

MLJ

مجله حقوق پزشکی

ویژه نامه نوآوری حقوقی، ۱۴۰۰

Journal Homepage: <http://ijmedicallaw.ir>



انجمن علمی حقوق پزشکی ایران

مقاله پژوهشی

ارتقای عملکرد هیئت نظارت و شورای عالی ثبت در پرتو اصول دادرسی عادلانه و آئین دادرسی مدنی فراملی

امیرمسعود فاطمیان^۱، علیرضا حسنی^۲، امیر خواجه زاده^۳

۱. دانشجوی دکتری حقوق خصوصی، واحد سمنان، دانشگاه آزاد اسلامی، سمنان، ایران.

۲. استادیار، گروه حقوق خصوصی، واحد دامغان، دانشگاه آزاد اسلامی، دامغان، ایران.

۳. استادیار، گروه حقوق خصوصی، واحد دامغان، دانشگاه آزاد اسلامی، دامغان، ایران.

چکیده

زمینه و هدف: هیئت نظارت موضوع ماده ۶ قانون ثبت اسناد و املاک، به عنوان مرجع رسیدگی به کلیه اختلافات و اشتباهات ثبتی و شورای عالی ثبت به عنوان مرجع تجدیدنظر آرای صادره هیئت موصوف، به منظور کمک به وضعیت قضایی کشور و سیلست قضازدایی، نیازمند اصلاح ساختار و فرآیندهای رسیدگی می‌باشد. در این مقاله به دنبال ارائه راهکارهایی جهت اصلاح اساسی سازمان و فرآیند رسیدگی و ارتقای عملکرد هیئت نظارت و شورای عالی ثبت منطبق با اصول دادرسی عادلانه و سند اصول آئین دادرسی مدنی فراملی خواهیم بود.

مواد و روش‌ها: این تحقیق از نوع نظری بوده روش تحقیق به صورت توصیفی تحلیلی می‌باشد و روش جمع‌آوری اطلاعات بصورت کتابخانه‌ای است و با مراجعه به اسناد، کتب و مقالات صورت گرفته است.

یافته‌ها: شاید بتوان با در نظر گرفتن سه مقوله ۱- اصلاحات اساسی در ساختار و سازمان هیئت نظارت و شورای عالی ثبت بر محور اصول دادرسی عادلانه از حیث جایگاه سازمانی از جمله تحقق اصل بی‌طرفی و استقلال این مراجع، ۲- اصلاحات اساسی در فرآیند رسیدگی مراجع اختصاصی غیرقضایی مذکور بر محور استانداردسازی رسیدگی‌های آن‌ها با اصول مترقی دادرسی عادلانه و سند اصول آئین دادرسی مدنی فراملی و ۳- تدوین آئین دادرسی ثبتی جامع و تفصیلی، نارسایی‌های این دو مرجع شبه قضایی را از حیث عدم ورود ماهوی به اختلافات ثبتی به علت فقدان ابزارهای لازم، عدم امکان صدور آرای قاطع اختلاف و عدم کمک به سیاست قضازدایی، نقص استقلال و بی‌طرفی کامل، ضعف حق رسیدگی و نابرابری در استفاده از امکانات دفاعی و غیره را مرتفع نمود.

ملاحظات اخلاقی: در تمام مراحل نگارش پژوهش حاضر، ضمن رعایت اصالت متون، صداقت و امانت‌داری رعایت شده است.

نتیجه‌گیری: زمانی می‌توان تحولات مؤثری در یک مجموعه ایجاد کرد که به صورت همزمان و هماهنگ، اصلاحات ساختاری و هنجاری به صورت موازی طراحی و تصویب شوند. در نتیجه، برای رفع نارسایی‌های مزبور نیاز به اصلاحات اساسی می‌باشد. اصلاحات اساسی به نوبه خود به دو دسته اصلی تقسیم می‌شوند: اصلاحات مربوط به سازمان هیأت نظارت و شورای عالی ثبت و دیگری، اصلاحات مربوط به فرآیند رسیدگی توسط هیأت و شورای موصوف.

اطلاعات مقاله

تاریخ دریافت: ۱۴۰۰/۰۴/۱۵

تاریخ پذیرش: ۱۴۰۰/۱۰/۰۱

تاریخ انتشار: ۱۴۰۰/۱۲/۰۴

واژگان کلیدی:

هیئت نظارت

آئین دادرسی مدنی فراملی

ثبت اسناد و املاک

دادرسی عادلانه

شورای عالی ثبت

* نویسنده مسؤول:

علیرضا حسنی

آدرس پستی: ایران، دامغان، دانشگاه آزاد اسلامی، واحد دامغان، گروه حقوق خصوصی.

کد پستی: ۳۶۷۱۶-۳۹۹۹۸

تلفن: ۲۳-۳۵۲۵۰۲۴

پست الکترونیک:

alirezahasani332@gmail.com

۱. مقدمه

یکی از اجرایی ترین سازمان های تابعه ی قوه قضاییه که در تمام شئون مالکیت افراد از بدو تولد تا بعد از فوت، حضور رسمی داشته و با حقوق شهروندان ارتباط مستقیم دارد، سازمان ثبت اسناد و املاک کشور است. هیئت نظارت و شورای عالی ثبت از مراجع اختصاصی غیرقضایی سازمان مذکور و مرجع صالح جهت رسیدگی به کلیه اختلافات و اشتباهات در خصوص امور ثبت اسناد و املاک می باشند (۱) (ر.ک. ماده ۶ و ماده ۲۵ مکرر قانون ثبت). به علت فقدان زیرساخت های حقوقی موثر و علی رغم صراحت مواد مذکور، چنانچه هیئت نظارت تشخیص دهد، صدور رأی مبنی بر رفع اشتباه، مخل حقوق مکتسبه یا متصوره اشخاص است فارغ از رسیدگی بوده، از رسیدگی ماهوی امتناع خواهد کرد و ادامه عملیات ثبتی را منوط به رفع نواقص، رفع اختلاف یا تعیین تکلیف نهائی در دادگاه می نماید. این موضوع یک ولخرجی قضایی و مغایر با استانداردهای رسیدگی مراجع اختصاصی، اصول دادرسی عادلانه، سند اصول آئین دادرسی مدنی فراملی و سند تحولی قوه قضاییه است (۲)، زیرا که با وجود یک مرجع رسیدگی، اعم از اداری و قضایی، معقول نیست که در عرض یا طول آن مرجع، مرجع دیگری هم صلاحیت رسیدگی داشته باشد. تشکیلات سالم باید سه ویژگی تأثیر، امنیت و قابلیت واگذاری را داشته باشد (۳). چنانچه مرجع شبه قضایی ای که قرار است برخی از وظایف نظام قضایی را یدک بکشد، از چنان ساختار و ابزار قانونی قدرمندی بهره مند نباشد، و اقدامات او مانع دوباره کاری مرجع قضایی نگردد، به نظر فاقد قابلیت واگذاری است. با این اوصاف، سوال اصلی مقاله این است که جهت توسعه روش های حل اختلاف جایگزین رسیدگی قضایی، چه اصلاحات و ابزارهایی باید در اختیار هیئت ها قرار گیرد که با تأسی به آن، هیئت نظارت و شورای عالی ثبت ارتقای عملکرد یابد و رأی صادره از این مراجع، قاطع دعوا باشد؟ از راهکارهای این راهبرد، استانداردسازی سازمان و فرآیند رسیدگی هیئت های نظارت با اصول پذیرفته شده حقوقی در حقوق موضوعه کشور و اسناد بین المللی و اصلاحات اساسی هیئت نظارت و شورای عالی ثبت خواهد بود. هدف آن است

که پس از این اصلاحات خروجی این مراجع، صدور آرای متقن و قاطع اختلاف باشد.

در این مقاله به دنبال آن هستیم، ضمن بررسی وضعیت فعلی هیئت نظارت و محدوده صلاحیت آن، بدوا با این مرجع شبه قضایی آشنا شویم، سپس با نگاهی منتقدانه به وضعیت فعلی، راهکارهایی برای بهبود عملکرد در قالب مبحث اصلاحات مورد نظر تقدیم حضور نماییم.

