

## A comparative study examining the competence of the Supervisory Board and the High Council of Registration in the Iranian and British legal systems

*Farshid Hossein Amoui<sup>1</sup>, Javad Niknejad<sup>2</sup>, Abbas Moghaddari Amiri<sup>3</sup>*

### Abstract

**Field and Aims:** Considering the importance of property registration in regulating social security and its platform for stabilizing transactions and the obsolescence of Iranian registration laws in comparison with countries such as the United Kingdom that are pioneers in terms of registration system, study and compare the UK registration system can To be effective in providing solutions and improving the performance system and eliminating legal gaps in our country. For this purpose and considering the importance of the research, the purpose of the present study is a comparative study to examine the competence of the Supervisory Board and the High Council of Registration in the system of registration law of Iran with the United Kingdom.

**Methodology:** In this research, the library method has been used and reference has been made to laws, regulations, special rules, registration letters and books, articles, registration dissertations in both countries.

**Findings and Conclusion:** The Supervisory Board in Iran consists of two judges and the Director General of the Provincial Registry or his deputy who is the deputy or acting registrar of the region. And has the authority to investigate and comment on registration errors and disputes in the High Registration Council. The organizational structure is similar to the Iranian Property and Deeds Registration Organization in the United Kingdom, the Real Estate Registration Office. The general outline of their registration and custodian affairs in the United Kingdom shows that similar to Iran, the above organization supervises the registration of documents, real estate and intellectual property. Pay. Also, if the supervisory board does not have the authority to investigate the matter, the High Council of Registration, by entering into the nature of the matter, makes its substantive decision.

**Keywords:** Competence of the Supervisory Board, Supreme Registration Council, Iranian Law, British Law.

---

1. PhD Student in Private Law, Ayatollah Amoli Azad University, Amol, Iran.

2. Assistant Professor, Department of Humanities, Private Law, Ghaemshahr Branch, Islamic Azad University, Ghaemshahr, Iran (Corresponding Author).

[j.niknejad@yahoo.com](mailto:j.niknejad@yahoo.com)

3. Department of Law, Joibar Branch, Islamic Azad University, Joibar, Iran



## مطالعه تطبیقی بررسی صلاحیت هیات نظارت و شورای عالی ثبت در نظام حقوق ایران و انگلستان

تاریخ دریافت: ۱۳۹۹/۴/۲۷

تاریخ پذیرش: ۱۳۹۹/۱۲/۱۱

نوع مقاله: پژوهشی

فرشید حسین عمومی<sup>۱</sup>

جواد نیک نژاد<sup>۲</sup>

عباس مقدری امیری<sup>۳</sup>

### چکیده

**زمینه و هدف:** با توجه به اهمیت ثبت املاک در تنظیم امنیت اجتماعی و بستر سازی آن برای تثبیت معاملات و قدیمی بودن قوانین ثبتی ایران در مقایسه با کشورهای هم‌اند انگلستان که از نظر سیستم ثبتی پیشگام هستند، مطالعه و مقایسه سیستم ثبتی انگلستان می‌تواند در ارائه راه‌حل‌ها و بهبود سیستم عملکرد و رفع خلاءهای قانونی در کشور ما موثر باشد. بدین منظور و با توجه به اهمیت پژوهش، هدف پژوهش حاضر مطالعه تطبیقی بررسی صلاحیت هیات نظارت و شورای عالی ثبت در نظام حقوق ثبت ایران با کشور انگلستان می‌باشد.

**روش‌شناسی:** در این تحقیق روش کتابخانه‌ای مورد عمل قرار گرفته است و به قوانین، آیین‌نامه‌ها، قوانین خاص، بخش‌نامه‌های ثبتی و کتب، مقالات، پایان‌نامه‌های ثبتی در هر دو کشور رجوع شده است. **یافته‌ها و نتیجه‌گیری:** هیات نظارت در ایران از دو قاضی و مدیر کل ثبت استان یا قایم مقام او که معاون یا کفیل ثبت منطقه است تشکیل می‌شود. و در شورای عالی ثبت صلاحیت رسیدگی به اشتباهات و اختلافات ثبتی و اظهار نظر در خصوص آنها را دارد. تشکیلات سازمانی مشابه با سازمان ثبت اسناد و املاک ایران در کشور انگلستان، اداره ثبت املاک و مستغلات می‌باشد، شمای کلی امور ثبت و متولی آنها در کشور انگلستان نشان می‌دهد که مشابه ایران سازمان فوق به نظارت ثبت اسناد، املاک و مالکیت معنوی می‌پردازد. همچنین در صورتی که هیات نظارت فاقد صلاحیت رسیدگی نسبت به موضوع است، شورای عالی ثبت با ورود در ماهیت امر، تصمیم ماهوی خود را اتخاذ می‌کند. **واژگان کلیدی:** صلاحیت هیات نظارت، شورای عالی ثبت، حقوق ایران، حقوق انگلستان.

۱. دانشجوی دکتری رشته حقوق خصوصی واحد دانشگاه آزاد آیت الله آملی، آمل، ایران.
۲. استادیار گروه علوم انسانی رشته حقوق خصوصی، واحد قائم‌شهر، دانشگاه آزاد اسلامی، قائم‌شهر، ایران (نویسنده مسئول). [j.niknejad@yahoo.com](mailto:j.niknejad@yahoo.com)
۳. گروه حقوق واحد جویبار، دانشگاه آزاد اسلامی، جویبار، ایران.



حدود یک قرن از تصویب و اجرای قانون ثبت می‌گذرد، رفته رفته با گرانی قیمت زمین و هم‌چنین ازدیاد معاملات صورت گرفته در خصوص املاک، و به تبع آن بروز اختلافات ناشی از آن و لزوم احقاق حقوق افراد، ثبت املاک بشکل نیازی جدی درآمده است (شفیق کیا، ۱۳۹۱: ۱). نهاد ثبت که تضمین‌کننده امنیت اقتصادی، حقوقی و قضایی جامعه است همواره مورد توجه جوامع بشری بوده و همین امر سبب ایجاد نظام‌های مختلف ثبت املاک شده که هر جامعه‌ای با توجه به شرایط اجتماعی خود به اقتباس از آنها می‌پردازد (طباطبایی حصار، ۱۳۸۶: ۲۱۹). حقوق ثبت دارای تنوع و ابعاد گسترده‌ای است و در تمامی شئون جامعه اثر می‌گذارد. حقوق ثبت موجب پیشگیری از اختلافات می‌شود و از حجم پرونده‌های مراجع قضایی می‌کاهد (لطفیانی، ۱۳۹۵: ۱۱). توسعه نظام ثبتی یکی از ضروریات توسعه سایر نظامات در هر کشور تلقی می‌گردد. انجام تشریفات ثبت املاک موجب افزایش امنیت مبادلاتی و توسعه نظام اقتصادی می‌باشد. جهت انجام چنین تشریفات در وهله اول نیاز به شناسایی املاک قابل ثبت در نظام حقوقی می‌باشد. در حقوق ایران اموال عمومی که تحت مالکیت عموم بوده قابلیت تملک نداشته و در حقوق انگلستان علاوه بر اموال عمومی، اموال متعلق به ملکه نیز قابلیت ثبت ندارند. ثبت املاک علاوه بر ایجاد امنیت مبادلاتی موجب کاهش دعاوی مرتبط با املاک در دادگستری شده و دارای آثاری همچون معافیت مالیاتی در موارد انتقال قهری، شناسایی مالکیت رسمی فرد، لازم‌الاجرا بودن، عدم امکان مغایرت رأی داور با مفاد سند و عدم امکان از بین بردن اعتبار سند جز با حکم دادگاه می‌باشد. (رستمی نجف آبادی و ناصر، ۱۳۹۷: ۲۴۰) همچنین یکی از موضوعاتی که برای تنظیم امور اجتماعی نیاز بدان بیش از بیش احساس می‌شود بحث تنظیم و ثبت اسناد است. در واقع به دلیل اهمیت موضوع «ثبت» است که تنظیم اسناد به صورت رسمی در غالب کشورها از اعمال حاکمیت تلقی می‌شود و برای ثبت آن‌ها فرآیند و ضوابط خاص و نسبت به آثار آن‌ها، اعتبار ویژه‌ای در تمام سیستم‌های حقوقی دنیا منظور می‌گردد (خادم رضوی و شفیععی، ۱۳۹۳: ۷۶). نظام ثبتی ایران با وجود آن که نظامی منسجم است و قابلیت ایجاد امنیت حقوقی را دارد با نیازها و منافع جامعه هماهنگ نیست فلذا مستلزم اصلاحاتی جهت کارایی بهتر آن می‌باشد تا بتواند علاوه بر تأمین منافع



