

نحوه و کیفیت نظارت قضایی بر عملکرد مراجع ثبتی

مؤلف:

دکتر حمید

چاپ نخست

پاییز ۱۳۹۸

سرشناسه	: حمید، کامل، ۱۳۶۳ -
عنوان قراردادی	: ایران. قوانین و احکام Iran. Laws, etc.
عنوان و نام پدیدآور	: نحوه و کیفیت نظارت قضایی بر عملکرد مراجع ثبتی /مؤلف کامل حمید.
مشخصات نشر	: اهواز : انتشارات علوم و فنون پزشکی اهواز، ۱۳۹۸.
مشخصات ظاهری	: ۲۳۶ص.
شابک	: ۹۷۸-۶۲۲-۲۴۹-۰۰۰-۳
وضعیت فهرست نویسی	: فیپا
موضوع	: سازمان ثبت اسناد و املاک کشور -- قوانین و رویه‌ها
موضوع	: دفترهای اسناد رسمی -- ایران -- مقررات کیفری
موضوع	: Notaries -- Iran -- Criminal provisions
موضوع	: ثبت
موضوع	: Recording and registration
رده بندی کنگره	: kKMH۵۶
رده بندی دی‌ری	: ۳۴۶/۵۵۰۴۳۸
شماره کتابشناسی ملی	: ۵۸۵۷۶۰۰

نحوه کیفیت نظارت قضایی بر عملکرد مراجع ثبتی

کامل حمید

ناشر: انتشارات علوم و فنون پزشکی اهواز

بیت چاپ: اول ۱۳۹۸

شماره چاپ: ۱۰۰ نسخه

قیمت: ۵۰۰ تومان

«کلیه حقوق مادی و معنوی این اثر متعلق به مؤلف (پدیدآور) بوده و هرگونه تکثیر، نسخه برداری یا اقتباس و درج مطالب به نام خوب یا بد، به هر شخص حقیقی یا حقوقی، بدون کسب مجوز کتبی از مؤلف (پدیدآور)، به هر دلیل اخلاقی، گناه شرعی و از منظر قانون حمایت حقوق مؤلفان و مصنفان و هنرمندان، مجرم تلقی می‌گردد و مستوجب تعقیب کیفری و مجازات مقرر قانونی خواهد بود استفاده موردی و جزئی جهت تدوین کتب، مقالات، تحقیقات حقوقی و پژوهش‌های دانشگاهی، به شرط ذکر منبع اقتباس مطالب، مستثنی از این تقریر خواهد بود».

اخطار

هرگونه چاپ و تکثیر (اعم از: زیراکس، بازنویسی، ضبط کامپیوتری، تهیه CD) از محتویات این اثر بدون اجازه کتبی از مؤلف ممنوع است. متخلفان به موجب بند ۵ از ماده ۲ قانون حمایت از مؤلفان، مصنفان و هنرمندان تحت پیگرد قانونی قرار می‌گیرند.

مرکز نشر و پخش: اهواز - امانیه - خیابان سقراط غربی جنب مجتمع تصادفات دادگستری - کوچه خاکسار - پلاک ۱۲۰

تلفن تماس: ۰۶۱-۳۳۳۳۳۸۶۵-۳۳۳۶۲۸۹۳-۰۶۱ دورنگار: ۰۶۱-۳۳۳۶۴۵۶۸

فهرست مطالب

عنوان	صفحه
پیشگفتار	۱۳
مقدمه	۱۵
معرفی موضوع کتاب	۱۹
فصل اول: تبیین عملکرد سازمان ثبت اسناد و املاک کشور	۲۳
مبحث اول: سازمان ثبت اسناد و املاک کشور	۲۴
گفتار اول: تاریخچه سازمان ثبت اسناد و املاک	۲۴
گفتار دوم: ساختار و مشکلات	۲۵
گفتار سوم: وظایف و اختیارات	۲۷
مبحث دوم: ویژگی و اهداف حقوق ثبت	۳۰
گفتار اول: ویژگی های حقوق ثبت	۳۰
گفتار دوم: اهداف حقوق ثبت	۳۲
مبحث سوم: کارکردهای حقوقی سازمان ثبت اسناد و املاک کشور	۳۴
گفتار اول: کارکرد اطلاع رسانی سازمان ثبت اسناد و املاک	۳۵
بند اول: قلمرو مفهومی کارکرد اطلاع رسانی	۳۶
بند دوم: ابعاد کارکرد اطلاع رسانی و سیستم های ثبتی مناسب برای احوال آن	۴۱
الف: ابعاد کارکرد اطلاع رسانی	۴۱
ب: نوع نظام ثبتی و کارکرد ارائه اطلاعات	۴۴
۱- انواع نظام های ثبت املاک و کارکرد اطلاع رسانی	۴۵
۲- انواع نظام های ثبت مالکیت صنعتی و کارکرد اطلاعات توسط سازمان ثبت	۵۳
بند سوم: اعمال کارکرد جمع آوری و ارائه اطلاعات توسط سازمان ثبت اسناد و املاک	۵۹

