

جایگاه حقوق شهروندی در سازمان ثبت اسناد و املاک ایران

بلقیس برهانی^۱

^۱ کارشناسی ارشد حقوق خصوصی دانشگاه علوم تحقیقات واحد تهران، تهران

چکیده

حقوق شهروندی از مهمترین و اساسی‌ترین موضوعات مطروحه در یک جامعه است و نهادهایی همانند سازمان ثبت اسناد و املاک کشور وجود دارند تا بتوانند حقوق شهروندان در جامعه را تضمین و آن را گسترش دهند. در این راستا هدف از تدوین حقوق ثبت، 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 است. آثار ثبت املاک و اسناد معاملاتی آن نه تنها فرد را منتفع می‌سازد و در روابط طرفین معامله مؤثر است، بلکه نسبت به اشخاص ثالث و در نهایت جامعه تسری پیدا می‌کند و باعث تحقق و گسترش حقوق شهروندی در جامعه می‌شود. امروزه ثبت اسناد و املاک بیشتر برای حفظ حقوق مالکان صورت می‌گیرد، تا از تجاوز سایرین به حقوق فردی افراد جلوگیری شود و مالک نیز بتواند تصرفات مالکانه اعم از بستن قراردادهایی از قبیل بیع، اجاره، وقف، در اموال خودش داشته باشد و یا حق شکایت شاکی یا معترض نسبت به پرونده‌های اجرائی یا ثبتی یک حق شهروندی محسوب می‌شود که در قوانین مذکور مقرر گردیده است.

واژه‌های کلیدی: حقوق شهروندی، حقوق ثبت، اسناد، املاک، معاملات.

مقدمه

ثبت اسناد و شکلگیری آن در جوامع کنونی نشانگر اهمیت آن در ارائه خدمات به شهروندان است. از آنجایی که ثبت، رویکردی عمومی به مشکلات و مسائل اجتماعی دارند، حقوق شهروندی را مورد توجه قرار می‌دهند. در وهله اول ثبت اسناد، از اطلاعات شهروندان به نحو مطلوبی محافظت می‌کنند و ایفای نقش مثبت آنان نیازمند به کارگیری رویه‌های قانونی در عمل است تا بتوانند از اطلاعات شهروندان محافظت نموده و در صورت لازم، جهت اخذ مالیات و کمک به ارائه خدمات عمومی مطلوب با دولت‌ها نیز همکاری نمایند. ثبت اسناد مربوط به دارایی‌های شهروندان از انجام معاملات موازی و غیرقانونی جلوگیری مینماید و باعث شفافیت امور مالی جامعه می‌شود. همین مسأله نقش مهمی در ایجاد جامعه عادلانه و مطلوب ایفا می‌کند که خود یاری‌بخش خدمات عمومی و ارائه مطلوب آن به جامعه می‌شود. (عبدالملکی و همکاران، ۱۴۰۰، ۲۶۹) از جمله اقدامات سازمان ثبت در زمینه حمایت از حقوق شهروندان و قضا‌دایی و همچنین توسعه قضایی، کاداستر است. اگر به رضایت مندی ارباب رجوع، کاهش ورودی پرونده‌ها به سیستم قضایی و کارآمدی سیستم ثبت اعتقاد داریم، اجرای طرح کاداستر، تنها راه رسیدن به این امور است. بخش مهمی از عدم پیشرفت دفاتر و مراکز ثبت اسناد، نتیجه رفتارها و دخالت‌های فردی در رسیدگی به امور و مشکلات مردم است. از این رو، با نهادی شدن امور مربوط به مراکز و دفاتر ثبت، هم جایگاه آنان در ثبت دارایی و اموال مردم و هم در رتق و فتق امور تثبیت شد. بنابراین، الکترونیکی شدن دفاتر اسناد رسمی، شکل جدیدی از دفاتر اسناد است که هم سرعت و هم کیفیت ارائه خدمات در آنان از جنبه مطلوب‌تری برخوردار شده است. (حلوایی، ۱۴۰۰، ۸۴۲) کاداستر، لغتی جهانی بوده که در فرهنگ امروز به روندی گفته می‌شود که در آن اموال غیرمنقول شامل ملک، زمین و آپارتمان و غیره و در برخی کشورها حتی اموال غیرمنقول شامل خودرو ثبت می‌شوند و مهمترین زیرساخت توسعه پایدار، امنیت و عدالت اجتماعی است که سازمان ثبت موظف به اجرای آن می‌باشد. تا زمانی که طرح کاداستر در کشور به اجرا در نیاید، نابسامانی‌هایی همچون سوء استفاده از زمین و شکل‌گیری مافیای اقتصادی در این بخش وجود خواهد داشت. علائم تجاری یکی دیگر از شاخص‌های توسعه است که سازمان ثبت به عنوان متولی بحث ثبت شرکت‌ها و مالکیت صنعتی و همچنین یکی از اعضای سازمان جهانی مالکیت فکری و معنوی، نقش به سزایی در حل مشکلات قضایی در این بعد دارد. ثبت اسناد در زمره خدمات عمومی هستند که از جهت حفاظت از اطلاعات اقتصادی و اجتماعی شهروندان، جلوگیری از نابرابری و بی‌عدالتی در جامعه، همچنین از منظر ایجابی با فراهم کردن اطلاعات لازم برای ثبت داده‌ها و اطلاعات، ارائه خدمات الکترونیک به شهروندان و حمایت از حاکمیت قانون و دستیابی به جامعه مطلوب، نقش مهمی در دستیابی شهروندان به حقوق آنان ایفا می‌کنند.

