

## Original Article

# The Process of Property Registration, Mistakes and Record Disputes




Mary Mirzabeigi

Mary Mirzabeigi, Ph.D. in Private Law, Islamic Azad University of Tehran Center



**Citation** Mary Mirzabeigi **The Process of Property Registration, Mistakes and Record Disputes.** *J. Law Political Stud.*, 2021, 1(1), 68-79.

 <https://doi.org/10.22034/jlps.2021.1.6>

**Article info:****Received:** 25 March 2021**Accepted:** 29 April 2021**Available Online:** 29 April 2021**ID:** JLPS-2110-1005**Checked for Plagiarism:** Yes**Keywords:**

Registration, Mistakes, Effective mistakes, ineffective mistakes, Supervisory Board, Supreme Registration Council

**ABSTRACT**

During the recording process, despite supervisions and observations, there may be disagreements and mistakes among individuals and registration offices. Thus, solutions have been considered to eliminate the given mistakes. Disputes and mistakes have been determined and introduced by the Supervisory Board and the High Registration Council (Articles 6 and 25). It is worth to note that these differences and mistakes should be between individuals and registration offices. Otherwise, the mentioned disputes and mistakes in the law are not registered and should be resolved by the other authorities such as the judiciary. The most prominent article of registration law dealing with registration disputes and mistakes is Article 25, which states the limits of competence and duties of the supervisory board and lists the cases and mistakes instances in 8 paragraphs. However besides them, there are countless cases of mistakes in the provisions of registration law, all of which are within the competence of the supervisory board. Mistakes cases may also occur in notary offices, which in the first stage, the relevant notary public is responsible for correcting the mistake, and if it is not within the authority of the notary public, it will be resolved in the registry office and the supervisory board.

## روند ثبت املاک، اشتباهات و اختلافات ثبتی

ماری میرزاییگی

دانشجوی دکتری حقوق گرایش، حقوق خصوصی، دانشگاه آزاد اسلامی واحد تهران مرکز

Use your device to scan and read the article online



ارجاع دانشجوی دکتری حقوق گرایش، حقوق خصوصی، دانشگاه آزاد اسلامی واحد تهران مرکز، نشریه حقوق و

مطالعات سیاسی، دوره ۱، شماره ۱، بهار ۱۴۰۰: ۶۸-۷۹.

<https://doi.org/10.22034/jlps.2021.1.6>

## چکیده



## اطلاعات مقاله

تاریخ دریافت: ۵ فروردین ۱۴۰۰

تاریخ پذیرش: ۹ اردیبهشت ۱۴۰۰

تاریخ آنلاین شدن: ۹ اردیبهشت ۱۴۰۰

کد مقاله: JLPS-2110-1005

## کلیدواژگان:

اشتباهات ثبتی، اشتباه مؤثر، اشتباه غیر مؤثر، هیئت نظارت، شورای عالی ثبت.

در جریان عملیات ثبتی علیرغم نظارت و مراقبت‌ها 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 این است که این اختلاف و اشتباهات حتماً بایستی بین اشخاص و ادارات ثبت باشد در غیر این صورت اختلاف و اشتباهات مزبور مورد نظر قانون ثبت نبوده و بایستی از مراجع دیگر از قبیل مراجع قضائی حل و فصل شود. مهم‌ترین ماده قانون ثبت که به اختلاف و اشتباهات ثبتی پرداخته ماده ۲۵ است که حدود صلاحیت و وظایف هیئت نظارت را بیان نموده و موارد و مصادیق اشتباه را در ۸ 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 هیئت 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 هیئت نظارت حل و فصل می‌گردد.

## ۱- مقدمه (تبیین بحث)

ماده ۶<sup>۱</sup> و ۲۵ مکرر قانون مزبور ترکیب این دو هیئت و محل رسیدگی به این اختلافات را بیان نموده و ماده ۲۵ نیز حدود

در جریان عملیات ثبتی ممکن است بین اشخاص و ادارات ثبت اختلاف و اشتباهاتی در ارتباط با ثبت املاک یا اسناد رخ دهد قانون ثبت اسناد و املاک مرجع حل این اختلاف و اشتباهات ثبت را هیئت نظارت و شورای عالی ثبت تعیین و معرفی نموده است.

ماده ۶ قانون ثبت اسناد و املاک: 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 دو هیئت به عنوان شورای عالی ثبت و هیئت نظارت در اداره کل ثبت تشکیل می‌شود شورای عالی ثبت مرکب خواهد بود از مدعی العموم دیوان عالی تمیز و مدیرکل امور قضائی به تعیین وزیر عدلیه و مدیرکل ثبت - هیئت نظارت عبارت خواهند بود از معاون کل ثبت و رئیس اداره امور املاک و یک نفر از اعضاء اداره کل ثبت به تشخیص وزیر عدلیه - وظایف و حدود صلاحیت هر یک از دو هیئت مذکور در ماده ۲۵ و ۲۵ مکرر تعیین می‌شود.

۴- به منظور صدور سند مالکیت املاک واقع در بافت مسکونی روستاها، در مالکیت و تصرف اشخاص اختلاف باشد.

۵- نسبت به املاک مجهول‌المالک که به زارعی واگذار می‌شود، اختلافاتی در تحدید حدود قطعات تقسیم شده ایجاد شود.

همچنین در بررسی موارد اشتباهات ثبتی اشتباهات ممکن است؛

۱- در جریان عملیات مقدماتی ثبت

۲- در مرحله قبول تقاضای ثبت

۳- در ثبت ملک

۴- صدور سند مالکیت

۵- در جریان تفکیک املاک

۶- در تنظیم اسناد رخ دهد.

### مراجع رسیدگی به این اختلافات و اشتباهات ثبتی؛

۱- هیئت نظارت موضوع ماده ۶ ق.ت.۳

۲- هیئت حل اختلاف موضوع ماده ۵ قانون نحوه صدور اسناد مالکیت املاکی که اسناد ثبتی آن‌ها از بین رفته‌اند ۳- هیئت حل اختلاف مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ ۴- هیئت حل اختلاف موضوع بند ۲ ماده ۱۴۰ قانون برنامه سوم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی ۵- هیئت تشخیص موضوع ماده ۱۴۵ ثبت اسناد و املاک است، (میرزایی، ۱۳۸۳: ۹۲).

### ۲- مراحل ثبت مقدماتی

اولین اقدام، انتشار آگهی عمومی است. طبق ماده ۹ قانون ثبت آگهی عمومی یعنی اینکه هر اداره ثبت، طبق قانون آگهی

صلاحیت و وظایف هیئت نظارت را معین و موارد اشتباه را در ۸ بند و ۵ تبصره احصاء نموده است.

### در بررسی علل اختلافات ثبتی می‌توان گفت؛

۱- اختلافات ثبتی بین افراد و اداره ثبت در جریان عملیات مقدماتی ثبت، بر سر قبول یا عدم قبول تقاضای ثبت یا به صورت اعتراض بر نظریه رئیس ثبت ایجاد می‌شود.

