ لایحه قانونی اشتباهات ثبتی و اسناد مالکیت معارض)

۴- در تعارض نسبت به دو حد یا حقوق ارتفاقی و یا تعارض جزئی، ابطال سند موخر در همان حد تعارض صورت می گیرد و نه کل سند و کل پلاک (مثلاً اگر دو ملک در حد شرقی و غربی خود معارض باشند حدی که قبلاً با تنظیم صورتجلسه تحدید حدود ثبت شده است حد معتبر بوده و حد ملک مجاور باید از آن متابعت نماید) و در رفع تعارض از جهت قضائی دادگاه در همین خصوص دستور ابطال و اصلاح را صادر خواهد کرد. صدور سند مالکیت معارض در واقع به هدف حقوق ثبت لطمه می زند و اسناد مالکیت را متزلزل می نماید بدین جهت قانونگذار برای این موضوع اهمیت خاصی قائل شده و با تعیین مجازات سنگین برای

مرتکبین تخلف سعی نموده از صدور اسناد معارض پیشگیری شود به همین دلیل میزان صدور اسناد معارض بسیار کم است و به ندرت چنین اسنادی صادر می شود.

این مجازات ها عبارتند از:

الف- دارنده سند مالکیت معارض قبل از تعیین تکلیف سند مالکیت چنانچه معامله ای انجام دهد به جریمه نقدی معادل یک برابرهای مورد معامله محکوم می شود.

علت وضع این حکم این است که اگر او بتواند با آن سند معاملاتی انجام دهد، سلسله ای برای آن ایجاد خواهد شد که هر حلقه آن زنجیره (یعنی هر سند از زنجیره اسناد) معارض خواهد بود و انسان عاقل، کار لغو نمی کند. زیرا ممکن است همین سند در رسیدگی قضائی، معارض شناخته شود. در این صورت به جای اینکه این سند از اعتبار بیفتد و ذینفع آن، از طرف دیگر سند مطالبه خسارت نماید، دهها نفر در برابر ده ها نفر دیگر قرار می گیرند و مطالبه خسارت می کنند و این بر خلاف فلسفه وضع قوانین و مقررات است و نقض غرض قانونگذار را فراهم می کند که با وضع قوانین مناسب، سعی در برقراری نظم و کاستن از اختلافات اشخاص را دارد.

ب- سردفتران اسناد رسمی که پس از اخطار مبادرت به تنظیم سند معارض نمایند به انفصال دائم از شغل سردفتری محکوم می شوند.

ج- کارمندان اداره ثبت که عمل خلاف آنها موجب صدور سند مالکیت معارض یا معاملات متعدد شوند در دادگاه محکوم می شوند و تخلف آنها مشمول مرور زمان تخلفات اداری نخواهد بود. این مجازات مانع از این نیست که اگر معلوم شود، اقدامات مامورین و یا سردفتر علاوه بر مخالفت با مقررات به سوء نیت و تبانی با دارنده سند معارض بوده باشد، نتوان مساله را از جهت کیفری نیز در مراجع قضائی مورد تعقیب قرار داد. ضمناً قانونگذار این نوع تخلفات را مشمول مرور زمان اداری نمی داند.

بخش پنجم: اشتباه در تنظیم سند

« هر گاه در طرز تنظیم اسناد و تطبیق مفاد آن با قوانین اشکال یا اشتباهی پیش آید، رفع اشکال و اشتباه و صدور دستور لازم با هیات نظارت خواهد بود.^۱» در توضیح این مورد باید گفت که

اشکالات مربوط به اسناد، یا قبل از تنظیم سند است یا بعد از آن. مثلاً شخصی به دفترخانه ای مراجعه و درخواست تنظیم سندی می نماید، سردفتر تردید می کند که آیا تنظیم آن مخالف قانون می باشد یا نه؟ و گاهی سندی در دفترخانه تنظیم و ثبت شده و بعداً توجه می شود که در ثبت آن اشتباهی شده یا اشکال و اختلافی در آن بوجود می آید. قانونگذار بر اسناد رسمی در دفاتر مقررات خاصی را وضع نموده و اگر اسناد تنظیمی با چارچوب مقررات مدون مطابقت نداشته باشد از پشتوانه قانونی برخوردار نخواهد بود به عنوان مثال مطابق ماده ۶ آئین نامه دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۱۷ «هیچ سندی را نمی توان تنظیم و در دفتر اسناد رسمی ثبت نمود مگر آنکه موافق با مقررات قانون باشد». رفع اشتباه در حالات مختلف به طریق زیر امکان پذیر است.

