

## بررسی حدود و اختیارات مراجع رسیدگی به اشتباهات و تخلفات ثبتی در نظام

### حقوقی ایران

ایوب رحیمی، دانشجوی کارشناسی ارشد حقوق خصوصی، موسسه آموزش عالی تابناک

m.keyfargir9259@gmail.com

عطاءالله جوکار، استاد حقوق موسسه آموزش عالی تابناک

Dr.jokar.shardar@gmail.com

چکیده:

اشتباهاتی که در موقع ثبت اسناد در اداره ثبت اسناد و املاک از طرف مأموران حوزه ثبت ممکن است رخ دهد می‌تواند در مرحله قبول تقاضای ثبت یا در اثنای عملیات مقدماتی یا در ثبت ملک و صدور سند مالکیت و یا در جریان تفکیک املاک رخ دهد. مراجع اعتراض ثبتی فی الواقع مراجعی هستند که به نحوی با درخواست و اعتراض مردم در رابطه با صدور اسناد مالکیت دخیل می‌باشند. رسالت و هدف حقوق ثبت تثبیت مالکیت مالکین و اعتبار بخشیدن به معاملات می‌باشد به منظور تحقق این اهداف مواد قانونی مختلفی طرح و ایجاد شده که سازمان ثبت را در راستای رسیدن به رسالت خود کمک می‌کند. برای رسیدگی به کلیه اختلافات و اشتباهات مربوط به امور ثبت اسناد و املاک در مقرر هر دادگاه استان، هیأتی به نام هیأت نظارت تشکیل می‌شود تا به کلیه اشتباهات ثبتی مربوط به امور ثبتی در حوزه قضایی استان رسیدگی کند. هیأت نظارت یک مرجع شبه قضایی یا اداری است و رسیدگی آن شکلی است نه ماهوی. تشریفات رسیدگی هیأت نظارت مانند تشکیل پرونده، تنظیم گزارش، ثبت آراء، ابلاغ رای و... با تشریفات رسیدگی در مراجع قضایی شباهت دارد.

این مقاله توصیفی-تحلیلی است و براساس منابع حقوقی با مراجعه به کتابخانه انجام شده است. و در آن به اشتباهات و تخلفات ثبتی در نحوه اخذ سند مالکیت و طی مراحل مختلف ثبتی اعم از آگهی های ثبت عمومی و آگهی نوبتی و صورتمجلس از تحدید حدود تا ثبت ملک در دفتر املاک و صدور سند مالکیت و مسائلی مانند افراز و تفکیک و ... اشاره خواهد شد. بر این اساس مراجعی که صلاحیت رسیدگی به این قبیل مسائل و حل اختلافات ثبتی را دارند در قانون ثبت به آن اشاره شده است. اما با عنایت به اینکه قانون ثبت از سال ۱۳۱۰ هجری شمسی با تصویب الحاقات و متمم ها و اصلاحات متعدد تا کنون تغییرات زیادی کرده و از طرفی این مقررات و قوانین با حقوق مدنی و آئین دادرسی ارتباط نزدیک و تنگاتنگی دارد لذا هر یک از مراجع به طور مجزا از یکدیگر تفکیک و صلاحیت هر یک از آنها مشخص و تبیین می‌گردد همچنین به تفکیک و تبیین صلاحیت هر یک از مراجع اعتراض ثبتی، نحوه رسیدگی و ویژه گی آرای آنها پرداخته میشود.

واژگان کلیدی: مراجع رسیدگی، تخلفات ثبتی، نظام حقوقی، ایران

### مقدمه

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 شورای عالی 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 پیوندند 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

### مبحث اول: هیات نظارت

#### گفتار اول: محل تشکیل هیات نظارت

مطابق قانون ثبت یکی از دو مرجع موثر در پیشبرد اهداف حقوق ثبت هیات نظارت می باشد به عبارتی هیات نظارت اولین مرجع رسیدگی به اختلافات و اشتباهات ثبتی است که در مقرر هر استان تشکیل می شود ماده ۶ قانون ثبت اسناد و املاک که آخرین بار در سال ۱۳۵۱ اصلاح گردیده است مقرر داشته است که «برای رسیدگی به کلیه اختلافات و اشتباهات مربوط به امور ثبت اسناد و املاک در مقرر هر دادگاه استان هیئتی بنام هیات نظارت مرکب از رئیس ثبت استان یا قائم مقام او و دو نفر از قضات دادگاه استان به انتخاب وزیر دادگستری تشکیل می شود هیات مزبور به کلیه اختلافات و اشتباهات مربوط به امور ثبتی در حوزه قضایی استان رسیدگی می نماید برای این هیات یک عضو علی البدل از قضات دادگستری یا از کارمندان ثبت مرکز استان از طرف وزیر دادگستری تعیین خواهد شد». این ماده وظیفه هیات نظارت و علت تشکیل و نحوه و محل تشکیل (صلاحیت محلی) هیات نظارت را بیان می دارد

#### گفتار دوم- ترکیب هیات نظارت

همانطوریکه از متن ماده ۶ قانون ثبت بر می آید هیات نظارت از دو نفر قاضی به اضافه مدیر کل ثبت منطقه (استان) یا قائم مقام او تشکیل می شود و دو نفر قاضی نیز از قضات عالی رتبه دادگاه حقوقی مرکز استان میباشد چرا که باستناد قانون، محل تشکیل هیات نظارت فقط مرکز استانها خواهد بود یعنی مقر دادگاه استان مرکز استان تلقی می شود به همین دلیل در شهرستانها، تشکیل هیات نظارت امکان پذیر نیست. یکنفر عضو علی البدل نیز اعم از قاضی دادگستری یا کارمند مطلع به امور ثبتی می باشد و فرقی نمی کند که کدامیک باشد بنابراین حضور هر کدام در جلسه هیات نظارت و در غیبت اعضاء اصلی مقدور و سهل باشد تشکیل جلسه را ممکن می سازد غیبت اعضاء اصلی نیز ممکن است بعلت مرخصی، بیماری یا ماموریت باشد نکته قابل توجه اینکه در جاهائیکه دیوان عالی کشور یا شعبات آن وجود داشته باشد مثل تهران یا بعضی از مراکز استانها نمی توان از قضات آن دیوان برای عضویت هیات نظارت انتخاب نمود چرا که ماده ۶ قانون ثبت به آن انتخاب اشاره نموده

است و نیز در عرف قضایی به دیوان عالی دادگاه اطلاق نمی شود و کلمه دادگاه منصرف از دیوان عالی کشور میباشد در خصوص تعداد قضات در هیات نظارت بنظر بعضی از صاحب نظران بجای دو قاضی میتوان سه قاضی تعیین کرد (یعنی بجای مدیرکل ثبت هم قاضی باشد) یا یک قاضی و دو غیرقاضی (یعنی یک قاضی، مدیر کل ثبت، یک نفر کارمند مطلع به امور ثبتی) باشد اما ممکن نیست که همه اعضاء آن غیر قاضی باشد (شهری، ۹۸:۱۳۹۲) بنظر می رسد که لزوم شرکت حتی یک نفر قاضی در هیات نظارت بخاطر اینست که هیات مزبور هر چند که یک مرجع اداری است ولی نحوه کار و عملکردش قضایی است چرا که نظر قاضی یا قضات در پرونده ها لحاظ می شود به عبارتی، کار هیاتهای نظارت همچون نهادهای شبه قضایی است یعنی ماهیت رسیدگی آنها ترافیعی است و اختلافات را حل و فصل می نمایند و به مراجعین کمک می کنند تا در کوتاهترین زمان ممکن و با کمترین هزینه و بدون تشریفات دست و پاگیر اداری نسبت به احقاق حق خود اقدام نمایند که کار این هیات با این نحوه در واقع نوعی قضا زدایی است به علت اینکه مردم را از مراجعه مجدد به دادگاهها بی نیاز می کند.