۲. ملاحظات اخلاقی

در تمام مراحل نگارش پژوهش حاضر، ضمن رعایت اصالت متون، صداقت و امانت داری رعایت شده است.

۳. مواد و روش ها

این تحقیق از نوع نظری بوده روش تحقیق به صورت توصیفی تحلیلی می باشد و روش جمع آوری اطلاعات بصورت کتابخانه ای است و با مراجعه به اسناد، کتب و مقالات صورت گرفته است.

۴. یافته ها

یافته های پژوهش حاضر نشان می دهد که، نارسایی های چون عدم ورود ماهوی هیئت و شورا به اختلافات ثبتی به علت فقدان ابزارهای لازم، عدم امکان صدور آرای قاطع اختلاف، نقص استقلال و بی طرفی کامل، ضعف حق رسیدگی حضوری و علنی، نابرابری در استفاده از امکانات دفاعی، نقض حق مورد استماع قرار گرفتن متداعیین و عدم امکان دخالت وکیل در دادرسی، فقدان آئین رسیدگی مدون و غیر هم در وضعیت این مراجع شبه قضایی نهادینه شده است. در واقع زمانی می توان تحولات مؤثری در یک مجموعه ایجاد کرد که به صورت همزمان و هماهنگ، اصلاحات ساختاری و هنجاری به صورت موازی طراحی و تصویب شوند. در نتیجه، برای رفع نارسایی های مزبور نیاز به اصلاحات اساسی می باشد. اصلاحات اساسی به نوبه خود به دو دسته اصلی تقسیم می شوند: اصلاحات مربوط به سازمان هیأت نظارت و دیگری، اصلاحات مربوط به فرآیند رسیدگی توسط هیأت نظارت. خروجی

۵-۲. نوآوری تحقیق با عنایت به تحقیقات مشابه

با دقت در پیشینه پژوهش متوجه خواهیم شد که موضوع پژوهش حاضر در ادبیات نویسندگان و پژوهشگران هیچ‌گونه سابقه‌ای ندارد. از طرفی، سند تحول قوه قضائیه به تازگی در سال ۱۳۹۹ به امضاء رئیس قوه قضائیه رسیده است و محتوای آن تا به حال در ارتباط با موضوعات حقوق ثبت مورد بحث و بررسی‌های پژوهشی قرار نگرفته است.

۵-۳. اهمیت و ضرورت پژوهش

هیأت نظارت موضوع ماده ۶ قانون ثبت و شورای عالی ثبت از مراجع شبه قضایی می‌باشند که در ارتباط با دعاوی و اختلافات راجع به حقوق ثبت دارای صلاحیت گسترده‌ای می‌باشد. از زمان تأسیس این نهاد تا به امروز تحولات زیادی در فضای حقوق ثبت ایجاد شده است که این مسأله تأثیر زیادی بر پیچیدگی دعاوی و اختلافات ثبتی گذاشته است. از یک‌سو، افزایش مراجعه به هیأت نظارت و عدم وجود شفافیت در روند رسیدگی، و از سوی دیگر ابلاغ سند تحول قوه قضائیه، اهمیت بررسی محدودیت‌های نهاد مزبور و ضرورت بازبینی و اصلاح ساختار و فرآیندهای رسیدگی این نهاد را بیش از پیش نمایان می‌کند.

۵-۴. محدودیت‌های پژوهش

بهره‌گیری از دو مجموعه «آئین دادرسی عادلانه و منصفانه» به عنوان اصول پذیرفته شده در شرع مقدس و حقوق اسلامی از جمله سند تحولی قوه قضائیه و «سند آئین دادرسی مدنی فراملی» (حاصل همکاری موسسه یکنواخت کردن حقوق خصوصی (یونیدوگا) و موسسه حقوق آمریکا) به عنوان معیارهای اساسی مراجع شبه قضایی و مجموعه‌ای از قواعد راهبردی در رسیدگی‌های دموکراتیک، در ارائه پیشنهادات راهگشا بوده است. غایت این مقاله باز طراحی نظام رسیدگی هیئت نظارت و رسیدن به راهکارهای کاربردی جهت تدوین و پیگیری تصویب آئین دادرسی تخصصی ثبتی است که در راهبردهای مندرج در مأموریت اول فصل دوم (برنامه تحول) سند تحولی قوه قضائیه مورد تأکید قرار گرفته است.

اصلاحات باید تدوین آئین دادرسی ثبتی و ارتقای عملکرد این مراجع شبه قضایی در طراز اهداف و سیاست‌های سند تحولی قوه قضائیه در امر قضازدایی باشد.

۵. بحث

۵-۱. پیشینه تحقیق

به طور کلی حوزه حقوق ثبت در میان شاخه‌های مختلف عالم حقوق، کمتر مورد توجه نویسندگان و پژوهشگران قرار گرفته است. موضوع پژوهش حاضر در ادبیات نویسندگان حقوقی مورد توجه قرار نگرفته است. در میان آثار موجود، به صورت محدود برخی از متغیرهای پژوهش حاضر مورد توجه قرار گرفته است که در ادامه به مهم‌ترین آن‌ها اشاره خواهیم کرد. پایان‌نامه «جایگاه هیأت نظارت در نظام ثبتی ایران» نوشته مهدی امیری که در سال ۱۳۹۱ در دانشگاه تهران ارائه شده است. از نظر نویسنده، حقوق ثبت به رغم ماهیت مدنی آن به اقتضای برخی نظامات و مقررات اجباری مربوط به لزوم ثبت اسناد و املاک چهره‌ای از حقوق عمومی می‌یابد. رسیدگی به موضوعات و مسائل ثبتی بدلیل تخصصی بودن و پیچیدگی‌های خاص خود نیاز به افراد متخصص و آشنا با مسائل ثبتی دارد. از این رو در خارج از دادگستری و تحت پوشش سازمان ثبت اسناد و املاک کشور هیأت‌های مهمی به نام هیأت نظارت ثبت و شورای عالی ثبت در نظر گرفته شده است. این هیأت دارای صلاحیت‌های متفاوتی است اما مهمترین صلاحیت‌های آن رسیدگی به اختلافات و اشتباهات ثبتی و اجرائی است (۴).

مقاله «نقش هیأت نظارت و شورای عالی ثبت» نوشته محمود تفکریان که در سال ۱۳۸۱ در ماهنامه کانون به چاپ رسیده است. این مقاله صرفاً نقش هیأت نظارت و شورای عالی ثبت را با محوریت وظایف قانونی آن‌ها مورد بحث و بررسی قرار داده است. این مقاله به صورت خاص هیچ‌کدام از چالش‌هایی که نهادهای مزبور با آن مواجه شده‌اند را مورد توجه قرار نداده است (۵).

دسته از مراجع مورد استفاده قرار می‌گیرد. برخی از اساتید و دکترین حقوقی معتقدند «دادگاه‌های اداری و کمیسیون‌ها و هیئت‌ها مراجعی هستند که به موجب قوانین خاصی در خارج از سازمان قضایی کشور ولی در رابطه با وظایف مختلف اداری و اجرایی دولت، در سازمان‌ها تشکیل شده‌اند» (۸). لذا مراجع شبه قضایی، مراجعی هستند که خارج از صلاحیت عام دادگستری، در موضوع‌های ویژه، صلاحیت پیگیری، رسیدگی و صدور حکم را دارا هستند. یکی از نقاط ضعف قانون‌گذاری عدم تعریف حقوقی نهادهای در نظر گرفته شده در متن قانون و اکتفا کردن به شرح وظایف آنها یا معرفی ترکیب اعضای آنها می‌باشد. علی‌هذا هیأت نظارت بر اساس ماده ۶ اصلاحی سال ۱۳۵۱ قانون ثبت هیئتی است «برای رسیدگی به کلیه اختلافات و اشتباهات مربوط به امور ثبت اسناد و املاک» هر استان و اعضای آن متشکلند از «مدیر کل ثبت استان یا قائم مقام او و دو نفر از قضات دادگاه تجدیدنظر به رئیس قوه قضاییه و یک عضو علی‌البدل از قضات دادگستری یا کارمندان ثبت مرکز استان»، شورای عالی ثبت نیز مرجع تجدیدنظر نسبت به آرای صادره از ناحیه هیئت نظارت می‌باشد.

