

آسیب‌شناسی ساختار و ارتقای صلاحیت‌های هیئت نظارت ثبت اسناد و املاک

| امیرمسعود فاطمیان | دانشجوی دکتری حقوق خصوصی، واحد سمنان، دانشگاه آزاد اسلامی،

سمنان، ایران

| علیرضا حسینی* | استادیار گروه حقوق خصوصی، واحد دامغان، دانشگاه آزاد اسلامی، دامغان،

ایران

| امیرخواجه زاده | استادیار گروه حقوق خصوصی، واحد دامغان، دانشگاه آزاد اسلامی، دامغان،

ایران

چکیده

هیئت نظارت موضوع ماده ۶ قانون ثبت اسناد و املاک، به‌عنوان مرجع رسیدگی به کلیه اختلاف‌ها و اشتباهات ثبتی، فاقد آئین رسیدگی مدون است و اجرای روش فعلی، اصرار بر نارسایی‌هایی است که کمکی به وضعیت قضایی کشور و سیاست قضازدایی نمی‌کند. شاید بتوان با اصلاحاتی جزئی از جمله گسترش تفویض اختیار، تشکیل شعبات متعدد و تخصصی، اصلاح آئین‌نامه اجرایی و بخشنامه‌های ثبتی گامی در جهت تسریع و تسهیل رسیدگی برداشت، اما نارسایی‌های چون عدم ورود ماهوی هیئت به اختلافات ثبتی به‌علت فقدان ابزارهای لازم، عدم امکان صدور آرای قاطع اختلاف، نقص استقلال و بی‌طرفی کامل، ضعف حق رسیدگی حضوری و علنی، نابرابری در استفاده از امکانات دفاعی، نقض حق مورد استماع قرار گرفتن طرفین دعوا و عدم امکان دخالت وکیل در دادرسی، فقدان آئین رسیدگی مدون و غیر آن‌ها همچنان پابرجاست. پرسش اصلی مقاله مبنی بر چگونگی امکان‌سنجی قابلیت واگذاری رسیدگی‌های ماهوی به هیئت نظارت است. در این مقاله با بررسی تطبیقی آئین دادرسی ثبتی هیئت‌های نظارت با اصول دادرسی عادلانه و منصفانه و آئین دادرسی مدنی فراملی تدوین شده توسط مؤسسه یکنواخت‌سازی حقوق خصوصی رم و مؤسسه

حقوق آمریکا راهکارهایی به منظور اصلاح اساسی سازمان و فرایند رسیدگی هیئت نظارت منطبق با سند تحولی قوه قضائیه پیشنهاد شده است.

واژگان کلیدی: هیئت نظارت، آئین دادرسی مدنی فراملی، ثبت اسناد و املاک، دادرسی عادلانه، سند تحولی قوه قضائیه.

مقدمه

در میان مراجع شبه قضایی قانون ثبت اسناد و املاک ایران، سابقه و نقش هیئت نظارت بی بدیل است. مواد ۶ و ۲۵ قانون ثبت - اصلاحی‌های ۱۳۵۱ - حاوی مقرره‌هایی بسیار حائز اهمیت هستند، زیرا به موجب آن، برخی از آنچه که ماهیتاً در زمره اعمال قضایی است، به مرجع اداری واگذار شده است (بهرامی، ۱۳۹۳: ۲۳۸). هیئت نظارت، مرجع رسیدگی به کلیه اختلاف‌ها و اشتباهات در خصوص امور ثبت اسناد و املاک است (ر.ک. ماده ۶ قانون ثبت). با این حال کیفیت رسیدگی این هیئت، با فقدان زیرساخت مؤثر برای صدور آراء و تصمیمات مؤثر مواجه است. این کمبودها موجب شده است در موارد متعددی آرای صادره از ناحیه هیئت نظارت، قاطع اختلاف نبوده و منتج به احاله به صلاحیت رسیدگی توسط مرجع قضایی شود. زیرا چنانچه هیئت تشخیص دهد، صدور رأی مبنی بر رفع اشتباه، محل حقوق مکتسبه یا متصوره اشخاص است، فارغ از رسیدگی بوده، از بررسی ماهوی امتناع خواهد کرد و ادامه عملیات ثبتی را منوط به رفع نواقص، رفع اختلاف یا تعیین تکلیف نهایی در دادگاه می‌کند. این موضوع، یک ولخرجی قضایی و مغایر با سند تحولی قوه قضائیه^۱ است (ر.ک. سند تحولی قوه قضائیه، ۱۳۹۹: فصل دوم برنامه تحول)، زیرا 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. از طرفی در سند تحولی قوه قضائیه، اطاله در فرایند رسیدگی مراجع قضایی را از چالش‌های مهم مأموریت رسیدگی به تظلمات و شکایات مردمی دانسته‌اند. از عوامل موجد این چالش، کثرت و افزایش پرونده‌های ورودی به قوه قضائیه است و این نقیصه جز با اصلاحاتی از جمله استقرار مراجع شبه قضایی که رأی ایشان قاطع اختلاف و اشتباه و عامل انسداد ارجاع پرونده به مرجع قضایی شود، میسر نیست. تشکیلات سالم باید سه ویژگی تأثیر، امنیت و قابلیت واگذاری را داشته باشد (BEHIN, 1970: 522). چنانچه مرجع شبه قضایی‌ای که قرار است برخی وظایف نظام قضایی را یدک بکشد، از چنان ساختار و ابزار قانونی قدرمندی بهره‌مند نباشد، و

۱. سند تحولی قوه قضائیه به شماره ۹۰۰۰/۱۳۹۲۳۵/۱۰۰-۱۳۹۹/۹/۳۰ که در تاریخ ۱۳۹۹/۹/۳۰ به شماره ۹۰۰۰/۱۳۹۲۳۴/۱۰۰ به توشیح رئیس محترم قوه قضائیه رسیده است.

اقدامات او مانع دوباره‌کاری مرجع قضایی نشود، به نظر فاقد قابلیت واگذاری است. با این اوصاف، پرسش این است که آیا هیئت نظارت با وضعیت فعلی قابلیت رسیدگی ماهوی به اشتباهات و اختلاف‌های ثبتی را دارد؟ و برای توسعه روش‌های حل اختلاف جایگزین رسیدگی قضایی، چه اصلاحات و ابزارهایی باید در اختیار هیئت‌ها قرار گیرد؟

پژوهش در حوزه حقوق ثبت اسناد و املاک با محدودیت منابع مطالعاتی مواجه است و در ادبیات حقوقی کشور، پژوهشی با محوریت بازبینی، اصلاح ساختار و فرایندهای رسیدگی هیئت نظارت، مشاهده نمی‌شود. با این حال ایده برگزیده شده برخی نگارندگان مقاله در «نخستین رویداد ملی راهکارهای تحقق دادرسی عادلانه در مراجع اختصاصی اداری» به‌عنوان پیشینه مقاله قابل بررسی است (فاطمیان، ۱۴۰۰: ۹۱). در ادامه، ضمن بررسی وضعیت فعلی هیئت نظارت و محدوده صلاحیت آن، ابتدا با این مرجع شبه‌قضایی آشنا شده، سپس با نگاهی منتقدانه به وضعیت فعلی، راهکارهایی برای بهبود عملکرد در قالب دو مبحث اصلاحات جزئی و انقلاب ساختاری بیان می‌شود. بهره‌گیری از دو مجموعه «آئین دادرسی عادلانه و منصفانه»^۱ به‌عنوان اصول پذیرفته‌شده در شرع مقدس و حقوق اسلامی از جمله سند تحولی قوه قضائیه^۲ و «سند آئین دادرسی مدنی فراملی»^۳ (حاصل همکاری مؤسسه یکنواخت‌کردن حقوق خصوصی (یونیدوگا)^۴ و مؤسسه حقوق آمریکا^۵) به‌عنوان معیارهای اساسی مراجع شبه‌قضایی و مجموعه‌ای از قواعد راهبردی در رسیدگی‌های

۱. آئین دادرسی عادلانه و منصفانه، مجموعه اصول، قواعد و تضمین‌هایی است که در جهت اعمال یک دادگستری استاندارد و تضمین حقوق اصحاب دعوا و در نتیجه اجرای عدالت وضع شده‌اند (پاک‌نهاد، ۱۳۹۳: ۱۰۵۳)، از این رو این اصول باید متضمن تصمیم‌گیری توسط مرجعی قانونی، مستقل، بی‌طرف و صلاحیت‌دار و قواعدی همراه با رعایت تضمین‌های مقرر برای طرفین دعوا باشند (فتحی و دهقانی، ۱۳۸۸: ۱۳۹۳) (ماده ۲ ق.آ.د.ک).