### گفتار سوم - صلاحیت هیات نظارت

نکته ای که باید در خصوص صلاحیت هیات نظارت در ارتباط با ماده ۶ قانون ثبت متذکر گردید اینست که مطابق ماده مزبور صلاحیت هیاتهای نظارت صلاحیت محلی است یعنی هیات نظارت هر استان اختلافات و اشتباهات ثبتی مربوط به حوزه قضایی آن استان را رسیدگی می کند و نمی تواند به اختلافات و اشتباهات ثبتی استانهای دیگر و حتی استانهای همجوار رسیدگی نماید حتی اگر هیات نظارت استانهای دیگر امکان برگزاری و رسیدگی به پرونده ثبتی استان خودشان را نداشته باشند باز هیات نظارت استان دیگر حق دخالت و رسیدگی به پرونده های مطروحه ثبتی را ندارند مگر در یک مورد خاص که از پرونده مطروحه در هیات نظارت یک استان به دیوان عدالت اداری شکایت بشود و دیوان عدالت اداری نیز پس از بررسی و نقض رای هیات نظارت اولی پرونده را جهت رسیدگی مجدد به هیات نظارت هم عرض در استان دیگر ارجاع دهد، چرا که در هر استان فقط یک هیات نظارت تشکیل میشود بنابراین پرونده ارجاعی از دیوان عدالت اداری به شعبه هم عرض در استان دیگر مجدداً مورد رسیدگی قرار گرفته و شعبه مزبور مبادرت به صدور رای می نماید مطابق ماده ۲ آیین نامه اجرایی رسیدگی اسناد مالکیت معارض مصوب ۵۲/۲/۱۶ محل تشکیل جلسات هیات نظارت در اداره ثبت استان و جلسات آن حداقل ۲ بار در هفته خواهد بود

### گفتار چهارم - تفاوت هیات نظارت با هیاتهای حل اختلاف ثبت

قبل از بررسی وظایف و حدود صلاحیت هیات نظارت ذکر این نکته ضروری است که ممکن است هیات نظارت مندرج در ماده ۶ قانون ثبت با هیات حل اختلافات موضوع ماده ۱۴۸ قانون اصلاح مواد ۱ و ۲ و ۳ قانون اصلاح و حذف موادی از قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۶۵/۴/۳۱ و الحاق موادی بر آن که در مورخه ۱۳۷۰/۶/۲۱ به تصویب رسیده قابل تفکیک و تمیز نباشد و در برخورد اول نتوان تفاوت مابین دو هیات را تشخیص داد. ماده ۱۴۸ قانون اصلاح قانون ثبت مقرر می دارد که در هر حوزه ثبتی هیات یا هیات هایی به عنوان هیات حل اختلاف در ثبت تشکیل می شود اعضاء این هیات عبارتند از یکی از قضات دادگستری به انتخاب رئیس قوه قضائیه و رئیس ثبت یا قائم مقام وی و یک نفر خبره ثبتی به انتخاب رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، بنابراین این دو هیات از نظر ترکیب اعضاء و اختیارات و وظایف کاری با هم تفاوت دارند که اختصاراً چند مورد بیان می شود:

۱- در هیات نظارت مدیر کل ثبت استان در جلسات شرکت می نماید ولی در هیات حل اختلاف رئیس ثبت شهرستان حضور دارد.



۲- به استناد ماده ۲۰ آئین نامه اجرائی قانون اصلاح قانون ثبت مصوب ۱۳۷۱/۱/۱۹ قوه قضائیه با اصلاحیه های بعدی آن، مرجع تجدیدنظر نسبت به آراء هیات های حل اختلاف نیز هیات نظارت می باشد.

۳- برخلاف هیات نظارت که صرفاً در مقرر هر استان تشکیل می شود هیئت حل اختلاف در یک شهر ممکن است به تناسب پرونده ها علاوه بر مرکز استان در شهرستان ها نیز تا چندین هیئت تشکیل شود .

۴- وظیفه هیاتهای نظارت رسیدگی به کلیه اختلافات و اشتباهات ثبتی در استان محل خود می باشد ولی وظیفه هیات های حل اختلاف صرفاً تعیین وضعیت ثبتی املاکی است که به علت موانع قانونی صدور سند مالکیت برای آن املاک میسر نبوده است.

قابل ذکر است عمده ترین و موثرترین اصلاحات در ماده ۲۵ قانون ثبت در سال ۱۳۵۱ انجام گرفت و حتی الحاق ۵ تبصره به ماده ۲۵ قانون ثبت نیز در سال مذکور بعمل آمد. این بدان معنا است که قانونگذار عزم جدی خود را در مقابله با اشتباهات و اختلافات و تعارضات ثبتی نشان داده است برخی از استادان اصلاحات انجام شده در بندهای ۳-۴ و ۵ ماده ۲۵ را دلیلی بر محدود شدن قلمرو حکومت ماده ۲۲ قانون ثبت و کاهش فراوان نفوذ و اعتبار آن دانسته اند (جعفری لنگرودی ، ۳۶). حتی اصلاحات بعمل آمده در موارد مزبور را دوران زبونی ماده ۲۲ قانون ثبت قلمداد نموده اند اما به نظر بعضی دیگر از استادان استنباط مزبور قابل انتقاد است چرا که، درست است که ثبت دفتر املاک وحی آسمانی نیست و می توان خلاف مفاد آن را ثابت کرد و همچنین درست است که بندهای مذکور در ماده ۲۵ قانون ثبت، اطلاق ماده ۲۲ قانون مزبور را مقید به رعایت دقایق و اموری نموده است تا به قدر امکان از اشتباهات و اختلافات و تعارضات بکاهد و از مشکلات و معضلات احتمالی در آینده جلوگیری نماید اما هیچیک از این موارد و حتی قیدهای مذکور در ماده ۲۵ قانون ثبت را نمی توان نافی اقتدار ماده ۲۲ دانست چرا که با وجود الزام متعاملین به تنظیم سند رسمی در نقل و انتقال املاک و لزوم ثبت خلاصه معامله انجام شده در دفتر املاک اداره ثبت محل و دستور مقرر در مواد ۴۶ و ۴۷ و ۴۸ قانون ثبت نمی توان در نفوذ و اعتبار ماده ۲۲ قانون مزبور به همان استحکامی که مورد نظر قانون گذار بوده است تردید کرد.

