

## بخش دوم جزوه آزمونی حقوق ثبت ۱۴۰۵

۱. شورای عالی ثبت چیست؟

شورای عالی ثبت، عالی‌ترین مرجع اداری رسیدگی به اختلافات و اشتباهات ثبتی است و در سازمان ثبت اسناد و املاک کشور فعالیت می‌کند.

**نکته تستی: شورای عالی ثبت، دادگاه نیست و مرجع اداری است، نه قضایی.**

۲. وظایف شورای عالی ثبت

دو وظیفه اصلی دارد:

الف) رسیدگی به اشتباهات ثبتی

هرگاه در جریان ثبت ملک یا سند اشتباهی رخ دهد که طبق قانون در صلاحیت شورا باشد، شورا رسیدگی می‌کند.

مثال:

اشتباه در عملیات مقدماتی ثبت

اشتباه در ثبت دفتر املاک

اشتباه ناشی از عملکرد اداره ثبت

ب) ایجاد وحدت رویه

اگر هیأت‌های نظارت استان‌ها در موضوع مشابه آرای متفاوت صادر کنند، شورای عالی ثبت برای ایجاد وحدت رویه تصمیم می‌گیرد.

**نکته آزمونی: تصمیمات وحدت رویه شورای عالی ثبت برای هیأت‌های نظارت لازم‌الاتباع است.**

۳. ترکیب شورای عالی ثبت

شورا دارای دو شعبه است:

الف) شعبه املاک

به اختلافات مربوط به:

ثبت املاک

تحدید حدود

اشتباهاات دفتر املاک

عملیات مقدماتی ثبت رسیدگی می‌کند.

ب) شعبه اسناد

به امور مربوط به:

اسناد رسمی

دفاتر اسناد رسمی

اجرائیه‌های ثبتی

اشتباهاات دفاتر اسناد رسمی رسیدگی می‌کند.

**تله آزمونی: اگر موضوع مربوط به ملک باشد → شعبه املاک. اگر مربوط به سند رسمی یا دفترخانه**

**باشد → شعبه اسناد.**

۴. شورای عالی ثبت به چه چیزی رسیدگی نمی‌کند؟

رسیدگی به:

مالکیت اشخاص

دعای حقوقی

ابطال سند رسمی

خلع ید

الزام به تنظیم سند رسمی

در صلاحیت دادگاه‌های دادگستری است، نه شورای عالی ثبت.

۵. رابطه هیأت نظارت و شورای عالی ثبت

ترتیب رسیدگی:

اداره ثبت → هیأت نظارت → شورای عالی ثبت

یعنی معمولاً ابتدا هیأت نظارت رسیدگی می‌کند و در مواردی که قانون پیش‌بینی کرده، موضوع در شورای عالی ثبت مطرح می‌شود.

۶. تفاوت هیأت نظارت و شورای عالی ثبت

هیأت نظارت

در هر استان تشکیل می‌شود. مرجع اولیه رسیدگی به اشتباهات ثبتی است. تصمیمات آن ممکن است قابل طرح در شورای عالی ثبت باشد.

شورای عالی ثبت

در سازمان ثبت کشور تشکیل می‌شود. مرجع عالی رسیدگی است. تصمیمات آن در حدود صلاحیت خود قطعی و لازم‌الاتباع است.

## ۷. نکات طلایی آزمونی

شورای عالی ثبت مرجع اداری است.

دو شعبه دارد: املاک و اسناد.

وظیفه اصلی آن رسیدگی به اعتراضات واصله از هیأت نظارت و ایجاد وحدت رویه است.

دعای مربوط به اصل مالکیت و ابطال سند رسمی در صلاحیت دادگاه است.

تصمیمات وحدت رویه شورای عالی ثبت برای هیأت‌های نظارت لازم‌الاتباع است.