۵-۵-۲. صلاحیت

اصل تخصص، ضرورت رسیدگی سریع، سیاست قضا‌زدایی و محظورات قضایی از عوامل تشکیل مرجع اختصاصی هیئت نظارت می‌باشند. اما بررسی صلاحیت این هیئت با چالش‌هایی مواجه است زیرا که هرچند بر اساس ماده ۶ قانون ثبت، هیئت نظارت صالح به رسیدگی به کلیه اختلافات و اشتباهات ثبتی بصورت عام است، اما با در نظر گرفتن رویه حاکم بر این مرجع شبه قضایی، جمع مواد ۶ و ۲۵ قانون ثبت و صلاحیت خاص و مضیق مراجع شبه قضایی در نظام حقوقی ایران، باید قائل به این حقیقت بود که صلاحیت این هیئت واجد جنبه توافقی نبوده و محدود به موارد احصاء شده در بندهای ۸ گانه ماده ۲۵ اصلاحی قانون ثبت و برخی از مواد قوانین خاص در حوزه حقوق ثبت اسناد و املاک می‌باشد. مضافاً بررسی موارد متعددی از آرای صادره از هیئت‌های مزبور، حکایت از آن دارد که هرچا بیم خلل به حقوق متصوره یا مکتسبه اشخاص

مقصود ما از آئین دادرسی عادلانه و منصفانه، مجموعه اصول، قواعد و تضمین‌هایی است که در جهت اعمال یک دادگستری استاندارد و تضمین حقوق اصحاب دعوی و در نتیجه اجرای عدالت وضع شده‌اند (۶)، لذا این اصول باید متضمن تصمیم‌گیری توسط مرجعی قانونی، مستقل، بی‌طرف و صلاحیت‌دار و قواعدی همراه با رعایت تضمین‌های مقرر برای طرفین دعوی باشند (ماده ۲ ق.آ.د.ک) (۷).

همچنین مقصود از آیین دادرسی فراملی، بعنوان اصول راهبردی دادرسی مشتمل بر دو سند حقوقی «اصول دادرسی مدنی» و «قواعد دادرسی مدنی» حاوی قواعدی است که سعی در تبیین و تدوین نظام رسیدگی و دادرسی قابل قبول، یکنواخت و عادلانه را دارد. کشور ما به موجب «قانون الحاق دولت ایران به موسسه یکنواخت کردن حقوق خصوصی» مصوب ۱۳۴۳/۱۲/۱۹ از این سال تاکنون عضو موسسه یونیدوگاست. در مقدمه این اصول و در بیان قلمرو اعمال آن قید گردیده که «...اصول حاضر همچنین می‌توانند برای حل و فصل بسیاری از دعاوی مدنی مورد استفاده قرار گیرند، یا این که به عنوان مبنایی برای اصلاحات آتی قواعد آئین دادرسی داخلی کشورها محسوب شوند».

۵-۵. هیئت نظارت

در این مبحث ابتدا تعریفی دقیق و جامع از هیئت نظارت و ویژگی‌های آن اعلام، سپس به صلاحیت و موارد آن پرداخته خواهد شد.

۵-۵-۱. تعریف

مراجع اختصاصی غیرقضایی یا شبه قضایی در قوانین و متون حقوقی ایران با عناوین مختلفی مورد استفاده قرار می‌گیرند؛ از جمله هیئت، شورا، کمیسیون، شعبه بدوی و تجدیدنظر، شعبه ویژه، کمیته، دادگاه انتظامی، هسته و شعبه تحقیق. در خصوص اصطلاح عامی که الفاظ گفته شده را در خود جای می‌دهد نیز اتفاق نظر وجود ندارد و اصطلاحاتی مانند «مرجع اختصاصی غیرقضایی»، «مرجع اختصاصی اداری»، «دادگاه اختصاصی اداری» و «مرجع شبه قضایی»، برای نامیدن این

دیوان عالی کشور، تبصره ۳ ماده ۲۵ قانون ثبت -الحاقی ۱۳۵۱- قسمت‌های پایانی بندهای ۴ و ۶ ماده ۲۵ قانون موصوف، و بند ۳۹۳ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی گواهی بر صحت این مدعاست.

۵-۳. وظایف

عمده صلاحیت‌های هیئت نظارت، در بندهای هشت گانه ذیل ماده ۲۵ اصلاحی ۱۳۵۱ ذکر گردیده است:

بند یک از ماده ۲۵ قانون ثبت در مورد صلاحیت هیات نظارت، مشتمل بر دو بخش است، بخش اول بند مزبور، ناظر به احتمال بروز اختلافات میان اداره ثبت از یک سو و متقاضی ثبت از سوی دیگر و بخش دوم بند مزبور حاکی از وضعیتی است که از جهت قبول تقاضای ثبت، در تصرفات اشخاص حالت تراحم و تعارض وجود داشته باشد.

بند دوم ماده ۲۵ قانون ثبت، ناظر به اختیار هیات نظارت در خصوص ابطال اشتباهات موثری است که در جریان مقدماتی ثبت ملک روی می‌دهد و هیات نظارت را نه تنها برای ابطال آن اشتباه، واجد صلاحیت معرفی می‌کند، بلکه به هیات نظارت اختیار ابطال عملیات بعدی متأثر از اشتباه مزبور را نیز واگذار می‌نماید.

در بند سه از ماده ۲۵ اصلاحی قانون ثبت، نخستین صلاحیت، در رسیدگی و صدور دستور اصلاح اشتباهات قلمی ناشی از عدم دقت و توجه نویسنده ثبت دفتر املاک و سند مالکیت و ثبت نقل و انتقالات بعدی است. دومین صلاحیت، در رسیدگی و احراز مخالفت یا مغایرت ثبت دفتر املاک با سند رسمی یا حکم نهایی دادگاه و نیز صدور دستور لازم در این باره می‌باشد.

بند چهارم ماده ۲۵ قانون مذکور، در مورد اشتباهاتی است که در جریان مقدماتی ثبت ملک روی می‌دهد و بر اساس آن اشتباه، ملک در دفتر املاک، ثبت شده است. صلاحیت هیات

متصور گردد، هیئت نظارت رأی به عدم صلاحیت خود خواهد داد و ادامه عملیات ثبتی را منوط به تعیین تکلیف نهائی در دادگاه می‌نماید. برای نمونه می‌توانیم به آراء ذیل اشاره کنیم:

- رأی شماره ۱۳۸۱/۹/۲-۱۴۹۸۱ هیئت نظارت استان تهران موضوع مغایرت سند انتقال اجرایی با ثبت دفتر املاک «اصلاح سند انتقال اجرایی ۷۵۶۲-۷۹/۱۰/۲۷ دفتر ۳۴۰ تهران موکول به موافقت کلیه ذوالحقوق پلاک ۲۸۴۶/۲۸۴۵ بخش ۹ تهران و یا اظهارنظر مراجع ذیصلاح قضایی در ارتباط با دادنامه صادره که مستند سند فوق‌الذکر می‌باشد».

- رأی شماره ۱۳۸۱/۴/۱۵-۳۲۳۵ هیئت نظارت استان تهران موضوع معامله فضولی «با توجه به محتویات پرونده اجرای مفاد اسناد قطعی شماره ۱۹۷۲۶-۱۳۳۴/۲/۲۸ و ۲۶۳۳۶-۱۳۳۵/۰۹/۱۴ و ۲۴۲۴۷-۱۳۳۸/۱۱/۲۶ دفتر تهران نیاز به رسیدگی و امان نظر مراجع ذیصلاح قضایی است».