۲- در مواقعی که در اثر حوادث غیرمترقبه که آثار اعیان املاک و مدارک ثبتی از بین رفته، بین اشخاص در تصرف یا مالکیت اختلاف حاصل شود.

۳- موقع تعیین وضع ثبتی اعیان املاکی که اشخاص تا تاریخ ۱۳۷۰/۱/۱ بر روی زمین‌ها ایجاد کرده و نتوانسته‌اند به واسطه موانع قانونی سند رسمی دریافت دارند، بین اشخاص در تصرف اختلاف ایجاد شود.

ترتیب طرح مسائل و رسیدگی در هر یک از دو هیئت بر طبق آئین نامه وزارت عدلیه خواهد بود.

آماده ۲۵ مکرر قانون ثبت اسناد و املاک: مرجع تجدیدنظر نسبت به آراء هیئت نظارت شورای عالی ثبت خواهد بود که دارای دو شعبه به شرح زیر است:

الف - شعبه مربوط به املاک. ب - شعبه مربوط به اسناد.

هر یک از شعب مذکور از سه نفر که دو نفر از قضات دیوان عالی کشور به انتخاب وزیر دادگستری و مسئول قسمت املاک در شعبه املاک و مسئول قسمت اسناد در شعبه اسناد تشکیل می‌گردد. تبصره ۱- در موارد فوق چنانچه وزیر دادگستری لازم بداند دستور خواهد داد تا حصول نتیجه رسیدگی در شورای عالی ثبت عملیات اجرایی یا ثبتی متوقف بماند. تبصره ۲- آرائی هم که تا تاریخ تصویب این قانون از هیئت های نامبرده صادر و به نظر وزارت دادگستری برخلاف قانون تشخیص شده به شرح فوق در شورای عالی طرح و رسیدگی خواهد شد مشروط بر اینکه گزارش موضوع تا دو ماه از تاریخ تصویب این قانون به شورای عالی فرستاده شود. تبصره ۳- در مورد املاکی که مالک خاصی ندارد و مورد تقاضای ثبت افراد قرار گرفته

است مانند اراضی و جبال موات و مباحه و جنگل‌های عمومی و همچنین در مورد معادن طبقه دوم و سوم مذکوره در ماده اول لایحه قانونی معادن مصوب سوم دی ماه ۱۳۳۱ وجود دعوی بهر عنوان بین اشخاص در مراجع دادگستری مانع از رسیدگی و اظهار نظر شورای عالی ثبت نیست و شوری مکلف است در هر حال با رعایت این تبصره و سایر قوانین و مقررات نظر خود را درباره صحت یا بطلان تقاضای ثبت اظهار دارد. اداره کل ثبت می‌تواند از شوری تقاضا کند پرونده هادی را که قبل از تاریخ تصویب این تبصره به علت طرح دعوی در مراجع دادگستری قابل طرح در شوری تشخیص نشده است مجدداً طرح و بر طبق این تبصره درباره آن‌ها اظهار نظر نماید. وزارت دادگستری مأمور اجرای این تبصره است.

آماده ۶ قانون ثبت: 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 دو هیئت به عنوان شورای عالی ثبت و هیئت نظارت در اداره کل ثبت تشکیل می‌شود شورای عالی ثبت مرکب خواهد بود از مدعی العموم دیوان عالی تمیز و مدیرکل امور قضائی به تعیین وزیر عدلیه و مدیرکل ثبت - هیئت نظارت عبارت خواهند بود از معاون کل ثبت و رئیس اداره امور املاک و یک نفر از اعضاء اداره کل ثبت به تشخیص وزیر عدلیه - وظایف و حدود صلاحیت هر یک از دو هیئت مذکور در ماده ۲۵ و ۲۵ مکرر تعیین می‌شود. ترتیب طرح مسائل و رسیدگی در هر یک از دو هیئت بر طبق آئین نامه وزارت عدلیه خواهد بود.

آپارتمانی که به قطعات تقسیم می شود برای هر محدوده آپارتمانی یک پلاک فرعی از پلاک اصلی تعیین می شود. طبق ماده ۱۱ قانون ثبت<sup>۷</sup>، پیش بینی شده که اداره ثبت، موظف است اسامی کسانی که درخواست ثبت، کرده اند و مشخصات ملکی که نسبت به آن درخواست ثبت شده را در دو نوبت به فاصله ۳۰ روز یعنی در اول و آخر ماه در روزنامه کثیرالانتشار محل وقوع ملک آگهی بکنند که آگهی نوبتی، گفته می شود. سابق، یک نسخه در روزنامه رسمی هم منتشر می شد ولی با مقرراتی که بعداً به تصویب رسید نوبت اول در روزنامه رسمی منتشر نمی شود. در این آگهی تذکر می دهند هر کس نسبت به ملکی که درخواست ثبت شده (اعتراض به اصل درخواست) اعتراضی دارد و حقی برای خود قائل است ظرف ۳ ماه از تاریخ نشر اولین آگهی نوبتی، اعتراض خود را به اداره ثبت، تحویل دهد.

اقدام چهارم، توزیع اظهارنامه بین مالکین است. دولت طبق قانون موظف شده این کار را انجام دهد بنابراین مأمورین اداره ثبت ضمن مراجعه به محل املاک هم پلاک تعیین می کنند و هم به مالک یا مالکین آن پلاک، یک فرم درخواست ثبت، تحویل می دهند که این فرم در اداره ثبت، اظهارنامه نامیده می شود. هر فرم درخواستی را در اداره ثبت، اظهارنامه میگویند، (نسیمی، ۱۳۸۰: ۷۸).

### ۳- اظهارنامه

اظهارنامه، یکی از اوراق مهم پرونده ثبتی است. پس از تحویل فرم به مالک و اخذ رسید به وی تذکر داده می شود ظرف مدت ۲ ماه فرم را به همراه مدارک مالکیت به اداره ثبت عودت دهد. اولین مطلبی که باید به آن توجه شود، فرم

می نماید که املاک واقع در محدوده آن اداره، به ثبت می رسد و این آگهی جهت اطلاع مالکین صادر می شود. آگهی ماده ۹ ق.ث در همه جای کشور صورت گرفته و دیگر عمل نمی شود مگر در برخی جزایر جنوب و بعضی نقاط، بسیار دورافتاده که کیلویه و آذربایجان ولی در اکثر نقاط این آگهی شده است. دومین اقدام، طبق ماده ۱۰ ق.ث انتشار آگهی مقدماتی است. سومین اقدام، تعیین پلاک و شماره برای ملک است. این اقدام طبق ماده ۵۰ و ۶۱ آیین نامه قانون ثبت، عمل می شود. در کشور ما، هویت املاک با پلاک است، نه نام مالک. هیچ وقت بانام مالک به ملک نمی رسیم ولی با پلاک به نام مالک و مشخصات ملک دست پیدا می کنیم. مأمورین ثبتی، برای ملک، پلاک تعیین می کنند و پلاک هم به پلاک اصلی و فرعی تقسیم می شود. پلاک اصلی پلاکی است که در موقع ثبت ملک، برای ملک، تعیین می شود و پلاک فرعی پلاکی است که هرگاه ملک به قطعات تقسیم شود برای هر قطعه پلاکی از پلاک اصلی به عنوان پلاک فرعی تعیین می گردد و تقسیم در املاک یا افقی است یا عمودی. هم در تقسیم افقی که زمین یا خانه را به قطعات تقسیم می کنیم هر قطعه پلاک فرعی به خود می گیرد و هم در تقسیمات افقی که در آپارتمانها متداول است. بلوک