مالکین، باب سوء استفاده‌های احتمالی را مسدود نماید و به بسیاری از اختلاف نظرها در خصوص مقررات ثبتی که ناشی از عدم توجه به نوع نظام ثبتی ایران است، پایان دهد (نجابت خواه و همکاران، ۱۳۹۶: ۱۹۹). هیات نظارت بر ثبت املاک در حقوق ایران نیازمند مقدمات و رعایت تشریفات است به نحوی که بدون رعایت این تشریفات هدف اصلی که تثبیت مالکیت اشخاص بر املاک، محقق نخواهد شد. در حقوق ایران یکی از هیات‌های مهمی که در اداره ثبت تشکیل می‌شود هیات نظارت است. این هیات از دو قاضی و مدیر کل ثبت استان یا قایم مقام او که معاون یا کفیل ثبت منطقه است تشکیل می‌شود. از دیگر مراجع اداری مهم که صلاحیت رسیدگی به اشتباهات و اختلافات ثبتی و اظهار نظر در خصوص آنها را دارد شورای عالی ثبت می‌باشد. البته لازم به ذکر است که با اصلاحاتی که در سال ۱۳۵۱ در برخی مواد قانون ثبت بعمل آمد رسیدگی به کلیه اختلافات و اشتباهات ثبتی در صلاحیت هیات نظارت قرار داده شد (ملک زاده فیروزآبادی، ۱۳۹۵: ۳). در حقوق انگلستان نیز اصل بر امکان ثبت تمامی اموال غیرمنقول توسط اشخاص خصوصی می‌باشد مگر اینکه این اموال متعلق به ملکه بوده یا همانند پارک‌های ملی، کوه‌ها، جنگل‌ها و ... جزو اموال عمومی تلقی گردد. البته اموال متعلق به ملکه اموالی تلقی می‌گردند که ملکه مالکیتی بر آنها نداشته بلکه به عنوان حافظ مردم بر آنها نظارت داشته و منافع این اموال متعلق به وی نیست و وی صلاحیت فروش یا انجام هرگونه عمل حقوقی بر این اموال را ندارد. اما مطابق ماده ۷۹ قانون ثبت اراضی مصوب سال ۲۰۰۲ ملکه تحت شرایطی امکان اعطای این اراضی به اشخاص خصوصی را داشته که در این صورت امکان ثبت این اراضی توسط این اشخاص وجود خواهد داشت. در نظام حقوقی انگلستان حقوقی تحت عنوان حقوق برجسته وجود دارد که در قانون ثبت اراضی سال ۱۹۲۵ مطرح گردید. این حقوق در قانون ثبت سال ۲۰۰۲ به طور مطلق تبدیل به حق گردید. این حقوق مترتب بر ملک بوده و در موارد نقل و انتقالات املاکی بر خریدار تحمیل می‌گردند. این حقوق باید در زمان ثبت ملک توسط متقاضی ثبت بیان گردیده و در فرم‌های مخصوصی قید گردد. به نظر برخی این حقوق در سند مالکیت به دلیل ناپایداری و موقتی بودن ذکر نمی‌شوند (رستمی نجف آبادی و



ناصر، ۱۳۹۷). با مطالعه مواد قانونی میتوان دریافت که اصل آینه<sup>۱</sup> که دربرگیرنده مندرجات دقیق اسناد مالکیت است در هر دو کشور به طور نسبی اعمال شده است ولی در حقوق ایران اصل تضمین برخلاف حقوق انگلستان که دولت شخصاً موظف به جبران خسارت در صورت اشتباه در سند مالکیت است، وجود خارجی ندارد. (سیاری، ۱۳۹۵: ۴)

### پیشینه تحقیق

در ارتباط با پیشینه تحقیق، پژوهش‌هایی در ارتباط با قوانین ثبت اسناد و املاک، صلاحیت هیات نظارت و شورای عالی ثبت صورت گرفته است که در ادامه به آن‌ها اشاره می‌شود:

اقبالی افشار (۱۳۸۰)، در پژوهشی به بررسی تفسیر و توضیح ماده ۲۲ قانون ثبت اسناد و املاک پرداخته و نشان می‌دهد که هنگامی ملکی مطابق قانون در دفتر املاک به ثبت رسید، دولت فقط کسی را که ملک به اسم او ثبت شده و یا کسی را که ملک مزبور به او منتقل گردیده و این انتقال نیز در دفتر املاک به ثبت رسیده یا این که ملک مزبور از مالک رسمی ارثاً به او رسیده یا اینکه ملک مزبور از مالک رسمی ارثاً به او رسیده باشد، مالک خواهد شناخت.

شفیق کیا (۱۳۹۱)، در پژوهش خود به بررسی جایگاه و وظایف هیئت نظارت و شورای عالی ثبت در نظام حقوق موضوعه ایران پرداخته و نشان می‌دهد که حقایق حق وظیفه دادگستری و تثبیت حق و مالکیت اشخاص به عهده‌ی سازمان ثبت اسناد و املاک کشور می‌باشد. این سازمان در مقام یک دستگاه اداری و اجرایی مجری عملیاتی است که بدلیل ماهیت با حقوق افراد سروکار داشته و با اعتراضات و دعاوی حقوق مردم روبرو است طبق قانون برای رسیدگی به اختلافات و اشتباهات ثبتی در این سازمان دو نهاد هیات نظارت و شورای عالی ثبت اختصاص یافته است، قرابت عملیات ثبتی با موضوعات مطرحه در محاکم قضایی باعث شده آرا این مراجع در راستای امر قضا زدایی و فصل خصومت تصور گردد.

۱. اولین اصل مبنایی نظام‌های ثبت املاک که از سوی "تی.بی.اف.روف" حقوقدان انگلیسی به اصل آینه (Principe de miroir, Mirror principle) تعبیر شده است، به آن معناست که نظام ثبتی همانند آینه ای فرض می‌شود که به درستی و به طور کامل و فراتر از هر دلیلی، همه واقعات موجود در خصوص حقوق مربوط به املاک را منعکس می‌کند. و به هر شخص با حسن نیتی اجازه می‌دهد که به تصویر وضعیت حقوقی املاک که در دفاتر ثبتی انعکاس یافته است اعتماد کند؛ به گونه ای که بتوان تصور کرد تمامی اطلاعات یادشده واقعیت داشته، چپیز دیگری به غیر از مندرجات دفاتر ثبتی وجود ندارد.



حسنى (۱۳۹۲)، در پژوهشى به بررسى مراجع اعتراض ثبتي در حقوق ايران پرداخته است. در اين پژوهش به نحوه اخذ سند مالكيّت و طي مراحل مختلف ثبتي اعم از آگهي هاي ثبتي عمومي و آگهي نوبتي و صورتمجلس از تحديد حدود تا ثبت ملك در دفتر املاك و صدور سند مالكيّت و مسائلي مانند افزا و تفكيك و ... اشاره مي شود.

لطفياني و همكاران (۱۳۹۵)، وظايف، حدود و اختيارات هيأت نظارت و حدود صلاحيت آن و شوراي عالي ثبت را مورد بررسي قرار داده و خاطر نشان مي كنند كه با اصلاحاتي كه در سال ۱۳۵۱ در برخي مواد قانون ثبت بعمل آمد رسيدگي به كليّه اختلافات و اشتباهات ثبتي در صلاحيت هيأت نظارت قرارداد شده.