۱- در صورتی که پس از تنظیم سند در دفتر خانه خلاصه آن در دفتر املاک ثبت نشده باشد در این صورت متعاملین می توانند با تنظیم سند اصلاحی، پرو سند قبلی و توضیح موضوع، اشتباه را مرتفع نمایند و نیازی به طرح موضوع در هیات نظارت نمی باشد.

۲- در صورتی که پس از تنظیم سند در دفتر خانه خلاصه آن در دفتر املاک ثبت شده، اعم از اینکه سند مالکیت صادر شده یا نشده باشد در صورت احراز اشتباه وسیله ثبت محل موضوع به هیات نظارت گزارش می شود و در صورت موافقت متعاملین، هیات نظارت می تواند دستور تنظیم سند اصلاحی را صادر نماید پس از صدور رای هیات نظارت، ثبت دفتر املاک و سند مالکیت اصلاح می شود. در صورتی که پس از تنظیم سند در دفتر خانه وقوع اشتباه احراز گردد و تنظیم سند اصلاحی به دلایل مختلف از جمله عدم دسترسی به معامل مقدور نباشد هیات نظارت با توجه به سوابق و مدارک طبق بند ۷ ماده ۲۵- اصلاحی قانون ثبت رای بر اصلاح ثبت دفتر اسناد رسمی و در صورت لزوم دفتر املاک و سند مالکیت صادر می نماید.

بخش ششم: رسیدگی به اعتراض به عملیات اجرایی

"رسیدگی به اعتراضات اشخاص نسبت به نظریه رئیس ثبت در مورد تخلفات و اشتباهات اجرایی، با هیات نظارت است" در اینجا لازم است توضیح داده شود که شکایت از اجرائیه های ثبتی دوتی است:

۱- شکایت از دستور اجراء سند رسمی یا به تعبیر دیگر شکایت از صدور اجرائیه است.

۲- شکایت از عملیات مامورین اجرا

در نوع اول شاکی می گوید صدور اجرائیه خلاف قانون است، ولی در نوع دوم شاکی بر صدور اجرائیه معترض نیست اما بر عمل مامورین اجرا معترض است. مثلاً می گوید مامور اجرا اتومبیل سواری مرا توقیف کرده و این خلاف مقررات است.

بنابراین هیات نظارت در مورد پرونده های اجرائی به نظر رئیس ثبت که در مورد تخلفات و اشتباهات اجرائی صادر شده است رسیدگی می نماید، برای این منظور مسئول یا متصدی اجراء گزارش کاملی از جریان و گردش پرونده اجرائی تهیه و به نظر رئیس ثبت می رساند، رئیس ثبت با بررسی گزارش نظر خود را برابر مقررات مربوطه اعلام و سپس این نظریه به طرفین پرونده اجرائی اعم از بدهکار و بستانکار ابلاغ می شود و هر کس از عملیات اجرائی شکایتی داشته باشد می تواند ظرف ده روز از تاریخ ابلاغ مذکور شکایت خود را به اداره ثبت مربوط یا هیات نظارت تسلیم نماید که به این اعتراض برابر بند ۸ مذکور در هیات نظارت رسیدگی و رای مقتضی صادر می گردد. در مورد اعتراض به نظر رئیس ثبت بایستی رونوشت کامل یا فتوکپی مدارک ذیل به ضمیمه گزارش جامع و صریح و مشروح ثبت محل از جریان پرونده و موضوع شکایت به نحوی که محتاج به تکرار مکاتبه نباشد به هیات نظارت فرستاده شود.^۱

۱- رونوشت کامل یا فتوکپی اعتراض نامه ذی نفع و ضمائم اجرائی

۲- رونوشت کامل یا فتوکپی گزارش رئیس یا ممیز اجرا که مستند نظر رئیس ثبت بوده است.

۳- رونوشت کامل یا فتوکپی نظر رئیس ثبت

۴- رونوشت کامل یا فتوکپی برگ یا برگ هایی از پرونده اجرائی که مربوط به موضوع شکایت است.

