

بررسی و تحلیل اسناد مالکیت معارض در نظام قضایی

(تاریخ دریافت ۱۳۹۹/۰۷/۱۵، تاریخ تصویب ۱۴۰۰/۰۳/۱۲)

مرتضی مهدوی فر

چکیده

یکی از اشتباهاتی که در حوزه ثبت اسناد رخ می دهد، صدور سند مالکیت معارض می باشد. منظور از اسناد مالکیت معارض این است که برای یک ملک دو سند به نام دو شخص صادر شده باشد به این صورت که ابتدا یک سند به نام شخصی برای یک ملک صادر شود و بعد از آن برای همان ملک، سند دیگری به نام شخص دیگر صادر شود. در این حالت به سند دومی سند مالکیت معارض می گویند و دارنده آن باید دعوای ابطال سند مالکیت معارض را در دادگاه مطرح نماید اما باید دید حقوق و تکالیف دارنده سند معارض و سند اولیه کدام است؟ دادگاه در نهایت حکم به بطلان کدام سند می دهد؟ پس ضمانت اجرای معامله دارنده سند معارض را در فرض صدور حکم نهایی بر بطلان سند او یا در فرض عدم مراجعه متعاقب اختطاریه ظرف دو ماه جریمه نقدی معادل یک برابر بهای معامله تعیین کرده است، که با شکایت شاکی دادگاه مبادرت به صدور حکم خواهد کرد در صورت معارض بودن سند، ذی نفع می تواند از طریق اداره ثبت محل و هیات نظارت موضوع ماده ۶ قانون ثبت اقدام نماید. انواع تعارض در سند مالکیت به قرار زیر می باشد:

- تعارض دو سند در اصل ملک: این تعارض زمانی پیش می آید که نسبت به ملکی تماما و یا نسبت به بخشی از آن، دو سند مالکیت به دو تاریخ که یکی زودتر از دیگری است صادر شده باشد.
- تعارض دو سند در حدود یک ملک: منظور از تعارض در حدود ملک، تعارض در مختصات ملک می باشد.

- تعارض دو سند در حقوق ارتفاقی یک ملک: برای مثال در صورتیکه در سند مالکیت ملکی حقی از ملک مجاور برای آن قائل شده باشند مثل حق عبور با حق مجرا و غیره ولی مالک و دارنده ی سند مالکیت ملک مجاور این حق را برای ملک مذکور قایل نباشد در این صورت تعارض حقوق رخ داده است.

واژگان کلیدی: اسناد معارض، سند مالکیت، عملیات ثبتی، قانون ثبت، ملک، اموال و مالکیت

بخش اول: کلیات

قبل از اینکه در خصوص اسناد مالکیت معارض و مقررات لایحه قانونی راجع به اشتباهات ثبتی و اسناد مالکیت معارض مصوب ۱۳۳۳ بحث شود ضرورت دارد مروری به ماده ۶ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب سال ۱۳۱۰ داشته باشیم چرا که به موجب ماده مزبور برای رسیدگی به اشتباهات و اختلافات مربوط به امور ثبت اسناد و املاک کشور در مقرر هر دادگاه استان هیأتی بنام هیأت نظارت مرکب از مدیر کل ثبت استان یا قائم مقام او و دو نفر از قضات دادگاه استان به انتخاب وزیر دادگستری تشکیل می شود که این هیأت به کلیه اختلافات و اشتباهات مربوط به امور ثبتی در حوزه قضایی استان رسیدگی می نماید. برای این هیأت یک عضو علی البدل از بین قضات دادگستری یا کارمندان ثبت مرکز استان از طرف وزیر دادگستری تعیین خواهد شد. ماده ۲۵ قانون ثبت حدود صلاحیت و وظایف هیأت نظارت را در ۸ بند تعیین کرده است که بندهای ۲ و ۴ و ۵ و ۶ آن در این مورد در خور توجه است.

ماده بیست و پنج ق. ث: حدود و صلاحیت و وظایف هیأت نظارت بدین قرار است: (بندهای ۲ و ۴ و ۵ و ۶)

بند ۲- 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.

بند ۳- 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 به حق کسی خلل 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 را اصلاح آن را پس از تعیین تکلیف نهایی در دادگاه صادر خواهد کرد.

بند ۴- رسیدگی به تعارض در اسناد مالکیت کلاً یا بعضاً خواه نسبت باصل ملک - خواه نسبت به حدود و حقوق ارتفاقی آن با هیات نظارت است.

بند ۵- رسیدگی و رفع اشتباهی که در عملیات تفکیکی رخ دهد و منتج به انتقال رسمی یا ثبت در دفتر املاک شود با هیات نظارت است. مشروط بر اینکه رفع اشتباه مزبور خللی به حق کسی نرساند.

