

جایگاه حقوق شهروندی در مراجع شبه قضایی

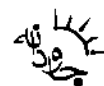
سازمان ثبت اسناد و املاک کشور

(هیأت نظارت، شورای عالی ثبت، هیأت حل اختلاف موضوع مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی قانون ثبت، هیأت حل اختلاف موضوع ماده ۵ قانون نحوه صدور اسناد مالکیت ...، هیأت حل اختلاف موضوع بند ۲ ماده ۱۳۳ قانون برنامه چهارم توسعه)

تألیف

لادن آذر داد

عنوان قراردادی	ایران، قوانین و احکام
عنوان و نام پدیدآور	جایگاه حقوق شهروندی در مراجع شبه قضایی سازمان ثبت اسناد و املاک کشور ... / تالیف لادن آذرداد.
مشخصات نشر	تهران: جاودانه، جنگل ۱۳۸۹.
مشخصات ظاهری	۲۸۰ ص.
شابک	۹۷۸-۶۰۰-۱۵۸-۰۰۳-۱
وضعیت فهرست نویسی	فیپا
موضوع	ثبت - - قوانین و مقررات - - ایران.
موضوع	حقوق مدنی - - ایران - - تفسیر و استنباط.
شناسه افزوده	آذرداد، لادن. ۱۳۴۸ -، گردآورنده
رده‌بندی کنگره	الف ۱۳۸۹ / KM۵۵۶
رده‌بندی دیوپی	۳۴۶/۵۵۰۴۳۸
شماره کتابشناسی ملی	۲۰۰۳۴۴۷



عنوان کتاب: جایگاه حقوق شهروندی در مراجع شبه قضایی سازمان ثبت اسناد و املاک کشور
مؤلف: لادن آذرداد

ناشر: انتشارات جاودانه، جنگل

ناظر فنی: امین لشکری

نوبت و سال چاپ: اول، ۱۳۸۹

قطع و تیراژ: وزیری، ۱۵۰۰ نسخه

چاپ: شرکت زیتون چاپ بهاران

صحافی: جنگل

شابک: ۹۷۸-۶۰۰-۱۵۸-۰۰۳-۱

قیمت: ۴۰۰۰۰ ریال

email:// Info@junglepup.org

تلفن: ۰۲۱-۶۶۴۹۵۲۷۵-۶۶۴۸۶۱۱۶

[http:// www.junglepup.org](http://www.junglepup.org)

۰۳۱۱-۳۲۰۵۰۶۷-۳۲۰۳۸۰۰-۹

«حق چاپ برای ناشر محفوظ است»

فهرست مطالب

چکیده

مقدمه

کلیات..... ۱

فصل اول: بررسی حقوق شهروندی در هیأت نظارت (موضوع مواد ۶ و ۲۵ اصلاحی

قانون ثبت)..... ۲۱

گفتار اول: سیر تحول قانونی تشکیل هیأت نظارت..... ۲۳

گفتار دوم: حدود صلاحیت و اختیارات هیأت نظارت..... ۲۹

بند اول: صلاحیت‌های هیأت نظارت مطابق ماده ۲۵ اصلاحی قانون ثبت مصوب

۱۳۵۱/۱۰/۱۸..... ۲۹

بند دوم: صلاحیت هیأت نظارت طبق ماده ۱۷۲ آئین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم

الاجراء و طرز رسیدگی به شکایت از عملیات اجرایی مصوب ۱۳۸۷/۶/۱۱..... ۶۱

بند سوم: صلاحیت هیأت نظارت طبق قسمت دوم تبصره ماده ۲۰ قانون ثبت اسناد و

املاک (الحاقی مصوب ۱۳۵۶/۲/۲۰)..... ۶۲

بند چهارم: صلاحیت هیأت نظارت طبق ماده ۲۰ آئین نامه اجرایی قانون اصلاح مواد ۱

و ۲ و ۳ قانون اصلاح و حذف موادی از قانون ثبت مصوب ۱۳۷۱/۱/۱۹ (اصلاحی

مصوب ۱۳۸۱/۸/۲۲) و تبصره یک آن..... ۶۳

بند پنجم: صلاحیت هیأت نظارت طبق ماده ۸ آئین نامه اجرایی بند (۴) ماده (۱۳۳)