۲. قسمت اخیر مقدمه سند تحولی قوه قضائیه: پیامد نهایی تحول در قوه قضائیه دست‌یابی به «عدالت» و «رضایت‌مندی مردم» است.

۳. آئین دادرسی فراملی، به‌عنوان 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 به‌موجب «قانون الحاق دولت ایران به مؤسسه یکنواخت‌کردن حقوق خصوصی» مصوب ۱۳۴۳/۱۲/۱۹ از این سال تاکنون عضو مؤسسه یونیدوگاست. در مقدمه این اصول و در بیان قلمرو اعمال آن قید شده که «... اصول حاضر همچنین می‌توانند برای حل و فصل بسیاری از دعاوی مدنی مورد استفاده قرار گیرند با اینکه به‌عنوان مبنایی برای اصلاحات آتی قواعد آئین دادرسی داخلی کشورها محسوب شوند».

4. International Institute for the Unification of Private Law at Rome, Italy (UNIDROIT)

5. American Law Institute (ALI) at Eashington, D.C., U.S.A.

دموکراتیک، در ارائه پیشنهادات، راهگشا بوده است. غایت این مقاله بازطراحی نظام رسیدگی هیئت نظارت با تأکید بر سند تحولی قوه قضائیه است.

۱- هیئت نظارت

در این مبحث، ابتدا تعریفی دقیق و جامع از هیئت نظارت و ویژگی‌های آن بیان می‌کنیم، سپس به صلاحیت و موارد آن می‌پردازیم.

۱-۱- تعریف

با وجود گستردگی عظیم و دیرینگی «هیئت‌ها» در ساختار حقوقی، اداری و قضایی کشور، تعریف واحد، جامع و مانعی در این خصوص ارائه نشده است. برخی اساتید 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» (طباطبایی مؤتمنی، ۱۳۷۴: ۴۵۲). از این رو مراجع شبه قضایی، مراجعی هستند که خارج از صلاحیت عام دادگستری، در موضوع‌های خاص، صلاحیت پیگیری، رسیدگی و صدور حکم را دارا هستند (امامی و موسوی، ۱۳۸۳: ۹۵). 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 است. بنابراین هیئت 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 متشکل‌اند از «مدیرکل ثبت استان یا قائم مقام او و دو نفر از قضات دادگاه تجدیدنظر به رئیس قوه قضائیه و یک عضو علی‌البدل از قضات دادگستری یا کارمندان ثبت مرکز استان»^۱ بدیهی است دلیل تشکیل این هیئت را می‌توان محظورات و مشکلات قضایی مانند کمبود امکانات لازم برای رسیدگی به انبوه اختلافات و شکایات و اشتباهات ثبتی، تأمین اصل قضازدایی و در نتیجه توجه به اصل تخصص به موضوعات اختصاصی دانست. تخصصی کردن فرایندهای رسیدگی و بهره‌گیری از ظرفیت متخصصان در صدور آراء، از اولویت‌های اصلی سند تحولی قوه قضائیه است.

۱-۲- صلاحیت

هر چند بر اساس ماده ۶ قانون ثبت، هیئت نظارت، در رسیدگی به کلیه اختلاف‌ها و اشتباهات ثبتی به صورت عام صلاحیت دارد، اما با در نظر گرفتن رویه حاکم بر این مرجع شبه قضایی، جمع مواد

۱. ک. بند (غ) ماده یک آئین‌نامه‌ی اجرای مفاد اسناد رسمی مصوب ۱۳۸۷، نظریه شماره ۴۲۱-۱۱/۹/۱۳۵۹ شورای نگهبان در تفسیر اصل ۱۵۷ قانون اساسی.

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 ترافعی نبوده و محدود به موارد احصاء شده در بندهای ۸ گانه ماده ۲۵ اصلاحی قانون ثبت و برخی مواد قوانین خاص در حوزه حقوق ثبت اسناد و املاک است. علاوه بر این، بررسی موارد متعددی از آرای صادره از هیئت‌های مزبور، حکایت از آن دارد که هر جا بیم خلل به حقوق متصوره یا مکتسبه اشخاص متصور شود، هیئت نظارت، رأی به عدم صلاحیت خود خواهد داد و ادامه عملیات ثبتی را منوط به تعیین تکلیف نهائی در دادگاه می‌کند^۱. به همین دلیل است که برخی استادان حقوق ثبت، اعلام داشته‌اند که «اقدام قانون‌گذار در اعطای صلاحیت به هیئت نظارت به منظور رسیدگی به اشتباهات ثبتی، ستودنی است. اما 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» (بهرامی، ۱۳۹۳: ۲۴۰). با وجود مغایرت با منطوق و سند تحولی قوه قضائیه، ادعای موصوف در ساختار و رویه جاری هیئت‌های نظارت به نظر صحیح و حکم شماره ۸۳۴-۱۳۳۰/۰۷/۲۰ شعبه اول دیوان عالی کشور^۲، رأی وحدت رویه ۵۶۹-۱۳۷۰/۱۰/۱۰ هیئت