- رأی مورخ ۱۳۷۹/۹/۲۴ هیئت نظارت استان تهران موضوع رأی الحاق در سند «با توجه به محتویات پرونده اجرای مفاد سند قطعی شماره ۱۷۹۴۹-۱۳۶۴/۱۲/۶ دفتر ۲۴۵ تهران در ارتباط با پلاک ثبتی ۱۹۳۳-۱۹۳۱ بخش ده تهران نیاز به رسیدگی و امان نظر مراجع ذیصلاح قضایی دارد».

به همین دلیل است که برخی استادان حقوق ثبت اعلام داشته‌اند که «به طور قطع، اشتباه از اختلاف، متفاوت است. رسیدگی به اختلافات، مقوله دیگری است که سپردن آن به مرجع اداری به شدت متزلزل و محل تردید است و راه انتقاد از قانون‌گذار را باز می‌گذارد. واگذاری اختلاف به مرجع اداری و انتظار سامان یافتن آن، نه تنها اختلافی را سامان نمی‌دهد که خود بر درگیری‌ها و پریشانی‌ها می‌افزاید و رسیدگی‌های قضایی در امر اختلافات را بیهوده می‌سازد.» (۱). علی‌رغم مغایرت با منطوق و سند تحولی قوه قضاییه، ادعای موصوف در ساختار و رویه جاری هیئت‌های نظارت به نظر صحیح و حکم شماره ۸۳۴-۱۳۳۰/۰۷/۲۰- شعبه اول دیوان عالی کشور^۱ رأی وحدت رویه ۵۶۹-۱۳۷۰/۱۰/۱۰ هیئت عمومی

^۱ اگر اداره ثبت، پرونده را به عنوان تقاضای ثبت بیش از سهام واقعی، مطابق ماده ۱۲۸ آئین‌نامه قانون ثبت ۱۳۱۷ به دادگاه بخش بفرستد و حکم قضیه نیز از دادگاه مزبور صادر گردد، در این صورت فسخ حکم مزبور در دادگاه شهرستان به عنوان

عدم صلاحیت دادگاه بخش و صلاحیت شورای عالی ثبت (به استناد ماده ۲۵ قانون ثبت) صحیح نخواهد بود.

۵-۶. شورای عالی ثبت

شورای عالی ثبت، به عنوان بالاترین مرجع ثبتی در بند (ف) از ماده ۱ آئین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی چنین تعریف شده است «عالی‌ترین مرجع رسیدگی اداری در امور ثبتی که برای تجدید نظر در آراء هیئت نظارت از دو شعبه املاک و اسناد تشکیل می‌شود.» پس، شورای عالی ثبت بر مبنای ظاهر و به گونه‌ای که شهرت یافته است، مرجع تجدیدنظر نسبت به برخی آراء هیئت‌های نظارت می‌باشد. اما واقعیت این است که شورای عالی ثبت صلاحیتی بیش از این دارد. در تبصره ۴ ماده ۲۵ اصلاحی قانون ثبت الحاقی ۱۳۵۱ می‌خوانیم «آراء هیئت نظارت فقط در مور بندهای یک و پنج و هفت این ماده بر اثر شکایت ذی‌نفع، قابل تجدیدنظر در شورای عالی ثبت خواهد بود، ولی رئیس سازمان ثبت به منظور ایجاد وحدت رویه در مواردی که آراء هیئت‌های 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 رأی هیئت 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 هیئت نظارت لازم الاتباع خواهد بود»

طبق ماده ۲۵ مکرر قانون ثبت، شورای عالی ثبت دارای دو شعبه شامل شعبه مربوط به املاک و شعبه مربوط به اسناد می‌باشد. هر یک از شعب مذکور، دارای سه عضو است که دو عضو آن را قضات دیوان عالی کشور به انتخاب رئیس قوه قضاییه تشکیل می‌دهند و معاون امور املاک سازمان ثبت، عضو دیگر در شعبه املاک شورا و معاون اسناد سازمان نیز عضو سوم در شعبه اسناد شورا محسوب می‌شود.

۵-۷. دگرگونی با اصلاحات اساسی

اصلاحات اساسی ضامن تحقق صدور آرای صحیح، ماهوی، متقن و تخصصی و عامل قضازدایی است. در ادامه در دو بخش اصلاحات ساختاری و فرآیندی سعی در تطبیق وضعیت موجود هیئت نظارت با معیارهای اساسی یک مرجع شبه قضایی در طراز سند تحولی قوه قضاییه خواهیم داشت و

نظارت در این بند، در صورتی است که اصلاح مورد نظر به حق هیچ شخصی خلل نرساند.

بر اساس بند پنج ماده ۲۵ اصلاحی قانون ثبت، رسیدگی به تعارض در اسناد مالکیت به طور کلی یا جزئی، خواه تعارض، نسبت به اصل ملک و خواه نسبت به حدود آن و خواه نسبت به حقوق ارتفاقی مربوط به آن باشد، در صلاحیت هیئت نظارت است.

بند ۶ ماده ۲۵ اصلاحی قانون ثبت، متضمن صلاحیت هیات نظارت در رسیدگی و رفع اشتباهات واقع در عملیات تفکیک و منوط به دو شرط است. نخست، عملیات تفکیکی منجر به انتقال رسمی در دفترخانه یا ثبت ملک در دفتر املاک شده باشد. دوم، رسیدگی و صدور دستور رفع اشتباه، خللی به حق هیچ شخصی نرساند. در صورت عدم احراز شرط دوم، رسیدگی با دادگاه محل وقوع ملک خواهد بود.

بند هفتم از ماده ۲۵ اصلاحی قانون ثبت، ناظر به رسیدگی در مورد اشکال و اشتباه در طرز تنظیم اسناد و مطابقت مفاد آن‌ها با قوانین و مقررات و نیز صدور دستور لازم به منظور رفع اشکال و اشتباه از طرف هیات نظارت است. اسناد موضوع این بند، منحصر اسناد رسمی تنظیمی دفاتر اسناد رسمی است.

بند هشت ماده ۲۵ قانون مورد اشاره، مبین صلاحیت هیات نظارت در رسیدگی به اعتراضات و شکایات اشخاص، نسبت به نظریه رئیس اداره ثبت محل (یا اداره اجرا در مراکز استان‌ها) در مورد عملیات اجرایی و اشتباهات احتمالی است که در حین عملیات اجرا روی می‌دهد. نکته مهم در مورد بند ۸ ماده ۲۵ قانون ثبت، این است که چنانچه ذینفع نه فقط به عملیات اجرایی، بلکه اساساً به صدور اجراییه و به عبارت دیگر به دستور اجرای سند رسمی معترض باشد، رسیدگی به شکایت وی نه تنها در صلاحیت رئیس اداره ثبت محل نیست، بلکه هیات نظارت نیز صلاحیت ورود به موضوع را ندارد و برابر ماده ۱ قانون اصلاح بعضی از مواد قانون ثبت و قانون دفاتر اسناد رسمی، مرجع ذی‌صلاح در این باره، صرفاً دادگاه است.