بخش دوم: تعریف مفهوم سند معارض و روش رسیدگی به اسناد مالکیتی که معارض

اعلام می شود و نحوه ابطال آن

چنانچه نسبت به تمام یا قسمتی از ملکی دو بار سند مالکیت صادر شود سند مالکیت مؤخر الصدور را که نسبت به تمام یا قسمتی از ملک صادر شده سند معارض گویند بدیهی است سند مالکیت مقدم الصدور تا زمانی که به موجب حکم نهایی دادگاه باطل نشده معتبر است و سند مالکیت مؤخر الصدور نیز تا زمانی که حکم قطعی نهایی دادگاه به صحت آن صادر نشده نسبت به میزان و مورد تعارض سند معارض تلقی می شود ((بند ۱ از ماده ۳ لایحه قانونی راجع به اشتباهات ثبتی و اسناد مالکیت معارض))

بند اول: تکلیف ادارات ثبت در مقابل اسناد معارض

ادارات ثبت مکلفند به محض اطلاع از صدور اسناد مالکیت معارض اعم از اینکه نسبت به اصل یا حدود یا حقوق ارتفاقی باشد فوراً وفق مقررات به موضوع رسیدگی نمایند. (ماده ۱ آئین نامه اجرائی رسیدگی به اسناد مالکیت معارض و هیئت نظارت و شورای عالی ثبت)

ولی صاحبان اسناد مالکیت معارض نیز می توانند بعد از اطلاع از موضوع تعارض جهت تعیین تکلیف به اداره ثبت محلی که ملک در حوزه آن واقع شده مراجعه نمایند که در این صورت به شرح زیر عمل می شود. بعد از قبول تقاضای اعلام کننده تعارض مسئول اداره دستور ثبت آن را در دفتر اندیکاتور می دهد و وقت مراجعه بعدی متقاضی را برای معاینه محل تعیین و به او اعلام می نماید، سپس تقاضا در دفتر اندیکاتور توسط متصدی دفتر ثبت می شود و جهت ضبط در پرونده تا روز مراجعه متقاضی به بایگانی ارسال می شود. بعد از مراجعه متقاضی در روز تعیین شده پرونده را بایگانی جهت تعیین نماینده و نقشه بردار نزد رئیس اداره ارسال می دارد. رئیس ثبت با توجه به دفتر تعیین اوقات نماینده و نقشه برداری را جهت عزیمت به محل و اقدام تعیین می نماید. چنانچه محل وقوع ملک خارج از شعاع ۳۰ کیلومتر باشد فوق العاده ماموریت و هزینه سفر به نماینده و نقشه بردار تعلق می گیرد متقاضی مکلف است فوق العاده متعلقه را به حساب سپرده ثبت واریز و فیش آن را جهت ضمیمه نمودن در پرونده به ثبت تسلیم نماید، سپس نماینده و نقشه بردار همراه متقاضی به محل وقوع ملک عزیمت می نمایند و بعد از حضور در محل متقاضی ملک را معرفی و نماینده حدود آن را با حدود مجاورین و ملک مورد دعوی کنترل و با حدود مندرج در پرونده ثبتی و اسناد مالکیت مجاورین و مورد دعوی مقایسه نموده و نقشه بردار نیز نقشه وضع موجود پلاکهای مورد رسیدگی و دعوی را برداشت و نقشه ای که نمودار حدود و موقعیت پلاکهای مورد رسیدگی باشد بنحوی که میزان تعارض در آن با رنگ خاصی مشخص شود ترسیم و نماینده براساس مشاهدات و بررسی به عمل آمده و نیز نقشه ترسیمی گزارش لازم را تهیه می نماید.

در این گزارش که باید در مقدمه آن جریان ثبتی پلاکهای مورد دعوی بطور مشروح نوشته شود چگونگی وقوع تعارض و علت و میزان آن و تاریخ صدور اسناد مالکیت مقدم و مؤخر توسط نماینده ثبت مشخص می گردد. آنگاه نماینده صورت جلسه تنظیمی و نقشه ترسیمی را همراه با گزارش عملکرد خود به ضمیمه پرونده ثبتی مربوطه به استحضار رئیس اداره می رساند، رئیس ثبت گزارش نماینده و صورت جلسه ترسیمی را ملاحظه و بررسی و مندرجات آن را با سوابق موجود در پرونده ثبتی تطبیق و مقایسه و بعد از حصول اطمینان از تعارض ضمن اظهار نظر صریح مبنی بر وقوع تعارض دستور صدور بخشنامه به دفاتر اسناد رسمی حوزه تابعه و تهیه گزارش به ثبت منطقه را صادر می نماید. (ماده ۱ آئین نامه اجرائی اسناد مالکیت معارض) سپس پرونده جهت اجرای دستورات رئیس ثبت نزد نماینده اقدام برگشت می شود.

در بخشنامه یاد شده که خطاب به دفاتر اسناد رسمی حوزه تابعه ثبت محل نوشته می شود بایستی ضمن اشاره به وقوع تعارض و صدور اسناد مالکیت معارض نسبت به ملک مورد نظر مشخصات کامل ملک و صاحبان اسناد معارض در آن قید شود و دفاتر اسناد رسمی را به رعایت مواد ۴ و ۵ قانون اشتباهات ثبتی و اسناد مالکیت معارض توجه دادآنگاه گزارش لازم به ثبت منطقه مربوطه جهت طرح موضوع در هیئت نظارت بنحویکه هیچگونه ابهامی در آن نباشد نوشته می شود.