می توان گفت موضوع بند ۸ ماده ۲۵ بیشترین پرونده های مطروحه در هیات های نظارت را دارد، زیرا بطور کلی اکثر پرونده های اجرائی از طرف یکی از اشخاص ذینفع اعم از بدهکار یا بستانکار و یا شخص ثالث مورد اعتراض قرار گرفته و منجر به طرح رسیدگی در هیات نظارت می گردد. لازم به ذکر است که رسیدگی به اعتراض به اصل اجراء مبنی بر اینکه دستور اجرا و جریان عملیات اجرائی مخالف و مغایر سند لازم الاجرای باشد و یا ادعای جعل

^۱ - میرزائی، علیرضا، حقوق ثبت کاربردی، انتشارات بهنامی، چاپ سوم، ۱۳۸۸ ص ۲۱۷

نسبت به سند مذکور در صلاحیت هیات نظارت نبوده و به استناد ماده یک قانون اصلاح بعضی از مواد قانون ثبت و... مصوب ۲۷ شهریور ۱۳۲۲ باید در مراجع ذیصلاح قضائی اقامه گردد.^۱ مطابق تبصره های ۵ گانه و با استنباط از ماده ۲۵ قانون ثبت هر گاه شکایت از نحوه عملیات اجراء باشد طبق ماده ۲۲۹ آئین نامه اجراء مفاد اسناد رسمی لازم الاجرا و طرز رسیدگی به شکایت از عملیات اجرائی شاکی باید شکایت خود را با ذکر دلیل و ارائه مدرک به رئیس ثبت محل تسلیم نماید و رئیس ثبت مکلف است که فوراً رسیدگی نموده و مستنداً رای صادر نماید. نظر رئیس ثبت به اشخاص ذینفع ابلاغ می شود و آنان اگر اعتراضی بر نظر رئیس ثبت داشته باشند، ظرف ده روز از تاریخ ابلاغ شکایت خود را به ثبت محل و یا هیات نظارت صلاحیت دار تسلیم می کنند رای صادره هیات نظارت در این مورد قطعی خواهد بود.

بخش هفتم: چگونگی روند صدور آراء هیات نظارت

رسیدگی هیات نظارت موكول به گزارش موضوع از طرف ثبت شهرستان تابع اداره كل استان و نیز تایید و اعلام نظر كارشناسان ادارات كل دال بر اینکه موضوع با کدام يك از بندهای ماده ۲۵-اصلاحی قانون ثبت منطبق است یا خیر، می باشد و پس از اعلام نظر كارشناسان و در صورت منطبق بودن موضوع با صلاحیت های قانونی هیات نظارت مراتب منجر به تشکیل پرونده در دبیرخانه هیات نظارت - که با مسوولیت و تصدی یکی از كارشناسان ثبت استان به عنوان دبیر هیات اداره می شود- شده و پس از حلول موعد رسیدگی به پرونده و تشکیل جلسه، اعضاء هیات نظارت با توجه به گزارش واحد ثبتی و گردش كار تنظیمی توسط دبیر هیات به موضوع رسیدگی و حسب مورد مبادرت به صدور تصمیم و یا رای می کند. رای هیات نظارت باید دارای مقدمه ای مشتمل بر خلاصه جریان كار و بیان اشكال و موضوع اختلاف بوده و منجز و مستدل و بدون قید و شرط و ابهام باشد و اگر به اتفاق آراء صادر نشده باشد نظر اقلیت به طور مشروح و مستدل باید در آن قید شود. همچنین آراء صادره باید مستند به مواد قانون باشد و در آنها صریحاً قید شود که قطعی است یا قابل تجدید نظر می باشد. لزوم رعایت مقرات ماده پنج آئین نامه اجرائی رسیدگی اسناد مالکیت معارض و هیات نظارت و شورای عالی ثبت و ذکر مستند قانونی رای از این جهت است که هیات نظارت به صلاحیت

خود توجه و از حدود اختیارات و صلاحیت خود تجاوز ننماید. آراء هیات نظارت باید به ترتیب صدور با ذکر شماره و تاریخ در دفتر ثبت آراء قید شود و به امضاء صادر کنندگان برسد و یک نسخه از آن به دبیرخانه سازمان ثبت فرستاده شود. (مواد ۷ و ۸ آئین نامه اجرایی رسیدگی اسناد مالکیت معارض...) یک نسخه از رای صادره جهت اجرا به اداره ثبت مربوطه ابلاغ و تعداد دو نسخه دیگر به ترتیب به دبیرخانه و اداره کل دفتر حقوقی سازمان ثبت اسناد و املاک کشور ارسال می شود.