۵-۷-۱-۲. اصلاحات مربوط به عضویت از حیث تعدد و

ترکیب

این که چه افرادی، در قالب چه هیئتی، با چه تخصصی، منتخب چه مرجعی و طی چه فرآیندی و با چه حقوق و تکالیفی به حل و فصل دعاوی مربوط بپردازند، از جمله مولفه‌های مهمی است و بدون اعمال تغییرات مربوط به عضویت مراجع اختصاصی غیرقضایی و صرف اصلاح فرآیند رسیدگی، صلاحیت و حتی جایگاه سازمانی این مراجع، ما را به هدف مورد نظر نمی‌رساند. عده‌ای فلسفه تشکیل هیئت منصفه در نظام حقوقی آمریکا را جمع شدن تخصص‌های مختلف در دادرسی دانسته‌اند (۹). با گسترش و توسعه زیرساخت‌های فناوری اطلاعات و استقرار سامانه‌های ثبت آنی و مباحث فنی و حقوقی کاداستر ایجاد می‌نماید، تغییری در چینش اعضای هیئت نظارت ایجاد گردد. تخصصی نمودن فرآیندهای رسیدگی، ایجاد شعب تخصصی رسیدگی و بهره‌گیری از ظرفیت متخصصان در صدور آرا و تصمیمات متقن از سیاست‌های سند تحولی قوه قضاییه است. به همین دلیل و بمنظور تأمین استقلال و بی‌طرفی و گسترش احاطه اعضای هیئت نظارت بر مباحث مطروحه، امکان تشکیل هیئت‌های نظارت تخصصی در حوزه‌های مختلف املاک، اسناد، اجرای اسناد رسمی و غیره پیشنهاد می‌گردد یا اینکه چینش اعضای هیئت نظارت به نحوی تغییر یابد که نمایندگان تخصص‌های مختلف در آن هیئت عضویت داشته باشند. البته بدیهی است ترکیب و چینش هیئت نظارت باید به نحوی باشد که عضویت عضو حقوقی (اعم از کارشناس حقوقی یا قاضی دادگستری) تأمین گردد. زیرا که با توجه به ماهیت حقوقی رسیدگی‌های هیئت نظارت و شورای عالی ثبت، یکی از راهکارهای افزایش استانداردهای رسیدگی عادلانه در مراجع اختصاصی غیرقضایی، انتخاب اعضا از میان اشخاص حقوقی است. همچنین در مقام دفاع از عضویت قضات در مراجع موصوف، می‌توان گفت که این امر، علاوه بر این که حضور یک کارشناس حقوقی در فرآیند تصمیم‌گیری را تضمین می‌کند، با توجه به جایگاه و شأن مقام قضاوت، می‌تواند به ارتقای سطح استقلال و بی‌طرفی مراجع کمک

سپس در هر دو مبحث به ابزارهای رسیدگی ماهوی مورد نیاز این مرجع اشاره خواهیم نمود.

۵-۷-۱. راهکارهای مربوط به اصلاح ساختار سازمانی

عناصر مربوط به این دسته به ساختار هیئت نظارت مربوط، از جهت موقعیت آن در نظام حقوقی و همچنین عوامل موثر به استقلال و بی‌طرفی در روند رسیدگی‌ها از جمیع جهات نظر دارد.

۵-۷-۱-۱. انفکاک هیئت نظارت و شورای عالی ثبت از

دستگاه متبوع

دادرسی بی‌طرفانه تنها حفظ بی‌طرفی در واقع و نفس امر نیست، بلکه ظواهر بی‌طرفی - یعنی مولفه‌های اصل «رعایت تشریفات قانونی» که موجب برانگیخته شدن اعتماد عمومی به نظام رسیدگی هیئت نظارت و شورای عالی ثبت می‌شود نیز باید رعایت شود. تشکیل جلسات مراجع موصوف در سازمانی که خود یک سوی اختلاف هستند، وابستگی اداری برخی اعضای هیئت نظارت و شورای عالی ثبت به سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، از چالش‌های تضمین استقلال و بی‌طرفی این مراجع محسوب می‌شود. یک راهکار جهت اصلاح جایگاه سازمانی مراجع اختصاصی غیرقضایی این است که هرگونه ارتباط و وابستگی به یکی از طرفین اختلاف از بین برود و در مقابل ارتباط اداری و مالی مرجع اختصاصی موصوف با دستگاه دیگری شود. انفکاک هیئت نظارت و شورای عالی ثبت از سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و جای‌گیری آن ذیل قوه قضاییه علاوه بر آن که منتج به تحقق اصل استقلال و بی‌طرفی می‌گردد، متضمن نظارت قضایی بر نهادهای تابعه قوه قضاییه می‌گردد. بدیهی است اجرای این راهکار نیازمند ایجاد ساختار واحد مراجع اختصاصی غیرقضایی در قوه قضاییه و تجمیع تمامی مراجع شبه قضایی دستگاه‌های تابع قوه اعم از مراجع انتظامی سردفتران و دفتریاران، هیئت‌های رسیدگی به تخلفات اداری، هیئت‌های قوانین خاص یا اضطراری و غیره در این واحد می‌باشد.

شایانی کند. همچنین مراجع اختصاصی غیرقضایی، عمدتاً به موضوعات تخصصی می‌پردازند؛ بنابراین با مروری به ترکیب اعضای آن‌ها، مشخص می‌شود قانون‌گذار در اکثر موارد، گرایش به انتخاب اعضای این مراجع از میان کارمندان با سابقه و متخصصان آن حوزه دارد. لذا تعیین ترکیبی از حقوقدانان و متخصصانی که تحصیلات حقوقی ندارند، برای رسیدگی به موضوعات داخل در صلاحیت مراجع اختصاصی غیرقضایی راهگشاست.

شایانی کند. همچنین مراجع اختصاصی غیرقضایی، عمدتاً به موضوعات تخصصی می‌پردازند؛ بنابراین با مروری به ترکیب اعضای آن‌ها، مشخص می‌شود قانون‌گذار در اکثر موارد، گرایش به انتخاب اعضای این مراجع از میان کارمندان با سابقه و متخصصان آن حوزه دارد. لذا تعیین ترکیبی از حقوقدانان و متخصصانی که تحصیلات حقوقی ندارند، برای رسیدگی به موضوعات داخل در صلاحیت مراجع اختصاصی غیرقضایی راهگشاست.

۵-۷-۱-۳. اصلاحات مربوط به نحوه مشارکت و فعالیت

اعضاء

دادرس باید در جایگاه دادرسی نسبت به موضوع مطرح شده با آزادی کامل و بر مبنای واقعیت‌ها و بر پایه موازین حقوقی و بدون هرگونه دخالت، فشار و یا نفوذ نادرست از جانب هر یک از بخش‌های حکومت یا جای دیگر، رسیدگی و تصمیم‌گیری کند (۱۰)، این موضوع مورد تأکید بند یک از ماده اول سند اصول آئین دادرسی مدنی فراملی است. برابر اصل بی‌طرفی، منطبق با بند سوم از اصل یکم اصول، تصمیمات قضایی باید مبتنی بر معیارهای عینی باشد و نه بر اساس تبعیض، پیش‌داوری و یا ترجیح نفع یک شخص نسبت به دیگری و یا بر اساس دلایل نادرست از جمله رنگ پوست، دین، مذهب، عقیده و جنس و غیره (۱۱).

حضور اعضا در هیئت نظارت و شورای عالی ثبت به عنوان عضو یکی از این مراجع، در کنار انجام وظایف اداری و سازمانی هر عضو، سبب کاهش کیفیت رسیدگی‌ها می‌شود، بنابراین باید تمهیداتی اندیشیده شود که حتی‌الامکان حضور در مراجع اختصاصی غیرقضایی به عنوان شغل محسوب شود و مقام عضو این مراجع از انجام وظایف شغلی دیگر منع گردند. در نظام حقوقی ایران اعضای هیئت نظارت و شورای عالی ثبت و بسیاری از سایر مراجع اختصاصی غیرقضایی در مقام ایفای تعهد و وظیفه خود نه تنها از مزایا و مصونیت‌های قضایی برخوردار نیستند، بلکه در بسیاری موارد استقلال از اداره متبوع خود نیز ندارند. به راحتی و با تصمیم مقام نصب‌کننده، قابل عزل هستند. لذا باید مقرراتی به منظور تأمین و تضمین