<sup>۸</sup> ماده ۹ قانون ثبت: در نقاطی که اداره ثبت موجود است از تاریخ اجرای این قانون و در سایر نقاط پس از تشکیل اداره یا دایره ثبت وزارت عدلیه حوزه هر اداره یا دایره ثبت را به چند ناحیه تقسیم کرده و به ثبت کلیه اموال غیر منقول واقعه در هر ناحیه اقدام می کند.

<sup>۹</sup> ماده ۹ قانون ثبت: حدود صلاحیت و طرز رسیدگی محققین ثبت به موجب نظامنامه معین خواهد شد در مواردی که رأی محقق ثبت قابل استیناف است محکمه بدایت مرجع استینافی خواهد بود رسیدگی تمیزی حکم محکمه بدایت مطابق قوانین عمومی در محکمه استیناف به عمل خواهد آمد.

<sup>۱۰</sup> ماده ۶ قانون ثبت: 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 دو هیئت به عنوان شورای عالی ثبت و هیئت نظارت در اداره کل ثبت تشکیل می شود شورای عالی ثبت مرکب خواهد بود از مدعی العموم دیوان عالی تمیز و مدیرکل امور قضائی به تعیین وزیر عدلیه و مدیرکل ثبت - هیئت نظارت عبارت خواهند بود از معاون کل ثبت و رئیس اداره امور املاک و یک نفر از اعضای اداره کل ثبت به تشخیص وزیر عدلیه - وظایف و حدود صلاحیت هر یک از دو هیئت مذکور در ماده ۲۵ و ۲۵ مکرر تعیین می شود. ترتیب طرح مسائل و رسیدگی در هر یک از دو هیئت بر طبق آئین نامه وزارت عدلیه خواهد بود.

<sup>۷</sup> ماده ۱۱ قانون ثبت: از تاریخ انتشار اولین آگهی مذکور در ماده ۱۰ تا شصت روز باید متصرفین به عنوان مالکیت و اشخاص مذکور در دو ماده ۲۷ و ۳۲ نسبت به املاک واقع در آن ناحیه به وسیله اظهارنامه درخواست ثبت نمایند اداره ثبت مکلف است تا نود روز پس از انتشار اولین آگهی مذکور صورت کلیه اشخاصی را که اظهارنامه داده اند با نوع ملک و شماره که از طرف اداره ثبت برای هر یک معین شده در روزنامه ها آگهی نماید و این آگهی تا شصت روز هر بیست روز یک نوبت منتشر خواهد شد.

داده شده است و متصرف مالکانه اولیه، چه کسی بوده است و اینکه درخواست خود را برگردانده و تقاضای ثبت نموده یا نه. در خصوص املاکی که قبلاً فرم اظهارنامه به متصرفین تحویل شده ولی تا به حال آن را برگردانده‌اند و نیز مواردی دیده شده که به عللی فرم جدید اظهارنامه بدون توجه به دفتر توزیع اظهارنامه به فرد دیگری، داده شده و در این حالات، دادگستری و قضات گرفتار می‌شوند که با توجه به دفتر توزیع اظهارنامه، می‌توانند این مشکل را حل نمایند و معلوم نمایند این تصرف مالکانه از قبل بوده یا فرم جدید به فرد تحویل داده شده است. تا از تضييع حق جلوگیری نمایند. طبق ماده ۱۱ قانون ثبت، پیش‌بینی شده که اداره ثبت، موظف است اسامی کسانی که درخواست ثبت، کرده‌اند و مشخصات ملکی که نسبت به آن درخواست ثبت شده را در دو نوبت به فاصله ۳۰ روز یعنی در اول و آخر ماه در روزنامه کثیرالانتشار محل وقوع ملک آگهی بکنند که آگهی نوبتی، گفته می‌شود. سابق، یک نسخه در روزنامه رسمی هم منتشر می‌شد ولی با مقرراتی که بعداً به تصویب رسید نوبت اول در روزنامه رسمی منتشر نمی‌شود. در این آگهی تذکر می‌دهند هر کس نسبت به ملکی که درخواست ثبت شده (اعتراض به اصل درخواست) اعتراضی دارد و حقی برای خود قائل است ظرف ۳ ماه از تاریخ نشر اولین آگهی نوبتی، اعتراض خود را به اداره ثبت، تحویل دهد؛ بنابراین آگهی نوبتی از نظر قضائی مبدأ شروع مهلت اعتراض به ثبت محسوب می‌شود و یکی از اوراق مهم، در اعتراض به ثبت، برای قضات همین آگهی نوبتی است. بعضی آگهی‌های نوبتی از پرونده‌های ثبتی مفقود شده لذا دستور داده شده که در اداره ثبت دو چیز را بایگانی نمایند. یکی آگهی‌های نوبتی هر سال و آگهی‌های مربوط به تحدید حدود که در جلد‌هایی بایگانی بشود قضات در مواردی که لازم است در خصوص اعتراض به ثبت و تعیین اینکه در مهلت مقرر به ثبت اعتراض شده یا خارج از مهلت، حتماً از اداره ثبت مربوطه جلد مربوط به آگهی همان سال را مطالبه و ملاحظه نمایند. مورد دیگر نقشه‌های ثبتی است به لحاظ مفقود

درخواست ثبتی است. اظهارنامه در ادارات ثبت در دفتر توزیع اظهارنامه ثبت می‌شود و این دفتر در اداره ثبت بایگانی می‌شود یکی از اسناد مهم در بعضی پرونده‌ها اعتراض به ثبت یا اعتراض به اصل درخواست ثبت، دفتر توزیع است. وقتی که فرم درخواست ثبت، به مالک داده می‌شود در آن دفتر (توزیع اظهارنامه) از فرد، رسید اخذ می‌شود. معمولاً فرم درخواست ثبت، به کسی داده می‌شود که در حد ثبتی تصرف مالکانه وی را نسبت به ملک احراز کرده باشند. به این شکل که یک سری تحقیقات اولیه می‌کنند و پس از احراز تصرف مالکانه، به عنوان مدعی مالکیت، به وی فرم درخواست ثبت ملک می‌دهند. لذا افرادی که فرم درخواست ثبت را تحویل گرفته و نام آن‌ها در دفتر توزیع اظهارنامه، قید شده و درخواست ثبت آن‌ها هم در پرونده ثبتی، مضبوط است، از نظر قضائی، نمی‌توانند مالک شناخته شوند تا ملک بنام آن‌ها به ثبت نرسیده، متقاضی و مدعی مالکیت هستند (میرزایی، ۱۳۸۳: ۹۲).