-
۱. رأی شماره ۱۴۰۰۱۸۷۰۱۱۳۳۰۰۰۴۴۸ مورخ ۱۴۰۰/۰۴/۱۹ هیئت نظارت استان تهران «با توجه به محتویات پرونده و گزارش اداره ثبت محل اصلاح پلاک ۴/۳ اصلی از حیث اسناد ۳۲۹۵-۱۳۴۲/۰۲/۱۰-۳۲۹۵ دفترخانه ۱۰ شمیران و اسناد ۶۲۰۴۴-۶۵/۳/۲۴ دفترخانه ۳۲۵ تهران و اسناد ۶۷۰۴۵-۱۳۶۸/۶/۲۱-۶۷۰۴۵ و ۷۰۳۱۵-۱۳۶۹/۱۰/۲ دفترخانه ۳۲۵ تهران نیاز به حضور متعاملین در دفاتر اسناد رسمی مربوطه جهت تنظیم اقرارنامه اصلاحی و تعیین صحیح سهم هریک از مالکان می‌باشد در غیر این صورت با توجه به احتمال تضییع حق، مستلزم رسیدگی قضایی است».
 - رأی شماره ۱۴۰۰۱۷۳۰۱۱۳۳۰۰۰۰۳۱ مورخ ۱۴۰۰/۰۴/۰۷ هیئت نظارت استان تهران «با توجه به محتویات پرونده و گزارش اداره ثبت محل اصلاح پلاک ۱۵۹۴۵ فرعی از ۲۳۹۸ اصلی از حیث تغییرات حاصله به‌علت اینکه اداره ثبت محل صراحتاً منشأ اضافه مساحت و طول اضلاع را نتوانسته گواهی نماید و همچنین مجاور غربی اعتراض کرده است. بنابراین اصلاح آن مقذور نبوده و نیاز به امعان نظر قضایی دارد».
 - رأی شماره ۱۴۰۰۱۸۷۰۱۱۳۳۰۰۰۰۳۷۶ مورخ ۱۴۰۰/۰۴/۰۶ هیئت نظارت استان تهران «با توجه به محتویات پرونده و گزارش اداره ثبت محل اصلاح پلاک‌های ۳/۲۵۰۷۳ و ۳/۲۵۰۷۴ و ۳/۲۵۷۶ اصلی از حیث تغییرات حاصله با عنایت به عدم اخذ رضایت مالک اولیه و عدم گواهی تضییع حق از طرف واحد ثبتی نیاز به امعان نظر قضایی دارد».
 ۲. اگر اداره ثبت، پرونده را به‌عنوان تقاضای ثبت بیش از سهام واقعی، مطابق ماده ۱۲۸ آیین‌نامه قانون ثبت ۱۳۱۷ به دادگاه بخش بفرستد و حکم قضیه نیز از دادگاه مزبور صادر شود، در این صورت فسخ حکم مزبور در دادگاه شهرستان به‌عنوان عدم صلاحیت دادگاه بخش و صلاحیت شورای عالی ثبت (به استناد ماده ۲۵ قانون ثبت) صحیح نخواهد بود.

عمومی دیوان عالی کشور^۱، 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.

تعبیر هیئت نظارت از «حقوق اشخاص»، حقوق متصوره و مکتسبه ایشان از منظر حقوق ثبت اسناد و املاک است. نص مواد ۲۲، ۲۴، ۴۶ و ۴۸ قانون ثبت، حکایت از این دارد که نظام ثبتی کشور «نظامی ایجاد» است. بدان معنی که «ثبت موجد حق مالکیت است». از این رو وقتی با اقدام ثبتی حتی به اشتباه، حقی عینی اعم از مالکیت، ارتفاق، انتفاع، حق عبور و ... برای اشخاص ثبت می‌شود، آن حق برای وی ایجاد شده است و هیئت نظارت امکان خلل به این حق مکتسبه و متصوره را ندارد. این استدلال در برخی موارد مورد پذیرش مراجع قضایی واقع نشده و در آرای متعددی به صرف ظاهر خواسته ثبتی خواهان، نسبت به نفی صلاحیت از خود و اعلام صلاحیت هیئت نظارت اقدام کرده‌اند. از جمله دادنامه شماره ۹۴۰۹۹۷۶۴۲۰۲۰۵۰۸-۹۴/۰۵/۰۶ شعبه ۲ عمومی حقوقی شهرستان اندیمشک موضوع خواسته «حذف عبارت فعلاً و تخصیص دائمی حق استفاده از حیاط مشاعی در صورت مجلس تفکیکی ۴۱۷۱-۹۲/۰۵/۰۶ اداره ثبت اسناد و املاک اندیمشک»، که منتج به احاله به صلاحیت هیئت نظارت شده است و شعبه سی و هفتم دیوان عالی کشور نیز برابر دادنامه ۹۴۰۹۹۷۰۹۲۵۲۰۳۴۲۶-۱۳۹۴/۸/۱۰ اعلام عدم صلاحیت دادگاه عمومی اندیمشک به اعتبار صلاحیت هیئت نظارت ثبت را صائب دانسته است.

بنا به تشخیص دیوان عالی کشور، هیئت نظارت به موضوع ورود و با شماره ۹۵/۹۹۴۵-۹۵/۴/۱۵ به شرح ذیل مبادرت به صدور رأی می‌کند: «... تغییر وضعیت حیاط مشاعی موضوع بند دو قسمت مشاعات و مشترکات صورت مجلس تفکیکی شماره ۴۱۷۱-۹۲/۰۵/۰۶ بوده که این امر مطابق قانون و آئین‌نامه اجرایی تملک آپارتمان‌ها و دستورالعمل‌های مربوطه مستلزم موافقت کلیه مالکان مشاعی است و در مانحن‌فیه به علت عدم ارائه موافقت مالک مشاعی از سوی شاکی، اقدامی در خصوص تقاضای نام‌برده میسر نیست. ضمناً در خصوص حذف یا تثبیت دائمی حق مشروح و در نهایت اصلاح صورت مجلس تفکیکی، پس از تعیین تکلیف نهایی در مرجع قضایی متصور است، این ردی به استناد بند ۶ ماده ۲۵ قانون ثبت صادر شده و قطعی است». همان‌طور که مشاهده گردید، عدم

۱. «دادگستری، مرجع رسمی رسیدگی به تظلمات و شکایات می‌باشد و اصل ۱۵۹ قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران بر این امر تأکید دارد. الزام قانونی مالکین به تقاضای ثبت ملک خود در نقاطی که ثبت عمومی املاک آگهی شده، مانع از این نیست که محاکم عمومی دادگستری به اختلاف متداعیین در اصل مالکیت ملکی به ثبت نرسیده، رسیدگی کنند...».

توجه مرجع قضایی به محدودیت صلاحیت هیئت نظارت مطابق با آنچه گفته شد، موجب عدم تصمیم‌گیری نهایی در خصوص مسئله مطروحه شده است.

۲- امکان دگرگونی با اصلاحات جزئی

با حفظ روش اجرا و اصلاحات جزئی می‌توان برخی نابسامانی‌های حوزه اجرایی هیئت نظارت را مرتفع کرد. لحاظ کردن موارد ذیل، هرچند به سرانجامی ایده‌آل نمی‌رساند، اما تسهیل و تسریع بیشتری در رسیدگی را ایجاد خواهد نمود.

۱-۲- تمرکززدایی و تفویض اختیار، جهت کاستن از مراحل غیرضروری رسیدگی

به‌منظور کاستن از مراحل غیرضروری رسیدگی و رد و بدل شدن مکاتبات متعدد و در راستای ماده ۱۰ آیین‌نامه اجرایی رسیدگی اسناد مالکیت معارض و هیئت نظارت و شورای عالی ثبت مصوب ۱۳۵۲ وزارت دادگستری، جلسه مورخ ۲۸ خرداد ۱۳۵۳ شورای عالی ثبت تشکیل و بخشی از اختیارات هیئت نظارت به رؤسای واحدهای ثبتی جهت رفع اشتباه و انجام اصلاح تفویض شد. بخش مهم و عمده اختیارات تفویضی که متضمن اجازه اصلاح اشتباهات مؤثر و غیر مؤثر در آگهی‌های نوبتی و تحدیدی است، با تدوین مجموعه بخشنامه‌های ثبتی تا اول مهرماه سال ۱۳۶۵، در کنار سایر موارد تفویض شده، در بند ۳۸۷ مجموعه‌ی مزبور درج شده است.^۱ طبیعی است پس از گذشت چهار دهه از تصویب بخشنامه موصوف و تأثیرگذاری قوانین متعددی بر نظام ثبتی کشور، مجدداً مسئله تفویض اختیار، مورد بازبینی قرار گرفته و به‌منظور تسریع در رسیدگی‌ها و حذف بروکراسی اداری، برخی صلاحیت‌های هیئت نظارت که عمدتاً واجد رسیدگی‌های شکلی بوده را با لحاظ کردن تشریفات مشخص (به‌منظور جلوگیری از اعمال سلیقه و انسداد روزه‌های فساد اداری)، به رؤسای واحدهای ثبتی تفویض کرد.