در این گزارش بایستی جریان کامل پرونده های ثبتی مربوط و مشخصات اسناد مالکیت معارض و صاحبان آن و تاریخ صدور آنها به صراحت قید شود و در آن به وقوع تعارض و میزان آن صریحاً اشاره گردد و نقشه های ترسیمی نیز به ضمیمه آن ارسال شود. بعد از امضاء بخشنامه و گزارش به ثبت منطقه وسیله مسوول اداره و درج شماره بر آنها توسط متصدی دفتر اندیکاتور بخشنامه و گزارش به مراجع یاد شده ارسال می گردد، سپس پرونده ضبط تا وصول رای هیئت نظارت به بایگانی برگشت می شود. رای هیئت نظارت بعد از وصول از طریق ثبت منطقه به دستور رئیس اداره ثبت دفتر اندیکاتور می شود آنگاه به استناد تبصره ۵ ماده ۲۵ اصلاحی قانون ثبت بمدت ۲۰ روز برای اطلاع ذینفع وسیله متصدی امور

دفتری در تابلوی اعلانات ثبت محل الصاق می گردد. چنانچه با انقضای مهلت یاد شده در تبصره ۵ فوق الذکر حسب گواهی متصدی دفتر اعتراضی به رای هیئت نظارت واصل نشود اداره ثبت به دارنده سند مالکیت معارض (مؤخر الصدور) اخطار می نماید، اخطار یاد شده بعد از امضاء مسئول اداره و درج شماره بر آن وسیله متصدی دفتر اندیکاتور جهت ابلاغ به مخاطب به مامور مربوطه تحویل می شود و پرونده جهت ضبط تا انقضای زمان قانونی یاد شده به بایگانی ارسال می گردد.

مامور ابلاغ اخطار رویت شده را با قید گواهی و تاریخ ابلاغ بنظر رئیس اداره می رساند و او پس از حصول اطمینان از صحت ابلاغ دستور ضبط آنها را در پرونده صادر می نماید تا چنانچه نسبت به موضوع در دادگاه صالحه اقامه دعوی کرده گواهی طرح دعوی را ظرف مدت دو ماه از تاریخ رویت اخطار به ثبت محل ارائه و رسید اخذ نماید در این اخطار که خطاب به دارنده سند معارض

(مؤخر الصدور) صادر می شود علاوه بر قید مطالب یاد شده فوق تاکید می گردد چنانچه ظرف مدت دو ماه گواهی طرح دعوی را ارائه ننماید و صاحب سند مقدم الصدور گواهی عدم طرح دعوی را در مدت مزبور از مراجع صالحه اخذ و تقدیم اداره ثبت نماید. اداره ثبت محل بطلان سند مالکیت معارض را نسبت به مورد تعارض در ستون ملاحظات ثبت ملک قید و مراتب را به دارنده سند مزبور اعلام خواهد نمود. (بند ۲ از ماده ۳ لایحه قانونی راجع به اشتباهات ثبتی و اسناد مالکیت معارض).

نماینده حسب دستور مسئول اداره مراتب تعارض و ابطال سند مالکیت معارض را در ستون ملاحظات پیش نویس سند مالکیت معارض با اشاره به رای هیئت نظارت و انقضای مواعد قانونی قید می نماید و بخشنامه ای را خطاب به دفاتر اسناد رسمی حوزه ثبتی تابعه مبنی بر ابطال سند مالکیت معارض پیرو بخشنامه قبلی تهیه می کند سپس مراتب قید شده در پیش نویس سند مالکیت معارض و نیز بخشنامه را به امضاء مسئول اداره می رساند. بخشنامه پس از درج شماره وسیله متصدی دفتر اندیکاتور به دفاتر اسناد رسمی تابعه ارسال می گردد.

آنگاه پرونده به دفتر املاک ارسال می شود و متصدی مربوطه مراتب تعارض و ابطال سند مالکیت معارض (مؤخر الصدور) را در ستون ملاحظات ثبت و صفحه مربوطه قید و به امضاء مسئول اداره می رساند و سند مالکیت معارض را در صورتیکه در اختیار باشد باطل و ضمیمه پرونده می نماید. سپس پرونده را جهت ضبط در ردیف مربوطه به بایگانی ارسال می دارد.

ماده ۲ لایحه قانونی راجع به اشتباهات ثبتی و اسناد مالکیت معارض مقرر داشته است که در کلیه مواردیکه هیات نظارت طبق بند ۲ ماه ۲۵ اصلاحی سال ۱۳۱۷ قانون ثبت یا به موجب این قانون به اشتباهات رسیدگی می نماید می تواند با تعیین فهرستی از نوع اشتباهات که به نظر هیات موثر یا غیر موثر تشخیص گردیده دستور رفع اشتباه و اصلاح ثبت ملک یا اجراء شقوق ۵ و ۶ و ۷ ماده ۲۵ اصلاحی

قانون ثبت را به روسای ثبتی که مقتضی بدانند بدهد (بند ۳۸۷ مجموعه بخشنامه های ثبتی که به موجب رای شماره ۱۴۰۰-۱۳۵۳/۴/۱ شورای عالی ثبت به روسای ثبتی تفویض گردیده) و بند ۷ ماه ۲۵ مقرر داشته که هر گاه در طرز تنظیم اسناد و تطبیق مفاد آن با مقررات اشکال یا اشتباهی پیش آمد رفع اشتباه و اشکال و صدور دستور لازم با هیات نظارت خواهد بود.

و بالاخره ماده ۳ لایحه قانونی مذکور در مورد اسناد مالکیت معارض کلاً یا بعضاً خواه نسبت به اصل ملک خواه نسبت به حدود و حقوق ارتفاعی ترتیبی را مقرر داشته است که سند مؤخر الصدور را معارض و سند مقدم را تا زمانی که به موجب حکم نهائی ابطال نشده است معتبر دانسته است.