قانون برنامه چهارم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران

مصوب ۱۳۸۴/۲/۷ هیأت وزیران (ماده ۸ آئین نامه اجرایی بند (۴) ماده (۱۴۰) قانون برنامه

سوم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران مصوب ۱۳۷۹/۵/۳۰ هیأت

وزیران)..... ۶۴

گفتار سوم: آیین رسیدگی، شرایط صدور و ابلاغ آرای هیأت نظارت..... ۶۶

- بند اول: آیین رسیدگی هیأت نظارت ۶۶
- بند دوم: شرایط صدور و ابلاغ آرای هیأت نظارت ۷۳
- گفتار چهارم: جایگاه حقوق شهروندی در هیأت نظارت ۷۶
- بند اول: جایگاه حقوق شهروندی در اداره ثبت محل در رابطه با بند ۱ ماده ۲۵
اصلاحی قانون ثبت ۷۶
- بند دوم: جایگاه حقوق شهروندی در هیأت نظارت و حق شکایت ذی نفع ۸۲
- فصل دوم: بررسی حقوق شهروندی در شورای عالی ثبت ۹۱
- گفتار اول: سیر تحول قانونی تشکیل شورای عالی ثبت ۹۳
- گفتار دوم: حدود صلاحیت و اختیارات شورای عالی ثبت ۹۷
- بند اول: حدود صلاحیت و اختیارات شورای عالی ثبت طبق ماده ۲۵ قانون ثبت اسناد
و املاک (مصوب ۱۳۲۲/۷/۱۰) ۹۷
- بند دوم: حدود صلاحیت و اختیارات شورای عالی ثبت طبق ماده ۲۵ مکرر قانون ثبت
اسناد و املاک مصوب (۱۳۱۷/۷/۱۰) با اصلاحات ۱۳۲۰/۵/۲۶ و ۱۳۲۲/۶/۲۷ ۹۹
- بند سوم: حدود صلاحیت و اختیارات شورای عالی ثبت طبق تبصره ۴ ماده ۲۵
اصلاحی قانون ثبت و ماده ۲۵ مکرر اصلاحی قانون ثبت (مصوب ۱۳۵۱/۱۰/۱۸) ۱۰۱
- بند چهارم: صلاحیت شورای عالی ثبت طبق تبصره ۳ ماده ۲۰ آئین نامه اجرایی قانون
اصلاح مواد ۱ و ۲ و ۳ قانون اصلاح و حذف موادی از قانون ثبت و تبصره یک آن ۱۰۵
- بند پنجم: صلاحیت شورای عالی ثبت طبق تبصره ماده ۸ آئین نامه اجرایی بند ۴ ماده
۱۳۳ قانون برنامه چهارم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران ۱۰۵
- گفتار سوم: آیین رسیدگی، شرایط صدور و اجرای آرای شورای عالی ثبت ۱۰۶
- بند اول: آیین رسیدگی شورای عالی ثبت ۱۰۶
- بند دوم: نحوه تجدید نظر، شرایط صدور و اجرای آرای شورای عالی ثبت ۱۰۸
- گفتار چهارم: جایگاه حقوق شهروندی در شورای عالی ثبت ۱۱۱
- بند اول: جایگاه حقوق شهروندی در شورای عالی ثبت و حق شکایت ذی نفع از آرای
هیأت نظارت در رابطه با بندهای ۱، ۵ و ۷ ماده ۲۵ اصلاحی قانون ثبت ۱۱۲
- بند دوم: جایگاه حقوق شهروندی در شورای عالی ثبت به استناد قسمت دوم تبصره ۴
ماده ۲۵ اصلاحی قانون ثبت ۱۱۵