۲-۲- تشکیل شعبات متعدد

تشکیل یک شعبه از هیئت نظارت در هر استان قبلاً به‌موجب اصلاح قانون در سال ۱۳۵۱، لحاظ شده است. با وجود این، با سیر زمان و رشد کمی و گسترش موضوعی پرونده‌های طرح شده در هیئت نظارت هر استان، نیاز به تشکیل شعبه‌های متعدد در هر استان نیز به تناسب حجم کار احساس می‌شد، تا اینکه قانون‌گذار در بهمن ۱۳۹۳ در تبصره ۲ ماده ۱۳ قانون جامع حدنگار (کاداستر) کشور امکان ایجاد شعبه یا شعب دیگر از هیئت نظارت ثبت استان و شورای عالی ثبت را فراهم

۱. بررسی بخشنامه موصوف، نشان از آن دارد که تصمیم‌گیرندگان وقت، با لحاظ کردن گستره پرونده‌های مطروحه هیئت در آن زمان، عمدتاً بر اشتباهات واقع در اثنای عملیات مقدماتی ثبت تمرکز کرده‌اند.

آورد. در این ماده قید شده است: «در استان‌هایی که ایجاد شعبه یا شعب دیگر از هیئت نظارت ثبت استان ضرورت داشته باشد، رئیس سازمان آن شعبه یا شعب را با همان ترکیب اعضا و اختیارات تأسیس می‌کند...». همان‌طور که در متن تبصره، امکان تشکیل شعبه یا شعبات متعدد هیئت نظارت را در هر استان میسر دانسته است، اما قید با همان ترکیب اعضا به نظر می‌رسد هدف قانون‌گذار استفاده از عضو علی‌البدل ثبتی در شعب بعدی باشد، زیرا حضور مدیرکل ثبت استان در تمام شعب هیئت نظارت استانی تأثیری در حل معضل نداشته و هدف از تشکیل شعب متعدد نیز کاهش مشغله مدیر ثبت استان است. با وجود این، برخلاف تصویب امکان تأسیس شعبه یا شعب هیئت نظارت در استان‌ها، عملاً تاکنون شعبه دیگری در هیچ حوزه ثبتی، حتی حوزه ثبتی استان بزرگ تهران تأسیس و تشکیل نشده است.

۳- امکان 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 فرایندی سعی در تطبیق وضعیت موجود هیئت نظارت با معیارهای اساسی یک مرجع شبه‌قضایی در طراز سند تحولی قوه قضائیه خواهیم داشت و سپس در هر دو مبحث به ابزارهای رسیدگی ماهوی موردنیاز این مرجع اشاره خواهیم کرد.

۳-۱- اصلاحات مربوط به سازمان هیئت نظارت

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

۳-۱-۱- لزوم بهره‌گیری از کاداستر جهت صدور آرای ماهوی و متقن

کاداستر مجموعه عملیات حقوقی و فنی است که حدود جغرافیایی اراضی و املاک را به مالکیت آن‌ها متصل می‌کند و بر ابعادی چند از مسائل زمین، مالکیت فردی، گروهی، ثبت، مدیریت زمین، ارزیابی‌ها و غیره نیز تکیه می‌کند و وضعیت املاک کشور را از پنج جهت «ارزش»، «موقعیت»، «مالکیت»، «مساحت» و «نوع کاربری» مشخص می‌سازد (ر.ک، مهرآسا و سایر نویسندگان، ۱۳۹۹: ۳۷۳-۳۹۴). بُعد اصلی کاداستر، نقشه‌های دقیق رقومی در کنار مباحث حقوقی مالکیت، به عنوان دو قسمت اصلی نظام ثبت املاک هستند. با این حال، یاد کردن از کاداستر فقط به‌عنوان یک نظام جامع ثبت زمین و یا مدیریت آن، چندان صحیح نیست. براساس چهارچوب کاداستر، از نظام ثبتی عینی املاک، انتظار می‌رود تا بتواند اختلاف مرتبط با مرزها، حدود و مالکیت قطعه زمین را کاهش داده و حتی رفع کنند (طباطبایی حصار، ۱۳۸۹: ۲۳۰-۲۳۱). نظر به اینکه ورودی کاداستر توسط

مأموران رسمی حاکمیت تأمین می‌شود، بنابراین خروجی آن نیز سند رسمی تلقی و به نظر باید به‌عنوان ادله مهم اثبات دعوا، توسط مراجع قضایی و شبه‌قضایی، مورد پذیرش قرار گیرد. بدیهی است چنانچه نظر بر آن باشد که هیئت نظارت نیز به‌صورت ماهوی به اختلاف‌های ثبتی ورود کنند، اطلاعات کاداستر به‌عنوان ابزاری محکم به‌منظور فصل خصومت و دعوا در کنار سایر ادله اثبات دعوا، جایگاهی رفیع دارد. لازم است پژوهشگران حوزه ادله اثبات دعوا، به این مهم توجه داشته باشند که در فرایند تکمیل کاداستر و صدور سند کاداستری، از تمامی ابزارهایی که به‌عنوان ادله اثبات دعوا تعریف گردیده‌اند، استفاده خواهد شد، به‌عبارتی کاداستر، کلکسیون ادله است.

۳-۱-۲- بیمه خسارت ناشی از خطا در عملیات ثبتی

براساس اصول ثبتی منتج از تئوری اعتماد عمومی، نظام ثبتی همانند آینه‌ای فرض می‌شود که به‌درستی و به‌طور کامل و فراتر از هر دلیلی، همه واقعیات موجود در خصوص حقوق مربوط به املاک را منعکس می‌کند (اصل آینه) (ر.ک. طباطبایی حصاری، ۱۳۹۳: ۴۹۰-۴۹۴)، و این نظام تنها منبع اطلاعاتی برای کسانی است که به‌دنبال آگاهی از وضعیت حقوقی مال غیرمنقول هستند، در واقع ثبت، همانند حائلی میان عیوب حق مالکیت ثبت‌شده و ظاهر انعکاس‌یافته از سوی دفاتر ثبتی است (اصل پرده) (ر.ک. طباطبایی حصاری، ۱۳۹۳: ۴۹۴-۴۹۶). حال اگر شخص ثالث با حُسن نیت براساس اطلاعات منعکس‌شده از نظام ثبتی، زمین یا حقوق موضوع بحث را با تکیه بر اطلاعات دفاتر ثبتی تملک کند و به‌عنوان مالک آن ثبت شود، و بعدها مشخص شود اطلاعات منعکس‌شده ثبتی به‌علت خطاهای انسانی، معیوب بوده و مالک واقعی، شخص دیگری است و شخص ثالث به اشتباه از دیگری تملک کرده است، در این صورت رویکرد نظام حقوقی کشور چگونه باید باشد؟ آیا برخلاف اصول آینه و پرده، باید حکم به برگرداندن وضعیت ثبتی به حالت نخست و اعاده مالکیت مالک واقعی و جبران خسارت از خریدار با حُسن نیت داد؟ یا اینکه اصول موصوف را محترم شمرد و به‌منظور حمایت از شخص ثالث در نظام ثبت املاک و تأمین کارکرد «اطلاع‌رسانی» نظام مذکور (ر.ک. طباطبایی حصاری، ۱۳۹۲: ۱۳۷-۱۵۴) رأی به حفظ مالکیت شخص ثالث با حُسن نیت و جبران خسارت‌های مالک واقعی (متضرر) داد؟ هرچند برخی محققان معتقدند اتخاذ رویکرد دوم علاوه بر آثار حقوقی که به‌دنبال دارد، اثری مهم در استقرار امنیت و رفاه اقتصادی خواهد داشت (ر.ک. طباطبایی حصاری، ۱۳۹۰: ۱۱۵-۱۲۹) و انتظار از «کارکرد صحیح اطلاع‌رسانی»^۱ نظام

۱. نظام رسمی ثبت املاک، از حیث بُعد «اطلاع‌رسانی»، باید اطلاعاتی تضمین‌شده از وضعیت مالکیت ملک به متعاملین ارائه دهد، به‌نحوی که هزینه اطلاعات نامتقارن، هزینه‌های جستجو و ارزیابی حق مالکیت و در نتیجه ریسک معاملات را به‌علت انسداد عامل بروز «رفتار فرصت‌طلبانه» به‌نحو چشم‌گیری پائین بیاورد.