ماده ۶ لایحه مذکور مقرر می دارد: کسی که طبق ماده فوق ممنوع از معامله است هر گاه نسبت به ملک مزبور معامله نماید پس از صدور حکم نهائی بر بطلان سند مؤخرالتاریخ و یا

انقضاء مدت دو ماه و عدم مراجعه دارنده سندی که تاریخ آن موخر است به حکم دادگاه به جریمه نقدی معادل یک برابر بهای مورد معامله محکوم خواهد شد و نیز سردفتران اسناد رسمی هم با وجود اخطار اداره ثبت در مورد سند مالکیت معارض اقدام به ثبت معامله نمایند به انفصال از شغل سردفتری محکوم خواهند شد.

ماده ۷ قانون ثبت مقرر می‌دارد: ((کارمندان اداره ثبت که عمل مخالف مقررات آنها موجب صدور سند مالکیت معارض یا معاملات متعدد می‌شود در دادگاه اداری مورد تعقیب و انفصال موقت که کمتر از دو سال نخواهد بود و یا انفصال ابد به تناسب موضوع محکوم می‌شوند و تخلف آنها مشمول مرور زمان تخلفات اداری نخواهد شد.))

قسمت اخیر بند ۲ ماده ۳ لایحه قانونی راجع به اشتباهات ثبتی و اسناد مالکیت معارض با اصلاحات و الحاقات بعدی مصوب سال ۱۳۳۳ چنین مقرر می‌دارد:

(در صورتی که هیات نظارت یا شورای عالی ثبت در تجدید رسیدگی وقوع تعارض را محرز بدانند ثبت محل مراحل را کتباً به دارنده سند مالکیت معارض با اخطاری که طبق مقررات آیین دادرسی مدنی به او ابلاغ شده است در مدت دو ماه از تاریخ ابلاغ به دادگاه محل وقوع ملک مراجعه نکند و گواهی طرح دعوی را به اداره ثبت محل تسلیم و رسید اخذ ننماید و دارنده سند مالکیت مقدم هم گواهی عدم

طرح دعوی را از مراجع صالح در مدت مزبور تقدیم دارد اداره ثبت بطلان سند مالکیت معارض را نسبت به مورد تعارض (بسیار مهم است توجه شود که کل سند باطل نمی‌شود بلکه مورد تعارض باطل می‌شود) در ستون ملاحظات قسمت ملک قید و مراتب را به اداره ثبت مزبور و دفاتر اسناد رسمی اعلام خواهد کرد.

چون تعارض سند مالکیت مطابق تعریف ماده مرقوم (ماده ۳) ممکن است نسبت به کل ملک یا بعض آن باشد کل عرصه پلاک یا قسمتی از آن - کل حد شمالی یا جنوبی یا شرقی یا غربی یا جزئی از این حدود مثلاً ۵ متر از طول شمالی با سند مجاور منطبق و همخوانی نداشته باشد و یا در مورد حقوق ارتفاقی در سند مقدم حق ارتفاقی برای ملک مجاور (مثل

حق عبور یا حق مجری) ذکر نشده باشد ولی در سند ملک مجاور (مجاور شمالی جنوبی شرقی یا غربی) بوجود حق ارتفاق در ملک دارنده سند مقدم تصریح شده باشد.

بدیهی است سند موخر در موارد تعارض جزئی و یا تعارض در حد و یا حقوق ارتفاق در همان مورد تعارض ابطال خواهد شد یعنی حد سند معارض باطل و با سند مقدم منطبق می گردد و یا حقوق ارتفاقی مندرج در آن حذف می شود.

چون بحث تعارض اسناد مالکیت ثبتی و تشخیص وجود تعارض از جمله مسائل دقیق ثبتی است و دعاوی حقوقی و کیفری مربوط به اسناد معارض از پیچیده ترین نوع دعاوی می تواند باشد ضمن توضیحات تکمیلی نمونه عینی و مسبوق به سابقه ۵۰ ساله یک پرونده ثبتی مربوط به اسناد معارض را تشریح و تحلیل خواهیم کرد:

۱- گفته شد در تعارض دو سند مالکیت تشخیص با هیات نظارت مستقر در مرکز هر استان است تعارض می تواند نسبت به کل ملک یا جزء ملک (اعم از حدود یا حقوق ارتفاقی یا اصل ملک) باشد و توضیح داده شد که سند ثبت موخر نسبت به سند مقدم معارض است و طبق مقررات قانون اشتباهات ثبتی و اسناد مالکیت معارض مالک سند موخر ظرف مهلت دو ماه حق مراجعه به دادگاه را دارد و به او اخطار می شود و اجازه انجام معامله را ندارد و مراتب به دفاتر اسناد رسمی حوزه مربوط کتباً ابلاغ می شود.

۲- در تکمیل توضیحات قبلی یادآور می شویم که دفاتر اسناد رسمی مطابق ماده ۲ قانون ثبت اسناد و املاک مانند مدیران و نمایندگان ثبت هر منطقه جز در محل مأموریت خود نمی توانند انجام وظیفه نمایند و اقدامات آنها در خارج از آن اثر قانونی ندارد.