بند سوّم: مصادیق دیگر حفظ حقوق شهروندی در شورای عالی ثبت.....	۱۱۹
نتیجه‌گیری فصل‌های اول و دوم.....	۱۲۰
فصل سوم: بررسی حقوق شهروندی در هیأت حل اختلاف موضوع مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی قانون ثبت (قانون اصلاح مواد ۱ و ۲ و ۳ قانون اصلاح و حذف موادی از قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۶۵/۴/۳۱ و الحاق موادی به آن مصوب ۱۳۷۰/۶/۲۱).....	۱۲۵
مقدمه.....	۱۲۷
گفتار اوّل: سیر تحول قانونی تشکیل هیأت حل اختلاف موضوع مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی قانون ثبت.....	۱۳۱
بند اوّل: ماده ۱۴۷ اصلاحی قانون ثبت.....	۱۳۱
بند دوّم: ماده ۱۴۸ اصلاحی قانون ثبت.....	۱۴۰
گفتار دوّم: حدود صلاحیت و اختیارات هیأت حل اختلاف موضوع مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی قانون ثبت.....	۱۵۲
بند اوّل: رسیدگی به تقاضاهای مربوط به املاک مفروز.....	۱۵۲
بند دوّم: رسیدگی به تقاضاهای مربوط به املاک مشاع.....	۱۵۴
بند سوّم: رسیدگی به تقاضاهایی که مالکیت عرصه و اعیان جدا باشند.....	۱۵۴
بند چهارم: رسیدگی به مواردی که عرصه مورد تقاضا وقف است.....	۱۵۵
بند پنجم: رسیدگی به مواردی که مورد تقاضا متعلق به دولت یا شهرداری است.....	۱۵۷
بند ششم: ملک مورد تقاضای فاقد سابقه ثبتی.....	۱۵۹
گفتار سوّم: ترکیب اعضاء، تشکیل جلسات، آیین رسیدگی، شرایط صدور، نحوه ابلاغ و اجرای آرای هیأت حل اختلاف موضوع مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی قانون ثبت.....	۱۶۱
بند اوّل: ترکیب اعضاء و تشکیل جلسات.....	۱۶۱
بند دوّم: آیین رسیدگی و شرایط صدور رأی.....	۱۶۳
بند سوّم: نحوه ابلاغ و اجرای آراء.....	۱۶۶
گفتار چهارم: جایگاه حقوق شهروندی در هیأت حل اختلاف موضوع مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی قانون ثبت.....	۱۶۹

بند اول: رسیدگی به پرونده‌ها به صورت فوق العاده و خارج از نوبت توسط هیأت ۱۶۹	
بند دوم: اشتباه در ثبت توافق..... ۱۷۰	
بند سوم: اخذ توضیح حضوری و دعوت از ذی نفع..... ۱۷۱	
بند چهارم: رعایت مصلحت موقوف علیهم در مواردی که اعیان مورد تقاضا کلاً یا جزئاً در اراضی موقوفه احداث شده است..... ۱۷۳	
بند پنجم: رأی بر انتقال ملک دولت یا شهرداری..... ۱۷۴	
نتیجه‌گیری..... ۱۷۸	

فصل چهارم: بررسی حقوق شهروندی در سایر مراجع شبه قضایی سازمان ثبت اسناد و املاک کشور..... ۱۸۱

گفتار اول: هیأت حل اختلاف موضوع ماده ۵ قانون نحوه صدور اسناد مالکیت املاکی که اسناد ثبتی آنها در اثر جنگ یا حوادث غیر مترقبه‌ای مانند زلزله، سیل و آتش سوزی از بین رفته‌اند مصوب ۱۳۷۰/۲/۱۷..... ۱۸۳	
---	--

مقدمه..... ۱۸۳	
بند اول: ترکیب اعضا، نحوه تشکیل جلسات و حدود صلاحیت و اختیارات هیأت ۱۸۵	
بند دوم: آیین رسیدگی، نحوه ابلاغ اخطاریه‌ها و دعوت نامه‌ها و اجرای آراء..... ۱۹۱	
بند سوم: جایگاه حقوق شهروندی در هیأت حل اختلاف موضوع ماده ۵ قانون مذکور..... ۱۹۳	
نتیجه‌گیری..... ۱۹۷	

گفتار دوم: هیأت حل اختلاف موضوع بند ۲ ماده ۱۳۳ قانون برنامه چهارم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران مصوب ۱۳۸۳/۶/۱۱ (موضوع ماده ۱۴۰ قانون برنامه سوم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران مصوب ۱۳۷۹/۱/۱۷)..... ۱۹۹	
--	--

مقدمه..... ۱۹۹	
بند اول: ترکیب اعضا و نحوه تشکیل جلسات هیأت..... ۲۰۲	
بند دوم: آیین رسیدگی، حدود صلاحیت و اختیارات و نحوه ابلاغ و اجرای آرای هیأت..... ۲۰۴	
بند سوم: جایگاه حقوق شهروندی در هیأت حل اختلاف موضوع بند ۲ ماده ۱۳۳ قانون برنامه چهارم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران .. ۲۱۰	
نتیجه‌گیری..... ۲۱۴	