عابديني (۱۳۹۸)، در كتاب خود با عنوان حقوق ثبت اسناد و املاك (هيأت نظارت / شوراي عالي ثبت)، به بررسي تخصصي مبحث ثبت در كشور، اختلافات و اشتباهات ثبتي، اسناد مالكيّت معارض، انواع جرايم و مجازات ها، مجازات بزه كلاهبرداری، صدور المثني سند مالكيّت پرداخته است.

ابهري و فلاح خاريكي (۱۳۹۸)، در كتاب خود حقوق ثبت املاك و اسناد را مورد بررسي قرار داده و عنوان مي كنند كه حقوق ثبت اسناد و املاك يكي از شاخه هاي مهم حقوق مي باشد كه كمتر مورد توجه واقع شده است. و تاكييد مي كنند كه در رشته هاي حقوق بايد بصورت تخصصي و اجباري اين درس گنجانده شود. اين در حالي است كه در عمل، مباحث حقوق ثبت اسنای و املاك علاوه بر جنبه نظري، از لحاظ عملي و كاربردي نيز حائز اهميت فراوان است.

با توجه به پيشينه پژوهش مشخص مي شود كه تاكنون پژوهش جامعي در ارتباط با بررسي صلاحيت هيأت نظارت و شوراي عالي ثبت در حقوق ايران و انگلستان از سوي پژوهشگران انجام نشده است. به لحاظ نوآوري پژوهش مي توان عنوان كرد كه تاكنون پژوهشي جامع به صورت تخصصي و به لحاظ حقوقي صلاحيت هيأت نظارت و شوراي عالي ثبت در حقوق ايران و انگلستان را بررسي نكرده اند و همانطور كه پيشتر به آن اشاره شد با توجه به اهميت ثبت املاك در تنظيم امنيت اجتماعي و بستر سازي آن براي تثبیت معاملات و قديمي بودن قوانين ثبتي ايران در مقايسه با كشورهاي هماند انگلستان كه از نظر سيستم ثبتي پيشگام هستند،



مطالعه و مقایسه سیستم ثبتي انگلستان می تواند در ارائه راه حل ها و بهبود سیستم عملکرد و رفع خلاهای قانونی در کشور ما موثر باشد. حال باید دید صلاحیت هیات نظارت و شوراهای عالی ثبت در حقوق دو کشور به چه صورت می باشد. بدین منظور و با توجه به اهمیت پژوهش حاضر در این تحقیق صلاحیت هیات نظارت و شورای عالی ثبت در حقوق ایران و انگلستان مورد بررسی قرار خواهد گرفت. همچنین با وجود اهمیت این مسأله در عرصه حقوق ثبت، علمای حقوق مطالعاتی در زمینه مراجع مذکور داشته و کتب و مقالاتی در این زمینه نگاشته شده است اما محوریت غالب در این نظریات، بررسی وظایف و قوانین مربوط در مراجع حاضر است و مطالعه عمیق و دقیقی بر ساختار و صلاحیت مراجع حاضر با رویکرد تحلیل و مقایسه با سایر حقوق کشورها تاکنون انجام نیذیرفته است؛ لذا در پژوهش حاضر با مطالعه منابع کتابخانه ای جهت بررسی نظرات از یک سو و بررسی رویه از سوی دیگر و با نگاه به قوانین کشور انگلستان به این مهم دست خواهیم یافت. از طرفی مراجعی که صلاحیت رسیدگی به این قبیل مسائل و حل اختلافات ثبتي را دارند در قانون ثبت به آن اشاره شده است اما با عنایت به اینکه قانون ثبت از سال ۱۳۱۰ هجری شمسی با تصویب الحاقات و متممها و اصلاحات متعدد تا کنون تغییرات زیادی کرده و از طرفی این مقررات و قوانین با حقوق مدنی و آئین دادرسی ارتباط نزدیک و تنگاتنگی دارد لذا می طلبد هر یک از مراجع به طور مجزا از یکدیگر تفکیک و صلاحیت هر یک از آنها مشخص و تبیین گردد همچنین بر آن است تا به تفکیک و تبیین صلاحیت هر یک از مراجع اعتراض ثبتي، نحوه رسیدگی و ویژگی آرای آنها با آرا و مقایسه بررسی صلاحیت هیات نظارت و شورای عالی ثبت در حقوق ایران و انگلستان بپردازد.

### ثبت در فقه و حقوق اسلامی

با بررسی و تأمل در آیات قرآن درمی یابیم که این کتاب آسمانی از ابتدا به اهمیت حقوق ثبت اسناد و املاک توجه ویژه ای داشته است (امیری پور و داداش نژاد، ۱۳۹۶، ۱). در معتبرترین سند شرعی مکتوب مسلمانان، قرآن مجید، بعد از بیان احکامی که مربوط به انفاق در راه خدا و همچنین مسأله رباخواری بود در آیه ۲۸۲ سوره مبارکه بقره که طولانی ترین آیه قرآن است، احکام و مقررات دقیقی برای امور تجاری و اقتصادی بیان کرده تا سرمایه ها



هر چه بیشتر رشد طبیعی خود را پیدا کند و بن بست و اختلاف و نزاعی در میان مردم رخ ندهد. در آیه ۲۸۲ نوزده دستور مهم در مورد داد و ستد مالی بیان شده است (تفسیر نمونه، مکارم شیرازی، سال، ۹۲ جلد ۲). آیه شریفه ۲۸۲ می فرماید "«ای کسانی که ایمان آورده اید هرگاه برخی از شما به برخی دیگر بدهکار شدید که باید آن را تا مدت معینی پرداخت کنید، آن را بنویسید و باید نویسنده‌ای در میان شما متن قرارداد را به حق و عدل بنویسد .....»" یا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدَيْنٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ وَلْيَكْتُب بَيْنَكُمْ كَاتِبٌ بِالْعَدْلِ " که حاوی نکات مهمی می باشد.

فقه‌های بزرگ و نامی شیعه از متقدمین گرفته تا متاخرین آن‌ها به استناد منابع روایی و قرآن کریم در کتبشان بطور مفصل به ادله اثبات دعوی پرداخته‌اند و نظرات مشابهی در این باب دارند، ایشان در ابواب شهادت، اقرار، قسم، قسامه و غیره مباحث مفصلی را در ارتباط با سند و ثبت طرح نموده‌اند. بنیانگذار کبیر انقلاب اسلامی امام خمینی (ره) نیز در تحریر الوسیله می فرماید: «حکم نفوذ پیدا نمی کند و خصومت فیصله پیدا نمی کند مگر به انشای لفظی و انشای کتبی اعتبار ندارد» در مساله رساندن حکم یک قاضی به قاضی دیگر، ایشان به مطالب متقدمین این را هم اضافه می کنند که «حتی اگر حاکم دوم علم پیدا کند که نوشته متعلق به حاکم اول می باشد و وی مفاد آن را اراده نموده است، انفاذ حکم بر وی جایز نیست» در حالی که شهادت بینة شرعیه را موجب وجوب انفاذ حکم قلمداد می کنند (خمینی، ترجمه تحریر الوسیله، ۱۳۹۱، جلد ۴). مرحوم محمدحسن نجفی صاحب کتاب شریف جواهر الکلام با رعایت شرایطی اعتبار بیشتری برای سند قایل شده‌اند که در کلام سایر فقها نیامده است و می تواند در اثبات مدعی ما اندکی موثر باشد. وی در این باب که قاضی کاتبی داشته باشد، که ماوقع در محکمه را کتابت کند، ابتدا شرایطی را برای کاتب ذکر فرموده‌اند که عبارتند از: بلوغ، عقل، اسلام و عدالت و نیز این که آگاه باشد تا فریب نخورد اگر فقیه هم باشد، واجد اکل شریط خواهد بود. در عین حال معتقدند شرایط مذکور در بالا ضرورت ندارد چرا که حتی با وجود تمام شرایط مذکور، ثمره کتابت فقط تذکر آنچه روی داده است بوده و حجیت شرعیه به سند نمی دهد. ولی با وجود همه آنها، اطمینان لازم برای جریان حکم بر اساس مکتوبات حاصل می شود. (نجفی، جواهر الکلام، ۱۳۸۱، جلد ۴)