### مبحث دوم: شورای عالی ثبت

هیئت مهم دیگری که بعد از هیئت نظارت در سازمان ثبت تشکیل می شود شورای عالی ثبت است که بالاترین مرجع اداری سازمان ثبت اسناد و املاک می باشد و مطابق ماده ۲۵ مکرر قانون ثبت مرجع تجدیدنظر نسبت به آراء هیات های نظارت می باشد (ماده ۲۵ قانون ثبت).

### گفتار اول - ترکیب شورای عالی ثبت

شورای عالی ثبت دارای دو شعبه است:

۱- شعبه مربوط به املاک

۲- شعبه مربوط به اسناد

هر یک از این دو شعبه از دو قاضی دیوان عالی کشور به انتخاب رئیس قوه قضائیه و مسئول قسمت املاک در شعبه املاک و مسئول قسمت اسناد در شعبه اسناد تشکیل می شود. (جعفری لنگرودی، ۱۳۷۶: ۸۵۷۸) در این شورا برخلاف هیات نظارت، قانون در خصوص تعیین عضو علی البدل ساکت است و معلوم نیست در صورت تعذر هر یک از اعضاء شورا جلسات شورا به چه صورت تشکیل خواهد شد ولی به نظر می رسد که در صورت عدم حضور هر یک از اعضاء جلسه رسمیت قانونی نداشته و تصمیمات آن فاقد وجاهت قانونی باشد که جا دارد در اصلاحات قانون ثبت در آتیه این امر مورد توجه مقنن قرار گیرد. مگر

آنکه گفته شود بدلیل ۳ نفر بودن اعضاء هر گاه تشریفات مربوطه در دعوت اعضاء به نحو صحیح رعایت شده و برغم ابلاغ دعوت نامه احدی از اعضاء از حضور در جلسه بدون عذر موجه خودداری نماید جلسه با اکثریت اعضاء تشکیل و تصمیم گیری خواهد شد. (تفکریان، ۱۳۸۸: ۱۱۷)

### گفتار دوم - محل تشکیل و صلاحیت شورای عالی ثبت

شورای عالی ثبت فقط در تهران و در محل سازمان ثبت اسناد و املاک کشور مستقر بوده و محل تشکیل جلسات شورا نیز در محل مزبور می باشد و باستناد ماده ۱۱ آیین نامه اجرایی رسیدگی به اسناد مالکیت معارض و هیئت نظارت و شورای عالی ثبت مصوب ۵۲/۲/۱۶ جلسات شورای عالی ثبت حداقل هفته ای یکبار در اداره کل ثبت اسناد و املاک تشکیل خواهد شد. با توجه به استقرار شورای عالی ثبت در تهران تمامی پرونده های ثبتی استانها از سراسر کشور به تهران ارسال می گردد و در شورای عالی ثبت مطرح و مورد رسیدگی قرار می گیرد.

### گفتار سوم - شورای عالی ثبت مرجع تجدیدنظر از آرای هیات نظارت

تبصره ۴ ماده ۲۵ قانون ثبت مقرر می دارد: آراء هیات نظارت فقط در مورد بندهای یک، پنج و هفت این ماده بر اثر شکایت ذی نفع قابل تجدیدنظر در شورای عالی ثبت خواهد بود و این بدین معنی است که آراء هیات نظارت در خصوص بندهای ۱-۵-۷ غیرقطعی بوده و قابل رسیدگی در شورای عالی ثبت است و در مورد بندهای ۲-۳-۴-۶-۸ قطعی بوده و غیر قابل تجدیدنظر در شورای عالی ثبت می باشد.

سئوالی که در اینجا قابل طرح است اینکه این تجدیدنظر توسط چه کسانی انجام می گیرد آیا فقط اشخاص متضرر از رای هیات نظارت می توانند این درخواست (تجدیدنظر) را بکنند یا غیر از آنها اشخاص یا مراجع دیگری نیز می توانند تقاضای تجدیدنظر نمایند با مطالعه تبصره ۴ ماده ۲۵ قانون ثبت چنین استنباط می شود که مطابق ماده بر اثر شکایت هر ذینفع، آراء هیئت نظارت قابل تجدید نظر در شورای عالی ثبت است یعنی هر ذی نفع و متضرر از رای میتواند تقاضای تجدیدنظر نماید و این امتیاز تجدیدنظر به ادارات ثبت اختصاص ندارد یعنی ادارات ثبت مستثنی از این درخواست نمی باشند. لیکن در شق دوم تبصره ۴ آمده که ولی مدیر کل ثبت به منظور ایجاد وحدت رویه در مواردی که آراء هیات نظارت متناقض و یا خلاف قانون صادر شده باشد موضوع را برای رسیدگی و اعلام نظر به شورای عالی ثبت ارجاع می نماید. در صورتیکه رای هیئت نظارت به موقع اجرا گذارده نشده باشد طبق نظر شورای عالی ثبت به موقع اجرا گذارده می شود. (تبصره ۵ ماده ۲۵ قانون ثبت) بنابراین چنانچه رای هیات نظارت به مرحله اجرا در آمده باشد اعتراض نسبت به آن قابل رسیدگی در شورای عالی ثبت نمی باشد.

### گفتار چهارم - صدور آرای اصراری و وحدت رویه شورای عالی ثبت

شورای عالی ثبت نیز مانند دیوان عالی کشور مبادرت به صدور رای اصراری و رای وحدت رویه می نماید از مطالعه تبصره ۴ ماده ۲۵ قانون ثبت چنین استنباط می گردد که یک مورد در صورتی است که رای هیات نظارت مخالف قانون باشد یعنی هر گاه اداره ثبت محل یا اداره کل ثبت منطقه یا سایر واحدهای ذیربط تشخیص دهند که رای هیات نظارت مخالف قانون است مراتب را به رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک گزارش می دهند و در صورتیکه رئیس سازمان هم رای را مخالف قانون تشخیص دهد یا رأساً از صدور رای خلاف قانون مطلع شود جهت ایجاد وحدت رویه و حفظ قانون آنرا به شورای عالی ثبت ارجاع می دهد. مورد دیگر در صورتی است که آراء هیات های نظارت متناقض باشد در این مورد ممکن است یک هیئت در موضوع واحد دو رای مختلف و متناقض در دو زمان صادر نماید یا اینکه چندین هیئت در یک موضوع مشابه آراء متناقض صادر نموده