الف: مبانی قانونی کارکرد اطلاع‌رسانی سازمان ثبت	۵۹
۱- حوزه ثبت املاک	۶۰
۲- حوزه ثبت شرکت‌ها	۶۶
۳- حوزه ثبت مالکیت‌های صنعتی	۶۹
ب: نقش فناوری اطلاعات در کارکرد اطلاع‌رسانی سازمان ثبت	۷۱
۱- نقش فناوری اطلاعات در کارکرد اطلاع‌رسانی سیستم ثبت کشورهای متعدد ...	۷۲
۲- نقش فناوری اطلاعات در کارکرد اطلاع‌رسانی سازمان ثبت اسناد و املاک ایران ...	۷۵
گفتار دوم: کارکرد حمایت سازمان ثبت اسناد و املاک	۷۹
بند اول: نقش حمایتی سازمان ثبت در حوزه املاک	۸۰
الف: کارکرد حمایتی و نقش آن در اعتبار معاملات املاک	۸۱
ب: کارکرد حمایتی و تأثیر آن در تصمیم و جبران خسارت	۸۸
بند دوم: نقش حمایتی سازمان ثبت در حوزه شرکت‌ها و مؤسسات غیرتجاری	۹۲
الف: اعتباربخشی	۹۳
ب: اعتمادسازی	۹۷
بند سوم: کارکرد حمایتی سازمان ثبت در حوزه مالکیت‌های صنعتی	۱۰۰
الف: لزوم اراده حمایت	۱۰۰
ب: سیستم‌های ارائه حمایت	۱۰۲
۱- سیستم اعلامی ثبت یا سیستم مبتنی بر معامله	۱۰۲
۲- سیستم ایجاد (ثبت یا اعطای اثر مثبت)	۱۰۴
۳- سیستم تأییدی یا ثبت با اثر قابلیت استناد (اثر عمومیت منفی)	۱۰۵
مبحث چهارم: دیگر کارکردهای سازمان ثبت اسناد و املاک کشور	۱۰۶
گفتار اول: تأمین شاخص‌های امنیت و رفاه اجتماعی توسط سازمان ثبت	۱۰۷
گفتار دوم: نظارت ریاست سازمان ثبت بر آراء هیئت نظارت	۱۰۹

گفتار سوم: ثبت آنی معاملات در دفاتر اسناد رسمی (ثبت الکترونیک).....	۱۱۰
بند اول: وظایف و اختیارات سردفتران دفاتر اسناد رسمی.....	۱۱۰
بند دوم: نحوه و کیفیت ثبت الکترونیکی اسناد و تأثیر آن بر تضمین حقوق شهروندی.....	۱۱۳
الف: نحوه و کیفیت ثبت الکترونیکی اسناد مراجعین به دفاتر اسناد رسمی.....	۱۱۵
ب: مزایای مثبت ثبت الکترونیکی (ثبت آنی) اسناد رسمی در مقایسه با ثبت سنتی	۱۱۸
۱- کاهش اتلاف وقت شهروندان.....	۱۲۰
۲- کاهش شدن از هزینه‌های ثبت.....	۱۲۳
۳- احراز اسامی، هویت، مشخصات اشخاص.....	۱۲۴
۴- کاهش مصرف کاغذ.....	۱۲۶
۵- شفاف‌سازی در معاملات.....	۱۲۸
۶- کاهش جرائم مربوط به اسناد به واسطه حذف کاغذ در معاملات.....	۱۳۰
۷- کنترل افراد ممنوع معامله به حرور، آتلاین و لحظه‌ای.....	۱۳۳
۸- تسهیل در احراز هویت متعاملین.....	۱۳۵
۹- تسهیل در احراز اصالت اسناد تنظیمی در دفاتر اسناد رسمی.....	۱۳۶
۱۰- تحقق حکمرانی مطلوب الکترونیکی با ثبت آنی اسناد.....	۱۳۹
گفتار چهارم: تجدیدنظر در آراء هیئت نظارت.....	۱۴۰
گفتار پنجم: نظارت بر عملکرد دفاتر اسناد رسمی و دفاتر ازدواج و طلاق.....	۱۴۲
بند اول: نظارت گزینشی (بررسی صلاحیت علمی سردفتران).....	۱۴۳
بند دوم: نظارت اداری (مرحله پس از گزینش سردفتران).....	۱۴۳
فصل دوم: نحوه اعمال صلاحیت مراجع قضایی بر تصمیمات ثبتی	۱۴۵
مبحث اول: رسیدگی توسط هیئت نظارت.....	۱۴۶
گفتار اول: ساختار هیئت نظارت.....	۱۴۷