بند اول: نحوه ابلاغ آراء هیات نظارت

طبق تبصره ۵ ماده ۲۵-اصلاحی قانون ثبت و ماده ۹ آئین نامه اجرایی رسیدگی اسناد مالکیت معارض آراء هیات نظارت باید در دفتر اندیکاتور واحدهای ثبتی، ثبت شود و رونوشت آراء قابل تجدیدنظر فوراً در تابلو اعلانات ثبت محل الصاق گردد. تاریخ الصاق باید با تمام حروف در ذیل رای الصاقی نوشته و تذکر داده شود که تا بیست روز قابل تجدید نظر است و مسوول مربوط باید آن را گواهی و امضاء نماید و پس از آن به موقع اجرا گذاشته شود. الصاق رونوشت رای در تابلو اعلانات ثبت محل ابلاغ آن محسوب می شود. مرجع تسلیم درخواست تجدید نظر از آراء قابل تجدید نظر هیات نظارت واحد ثبتی است که رای مزبور در تابلو اعلانات آن الصاق شده است.

بند دوم: تجدید نظر و اعتراض به رای هیات نظارت

اشخاصی که حق اعتراض به رای هیات نظارت را دارند از قرار ذیل می باشد:

۱- ذینفع در موضوع مطرح شده هیات نظارت

۲- رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور

هر چند مطابق تبصره ۴ ماده ۲۵ ق.ث آراء مربوط به بندهای یک و پنج و هفت هیات های نظارت غیر قطعی و بر اثر شکایت ذینفع قابل تجدید نظر در شورای عالی ثبت خواهد بود و مفهوم مخالف این تبصره قطعی بودن موارد بندهای دیگر می باشد ولی از آنجا که در ادامه همین تبصره به مدیر کل ثبت (ریاست سازمان ثبت اسناد و املاک کشور) اختیار لازم داده شده که به منظور ایجاد وحدت رویه بین آراء در مواردی که آراء متناقض در موضوع واحدی صادر و یا آراء صادره خلاف قانون

باشد دستور طرح موضوع را در شورای عالی ثبت صادر نماید، بنابراین می توان گفت که تقریباً تمام آراء مربوط به بندهای ماده ۲۵ بطریقی قابل طرح در شورای عالی ثبت خواهد بود. در نهایت اینکه آراء بندهای ۱ و ۷ بدون تردید در اثر شکایت ذینفع قابل تجدید نظر بوده ولی آرائ دیگر بندها بنا به تشخیص و نظر ریاست سازمان ثبت در شورای عالی ثبت مطرح خواهد شد. نحوه ابلاغ آراء قابل تجدید نظر بدین صورت است که مطابق ماده ۹- آئین نامه اجرائی رسیدگی اسناد مالکیت معارض، به مدت ۲۰ روز در تابلوی اعلانات ثبت محل الصاق می شود، تاریخ الصاق باید با تمام حروف در ذیل رای الصاقی ثبت و با تذکر به اینکه تا ۲۰ روز قابل تجدید نظر است به امضای و گواهی مسئول مربوطه می رسد چنانچه قبل از اجرای رای در مورد بندهای قابل تجدیدنظر اعتراضی و اصل شود اجرای رای تا رسیدگی موضوع در شورای عالی ثبت متوقف می گردد. از لحاظ زمانی محدودیت خاصی برای تجدید نظر از آراء هیات نظارت در قانون پیش بینی نشده است زیرا در قسمتی از تبصره ۵ ماده ۲۵ ق. ث آمده است: «در مورد بندهای یک و پنج و هفت رای هیات نظارت برای اطلاع ذینفع به مدت بیست روز در تابلوی اعلانات ثبت محل الصاق و سپس به موقع اجرا گذاشته می شود...». بنابراین بیست روز مقرر در تبصره مذکور «منحصراً و در مقام اعلام تصمیم هیات نظارت از طریق الصاق آن در تابلوی اعلانات تعیین شده است و تسری مهلت مزبور به زمان اعتراض نسبت به رای هیات نظارت و محدودیت زمان اعتراض به مهلت بیست روز مقرر، مغایر حکم مقرر در تبصره مذکور است...»^۱ بنابراین تذکر به اینکه رای صادره تا ۲۰ روز قابل تجدید نظر است در ذیل رای الصاقی موضوع ماده ۹ آئین نامه اجرائی رسیدگی اسناد مالکیت معارض مصوب ۵۲/۲/۱۶ منتفی است. آنچه به صراحت می توان از تبصره ۵ استنباط نمود این است که آرای موضوع بندهای ۱ و ۷ تا ۲۰ روز قابل اجرا نبوده و وصول شکایت قبل از اجرای رای عملیات اجرائی را متوقف و موضوع به شورای عالی ثبت ارجاع می گردد. ادامه عملیات و تعقیب آن موکول به تایید رای از طرف شورای