اقدام پنجم، برگرداندن فرم تکمیل شده اظهارنامه، توسط مالک به اداره ثبت است که باید ظرف مدت دو ماه از تاریخ نشر اولین آگهی تصرفاتی به ضمیمه مدارک مالکیت به اداره ثبت داده شود. این عمل تقاضا و درخواست ثبت، ملک نام دارد.

اقدام ششم، انتشار آگهی نوبتی است. (طبق ماده ۱۱ قانون ثبت<sup>۴</sup>) و یکی از بحث‌های قضائی است، بعد از توزیع فرم‌ها توسط اداره ثبت، عده‌ای از مالکین فرم‌ها را به اداره ثبت، تحویل می‌دهند و عده‌ای، به دلایلی از قبیل فوت و یا عللی دیگر تحویل نمی‌دهند، در این صورت با ملاحظه دفتر توزیع اظهارنامه، معلوم می‌شود که نسبت به ملکی درخواست ثبت، شده است یا خیر و فرم درخواست توزیع شده به چه کسی

<sup>۴</sup>ماده ۱۱ قانون ثبت: از تاریخ انتشار اولین آگهی مذکور در ماده ۱۰ تا شصت روز باید متصرفین به عنوان مالکیت و اشخاص مذکور در دو ماده ۲۷ و ۳۲ نسبت به املاک واقع در آن ناحیه به وسیله اظهارنامه درخواست ثبت نمایند اداره ثبت مکلف است تا نود روز پس از انتشار اولین آگهی مذکور صورت کلیه اشخاصی را که اظهارنامه داده‌اند با نوع ملک و شماره که از طرف اداره ثبت برای هر یک معین شده در روزنامه‌ها آگهی نماید و این آگهی تا شصت روز هر بیست روز یک نوبت منتشر خواهد شد.

شدن نقشه‌های ثبتی از پرونده‌های ثبتی در ادارات ثبت نسخه‌های کپی برداشته شده و نگهداری می‌شود در موقع تحدید حدود، کروکی تهیه شده در پرونده‌های اعتراض به ثبت یا دعای ثبتی از دیگر اسناد و اوراق مهم برای مراجع قضائی است. از روی کروکی‌ها، نقشه برداری شده و در ادارات ثبت سراسر کشور محفوظ است و امکان دستیابی به آن‌ها وجود دارد (اباذری فومشی، ۱۳۸۶: ۵۲).

#### ۴- مواد ۱۶ الی ۱۹ قانون ثبت املاک

«ماده ۱۶ - هر کس نسبت به ملک مورد ثبت (توضیح مورد تحدید) اعتراضی داشته باشد باید از تاریخ نشر اولین اعلان نوبتی تا ۹۰ روز (توضیح از تاریخ تنظیم صورت مجلس تا ۳۰ روز) اقامه دعوی نماید عرض حال مزبور مستقیماً به اداره یا دایره یا شعبه ثبتی که در ضمن اعلان نوبتی (توضیح اعلان تحدیدی) معین شده است تسلیم می‌شود - در مقابل عرض حال باید رسید داده شود در صورتی که عرض حال در مدت قانونی داده شده باشد اداره ثبت آن را نزد محقق ثبت و یا دفتر محکمه که مرجع رسیدگی است ارسال می‌دارد اگر اداره ثبت تشخیص دهد که عرض حال خارج از مدت داده شده کتباً نظر خود را اظهار خواهد کرد و به حاکم محکمه ابتدایی محل اطلاع می‌دهد تا حاکم مزبور در جلسه اداری موافق نظامنامه وزارت عدلیه رسیدگی کرده رأی دهد رأی حاکم محکمه ابتدایی در این موضوع قاطع است. ماده ۱۷ - هرگاه راجع به ملک مورد تقاضای ثبت (توضیح مورد تحدید) بین تقاضاکننده و دیگری»<sup>۹</sup>.

قبل از انتشار اولین اعلان نوبتی (توضیح اعلان تحدیدی) دعوی اقامه شده و در جریان باشد کسی که طرف دعوی با

تقاضاکننده است باید از تاریخ نشر اولین اعلان نوبتی تا ۹۰ روز (توضیح از تاریخ تنظیم صورت مجلس تا ۳۰ روز) تصدیق محکمه را مشعر به جریان دعوی به اداره ثبت تسلیم نماید و الا حق او ساقط خواهد شد. تبصره - در مواردی که اداره ثبت تشخیص دهد تصدیق مزبور خارج از مدت به اداره ثبت تسلیم گردیده موافق ماده ۱۶ عمل خواهد شد. ماده ۱۸ در صورتی که محکمه یا محقق ثبت قرار عدم صلاحیت خود را صادر نماید مکلف است پس از قطعیت قرار مزبور به تقاضای مدعی دوسیه عمل را برای مرجع صلاحیت‌دار بفرستد - در این مورد تجدید عرض حال لازم نیست. اگر معترض پس از تقدیم عرض حال در مدت شصت روز دعوی خود را تعقیب نکرد (مسکوت گذاشت) محکمه یا محقق ثبت مکلف است به تقاضای مستودعی ثبت (توضیح مستودعی تحدید) قرار اسقاط دعوی اعتراض را صادر نماید - از این قرار می‌توان استیناف داد - رأی استیناف قابل تمیز نیست.

ماده ۱۸ مکرر در صورت فوت معترض به ثبت (توضیح معترض به تحدید) اعم از این که تاریخ فوت قبل یا بعد از اجرای این قانون باشد، هرگاه معترض علیه نتواند تمام یا بعضی از وراثت را معرفی نماید به تقاضای او به شرح زیر اقدام می‌شود:

۱- در مورد اول، دادگاه مراتب را به دادستان محل ابلاغ می‌کند که در صورت وجود وراثت محجور نسبت به نصب قیم و تعقیب دعوی اقدام شود و به علاوه موضوع و جریان دعوی را سه دفعه متوالی در یکی از روزنامه‌های کثیرالانتشار مرکز ویکی