در مورد فتاوی فقها هم باید اشاره کرد عدم اعتبار ثبت و سند در نظر ایشان اولاً به دلیل کمبود مستندات روایی و شرعی و نیز این که در آن زمان اصلاً ثبت و سند به دلایل مختلف کاربرد چندانی نداشته تا مورد توجه قرار گیرد و ثانیاً به دلیل عدم وجود وسایل و سازوکار مناسب برای صیانت از ثبت در برابر اشتباه و تحریف و جعل، به آن نمی‌توانستند اتکا نمایند. با عنایت به قوانین موجود در نظامات حقوقی گوناگون جهانی و علی‌الخصوص در کشور ایران که فقه اسلامی نیز به یاری آن آمده، چنین به نظر می‌رسد که با پیشرفت چشم‌گیر در تمامی حوزه‌ها زمان آن فرا رسیده است که طبق قانون تمامی ارگان‌ها و نهادها و ادارات صلاحیت دار نسبت به مسئولیت‌های قانونی خود در جهت تسهیل در حل مشکلات جامعه خود گام برداشته و از مناقشات مطروحه اجتناب کنند. (جلالی نیا، ۱۳۹۶، ۶۳)

## مقایسه صلاحیت هیات نظارت و شورای عالی ثبت در حقوق ایران

### صلاحیت هیات نظارت

مطابق با ماده قانون ثبت هیات برای رسیدگی به اختلافات ثبتی و اشتباهات و اشکالات ثبتی می‌باشد. از طرفی حدود صلاحیت و وظایف هیات نظارت طبق ماده ۲۵ اصلاحی ۱۳۵۱/۱۰/۱۸ قانون ثبت احصا گردیده، موارد دیگری نیز در سایر قوانین ثبتی بر اجراع به هیات نظارت مشخص شده است. در ماده ۲۵ قانون ثبت حدود صلاحیت‌های هیات نظارت در ۸ بند تعیین شده است که به بررسی آن‌ها می‌پردازیم:

بند ۱- هرگاه در اجرای مقررات ماده ۱۱ برای پذیرفتن تقاضای ثبت اختلافی بین اشخاص و اداره ثبت واقع شود و یا اشتباهی بوجود آید و یا در تصرف اشخاص تزامم و تعارض باشد، رفع اختلاف و تعیین تکلیف و یا ابطال و یا اصلاح درخواست ثبت با هیات نظارت است.

بند ۲- هرگاه هیات نظارت تشخیص دهد که در جریان مقدماتی ثبت املاک اشتباه موثر واقع شده، آن اشتباه و همچنین عملیات بعدی که اشتباه مزبور در آن موثر بوده، ابطال و جریان ثبت طبق مقررات تجدید یا تکمیل یا اصلاح می‌گردد.

بند ۳- هرگاه در موقع ثبت ملک و یا ثبت انتقالات بعدی صرفاً به علت عدم توجه و دقت نویسنده سند مالکیت و یا دفتر املاک اشتباه قلمی رخ دهد و همچنین در صورتی که ثبت



دفتر املاک مخالف یا مغایر سند رسمی یا حکم نهایی دادگاه باشد، هیات نظارت پس از رسیدگی و احراز وقوع اشتباه دستور اصلاح ثبت دفتر املاک و سند مالکیت را صادر خواهد کرد.

بند ۴- اشتباهاتی که قبل از ثبت ملک در جریان عملیات مقدماتی ثبت پیش آمده و موقع ثبت ملک در دفتر املاک مورد توجه قرار نگرفته، و بعداً اداره ثبت متوجه آن گردد، در هیات نظارت مطرح می‌شود و در صورتی که پس از رسیدگی وقوع اشتباه محرز و مسلم تشخیص گردد و اصلاح اشتباه به حق کسی خلل نرساند، هیات نظارت دستور رفع اشتباه و اصلاح آن را صادر می‌نماید و در صورتی که اصلاح مزبور خللی به حق کسی برساند، به شخص ذی نفع اخطار می‌کند که می‌تواند به دادگاه مراجعه نماید و اداره ثبت دستور رفع اشتباه یا اصلاح آن را پس از تعیین تکلیف نهایی در دادگاه صادر خواهد نمود.

بند ۵- در خصوص تشخیص وقوع تعارض در اسناد مالکیت، که میتواند با توجه به مقررات لایحه قانونی راجع به اشتباهات ثبتی و اسناد مالکیت معارض مصوب سال ۱۳۳۳ و اصلاحات بعدی سند مالکیت معارض بطور کلی نسبت به یک ملک یا بعضی آن صادر شود، یا تعارض در حدود املاک مجاور یا حقوق ارفاقی صورت گرفته باشد.

بند ۶- رسیدگی و رفع اشتباهی است که در جریان عملیات تفکیکی املاک رخ میدهد و به انتقال رسمی با ثبت دفتر املاک منتهی می‌گردد در این خصوص هیات نظارت در صورتی که رفع اشتباه به حقوقی کسی خلل وارد نکند نسبت به رفع اشتباه اتخاذ تصمیم خواهد کرد در غیر این صورت برای رفع اشتباه به ترتیب قانونی و مراجعه به دادگاه صالح به افراد اخطار صادر خواهد شد.

بند ۷- هرگاه در طرز تنظیم اسناد و تطبیق مفاد آنها با قوانین، اشکال یا اشتباهی پیش آید؛ رفع اشکال و اشتباه و صدور دستور لازم با هیات نظارت خواهد بود. این بند در صورتی است که اشتباهاتی که از لحاظ مشخصات متعاملین ملک و نوع سند و... در دفتر اسناد رسمی رخ داده و امکان تنظیم سند اصلاحی وجود ندارد، در صورتی که به حق دیگران خللی وارد نشود هیئت رفع اشکال می‌نماید. رای صادره طبق این بند قابل تجدید نظر در شورای عالی ثبت است.



بند ۸- رسیدگی به اعتراضات اشخاص نسبت به نظریه رئیس ثبت در مورد تخلفات و اشتباهات اجرایی با هیات نظارت است. قانون گذار برای اجرای مفاد اسناد رسمی مزیتی مطابق با مواد ۹۲ و ۹۳ قائل شده است. تا صاحبان حق در این موارد بتواند علاوه بر دادگاه های دادگستری از طریق مراجع ثبتی و ادارات ثبت نیز به احقاق حقوق خود اقدام نمایند (تفکریان، ۱۳۸۶: ۲۸). اینگونه حدود صلاحیت های هیات نظارت در قانون ایران باید با قوانین سایر کشورها که در عرصه ثبت و قوانین مربوط به آن قدمتی دیرینه و پیشتاز هستند جهت ارائه راه حل ها و بهبود سیستم عملکرد و رفع خلاهای قانونی موثر مورد بررسی قرار گیرد که در این پژوهش به این مهم پرداخته شده است.

### صلاحیت شورای عالی ثبت

حوزه صلاحیت شورای عالی ثبت تمام ایران است و آراء تمام هیات های نظارت در سراسر ایران در صورت قابل تجدیدنظر بودن برای تجدیدنظر به شورای مذکور فرستاده می شود. با توجه به ماده ۲۵ و ۲۵ مکرر قانون ثبت اسناد و املاک و تبصره آن، وظایف و اختیارات شورای عالی ثبت به شرح ذیل می باشد:

۱- مرجع تجدید نظر نسبت به آراء هیات نظارت: لازم به ذکر است که آرای که قابلیت اعتراض و تجدیدنظر نداشته باشد، قابل رسیدگی در شورای عالی ثبت نمی باشند. تصمیمات هیات نظارت به جز در مورد بندهای یک و پنج و هفت (تبصره چهار ماده ۲۵ اصلاحی قانون ثبت) پس از مهلت بیست روز از تاریخ الصاق در تابلو اعلانات ثبت محل برای اطلاع ذی نفع قطعی است و در شورای عالی ثبت تجدید نظر نمیشود. همچنین آراء قابل تجدیدنظری که خارج از مهلت قانونی مورد اعتراض ذی نفع یا نماینده قانونی وی قرار گیرد، قابل طرح در شورای عالی ثبت نمی باشند.