مذکور خواهد بود و مفهوم مخالف آن اینکه آراء بندهای قطعی (۲، ۳، ۴، ۶، ۸) نیازی به الصاق نداشته و به محض صدور قابل اجرا می باشند. ولی از آنجا که اختیار ارجاع موضوع به شورای عالی ثبت نسبت به کلیه آراء هیات نظارت در مواردی که احتمال تناقض یا تخلف از قانون وجود داشته باشد به ریاست سازمان ثبت داده شده، لذا در این مورد استثنائی، اجراء آراء قطعی هیات های نظارت نیز با صدور دستور طرح موضوع در شورای عالی ثبت متوقف و ادامه عملیات اجرائی منوط به تأیید شورا خواهد بود.^۱ چنانچه رای هیات نظارت اعم از قطعی یا غیر قطعی اجرا و سپس مورد اعتراض واقع شود با توجه به اینکه حصر مدت زمان اعتراض به بیست روز از سوی دیوان عدالت اداری متنفی و محدودیتی برای قبول اعتراض وجود ندارد و از طرفی مفهوم ماده ۱۲ آئین نامه اجرائی رسیدگی اسناد مالکیت معارض که مقرر داشته « در هر مورد که نسبت به آراء مذکور در بندهای ۱ و ۷ و ۵ 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». همچنین قید کلمه « چنانچه» در قسمتی از تبصره ۵ مذکور «... وصول شکایت از ناحیه ذینفع چنانچه قبل از اجرای رای باشد اجرای رای را متوقف می نماید...». بیانگر این موضوع است اگر رای صادره پس از انقضای ۲۰ روز به مرحله اجراء در آمده باشد قابل تجدید نظر در شورای عالی ثبت نخواهد بود و اگر اجرا نشده باشد ولو اینکه مدتی بیش از بیست روز از تاریخ الصاق آن نیز گذشته باشد با وصول اعتراض اجرای آن متوقف و پرونده به شورای عالی ثبت ارجاع می گردد. در مورد آراء قطعی ماده ۲۵ به محض صدور و ارسال آن به واحد ثبتی مربوطه قابل اجراء بوده ولی بر اساس رویه جاری وصول اعتراض و دستور طرح موضوع در شورای عالی ثبت مانع از اجرای آن می شود که ماده ۱۵ آئین نامه اجرائی رسیدگی اسناد مالکیت معارض هم موید این نظر است. هر چند که با توجه به بند ۱۹ ماده ۳ آئین نامه مذکور که تأکید بر این امر دارد "در صورتی که اعتراض طوری باشد که ارسال پرونده را به هیات نظارت ایجاب نماید باید ترتیبی اتخاذ شود که در

۱ - نجفی، ایرج، حقوق ثبت، انتشارات نگاه بینه، چاپ اول، ۱۳۸۶، ص ۱۴۹ | ۷۴۰

مدتی که پرونده در هیات نظارت در حال رسیدگی است عملیات اجرایی متوقف نشود". اجراء آراء قطعی نباید متوقف شود، که به نظر می رسد منظور قانونگذار از تصویب ماده ۱۵ آئین نامه مذکور آراء غیر قطعی و قابل تجدید نظر بوده است.^۱

نتیجه گیری

در جمع بندی و نتیجه گیری کلی این مقاله باید گفت تحولات شگرفی که در مورد مالکیت اموال غیر منقول در چندین سال اخیر بوجود آمده از جمله افزایش قیمت اراضی و نقش املاک در وضع اقتصادی اشخاص ایجاب می نماید به مسائل حقوقی مرتبط توجه خاص مبذول گردد، اراضی به عنوان کالای غیر قابل تولید و مورد نیاز موجودات زنده با افزایش جمعیت پیوسته به اهمیت آن افزوده می شود. وجود بعضی از قوانین ثبتی موجب بروز مشکلاتی در اجرا شده است که هر چند قوانین ثبتی نیاز به یک بازنگری عمیق دارد ولی حداقل با اصلاح این موارد می توان امکان افزایش کارایی عملیات ثبتی را فراهم نمود:

۱- در ماده ۶ قانون ثبت برای هر استانی یک هیات نظارت منظور شده در حالیکه در بعضی از استان ها مانند تهران، اصفهان، فارس و... حجم پرونده ها زیاد و برای سرعت عمل نیاز به چند هیات نظارت دارد که باید ماده مذکور از این جهت اصلاح شود.

۲- در ماده ۲۵ مکرر قانون ثبت یک شورای عالی ثبت با دو شعبه املاک و اسناد منظور گردیده که حداقل نیاز به دو شعبه املاک و اسناد می باشد علاوه بر آن باید تعیین عضو علی البدل با اصلاح قانون مقرر گردد تا هم امکان سرعت رسیدگی ها افزایش یابد و در صورتی که مراجعی مثل دیوان عدالت اداری رای بر طرح موضوع در مرجع هم عرض صادر می نماید امکان رسیدگی در شعبه دیگر مقدور باشد.

در نهایت و جمع بندی پایانی این مقاله باید گفت حدود صلاحیت و وظایف هیات نظارت هر گاه بر طبق قانون ثبت اسناد و املاک کشور عبارتند از :

الف) اگر در اجرای عملیات مقدماتی ثبت از جهت پذیرفتن تقاضای ثبت اختلافی بین اشخاص و اداره ثبت ایجاد شود و یا اشتباهی تولید گردد و یا در تصرف اشخاص تراحم و

تعارضی باشد رسیدگی به آن از صلاحیت شورای عالی ثبت خواهد بود. که به تقاضای مدیر کل ثبت رسیدگی و اظهار نظر خواهد کرد.

ب) رسیدگی به سایر اشتباهات و اختلافاتی که در جریان عملیات ثبت املاک به وجود بیاید نیز بر طبق این قانون در صلاحیت هیأت نظارت مذکور در ماده ۶ خواهد بود.

ج) در موارد صلاحیت هیأت نظارت تشخیص وقوع اشتباه و مؤثر بودن آن با خود هیأت خواهد بود و رأی و تصمیم آن قطعی است بدون آنکه در رسیدگی به اعتراضات به ثبت در محاکم تأثیری داشته باشد.

د) هر گاه تشخیص صلاحیت یکی از دو هیأت مورد تردید اداره کل ثبت باشد و یا پس از ارجاع به هیأت نظارت هیأت مذکور خود را صالح نداند موضوع در شورای عالی ثبت طرح و رأی این هیأت در تشخیص صلاحیت قاطع است.

ه) هر گاه شورای عالی ثبت یا هیأت نظارت تشخیص دادند که در جریان ثبت املاک اشتباه مؤثری واقع شده عملیاتی که در نتیجه آن اشتباه و یا بعد از آن به عمل آمده و یا اشتباه مربوط به آن بوده ابطال و جریان ثبت بر طبق مقررات این قانون تجدید یا تکمیل یا اصلاح می گردد.

ی) هر گاه به تشخیص هیأت نظارت مقرر شود هر سه نوبت آگهی تجدید شود معترضین حق اعتراض خواهند داشت و چنانچه مقرر شود فقط آگهی های نوبت دوم و سوم یا نوبت سوم تجدید شود در این صورت از تاریخ نشر آخرین آگهی تا پنجاه روز اشخاص حق اعتراض دارند.

ن) چنانچه اشتباه از طرف خود درخواست کننده ثبت ناشی شده باشد هزینه اقداماتی که برای جریان ثبت ملک به عمل می آید به عهده تقاضا کننده ثبت است و چنانچه رأی یکی از دو هیأت ابطال کلیه عملیات ثبتی باشد جریان مجدد عملیات ثبت موقوف به تأدیه حق الثبت جدید خواهد بود.

و) رسیدگی هر یک از دو هیأت (شورای عالی ثبت یا هیأت نظارت) در اثر اشتباه یا اختلاف موقعی جایز و ممکن است که هنوز ملک در دفتر املاک به ثبت نرسیده باشد. لازم به ذکر است که هریک از صلاحیت های بیان شده در فوق در ماده ۲۵ قانون ثبت اسناد و املاک کشور نیز به عنوان صلاحیت هیأت نظارت ثبت بیان شده است.