۳- مساله دیگر این است که آیا منظور از اینکه در ماده ۵ لایحه قانونی اسناد معارض قانونگذار برای دارنده سند مالکیت معارض انجام معامله را ممنوع کرده است معامله با سند رسمی و در دفترخانه می باشد. به اعتقاد اینجانب ممنوعیت کلی است و اعم از رسمی و عادی می باشد (باستثناء صلح حقوق متصوره با ذکر معارض بودن سند).

۴- مساله دیگر این است که 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 (مثلاً غربی) باید از آن متابعت نماید) و در رفع تعارض از جهت هیات نظارت و دادگاه در همین خصوص دستور ابطال و اصلاح را صادر خواهد کرد.

۵- مساله دیگر این است که علیرغم ممنوعیت معامله دارنده سند معارض قانونگذار در ماده ۶ لایحه قانونی مربوط به اسناد مالکیت معارض را در فرض صدور حکم نهائی بر بطلان سند او (به نحوی که در بالا توضیح داده شد) یا در فرض عدم مراجعه متعاقب اختاریه اداره ثبت ظرف دو ماه جریمه نقدی معادل یک برابر بهای معامله تعیین کرده است که با شکایت شاکی دادگاه مبادرت به صدور حکم خواهد کرد و از مفاد این ماده این طور استنباط می شود که تا حکم بر بطلان صادر شود می توان فی نفسه معامله را باطل تلقی کرد. (منظور این است که بطلان سند لا محاله متضمن بطلان معاملان هم خواهد بود)

۶- برای سردفتری که علیرغم اخطار اداره ثبت و بخشنامه و ابلاغ آن معامله معارض را ثبت نموده در قسمت اخیر ماده ۶ انفصال دائم از شغل سردفتری پیش بینی شده که تخلف اداری است.

۷- همچنین برای کارمندان ادارات ثبت که عمل مخالف مقررات آن موجب صدور سند مالکیت معارض یا معاملات متعدد شود مجازات اداری انفصال موقت که کمتر از دو سال نخواهد بود و یا انفصال ابد به تناسب مورد پیش بینی شده است.

۸- و بالاخره آخرین بحث این است که این مجازات اداری مانع از این امر نیست که اگر معلوم شود اقدامات مامورین و یا سردفتر علاوه بر مخالفت با مقررات مقرون به سوءنیت و تبانی با دارنده سند معارض بوده باشد نتوان مساله را از جهت کیفری نیز در مراجع قضایی مورد تعقیب قرار داد. ضمناً قانونگذار این نوع تخلفات را مشمول مرور زمان اداری نمی داند.

بخش سوم: تحلیل موضوع

چون رسیدگی به تعارض اسناد مالکیت در صلاحیت هیأت نظارت و شورای عالی ثبت است، برابر بند ۵ ماده ۲۵ اصلاحی ق - ث رسیدگی به تعارض در اسناد مالکیت کلاً و یا بعضاً خواه نسبت به اصل ملک خواه نسبت به حدود و حقوق ارتفاقی آن با هیأت نظارت است رأی هیأت نظارت در این مورد قابل تجدیدنظر در شورای عالی ثبت است وقتی که رأی هیأت نظارت صادر و به اداره ثبت واصل شد واحد ثبتی رونوشت رأی را برای اطلاع ذی‌نفع به مدت ۲۰ روز در تابلو اعلانات ثبت محل الصاق و چنانچه ظرف مدت مذکور به رأی هیأت نظارت اعتراض نشد رأی را اجرا می‌نماید و در صورت دریافت اعتراض در مدت ۲۰ روز سوابق امر به شورای عالی ثبت ارسال می‌گردد و پس از دریافت رأی شورای عالی ثبت نسبت به پیگیری موضوع اقدام می‌نماید چنانچه شورای عالی ثبت و هیأت نظارت تشخیص دهند که سند مالکیت معارض صادر شده مراتب را به اداره ثبت محل وقوع ملک اعلام می‌نمایند و ثبت محل موضوع تعارض را کتباً به دارنده سند مالکیت ثبت مؤخر ابلاغ می‌نماید چنانچه دارنده سند مالکیت معارض با اختطاری که طبق مقررات آیین دادرسی مدنی به او ابلاغ شده است در مدت ۲ ماه از تاریخ ابلاغ به دادگاه محل وقوع ملک مراجعه نکند و گواهی طرح دعوی را اخذ و به اداره ثبت محل تسلیم و رسید اخذ ننماید و دارنده سند مالکیت مقدم الصدور گواهی عدم طرح دعوی را از مراجع صالحه اخذ و در مدت مزبور به واحد ثبتی تقدیم دارد اداره ثبت بطلان سند مالکیت معارض را نسبت به مورد در ستون ملاحظات ثبت ملک قید و مراتب را به دارنده سند مزبور و دفاتر اسناد رسمی اعلام خواهد نمود و چنانچه سند مالکیت معارض در اختیار اداره ثبت باشد آن را باطل و ضمیمه پرونده ثبتی می‌نماید. ولی اگر دارنده سند مالکیت معارض در ظرف مدت ۲ ماه به دادگاه صالحه دادخواست داده باشد و گواهی طرح دعوی را به اداره ثبت تسلیم نماید اداره ثبت تا صدور حکم نهایی دادگاه اقدامی در مورد اسناد یاد شده نمی‌نماید.