سؤال ۱: شورای عالی ثبت مرجع قضایی است یا اداری؟

سؤال ۲: ابطال سند رسمی در صلاحیت کدام مرجع است؟

سؤال ۳: اختلاف آرای هیأت‌های نظارت چگونه رفع می‌شود؟

سؤال ۴: شورای عالی ثبت چند شعبه دارد؟

## واکاوی مفاهیم افراز و تفکیک

افراز یعنی پایان دادن به حالت اشاعه. هرگاه چند نفر در ملکی به صورت مشاع شریک باشند و بخواهند سهم هر یک به طور مستقل مشخص شود، افراز انجام می‌شود. بنابراین، افراز فقط در املاک مشاع امکان‌پذیر است و نتیجه آن این است که شراکت از بین می‌رود و هر شریک مالک قسمت اختصاصی خود می‌شود. اگر ملک قابل افراز نباشد، ممکن است حکم به فروش آن صادر شود.

**تفکیک** یعنی تقسیم یک ملک به چند قطعه کوچکتر، بدون اینکه لزوماً حالت اشاعه از بین برود. تفکیک هم در املاک مفروز و هم در املاک مشاع امکان پذیر است و حتی ممکن است مالک ملک فقط یک نفر باشد. هدف از تفکیک معمولاً ایجاد قطعات مستقل برای نقل و انتقال، ساخت و ساز یا اخذ سند جداگانه است.

بنابراین، تفاوت اصلی این است که در افراز، هدف پایان دادن به شراکت است، اما در تفکیک، هدف صرفاً قطعه بندی ملک است و ممکن است پس از تفکیک نیز شرکا همچنان به صورت مشاع در تمام قطعات شریک باقی بمانند.

### جمله طلایی

**افراز، تقسیم شریک از شریک است؛ اما تفکیک، تقسیم ملک به قطعات است.**

افراز = پایان شراکت

یک ملک مشاع بین شرکا تقسیم می شود و هر کس مالک قسمت خودش می شود

تفکیک = قطعه قطعه کردن ملک

یک ملک بزرگ به چند پلاک کوچک تقسیم می شود؛ ممکن است همچنان مشاع باقی بماند

### مثال

☒ افراز: علی و حسن در یک زمین ۱۰۰۰ متری شریک هستند. افراز می کنند؛ ۵۰۰ متر به علی و

۵۰۰ متر به حسن اختصاص می یابد و شراکت پایان می یابد.

☑ تفکیک: علی به تنهایی مالک یک زمین ۱۰۰۰ متری است. آن را به ۵ قطعه ۲۰۰ متری تفکیک می‌کند تا بعداً هر قطعه را جداگانه بفروشد. اینجا اصلاً شریکی وجود ندارد.

### **رسیدگی و رفع اشتباه در عملیات تفکیکی (بند ۶ ماده ۲۵ قانون ثبت)**

رسیدگی و رفع اشتباهی که در عملیات تفکیکی رخ دهد و منتهی به انتقال رسمی یا ثبت دفتر املاک شود، با هیأت نظارت است، مشروط بر اینکه رفع اشتباه مزبور خللی به حق کسی نرساند.

➤ اگر تصحیح و رفع اشتباه خللی به حق کسی وارد آورد، از صلاحیت هیأت نظارت خارج است و ذی‌نفع به دادگاه صلاحیت‌دار مراجعه و اداره ثبت پس از تعیین تکلیف نهایی در دادگاه، دستور رفع اشتباه را خواهد داد.

### **➤ بند ۱۷ ماده ۳ آیین‌نامه اجرایی رسیدگی اسناد مالکیت معارض و هیأت نظارت و شورای عالی**

ثبت: در هر مورد که در عملیات تفکیکی مذکور در بند ۶ ماده ۲۵ قانون ثبت (اصلاحی) اشتباهی رخ دهد، باید حدود اولیه در گزارش هیأت نظارت قید و رونوشت صورت‌مجلس تفکیکی و نقشه که در آن مورد اشتباه نمایان شده باشد، ارسال گردد.

### **تفکیک در عرف ثبتی**

عبارت است از تقسیم مال غیرمنقول به قطعات کوچک‌تر؛ مثلاً قطعه زمینی به مساحت ۵۰۰۰ متر که مالک یا مالکین قصد دارند آن را به قطعات دویست متری تقسیم نمایند. اگر این تقسیم صورت بگیرد، گفته می‌شود که آن زمین تفکیک شده است.