(عبدالملکی، ۱۴۰۰، ۳۶۳)

۱- مفهوم ثبت و حقوق شهروندی

در اصطلاح حقوقی به نوشتن قرارداد، معاملات، عقود و وضعیت املاک در دفاتر رسمی «ثبت» گویند. اصولاً اولین ثبتی که به وجود آمد ثبت عادی و اختیاری بود، یعنی مردم در ثبت اختیار داشتند. (بر اساس قانون مصوب ۱۳۰۲) و چون حالت اختیاری بود استقبالی از آن نشد. نوع دوم ثبت، ثبت عمومی (اجباری) بود که مردم را به ثبت املاک خود مجبور کرد. (بر اساس قانون مصوب ۱۳۱۰) این نوع از ثبت دارای ضمانت اجرایی است و اگر کسی ملک خود را به ثبت نرساند، هیچ دفتر اسناد رسمی، هیچ معامله‌ای نسبت به آن ملک نمی‌تواند انجام دهد. از انواع دیگر ثبت می‌توان به ثبت علائم تجاری، ثبت شرکت‌ها، ثبت ازدواج و طلاق و ... اشاره نمود. سند رسمی موجب ایجاد امنیت اجتماعی در جامعه شده و امنیت اجتماعی نیز امنیت اقتصادی را به دنبال دارد و اگر افراد سند رسمی را در معاملات خود به کار گیرند به حق و حقوق آن‌ها تعدی نمی‌شود و اگر به حقوق شهروندان تعدی نشود، جامعه نیز دچار فساد نخواهد شد. اهمیت دیگر ثبت اسناد این است که سبب ساماندهی به وضع تجارت طبق قانون ثبت شرکت‌ها شده و به وضع معاملات طبق قانون دفاتر اسناد رسمی سامان خواهد داد. ضمن اینکه حقوق ثبت را در جامعه گسترده خواهد کرد و اسناد ملکی و یا ازدواج و طلاق نیز معین و به تبع آن مشخص خواهد شد. وجود اسناد رسمی به ویژه آن‌هایی که از سوی مأموران صلاحیت‌دار صادر می‌گردد، نقش برجسته‌ای در امنیت‌بخشی و ایجاد اعتماد و اطمینان شهروندان دارد. (مرادی، ۱۳۹۶، ۸۵) بدون شک نقش سازمان ثبت در توسعه اقتصادی، رفاه عمومی، عدالت اجتماعی، امنیت ملی، تجارت و بازرگانی، کاهش ارجاعات به محاکم قضایی، قضازدایی، سلامت خانواده و جامعه و رضایت مندی مردم از حکومت غیرقابل انکار است. گستره حضور سازمان ثبت اسناد و املاک به عنوان یکی از بازوهای اصلی قوه قضاییه در عرصه خدمت رسانی به مردم، خود گویای نقش و جایگاه مهم آن در توسعه فراگیر و پایدار کشور است. به عبارتی توسعه ثبتی از مقدمات غیرقابل انکار و لازم توسعه قضایی به شمار می‌رود. دفتر اسناد رسمی به عنوان یک مرکز حقوقی و مدنی، رابط حاکمیت و شهروندان است، به گونه‌ای که مهم‌ترین کار این نهاد، تأمین و تضمین امنیت حقوقی و اقتصادی جامعه می‌باشد. سردفتر در رأس این نهاد با تنظیم دقیق اسناد نقش بسیار حساسی در جلوگیری از وقوع نزاع‌های بی‌مورد و کاهش شمار پرونده‌ها در محاکم دادگستری دارد. کمک به دستگاه قضایی در تأمین بهداشت حقوقی جامعه، تثبیت مالکیت شهروندان بر اموال و دارایی‌های خود و وصول برخی درآمدهای دولت از دیگر کارکردهای این نهاد است. حقوق شهروندی، مجموعه حقوقی است برای اتباع کشور در رابطه با مؤسسات عمومی مانند: حقوق اساسی، حق استخدام شدن، حق انتخاب کردن و انتخاب شدن، حق گواهی دادن در مراجع رسمی، حق داور و مصدق واقع شدن. بنابراین واژه مذکور از حقوق سیاسی است. در کشور ما مسلمان بودن شرط برخورداری از حقوق شهروندی نیست. در واقع حق شهروندی به اعتبار تابعیت برقرار می‌شود. بنابراین، این تعریف واقعیت است که حقوق شهروندی یک مفهوم نسبتاً وسیعی است که شامل حقوق سیاسی و غیرسیاسی می‌باشد. از