در مورد آراء قابل تجدیدنظر اگر از تاریخ الصاق رأی در تابلو اعلانات اداره ثبت ظرف ۲۰ روز اعتراضی واصل نشد می‌توان رأی را اجرا نمود ولی چنانچه رأی صادره به هر علتی اجرا نشد چنانچه اعتراضی خارج از موعد ۲۰ روز هم واصل گردد دیگر نباید رأی را اجرا

کرد تا این که شورای عالی ثبت رسیدگی و تصمیم لازم را اتخاذ نماید ، در صورت صدور سند مالکیت معارض اداره ثبت باید از صدور سند مالکیت جدید خودداری نماید و از افراز چنین ملکی تا زمانی که رفع تعارض نشده است خودداری نماید و در خصوص این قبیل املاک هیأت های حل اختلاف باید برابر ماده ۲۳ آیین نامه قانون اصلاح مواد ۱ و ۲ و ۳ قانون اصلاح و حذف موادی از قانون ثبت تا وقتی که تکلیف تعارض توسط مراجع قضایی تعیین نشده از صدور رأی خودداری نمایند.

بخش چهارم: حقوق دارندگان اسناد معارض

طبق ماده ۴ لایحه قانونی راجع به اشتباهات ثبتی و اسناد مالکیت معارض دارنده سند مالکیت مقدم قبل از تعیین تکلیف نهایی در دادگاه می تواند نسبت به مورد سند مالکیت معامله کند ولی دفاتر اسناد رسمی مکلفند در متن سند قید کنند نسبت به مورد معامله سند معارض صادر شده و مادام که تکلیف نهایی معلوم نشده به خریدار سند مالکیت جدید داده نخواهد شد و همین حکم نسبت به انتقالات بعدی هم جاری است اما دارنده سند مالکیت معارض تا هنگامی که تکلیف نهایی سند مزبور در دادگاه معلوم نشده حق هیچ گونه معامله نسبت به آن ملک ندارد ولی می تواند حقوق متصوره خود را به دیگری انتقال دهد.

بند اول: مجازات سردفتر و دارنده سند مالکیت مؤخر

برابر ماده ۶ لایحه قانون اشتباهات ثبتی و اسناد مالکیت معارض: کسی که ممنوع از معامله است اگر نسبت به ملک مزبور معامله نماید پس از صدور حکم نهایی بر بطلان سند مؤخر التاريخ و یا انقضاء مدت ۲ ماه و عدم مراجعه دارنده سندی که تاریخاً مؤخر است به جریمه نقدی معادل یک برابر بهای مورد معامله محکوم خواهد شد و سردفتران اسناد رسمی هم که با وجود اخطار اداره ثبت در مورد سند مالکیت معارض اقدام به ثبت معامله نمایند به انفصال ابد از شغل سردفتری محکوم خواهند شد.

بند دوم: مجازات کارمند متخلف

صدور اسناد مالکیت معارض معمولاً به علت سهل انگاری و بی دقتی بعضی مأموران ثبت و طمع بیش از حد بعضی از مالکان می باشد چنانچه مأمور ثبت هنگام پذیرش ثبت تصرفات متقاضی را احراز نماید و وقت تحدید حدود رعایت حدود مجاوران را بنماید و از حدود مندرج در اظهارنامه خارج نشود و یا مالک در هنگام تقاضای ثبت یا ارائه حدود در وقت تحدید نسبت به معرفی ملک خود دقت نماید هیچ وقت اسناد مالکیت معارض صادر نمی شود نظر به این که اسناد مالکیت معارض مشکلات عدیده ای برای ادارات ثبت تولید می کند برای جلوگیری از تکرار چنین وضعی ماده ۷ لایحه اشتباهات و اسناد مالکیت معارض می گوید: کارمندان اداره ثبت که عمل مخالف مقررات آن ها موجب صدور سند مالکیت معارض یا معاملات متعدد بشود در دادگاه اداری مورد تعقیب و به انفصال موقت که کمتر از ۲ سال نخواهد بود و یا به انفصال ابد به تناسب موضوع محکوم می شود.

بند سوم: کیفیت آرا هیأت نظارت

بر طبق ماده ۵ آیین نامه رسیدگی به اسناد مالکیت معارض رأی هیأت نظارت دارای مقدمه ای مشتمل بر خلاصه جریان کار و بیان اشکال و موضوع اختلاف بوده و منجز و مستدل و بدون قید و شرط و ابهام صادر شود و چنانچه به اتفاق آراء نباشد نظر اقلیت به طور مشروح و مستدل در آن قید خواهد شد و در آن صریحاً قید شود که قطعی است یا قابل تجدیدنظر می باشد چون بعضی از هیأت های نظارت رعایت مواد فوق را ننمودند سازمان ثبت طی بخشنامه ۳/۸۳۲۸ مورخه ۵۸/۱۱/۱۹ مراتب را به کلیه هیأت های نظارت اعلام نمود و در بخشنامه مذکور قید شده که چنانچه موضوعی که در هیأت مطرح می شود و تکلیفی برای ادارات ثبت یا طرفین اختلاف تعیین ننماید آراء هیأت نظارت که قابل تجدید نظر هستند باید رونوشت آن را اداره ثبت تهیه و در تابلو اعلانات نصب و تاریخ الصاق در تابلو اعلانات با تمام حروف قید شود و یادآوری شود که تا ۲۰ روز قابل تجدیدنظر است و چنانچه ذی نفع اعتراض دارد باید ظرف ۲۰ روز اعتراض خود را به واحد ثبتی محل وقوع ملک تسلیم نماید تا پرونده جهت طرح در شورای عالی ثبت حسب مورد به اداره کل امور اسناد یا اداره کل امور املاک ارسال گردد. برابر رأی شماره ۱۳ مورخ ۷۸/۱/۲۸ هیأت عمومی

دیوان عدالت اداری تا زمانی که آراء قابل تجدیدنظر هیأت های نظارت اجرا نشده اند در صورت وصول اعتراض قابلیت تجدیدنظر در شورای عالی ثبت را دارند.