<sup>۱۰</sup> ماده ۱۶ قانون ثبت: هر کس نسبت به ملک مورد ثبت اعتراضی داشته باشد باید از تاریخ نشر اولین اعلان نوبتی تا ۹۰ روز اقامه دعوی نماید عرض حال مزبور مستقیماً به اداره یا دایره یا شعبه ثبتی که در ضمن اعلان نوبتی معین شده است تسلیم می‌شود در مقابل عرض حال باید رسید داده شود در صورتی که عرض حال در مدت قانونی داده شده باشد اداره ثبت آن را نزد محقق ثبت و یا دفتر محکمه که مرجع رسیدگی است ارسال می‌دارد اگر اداره ثبت تشخیص دهد که عرض حال خارج از مدت داده شده کتباً نظر خود را اظهار خواهد کرد و به حاکم محکمه ابتدایی محل اطلاع می‌دهد تا حاکم مزبور در جلسه اداری موافق نظامنامه وزارت عدلیه رسیدگی کرده رأی دهد رأی حاکم محکمه ابتدایی در این موضوع قاطع است

<sup>۹</sup> ماده ۱۷ قانون ثبت: هرگاه راجع به ملک مورد تقاضای ثبت بین تقاضاکننده و دیگری قبل از انتشار اولین اعلان نوبتی دعوی اقامه شده و در جریان باشد کسی که طرف دعوی یا تقاضاکننده است باید از تاریخ نشر اولین اعلان نوبتی تا ۹۰ روز تصدیق محکمه را مشعر به جریان دعوی به اداره ثبت تسلیم نماید و الا حق او ساقط خواهد شد. تبصره - در مواردی که اداره ثبت تشخیص دهد تصدیق مزبور خارج از مدت به اداره ثبت تسلیم گردیده موافق ماده ۱۶ عمل خواهد شد.

از روزنامه‌های محل یا نزدیک مقر دادگاه آگهی می‌نماید. چنانچه ظرف ۹۰ روز از تاریخ انتشار آخرین آگهی دعوا تعقیب نشود قرار سقوط دعوا صادر می‌گردد. ابلاغ قرار مزبور یک نوبت در یکی از روزنامه‌های محل یا نزدیک مقر دادگاه آگهی خواهد شد و اگر ظرف مدت مقرر از قرار صادر پژوهش خواهی نشود قرار مزبور قطعی و لازم‌الاجرا است.

۲- در مورد دوم، به وراثت شناخته‌شده اخطار می‌شود در صورتی که در مقام تعقیب دعوا باشد ظرف ۵ روز از تاریخ ابلاغ اخطاریه به تقدیم درخواست تعقیب مبادرت کند (اباذری فومشی، ۱۳۸۶: ۵۲).

در مورد وراثت شناخته‌نشده و همچنین وراثت شناخته‌شده که با صدور و ابلاغ اخطاریه دعوا را مسکوت گذاشته باشد به طریق مذکور در بند یک عمل خواهد شد.

۵- اختلافات و اشتباهات ثبتی که در هیئت نظارت موضوع ماده ۶ قانون ثبت مورد رسیدگی قرار می‌گیرد

رسیدگی به اختلافاتی که بین اداره ثبت و مردم ایجاد می‌شود و یا اشتباهاتی که در ثبت املاک و اسناد به وجود می‌آید، بر عهده هیئت نظارت<sup>۱۱</sup> است که مستند قانونی آن ماده ۶

رسیدگی به اختلافاتی که بین اداره ثبت و مردم ایجاد می‌شود و یا اشتباهاتی که در ثبت املاک و اسناد به وجود می‌آید، بر عهده هیئت نظارت<sup>۱۱</sup> است که مستند قانونی آن ماده ۶

رسیدگی به اختلافاتی که بین اداره ثبت و مردم ایجاد می‌شود و یا اشتباهاتی که در ثبت املاک و اسناد به وجود می‌آید، بر عهده هیئت نظارت<sup>۱۱</sup> است که مستند قانونی آن ماده ۶

۱ در صورتی که اسناد مالکیت اصحاب دعوی در قسمتی متعارض باشند با لحاظ مواد ۳ و ۴ و ۵ لایحه قانونی راجع به اشتباهات ثبتی و اسناد مالکیت معارض مصوب دی‌ماه ۱۳۳۳ اصلاحی بعدی ذی‌نفع می‌تواند از طریق اداره ثبت محل و هیئت نظارت موضوع ماده ۶ قانون ثبت اقدام نماید.

۲ ماده ۱۰۵<sup>۱۳</sup> قانون ثبت اسناد ناظر بر مواردی است که ملک مورد درخواست ثبت، مسبوق به مالکیت درخواست‌کننده بوده و با سلب مالکیت از او به یکی از طرق اشعاری در آن ماده اقدام به درخواست ثبت کرده باشد لیکن اگر خانه‌ای ملک موروثی شاکی بوده و متهم خود را متصرف قلمداد نموده و درخواست ثبت آن را به نام خود کرده باشد این عمل مشمول ماده ۱۴۱۰۹ آن قانون خواهد بود نه ماده ۱۰۵ مزبور.

۱۱ طبق قسمت اخیر ماده ۲ آیین‌نامه اجرائی رسیدگی اسناد مالکیت معارض و هیئت نظارت و شورای عالی، جلسات هیئت حداقل دو بار در هفته تشکیل خواهد شد. با توجه به ماده ۶ قانون ثبت اسناد و املاک که می‌گوید: «...هیئت نظارت مرکب از رئیس ثبت استان یا قائم‌مقام او و دو نفر از قضات...تشکیل می‌شود...» بدین معنی است که حضور تمامی اعضا در جلسات رسیدگی ضروری است و الا جلسه رسمیت نداشته و به تبع آن کلیه تصمیمات فاقد پشتوانه قانونی است. اگر عضوی از هیئت به دلیل دارا بودن یکی از موارد ماده ۹۱ ق.ا.د.م رد شود، باید عضو علی‌البدل به جای او در جلسات هیئت شرکت کند، بنابراین تعیین عضو علی‌البدل در ماده ۶ قانون ثبت علاوه بر آنچه غلامرضا شهری در حقوق ثبت بیان داشته وجود جهات رد است. آقای شهری معتقد است عضو علی‌البدل در مواقعی که یکی از اعضای اصلی هیئت به علت بیماری یا مأموریت غایب باشد، به جای او شرکت می‌نماید. باختر، رئیسی - سید احمد، مسعود، حقوق ثبت، انتشارات خط سوم، چاپ اول ۱۳۸۳، ص ۱۷

۳ با توجه به ماده ۶ قانون ثبت اسناد و املاک که ترکیب هیئت نظارت استان را مقرر داشته و در ذیل همان ماده تعیین عضو

<sup>۱۲</sup> نظریه مشورتی شماره ۷/۴۷۹۰ - ۱۳۸۱/۵/۲۹

<sup>۱۳</sup> ماده ۱۰۵ قانون ثبت: جز در مورد مذکور در ماده ۳۳ (راجع به بیع شرط و امثال آن) هر کس تقاضای ثبت ملکی را بنماید که قبلاً بدیگری انتقال داده یا با علم اینکه بنحوی از انحاء قانونی سلب مالکیت از او شده است تقاضای ثبت نماید کلاه بردار محسوب میشود و همچنین است اگر در موقع تقاضا مالک بوده ولی در موقع ثبت ملک در دفتر ثبت املاک مالک نبوده و معهذاً سند مالکیت بگیرد یا سند مالکیت نگرفته ولی پس از اخطار اداره ثبت حاضر برای تصدیق حق طرف نباشد.