این رو می‌توان گفت که حقوق شهروندی شامل هر سه نسل حقوق بشری که در سطح دکترین مطرح شده‌اند، می‌باشد. این سه نسل شامل حقوق مدنی و سیاسی، اقتصادی و اجتماعی و حقوق همبستگی می‌باشند. حقوق شهروندی در واقع مجموعه حقوقی است که افراد به اعتبار موقعیت شهروندی خود دارا می‌باشند و نیز مجموعه قواعدی که بر موقعیت آنان در جامعه حکومت می‌کند، گفته می‌شود. بنابراین تعریف حقوق شهروندی یک مفهوم نسبتاً وسیعی است که شامل حقوق مدنی و سیاسی، اقتصادی و اجتماعی و فردی می‌باشد که چگونگی روابط مردم و دولت، و حقوق و تکالیف آنان در برابر یکدیگر را تنظیم می‌نماید که منشعب از حقوق اساسی در چارچوب قانون اساسی کشور است و به منظور رعایت و حفظ حقوق افراد و انسان‌ها در بخش کلان جامعه است. به عبارتی دیگر مجموعه حقوق و امتیازاتی که به شهروندان یک کشور با لحاظ کردن دو اصل کرامت انسانی و منع تبعیض، برای فراهم سازی زمینه رشد شخصیت فردی و اجتماعی شهروندان در نظام حقوقی هر کشور تعلق می‌گیرد، حقوق شهروندی نام دارد.

۲- اهداف سازمان ثبت اسناد و املاک در حمایت از حقوق شهروندی

مقررات ثبتي ارتباط بسیار مهمی با قوانین مربوط به نظم عمومی و امنیت کشور دارند زیرا فلسفه وضع و تصویب این مقررات، در جهت تثبیت نظم و استقرار امنیت بوده است و در واقع باید این مقررات را از قواعد مربوط به نظم و امنیت دانست. چرا که با اجرای آن‌ها از ایجاد فتنه و بروز اختلافات ارضی و ملکی جلوگیری می‌شود. یک نظام جامع و متحد ثبت املاک منافع زیادی را به دنبال دارد که مهمترین آن ایجاد امنیت روانی، حقوقی و اقتصادی به عنوان لوازم امنیت و توسعه اجتماعی می‌باشد که با حفاظت از حقوق اموال و تسهیل معاملات املاک می‌تواند فراهم بشود. از فواید مهم ثبت اسناد و املاک حمایت از منابع و منافع ملی است. (ابراهیم زاده، ۱۳۹۸، ۲۶۸) در واقع ثبت اسناد و املاک که با اهداف تثبیت مالکیت مردم بر املاک و اعتبار بخشیدن به معاملات مردم عمل می‌کند، منفعی را برای افراد جامعه، حکومت و کلیت جامعه به دنبال دارد. زیرا یک نظام اطلاعاتی املاک را ارائه می‌کند که به استفاده بهینه از زمین و برنامه‌ریزی و توسعه آن، ایجاد انگیزه برای سرمایه‌گذاری، ایجاد مبنا برای اخذ مالیات، استفاده منظم و عاقلانه و صلح آمیز از منابع ملی و نظارت بر سرزمین ملی کمک می‌کند. علاوه بر آن کاهش اختلافات در مالکیت، ساده‌تر شدن و کم هزینه‌تر شدن معاملات زمین و دستیابی افراد به اعتبار، افزایش ارزش زمین بازار زمین و ... را به دنبال دارد. (طباطبایی حصار، ۱۳۹۳، ۱۵۹) آثار ثبت املاک و اسناد معاملاتی آن نه تنها فرد را منتفع می‌سازد و در روابط طرفین معامله مؤثر است، بلکه نسبت به اشخاص ثالث و در نهایت جامعه تسری پیدا می‌کند و باعث تحقق و گسترش حقوق شهروندی در جامعه می‌گردد. مهمترین اهداف سازمان ثبت اسناد و املاک کشور که با عملکرد خود باعث صیانت و حمایت از حقوق شهروندی می‌شوند، عبارتند از: حق مالکیت، امنیت قضایی، قضا‌دایی، بهداشت حقوقی و آثار