### **افراز در اصطلاح قضایی و ثبتی**

عبارت است از جدا کردن سهم مشاع شریک یا شرکا، یا به تعبیر دیگر تقسیم مال منقول مشاع بین شرکا نسبت به سهم آنان.

## تقسیم مال مشترک

تقسیم، اعم از تفکیک و افراز و غیر آن است. مثلاً هرگاه کسی فوت کند ترکه که بین وراثت او تقسیم می‌شود و این ترکه شامل منقول و غیرمنقول می‌شود. در این مورد اصطلاح تقسیم ترکه به‌کار برده می‌شود، نه افراز یا تفکیک.

## مرجع درخواست تفکیک

اداره ثبت است و هرگاه از طرف مالک یا قائم‌مقام او تقاضای تفکیک شود، این تقاضانامه به اداره ثبت ارسال می‌گردد و در تقاضانامه باید ارزش مورد تفکیک براساس ارزش معاملاتی روز تعیین شود و هزینه‌های تفکیکی از طرف ذی‌نفع براساس مبلغ مزبور قبلاً پرداخت گردد. مبنای وصول هزینه تفکیک، ارزش معاملاتی روز خواهد بود، هرچند بهای معامله بیش از ارزش معاملاتی روز باشد. (ماده ۱۵۰ قانون ثبت)

## مرجع درخواست افراز

1. اگر جریان ثبتی ملک خاتمه یافته باشد

☐ مرجع رسیدگی: اداره ثبت محل وقوع ملک است و تصمیم این مرجع ظرف ده روز از تاریخ ابلاغ قابل اعتراض در دادگاه عمومی می‌باشد.

2. اگر جریان ثبتی ملک خاتمه نیافته باشد

☐ مرجع رسیدگی: دادگاه عمومی محل است و رأی این دادگاه قابل تجدیدنظر است.

هرگاه جریان ثبتی ملکی خاتمه نیافته باشد و در بین مالکین محجور یا غایب وجود داشته باشد، رسیدگی با دادگاه عمومی است.

## نکته آزمونی مهم

با توجه به رأی وحدت رویه شماره ۵۹ مورخ ۱۵/۱/۱۳۶۰ هیأت عمومی دیوان عالی کشور، با وجود حکم ماده ۳۱۳ قانون امور حسبی، رسیدگی به دعوای افراز در صلاحیت دادگاه عمومی است.

### تفاوت تفکیک و افراز

- در تفکیک لازم نیست که ملک مشاع باشد؛ اما در افراز لازم است که ملک مشاع باشد.
- اگر ملک مشترک و مشاعی تفکیک شود، حالت اشاعه و اشتراک آن از بین نمی‌رود؛ یعنی پس از تفکیک نیز شرکا در هر قطعه‌ای به نسبت سهم خود مالکیت دارند.
- اما در افراز، سهم شریک مشخص و معین می‌شود و از حالت مشاع بودن و اشتراک خارج می‌گردد.
- در افراز، ملک بر مبنای سهام شرکا تقسیم می‌شود.
- اما اگر ملک مشاعی تفکیک شود، معمولاً براساس میزان مالکیت شرکا صورت نمی‌گیرد، بلکه به ترتیبی که مثلاً فروش قطعات سهل‌تر باشد انجام می‌شود.
- چون در افراز باید سهم شریک متقاضی افراز مشخص و جدا گردد، ممکن است بین شرکا بر سر صحت افراز و مطابقت آن با میزان مالکیت مشاعی اختلاف حاصل شود. در صورت حصول اختلاف، تعیین تکلیف نهایی آن با دادگاه و مراجع قضایی است.
- اما در تفکیک چون عنوان تشخیص و تمیز حق و جدا کردن سهم مالک مشاعی وجود ندارد، جنبه قضایی ندارد و در صلاحیت اداره ثبت قرار می‌گیرد.
- درخواست افراز مستقیماً به اداره ثبت داده می‌شود.
- درخواست تفکیک از طریق دفترخانه به اداره ثبت به عمل می‌آید.
- هزینه افراز نسبت به قطعات مورد افراز دریافت می‌شود.
- هزینه تفکیک نسبت به مورد تفکیک و طبق ارزش معاملاتی روز تعیین می‌شود.
- در افراز، تقاضای افراز توسط یک نفر یا چند نفر از مالکین انجام می‌شود.
- در تفکیک، باید موافقت کلیه مالکین جلب گردد.