۵-۷-۱-۴. تنقیح، تدوین و تصویب قانون جامع و

تفصیلی

قوانین ثبتی از جهت قدمت از کهن‌ترین قوانین و مقررات و از نظر کسوت از پر حجم‌ترین مقررات موجود در نظام حقوقی ایران بشمار می‌رود که در یک تقسیم‌بندی می‌توان آن‌ها را به قوانین اصلی و فرعی و مقررات را به آئین‌نامه‌ها، بخشنامه‌ها، دستورالعمل‌ها و آرای وحدت رویه شورای عالی ثبت تقسیم کرد (۱۲). هرچند تنقیح قوانین موجود به معنای بازبینی و ساماندهی مجدد تمامی مقررات مرتبط راهکاری کوتاه مدت است که می‌تواند برخی از چالش‌های تضمین اصول دادرسی عادلانه را برطرف کند، اما هیئت نظارت از فقدان آئین دادرسی ثبتی رنج می‌برد و مقررات آئین‌نامه اجرایی «رسیدگی اسناد مالکیت معارض و هیئت نظارت و شورای عالی ثبت مصوب ۱۳۵۲» با توجه به گستردگی مباحث ثبتی و رشد کمی پرونده‌های ارجاعی، راه‌گشا نیست. ابزار اعطایی به هیئت نظارت جهت رسیدگی به پرونده‌های مطروحه، قدرت رسیدگی شکلی را به این مرجع اعطا نموده است و هیئت موصوف از عهده رسیدگی ماهوی بر نمی‌آید. بنابراین تدوین و تصویب قانون جامع و تفصیلی منتهی به بیشترین اصلاحات در قوانین موجود و بیشترین تغییرات در نظام حقوقی دادرسی ثبتی خواهد شد. این قانون، مقررات راجع به آئین رسیدگی مراجع هیئت نظارت و شورای عالی ثبت را به تفصیل بیان خواهد نمود و اصول دادرسی منصفانه در آن گنجانده خواهد شد. تصویب چنین قانونی با طراز استانداردهای اسناد بین‌المللی علاوه بر اینکه هدف تنقیح قوانین و مقررات را نیز تأمین خواهد کرد و ارتقای الزامات دادرسی عادلانه را محقق می‌نماید، موجب خواهد شد صلاحیت هیئت نظارت و شورای عالی ثبت با لحاظ اصول و مولفه‌های مربوطه به نحوی گسترش یابد که امکان ورود ماهوی به اختلافات و اشتباهات ثبتی برای این مراجع میسر گردد و از این رهگذر سیاست قضازدایی نظام حقوقی کشور نیز محقق گردد.

۵-۷-۲. اصلاحات مربوط به فرآیند رسیدگی توسط**هیئت نظارت و شورای عالی ثبت**

عناصر مربوط به روند و نحوه رسیدگی از اهمیت و برجستگی خاصی برخوردار است، فی الواقع این عناصر، سرنوشت یک دادرسی را به لحاظ منصفانه بودن رقم می‌زنند و باید در بازطراحی فرآیندهای رسیدگی آتی هیئت نظارت لحاظ گردند. فارغ از این که کدام یک از راهکارهای صدرالاشاره برای اصلاح سازمان و ساختار هیئت نظارت و شورای عالی ثبت برگزیده شود، به نظر می‌رسد بر مبنای آنچه در این بخش توضیح داده می‌شود، فرآیند رسیدگی در هیئت و شورا، نیازمند اصلاح و بازنگری است.

۵-۷-۲-۱. حق دسترسی به اطلاعات در هیئت و شورا

امکان دسترسی به اسناد، یکی از مصادیق شفافیت قضایی تلقی می‌شود و از شیوه‌های مهم نظارت عمومی بر عملکرد مراجع اختصاصی غیرقضایی است. البته این اصل به معنی افشای تمامی اسنادی نیست که در اختیار این مراجع قرار دارد، بلکه تنها اسنادی باید در اختیار متقاضیان قرار گیرد که تصمیم مرجع رسیدگی را تحت تأثیر قرار داده‌اند. دلیل وسیله‌ای است که در مقام ادعا یا دفاع برای متقاعد کردن دادرس از آن استفاده می‌شود. بدین ترتیب دلیلی مورد توجه است که اثرش بر مورد دعوا یا تأیید یا تضعیف یا رد آن است. اصل حق بر دستیابی به دلیل، به این معنی است که افشای دلایل به هر جهت حتی در صورت تعارض با منافع ابرازکننده مجاز می‌باشد.

در قوانین حاکم بر هیئت نظارت و شورای عالی ثبت مقرره‌ای در این خصوص مشاهده نمی‌گردد و حتی در مواردی که به موجب بند ۸ ماده ۲۵ اصلاحی قانون ثبت و ماده ۱۶۹ آئین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی موارد اعتراض به عملیات اجرا در هیئت نظارت مطرح می‌گردد، مقرراتی دال بر امکان ارائه دلایل و اسناد ابرازی طرف معترض عملیات اجرایی به طرف دیگر وجود نداشته و از این حیث اصول دادرسی عادلانه نقض می‌گردد.

۵-۷-۲. حق کسب مشاوره و برخورداری از وکیل

شناسایی حق داشتن وکیل تصریح خاصی در مقررات ثبتی ندارد، اما رویه‌ای در ادارات شکل گرفته بود که باستناد دستورالعمل شماره ۳۵/۷۸۱-۳۳/۰۸/۱۳۷۳ پذیرش وکالت در واحدهای ثبتی و مراجع شبه قضایی را منوط به ارائه وکالت نامه رسمی (که در دفاتر اسناد رسمی تنظیم می‌شود) از جانب وکیل می‌دانست و از این حیث وکلای دادگستری به خصوص در مقوله دفاع در مراجعی چون هیات‌ها با مشکل مواجه بودند. علی‌رغم صدور رأی ۱۷۵-۱۷/۱۰/۱۳۷۵ دیوان عدالت اداری و اشاره آن به این موضوع که اختصاص وکالت‌نامه‌های وکلای دادگستری به مراجع قضایی نافی اعتبار آنها در مراجع غیرقضایی نیست، بنظر می‌آمد تا حدی این مشکل را مرتفع نموده باشد، اما با توجه به نظریه‌های مشورتی متعدد صادره از اداره کل حقوقی سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و نتیجتاً دادنامه ۱۰۰۲۶-۹۹۰۹۹۷۰۹۰۶۰۱۰۲۶-۱۳۹۹/۲/۲۲-۹۹۰۹۹۷۰۹۰۶۰۱۰۲۶ هیات تخصصی دیوان عدالت اداری حداقل پذیرش وکالت‌نامه‌های عادی وکلای دادگستری را در مراجع ثبتی در خصوص اعمال حقوقی نسبت به پلاک‌های ثبتی را منتفی دانست.

در خصوص حق مورد استماع قرار گرفتن، هرچند با وحدت ملاک از بند یک ماده ۲۵ اصلاحی قانون ثبت در خصوص وقوع اختلاف فی مابین اشخاص، و بنا به دستور بند یک ماده ۳ آئین‌نامه اجرایی رسیدگی به اسناد مالکیت معارض و...، هیئت باید کلیه مدارک طرفین را اخذ کند و اظهارات طرفین را بررسی و بصورت کتبی بپذیرد و ابلاغ موضوع به طرفین و امکان مشاهده مدارک تسلیمی طرف دیگر توسط طرفین اختلاف و صورت جلسه نمودن اظهارات توسط واحد ثبتی، با توجه به اصل تقابلی بودن دادرسی متضمن رعایت برخی از اصول دادرسی عادلانه است. با این حال در سایر موارد هیئت تکلیفی مبنی بر پذیرش و استماع دفاعیات از جانب افراد به طور حضوری و شفاهی یا حتی کتبی برای خود قائل نیست.

۵-۷-۲-۳. علنی و حضوری بودن رسیدگی‌ها

شفافیت رسیدگی شرط لازم برای کسب اعتماد عمومی نسبت به مراجع شبه قضایی است. علنی بودن رسیدگی، ارائه استدلال برای تصمیمات اتخاذ شده، امکان دسترسی به اسناد و مدارکی که مراجع اختصاصی غیرقضایی در اختیار دارند و امکان دسترسی به آرای آن‌ها، مهم‌ترین نموده‌های این اصل است و این مهم با دادرسی علنی و حضوری تأمین می‌گردد (۱۳). دادرسی علنی عبارت است از عدم ایجاد مانع برای حضور افراد و رسانه‌ها در جلسه‌های دادگاه و انتشار جریان دادرسی با رعایت حق متهم و بزه‌دیده (۱۴). علنی بودن بودن رابطه مستقیمی با شفافیت قضایی دارد و در اکثر اسناد بین‌المللی مورد تأکید قرار گرفته است (۱۵) و تضمینی برای نظارت عمومی، حفظ حقوق متهم و رعایت بی‌طرفی است (۱۶).