باشند بنابراین در چنین مواردی ریاست سازمان ثبت باستناد تبصره ۴ ماده ۲۵ اصلاحی قانون ثبت ممکن است موضوع را به شورای عالی ثبت ارجاع و درخواست رسیدگی و ایجاد وحدت رویه نماید که در اثر این درخواست موضوع در هیئت عمومی شورای عالی ثبت طرح و پس از بررسی هیئت عمومی مبادرت به صدور رای وحدت رویه می نماید که برای تمام هیات های نظارت و نیز ادارات ثبت لازم الاتباع است نکته مهم در این خصوص این است که درخواست ایجاد وحدت رویه منحصرأ از وظایف و اختیارات رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور است (برخلاف آراء وحدت رویه صادره از دیوانعالی کشور که تمامی اشخاص اعم از دادستان یا روسای دادگستری و قضات دادگاه ها می توانند در موارد برخورد با آراء متناقض از هیئت عمومی دیوانعالی کشور تقاضای طرح وحدت رویه نمایند) و دیگری حق طرح پرونده را در شورای عالی ثبت به منظور ایجاد وحدت رویه ندارد (مستفاد از تبصره ۴ ماده ۲۵ قانون ثبت که مقرر می دارد؛ ولی مدیر کل ثبت به منظور ایجاد وحدت رویه در مواردیکه آراء هیات 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 این درخواست در مورد تمام آراء هیات نظارت که مخالف قانون با متناقض باشد بعمل می آید هر چند که آن رای قابل تجدیدنظر نباشد یا مهلت درخواست تجدیدنظر نسبت به آن رای منتفی شده یا رای قطعی باشد. نکته قابل توجه اینکه رای شورای عالی ثبت که در مقام وحدت رویه صادر می گردد مثل آرا وحدت رویه صادره از دیوان عالی کشور تاثیری در پرونده هایی که قبلاً برای آنها رای قطعی صادر شده ندارد و صرفاً بایستی در صدور آرای که در آینده توسط هیات نظارت صادر می شود مدنظر قرار گیرد و برای هیات های مزبور لازم الاتباع است مگر در مورد آرای که در زمان صدور رای وحدت رویه اجرا نشده باشد که در این صورت مطابق نظر شورای عالی ثبت عمل خواهد شد.

ماده ۱۶ آیین نامه اجرایی رسیدگی اسناد مالکیت معارض و هیئت نظارت و شورای عالی ثبت مقرر می دارد که آراء شورای عالی ثبت در مورد وحدت رویه به کلیه هیاتهای نظارت ابلاغ و در روزنامه رسمی و عندالاقضاء در هفته نامه دادگستری درج و در آخر هر سال مجموع آنها از طرف ثبت کل چاپ و منتشر خواهد شد تاکید ماده بر ابلاغ آراء شورا در روزنامه رسمی و چاپ مرتب آراء در روزنامه ها جهت اطلاع هیات های نظارت و ادارات ثبت بخاطر اطلاع داشتن هیات های مزبور و ادارات ثبت از این آراء جهت بکار گیری در موارد مبتلا به و جلوگیری از صدور آراء متناقض می باشد تا در اثر بی اطلاعی مسئولین اداری ثبت اسناد ارباب رجوع و صاحبان پرونده مواجه با مشکل و در مواردی سردرگم نگردند. (ماده ۱۶ آیین نامه اجرایی رسیدگی اسناد..)

نحوه ارسال پرونده جهت رسیدگی شورای عالی ثبت و صدور رای توسط شورا بدین نحو است که در موردی که رسیدگی به اختلافات و یا اشتباهات یا تراحم و تعارض اشخاص در تصرف از صلاحیت شورای عالی ثبت است اداره ثبت مربوطه با رسیدگی به اظهارات و مدارک طرفین و تحقیقات و معاینه محلی (اگر لازم باشد) گزارش جامعی با نظریه خود تنظیم می نماید و به ضمیمه پرونده ثبتی و اوراق مربوطه رسیدگی و تحقیقات برای طرح در شورا به اداره امور املاک (در تهران) ارسال می دارد و اداره مزبور بعد از رسیدگی به گزارش و پیشینه های آن چنانچه نقایصی از حیث رسیدگی و تحقیقات مشاهده نماید اقدام لازم در رفع آنها می نماید به عبارتی قرار رفع نقض صادر می نماید و پس از تکمیل رسیدگی گزارش امر را با نظریه خود بر قابل طرح بودن در شورای عالی ثبت یا قابل طرح نبودن نزد رئیس سازمان می فرستند تا در صورتیکه رئیس سازمان لازم بداند کار در شورای عالی ثبت مطرح گردد و در موارد موافقت رئیس سازمان با طرح رای هیات نظارت در شورا یک نفر از روسا یا کارمندان ثبت را معین می کند تا گزارش همراه با اظهارنظر خود تهیه نماید و شورای عالی ثبت نیز پس از طرح موضوع چنانچه نقایصی در مقدمات امر مشاهده ننماید نظر خود را اظهار می دارد. شورای عالی ثبت مانند هیات نظارت یک مرجع اداری است بنابراین رسیدگی آن رسیدگی اداری می باشد نه رسیدگی قضایی و تابع تشریفات خاصی نمی باشد همچنین نیازی به حضور ذینفع در جلسات رسیدگی نیست و شورا براساس گزارش واصله اتخاذ تصمیم می کند.



شورای عالی ثبت نسبت به اموری که طرح می شود چنانچه نقیصی در مقدمات امر مشاهده نکند نظر خود را اظهار می دارد و وجود دعوای در محاکم مانع رسیدگی نخواهد بود ولی مطابق بند ۳ ماده ۲۵ قانون رای شورا در رسیدگی به اعتراضات به ثبت در دادگاه ها تاثیری نخواهد داشت و در صورت مشاهده نقص دستور مقتضی خواهد داد و هر گاه موضوع را راساً خارج از صلاحیت شورا بداند رد می کند مگر آنکه موضوع به عنوان مشورت از طرف وزیر دادگستری یا مدیریت کل ثبت (رئیس سازمان) مطرح شده باشد که در این صورت نظر مشورتی خود را اظهار خواهد کرد. (مواد ۱-۸ تصویب ۱۳۲۲ هیات نظارت)

### گفتار پنجم - شکایت از آراء شورای عالی ثبت و مرجع تجدیدنظر از آن

همانطوری که قبلاً نیز اشاره گردید مطابق ماده ۲۵ قانون ثبت مرجع تجدیدنظر نسبت به آراء هیات نظارت شورای عالی ثبت است ولی سوالی که مطرح است اینکه آیا آراء شورای عالی ثبت نیز قابل شکایت است یا خیر و در صورت قابل شکایت بودن مرجع آن کجاست قبل از پاسخ به سوال باید گفت که مطابق بند ۲ ماده ۱۱ قانون دیوان عدالت اداری هر دو هیات نظارت و شورای عالی ثبت از مراجع اداری می باشند و باستناد رای شماره هـ- ۳۱/۷۳/۳۱-۴/۱۹۹-۷۵ هیات عمومی دیوان عدالت اداری از هر دو مرجع مزبور می توان به دیوان عدالت اداری شکایت نمود ماده ۱۱ قانون دیوان عدالت اداری مقرر می دارد صلاحیت و حدود اختیارات دیوان به قرار زیر است:

- ۱- رسیدگی به شکایات و تظلمات و اعتراضات اشخاص حقیقی یا حقوقی از :
  - ۲- رسیدگی به اعتراضات و شکایات از آراء و تصمیمات قطعی دادگاه های اداری، هیات های بازرسی و کمیسیون های مانند کمیسیون های مالیاتی، شورای دادگاه، هیات حل اختلاف کارگر و کارفرما، کمیسیون موضوع ماده ۱۰۰ قانون شهرداریها منحصرأ از حیث نقص قوانین و مقررات یا مخالفت با آنها.
- حال اگر پرونده ای در شورای عالی ثبت مورد رسیدگی قرار گیرد و نسبت به آن رای صادر گردد و متضرر از این رای به دیوان عدالت اداری شکایت نماید و دیوان عدالت اداری نیز رای شورای عالی ثبت را خلاف موازین قانونی تشخیص دهد تکلیف دیوان عدالت چیست و پرونده را باید به چه مرجعی به فرستد در این مورد باید گفت که مطابق رویه اگر دیوان عدالت اداری پس از رسیدگی به پرونده رای مزبور را خلاف قانون تشخیص دهد پرونده را جهت رسیدگی به شعبه هم عرض عودت می دهد تا در شعبه هم عرض مجدداً مورد رسیدگی قرار گیرد اما در سازمان ثبت فقط دو شعبه (شعبه املاک و شعبه اسناد) وجود بنابراین هر دو شعبه نسبت به همدیگر شعبه هم عرض تلقی می شوند چرا که غیر از این دو شعبه دیگری در سازمان وجود ندارد.