اقتصادی ثبت املاک. در این راستا حمایت و پشتیبانی حاکمیت از مالکیت خصوصی هم از جهت فردی و هم از جهت جمعی در جامعه اثر گذار خواهد بود، چرا که این حمایت حاشیه امنی ایجاد می‌نماید، برای کسانی که در اثر سرمایه گذاری و تلاش اقتصادی به مقصد انتفاع به میدان اقتصادی وارد شده‌اند و هدفشان در درجه اول انتفاع و سود آوری شخصی می‌باشد. طبیعی است که پیامد تحصیل مشروع درآمد، ایجاد مالکیت و ثروت خواهد بود که می‌بایستی امنیت در مورد آن برقرار باشد. بنابراین بین دو مقوله امنیت و شکوفایی اقتصادی که محصول مالکیت خصوصی و سرمایه‌های مردم است، رابطه مستقیم و اجتناب‌ناپذیری وجود دارد و این امر در مواردی که مربوط به اداره ثبت اسناد و املاک است، در جهت حفظ حقوق شهروندی صورت می‌گیرد. بخش مهمی از حقوق شهروندی به ارائه خدمات است که بر حسب شرایط زمانی و مکانی و همچنین ارائه اطلاعات روزآمد، نیازمند وجود نهادها و مؤسسات اجتماعی نظیر ثبت اسناد است. در این راستا ثبت اسناد از بروز معاملات معارض جلوگیری می‌کنند، زندگی شهروندان را بر مبنای قانون سامان می‌بخشد و با ارائه اطلاعات اقتصادی به دولت و شهروندان باعث برقراری عدالت و حاکم شدن قانون می‌شوند. (عبدالمالکی، ۱۴۰۰، ۳۶۴)

۳- حقوق شهروندی در قانون و آیین‌نامه ثبت اسناد و املاک

در متن قانون ثبت، سازمان ثبت تمامی تلاش خود را برای تسهیل در امر ثبت املاک و اسناد به کارگرفته و تا حد ممکن نیز حقوق شهروندی در این قانون جایگاه مناسب را پیدا کرده است. شهروندان نیز به راحتی قابلیت دسترسی به سازمان ثبت را در سراسر کشور دارند. دفاتر ثبت اسناد با ارائه اطلاعات مربوط مالکیت و دارایی‌های شهروندان می‌توانند اطلاعات را به صورت روزآمد و دقیق برای مقانات قضایی ارسال نمایند و از طولانی شدن فرایند قضایی و معاملات شهروندان جلوگیری نمایند. (حلوانی، ۱۴۰۰، ۹۱۹) سازمان ثبت، سبب رسمیت بخشیدن به حق مالکیت افراد و ممانعت برای تجاوز به ملک شهروندان است، در همین زمینه ماده ۲۲ قانون ثبت مقرر می‌دارد: همین که 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 اینکه ملک مزبور از مالک رسمی ارثاً به او رسیده باشد مالک خواهد شناخت. همچنین در قانون ثبت روش‌هایی برای اعتراض به اقدام به ثبت افراد غیر محق پیش بینی شده، مثلاً ماده ۱۶ مقرر داشته است که هر کس نسبت به ملک مورد ثبت اعتراضی داشته باشد باید از تاریخ نشر اولین اعلان نوبتی تا ۹۰ روز اقامه دعوی نماید، عرضحال مزبور مستقیماً به اداره یا شعبه ثبتی که در ضمن اعلان نوبتی معین شده است تسلیم می‌شود، در مقابل عرضحال باید رسید داده شود. در صورتی که عرضحال در مدت قانونی داده شده باشد، اداره ثبت آن را نزد محقق ثبت و یا دفتر محکمه که مرجع رسیدگی است ارسال می‌دارد. اگر اداره ثبت تشخیص دهد که عرضحال خارج از مدت داده شده، کتباً نظر خود را اظهار خواهد کرد و به حاکم