با بررسی مقررات و ضوابط حاکم بر هیئت نظارت، نصی مبنی بر برگزاری جلسات هیات بصورت علنی و با حضور مستدعیان ثبت یا متداعیین مشاهده نمی‌شود. هرچند هیئت‌ها با صدور قرار یا تصمیم می‌توانند طرفین یا متقاضی ثبت را به محل جلسه هیئت دعوت نمایند، اما با لحاظ قید «می‌تواند» این مسأله در حیطه اختیارات هیات قرار گرفته و در سایه سنگین رویه‌های هیئت در خصوص غیرعلنی برگزار کردن رسیدگی‌ها، مورد توجه و اعتنا قرار نمی‌گیرد. با این وصف برگزاری علنی جلسات هیئت استثنا و اصل بر غیرعلنی بودن جلسات دادرسی است.

۱۳۵۱، آراء هیئت‌های نظارت در موارد مذکور در بندهای ۱، ۵ و ۷ ماده مزبور، قطعی نیستند و بر اثر شکایت ذی‌نفع، قابل تجدیدنظر در شورای عالی ثبت می‌باشند، با این حال بیش از نیمی از موارد صلاحیت هیات نظارت، مستثنی از حق تجدیدنظر خواهی و مصون از اهرم راهبردی اصل دادرسی منصفانه است. اگرچه تدقیق در بندهای دو، سه، چهار، شش این ماده نشان می‌دهد که اولاً موضوع رأی هیئت نظارت در این موارد گزارش اشتباهات ثبتی است و رأی صادره عمدتاً در جهت اصلاح موضوع و در راستای منافع افراد است و ثانیاً تصمیم هیئت مبنی بر رفع اشتباه در صورتی که مخل به حقوق افراد باشد باعث خروج موضوع از صلاحیت هیئت نظارت و احاله امر به دادگاه است، اما آنچه در ما نحن فیه و به لحاظ رعایت منصفانه بودن دادرسی مطرح و محل اشکال است، تشخیص مخل بودن یا نبودن تصمیم رفع اشتباه به حقوق افراد است. لذا در این مرحله مجالی برای استماع منصفانه دفاعیات افراد ذی‌نفع متصور نمی‌باشد. مضافاً بر فرض صحت عملکرد هیئت نظارت در احراز صلاحیت به شایستگی خود یا دادگاه، بند ۸ ماده ۲۵ قانون ثبت در شرایطی از شمول تجدیدنظر خواهی مستثنی شده که اولاً در این مورد بر خلاف بندهای ۲، ۳، ۴ و ۶ ماده ۲۵ موضوع با طرح شکایت و اعتراض افراد به نظر رئیس واحد ثبتی در هیئت نظارت مطرح و رسیدگی می‌شود، ثانیاً به طور قطع یک بعد از ابعاد تصمیم هیات نظارت در این مورد خاص و به لحاظ طرفینی بودن پرونده‌های اجرا، مخل به حقوق افراد خواهد بود.

۵-۷-۲-۵. رعایت قانون و ارائه استنادات قانونی برای**تصمیمات اتخاذ شده**

رسیدگی باید مستند به قانون باشد و عملکرد نهادهای شبه قضایی باید بر اساس یا در چارچوب قانون محدود گشته و احکام صادره باید مستدل، موجه و مستند به مواد قانون و اصولی باشد که بر اساس آن حکم صادر شده است (اصل ۱۶۶ ق.ا. و ماده ۲۸۹ آ.د.ک. ۱۳۶۱ و مواد ۲ و ۳۷۴ آ.د.ک. ۱۳۹۲). رعایت این اصل برای نفی خودسری است و از عواملی محسوب می‌شود که می‌تواند تمام تمهیدات قانونی و ساختاری را که

۵-۷-۲-۴. حق تجدیدنظر خواهی

عدم امکان تجدیدنظر خواهی از موارد نقض دادرسی عادلانه است. در ماده ۶ کنوانسیون اروپایی حقوق بشر به صراحت به این حق اشاره نشده، اما ماده ۲ پروتکل شماره ۷ این کنوانسیون این نقص را جبران کرده است. این حق از موارد تصریحی در سند اصول آئین دادرسی فراملی است و بند ۵ ماده ۱۴ میثاق بین‌المللی حقوق مدنی و سیاسی نیز این حق را مورد تأکید قرار داده است. در خصوص حق تجدیدنظر خواهی، برابر صدر تبصره ۴ ماده ۲۵ قانون ثبت الحاقی

آن‌ها، حق برخورداری از وکیل در تمام مراحل رسیدگی مراجع اختصاصی، حق برخورداری از مشاوره ثبتی، حق تجدیدنظرخواهی در شورای عالی ثبت، حق بر اعتراض به آرای قطعی در دیوان عدالت اداری، حق جبران خسارت ناشی از اشتباهات ثبتی، اصل تسلط طرفین بر قلمرو موضوع اختلاف و... از مصادیق و عناصر اصول دادرسی عادلانه می‌باشند که در اسناد بین‌المللی از جمله سند اصول آئین دادرسی مدنی فراملی مورد پذیرش قرار گرفته‌اند و باید در رسیدگی‌های هیئت و شورا لحاظ گردند.

نتیجه آن‌که برای حل نارسایی‌هایی چون عدم ورود ماهوی هیئت نظارت و شورای عالی ثبت به اختلافات ثبتی و عدم امکان صدور آرای قاطع اختلاف توسط مراجع موصوف، که از چالش‌های فعلی قوه قضاییه و مبحث اصلی این مقاله می‌باشد، باید راهبرد اصلاحات در سازمان و فرآیند رسیدگی این مراجع شبه قضایی را در دستور کار قرار داد و از رهگذر تدوین و تصویب آئین دادرسی ثبتی مراجع شبه قضایی سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، ابزارهای لازم را جهت ورود ماهوی به اختلافات و اشتباهات ثبتی در اختیار این مراجع قرار داد. زیرا با تمهیداتی که در این مقاله برای اصلاح سازمان و فرآیند رسیدگی هیئت نظارت و شورای عالی ثبت در نظر گرفته شد و عناصری که برای تأمین اصول دادرسی عادلانه شرح داده شد، این اطمینان خاطر به وجود خواهد آمد که اصلاحات صورت گرفته بستر مناسبی را ایجاد نموده که بی‌واهمه بر صلاحیت‌های مراجع شبه قضایی قانون ثبت اسناد و املاک افزوده شود. نتیجه آن که این اصلاحات در کنار تدوین آئین دادرسی ثبتی عادلانه و استاندارد، منتج به این نتیجه خواهند گردید که رسیدگی به تمامی اختلافات و اشتباهات ثبتی به طور مطلق و صلاحیت آن دسته از رسیدگی‌هایی که با وجود ترکیب و آئین رسیدگی فعلی، هیئت نظارت و شورای عالی از عهده رسیدگی به آن‌ها بر نمی‌آید، به این مراجع مهم تخصیص یابد.

جهت یک رسیدگی منصفانه صورت گرفته، عقیم و بی‌ثمر کند. در اصول دادرسی فراملی نیز، مشروعیت آرا وابسته به موجه و مستدل بودن آن‌هاست (اصل ۱۶). منظور از استناد، یافتن حکم قانون، و مراد از استدلال، تحلیلی است که اعضای هیئت نظارت یا شورای عالی ثبت در خصوص علت حکم قانون بر موضوع معین بیان می‌کند.