ثبتي حمايت از خريدار با حُسن نيت مي‌باشد، علاوه بر اينکه «اصل تضمين»^۱ نيز به کمک خريدار با حُسن نيت مي‌آيد. اما بر نظريه اخير با وجود هم خواني با اهداف و کارکردهای نظام ثبتي، به علت دوري نظريه پردازان آن از مسائل و معضلات اجرائي سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، نقدهايي وارد است. چنانچه تفسير خشک از ماده ۲۲ قانون ثبت مورد نظر باشد، هيچ مرجع اداري يا قضايي نبايد صلاحيت ابطال اسناد مالکيت را بيابد. بر پايه صرف ظاهر ماده مذکور، چنانچه انتقالی هر چند با سند رسمي صورت گيرد، ولي در دفتر املاک اِخبار نشود، نبايد انتقال گيرنده مالک شناخته شود. علاوه بر اينکه ممکن است سندی بدون رعايت ابتدائي ترين مقررات ثبتي از جمله احراز مالکيت معامل در دفترخانه ثبت و خلاصه معامله آن نيز در دفتر املاک ثبت شود، در اين صورت آيا عدالت و انصاف اجازه مي‌دهد به صرف ظاهر ماده ۲۲ ق.ت حکم به مالکيت متعامل بدهيم؟ بنا بر اين تشخيص و تعيين قلمرو حکومت ماده ۲۲ قانون ثبت ضرورت دارد.

بر نظريه ديگر که معتقد به اعاده مالکيت به مالک واقعي و جبران خسارت از خريدار با حُسن نيت مي‌باشد نيز نقدهاي جدی وارد است، زيرا اين نظريه بدون توجه به اصول و مباني فکري نظام ثبتي فقط با ديده گاه مدني و مبتني بر راه حل های مدني به مسائل و معضلات ثبتي نگريسته و اين امر هر چند به طور موردی عدالت را اجرا کرده باشد، اما معضلات و مشکلات ثبتي را چند برابر کرده است. «امنيت نقل و انتقالات ايجاد مي‌کند که تحصيل حقوق در صورت وجود ظاهر درست و قانوني محل ترديد نباشد» (صقري، ۱۳۸۵، ۱۹۹). مصلحت عمومي حکم مي‌کند، کيان ماده ۲۲ قانون ثبت در محدوده خود تماماً صيانت شود.

به نظر نويسندگان اين مقاله، بايد نظريه‌اي بينابين را اتخاذ کرد. پذيرش امکان ابطال سند و برگرداندن به حالت نخست بعد از ثبت غير واقعي، در مواردی که حقی برای ثالث با حُسن نيت ايجاد نشده باشد، با موازين حقوقی کشور هم خوانی دارد، اما عدالت و انصاف ايجاد مي‌کند، در مواردی که مالک ظاهري (منتقل اليه، خريدار، مالک غير واقعي) شخص ثالثی باشد که به اعتبار اطلاعات موجود در دفاتر ثبتي معامله کرده است (بدین معنا که ملکی معامله شود و اين معامله به ثبت برسد و بر مبنای همین ثبت به ثالث منتقل شود)، در اين فرض صلاح بر آن است که به فکر رفع ضرر از مالک واقعي باشيم تا استرداد ملک به وی.

نتيجه آنکه هر نظامی که بخواهد حق مالکيت را به طور مظهر تضمين کند، به یک مکانيسم جبران خسارت نیازمند است. اتخاذ رويکرد تأمین خسارت متضررين به منظور تضمين حقوق شهروندان

۱. اصل بیمه يا تضمين، اين مفهوم را بيان مي‌کند که اگر حق مالکيتی ثبت شود، به وسيله دولت مورد تضمين است.

(ر.ک. آندره تنک، ۱۳۹۸: ۱۸۳) نیز مستلزم ایجاد صندوق تضمین خسارت است. ایجاد صندوق بیمه خسارت متضررین از خطاهای ثبتی و بهره‌گیری آرای هیئت نظارت از این صندوق به منظور حفظ جایگاه ماده ۲۲ قانون ثبت و اعتبار سند رسمی و حقوق اشخاص می‌تواند، انقلابی در حوزه نظام ثبتی ایران تلقی شود.

۳-۱-۳- اصلاحات ساختاری در راستای تحقق استقلال و بی‌طرفی هیئت نظارت و اعضای آن
مخاطب اصلی دادرسی عادلانه و منصفانه که در سال‌های اخیر در ادبیات حقوق بین‌المللی و ملی بسیار رایج و متداول شده است، دادگستری‌هاست. دادرس باید در جایگاه دادرسی نسبت به موضوع مطرح‌شده با آزادی کامل و بر مبنای واقعیت‌ها و بر پایه موازین حقوقی و بدون هرگونه دخالت، فشار و یا نفوذ نادرست از جانب هریک از بخش‌های حکومت یا جای دیگر، رسیدگی و تصمیم‌گیری کند (ر.ک. آقای جنت‌مکان، ۱۳۹۶: ۷۹، ۸۰ و ۱۸۰)، اما از آن جا که این مفاهیم و اصول به منظور تضمین حقوق اصحاب دعوا یا اختلاف و در نتیجه اجرای عدالت وضع شده‌اند، بنابراین قابل تسری به تمامی مراجع شبه‌قضایی از جمله مراجع شبه‌قضایی قانون ثبت اسناد و املاک کشور هستند. این موضوع مورد تأکید بند یک از اول سند اصول آئین دادرسی مدنی فراملی است.^۱ برابر اصل بی‌طرفی، منطبق با بند سوم از اصل یکم اصول، تصمیم‌های قضایی و شبه‌قضایی 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، جنس و غیره (ناجی‌زواره، ۱۳۸۷: ۳۱). بررسی استقلال، بی‌طرفی و اوصاف هیئت‌های نظارت، از ابتدا مستلزم نحوه وصول گزارش به هیئت‌های موصوف، کنکاش در نحوه رسیدگی و بررسی جایگاه اداری و قضایی اعضای هیئت است.