بندهای یک و پنج و هفت ماده ۲۵ قانون ثبت قابلیت اعتراض و تجدید نظر در شورای عالی ثبت را دارا می باشند.

همچنین در خصوص آراء صادره از هیات نظارت نسبت به ماده ۲۰ آیین نامه اجرایی قانون اصلاح مواد ۱ و ۲ و ۳ قانون ثبت مصوب ۱۳۷۱/۱/۱۹ و تبصره یک و سه آن، اصلاحی



۱۳۸۱/۸/۲۲ قابل اعتراض و تجدیدنظر در شورای عالی ثبت می‌باشد.

در خصوص تبصره هشت آیین نامه اجرایی بند چهار ماده ۱۳۳ قانون برنامه چهارم توسعه اقتصادی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران، مرجع تجدید نظر نسبت به تصمیمات هیات‌ها و آراء صادره از هیات نظارت، شورای عالی ثبت می‌باشد.

۲- ایجاد وحدت رویه: رئیس سازمان ثبت به منظور ایجاد وحدت رویه در مواردی که آراء هیات‌های نظارت متناقض و یا خلاف قانون صادر شده باشد، موضوع را برای رسیدگی و اعلام نظر به شورای عالی ثبت ارجاع می‌نماید. طبق ماده ۱۵ آیین نامه اجرای رسیدگی به اسناد مالکیت معارض و هیات نظارت و شورای عالی با صدور دستور طرح موضوع در شورای عالی ثبت، اجرا متوقف می‌گردد. هر وقت شورا در تجدید رسیدگی رای قبلی را تایید نماید عملیات اجرایی تعقیب خواهد شد.

۳- اعلام نظر مشورتی: طبق بند شش آیین نامه مربوط به شورای عالی ثبت، شورای عالی ثبت نسبت به اموری که طرح می‌شود، چنانچه نقایصی در مقدمات امر مشاهده نکند نظر خود را اظهار می‌دارد و وجود دعاوی در محاکم مانع رسیدگی نخواهد بود. (تفکریان، ۱۳۹۱: ۴۸).

## هیات نظارت و شورای عالی ثبت در حقوق انگلستان

### ترکیب و صلاحیت هیات نظارت

در حقوق انگلیس مال غیر منقول (ملک) به معنی سطح زمین، فضای زیرین آن و هوای بالای آن است. مال غیر منقول شامل آنچه در آن می‌روید و بناهایی که در آن ساخته شده نیز می‌گردد. به طور کلی در کامن لا قاعده این است که هر آنچه به ملک متصل باشد، جزئی از آن به حساب می‌آید و از این رو با فروش عرصه، اعیان، درخت و بنا و تمام آنچه وجود دارد، منتقل می‌گردد (گرین و کارسلی، ۲۰۰۱: ۸). ثبت املاک در انگلیس از سال ۱۹۲۵ با تصویب قانون ثبت املاک آغاز شده و از آن دوران به بعد حقوق مالکانه بر املاک در انگلیس و ونیز از دو حالت خارج نبوده و یا به صورت (ثبتي) و یا (غير ثبتي) بوده است. نکته‌ای که به نظر می‌رسد این است که وقتی از ثبت ملک بحث می‌شود، مقصود ثبت نمودن و مستند



ساختن حقوق مترتب بر آن است نه خود مال غیر منقول، آنچه در این مقاله مورد بررسی قرار می‌گیرد اقسام حقوق قابل تصور برای اشخاص در اموال غیر منقول (املاک) و وضعیت ثبتی آنهاست. ثبت املاک در انگلستان به عهده اداره ثبت زمین پادشاهی که سابقه تاسیس آن در انگلستان به ۱۸۶۲ بر می‌گردد، می‌باشد. این اداره که از دپارتمان‌های دولتی غیر وزارتی کشور انگلستان است به منظور ثبت حقوق مالکیت تاسیس شد (کوک، ۲۰۰۳). هم‌اکنون اداره ثبت زمین انگلستان از رییس ثبت و کارکنانی که توسط او انتخاب می‌شوند، تشکیل می‌شود. رییس اداره ثبت زمین توسط لرد اعظم انتخاب می‌شود. این مقام رییس قوه قضائیه و رییس مجلس لردان در انگلستان است و ترکیبی از اختیارات قوه مجریه، قوه قضائیه و قوه مقننه است. (آقای، ۱۳۸۲: ۳۸)

تشکیلات سازمانی مشابه با سازمان ثبت اسناد و املاک ایران در کشور انگلستان، اداره ثبت املاک و مستغلات می‌باشد، شمای کلی امور ثبت و متولی آنها در کشور انگلستان نشان می‌دهد که مشابه ایران سازمان فوق به نظارت ثبت اسناد، املاک و مالکیت معنوی پرداخته و در این حوزه‌ها هم به تقسیمات جزئی‌تر مانند ثبت اسناد مالکیت خودرو، وقایع حیاتی، املاک و... تقسیم بندی می‌شود، از آنجا که مشاوران حقوقی و وکلای دعاوی شکل غالب و مسلط این حرفه حقوقی را نظام مند نمودند، وظیفه خاص سردفتران را رسیدگی و ممیزی اسناد جهت استفاده در خارج از انگلستان تعیین کردند. همچنین در صورتی که هیات نظارت فاقد صلاحیت رسیدگی نسبت به موضوع است، شورای عالی ثبت با ورود در ماهیت امر، تصمیم ماهوی خود را اتخاذ می‌کند. گاهی نیز ممکن است هیات نظارت به صلاحیت خود توجه نکند و یا از حدود اختیارات و صلاحیت خود تجاوز کند، در این صورت شورای عالی ثبت وارد عمل می‌شود. همچنین اگر رای هیات نظارت صلاحیت کافی نداشته باشد و رای عدم صلاحیت صادر شود، تعیین تکلیف و رسیدگی برای اتخاذ تصمیم بر عهده شورای عالی ثبت می‌شود. (عابدینی، ۱۳۹۸، ۱۱)

### ترکیب و صلاحیت شورای عالی ثبت

در حقوق انگلستان نیز تشریفات خاصی برای هیات ثبت ملک وجود دارد که برخاسته از



حقوق و رویه‌های سابق ثبتی می‌باشد. در حقوق انگلستان هدف از شوراها و هیات‌های ثبت املاک حمایت از متصرف، عدم تضییع حق او، بهره‌گیری از دو عنصر دقت و سرعت در امور، تنظیم صحیح مالیات و کاهش اختلافات و دعاوی ملکی با استفاده از تکنولوژی‌های نوین می‌باشد. در حقوق ثبت انگلستان، افراد می‌توانند ملک خود را به ثبت برسانند و تصرفات ناقل و غیر ناقل عین در آن صورت دهند. ثبت املاک در زمینه نظارت ثبتی پیشرفت‌های در خوری را در خود دیده است. به طوری که اکنون در انگلستان اسناد مالکیت به نحو الکترونیکی صادر می‌شود و سند کاغذی بنا به دلایلی مثل امنیت معاملات، جلوگیری از جعل و معاملات معارض، امکان پاره، سوخته و گم شدن سند کاغذی صادر نمیگردد. جا دارد با توجه به ظهور و گسترش وسایل نوین ارتباطی که از ویژگی‌های آن سرعت، دقت، تنوع و امنیت می‌باشد. در حقوق ایران نیز باید از حقوق خارجی و حقوق نظارت نوین بهره‌ها ببرد زیرا در برخی موارد مثل انتشار آگهی یا نحوه صدور سند مالکیت کشور ما پیشرفت چندانی به خود ندیده است و برخی از نظارت‌ها که در حقوق کشور ما وجود دارد عملاً نیز منسوخ است.

در حقوق انگلستان اصولاً تمام املاک متعلق به ملکه می‌باشد و این اصل ناشی از دکترین نظارت و زمامداری ثبت اسناد و املاک می‌باشد و افراد صرفاً حقوق مالکانه خود را بر مال اجرا می‌کنند که البته در حال حاضر این حق به گونه‌ای توسعه یافته است که معادل مالکیت مطلق می‌باشد و شخص می‌تواند حقوق خود را بر ملک مورد تصرف به اجرا گذاشته و ملک را اجاره دهد یا به فروش نیز برساند. دانشگاهیان حقوقی انگلیس در پی تحلیل مبانی نظری نظارت قضایی بر صلاحیت هیات نظارت بر ثبت املاک بوده‌اند.