محکمه ابتدایی محل اطلاع می‌دهد تا حاکم مزبور در جلسه اداری موافق نظامنامه وزارت عدلیه رسیدگی کرده رأی دهد. رأی حاکم محکمه ابتدایی در این موضوع قاطع است. همچنین در ماده ۱۷ نیز در مورد همین موضوع اعتراض مقرر شده است که هرگاه راجع به ملک مورد تقاضای ثبت بین تقاضاکننده و دیگری قبل از انتشار اولین اعلان نوبتی دعوایی اقامه شده و در جریان باشد، کسی که طرف دعوی یا تقاضاکننده است باید از تاریخ نشر اولین اعلان نوبتی تا ۹۰ روز تصدیق محکمه را مشعر به جریان دعوی به اداره ثبت تسلیم نماید و الا حق او ساقط خواهد شد. در مواردی که اداره ثبت تشخیص دهد، تصدیق مزبور خارج از مهلت اعتراض به اداره ثبت تسلیم گردیده، موافق ماده ۱۶ عمل خواهد شد. از آثار مثبت ثبت اسناد این است که پس از اتمام عملیات مقدماتی ثبت، ملک در دفتر املاک ثبت شده و سند مالکیت مطابق ثبت دفتر املاک صادر می‌شود و همین که 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 اینکه ملک مزبور از مالک رسمی ارثاً به او رسیده باشد مالک خواهد شناخت. قانون ثبت جهت جلوگیری از اجحاف در حق محجورین و پیشگیری از سوءاستفاده های ناشی از ضعف آنها در معاملات در ماده ۵۷ مقرر داشته است که: مسئول دفتر نباید معاملات اشخاصی را که مجنون یا غیررشید یا به نحوی دیگر از انحاء قانونی ممنوع از تصرف هستند ثبت نماید، مگر اینکه معامله به وسیله قائم مقام قانونی اشخاص مزبور واقع شود. در قانون ثبت برای ملاحظه حقوق شهروندی و سهولت در امور ثبت در ماده ۶۱ مقرر شده است که هرگاه این شهروندان و طرفین معامله یا شهود زبان فارسی را ندانند و مسئول دفتر نیز زبان آنها را نداند اظهارات آنها به وسیله مترجم رسمی ترجمه خواهد شد. ترتیب تعیین مترجمین رسمی و میزان حقی که برای ترجمه و تصدیق آنها و سوادبرداری از نقشه و تصدیق صحت سواد نقشه اخذ می‌شود، به موجب نظامنامه از طرف وزارت عدلیه معین خواهد شد. در آیین‌نامه قانون ثبت نیز به سبب قانون ثبت تلاش شده است تا در موارد مختلف جلوه‌هایی از حقوق شهروندی رعایت گردد که در ادامه به برخی از آنها به عنوان مثال اشاره خواهد شد. ماده ۱۳ آیین‌نامه قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۷، درباره توزیع اظهارنامه و تعیین و ثبت شماره فرعی و نحوه حل اختلاف بین مالکین عرصه و اعیان مقرر داشته است: «در موقع توزیع اظهارنامه در قراء مأمورین عمل به وسائل مقتضی در محل رسیدگی نموده، پس از تشخیص اینکه اعیانی قریه متعلق برعایا می‌باشد تعیین شماره فرعی نموده و از روی شماره ردیف در دفتر توزیع اظهارنامه وارد و به مالکین اعیانی اظهارنامه می‌دهد. به مالکین عرصه هم پس از تعیین سهام آنها اظهارنامه توزیع می‌نماید. سپس اظهارنامه‌های مالکین اعیانی و عرصه را جداگانه با اخذ حق‌الثبت از هر یک از آنها تنظیم و قبول می‌نماید. در موقع تنظیم آگهی ابتدا عرصه و بعداً اعیانی به اسم مالکین آگهی می‌شود، در صورتی که اختلافی بین مالکین عرصه و اعیانی پیدا شود باید بدو به مدارک و قبالات و بنچاق مالکین اصل مزرعه و عرصه مراجعه شود. چنانچه مدارک مالکین عرصه حاکی است که اعیانی‌ها متعلق به آنان بوده و رعایا مدرکی برای مالکیت خود از طرف مالک یا