### مبحث سوم: ادارات ثبت اسناد و املاک

ادارات ثبت اسناد و املاک بعنوان مرجع صدور اسناد مالکیت و رسیدگی به تعارض اسناد مالکیت، مسئول رفع اشتباهات و اشکالات مندرج در اسناد مالکیت و مدارک مربوطه میباشند به همین خاطر در مواردی هیات نظارت به واحدهای ثبتی تفویض اختیار نموده تا انجام مشکلات ارباب رجوع بطول نیانجامد.

بند ۳۸۷ فراز (و) ردیف ۶ مجموعه بخشنامه های ثبتی بیان می نماید: هر گاه معامله از نوع شرطی یا رهنی یا اجاره و امثال آن بوده ولی در موقع ثبت آن اشتباهاً به عنوان معامله قطعی ثبت دفتر املاک شده است 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 والا پس از مطالبه و ملاحظه سند مالکیت یکجا اقدام گردد. (کاتوزیان، ۱۳۸۲: ۸۱)

بند ۳۸۷ فراز (و) ردیف ۷ اعلام می دارد در موردی که ثبت ملک در دفتر املاک باستناد 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 بنام خریدار به ثبت

رسیده و سند مالکیت صادر شده باشد باید در صورت امکان بدواً در اصلاح سند مالکیت وسیله دفترخانه مربوطه طبق مقررات اقدام و سپس مراتب در ملاحظات ثبت ملک و سند مربوطه قید شود و در صورت عدم حضور طرف معامله یا تحقیق از اداره ثبت احوال و احراز اشتباه بشرح فوق اقدام گردد.

و نیز بند ۳۸۷ فراز (و) ردیف ۸ مقرر می دارد: که هر گاه در سند مالکیت و ثبت دفتر املاک بواسطه اشتباه دفترخانه در تنظیم خلاصه معامله برخلاف مدلول سند انتقال اشتباهی روی داده باشد پس از احراز وقوع اشتباه و اعلام کتبی دفترخانه مربوط دایر بر اینکه سند معامله صحیح تنظیم گردیده با توضیح لازم در ستون ملاحظات ثبت یا سند مالکیت در رفع اشتباه اقدام گردد. همانطوری که از ۳ بند فوق معلوم می گردد هیات نظارت به ادارات ثبت اختیار داده است تا موارد مشابه را شخصاً بررسی و اتخاذ تصمیم نماید. ولی اگر در تطبیق اشتباه با موارد اعلامی هیات نظارت در تفویض اختیار به واحدهای ثبتی در ارتباط با اصلاح اسناد تنظیمی در دفاتر اسناد رسمی مورد اشتباه خارج از حیطه اختیار ادارات ثبت باشد باید مدارک و اسناد مربوطه کلاً جهت بررسی هیات نظارت به مراجع مزبور ارسال گردد. (بهرامی، ۸۷: ۱۳۹۱)

### مبحث چهارم: دفاتر اسناد رسمی

#### گفتار اول - چگونگی تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی:

دفاتر اسناد رسمی یکی دیگر از نهادهای وابسته به قوه قضائیه است که تحت نظارت سازمان ثبت اسناد و املاک کشور فعالیت مینماید. مطابق قوانین و مقررات ثبتی دفاتر اسناد رسمی می توانند در حدود صلاحیت خود هر گونه اسنادی را تنظیم نمایند ( و این اسناد اعم از اموال منقول یا غیرمنقول و امتیازات و حقوق قابل انتقال و قراردادهای و تعهدات می باشد به عنوان نمونه شخصی درصدد واگذاری آپارتمان مسکونی، یا سرفقلمی مغازه خود یا فروش وسیله نقلیه دیگری است یا می خواهد منزل مسکونی خود را بصورت رسمی و برای مدتی معلوم به غیر اجاره دهد یا اخذ وام و تسهیلات اعتباری از بانکها و ترهین ملک در قبال آنها، تعهد حسن انجام کار برای ادارات، اقرار به وصول طلب و صدها نوع دیگر سند که همگی در دفاتر اسناد رسمی و توسط سردفتر تنظیم می شود و از قدرت اجرایی برخوردار بوده و لازم اجرا هستند. (ماده ۹۲ قانون ثبت )

حال اگر سردفتری در تنظیم اینگونه اسناد مرتکب اشتباهی شود نحوه اصلاح این گونه اشتباهات چگونه است و سردفتر به چه طریقی باید این سند را تصحیح نماید آیا خود شخصاً می تواند نسبت به اصلاح اشتباه یا اشتباهات سند اقدام نماید یا باید در حضور صاحبان سند مبادرت به اصلاح اشتباه نماید و در صورتی که خود شخصاً اشتباه مندرج در سند را اصلاح نماید در صورت ادعای طرف متضرر سردفتر چه پاسخی خواهد داشت (حقیقت، ۱۳۷۹: ۶۷) و چه مسئولیتی برای وی متصور است مطابق شق دوم بند ۱۸ ماده ۳ آیین نامه اجرایی رسیدگی اسناد مالکیت معارض مرجع رفع مشکلات دفاتر اسناد رسمی قبل از تنظیم اسناد اداره امور اسناد ثبت کل (در حال حاضر ادارات ثبت محل) می باشد بنابراین به استناد ماده مزبور سردفتر باید در صورت برخورد با اشکال قبل از تنظیم سند از ادارات ثبت مشکل خود را استعلام نماید ولی واقعیت این است که ادارات ثبت با حجم تراکم پرونده ها نمی تواند در هر مورد کوچک و بزرگ به دفاتر اسناد رسمی مشاوره بدهند بنابراین با وجود ماده مزبور عملاً این مورد تقریباً امکان پذیر نیست و سردفتران خود بایستی در هر موردی به مواد قانونی مربوطه واقف باشند اما طرح موضوع برای هنگامی است که سردفتر تمامی جوانب قانونی را رعایت نموده حتی اشکالات خود را از مسئولین ذیربط و همکاران خود پرسش کرده لیکن بعد از تنظیم سند باز با اشتباه مواجه است و متقاضی درخواست اصلاح سند تنظیمی را می نماید که در این خصوص شق اول بند ۱۸ ماده ۳ آیین نامه مقرر نموده که هر گاه در تنظیم اسناد و تطبیق مفاد آنها با قوانین اشکال یا اشتباهی پیش آید باید ضمن ارسال رونوشت سند و ذکر صریح موارد اشکال یا اشتباه موضوع به رئیس ثبت منطقه گزارش شود تا در صورت اقتضا برای تعیین تکلیف به هیات نظارت گزارش شود.