بند چهارم: شورای عالی ثبت

شورای عالی ثبت فقط در تهران تشکیل می شود در صورتی که هیأت نظارت در هر اداره کل ثبت استان تشکیل می گردد و شورای عالی ثبت هفته ای یک بار در محل سازمان ثبت باید تشکیل جلسه بدهد.

بخش پنجم: مشخصات شورای عالی ثبت

شورای عالی ثبت دارای دو شعبه است:

۱- شعبه مربوط به امور املاک

۲- شعبه مربوط به امور اسناد

بند اول: اعضاء شورای عالی ثبت

هر شعبه شورای عالی ثبت دارای سه عضو می باشد. ۲ نفر عضو قضایی و یک نفر عضو ثبتی؛ دو نفر عضو قضایی را رئیس قوه قضاییه انتخاب می نماید و باید از قضات دیوان عالی کشور باشند و عضو ثبتی شعبه امور املاک مدیرکل اداره امور املاک می باشد و عضو ثبتی شعبه امور اسناد مدیرکل اداره کل امور اسناد است.

بند دوم: صلاحیت شورای عالی ثبت

برابر تبصره ۴ ماده ۲۵ اصلاحی ق - ث آراء هیأت های نظارت در مورد اختلاف در تصرف و تعارض در اسناد مالکیت و اشکال و یا اشتباه در طرز تنظیم اسناد و تطبیق مفاد آنها با قوانین قابل تجدیدنظر در شورای عالی ثبت می باشد ولی رئیس سازمان ثبت به منظور ایجاد وحدت رویه در مواردی که آراء هیأت های نظارت متناقض و یا خلاف قانون صادر شده باشد موضوع را برای رسیدگی و اعلام نظر به شورای عالی ثبت ارجاع می نماید و در صورتی که رأی هیأت نظارت به موقع اجرا گذارده نشده باشد طبق نظر شورای عالی ثبت به موقع اجرا گذارده می شود در مورد ایجاد وحدت رویه نظر شورای عالی ثبت برای

هیأت‌های نظارت لازم‌الاتباع خواهد بود قبلاً گفتیم هیأت‌های نظارت باید در آراء خود قید نمایند که رأی صادره قطعی است یا قابل تجدیدنظر چنانچه قطعی باشد اداره ثبت باید نسبت به اجرا آن اقدام نماید و اگر قابل تجدیدنظر باشد رونوشت آن را در تابلو اعلانات الصاق و ذی‌نفع به مدت ۲۰ روز حق اعتراض دارد و پس از وصول اعتراض سوابق امر به شورای عالی ثبت ارسال می‌گردد از هر یک از آراء هیأت نظارت باید یک نسخه به اداره دبیرخانه سازمان ثبت فرستاده شود و همچنین برابر تبصره ماده ۲۰ آیین‌نامه قانون اصلاح مواد ۱ و ۲ و ۳ قانون اصلاح و حذف موادی از قانون ثبت و تبصره ماده ۸ آیین‌نامه ماده ۱۴۰ قانون برنامه سوم توسعه اقتصادی و اجتماعی و فرهنگی مرجع تجدیدنظر نسبت به تصمیمات و آراء هیأت‌های نظارت که در مقام رسیدگی به اشتباه در آراء هیأت‌های حل اختلاف اتخاذ نموده‌اند، شورای عالی ثبت می‌باشد.

نتیجه‌گیری

در خصوص سند مالکیت معارض، در ماده ۳ لایحه قانونی راجع به اشتباهات ثبتی و اسناد مالکیت معارض مقرر شده است «هرگاه نسبت به ملکی کلاً یا بعضاً به تشخیص هیأت نظارت، اسناد مالکیت متعارض صادر شود، خواه این تعارض نسبت به اصل ملک باشد و خواه نسبت به حدود آن و نیز نسبت به حقوق ارتفاقی آن، سندی که ثبت آن مؤخر بر سند دیگری است سند مالکیت معارض نامیده می‌شود. سند معارض، هدف حقوق ثبت را زیر سوال می‌برد، زیرا حقوق ثبت اعلام می‌کند همین که ملک در دفتر املاک ثبت شد، دولت مالک فعلی را به عنوان مالک اصلی می‌شناسد. قانون اجازه ثبت دوگانه یک سند را نمی‌دهد و این مساله، یک تخلف نسبت به کارمندان ثبتی محسوب می‌شود. به این ترتیب اگر یک کارمند ثبت بی‌دقتی کند، سند معارض صادر خواهد شد که مجازات چنین تخلفی از سوی کارمند ثبتی سنگین است. بر اساس نص صریح قانون و دکترین حقوقی اشتباه یکی از مواردی است که قانون‌گذار در اغلب موارد پیش‌بینی نموده و جهت حل مشکل چاره کار را نیز ارائه نموده است لذا در خصوص صدور اسناد مالکیت که بر اثر بی‌دقتی و یا تعمد حادث می‌گردد قانون‌گذار جهت حفظ حقوق مالکین اصیل آنچه که در صدر گفته شد مد نظر