مالکین فعلی یا قبلی ندارند، درخواست ثبت را باید از مالک عرصه و ده پذیرفته و رعایا معترض شناخته شوند و چنانچه مدارک مالکیت مالکین قراء و قصابات حکایتی از اعیانی‌ها ندارند یا رعایا مدارکی بر مالکیت خود دارند، حق درخواست ثبت با رعایا است.» همچنین در ماده ۱۰ جهت تسریع در امورات ثبت و معطل نشدن امور مرتبط با شهروندان مقرر شده است که برای سرعت جریان باید قطعات ثبت عمومی، کوچک انتخاب شود. در تهیه اظهارنامه مأموران باید نهایت دقت را در ثبت و ضبط اطلاعات شهروندان به خرج دهند تا از اشتباهاتی که ممکن است شهروندان را دچار مشکلات بعدی نماید، جلوگیری کنند. در ماده ۴۸ آیین نامه قانون ثبت مقرر شده است که متصدی تنظیم اظهارنامه باید مراقبت نماید که نام و نام خانوادگی، شماره شناسنامه و محل صدور آن، مقدار مورد درخواست و سهام مالکین و کلیه مطالب اظهارنامه صحیحاً و صریحاً نوشته شود که بعداً موجب اشتباه نگردد و هر نوع اشتباهی هم که در مطالب اظهارنامه رخ دهد و معلوم شود در اثر بی‌مراقبتی متصدی بوده، موجب مسئولیت خواهد بود.

۴- حقوق شهروندی در شورای عالی ثبت و هیأت نظارت

شورای عالی ثبت یک مرجع اداری است و در مقام تجدید نظر از آرای هیأت نظارت و ایجاد وحدت رویه مرجع بالاتر محسوب می‌شود. البته رسیدگی در شورای عالی ثبت نیز جنبه ماهوی نداشته و شکلی است. مطابق با تبصره ۴ ماده ۲۵ اصلاحی قانون ثبت ۱۳۱۰، «آرای هیأت نظارت فقط در مورد بندهای یک و پنج و هفت این ماده بر اثر شکایت ذی‌نفع قابل تجدیدنظر در شورای عالی ثبت خواهد بود، ولی مدیر کل ثبت به منظور ایجاد وحدت رویه در مواردی که آرای هیأت‌های نظارت متناقض و یا خلاف قانون صادر شده باشد، موضوع را برای رسیدگی و اعلام نظر به شورای عالی ثبت ارجاع می‌نماید و در صورتی که رای هیأت 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 هیأت‌های نظارت لازم‌الاتباع خواهد بود.» از این تبصره دو معنا استنباط می‌شود: الف) شورای عالی ثبت مرجع تجدید نظر نسبت به آرای هیأت نظارت در مورد بندهای ۱، ۵ و ۷ ماده ۲۵ قانون ثبت بر اثر شکایت ذی‌نفع می‌باشد. ب) صلاحیت رسیدگی به آرای متناقض یا خلاف قانون هیأت نظارت پس از ارجاع رئیس سازمان ثبت به منظور ایجاد وحدت رویه را دارد. قابل تجدید نظر بودن آرای هیأت نظارت در مورد بندهای یاد شده از مصادیق بارز و حفظ حقوق شهروندی در شورای عالی ثبت می‌باشد، زیرا حق شکایت، یک حق شهروندی محسوب می‌شود. لازم به ذکر است رسیدگی به پرونده‌ها به صورت جلسات فوق‌العاده و خارج نوبت از سوی هیأت‌های حل اختلاف موضوع مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی قانون ثبت، یک حق شهروندی محسوب می‌شود که طبق اختیار قانونی حاصله در مصوبه، رئیس قوه قضاییه و رئیس سازمان ثبت حسب مورد می‌توانند در مواقع ضروری و بر حسب اقتضاء، دستور رسیدگی به پرونده‌ای را به صورت خارج از نوبت صادر نمایند