### ثبت و ارزیابی در انگلستان

تفاوت عمده املاک ثبت شده و املاکی که به ثبت نرسیده‌اند، این است که در مورد دسته دوم مبنای مالکیت، وضع ید و تصرف است که در صورت وجود ادعای معارض با رایه سند مالکیت، عادی استقرار می‌یابد، در حالی که در املاک ثبت شده آنچه اهمیت دارد، سابقه ثبتی آنها در دفترخانه ثبت املاک می‌باشد. نکته‌ای که در حقوق انگلیس جالب و در عین حال بحث انگیز به نظر می‌رسد وضعیت دو گانه‌ای است که گاهی موجب ابهام و سردرگمی



می‌گردد، به گونه‌ای که در این کشور ثبت املاک به مفهوم خاص آن با ثبت وضعیت معاملاتی املاکی که به ثبت نرسیده‌اند، تفاوت دارد و مورد اخیر صرفاً در وثیقه بودن یا نبودن ملکی که به ثبت نرسیده را مشخص می‌نماید.

در دو فراز جداگانه، نخست به ویژگی‌های سند ثبتی در حقوق انگلیس و سپس به حقوق مترتب بر املاک ثبت شده، اشاره خواهیم کرد.

### الف- ویژگی‌های سند ثبتی

سند ثبتی دارای خصوصیتی است که هر کدام با عنوان اصل در حقوق انگلیس پایه گذاری شده است. به موجب اولین اصل، سند ثبتی ملک باید آینه تمام نمای حقوق و تعهداتی باشد که بر ملک ثبت شده تعلق گرفته است و صراحت این اطلاعات به گونه‌ای باشد که برای مثال مشتری با رجوع به آن بتواند از وضعیت حقوقی ملک (نام مالک، مستاجر و... و یا حقوق تعلق گرفته بر آن نظیر رهن) آگاهی یابد.

به موجب اصل دوم، شیوه‌ای که بر اساس آن یک ملک با وجود حقوق اشخاص ثالث (نظیر حق ارتفاق و انتفاع) قابل است، مورد اشاره قرار می‌گیرد. این طریق نباید هیچ گونه خللی به حقوق اشخاص ثالث وارد آورد و نهایتاً به موجب اصل سوم باید در سند ثبتی ملک به وضعیت تامینی و بیمه‌ای آن اشاره شود.

به لحاظ مواردی که ذکر شد، در مرجع ثبت املاک دفاتر زیر موجود است:

۱- دفتر ملک: این بخش از سند ثبتی در واقع به خصوصیات (ملک) مرتبط است و دارای اطلاعات جالبی در خصوص اینکه ملک آزاد یا تحت اجرا بوده یا حقوق دیگری به آن تعلق گرفته، می‌باشد.

۲- دفتر مالکیت: این قسمت شامل ثبت نام و نشانی مالک است که (مالک ثبتی) نامیده می‌شود. اگر عنوان مالک با عبارت (مالک بر ملک طلق) مشخص گردیده باشد، بیانگر فقدان سابقه ثبتی بر ملک می‌باشد و صرفاً دلالت بر ثبت انتقال ملکی دارد که سند آن عادی است. مالک ثبتی دارای سند مالکیت است که از سوی دفترخانه ثبت کننده ملک به وی داده می‌شود. در هنگام ثبت مالکیت به حقوق اشخاص ثالث در ملک ثبت



شده نیز - به هر عنوان که باشد - اشاره می‌شود. مالکیت بر مال غیر منقول لزوماً با سلطه فیزیکی بر آن محقق نمی‌گردد و سند مالکیت که در آن (ثبت مالکیت) شده، مهم‌ترین دلیل بر تملک دارنده سند به حساب می‌آید. (الاین پوتیج، ۱۳۱-۱۳۲)

۳- دفتر تعهدات: در این دفتر تعهداتی که مالک یا مستاجر بر عهده دارد و نیز هزینه‌هایی که قانوناً باید برای ملک انجام شود، درج می‌گردد. در مورد املاک ثبت نشده اطلاعات این دفتر، در دفتر ثبت مالکیت درج می‌گردد، زیرا این نوع از املاک فاقد دفتر ملک و دفتر تعهدات می‌باشند.

#### ب- حقوق موجود در املاک ثبت شده

مقصود از این بخش اشاره به حقوق و منافع است که می‌تواند بر ملک ثبت شده استوار گردیده و در سند ثبتی آن ملک درج شود. بدیهی است که این حقوق و منافع از دیدگاه شخصی که متعهد به رعایت آنهاست نه تنها حق به حساب نمی‌آید بلکه دارای عنوان تعهد می‌باشند. این نظر امروزه مهجور مانده است و به طور کلی می‌توان نحوه وضع ید بر مال غیر منقول را در حقوق به سه دسته عمده تقسیم بندی نمود:

- تصرف بر ملک به گونه‌ای که قید و شرطی نباشد، که این نوع از تصرف، مالکیت مطلق نامیده می‌شود.

- تصرف مبتنی بر اجاره که منجر به ایجاد رابطه استیجاری میان موجر و مستاجر می‌گردد.

- مالکیت اشتراکی (اشاعه)

حقوق و تعهداتی که ممکن است در املاک ثبت شده وجود داشته باشد، به شرح زیر است. حقوق مالکانه: سند مالکیت بر تملک شخص معین بر ملک دلالت دارد و با تغییر مالک، حقوق و تعهدات راجع به ملک به دارنده جدید انتقال می‌یابد. این تملک ممکن است به صورت مالکیت مطلق (تملک عین) یا به موجب اجاره نامه (مالکیت منافع) باشد.

حقوق دایمی و غیر قابل تغییر: این حقوق به اعتبار اشخاصی که مکلف به رعایت آنها هستند، تعهد محسوب می‌شوند و عبارت از مواردی است که در ماده ۷۰ قانون ثبت املاک مصوب ۱۹۲۵ قید گردیده و برخی از موارد آن عبارت است از:





حق ارتفاق، حق انتفاع، و سایر حقوق ذاتی و تعهد به پرداخت عوارض محلی و مملکتی، ویژگی برجسته این حقوق عبارت است از اینکه حتی اگر در سند مالکیت به آنها اشاره نشده باشد، به نفع اشخاص دیگر و به ضرر مالک در ملک برقرار می شود و اختصاصی به املاک ثبت شده ندارد. (بیرکس، ۱۹۹۸: ۴۸۴-۴۸۵)

حقوق فرعی و تبعی: این دسته از حقوق و تعهدات توسط طرفین قرارداد در سند ثبتی ملک گنجانده می شود و از این رو انتقال آنها در هنگام معامله جدید نیازمند توافق طرفین قرارداد است. از جمله این موارد می توان به توافقات محدود کننده (مانند محدود کردن مالک (خریدار جدید) به عدم انجام تجارت خاص یا ساختن بنای بلند در ملک خریدار شده) یا توافق بر حقوق انتفاعی به نفع اشخاص ثالث در ملک مورد معامله (باترسی، ۱۹۹۵: ۶۴۲) و تراستها اشاره نمود (دیور، ۱۹۸۶: ۷۴۳) لذا به طور کلی هر آنچه که در سند ثبتی ملکی مقرر گردد و در زمره حقوق مالکانه یا دایمی و غیر قابل تغییر نباشد، از جمله حقوق فرعی و تبعی که بر ملک تعلق گرفته، به حساب می آید.

### مراجع دادگستری و دادگاه در قوانین و حقوق ثبت در انگلستان

مالکیت های ثبت نشده نسبت به اموال غیر منقول در انگلستان باید هنگام انجام هر گونه معامله جدید یا نخستین توثیق به ثبت برسند. ماده ۳۲۱ قانون ثبت املاک اصلاحی مصوب ۱۹۹۷ در انگلستان به این امر اشاره دارد. جریمه عدم اقدام به ثبت در مدت دو ماه از تاریخ معامله عبارت از بطلان و فقدان هر گونه اثر حقوقی برای چنین معامله ای است.