قرار داده تا ضمن مجازات کارمندان و سران دفاتر احتمالی متخلف و ابطال سند مالکیت معارض به سند مالکیت مقدم اعتبار بخشیده و از این طریق حقوق مالکین در امنیت کامل قرار می گیرد. ماده ۷ لایحه قانونی راجع به اشتباهات ثبتی و اسناد مالکیت معارض مصوب سال ۱۳۳۳ مقرر می کند که عمل خلاف قانون کارکنان ثبت که موجب صدور سند مالکیت معارض شده است در دادگاه انتظامی مخصوص رسیدگی خواهد شد و کارمند ثبت خاطی حسب مورد به مجازات انفصال، از حداقل ۲ سال تا حداکثر انفصال همیشگی از خدمات دولتی محکوم می شود. به این ترتیب کارمند ثبتی که در این زمینه مرتکب تخلف شده است، حداقل دو سال از خدمت منفصل خواهد شد. اگر بی دقتی کارمند فاحش باشد، حتی امکان محکومیت وی به انفصال ابد از خدمات دولتی خواهد بود. هیات نظارت در هر استانی وجود دارد که تشخیص تعارض اسناد مالکیت با این مرجع است. رایی نیز که از این مرجع صادر می شود، قابل تجدیدنظر در شورای عالی ثبت است. وقتی این تعارض به طور قطعی محرز شد، به دارنده سند مالکیت موخر و معارض فرصت داده می شود ظرف دو ماه از تاریخی که اختاریه به وی اختاریه ابلاغ شد، در مورد این موضوع در دادگاه طرح دعوی کند. وی ظرف این مدت باید در دادگاه طرح دعوی کرده و گواهی آن را به اداره ثبت تقدیم کند. اگر ظرف دو ماه از تاریخ ابلاغ طرح دعوی نکرد، دارنده سند مقدم، گواهی عدم طرح دعوی گرفته، به اداره ثبت تقدیم کرده و اداره ثبت نیز سند مالکیت معارض را باطل می کند.

منابع و مآخذ

- ۱- قرآن کریم
- ۲- آخوندی، محمود، آئین دادرسی کیفری، تهران، جلد اول، انتشارات وزارت ارشاد، ۱۳۶۸.
- ۳- ابرام، احمد، ماهیت حقوقی قولنامه، چاپ چهارم، تهران، فردوسی، ۱۳۷۴.
- ۴- الوانی، سید مهدی، اصول آموزش و پرورش تهران، مرکز آموزش مدیریت دولتی، ۱۳۵۶.
- ۵- امامی، دکتر سید حسین؛ حقوق مدنی، چاپ چهارم، جلد ششم، تهران، کتاب فروشی اسلامیة، ۱۳۷۳.
- ۶- بازگیر، یداله؛ سرقت، جعل، خیانت در امانت در آراء دیوان عالی کشور، چاپ اول، نشر حقوقدانان، ۱۳۷۶.
- ۷- برگرد، ویلیام، ۱۳۷۳ مقاله دانایی قدرت است. انجمن فارغ التحصیلان مدیریت دولتی
- ۸- بهرامی، بهرام، اجرای مفاد اسناد رسمی، نشر آریان، سال ۱۳۸۲.
- ۹- پیمانی، ضیاءالدین، جرائم علیه امنیت و آسایش عمومی، نشر میزان، چاپ اول، سال ۱۳۷۴.
- ۱۰- جعفری لنگرودی، محمد جعفر، ترمینولوژی حقوق، انتشارات گنج دانش، چاپ نهم، سال ۱۳۷۷.
- ۱۱- جعفری لنگرودی، دکتر محمدجعفر؛ حقوق ثبت، چاپ چهارم، جلد چهارم، تهران، گنج دانش، ۱۳۸۲.
- ۱۲- جعفری لنگرودی، دکتر محمدجعفر؛ فرهنگ عناصر شناسی حقوق مدنی - حقوق جزا، چاپ اول، گنج دانش، ۱۳۸۲.
- ۱۳- جعفری لنگرودی، دکتر محمدجعفر؛ ترمینولوژی حقوق، چاپ دهم، تهران، گنج دانش، ۱۳۸۱.

- ۱۴- جعفری لنگرودی ، دکتر محمدجعفر ؛ مبسوط در ترمینولوژی حقوق ، چاپ دوم ، جلد سوم ، گنج دانش ، ۱۳۸۱.
- ۱۵- حبیب زاده، محمد جعفر ، کلاهبرداری در حقوق ایران ، انتشارات دانشگاه شاهد ، سال ۱۳۷۴ .
- ۱۶- حجتی، ناصر، راه های شناخت جعل مدارک ، معاونت آموزشی ناجا ، ۱۳۷۹ .
- ۱۷- دهخدا، علی اکبر، لغت نامه ، بی تا ، جلد ۱۶ و ۲۸ ، تهران ، چاپ سیروس ، ۱۳۳۸ .
- ۱۸- ذاکری ، جلیل ، بررسی نحوه جعل شناسنامه ، مرکز تحقیقات و پژوهش های ناجا ، سال ۱۳۷۹