### گفتار دوم - نحوه اصلاح اشتباه در سند توسط سردفتر

همان طوریکه ماده ۱۶ آئین نامه دفاتر اسناد رسمی مقرر داشته هیچ سندی را نمیتوان تنظیم و در دفتر اسناد رسمی ثبت نمود مگر آنکه موافق با مقررات باشد. سردفتران اسناد رسمی نمیتوانند اسناد مغایر با قوانین و مقررات را تنظیم نمایند چرا که مطابق ماده ۶۸ قانون ثبت اسناد و املاک هر گاه سندی به واسطه تقصیر یا غفلت مسئول دفتر از اعتبار افتاده باشد مسئول مزبور باید علاوه بر مجازاتهای مقرر از عهده کلیه خسارات وارده بر آیند بنابر این اگر سندی بطور اشتباه توسط سردفتر تنظیم و ثبت دفتر گردید در این مورد بند ۶۹ مجموعه بخشنامه های ثبتی حاکم است که مقرر داشته که هر نوع قلم خوردگی و خدشه در متن اسناد، قبوض اقساطی، خلاصه معاملات و فسخ نامه ها و ثبت دفتر ممنوع است و اوراق مذکور و همچنین ثبت دفتر باید خوش خط و خوانا و با جوهر ثابت تنظیم و به امضاء متعاملین و سردفتر و دفتربار برسد و هر گونه اصلاح عبارتی یا توضیحی لازم باشد باید ذیل اوراق مذکور یا ثبت دفاتر منعکس و به امضاء اشخاص نامبرده برسد چرا که مطابق ماده ۶۲ قانون ثبت، هر گونه تراشیدن و پاک کردن و الحاق کردن به نحوی از انحا در دفاتر ثبت اسناد و املاک ممنوع است کلیه الحاقات و آنچه که به جای کلمات تراشیده و یا در محل پاک شده نوشته شود از درجه اعتبار ساقط خواهد بود بنابراین از مفهوم مخالف بند ۶۹ چنین بر می آید که تا زمانیکه اسناد تنظیمی در دفاتر اسناد رسمی به امضاء متعاملین سند یا شخصی که باید سند را امضاء نماید (مانند اسناد تعهد که فقط به امضاء متعهد می رسد یا سند اقرار که صرفاً با امضاء مقرر سندیت دارد و یا سایر اسناد مشابه که فقط برای یک طرف ایجاد تعهد می نماید ماده ۶۳ قانون ثبت) نرسیده باشد، سردفتر می تواند بدون حضور امضاء کنندگان هر گونه توضیحی لازم باشد در سند اعمال نماید (حتی اگر سند ثبت دفتر سردفتر شود) و بعد از اصلاح، سند به امضاء اشخاص نامبرده می رسد ماده ۶۲ قانون ثبت مقرر می دارد طرفین معامله یا وکلای آنها باید ثبت سند را ملاحظه نموده و مطابقت آن ثبت با اصل سند به توسط مشارالیه و مسئول دفتر ثبت تصدیق گردد در مورد اسنادی که فقط برای یک نفر ایجاد تعهد می نماید تصدیق امضای طرف متعهد کافی است. کانون سردفتران و دفترباران مرکز در این خصوص در پاسخ به سئوالی مبادرت به صدور رأی وحدت رویه ای بدین شرح نموده است که: در صورت اشتباه در مبلغ سند در ثبت دفتر آیا امکان توضیح و اصلاح آن وجود دارد یا خیر چنین اظهار نظر کرده است. «قبل از امضاء و تکمیل سند با توجه به قسمت اخیر بند ۶۹ مجموعه بخشنامه های ثبتی تا مهر ۶۵ هر گونه اصلاح و توضیح در متن اسناد و ذیل ثبت سند بلامانع است». (رای وحدت رویه شماره ۷/۳۳۷۰۰/و/۲۶/۱۰/۷۹) ولی اگر سند وارد دفتر سردفتر گردید و سردفتر و دفتربار نیز سند را امضاء و تکمیل نمودند دیگر سردفتر مطابق بند مزبور حق ندارد هیچگونه توضیحی در اسناد و دفاتر اعمال نماید مگر اینکه طرفین سند مجدداً در دفترخانه حضور پیدا کنند و اصلاح سند در حضور ایشان انجام گیرد چرا که امضاء اشخاص نامبرده گویای رضایت آنان است ماده ۶۵ قانون ثبت اسناد و املاک مقرر می دارد که امضای ثبت سند پس از قرائت آن به توسط طرفین معامله یا وکلای آنها دلیل رضایت آنها خواهد بود بنابراین اگر سندی بدون حضور متعاملین توسط سردفتر به تنهایی اصلاح بشود ممکن است سردفتر از طرف یکی از متعاملین به جرم جعل متهم بشود. (ماده ۶۵ قانون ثبت اسناد و املاک)

در پایان لازم است در ارتباط با بند ۷ ماده ۲۵ قانون ثبت که مقرر میدارد، هر گاه در طرز تنظیم اسناد و تطبیق مفاد آنها با قوانین اشکال یا اشتباهی پیش آید رفع اشکال و اشتباه و صدور دستور لازم با هیئت نظارت است

### مبحث پنجم: مراجع قضائی (دادگاهها)

قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران در اصل ۱۵۹ مقرر می دارد: «مرجع رسمی تظلمات و شکایات دادگستری است بنابراین هر شخص حق دارد شکایت خود را از طریق دادگستری طرح و پیگیری نماید چرا که طبق ماده ۲ قانون آیین دادرسی مدنی

مصوب ۷۹/۱/۲۸ هر شخص یا اشخاص می توانند برابر قانون جهت احقاق حق به مراجع عمومی شکایت نمایند (ماده ۲ قانون آیین دادرسی مدنی) زیرا که دادگستری مرجع رسیدگی به دعاوی عمومی است و در رسیدگی به شکایات و دعاوی صلاحیت عام دارد بجز آنچه که در قانون مستثنی شده است.

اگر مراجع قضایی را از لحاظ دعاوی مورد رسیدگی به دو دسته محاکم عمومی و محاکم اختصاصی تقسیم بندی نماییم تفاوت آندو این است که محاکم عمومی مطابق قانون حق رسیدگی به کلیه دعاوی را دارند مگر آنچه که قانون استثنا کرده باشد مثل دادگاه های عمومی و حقوقی و محاکم اختصاصی مراجعی هستند که صلاحیت رسیدگی به هیچ اموری را ندارند مگر قانون صریحاً تعیین کرده باشد مثل دادگاه ویژه روحانیت دادگاه های نظامی و ... اما دسته سومی نیز هستند که با هیچکدام از دو دسته فوق ارتباطی نداشته و مجزا از آنها می باشند و رسیدگی آنها صرفاً اداری است مثل هیات های نظارت و شورای عالی ثبت - که اولی در ادارات ثبت استان ها و دومی در سازمان ثبت اسناد و املاک کشور تشکیل می شود یا هیات های حل اختلاف مالیاتی که در ادارات کل امور اقتصاد و دارایی استان ها دایر می باشند یا هیات های حل اختلاف کمرگی، دیوان های حل اختلاف کارگری و ... (امامی، ۱۳۵۷: ۵۴)

بنابراین با استفاده از اصل ۱۵۹ قانون اساسی امور مورد صلاحیت مراجع اداری در صلاحیت محاکم عمومی نیز می باشد چون کار مراجع قضایی رسیدگی به کلیه دعاوی است.