و هیأت‌ها مکلف به رسیدگی و اقدام در خارج از نوبت می‌باشند. همچنین حق حضور ذی نفع در هیأت حل اختلاف به منظور ارائه توضیحات حضوری در صورت عدم حضور، دعوت مجدد از متقاضیان برای حضور در جلسه، از مصادیق باز حفظ حقوق شهروندی و به لحاظ رعایت حقوق مذکور مقرر گردیده است. در ماده ۳ آیین‌نامه اجرایی قانون رسیدگی به اسناد مالکیت معارض و هیأت نظارت و شورای عالی مصوب ۱۳۵۲ مطابق بندهای ۱ و ۲، رسیدگی مقدماتی از طرف ادارات ثبت صورت می‌گیرد. سپس مدارک و سوابق امر برای رسیدگی و صدور رأی به هیأت نظارت ارسال می‌گردد. لیکن در بند یک ماده ۲۵ اصلاحی قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰ اشاره‌ای به حق حضور طرفین در جلسات هیأت نظارت نشده است. بنابراین مقررات فوق‌الذکر زمینه را برای جلوگیری از تضییع حقوق شهروندان فراهم می‌آورد. هر چند رسیدگی هیأت نظارت در غیاب طرفین صورت می‌پذیرد، ولی در این خصوص هیأت نظارت استثنائاً رسیدگی ماهیتی می‌نماید. به موجب بند ۸ ماده ۲۵ اصلاحی قانون ثبت، رسیدگی به اعتراضات اشخاص نسبت به نظریه رئیس ثبت در مورد تخلفات و اشتباهات اجرایی با هیأت نظارت است. همچنین مطابق با ماده ۱۶۹ آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجراء و طرز رسیدگی به شکایت از عملیات اجرائی سازمان ثبت اسناد و املاک کشور مصوب ۱۳۸۷، عملیات اجرائی بعد از صدور دستور اجرا (مهر اجرا شود) شروع و هر فرد (اعم از متعهد سند و هر شخص ذینفع) که از عملیات اجرائی شکایت داشته باشد، می‌تواند شکایت خود را با ذکر دلیل و ارائه مدارک به رئیس ثبت محل تسلیم کند و رئیس ثبت مکلف است فوراً رسیدگی نموده و با ذکر دلیل رأی صادر کند. نظر رئیس ثبت به هر حال برابر مقررات به اشخاص ذینفع ابلاغ می‌شود و اشخاص ذینفع اگر شکایتی از تصمیم رئیس ثبت داشته باشند، می‌توانند ظرف ده روز از تاریخ ابلاغ شکایت خود را به ثبت محل و یا هیأت نظارت صلاحیت‌دار تسلیم نمایند تا قضیه برابر بند ۸ ماده ۲۵ اصلاحی قانون ثبت در هیأت نظارت طرح و رسیدگی شود. با توجه به مواد فوق‌الذکر مشخص می‌شود که مقررات یاد شده از مصادیق بارز حقوق شهروندی است، به طوری که حتی در خصوص پرونده‌های اجرائی، چنانچه هیأت نظارت محتاج به توضیحاتی از طرفین باشد، می‌تواند از آن‌ها دعوت به عمل آورد تا شرایط لازم را جهت تکمیل پرونده و صدور رأی فراهم آورد. لذا حق حضور ذی نفع یا شاکی در صورت درخواست هیأت نظارت که تنها در مورد پرونده‌های اجرایی مصداق دارد، یک حق شهروندی محسوب می‌شود. با توجه به حق شکایت معترض در هیأت نظارت و حضور طرفین در مرجع مذکور برای روشن شدن قضیه و ارائه توضیحات حضوری در صورت درخواست هیأت نظارت، می‌توان گفت مقررات مذکور در جهت حفظ حقوق شهروندی وضع شده است.