۳-۱-۳- اصلاح فرایند گزارش اختلاف یا اشتباه ثبتی

مستند به بند ۳۹۰ و ۳۹۲ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی، گزارش‌های واصله به هیئت نظارت از ناحیه ادارات ثبت و با قید علل و دلایل مختلفه با توجیه کامل امر و اظهار نظر صریح و منجز رئیس ثبت، به ادارات کل ثبت استانی ارسال می‌شود. پس از وصول گزارش موصوف و در صورت تکمیل بودن مدارک و مستندات، کارشناس منتخب پرونده در حوزه مربوطه نسبت به موضوع اظهار نظر و مراتب به منظور بررسی نهایی و صدور رأی تقدیم هیئت نظارت می‌شود. پیش‌تر گفته شد که گزارش‌های ارسالی پیرامون دو واقعه اشتباه یا اختلاف ثبتی است، در فرض اول چگونه می‌توان پذیرفت که مرجع ایجادکننده اشتباه و مرجع رسیدگی به اشتباه و مرجع صدور رأی جهت اصلاح

اشتباه از مجموعه ثبت اسناد و املاک باشد. در موارد وقوع اختلاف مانند بند یک ماده ۲۵ اصلاحی قانون ثبت و وصول گزارش اختلاف به موجب بند یک ماده ۳ آئین‌نامه اجرایی «قانون رسیدگی به اسناد مالکیت معارض و هیئت نظارت و شورای عالی ثبت»، یک طرف اختلاف اداره ثبت محل است و مرجع رسیدگی اولیه اداره کل ثبت استان می‌باشد، علاوه بر اینکه مدیرکل ثبت نیز عضو اصلی هیئت موصوف است. در چنین حالتی اصل بی طرفی رسیدگی در مظن اتهام قرار داشته و با اصول آئین دادرسی مدنی فراملی مغایر است.

۳-۱-۲- لزوم بهره‌گیری از کارشناسان یا مؤسسات کارشناسی مستقل رسمی

شایسته است هیئت نظارت نیز همانند مراجع قضایی از توان فنی و نظر کارشناس مستقل در حوزه اشتباه یا دعوی مطرح شده بهره جسته و در صورت لزوم، کیفیت ماجرا را از واحد ثبتی مربوطه استعلام کند. بدیهی است به منظور تکمیل احراز بی طرفی مرجع تصمیم‌گیرنده، اصلاح سازوکار اجرا از جمله حذف مداخلات انسانی در ارجاع و اخذ نظرات کارشناسی و استفاده حداکثری از فناوری‌های نوین و هوش مصنوعی در این موضوع راه‌گشا است. قانون‌گذار با نگهداری اجرای منفردانه کارشناسی نمی‌تواند بخشی از خلأهای مقررات کارشناسی را رفع نماید. این نقیصه با پذیرش شرکت‌های مدنی سردفتری در نظام حقوقی فرانسه^۱ و پیشنهاد امکان ایجاد اختیاری آن در لایحه اصلاحی قانون سردفتران ایران در حوزه دفاتر اسناد رسمی تا حدودی رفع شده است (سیدی‌ارانی، ۱۳۹۸: ۳۱۱-۳۲۸). شرکت‌ها یا مؤسسات تخصصی کارشناسی از کارشناسان با صلاحیت‌های مشترک قابل تشکیل و شرکا با تشکیل شرکت فرصت می‌یابند تا برای ترکیب دانسته‌ها و تبادل آگاهی‌ها در کنار هم باشند و هر کدام مدیریت یک بخش تخصصی را به عهده گیرد، تا از این طریق نظرات متقن کارشناسی احتمال خطای برخی نظرات کارشناسی به حداقل ممکن برسد. بهره‌گیری از شرکت‌های مدنی کارشناسی با پذیرش مسئولیت تضامنی که از راهبردهای سند تحولی قضایی به منظور پیشگیری از صدور نظرات کارشناسی نادرست است (سند تحولی قوه قضائیه، ۱۳۹۹: مأموریت اول فصل دوم) این امکان را ایجاد می‌کند که اگر به هر علتی از جمله ضعف سیستم انسانی، عیبی ظاهر شود، مدعی می‌تواند جبران خسارت خود را از یک صندوق با عنوان صندوق ضمانت مسئولیت کارشناسان رسمی مطالبه کند.

1. Loi n° 66-879 du 29 novembre 1966 relative aux sociétés civiles professionnelles & Décret n°67-868 du 2 octobre 1967 pris pour l'application à la profession de notaire de la loi n° 66-879 du 29 novembre 1966 relative aux sociétés civiles professionnelles

۳-۱-۳-۳- نهادینه کردن ایراد رد دادرسی در هیئت نظارت

از جمله مواردی که به دلیل سکوت قانون‌گذار در هیئت‌های نظارت اصل بی‌طرفی پایمال می‌شود، مواردی است که خود اعضای هیئت اعم از قضایی یا اداری، ذی‌نفع در پرونده باشند. در خصوص قاعده رد دادرسی در امور حقوقی، قانون ثبت ساکت است، از این رو در مواردی که اعضای هیئت قرابت نسبی یا سببی با مستدعی ثبت و یکی از طرفین اختلاف داشته باشد، یا عضو هیئت قیم یا مخدوم یکی از طرفین باشد و ...، قانون و آئین‌نامه‌ی اجرایی در خصوص نحوه رسیدگی به موضوع ساکت و قاعدتاً باید به عموماً آئین دادرسی مدنی رجوع کرد؛ که در این خصوص نیز به نظر می‌آید در این گونه موارد که قانون در خصوص خروج شخص عضو و جانشینی عضو علی‌البدل اظهار نظر نکرده، به نظر به صرف حضور سه عضو در هیئت را به بی‌طرفی تعبیر نموده است.

۳-۱-۴- تشکیل هیئت‌های نظارت تخصصی یا تشکیل هیئت منصفه

عده‌ای فلسفه تشکیل هیئت منصفه در نظام حقوقی آمریکا را جمع شدن تخصص‌های مختلف در دادرسی دانسته‌اند (FERRAN, 200-2:396). با گسترش و توسعه زیرساخت‌های فناوری اطلاعات و استقرار سامانه‌های ثبت آنی و مباحث فنی و حقوقی کاداستر ایجاب می‌کند، تغییری در چینه‌های اعضای هیئت نظارت ایجاد شود. تخصصی کردن فرایندهای رسیدگی، ایجاد شعب تخصصی رسیدگی و بهره‌گیری از ظرفیت متخصصان در صدور آرا و تصمیم‌های متقن از سیاست‌های سند تحولی قوه قضائیه است. به همین دلیل و به منظور تأمین استقلال و بی‌طرفی و گسترش احاطه اعضای هیئت نظارت بر مباحث طرح‌شده، امکان تشکیل هیئت‌های نظارت تخصصی در حوزه‌های مختلف املاک، اسناد، اجرای اسناد رسمی و غیر آن‌ها پیشنهاد می‌شود یا اینکه چینه‌های اعضای هیئت نظارت به نحوی تغییر یابد که نمایندگان تخصص‌های مختلف در آن هیئت عضویت داشته باشند.

۳-۱-۵- گسترش صلاحیت‌های هیئت نظارت به منظور کاستن از پرونده‌های ورودی دادگاه‌ها

از راهکارهای ارائه شده به منظور قضازدایی، «شفاف‌سازی و توسعه صلاحیت مراجع شبه قضائی و واگذاری رسیدگی به دعاوی پرتکرار فاقد ماهیت قضائی مانند انحصار وراثت و دستور فروش به این مراجع» است. در این زمینه می‌توان به امکان گسترش صلاحیت هیئت نظارت نسبت به «اشتباهات» فرایند افزایش املاک مشاع اشاره کرد که رسیدگی اداری را جایگزین رسیدگی قضایی می‌کند. اعطای صلاحیت «صدور دستور فروش» به هیئت نظارت در مواردی که ملک به موجب نظریه صادره از ناحیه اداره ثبت محل، غیرقابل افزایش تشخیص داده می‌شود (مستند به ماده ۹ آئین‌نامه قانون افزایش و فروش املاک مشاع)، یا اصلاح ماده ۷ آئین‌نامه

قانون موصوف و اعطای صلاحیت رسیدگی به «اعتراضات واصله اشخاص نسبت به تصمیمات متخذ از طرف واحد ثبتی» به هیئت نظارت، قابل بررسی است.