فصل پنجم: جایگاه حقوق شهروندی در دیوان عدالت اداری و دادگاه‌های عمومی در ارتباط با آرای صادره از مراجع شبه قضایی سازمان ثبت اسناد و املاک کشور.....	۲۱۷
مقدمه.....	۲۱۹
گفتار اول: دیوان عدالت اداری و دادگاه‌های عمومی و آرای صادره از هیأت نظارت..	۲۲۲
بند اول: دیوان عدالت اداری و آرای صادره از هیأت نظارت.....	۲۲۲
بند دوم: دادگاه‌های عمومی و آرای صادره از هیأت نظارت.....	۲۲۳
گفتار دوم: دیوان عدالت اداری و دادگاه‌های عمومی و آرای صادره از شورای عالی ثبت..	۲۲۷
بند اول: دیوان عدالت اداری و آرای صادره از شورای عالی ثبت.....	۲۲۷
بند دوم: دادگاه‌های عمومی و آرای صادره از شورای عالی ثبت.....	۲۲۹
گفتار سوم: دادگاه‌های عمومی و آرای صادره از هیأت حل اختلاف موضوع مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی قانون ثبت.....	۲۳۱
گفتار چهارم: دیوان عدالت اداری و دادگاه‌های عمومی و آرای صادره از هیأت حل اختلاف موضوع ماده ۵ قانون نحوه صدور اسناد مالکیت املاکی که اسناد ثبتی آنها در اثر جنگ یا حوادث غیرمترقبه‌ای مانند زلزله، سیل و آتش سوزی از بین رفته‌اند.....	۲۳۳
بند اول: دیوان عدالت اداری و آرای صادره از هیأت حل اختلاف موضوع ماده ۵ قانون مذکور.....	۲۳۳
بند دوم: دادگاه‌های عمومی و آرای صادره از هیأت حل اختلاف موضوع ماده ۵ قانون مذکور.....	۲۳۵
گفتار پنجم: دادگاه‌های عمومی و آرای صادره از هیأت حل اختلاف موضوع بند ۲ ماده ۱۳۳ قانون برنامه چهارم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران.....	۲۳۸
نتیجه‌گیری کلی.....	۲۴۷
منابع و مأخذ.....	۲۵۵

چکیده

در ابتدا تعریف جامعی از شهروند، حقوق شهروندی، حقوق بشر و بیان تفاوت‌های حقوق شهروندی با حقوق بشر، ارائه گردیده است. سپس با توجه به حدود صلاحیت‌ها و اختیارات مصرّح قانونی در مراجع شبه قضایی یا اداری سازمان ثبت، جایگاه حقوق شهروندی با تطبیق موارد صلاحیت مراجع یاد شده با قانون، مورد بررسی و تحلیل قرار گرفته و چالش‌ها و نکات مثبت قانون در این راستا بیان گردیده است.

در ادامه، حقوق شهروندی در مراجع تجدید نظرخواهی از آرای صادره از مراجع شبه قضایی سازمان ثبت تبیین شده است.

سعی شده است با تأکید بر موارد صلاحیت قانونی مراجع مذکور به جایگاه حقوق شهروندی در مراجع یاد شده پرداخته، از این رو تألیف جنبه نوآوری و کاربردی دارد.

مقدمه

حقوق شهروندی مبحث جدیدی است که در سال‌های اخیر پا به عرصه ادبیات حقوقی و سیاسی گذاشته است و ارتباط تنگاتنگی با حقوق بشر دارد. «تی. اچ مارشال سه نوع حقوق شهروندی برشمرده است که مورد پذیرش عمومی قرار دارد:

- ۱- حقوق مدنی شامل: حق مالکیت، برابری در مقابل قانون و....
- ۲- حقوق سیاسی شامل: حق رأی همگانی، تشکیل احزاب، تشکیل دولت و....
- ۳- حقوق اجتماعی شامل: انواع بیمه‌ها، بهره‌مندی از شبکه‌های زیربنایی، مسکن و برنامه ریزی شهری و...

در نظام حقوق بشر بسیاری از حقوق، قابل تفکیک از صاحبان آنها یعنی انسان‌ها نمی‌باشند، زیرا این حقوق از طبیعت و فطرت انسانی بشر ناشی می‌شوند. مانند حق حیات، حق آزادی و... دکتر اردشیر امیر ارجمند، حقوق بشر را مجموعه ارزش‌ها و مقرراتی می‌داند که وجدان بشری در هر لحظه و مرحله از تاریخ، آنها را برای حفظ شأن و منزلت انسان ضروری می‌داند.