کدام گزینه صحیح است؟

۱ (در تفکیک، ملک باید غیرمنقول مشاعی باشد).

۲ (در تفکیک ملک، حالت اشاعه و مشترک از بین می‌رود).

۳ (در تفکیک ملک، لازم نیست ملک غیرمنقول مشاعی باشد).

۴ (در تفکیک ملک، معمولاً براساس میزان مالکیت شرکا صورت می‌گیرد).

گزینه (۳) صحیح می‌باشد.

در دعاوی مربوط به ثبت املاک از قبیل دعاوی اعتراض بر ثبت یا تحدید حدود یا حقوق ارتفاقی یا ابطال سند معارض و غیره، حکمی معتبر و منشأ اثر است که نهایی شده باشد.

☐ حکم نهایی با حکم قطعی فرق می‌کند؛ به این معنا که هر حکم نهایی، حکم قطعی هم هست، اما بعضی از احکام قطعی، نهایی نیستند.

**حکم قطعی چیست؟**

حکمی است که دیگر امکان اعتراض عادی (واخواهی یا تجدیدنظر) نسبت به آن وجود ندارد.

مثلاً:

دادگاه تجدیدنظر رأی صادر می‌کند؛ این رأی قطعی است، چون دیگر تجدیدنظر ندارد.

یا مهلت تجدیدنظر رأی دادگاه بدوی تمام شده و کسی اعتراض نکرده است؛ این رأی هم قطعی شده است.

**حکم نهایی چیست؟**

حکمی است که تمام راه‌های اعتراض، حتی طرق فوق‌العاده (مثل فرجام‌خواهی)، نیز نسبت به آن پایان یافته باشد و دیگر قابل تغییر نباشد.

**هر حکم نهایی، قطعی هم هست. اما هر حکم قطعی، لزوماً نهایی نیست.**

## تفکیک در آپارتمان‌ها

1. اگر تفکیک مستلزم انتقال آپارتمان نباشد

در این صورت، مالک می‌تواند مستقیماً از اداره ثبت محل درخواست تفکیک نموده و پس از تفکیک، اسناد مالکیت هر آپارتمان را جداگانه دریافت کند، بدون اینکه معاملاتی صورت گرفته باشد.

2. اگر تفکیک مستلزم انتقال آپارتمان باشد

در صورتی که مالک بخواهد نسبت به آپارتمانی که قصد تفکیک آن را دارد معاملاتی انجام دهد و انتقال صورت گیرد، باید از طریق دفترخانه تقاضای خود را به اداره ثبت محل تسلیم نماید.

➤ اگر ملکی که جریان ثبتی آن خاتمه یافته، ضمیمه ملک غیرمنقول دیگری که جریان ثبتی آن خاتمه نیافته است یا مال منقول دیگری شود، در این صورت هرچند جریان ثبتی آن به اتمام رسیده و آن ملک برای افراز در صلاحیت ثبت می‌باشد، با این حال با وجود دو امر گفته‌شده، افراز اینها در صلاحیت دادگاه صلاحیت‌دار می‌باشد.

➤ تفکیک با درخواست کلیه مالکین صورت می‌گیرد؛ در حالی که در افراز حتی با تقاضای یکی از مالکین امکان‌پذیر است.

نکات تکمیلی مبحث شورای عالی ثبت

شورای عالی ثبت متشکل است از:

دو قاضی دیوان عالی کشور به انتخاب رئیس قوه قضاییه

مدیرکل ثبت املاک یا مدیرکل امور اسناد سازمان ثبت

◊ اگر موضوع مربوط به ثبت املاک باشد → مدیرکل ثبت املاک عضو شورا خواهد بود.

◊ اگر موضوع مربوط به ثبت اسناد باشد → مدیرکل امور اسناد سازمان ثبت عضو شورا خواهد بود.

## نکات آزمونی

محل تشکیل شورای عالی ثبت: فقط تهران است.