به منظور «توسعه روش‌های حل اختلاف جایگزین رسیدگی قضایی» می‌توان صلاحیت هیئت نظارت را نسبت به اشتباهات و اختلاف‌ها در ثبت اشخاص حقوقی بسط داد. اشتباه در اثنای ثبت شرکت‌های تجاری و مؤسسات غیرتجاری از جمله اشتباه در زمان تعیین نام، موضوع فعالیت و احراز فعالیت‌هایی که نیاز به مجوز دارند، اشتباه در بررسی مستندات که مربوط به تأسیس انواع شرکت‌ها می‌باشند و رسیدگی به اعتراضات اشخاص نسبت به این موضوعات، اشتباه در صحت سنجی هویت مؤسسان و مدیران، اشتباه در بررسی مستندات مربوط به سرمایه شرکت و همچنین اشتباهات یا اختلافات واقعه در زمان ثبت تغییرات شرکت‌ها، قابلیت رسیدگی توسط هیئت نظارت را دارند.

۳-۲- اصلاحات مربوط به فرایند رسیدگی توسط هیئت نظارت

عناصر مربوط به روند و نحوه رسیدگی، سرنوشت یک دادرسی قضایی یا رسیدگی شبه قضایی را به لحاظ منصفانه بودن رقم می‌زنند و باید در بازطراحی فرایندهای رسیدگی آتی هیئت نظارت لحاظ شوند.

۳-۲-۱- حق مورد استماع قرار گرفتن متداعیین و حق استفاده از وکیل

حضور وکیل در دادرسی، مانع از یک‌جانبه‌گری قضایی و بی‌توجهی به منافع فردی شهروندان از سوی کارگزاران دولتی (قضات) می‌شود (افتخار جهرمی، ۱۳۹۲: ۳۴۸ و ر.ک. نیازپور، ۱۳۸۶: ۹۵ و ر.ک. اصل ۳۵ ق.ا و اصل چهارم از سند اصول آئین دادرسی فراملی). حق مورد استماع قرار گرفتن نیز، به‌عنوان حقی که دادگاه را مکلف به استماع همه جهات حکمی، موضوعی و اثباتی مطرح شده از سوی طرفین می‌نماید، در بندهای ۴ تا ۶ اصل پنجم و بند ۲ اصل بیست و دوم سند اصول آئین دادرسی فراملی به‌صراحت مورد پذیرش قرار گرفته است. شناسایی حق داشتن وکیل تصریح خاصی در مقررات ثبتی ندارد، اما رویه‌ای در ادارات شکل گرفته بود که به استناد دستورالعمل شماره ۱۳۷۳/۰۸/۳۵-۲۳/۷۸۱ پذیرش وکالت در واحدهای ثبتی و مراجع شبه قضایی را منوط به ارائه وکالت‌نامه رسمی (که در دفاتر اسناد رسمی تنظیم می‌شود) از جانب وکیل می‌دانست و از این حیث وکلای دادگستری به‌خصوص در مقوله دفاع در مراجعی چون هیئت با مشکل مواجه بودند. با وجود صدور رأی ۱۳۷۵/۱۰/۱۷-۱۷۵ دیوان عدالت اداری و اشاره آن به این موضوع که اختصاص وکالت‌نامه‌های وکلای دادگستری به مراجع قضایی نافی اعتبار آن‌ها در مراجع غیرقضایی نیست، به نظر می‌آید تا حدی این مشکل را مرتفع کرده باشد، اما با توجه به نظریه‌های مشورتی متعدد صادره از اداره کل حقوقی سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و در نتیجه دادنامه ۹۹۰۹۹۷۰۹۰۶۰۱۰۰۲۶-۹۹۰۹۹۷۰۹۰۶۰۱۰۰۲۶-

۱۳۹۹/۲/۲۲ هیئت تخصصی دیوان عدالت اداری به شرح «چنانچه وکالت‌نامه وکیل دادگستری از نوع عادی باشد، صرفاً در محدوده قانون وکالت در دادگستری و سایر مراجع الزام به پذیرش آن وجود دارد و دادنامه شماره ۴۰۶ مورخ ۱۳۸۸/۴/۱۱ هیئت عمومی نیز مؤید همین امر است، لیکن در سایر موارد و وکالت مدنی که ارتباطی به پیگیری دعاوی و وظایف وکیل به موجب قانون وکالت ندارد، مانند انجام معاملات و انتقال اموال، برای مراجع ذی‌ربط الزامی به پذیرش آن وجود ندارد»، 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 بین اشخاص و بنا به دستور بند یک ماده ۳ آئین‌نامه اجرایی رسیدگی به اسناد مالکیت معارض و...، هیئت باید کلیه مدارک طرفین را اخذ و اظهارات طرفین را بررسی کرده و به صورت کتبی بپذیرد. ابلاغ موضوع به طرفین و امکان مشاهده مدارک تسلیمی طرف دیگر توسط طرفین اختلاف و صورت جلسه کردن اظهارات توسط واحد ثبتی، با توجه به اصل تقابلی بودن دادرسی، متضمن رعایت برخی 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.

۲-۲-۳- الزامات علنی و حضوری بودن رسیدگی‌ها

یکی دیگر از لوازم دادرسی عادلانه حضور خواننده، ارائه ادله و مدارک و شهود خود و پرسش از شهود طرف مقابل است. این مهم با دادرسی حضوری تأمین می‌شود (ر.ک. زراعت و احمدی، ۱۳۹۳: ۱۱۱-۱۳۷) دادرسی علنی نیز عبارت است از عدم ایجاد مانع برای حضور افراد و رسانه‌ها در جلسه‌های دادگاه و انتشار جریان دادرسی با رعایت حق متهم و بزه‌دیده (نیکویی، ۱۳۸۵: ۲۱۹) و از اصول تأکیدشده در سند تحول قوه قضائیه است. علنی بودن، رابطه مستقیمی با شفافیت قضایی دارد (ر.ک. رضوی فرد و قربانی، ۱۳۹۵: ۱۶۳) و تضمینی برای نظارت عمومی، حفظ حقوق متهم و رعایت بی‌طرفی است (طجرلو و همکاران، ۱۳۹۴: ۱۶۹).

با بررسی مقررات و ضوابط حاکم بر هیئت نظارت، نصی مبنی بر برگزاری جلسات هیئت به صورت علنی و با حضور مستدعیان ثبت یا متداعیین، مشاهده نمی‌شود.^۱ هر چند هیئت‌ها با صدور قرار یا تصمیم می‌توانند طرفین یا متقاضی ثبت را به محل جلسه هیئت دعوت کنند، اما با لحاظ قید «می‌تواند» این مسئله در حیطه اختیارات هیئت 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.