- گفتار دوم: وظایف و صلاحیت‌های هیئت نظارت ۱۴۸
- مبحث دوم: رسیدگی توسط شورای عالی ثبت ۱۵۳
- گفتار اول: ساختار شورای عالی ثبت ۱۵۳
- گفتار دوم: وظایف و صلاحیت‌های شورای عالی ثبت ۱۵۴
- بند اول: رسیدگی به اعتراض‌ها (تجدیدنظر) نسبت به آرای هیئت نظارت ۱۵۵
- بند دوم: ایجاد (صدور) آراء وحدت رویه ۱۵۷
- مبحث سوم: رسیدگی به اعتراضات ثبتی ۱۵۸
- گفتار اول: اعتراض بر ثبت ملک ۱۵۹
- بند اول: معترضین به ثبت اصل ۱۵۹
- بند دوم: مرجع تقدیم اعتراضات بر ثبت اصل ملک ۱۶۰
- بند سوم: نحوه تقدیم اعتراض بر ثبت و اقدامات اداره ثبت پس از وصول اعتراض ۱۶۳
- بند چهارم: نحوه و کیفیت اقدام دادگاه نسبت به اقامه دعوا (اعتراض) نسبت به ثبت اصل ملک ۱۶۴
- گفتار دوم: اعتراض به حدود ملک (تحدید حدود) ۱۶۷
- بند اول: اعتراض توسط مجاورین ملک ۱۶۷
- بند دوم: اعتراض توسط متقاضی ثبت ملک ۱۶۸
- بند سوم: نحوه و کیفیت اقدام دادگاه‌ها نسبت به اقامه دعوا (اعتراض) تحدید حدود ۱۶۹
- گفتار سوم: اعتراض نسبت به حقوق ارتفاقی ۱۷۰
- بند اول: دارندگان حق اعتراض به حقوق ارتفاقی ۱۷۰
- بند دوم: نحوه رسیدگی دادگاه ۱۷۱
- مبحث چهارم: رسیدگی توسط دادگاه‌ها (صلاحیت دادگاه‌ها در دعاوی ثبتی) ۱۷۲
- گفتار اول: دعوای ابطال سند مالکیت ۱۷۴
- بند اول: ابطال سند به جهت ادعای جعل ۱۷۵
- الف: مفهوم و کیفیت دعوای ابطال سند مالکیت به جهت جعل ۱۷۷

ب: نحوه و کیفیت اقدام دادگاه در خصوص ابطال سند مالکیت	۱۷۸
بند دوم: دعوی بی اعتباری سند رسمی (مالکیت) در دادگاه	۱۹۰
الف: ادعای مخالفت سند رسمی با قانون آمره، نظم عمومی و اخلاق حسنه	۱۹۱
ب: ادعای مخالفت سند رسمی با واقع	۱۹۵
ب: ادعای ایفای تعهد و تحقق مفاد سند رسمی با سقوط آن به یکی از علل قانونی ...	۱۹۷
ت: استناد به حاشیه نویسی و ظهنویسی	۱۹۹
بند سوم: دیگر موارد ابطال سند مالکیت توسط دادگاه	۲۰۰
الف: ثبت ملک بدون رعایت مقررات قانون و صدور سند مالکیت برای آن	۲۰۰
ب: وقوع تعارض در سند مالکیت و احراز آن در هیئت نظارت	۲۰۲
گفتار دوم: دعوی ابطال سند مالکیت	۲۰۳
بند اول: وقوع اشتباه در عملیات مقدماتی ثبت و احراز آن در هیئت نظارت پس از صدور سند مالکیت	۲۰۵
بند دوم: وقوع اشتباه در عملیات تفکیک و احراز آن توسط هیئت نظارت	۲۰۶
مبحث پنجم: رسیدگی دیوان عدالت اداری (اعمال صلاحیت در شکایت از بخشنامه ها و مراجع ثبتی)	۲۰۶
گفتار اول: اعمال صلاحیت در شکایت از بخشنامه های ثبتی	۲۰۷
گفتار دوم: اعمال صلاحیت در شکایت از هیئت نظارت	۲۰۸
گفتار سوم: اعمال صلاحیت در شکایت از شورای عالی ثبت	۲۰۹
دستاوردها و راهکارها	۲۱۲
فهرست منابع	۲۲۲