نتیجه‌گیری

با توجه به آنچه گذشت به این نتیجه می‌رسیم، حق مالکیت منجر می‌شود که هر شهروندی قادر باشد از اموال، درآمدها، ثمره کار و صنعت خود به میل خود بهره‌گیرد. از آنجا که حق مالکیت همانند تسلط حقوقی انسان‌ها بر اموال، شاخه‌ای از حقوق مدنی افراد است و اهمیت قابل توجهی از نظر نهادهای سیاسی، اجتماعی دارد. لذا به عنوان یکی از مهم‌ترین حقوق شهروندی افراد در جامعه شناخته می‌شود. قوانین و مقررات ثبت اسناد و املاک به منظور استقرار و تثبیت مالکیت اشخاص و قضا‌دایی 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. در واقع ثبت اسناد و املاک که با اهداف تثبیت مالکیت مردم بر املاک و اعتبار بخشیدن به معاملات مردم عمل می‌کند، منافی را برای افراد جامعه، حکومت و کلیت جامعه به دنبال دارد. زیرا یک نظام اطلاعاتی املاک را ارائه می‌کند که به استفاده بهینه از زمین و برنامه ریزی و توسعه آن، ایجاد انگیزه برای سرمایه‌گذاری، ایجاد مبنا برای اخذ مالیات، استفاده منظم و عاقلانه و صلح آمیز از منابع ملی و نظارت بر سرزمین ملی کمک می‌کند. لیکن نظام ثبتی ایران به لحاظ وجود نواقص و کاستی‌ها در حوزه مسئولیت و وظایف تا حدودی نتوانسته به اهداف پیش بینی شده در این خصوص دست یابد که البته با اعمال اقداماتی از جمله لزوم بازنگری در قوانین و مقررات ثبتی استفاده از ابزارها و فناوری‌های نوین روز با حفظ ارتباط وضعیت سنتی اصولی و آسیب شناسی و کشف معایب و نواقص موجود و توجه دادن به ارزش مادی و معنوی سند رسمی بیش از پیش نقش و اهمیت این سازمان و کارکردهای آن، آشکارتر و پر ارزش‌تر خواهد شد.

منابع

- ابراهیم زاده، مهدی (۱۳۹۸)، «نقش ثبت املاک و اسناد در نظم و امنیت قضایی»، فصلنامه الکترونیکی پژوهش‌های حقوقی قانون یار، دوره دوم، شماره ۵.
- حلوانی، سکینه (۱۴۰۰)، «حقوق شهروندی و ثبت اسناد»، ماهنامه حقوق ملل، شماره ۳۴.
- حلوانی، سکینه (۱۴۰۰)، «حقوق شهروندی و حقوق ثبت اسناد و املاک در ایران»، ماهنامه حقوق شهروندی، شماره ۱۹.
- طباطبایی حصار، نسرين (۱۳۹۹)، مبانی و آثار نظام ثبت املاک، چ ۱، تهران: شرکت سهامی انتشار.
- عبدالمالکی (۱۴۰۰)، «حقوق شهروندی و ثبت اسناد»، ماهنامه حقوق شهروندی، شماره ۲۴.
- عبدالملکی، محمد و همکاران (۱۴۰۰)، «نقش اسناد در ارائه خدمات عمومی و صیانت از حقوق شهروندی»، مجله حقوق پزشکی، ویژه‌نامه نوآوری حقوقی.

مرادی، محسن (۱۳۹۶)، «بررسی نقش و پیامدهای ثبت آبی اسناد و معاملات در صیانت از حقوق شهروندی»، ماهنامه کانون، شماره ۱۶۵ و ۱۶۶.

The position of civil rights in the Iranian Property and Deeds Registration Organization

Abstract

Citizenship rights are one of the most important and fundamental issues in a society, and there are institutions such as the State Property and Deeds Registration Organization to be able to guarantee and promote the rights of citizens in society. In this regard, the purpose of developing registration rights is to establish the legitimate ownership of individuals, regulate their economic, legal and social relations, validate transactions, commitments, appointments and confessions in order to prevent disputes and lawsuits. The effects of real estate registration and transaction documents not only benefit the individual and are effective in the relationship between the parties to the transaction, but also extend to third parties and ultimately society, and lead to the realization and expansion of citizenship rights in society. Today, the registration of documents and property is done more to protect the rights of owners, to prevent encroachment on the individual rights of individuals and the owner can have property seizures, including concluding contracts such as sale, rent, endowment, property or the right to sue. Complainant or objector to executive or registration cases is a citizenship right provided by these laws.

Keywords:

Citizenship rights, registration rights, documents, real estate, transactions.