شورای عالی ثبت باید حداقل هفته‌ای یکبار در محل سازمان ثبت تشکیل جلسه دهد.

## خلاصه حفظی برای آزمون

☒ تفکیک: درخواست همه مالکین لازم است.

☒ افراز: درخواست یک شریک هم کافی است.

☒ شورای عالی ثبت:

۲ قاضی دیوان عالی کشور

مدیرکل ثبت املاک (در امور املاک)

یا مدیرکل امور اسناد (در امور اسناد)

محل تشکیل: تهران

جلسات: حداقل هفته‌ای یکبار

## حدود صلاحیت شورای عالی ثبت

درخواست تجدیدنظر از آرای غیرقطعی هیأت نظارت، یعنی آرای بندهای ۱، ۵ و ۷ ماده ۲۵ قانون ثبت.

درخواست ایجاد وحدت رویه.

➤ حوزه صلاحیت شورای عالی ثبت، تمام ایران است.

تنها اشخاص ذی‌نفع حق درخواست تجدیدنظر دارند؛ بنابراین، ادارات ثبت در مورد ثبت املاک اشخاص یا اسناد مربوط به اشخاص، چون ذی‌نفع نیستند، نمی‌توانند درخواست تجدیدنظر از آرای هیأت‌های نظارت کنند. لیکن اگر تشخیص دهند که رأی هیأت نظارت، اعم از قطعی یا غیرقطعی، مخالف قانون صادر شده است، مراتب را به سازمان ثبت اسناد و املاک کشور گزارش می‌کنند تا در صورت اقتضای رئیس سازمان، به منظور ایجاد وحدت رویه و حفظ قانون، موضوع در شورای عالی ثبت مطرح شود.

➤ **مهلت درخواست تجدیدنظر از آرای غیرقطعی هیأت نظارت**، بیست روز است و مبدأ آن، از تاریخ الصاق رونوشت رأی در تابلوی اعلانات اداره ثبت محل وقوع ملک یا تنظیم سند می‌باشد.

➤ **اگر قبل از اجرای رأی هیأت نظارت، درخواست تجدیدنظر به شورای عالی ثبت واصل شود:**

⬅ اجرای رأی متوقف می‌شود تا شورای عالی ثبت تعیین تکلیف و رأی صادر کند.

➤ **اگر بعد از اجرای رأی هیأت نظارت، درخواست تجدیدنظر به شورای عالی ثبت واصل شود:**

⬅ **موجب توقف اجرای رأی نخواهد بود.**

**ایجاد وحدت رویه به وسیله شورای عالی ثبت:**

در صورتی که آرای هیأت نظارت مخالف قانون باشد.

در جایی که آرای هیأت نظارت متناقض باشد.

درخواست ایجاد وحدت رویه منحصرأً از وظایف و اختیارات رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور است و پیگیری حق طرح پرونده را در شورای عالی ثبت، به منظور ایجاد وحدت رویه، بر عهده دارد.

**نکته**

در تشکیلات فعلی، رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک، جانشین مدیرکل ثبت می‌باشد.

## اجرا و تأثیر آرای شورای ثبت

➤ رأی شورای عالی ثبت که در مقام تجدیدنظر از آرای هیأت نظارت صادر شود، در مورد پرونده مطروحه قابل اجرا بوده و اداره ثبت باید در آن پرونده وفق رأی شورای عالی ثبت عمل نماید. این رأی برای هیأت‌های نظارت لازم‌الاتباع نیست. (تبصره ۵ ماده ۲۵ قانون ثبت)

➤ رأی شورای عالی ثبت که در مقام ایجاد وحدت رویه صادر شده باشد، تأثیری در پرونده‌هایی که هیأت نظارت رأی قطعی در مورد آنها صادر کرده است ندارد؛ مگر اینکه آن آرا هنوز اجرا نشده باشد که در این صورت، رأی شورای عالی ثبت عمل خواهد شد. (مستنبط از تبصره ۴ ماده ۲۵ قانون ثبت)

➤ آرای شورای عالی ثبت که در مقام ایجاد وحدت رویه صادر می‌شود، برای تمام هیأت‌های نظارت لازم‌الاتباع است.