آگاهی و اطلاع نسبت به قوانین، یکی از وظایف اصلی و اساسی هر شهروند است. قوانین و مقررات ثبتي یکی از قوانین مهم و در عین حال پیچیده‌ی حقوقی هستند که تسلط به آن ضروری و مستلزم کسب تجربه‌ی علمی است؛ به عبارت دیگر، به صرف مطالعه‌ی این قوانین و مقررات نمی‌توان ادعای تجربه‌ی قوانین ثبتي را نمود، گاه در عمل به مقررات مذکور، مسائل و مواردی اتفاق می‌افتد که در هیچ‌یک از قوانین پیش‌بینی نگردیده بود و به همین دلیل در زمان‌های گذشته رویه‌های مختلفی در ادارات ثبت، در اجرای موضوعی واحد وجود داشت که به تدریج با اصلاح آیین‌نامه‌ها و صدور دستورالعمل‌ها، بخشنامه‌های مختلف سعی در حل این مشکلات و یکپارچه کردن رویه‌ها در موضوعات واحد شد و به نظر می‌رسد که سازمان ثبت یکی از معدود سازمان‌هایی است که دارای جداء ای از بخشنامه‌های ثبتي است که توسط خود سازمان و در سال‌های اخیر توسط افراد خارج آوری و تدوین گردیده است. نتیجه این فرآیند، آن خواهد بود که حقوق ثبت (نظام ثبتي) حاکم بر عملکرد سازمان ثبت اسناد و املاک (کشور) دارای نوعی کارکرد قضایی - هم‌دیف و موازی با دادگاه‌ها، البته در پرونده‌های (اختلافات یا دعاوی) ثبتي و نه تمام دعاوی و اختلافات - گردد. بر همین اساس، بی‌آنکه در متون قانونی در خصوص رسیدگی‌های قضایی ارکان ثبت بحث (تقنین) شده باشد، عملاً شاهد کارکرد قضایی نظام ثبتي خواهیم بود. این روند، در عین آن که نوعی قضازدایی و خروج رسیدگی‌های قضایی از انحصار دادگاه‌ها (در معنای خاص) است، در عمل باعث ایجاد تهافت و نارسایی‌هایی نیز خواهد شد چرا که امر قضا از جمله امور حساس و مهمه خواهد بود که در سرنوشت امور اقتصادی، حقوقی و غیره شهروندان ارتباط مستقیم دارد ضمن آن که اگر به هر علت، نتیجه امر قضایی با عدالت یا انصاف حقوقی برابر نبود سبب بی‌اعتمادی و زوال نظام قضایی (از حیث مشروعیت و مقبولیت عمومی) خواهد بود. به همین جهت، همواره مشاهده می‌گردد

(مطابق اراده قانون‌گذار) نظام قضایی (دادگاه‌ها) بر عملکرد سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، اعمال صلاحیت می‌کنند (اگر نگوییم که نظارت می‌کنند). علاوه بر این، در بعضی امور، دیوان عدالت اداری نیز حق ورود به شکایات مطروحه علیه سازمان ثبت اسناد و املاک کشور (بخشنامه‌های ثبتی و یا ارکان تصمیم‌گیرنده مانند هیئت نظارت و شورای عالی ثبت) پیدا می‌کند. فلسفه وجودی این تصمیم قانون‌گذار نیز واضح است چرا که به دلیل اهمیت «ثبت اسناد و املاک» در کشور است و این مقوله، از جمله مهم‌ترین و درعین حال اساسی‌ترین وظیفه سازمان مذکور که همانا «تضمین حقوق مالکیت» شهروندان است جلوه خواهد نمود، ضمن آن که ثبت اسناد و املاک از جمله تهمیدات مقرر قانونی در جهت اجرای مؤلفه‌های «حقوق شهروندی» در جامعه است. بر این اساس، سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، با تمام اختیارات و صلاحیت‌هایی که دارد، مجاز خواهد بود در نظارت مراجع قضایی - به عنوان تضمین حقوق اشخاص و نه به عنوان نظارت اداری - خواهد دید. البته نباید از نظر دور پنداشت که مراجع نظارتی در سازمان مزبور وجه ندارد اما به این دلیل که بعضی از دعاوی ثبتی (اعتراضات و اشتباهات و یا اختلافات مربوط به صدور اسناد مالکیت) در صلاحیت مراجع قضایی است، لذا در این فرض، نباید از نقش بی‌بدیل این مراجع به سادگی گذشت؛ همچنان که می‌دانیم مراجع قضایی، مراجع نهایی رسیدگی به تظلمات و شکایات آحاد مردم کشور خواهند بود. علاوه بر این، اعمال صلاحیت مراجع قضایی و همچنین دیوان عدالت اداری، به معنای تجدیدنظر در تصمیمات ثبتی بوده و این فرآیند به منظور تضمین هر چه بهتر حقوق اشخاص در امور مربوط به اسناد و املاک خواهد بود.