<sup>۱۴</sup> ماده ۱۰۵ قانون ثبت: هر کس نسبت بملکی که در تصرف دیگری بوده خود را متصرف قلمداد کرده و تقاضای ثبت کند کلاهبردار محسوب میشود - اختلافات راجع بتصرف در حدود مشمول این ماده نیست.

۲- مسئولیت‌های وزیر دادگستری وفق لایحه قانونی مصوب ۵۹/۴/۲۲ به عهده شورای عالی قضائی گذارده شد و با اصلاح اصل ۱۵۷ قانون اساسی (سال ۱۳۳۸) رئیس قوه قضائیه جایگزین شورای عالی قضائی گردید؛ و با تصویب قانون اختیارات و وظایف رئیس قوه قضائیه (مصوب ۷۱/۱۲/۹) وظایف و اختیارات شورای عالی قضائی محول شد. حقوق ثبت، همان منبع، ص ۹۸



شارع عام از طرف اشخاص حقیقی و یا نحوه تصرفات متقاضی در ملک مورد تقاضا.

## ۲- تزامم و تعارض در تصرف

ممکن است دو نفر در مالکیت ملکی اختلاف داشته باشند و خود را محق بدانند با این توضیح که یک طرف با استناد مدارک و مستندات قابل قبول از قبیل دادنامه صادره از محاکم قضایی یا مندرجات دفتر توزیع اظهارنامه و یا بن چاق و اسناد عادی دیگر خود را مالک بدانند و دادخواست ثبت نماید و دیگری به علت تصرف مادی که در ملک دارد خود را مالک بداند و تقاضای ثبت بدهد.

## ۳- تولید اشتباه در مرحله دادخواست ثبت

ممکن است در مرحله دادخواست ثبت ملک اشتباهاتی رخ دهد و عملیات ثبتی بدون توجه به این اشتباهات ادامه یابد؛ اما اداره ثبت قبل از صدور سند مالکیت متوجه اشتباهات شود. ممکن است در یکی از مندرجات اظهارنامه اشتباه گردد و یا در شماره پلاک اشتباه شود و یا ملکی دوباره درخواست ثبت گردد (ثبت مکرر انجام شود) و یا سهم متقاضی زائد بر سهام استحقاقی درخواست ثبت گردد، مواردی که در مرحله ابتدایی ثبت ملک اشتباه صورت گیرد در هیئت نظارت مطرح و رأی مقتضی بر اصلاح و ابطال درخواست ثبت صادر می‌گردد، (تفکریان، ۱۳۸۸: ۱۰۴).

## - اشتباه در جریان مقدماتی ثبت

هرگاه هیئت نظارت تشخیص دهد که در جریان مقدماتی ثبت املاک اشتباه مؤثر واقع شده، آن اشتباه و همچنین عملیات بعدی که اشتباه مزبور در آن مؤثر بوده، ابطال و جریان ثبت طبق مقررات به دستور هیئت نظارت تجدید یا تکمیل یا اصلاح می‌گردد.<sup>۱۵</sup>

تبصره ۱ همین ماده: «در مواردی که برحسب تشخیص هیئت نظارت مقرر شد که آگهی‌های نوبتی تجدید گردد، ظرف سی روز از تاریخ انتشار آگهی مجدد که فقط یک نوبت خواهد بود معترضین حق اعتراض خواهند داشت»

علی‌البدل را برای این هیئت‌ها مورد تصریح قرار داده ولی در ماده ۲۵ مکرر که ترکیب شعبه‌های شورای عالی ثبت را بیان داشته، ترتیب تعیین عضو علی‌البدل را در این شعبه‌ها مشخص ننموده، سکوت مقنن در مقام بیان دارای حکمتی است که آن را باید در اهمیت مواردی که در صلاحیت این شورا قرار دارد و نقش آن در ایجاد وحدت رویه جستجو نمود. لذا حضور کلیه اعضا برای رسمیت شورای عالی ثبت ضروری است و رأی دو نفر از اعضا در فرضی هم که به اتفاق آراء صادر شد باشد، چنانچه در غیاب نفر سوم صادر گردد قانونان رأی شورای عالی ثبت تلقی نمی‌شود. به عبارتی دیگر تشکیل شورای عالی ثبت با کمتر از سه عنصر قانونی نیست، (آدابی، ۱۳۸۸: ۱۰۴).

## ۶- اختلافات و اشتباهات ثبتی مصرح در ماده ۲۵ قانون ثبت

### - اختلاف در مورد پذیرش ثبت

هرگاه در اجرای ماده ۱۱ از جهت پذیرش تقاضای ثبت اختلافی بین اشخاص و اداره ثبت و یا اشتباهی تولید گردد و یا در تصرف اشخاص تزامم و تعارض باشد رفع اختلاف و تعیین تکلیف و یا ابطال و یا اصلاح درخواست ثبت با هیئت است.

الف. طبق تبصره ۳ ماده ۲۵ ق.ث رسیدگی هیئت نظارت در مورد بند ۱ تا مواقعی است که ملک در دفتر املاک ثبت نشده است.

ب. طبق تبصره ۴ همان ماده رأی هیئت نظارت در این مورد غیرقطعی است و قابل تجدید نظر در شورای عالی ثبت است. (آدابی، ۱۳۸۸: ۱۰۴).

### بند اول ماده ۲۵

#### ۱- بروز اختلاف بین اداره ثبت و متقاضی:

اختلاف بین اداره ثبت و متقاضی ممکن است به صور گوناگون باشد، یکی از موارد آن درخواست‌هایی است که از نظر قانون و مقررات جاری قبول آن برای اداره ثبت میسر نیست مانند تقاضای ثبت اراضی موات و حریم انهار عمومی و

<sup>۱۵</sup> بند دوم ماده ۲۵ ق.ث



بند ماده‌ی ۳ آیین‌نامه اجرایی رسیدگی اسناد مالکیت معارض و هیئت نظارت و شورای عالی سه مورد را ذکر و بندهای ۱ و ۲ و ۳ را به آن اختصاص داده است. در بند ۱ آیین‌نامه آمده است که «هرگاه از جهت پذیرفتن تقاضای ثبت بین اشخاص و اداره‌ی ثبت اختلاف حاصل شود و یا در تصرف اشخاص تراحم و تمارض باشد باید کلیه‌ی مدارک طرفین اخذ و با تعیین وقت مناسب آن‌ها را برای معاینه‌ی محلی به‌وسیله‌ی اخطار دعوت نموده و متذکر شوند که اولاً عدم حضور هر یک از طرفین مانع رسیدگی نخواهد بود.» (پورسلیم بناب، ۱۳۸۴: ۹۲).