اما املاکی که ابتدا ثبت شده و بعداً مورد معامله قرار می گیرند، در فرم های تعیین شده ثبت گردیده و با تعیین حق الثبت به اداره ثبت ناحیه ارسال می شوند. حق الثبت بر مبنای ارزش ملک تعیین می شود. در ثبت اولیه ملک، مسئول ثبت همانند حالتی که ملک فروخته شده به طور دقیق بررسی نموده و مالکیت مطلق یا مقید دارنده را احراز می نماید. اگر در ملک حق انتفاع اشخاص دیگری موجود باشد، به طور صریح در سند مالکیت درج می گردد. تمام جزئیات درج می شود تا چنانکه گفته شد، سند مالکیت آینه تمام نمای حقوق و تعهداتی باشد که بر ملک استقرار یافته است. (جاکسون، ۱۹۷۸: ۱۸)



اگر مسئول ثبت در کار خود دچار اشتباه شود، روش‌هایی برای جبران و تصحیح خطا در ماده ۲۸ قانون ثبت املاک پیش‌بینی شده است. اسناد ثبت‌شده در موارد زیر تصحیح می‌شود:

۱- در صورتی که شخصی به حکم دادگاه در مال غیر منقول ثبت‌شده، دارای حق یا نفع خاصی باشد.

۲- در صورتی که به موجب دادگاه در سند ثبتی اشتباهی رخ داده یا چیزی فراموش شده یا سند مورد اعتراض قرار گرفته و اعتراض بنابر رأی دادگاه وارد باشد.

۳- اگر تمام اشخاصی که در سند ذی نفع می‌باشند به تغییر آن رضایت دهند. (اسمیت، ۱۹۹۶: ۶۵)

۴- هر مورد که در تنظیم سند تقلبی به کار رفته باشد.

۵- اگر دو یا چند شخص به غلط به عنوان مالک تعیین شده باشند.

۶- وقتی که رهن ملک، اشتباها به عنوان مالکیت ثبت شده باشد.

۷- در صورتی که شخصی که در سند رسمی به عنوان مالک معرفی شده غیر از شخصی باشد که در سند عادی همان ملک، سابقاً (قبل از تنظیم سند رسمی) به عنوان مالک ذکر شده باشد.

۸- در صورتی که اشتباه یا فراموش‌کاری بینی در تنظیم سند مشاهده شود.

اصلاح سند توسط مسئول ثبت سند انجام می‌گیرد و اگر وی در مخدوش کردن سند عامد باشد، متخلف محسوب می‌گردد.

### نتیجه‌گیری

با توجه به پژوهش‌های صورت گرفته مشخص شد که در هر حوزه مقام ناظر بر مرجع ثبتی متفاوت می‌باشد و مرجع مزبور بر اساس نوع کارکرد مورد انتظار از آن جایگاهش در ساختار حاکمیت تعیین می‌گردد. تفاوت میان سازمان‌های ثبتی در کشورهای مختلف در وابستگی به سیستم قضایی یا اجرایی کشورها منجر به تفاوت میان نهادهای ثبت‌کننده وضعیت‌های حقوقی لازم‌الثبت شده است. در حقوق ایران یکی از هیات‌های مهمی که در اداره ثبت



تشکیل می‌شود هیات نظارت است. این هیات از دو قاضی و مدیر کل ثبت استان یا قایم مقام او که معاون یا کفیل ثبت منطقه است تشکیل می‌شود. از دیگر مراجع اداری مهم که صلاحیت رسیدگی به اشتباهات و اختلافات ثبتی و اظهار نظر در خصوص آنها را دارد شورای عالی ثبت می‌باشد. البته لازم به ذکر است که با اصلاحاتی که در سال ۱۳۵۱ در برخی مواد قانون ثبت بعمل آمد رسیدگی به کلیه اختلافات و اشتباهات ثبتی در صلاحیت هیات نظارت قرار داده شد. بنابراین مطابق ماده ۲۵ مکرر اصلاحی قانون ثبت، مرجع تجدید نظر نسبت به آرای هیات نظارت، شورای عالی ثبت خواهد بود که دارای دو شعبه جداگانه مربوط به امور املاک و امور اسناد است. نتایج پژوهش نشان داد رسیدگی به دعاوی و اعتراضات ثبتی، حل و فصل برخی اختلافات توسط «هیئت نظارت» ثبت (ماده ۶ و ۲۵ ق ت) و شورای عالی ثبت، اجرای مفاد برخی اسناد رسمی و سایر اسناد لازم الاجرا توسط دایره اجرا ثبت (ماده ۹۲)، دلالت بر کارکرد قضایی سازمان ثبت از حیث حل و فصل دعاوی دارد. در حقوق انگلستان سیستم ثبت زمین با حفظ ثبت نام به روز عمومی منافع قانونی در زمین، که توسط دولت تضمین شده است، کار عملی و فعال یک بازار املاک و مستغلات با اطمینان و از همه مهمتر، یک بازار اعتباری با عملکرد مطمئن را تضمین می‌کند. طبق اساسنامه رئیس سازمان ثبت اراضی (رئیس سازمان ثبت زمین) دارای اختیارات شبه قضایی در این کشور است. این موارد شامل قدرت تصمیم‌گیری در مورد عناوین، تصحیح عنوان و پرداخت غرامت در صورت تحمل ضرر شخصی به دلیل عدم خطا یا خطا در ثبت است.

در خصوص مداخله دادگاه‌ها در حقوق ایران هرگاه در موقع ثبت ملک یا ثبت انتقالات بعدی صرفاً بعلت عدم توجه و دقت نویسنده سند مالکیت و یا دفتر املاک اشتباه قلمی رخ دهد و همچنین در صورتیکه ثبت دفتر املاک مخالف یا مغایر رسمی یا حکم نهایی دادگاه باشد هیات نظارت پس از رسیدگی و احراز از وقوع اشتباه دستور اصلاح ثبت دفتر املاک و سند مالکیت را صادر خواهد کرد. اشتباهاتی که قبل از ثبت ملک در جریان عملیات مقدماتی ثبت پیش آمده و موقع ثبت در ملک در دفتر املاک مورد توجه قرار نگرفته بعداً اداره ثبت به آن متوجه گردد در هیات نظارت مطرح می‌شود و در صورتیکه پس از رسیدگی وقوع اشتباه محرز و مسلم تشخیص گردد و اصلاح اشتباه بحق کسی خلل نرساند هیات نظارت



یا اصلاح مزبور خللی به حق کسی برساند به شخص ذی نفع اخطار می کند که میتواند به دادگاه مراجعه نماید و اداره ثبت دستور رفع اشتباه یا اصلاح آنرا پس از تعیین تکلیف نهایی در دادگاه صادر خواهد نمود.

ثبت املاک در انگلستان به عهده اداره ثبت زمین پادشاهی که سابقه تاسیس آن در انگلستان و ویلز به ۱۸۶۲ بر می گردد، میباشد. این اداره که از دپارتمانهای دولتی غیر وزارتی کشور انگلستان است به منظور ثبت حقوق مالکیت تاسیس شد. هم اکنون اداره ثبت زمین انگلستان از رییس ثبت و کارکنانی که توسط او انتخاب می شوند، تشکیل می شود. رئیس اداره ثبت زمین توسط لرد اعظم انتخاب می شود این مقام رئیس قوه قضائیه و رئیس مجلس لردان در انگلستان است و ترکیبی از اختیارات قوه مجریه، قوه قضائیه و قوه مقننه است. در حقوق انگلیس قرارداد شفاهی برای انتقال املاک فاقد اعتبار است. بنابر بند (۱) ماده ۴۰ قانون اموال و دارایی (هیچ ادعایی مبنی بر قرارداد بیع یا هر عمل حقوقی دیگری برای انتقال عین یا منافع ملک مورد پذیرش قرار نمی گیرد، مگر اینکه توافق مورد ادعا کتبی بوده و توسط طرفین تعهد یا اشخاصی که قانوناً مجاز بوده اند (برای نمونه، قائم مقام ایشان) امضاء شده باشد. ماده ۲ قانون اموال و دارائی مصوب ۱۹۸۹ نیز بر این امر تاکید و در عین حال آن را مقداری تعدیل کرده است. مطرح شدن پرونده‌های مربوط به قراردادهای منعقد شده به سالهای پیش در محاکم امروزی انگلیس، دلالت بر این واقعیت دارد که ثبت املاک در مراجع ثبتی و تحصیل سند رسمی نسبت به هر گونه حقی بر این املاک می تواند از دعاوی و اختلافاتی که در اکثر موارد ناشی از فقدان سند معتبر بر انتقال ملک است، جلوگیری نماید.