در اندیشه سیاسی مدرن، وظیفه دولت‌ها صیانت از حقوق مردم عنوان شده است. بنابراین دولت‌ها در مقام ایفای رسالت خود ناگزیر هستند تا حقوق شهروندان شان را با لباس قانون بیارایند و به مردم خود و جامعه جهانی که دغدغه حقوق بشر دارد عرضه نمایند تا دولتی حق مدار شناخته شوند و موقعیت خود و ملتشان را در نزد جهانیان ارتقاء بخشند. بنابراین در تئوری‌های جدید حقوقی- سیاسی، حقوق شهروندی مفهوم عام و گسترده‌ای یافته است و شامل هر اقدام و عملی می‌گردد که سبب حفظ، اعتلا و آرامش روحی و جسمی اشخاص می‌شود.

بنابراین می‌توان نتیجه گرفت که حقوق شهروندی بخشی از حقوق گسترده و عمیق و ریشه داری است که به نام «حقوق بشر» شناخته می‌شود به گونه‌ای که اکثر جوامع بشری

با ملیت‌های گوناگون و زبان‌های مختلف، از آن حقوق مفاهیم و اصول و مصادیق مشترکی درک و برداشت می‌نمایند.

فرهیختگان دنیا و عده بی‌شماری از جهانیان اعتقاد دارند حتی در نبود قانون، وجود و نفوذ این حقوق غیرقابل انکار است و بدین جهت خود را موظف به رعایت آنها می‌دانند و سایرین را هم به محترم شمردن این حقوق تشویق می‌نمایند.^۱

یکی از مهم‌ترین حقوق شهروندی، حق مالکیت است. ماده ۱ قانون ثبت مصوب فروردین ماه ۱۳۰۲ مقرر می‌دارد: «اداره کل ثبت اسناد و املاک برای دو مقصود تشکیل می‌شود: اول ثبت املاک تا این که مالکیت مالکین و حقوق ذوی الحقوق نسبت به آنها تعیین و محفوظ گردد. دوم ثبت اسناد برای این که اسناد رسماً دارای اعتبار شوند.» با توجه به ماده فوق‌الذکر، هدف از تشکیل سازمان ثبت که ثبت اسناد و املاک مردم به منظور اعتبار و رسمیت بخشیدن به اسناد و مالکیت اشخاص می‌باشد مشخص می‌گردد. لازم به ذکر است «قانون ثبت اسناد و املاک ایران به پیروی از روش معمول در کشور آلمان که اجباری بودن ثبت املاک را مقرر داشته بود، تدوین و تصویب شده است.»^۲

«می‌توان هدف از تدوین حقوق ثبت را به نحو اجمال به شرح زیر تعریف نمود: تثبیت مالکیت مشروع اشخاص، تنظیم روابط اقتصادی، حقوقی، اجتماعی آنان، اعتبار بخشیدن به معاملات، تعهدات، قرارها و اقرارها به منظور پیشگیری از اختلافات و طرح دعاوی»^۳

در این رابطه مطابق صدر ماده ۲۲ قانون ثبت: «همین که ملکی مطابق قانون در دفتر املاک به ثبت رسید دولت فقط کسی را که ملک به اسم او ثبت شده..... مالک خواهد شناخت.»^۴ مطلب مهم دیگر در ارتباط با ماده ۲۴ قانون ثبت می‌باشد که می‌گوید: «پس از انقضای مدت اعتراض، دعوای این که در ضمن جریان ثبت تضییع حقی از کسی شده است

۱- وکیلان، محمدرضا، مقاله قانون، آیین حقوق شهروندی، دو ماهنامه حقوقی، فرهنگی، اجتماعی

(حقوق شهروندی)، پیش شماره دوم، بهمن و اسفند ۱۳۸۲، صفحه ۲.

۲- محمدی، سید جلیل، سیر مالکیت در ایران و پیچیدگی ثبت اسناد و املاک، صفحه ۲۶۱.

۳- تفکریان، محمود، حقوق ثبت املاک، صفحه ۱۹.

۴- ابهری، دکتر حمید، مجموعه قوانین مجد، قانون ثبت، صفحه ۱۹.