ثانیاً هر یک از طرفین می‌توانند تا قبل از وقت رسیدگی برای ملاحظه و اطلاع از مدارک دیگری به اداره ثبت مراجعه نمایند و سپس در وقت مقرر با معاینه و تحقیق محلی نسبت به تصرفات آن‌ها در رسیدگی و مراتب را صورت‌مجلس و اظهارات طرفین و حاضرین را در آن قید و به امضاء حضار رسانیده، چگونگی را با ارسال سوابق و اظهار نظر صریح خود مبنی بر اینکه چه شخص متصرف است و تصرفات به چه نحو است و به هیئت نظارت گزارش نماید و در بند ۲ می‌گوید: «در مواردی که بعد از قبول درخواست ثبت دیگری مدعی بشد که در پذیرفتن تقاضا اشتباه شده و متقاضی متصرف مورد تقاضا نبوده و مدعی تصرف حین تقاضا باشد باید مقدمتاً مدارک مدعی را مطالبه و چگونگی را ضمن ارسال کلیه‌ی سوابق و اظهار نظر خود به اینکه ادعای مدعی با توجه به سوابق مقرون به‌واقع نظر می‌رسد به ثبت استان گزارش نماید.»

ثبت استان چنانچه با توجه به سوابق امر تحقیق محلی را لازم بداند دستور مقتضی به واحد مربوطه خواهد داد و در این صورت واحد مزبور با تعیین وقت مناسب طرفین را برای

تبصره ۲ ماده ۲۵ ق.ث «در صورتی که اشتباه از طرف درخواست‌کننده ثبت باشد هزینه تجدید عملیات مقدماتی ثبت به طریقی که آیین‌نامه تعیین خواهد شد به عهده درخواست‌کننده خواهد بود»

تبصره ۳ ماده ۲۵ ق.ث: «رسیدگی هیئت نظارت در موارد مذکور در بندهای ۱ و ۲ این ماده تا وقتی است که ملک در دفتر املاک به ثبت نرسیده باشد» و طبق تبصره ۴ ماده ۲۵ ق.ث رأی هیئت نظارت در این مورد غیرقطعی است. در این بند، اشتباه در جریان عملیات مقدماتی ثبت املاک مورد توجه قرار گرفته است. «عملیات مقدماتی ثبت، همه کارهایی است که پس از پایان و ختم آن‌ها اداره ثبت آمادگی صدور سند مالکیت را دارد.»

«این مرحله اعم است از درخواست ثبت و تنظیم اظهارنامه و انتشار آگهی نوبتی و تحدیدی و انجام عملیات تحدیدی.» (نجفی، ۱۳۸۶: ۱۲۳).

چنانچه در هر یک از مراحل فوق، اشتباهی رخ دهد آن اشتباه و همچنین عملیات بعدی که اشتباه مذکور در آن مؤثر بوده به دستور هیئت نظارت ابطال و جریان ثبتی تجدید یا اصلاح می‌گردد.

#### – موارد مذکور در بند ۱ ماده ۲۵ اصلاحی قانون ثبت

بند ۱ ماده‌ی ۲۵ قانون ثبت بیان می‌دارد که هرگاه در اجرای مقررات ماده ۱۱ از جهت پذیرفتن تقاضای ثبت اختلافاتی بین اشخاص و اداره ثبت واقع شود و یا اشتباهی تولید گردد و یا در تصرف اشخاص تراحم و تعارض باشد و رفع اختلافات و تعیین تکلیف و یا ابطال و یا اصلاح درخواست ثبت با هیئت نظارت است. تبصره ۳۵ همان ماده می‌گوید: رسیدگی هیئت نظارت در موارد مذکور در بندهای ۱ و ۲ این ماده تا وقتی است که ملک در دفتر املاک به ثبت رسیده باشد. رأی هیئت نظارت در این مورد با توجه به تبصره‌ی ۴ ماده‌ی ۲۵ قانون ثبت<sup>۱۶</sup> ناظر به بند ۱ همان ماده غیرقطعی است در توضیح این

شورای عالی ثبت خواهد بود ولی مدیر کل ثبت به منظور ایجاد وحدت رویه در مواردی که آرای هیات‌های نظارت متناقض و یا خلاف قانون صادر شده باشد موضوع را برای رسیدگی و اعلام نظر به شورای عالی ثبت ارجاع می‌نماید و در صورتی که رای هیات نظارت به موقع اجرا گذارده نشده باشد طبق نظر شورای عالی ثبت به موقع اجرا گذارده می‌شود. در مورد ایجاد وحدت رویه نظر شورای عالی ثبت برای هیات‌های نظارت لازم‌الاجرا خواهد بود.

<sup>۱۶</sup> تبصره ۴- ماده ۲۵ قانون ثبت اسناد و املاک: آرای هیات نظارت فقط در مورد بندهای یک و پنج و هفت این ماده بر اثر شکایت ذی نفع قابل تجدیدنظر در

معاینه و تحقیقات محلی دعوت و در اخطار مربوطه متذکر شود که:

اولاً- عدم حضور مانع رسیدگی نخواهد بود.

ثانیاً- هر یک از طرفین می تواند برای ملاحظه و اطلاع از مدارک تسلیمی طرف دیگر تا قبل از وقت رسیدگی به اداره ثبت مراجعه نمایند. در وقت مقرر با معاینه محلی و تحقیق از شهود و مجاورین باید معلوم نمایند که ملک مورد ادعا حین تقاضای ثبت در تصرف مالکانه ی چه شخصی بوده و در موقع رسیدگی در تصرف کیست و مراتب را در صورت مجلس قید و اظهارات شهود و طرفین را نیز ذکر و به امضاء شهود و افراد ذینفع رسانده و سپس گزارش جریان را با اظهار نظر صریح تهیه و به ضمیمه ی کلیه ی سوابق برای طرح در هیئت نظارت ارسال دارند؛ و در بند ۹ می گوید: «در مواردی که تقاضای ثبت کلاً یا جزءان مبنی بر اشتباه پذیرفته شده باشد در گزارش باید تصریح شود که متقاضی با قائم مقام او حاضر به استرداد مورد تقاضا و یا تمکین به اصلاح مورد اشتباه است یا نه؟» (شهری، ۱۳۸۲: ۱۱۵).

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 آن ها ممکن است در مورد اول اداره ی ثبت منطقه دخالتی ندارد و واحد ثبتی مربوطه وظایف و تکالیف مقرر را انجام می دهد و به هیئت نظارت انسان گزارش می کند اما در مورد دوم نخست باید مراتب به اداره ی ثبت منطقه گزارش شود و طبق دستور آن اداره اقدام گردد و به هر حال همان طور که در تبصره ی ۳ ماده ی ۲۵ قانون ثبت تصریح شده است این اقدامات مربوط به قبل از ثبت ملک در دفتر املاک است. ضمناً همان طور که واضح است موارد مذکور در بند ۱ ماده ی ۲۵ از مصادیق بارز اختلاف و اشتباهات ثبتی است.