### تشکر و قدردانی

در این پژوهش، از تمامی افراد و نهادهایی که در انجام و ارائه ایده‌های لازم کمک کردند؛ به ویژه پیشنهادهای اصلاحی مفید گروه محترم دبیران و مجموعه فصلنامه علمی مطالعات بین‌المللی پلیس، تشکر و قدردانی می‌شود.



## منابع و مآخذ

۱. قرآن کریم.
۲. ابهری، حمید، فلاح خاریکی، مهدی، (۱۳۹۸). حقوق ثبت: املاک و اسناد، انتشارات مجد، چاپ اول، تهران.
۳. احمدی، کاظم، (۱۳۹۶)، هیأت نظارت در پرتو اصل دادرسی منصفانه، ماهنامه پژوهش ملل، دوره دوم، شماره ۱۸، ۱۲۳-۱۳۹.
۴. اقبالی افشار، شهاب (۱۳۸۰)، تفسیر و توضیح ماده ۲۲ قانون ثبت اسناد و املاک، مجله کانون، شماره ۲۵.
۵. امیری پور، حسن، داداش نژاد، داوود، (۱۳۹۶). ثبت اسناد رسمی از منظر فقه و حقوق، انتشارات سخنوران، تهران.
۶. آقایی، بهمن (۱۳۸۲)، فرهنگ حقوقی بهمن، چاپ دوم، کتابخانه گنج دانش.
۷. باختر، سیداحمد، ریسی، مسعود (۱۳۸۳)، آشنایی با مراجع اداری رسیدگی به اعتراضات، اختلافات و اشتباهات ثبتی، چاپ اول، تهران، نشر خط سوم.
۸. تفکریان، محمود (۱۳۸۶)، حقوق ثبت املاک، قانون و مقررات عملیات مقدماتی و ثبت، تهران: مؤسسه فرهنگیان.
۹. تفکریان، محمود (۱۳۹۱)، حقوق ثبت املاک، تهران، چاپ هشتم، نگاه بینه.
۱۰. جعفری لنگرودی، محمدجعفر (۱۳۹۰)، حقوق ثبت، ثبت املاک، تهران، چاپ ششم، گنج دانش.
۱۱. جلالی نیا، جعفر صادق، (۱۳۹۶). بررسی مبانی فقهی و حقوقی تنظیم سند رسمی معاملات اموال منقول؛ واکاوی اختلاف سازمان ثبت اسناد و املاک با نیروی انتظامی، دو فصل نامه معارف فقه علوی، سال سوم، شماره پنجم، ۷۰-۵۹.
۱۲. خادم رضوی، قاسم، شفیعی، فاطمه (۱۳۹۳)، الزامات حقوقی ثبت الکترونیکی اسناد رسمی در حقوق ایران و فرانسه، فصلنامه دانش و پژوهش حقوقی، دوره ۳، شماره ۲، ۹۸-۷۵.
۱۳. رای وحدت رویه شماره ۴۴۸۴-۳/۰۶/۱۳۸۹/شورای عالی ثبت، شعبه اسناد، مجله قضاوت، مهر و آبان ۱۳۸۹. شماره ۶۶.



۱۴. رستمی نجف آبادی، حامد، ناصر، مهدی (۱۳۹۷)، مطالعه تطبیقی ضرورت ثبت املاک در امکان سنجی برقراری قراردادهای هوشمند در حقوق ایران و انگلستان، فصلنامه تحقیقات حقوقی، پاییز ۹۷.
۱۵. سیاری، رئوف (۱۳۹۵)، بررسی تطبیقی تشریفات ثبت ملک در حقوق ایران و انگلیس، پایان نامه کارشناسی ارشد دانشگاه علوم قضایی و خدمات اداری.
۱۶. شفیق کیا، کاظم، (۱۳۹۱)، بررسی جایگاه و وظایف هیئت نظارت و شورای عالی ثبت در نظام حقوق موضوعه ایران، پایان نامه کارشناسی ارشد حقوق، دانشگاه آزاد اسلامی، واحد تهران مرکزی.
۱۷. شهری، غلامرضا (۱۳۸۵)، حقوق ثبت اسناد و املاک کشور، چاپ هفدهم، تهران، انتشارات جهاد دانشگاهی، واحد علامه طباطبایی.
۱۸. طباطبایی حساری، نسرین (۱۳۸۹)، بررسی تطبیقی نظام‌های ثبت املاک (با تأکید بر نظام ثبت املاک در ایران)، فصلنامه حقوق دانشکده حقوق و علوم سیاسی تهران، دوره ۴۰، شماره ۲.
۱۹. عابدینی، اسماعیل، (۱۳۹۸). حقوق ثبت اسناد و املاک (هیات نظارت / شورای عالی ثبت)، انتشارات جاودانه، جنگل، تهران.
۲۰. لطفیانی، سیامک، سیامک، پیروتی دهبکری مسعود، عظیمی جعفر، باریک کوپکلو سلام، رحمتی وند علی، حضرتی شاهین دژ صمد، عربی فواد، ( )، هیات نظارت و حدود صلاحیت آن و شورای عالی ثبت، کنفرانس بین المللی پژوهش‌های نوین در مدیریت، اقتصاد و حسابداری.
۲۱. مکارم شیرازی، ناصر، (۱۳۷۴). تفسیر نمونه، قم، مدرسه امام علی بن ابی طالب.
۲۲. ملک زاده فیروزآبادی، محمدرضا (۱۳۹۵)، تشکیلات سازمانی هیات نظارت و شورای عالی ثبت، سومین همایش بسترهای فساد مالی و اداری در نظام حقوقی ایران با رویکرد اصلاح و توسعه نظام حقوقی.
۲۳. موسوی خمینی، سید روح اله، (۱۳۹۲). تحریر الوسیله، قم، موسسه تنظیم و نشر آثار امام خمینی (ره).



۲۴. نجابت خواه، مرتضی، افشاری، فاطمه، موسوی زاده، سیدشهاب الدین (۱۳۹۶)، آسیب شناسی ساختار و صلاحیت‌های مراجع اختصاصی اداری در حقوق اداری ایران، دیدگاه‌های حقوق قضایی، شماره ۷۷ و ۷۸.

۲۵. نجفی، محمد حسن، (۱۳۸۱). جواهر الکلام، تهران، دارالکتب الاسلامیه.

۲۶. یادگاری، محمدعلی (۱۳۸۱)، شورای عالی ثبت، مجله کانون، شماره ۳۰، ۵۸-۵۱.

27. Alain Pottage, "Evadencing Ownership", in; Bright&Dewar, op 131-132.

28. Battersby, Graham, (1995). Informal Transactions in Land, Estoppel and Registration, The Modern Law Review Vol. 58, No. 5 (Sep., 1995), pp. 637-657.

29. Birks, Peter, (1998). Before we begin: five keys to land law, Oxford University Press, Oxford, UK.

30. Cooke, Elizabeth (2003), The New Law of Land Registration, Oxford and Portland Oregon, Hart Publishing.

31. Dewar, John, (1986). Licences and Land Law: An Alternative View, The Modern Law Review, Vol. 49, No. 6 (Nov., 1986), pp. 741-753.

32. Green & C ursley, J (2001), Land law, forth Edition, Palgrave Publication, Hampshire.

33. Jackson, Security of Title in Registered land, 1978, 94 LQR 239.

34. Smith, Roger J, (1996). Property law, Longman publication, London. p.65.