هیئت عمومی دیوان عالی کشور نیز در خصوص صلاحیت عام دادگستری در مورد مسموع بودن دعاوی مربوط به اسناد رسمی و در دادگاه های دادگستری در مورخ ۱۳۶۰/۳/۱۶ بدین شرح اظهارنظر نموده است: «نظر باینکه مرجع تظلمات عمومی دادگستری است فلذا بجز آنچه که در قانون مستثنی شده انواع مختلفه دعاوی از جمله دعاوی مربوط به اسناد رسمی و قبوض اقساطی لازم الاجرا در دادگاه های دادگستری قابل استماع و رسیدگی است و حکم ماده ۹۲ قانون ثبت اسناد و املاک مبنی بر اینکه مدلول کلیه اسناد رسمی راجع به دیون و سایر اموال منقول بدون احتیاج حکمی از محاکم دادگستری لازم الاجرا است منافات و مغایرتی با حق و اختیار اقامه دعوی در دادگاه های دادگستری ندارد و لازم الاجرا بودن اسناد مزبور مزیتی است که در قانون برای چنین اسنادی در نظر گرفته شده است. تا صاحبان حق بتوانند از هر طریقی که مصلحت و مقتضی می دانند بری احقاق حق خود اقدام نمایند.» (رای شماره ۱۲ هیئت دیوان عالی کشور)

بنابراین هر ذی نقضی می تواند شکایت ثبتی خود را هم از طریق دادگستری و هم از طریق مراجع اداری (هیات نظارت و شورای عالی ثبت) تعقیب نماید و با توجه به مفاد رای وحدت رویه لازم الاجرا بود اسناد رسمی مزینی است بر این نوع اسناد که هر دو طریق شکایت بر دارنده سند رسمی امکانپذیر است اما نکته مهم این است که اگرچه اشخاص می توانند رسیدگی به شکایت خود را از دو طریق دلخواه خود تعقیب و پیگیری نماید و در مواقعی به علت تخصصی بودن پرونده ثبتی و پیچیدگی های ظریف آن مراجع قضایی ممکن است به شایستگی مراجع اداری ثبتی قرار رد دعوا صادر نمایند بعنوان نمونه در بند ۱ ماده ۲۵ قانون ثبت تقاضای ثبت املاک توسط متقاضیان از مواردی است که اداره ثبت بر پرونده مربوطه (از حیث اینکه آیا اظهارنامه ثبتی بصورت کامل و بی نقض تکمیل گردیده است یا خیر و آیا اظهارنامه در موعد قانونی تسلیم اداره ثبت مربوطه گردیده یا خیر) اشراف دارد و رسیدگی به امور مربوطه در صلاحیت کارشناسان ثبتی است و در صوت طرح شکایت در دادگاه مرجع مزبور نیز ناچاراً باید از اداره ثبت استعلام نماید تا رای مقتضی صادر نماید و ممکن است بدون اظهارنظر کارشناسان و خبرگان ثبتی صدور رای بر مراجع قضایی مقدور نباشد که نتیجه ای جز اطاله وقت و دوباره کاری برای متقاضی عایدی نداشته باشد بنابراین اگر شکایت و درخواست رسیدگی از اول بصورت درست و از مجرای صحیح شروع شود متقاضی در اسرع وقت به نتیجه خواهد رسید. اما در مواقعی نیز هر چند موضوع شکایت ممکن است در صلاحیت رسیدگی کارشناسان ثبتی باشد بعلت اینکه رسیدگی بر پرونده احتمال ایجاد خلل در حق اشخاص باشد قانون ثبت رسیدگی را از صلاحیت قضات دادگاه

ها قلمداد کرده و مراجع اداری را از رسیدگی و اظهار نظر منع نموده است زیرا در این مواقع اظهار نظر قضایی ضرورت دارد و این از صلاحیت های مراجع دادگستری است. در آخر لازم است نظر یکی از حقوقدانان در ارتباط با رسیدگی مراجع قضایی و اداری در عرض همدیگر و بطور همزمان بیان گردد.

### نتیجه گیری

ممکن است در موقع تقاضای اشخاص برای ثبت ملک خود اشتباهاتی به وقوع بپیوندد که منشا آن عملکرد ادارات ثبت (به علت بی دقتی کارکنان یا تراکم کاری اداره) یا ناشی از اظهارات خود متقاضیان ثبت باشد برخی از این اشتباهات به هنگام تقاضای ثبت و تکمیل پرونده و به عبارتی قبل از ثبت ملک در دفتر املاک می باشد و برخی دیگر بعد از انجام عملیات مقدماتی و ثبت آن در دفتر املاک و همچنین اشتباهات در هر مرحله و زمانی می تواند ایجاد شود قانون ثبت در ماده ۲۵ ضمن بیان و مشخص نمودن اشتباهات و اختلافات در ۸ بند که ۶ بند اول در ارتباط با املاک و ۲ بند آخر نیز در ارتباط با اسناد می باشد رسیدگی به آنها را در حیطه صلاحیت و اختیارات هیات نظارت اعلام و نحوه اصلاح اشتباهات ۸ گانه را مقرر نموده است که اختصاراً بندهای ۸ گانه بیان می شود.

- ۱- اگر در پذیرفتن تقاضای ثبت اختلافی بین اشخاص و اداره ثبت واقع شود...
- ۲- هر گاه در جریان مقدماتی ثبت املاک اشتباه موثر واقع شود...
- ۳- هر گاه در موقع ثبت ملک یا ثبت انتقالات بعدی صرفاً به علت عدم توجه و دقت نویسنده سند مالکیت و یا دفتر املاک اشتباه قلمی رخ دهد...
- ۴- اشتباهی 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 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 بشود...
- ۷- هر گاه 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 .

نکته مهم در موارد فوق این است که رسیدگی هیات نظارت به اختلاف و اشتباهات مزبور تا وقتی است که ملک در دفتر املاک به ثبت نرسیده باشد در غیر این صورت رسیدگی هیات نظارت منوط به این است که به حق کسی خللی نرسد وگرنه ذینفع به دادگاه هدایت می شود. در خصوص اشتباه تعاریف زبانی گفته شده که یکی از آنها پندار نادرست انسان از واقعیت می باشد اشتباه از نظر قانون ثبت به دو نوع اشتباه موثر و اشتباه غیر موثر تعریف شده است.

ماده ۶ قانون ثبت نیز ترکیب هیات نظارت را به عنوان اولین مرجع رسیدگی و حل و فصل این اشتباهات و اختلافات با دو نفر از قضات دادگاه ها به همراه مدیر کل ثبت استان یا قائم مقام او بیان نموده است و مطابق ماده هیات نظارت بیشتر اختلافات ثبتی را در محل ثبت استان (به تعبیر قانون مقرر دادگاه استان) حل و فصل می نماید.