#### ۷- اشتباهات مربوط به ثبت اسناد

رسیدگی و رفع اشکال یا اشتباهی که در تنظیم سند پیش آمده است 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 آیا تنظیم آن مخالف قانون است یا نه؟ و گاهی سندی در دفترخانه تنظیم و ثبت شده است و بعداً توجه می شود که در ثبت آن اشتباهی شده یا اشکال و اختلافی در آن به وجود می آید حکم هر یک از و مورد مذکور ذیلاً ذکر می شود. اگر اشکال یا اختلاف قبل از تنظیم سند باشد رفع آن برابر ذیل بند ۱۸ ماده ی ۳ آیین نامه ی اجرایی رسیدگی اسناد مالکیت معارض و هیئت نظارت با اداره ی کل امور اسناد سازمان ثبت اسناد و املاک کشور است. در این مورد ماده ی مذکور تصریح دارد به اینکه «مرجع رفع مشکلات دفاتر اسناد رسمی قبل از تنظیم اسناد اداره ی امور اسناد ثبت کل خواهد بود». چون در تشکیلات فعلی عنوان اداره ی مزبور اداره کل امور اسناد سازمان ثبت اسناد و املاک کشور است در شرح مطلب به جای اداره ی امور اسناد ثبت کل از عنوان فعلی آن اداره استفاده می شود. اگر اشتباه یا اشکال یا اختلاف پس از تنظیم و ثبت سند حاصل شده باشد رفع آن برابر بند ۷ ماده ی ۲۵ قانونی ثبت و بند ۱۸ ماده ی ۳ آیین نامه ی اجرایی رسیدگی اسناد با هیئت نظارت است و رأی هیئت نظارت در این مورد غیر قطعی و قابل تجدید نظر در شورای عالی ثبت است، (پورسلیم بناب، ۱۳۸۶: ۱۴۴).

**در این مورد بند ۱۸ ماده ۳ آیین نامه ی اجرایی رسیدگی اسناد مالکیت معارض می گوید:**

«هرگاه در تنظیم اسناد و تطبیق مفاد آن ها با قوانین اشکال با 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 انقضای برای تعیین تکلیف به هیئت نظارت گزارش شود.» برای اینکه مأمور ثبت بتواند سند مالکیت را صادر کند شرطی حتمی و همیشگی این است که علم و یقین پیدا کند که هیچ گونه اشکالی حتمی یا احتمالی سر راه صدور سند مالکیت وجود ندارد و به اصطلاح فقهی: باید علم به عدم اشکال داشته باشد یعنی علم به منتفی بودن

اشکال، در خاطر و ضمیر مأمور ثبت مستقر گردد. عدم علم به اشکال، کفایت نمی‌کند یعنی اگر بگویید من که این سند مالکیت را صادر کردم یقین نداشتم که اشکالی سر راه من بوده است، به همین جهت با اعتقاد اصل جهت یا اصل برائت و از این قبیل سخنان، خود را مجاز در صدور سند مالکیت دیدم چنین گفتاری به عنوان عذر و بهانه از وی پذیرفته نیست و او مأخوذه می‌شود که با وضعی که پرونده داشته است؛ و اوضاع و احوالی که در آن بوده است احتمال اینکه سرزده سند مالکیت اشکال دار باشد منتفی نبوده است و شما چگونه به خود حق دادید که با وجود این احتمال اقدام به صدور سند مالکیت کنید؟! این مأخذه همیشه شد و بعداً هم خواهد شد پس یادآوری سودمندی است که در اینجا کردیم تا هر کس که اقدام به صدور سند مالکیت کند این شرط عمومی صدور اسناد مالکیت را خوانده و دیده و شنیده باشد تا موقع صدور سند مالکیت بداند و یقین داشته باشد که هیچ گونه اشکال سر راه صدور سند مالکیت وجود ندارد و به اصله الاباحه و اصله البرائه و مانند این‌ها متوسل شود که جای ارجاع این اصول اینجا نیست زیرا سند مالکیت در عرض حکم دادگاه بلکه از آن‌هم برتر است و به‌صرف احتمال نبودن اشکال نمی‌توان چنین سند مهمی را به دست اشخاص داد، (پورسلیم بناب، ۱۳۸۶: ۱۴۴).

### نتیجه‌گیری

برای رسیدگی به کلیه اختلافات و اشتباهات مربوط به امور ثبت اسناد و املاک در مقر هر دادگاه استان هیئتی به نام هیئت نظارت مرکب از رئیس ثبت استان یا قائم مقام او دو نفر از قضات دادگاه استان به انتخاب وزیر دادگستری تشکیل می‌شود. هیئت مزبور به کلیه اختلافات و اشتباهات مربوط به امور ثبتی در حوزه قضایی استان رسیدگی می‌نماید برای این هیئت یک عضو علی‌البدل از قضات دادگستری یا کارمندان ثبت مرکز استان از طرف وزیر دادگستری تعیین خواهد شد. وظیفه هیئت

### منابع و مأخذ

۱. ابادزی فومشی، منصور. (۱۳۸۶). مجموعه محشای از قانون ثبت/اسناد و املاک، انتشارات خرسندی، چاپ اول.
۲. آدابی، حمیدرضا. (۱۳۸۸). حقوق ثبت تخصصی، چاپ سوم، تهران، انتشارات جنگل.
۳. پورسلیم بناب، جلیل. (۱۳۸۴). بررسی نحوه تفکیک املاک اراضی و باغ‌ها و افراز آن‌ها، انتشارات آریان، چاپ دوم.
۴. پورسلیم بناب، جلیل. (۱۳۸۶). بررسی حقوق و نحوه تفکیکی و افراز (املاک اراضی باغات)، انتشارات آریان، چاپ اول.
۵. تفکریان، محمود. (۱۳۸۸). حقوق ثبت املاک، چاپ سوم، تهران، موسسه نگاه بینه.
۶. شهری، غلامرضا. (۱۳۸۲). حقوق ثبت اسناد و املاک، چاپ پانزدهم، انتشارات جهاد دانشگاهی واحد علامه طباطبایی، تهران.
۷. میرزایی، علیرضا. (۱۳۸۳). حقوق ثبت کاربردی، انتشارات بهنامی، چاپ اول.
۸. نجفی، ایرج. (۱۳۸۶). حقوق ثبت املاک، انتشارات نگاه بینه، چاپ اول.
۹. نسیمی، سعید. (۱۳۸۰). مجموعه حقوق ثبت و آئین‌نامه‌ها و مقررات ثبتی، انتشارات نگاه بینه، چاپ اول.

Copyright © 2021 by SPC ([Sami Publishing Company](#)) + is an open access article distributed under the Creative Commons Attribution License(CC BY) license (<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>), which permits unrestricted use, distribution, and reproduction in any medium, provided the original work is properly cited.