این اصل به خوبی در مقررات هیئت نظارت ملحوظ نظر قرار گرفته، مستند به ماده ۵ آئین‌نامه اجرایی رسیدگی اسناد مالکیت معارض و هیات نظارت و شورای عالی ثبت و بند ۳۹۶ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی، آراء صادره هیئت نظارت باید مستند به مواد قانون باشد و در آن تصریحاً قید شود که قطعی است یا قابل تجدیدنظر می‌باشد. به موجب مقرر موصوف، رأی صادره باید دارای مقدمه‌ای مشتمل بر خلاصه جریان کار و بیان اشکال و موضوع اختلاف بوده و منجز و مستدل و بدون قید شرط و ابهام صادر می‌شود و چنانچه به اتفاق آراء نباشد نظر اقلیت به طور مشروح و مستدل آن قید خواهد شد.

۶. نتیجه‌گیری

مراجع اختصاصی غیرقضایی بر اساس آئین دادرسی معینی فعالیت نمی‌کنند و از مهم‌ترین چالش‌های رسیدگی عادلانه در مراجع اختصاصی غیرقضایی از جمله هیئت نظارت و شورای عالی ثبت، راجع به فقدان آئین رسیدگی است. حداقلی از مقررات راجع به آئین رسیدگی در این مراجع که اصول دادرسی عادلانه را تضمین کند باید تصویب شود و حذف تشریفات «غیرضروری» در دستور کار قرار گیرد. بررسی وضعیت رعایت اصول دادرسی عادلانه در هیئت نظارت و شورای عالی ثبت نشان می‌دهد در مجموع، این مراجع کم و بیش با شرایط مطلوب فاصله زیادی دارند. مواردی چون علنی بودن دادرسی، مستدل و مستند بودن آرای صادره، امکان دسترسی به اسناد و مدارکی که هیئت و شورا در اختیار دارد، امکان دسترسی به آرای دادگاه، تعیین موعد و مهلت برای اعمال و اقدامات و مقاطع و مراحل رسیدگی، مدیریت تعارض منافع از طریق پیش‌بینی موارد رد مقام رسیدگی‌کننده، مقررات راجع به ابلاغ، مقررات راجع به ادله و ارزش اثباتی

۷. تقدیر و تشکر

از تمام عزیزانی که در تهیه و تدوین این مقاله مساعدت و همکاری نمودند تقدیر و تشکر می‌کنم.

۸. سهم نویسندگان

کلیه نویسندگان به صورت برابر در تهیه و تدوین پژوهش حاضر مشارکت داشته‌اند.

۹. تضاد منافع

در این مقاله هیچگونه تضاد منافی وجود ندارد.

References:

1. Bahrami D. Property registration rights in Iran. 2nd ed. Tehran: Law Foundation mizan; 2014. (Persian).
2. Judicial Transformation Document approved in 2020. Chapter 2.
3. Behin J. Les societ es civiles professionnelles notariales. Paris: congress des Notaires; 1970.
4. Amiri M. The position of the Supervisory Board in the Iranian registration system. MA Dissertation. Tehran: Tehran University; 2012. (Persian).
5. Tafakorian M. The role of the Supervisory Board and the High Registration Council. *Kanoun Magazin*. 2002;34(1):19-46. (Persian).
6. Paknahad A. Pathology of the death penalty in Iranian Law Encyclopedia of criminal sciences. Tehran: Mizan Publication; 2013. (Persian).
7. Fathi M, Dehghani A. Independence of the Office of Interrogation in Preliminary Investigations and its Impact on Realization of a Just Interrogation. *Islamic Law*. 2010;6(20):1. (Persian).
8. Tabatabai Motameni M. Administrative law. Tehran: SAMT Publication; 1999. (Persian).
9. Ferrand F. Le principe contradictoire et l'expertise en droit compar  europ en. *Revue internationale de droit compar *. 2000;52(2):345-69.
10. Aghaie janat makan H. Fair trial. Tehran: Jangal Publication; 2017. (Persian).
11. Naji Zavareh M. Aspects of impartiality in criminal proceedings. *The Judiciary Law Journal*. 2009;1(56):31. (Persian).
12. Interview of the head of the State Property and Deeds Registration Organization in issue 153 of Sind magazine. 2020.
13. Zera'at A, Ahmadi A. Fundamental and Impacts of the Principle of Adverse Parties' presence in the Criminal Trial Process. *Journal of Criminal Law*. 2015;5(2):111-37. (Persian).
14. Nikoyee S. Requirements for open Criminal Proceedings in the Light of a Fair Trial. *The Judiciary Law Journal*. 2006;70(56):219. (Persian).
15. Razavifard B, Ghorbanzadeh H. The right to public proceeding as one of the defensive rights of the accused in international criminal tribunals procedure. *Comparative Law Review*. 2016;7(1):163-76. (Persian).
16. Tajarloi R, Taghavi Z, Poshtdar H. The role and functioning of the national lands disputes commission from the perspective of a fair trial. *Public Law Research*. 2016;17(49):155-77. (Persian).

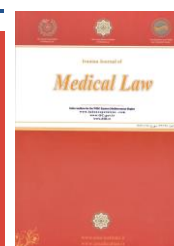


The Iranian Association
of Medical Law

MLJ

Medical Law Journal
2021; Legal Innovation

Journal Homepage: <http://ijmedicallaw.ir>



ORIGINAL ARTICLE

Improving the performance of the Supervisory Board and the High Registration Council In the light of the principles of fair trial and transnational civil procedure

Amir Massoud Fatemian¹ , Alireza Hassani^{2*} , Amir Khajehzadeh³

1. PhD Student in Private Law, Semnan Branch, Islamic Azad University, Semnan, Iran.

2. Assistant Professor, Department of Private Law, Damghan Branch, Islamic Azad University, Damghan, Iran.

3. Assistant Professor, Department of Private Law, Damghan Branch, Islamic Azad University, Damghan, Iran.

ARTICLE INFORMATION

Received: 6 July 2021

Accepted: 22 December 2021

Published online: 23 February 2022

Keywords:

Supervisory Board

Transnational Civil Procedure

Registration of Documents and Property

Fair Trial

High Council of Registration

* Corresponding Author:

Alireza Hasani

Address: Department of Private Law,
Damghan Branch, Islamic Azad
University, Damghan, Iran.

Postal Code: 36716-39998

Telephone: 23-35225024

Email: alirezahasani332@gmail.com

ABSTRACT

Background and Aim: The Supervisory Board, the subject of Article 6 of the Law on Registration of Deeds and Real Estate, as a reference for handling all disputes and registration errors, lacks a formal procedure and implementation of the current method, insists on shortcomings that do not help the country's judicial situation and law enforcement policy. In this article, we will seek to provide solutions for the fundamental reform of the organization and the review process of the Supervisory Board in accordance with the transformation document of the judiciary.

Materials and Methods: This research is of theoretical type and the research method is descriptive-analytical and the method of data collection is library and has been done by referring to documents, books and articles.

Results: It may be possible to take steps to expedite and facilitate proceedings with minor amendments, including the expansion of delegation, the establishment of multiple and specialized branches, the revision of executive regulations and registration directives. But shortcomings such as the lack of substantive involvement of the board in registration disputes due to lack of necessary tools, Impossibility of issuing final dissenting judgment, Lack of independence and complete neutrality, Weakness for right to a face-to-face and public hearing, Inequality in the use of defense facilities, Violation of the right to be heard by the defendants and the impossibility of the lawyer's involvement in the proceedings, The lack of codified rule of procedure.

Ethical considerations: In order to organize this research, while observing the authenticity of the texts, honesty and fidelity have been observed.

Conclusion: Effective changes can be made in a set when structural and normative reforms are designed and approved in parallel and in harmony. As a result, fundamental reforms are needed to address these shortcomings. Fundamental reforms, in turn, fall into two main categories: Reforms related to the organization of the supervisory board and other, amendments related to the review process by the supervisory board.

© Copyright (2018) Iranian Association of Medical law, Tehran, Iran.

Cite this article as:

Fatemian AM, Hassani AR, Khajehzadeh A. Improving the performance of the Supervisory Board and the High Registration Council In the light of the principles of fair trial and transnational civil procedure. *Medical Law Journal* 2021; Legal Innovation.