پذیرفته نخواهد شد، نه به عنوان قیمت نه به هیچ عنوان دیگر، خواه حقوقی باشد خواه جزائی»^۱

ماده مذکور تکلیف دادگاه‌ها را روشن کرده است. به این معنا که مراجع مذکور پس از سپری شدن مواعد مزبور ممنوع از رسیدگی و پذیرش دعوا خواهند بود. لکن مراجع شبه قضایی یا اداری سازمان ثبت (هیأت نظارت و شورای عالی ثبت) به استناد مواد ۲۵ و ۲۵ مکرر اصلاحی قانون ثبت در حدود صلاحیت خود صالح به رسیدگی به این گونه دعاوی خواهند بود.

از مواد مذکور به خوبی استنباط می‌شود که قانونگذار حقوق شهروندی را در وضع مقررات مدنظر قرار داده است. و آنجا که دادگاه‌ها ممنوع از رسیدگی شده‌اند، مراجع اداری ثبت می‌توانند در حدود اختیارات قانونی خود به تمام اختلافات و اعتراضات در این زمینه به روش اداری و شکلی رسیدگی نمایند.

مراجع شبه قضایی دیگر عبارتند از: هیأت حل اختلاف موضوع مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی قانون ثبت، هیأت حل اختلاف موضوع ماده ۵ قانون نحوه صدور اسناد مالکیت املاکی که اسناد ثبتی آنها در اثر جنگ یا حوادث غیرمترقبه‌ای مانند زلزله، سیل و آتش سوزی از بین رفته‌اند و هیأت حل اختلاف موضوع بند ۲ ماده ۱۳۳ قانون برنامه چهارم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران، مهم ترین وظیفه هیأت‌های مزبور و شاید بتوان گفت هدف از تشکیل آنها، صدور سند مالکیت برای مشمولین قانون‌های یاد شده می‌باشد. به بیان دیگر قوانین مذکور به منظور استقرار و تثبیت مالکیت اشخاص و نیز استحکام بخشیدن و رسمیت دادن به معاملات و اسناد مردم وضع شده است. بنابراین هدف قانونگذار از وضع قوانین و مقررات یاد شده رعایت و حفظ حقوق شهروندی می‌باشد.

سئوال اصلی که در پژوهش مطرح می‌شود این است که: آیا حقوق شهروندی در مراجع مذکور رعایت می‌گردد؟ به بیان دیگر آیا قوانین در جهت حفظ و رعایت حقوق شهروندی در مراجع یاد شده وضع گردیده است؟

سؤالات فرعی مطروحه عبارتند از:

- ۱- رسیدگی مراجع شبه قضایی سازمان ثبت جنیه ترافیکی دارد یا غیر ترافیکی؟
- ۲- آیا مراجع مزبور رسیدگی ماهوی می‌نمایند یا رسیدگی به صورت شکلی صورت می‌پذیرد؟
- ۳- آیا مراجع یاد شده رأی صادر می‌نمایند یا رسیدگی آنها جنبه اتخاذ تصمیم و نظریه دارد؟
- ۴- آرای صادره از مراجع مذکور از ضمانت اجرای کافی برخوردار است یا خیر؟
- ۵- از آرای صادره از مراجع شبه قضایی سازمان ثبت در کدام مراجع می‌توان اعلان شکایت و یا اقامه دعوی نمود؟

سازمان دهی تحقیق

تبیین موضوع تحقیق

این تألیف شامل مقدمه، کلیات، پنج فصل و نتیجه‌گیری می‌باشد. موضوع این تحقیق، بررسی حفظ و رعایت حقوق شهروندی در مراجع شبه قضایی یا اداری سازمان ثبت اسناد و املاک کشور می‌باشد. بنابراین در ابتدا لازم است برای سهولت کار خواننده، تعریفی از حقوق شهروندی، شهروند و به دلیل ارتباط حقوق شهروندی با حقوق بشر؛ تعریف حقوق بشر ارائه و تفاوت آن با حقوق شهروندی بررسی گردد که این موارد در کلیات مورد بحث قرار گرفته است.