ماده ۲۵ دارای ۵ تبصره است که تبصره های مزبور توضیحی بر بندهای ۸ گانه و نحوه رسیدگی هیات نظارت می باشد شاید تبصره ۴ مهمترین تبصره این ماده باشد مطابق این تبصره تصمیمات هیات نظارت در بندهای ۱ و ۵ و ۷ غیر قطعی بوده و قابل تجدیدنظر در شورای عالی ثبت که عالی ترین مرجع اداری سازمان ثبت اسناد املاک کشور است می باشد. با توجه به اینکه هیات نظارت و شورای عالی ثبت هر دو مرجع اداری هستند نه مرجع قضایی بنابراین تصمیمات این دو مرجع در دیوان



عدالت اداری قابل تجدیدنظر هستند اما آراء قابل اعتراض هیات نظارت بیشتر د شورای عالی ثبت رسیدگی می شود (تبصره ۴ ماده ۲۵ قانون ثبت) در صورت اعتراض به تصمیمات شورای عالی ثبت نیز مدارک و پرونده مربوطه به استناد بند ۲ ماده ۱۱ قانون دیوان عدالت اداری به دیوان مزبور ارسال می گردد و در صورت احراز وقوع تخلف دیوان عدالت اداری پرونده را به شعبه هم عرض ارسال می دارد با توجه به اینکه شورای عالی ثبت کلاً دو شعبه دارد که یکی اسناد و دیگری املاک است هر یک از شعبات نسبت به همدیگر شعبه هم عرض تلقی می شود بنابراین پرونده های شعبه املاک جهت رسیدگی به شعبه اسناد و بالعکس پرونده شعبه اسناد به شعبه املاک ارسال می شود. لیکن در ارجاع پرونده به شعبه دیگر جهت رسیدگی و تجدیدنظر مسئول شعبه مربوطه به همراه دبیر آن شعبه در جلسه رسیدگی شرکت می نماید و صرفاً مسئول مربوطه با دو نفر از قضات آن شعبه در تصمیم گیری و اتخاذ رای شرکت می نماید و در نهایت گفته شد که در حال حاضر وجود یک هیات نظارت برای هر استان و کلاً دو شعبه یکی املاک و دیگری اسناد در شورای عالی ثبت با حجم زیاد پرونده ها برای کل کشور کافی نیست. در خصوص اشتباهات دفاتر اسناد رسمی در تنظیم اسناد و نحوه اصلاح و مرجع رسیدگی به آن باید گفت بند ۷ ماده ۲۵ قانون ثبت مقرر نموده هر گاه در طرز تنظیم اسناد و تطبیق مواد آنها با قوانین اشکال یا اشتباهی پیش آید رفع اشکال و اشتباه و صدور دستور لازم با هیات نظارت خواهد بود

### منابع

- ۱) ابادری فومشی، منصور، (۱۳۵۸) حقوق ثبت کاربردی (نحوه عملی و تنظیم و نگارش)، چاپ اول، انتشارات خرسندی، تهران.
- ۲) امامی، سید حسن، (۱۳۵۷) حقوق مدنی، جلد ۱، چاپ ششم، کتابفروشی اسلامیه.
- ۳) امامی، سیدحسن، (۱۳۲۰) شرح قانون ثبت اسناد و املاک، جزوه درسی.
- ۴) بازگیر، یداله، (۱۳۸۰) منتخب آراء دیوانعالی کشور پیرامون مسائل و موازین حقوق ثبت، چاپ اول، انتشارات فردوس، تهران.
- ۵) بهرامی، داریوش، (۱۳۹۱) حقوق ثبت املاک در ایران، نشر میزان، چاپ اول.
- ۶) تفکریان، محمود، (۱۳۸۸) حقوق ثبت املاک، جلد دوم، چاپ سوم، انتشارات موسسه فرهنگی نگاه بینه.
- ۷) تفکریان، محمود، (۱۳۸۱) نقش هیات نظارت و شورایعالی ثبت، مجله کانون، ماهنامه سردفتران و دفتریاران، شماره ۳۴، ۱۳۸۱.
- ۸) جعفری لنگرودی، محمدجعفر، ترمینولوژی حقوق، چاپ دوم.
- ۹) جعفری لنگرودی، محمدجعفر، (۱۳۴۸) آراء شورایعالی ثبت، چاپ اول، انتشارات ابن سینا.
- ۱۰) جعفری لنگرودی، محمدجعفر، (۱۳۵۶) حقوق ثبت، چاپ دوم، انتشارات ابن سینا.
- ۱۱) جعفری لنگرودی، محمدجعفر، (۱۳۷۶) دانشنامه حقوقی، جلد چهارم، چاپ پنجم، انتشارات امیرکبیر.
- ۱۲) حقیقت، علی (۱۳۷۹) ثبت املاک در ایران، چاپ اول، کتابخانه گنج دانش.
- ۱۳) رئیسی، مسعود؛ باختر، سید احمد، (۱۳۸۳) حقوق ثبت کاربردی، چاپ اول، ناشر نشر خط سوم.
- ۱۴) شهری، غلامرضا، (۱۳۸۵) حقوق ثبت اسناد املاک، چاپ هفدهم، انتشارات جهاد دانشگاهی.
- ۱۵) کاتوزیان، ناصر، (۱۳۷۰) دوره مقدماتی حقوق مدنی (اعمال حقوقی)، چاپ اول، بهمن برنا. ۱۳۷۰.
- ۱۶) کاتوزیان، ناصر، (۱۳۸۰) اثبات و دلیل اثبات قواعد عمومی اثبات، اقرار و سند، جلد اول، نشر میزان، چاپ اول، تهران.
- ۱۷) گرامی، ماشاله، (۱۳۹۱) شرح آرای شورای عالی ثبت، جلد اول، انتشارات جنگل. ۱۳۹۱.

۱۸) معین، محمد، (۱۳۷۸) فرهنگ فارسی معین، جلد اول، چاپ چهاردهم، انتشارات امیرکبیر، تهران.

**قوانین :**

- ۱- قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰/۱۲/۲۶.
- ۲- قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۵۴/۴/۲۵.
- ۳- قانون شهرداری مصوب ۱۳۳۴ با اصلاحات و الحاقات بعدی آن
- ۴- قانون تملک آپارتمان ها مصوب ۱۳۴۳/۱۲/۱۶.
- ۵- قانون افراز و فروش املاک مشاع مصوب ۱۳۵۷/۸/۲۲
- ۶- قانون زمین شهری مصوب ۱۳۶۶/۶/۲۲
- ۷- قانون دیوان عدالت اداری مصوب ۱۳۸۵
- ۸- قانون راجع به اشتباهات ثبتی و اسناد مالکیت معارض مصوب ۱۳۳۳

**آیین نامه :**

- ۱- آیین نامه قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۷.
- ۲- آیین نامه اجرایی رسیدگی اسناد مالکیت معارض و هیئت نظارت و شورای عالی ثبت ۱۳۵۲/۲/۱۶.
- ۳- آیین نامه قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۱۷.
- ۴- آیین نامه شورای عالی ثبت و هیات نظارت مصوب ۱۳۲۲.