منابع و مآخذ

- ۱- آدابی، حمیدرضا، حقوق ثبت تخصصی، انتشارات جنگل، جاودانه، چاپ اول، ۱۳۸۸
- ۲- آذرپور، حمید -حجتی اشرفی، غلامرضا، مجموعه محشی بخشنامه های ثبتی، انتشارات گنج دانش چاپ سوم، ۱۳۸۰
- ۳- اباذری فومشی، منصور، نحوه عملی تنظیم و نگارش حقوق ثبت، انتشارات خرسندی چاپ دوم، ۱۳۸۵
- ۴- اباذری فومشی، منصور، مجموعه محشی از قانون ثبت اسناد و املاک، انتشارات خرسندی چاپ اول، ۱۳۸۶
- ۵- ابهری، حمید، قانون ثبت اسناد و املاک، انتشارات مجد، ۱۳۷۸
- ۶- اسکانی، نادر، فرهنگ ثبتی، نشر دادگستر، چاپ دوم ۱۳۸۲
- ۷- بازگیر، یدالله، حقوق ثبت، انتشارات فردوسی، چاپ دوم، ۱۳۸۴
- ۸- پور سلیم بناب، جلیل، بررسی حقوقی و نحوه تفکیک و افراز، انتشارات آثار اندیشه، چاپ اول، ۱۳۸۵
- ۹- تفکریان، محمود، حقوق ثبت املاک، انتشارات نگاه بینه، چاپ دوم ۱۳۸۶
- ۱۰- تفکریان، محمود، حقوق ثبت املاک (۲)، انتشارات نگاه بینه، چاپ سوم ۱۳۸۸
- ۱۱- جعفری لنگرودی، دکتر محمد جعفر، حقوق ثبت، انتشارات گنج دانش، چاپ دوم ۱۳۷۸
- ۱۲- حجتی اشرفی، غلامرضا، مجموعه کامل قوانین و مقررات محشای ثبتی، انتشارات گنج دانش، چاپ سوم، ۱۳۸۴
- ۱۳- حقیقت، علی، ثبت املاک در ایران، انتشارات گنج دانش، ۱۳۷۰
- ۱۴- حمیتی واقف، دکتر احمدعلی، حقوق ثبت، نشر حقوقدان، چاپ دوم، ۱۳۸۴
- ۱۵- رستمی بوکانی، علی، حل مشکلات ثبتی، انتشارات ققنوس، ۱۳۷۸
- ۱۶- رستمی بوکانی، علی، مسائل ثبتی اسناد و املاک، انتشارات ققنوس، چاپ اول، ۱۳۸۴
- ۱۷- زاهدی، عاطفه، قانون ثبت اسناد و املاک در آیینہ آراء قضایی، انتشارات جنگل، چاپ اول، ۱۳۸۸

۱۸- شهری، غلامرضا، حقوق ثبت اسناد و املاک، انتشارات جهاد دانشگاهی، چاپ ششم،

۱۳۷۷

۱۹- شکری، رضا، حقوق ثبت، انتشارات مجد، چاپ پنجم، ۱۳۸۷

۲۰- صالحی، علی، حقوق ثبت اسناد و املاک در ایران، موسسه فرهنگی مشرق، ۱۳۷۵

۲۱- کامیار، غلامرضا، حقوق شهر و شهرسازی انتشارات مجد، چاپ سوم، ۱۳۸۷

۲۲- متین، احمد، مجموعه رویه قضائی، چاپ اول، ۱۳۸۴

۲۳- محمدی همدانی، اصغر، نمونه آراء شعب دیوان عدالت اداری، انتشارات جنگل، جاودانه،

چاپ اول، ۱۳۸۷

۲۴- معین، دکتر محمد، فرهنگ معین، انتشارات نگارستان کتاب، ۱۳۸۷

۲۵- منصور، جهانگیر، قوانین و مقررات ثبتی، نشر دیدار، چاپ دهم ۱۳۸۴

۲۶- میرزایی، علیرضا، حقوق ثبت کاربردی، انتشارات بهنامی، چاپ سوم، ۱۳۸۸

۲۷- نجفی، ایرج، حقوق ثبت، انتشارات نگاه بینه، چاپ اول، ۱۳۸۶