مراجع شبه قضایی سازمان ثبت عبارتند از: هیأت نظارت موضوع مواد ۲۵ و ۲۶ اصلاحی قانون ثبت، شورای عالی ثبت، هیأت حل اختلاف موضوع مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی قانون ثبت، هیأت حل اختلاف موضوع ماده ۵ قانون نحوه صدور اسناد مالکیت املاکی که اسناد ثبتی آنها در اثر جنگ یا حوادث غیر مترقبه‌ای مانند زلزله، سیل و آتش سوزی از

بین رفته‌اند و هیأت حل اختلاف موضوع بند ۲ ماده ۱۳۳ قانون برنامه چهارم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران.

به دلیل این که هر کدام از این مراجع، وظایف و اختیارات و صلاحیت‌های خاصی را دارا می‌باشند، و محور اصلی بحث در این کتاب، بررسی حقوق شهروندی با توجه به صلاحیت‌ها و اختیارات قانونی مراجع مذکور می‌باشد، از این رو تلاش شده، ضمن آشنایی با تشکیلات و حدود و صلاحیت‌ها و اختیارات قانونی مراجع مذکور و نیز نحوه رسیدگی و صدور رأی در هیأت‌های یاد شده؛ به جایگاه حقوق شهروندی در این مراجع پرداخته و چالش‌ها و نکات مثبت قانون در این زمینه بیان گردد.

از این جهت که صلاحیت‌ها و اختیارات مراجع مذکور در قانون احصاء گردیده است؛ برخی از این مراجع مانند هیأت نظارت موضوع مواد ۶ و ۲۵ اصلاحی قانون ثبت و هیأت حل اختلاف موضوع مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی قانون ثبت، از صلاحیت‌ها و اختیارات بیشتری نسبت به مراجع دیگر مانند هیأت حل اختلاف موضوع ماده ۵ و یا هیأت حل اختلاف موضوع بند ۲ ماده ۱۳۳ قانون برنامه چهارم توسعه برخوردار می‌باشند، به این دلیل فصل چهارم در دو گفتار به بررسی دو هیأت مذکور می‌پردازد. در گفتار اول به بررسی حقوق شهروندی در هیأت حل اختلاف موضوع ماده ۵ قانون نحوه صدور اسناد مالکیت املاکی که اسناد ثبتی آنها در اثر جنگ یا حوادث غیر مترقبه‌ای مانند زلزله، سیل و آتش سوزی از بین رفته‌اند پرداخته و در گفتار دوم حقوق شهروندی در هیأت حل اختلاف موضوع بند ۲ ماده ۱۳۳ قانون برنامه چهارم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران تبیین گردیده است.

مطلب دیگر آن که، برخی از این مراجع مانند شورای عالی ثبت، در مواردی مرجع تجدید نظر از آرای مرجع دیگر مانند هیأت نظارت محسوب می‌شود. از این رو، به دلیل ارتباط مطالب با یکدیگر، نگارنده بر آن شد که در پنج فصل به بررسی و تبیین موضوع پردازد و امکان تقسیم بندی مطالب به صورت بخش فراهم نگردید.

در فصل پنجم، مراجع تجدید نظرخواهی از آرای صادره از مراجع مزبور به دلیل ارتباط موضوع با حقوق شهروندی مورد بحث و بررسی قرار گرفته است.

در این تألیف سعی شده است در موارد لزوم برای آشنایی خواننده با هیأت‌های مذکور، در اکثر فصول، مقدمه و نتیجه‌گیری مجزا و اختصاصی آورده شود. در نتیجه‌گیری هر فصل، تلاش شده ضمن پاسخ‌گویی به سؤال اصلی که عبارتست از: جایگاه حقوق شهروندی در هیأت مورد نظر، سؤالات فرعی که عبارتند از: آیا رسیدگی در مراجع مذکور ماهوی است یا شکلی؟ آیا مراجع مذکور رأی صادر می‌نمایند یا رسیدگی آنها جنبه اتخاذ تصمیم و نظریه دارد؟ و آیا رسیدگی مراجع یاد شده جنبه توافعی دارد یا غیرتوافعی؟ به طور جداگانه در هر هیأت مورد بحث و مذاقه قرار گیرد.

این کتاب دارای نتیجه‌گیری کلی می‌باشد که در آن چکیده مطالب عنوان شده در پژوهش و نتایج و بررسی‌های به عمل آمده در خصوص موضوع مورد بحث و نیز نظر نگارنده در ارتباط با علت نام گذاری مراجع شبه قضایی یا اداری سازمان ثبت اسناد و املاک کشور بیان شده است.