۳-۲-۳- حق رسیدگی در مهلت معقول

اطاله در فرایند رسیدگی، از چالش‌های سند تحولی قوه قضائیه اعلام شده است، (ر.ک. سند تحولی قوه قضائیه) از این رو صدور رأی باید در مهلت معقول صورت گیرد و معقول بودن مهلت دادرسی، آن است «که با صرف مدت زمانی متعارف بتوان به پرونده رسیدگی کرد و از این طریق عدالت را برقرار ساخت» (صابر، ۱۳۹۳: ۴۷). مدیریت زمان و اصل سرعت در رسیدگی، دادرس را مکلف به اداره فرایند دادرسی در کمترین زمان ممکن می‌کند (دهقانی، ۱۳۹۰: ۳۴) و مورد تأکید بندهای اول و سوم اصل سه و بند اول اصل هفتم سند اصول آئین دادرسی فرامولی است. از طرفی تجدید رسیدگی ناشی از ضعف در شیوه ابلاغ نیز از موجبات شایع اطاله رسیدگی است (ر.ک. محسنی، ۱۳۸۹: ۷۷-۸۳ و سند تحولی قوه قضائیه). به منظور تأمین حق رسیدگی در مهلت متعارف، ماده ۲ آئین‌نامه اجرایی رسیدگی اسناد مالکیت معارض، تکلیف به تشکیل جلسات هیئت نظارت، به میزان حداقل دو بار در هفته می‌نماید. اما رویه عملی حکایت از اطاله مدت زمان بسیار بیشتری از زمان موصوف دارد. علاوه بر این، تکلیفی مبنی بر حداکثر زمان رسیدگی به یک پرونده، اعلام تاریخ جلسه رسیدگی به طرفین یا متقاضی پرونده و ... وجود ندارد. از طرفی برای استفاده از سامانه ثبت نام الکترونیکی (ثنا) به منظور ابلاغ الکترونیکی آرای هیئت نظارت^۲ دستورالعملی صادر نشده است.

۳-۲-۴- حق تجدیدنظرخواهی و نظارت قضایی دیوان عدالت اداری

تجدیدنظرخواهی یا امکان بازبینی پرونده، آخرین فرصتی است تا منصفانه بودن یک دادرسی بررسی و نقصان‌های احتمالی آن جبران شود و در حقوق ایران، قانون آئین دادرسی دادگاه‌های عمومی و انقلاب در امور مدنی، مواد ۳۳۰ تا ۳۶۵ را به مبحث تجدیدنظر اختصاص داده‌اند.^۳

۱. حتی رویه حکایت از آن عدم برگزاری جلسات با حضور اعضا و اکتفا به پرونده گردانی نزد محل خدمت‌شان حکایت دارد.

۲. به‌ویژه آرای مستند به بند ۵ ماده ۲۵ اصلاحی قانون ثبت

۳. در نظام‌های حقوقی مختلف آئین‌های دادرسی پژوهشی متنوع‌اند، به‌همین منظور بند یک اصل ۲۷ سند اصول، آئین دادرسی پژوهش‌خواهی را به قانون مقر دادگاه ارجاع داده است.

در خصوص حق تجدیدنظرخواهی، برابر صدر تبصره ۴ ماده ۲۵ قانون ثبت‌الحاقی ۱۳۵۱، آرای 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 هیئت نظارت، مستثنا از حق تجدیدنظرخواهی و مصون از اهرم راهبردی اصل دادرسی منصفانه است. اگرچه دقیق شدن در بندهای دو، سه، چهار و شش این ماده نشان می‌دهد که نخست 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 دوماً تصمیم هیئت مبنی بر رفع اشتباه در صورتی که مخل به حقوق افراد باشد، موجب خروج موضوع از صلاحیت هیئت نظارت و احاله امر به دادگاه است، اما آنچه در مانحن‌فیه و به لحاظ رعایت منصفانه بودن دادرسی مطرح و محل اشکال است، تشخیص مخل بودن یا نبودن تصمیم رفع اشتباه به حقوق افراد است. از این رو در این مرحله مجالی برای استماع منصفانه دفاعیات افراد ذی‌نفع متصور نیست. علاوه بر اینکه بر فرض صحت عملکرد هیئت نظارت در احراز صلاحیت به شایستگی خود یا دادگاه، بند ۸ ماده ۲۵ قانون ثبت در شرایطی از شمول تجدیدنظرخواهی مستثنا شده که نخست در این مورد برخلاف 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، دوماً به طور قطع یک بعد از ابعاد تصمیم هیئت نظارت در این مورد خاص و به لحاظ طرفینی بودن پرونده‌های اجرا، مخل به حقوق افراد خواهد بود.

به موجب بند ۲ ماده ۱۳ قانون دیوان عدالت اداری مصوب ۱۳۹۲، دیوان عدالت اداری نظارت عالی قضایی بر اغلب دادگاه‌های اختصاصی اداری و مراجع شبه قضایی از جمله هیئت نظارت را به عهده دارد. رسیدگی به اعتراض علیه آرای قطعی مراجع شبه قضایی مشمول بند ۲ در دیوان عدالت اداری، با توجه به قسمت اخیر بند موصوف و قید «منحصراً از حیث نقض قوانین و مقررات یا مخالفت با آنها» به صورت «فرجامی و شکلی» است (هداوند و آقایی طوق، ۱۳۹۶: ۱۴۵). از نمونه آرای دیوان عدالت اداری در خصوص ماده ۲۵ اصلاحی قانون ثبت می‌توان به رأی شماره ۱۸۰۷۶ مورخ ۱۳۷۸/۰۴/۲۲ هیئت عمومی دیوان^۱ اشاره کرد که طی آن اعلام می‌کند: «مهلت مقرر در تبصره ۵ ماده ۲۵ قانون ثبت اسناد و املاک کشور، منحصراً در مقام اعلام تصمیم هیئت نظارت از طریق الصاق آن در تابلوی اعلانات تعیین شده است و تسری مهلت

۱. نقل از شماره ۱۵۸۷۸-۹/۶/۱۳۷۸ روزنامه رسمی شماره هـ ۱۸۰/۷۶. ۱۳۷۸/۴/۲۲ تاریخ ۱۳۷۸/۱/۲۸ شماره دادنامه ۱۳ کلاسه پرونده ۱۸۰/۷۶.

مزبور به زمان اعتراض نسبت به رأی هیئت نظارت و محدودیت زمان اعتراض به مهلت بیست‌روز مقرر، مغایر حکم مقرر در تبصره مذکور است. بنابراین دستورالعمل مورد اعتراض مستنداً به قسمت دوم ماده ۲۵ قانون دیوان عدالت اداری، ابطال می‌گردد». همچنین رأی ۷۷/۷۷-۱۳۷۷/۰۴/۲۷ هیئت عمومی دیوان عدالت اداری نیز حکایت از نظارت قضایی دیوان عدالت اداری نسبت به مراجع شبه قضایی قانون ثبت دارد.

نتیجه‌گیری

مراجع اختصاصی اداری مانند مراجع قضایی به دادرسی، رسیدگی و تصمیم‌گیری می‌پردازند و تصمیم‌های آن‌ها بر حقوق و تکالیف طرفین اختلاف به‌طور مستقیم تأثیر می‌گذارد؛ بنابراین کوچک شمردن رعایت اصول دادرسی عادلانه و غفلت از آن در مراجع شبه قضایی، فاقد مبنا و دلیل موجه است؛ بسیاری از اصول دادرسی عادلانه در اسناد بین‌المللی و منابع داخلی مورد تأکید قرار گرفته‌اند و واجد خصیصه عمومیت و لازم‌الرعایه محسوب می‌شوند. با این حال در هیچ‌یک از قوانین حاکم بر مراجع شبه قضایی از جمله هیئت نظارت به‌صراحت از رعایت اصول دادرسی عادلانه در این مراجع اشاره‌ای نشده است و قوانین تأسیس مراجع اختصاصی اداری نسبت به اصول دادرسی عادلانه عمدتاً ساکت هستند و در برخی موارد حداقل مقررات راجع به آئین دادرسی برای این مراجع وجود ندارد.

از مجموع توضیحاتی که پیرامون هیئت نظارت ارائه شد، یافته‌های زیر را می‌توان نام برد:

۱- در پاسخ به پرسش اصلی تحقیق با بررسی وضعیت فعلی هیئت، باید گفت هیئت نظارت با حفظ شرایط فعلی قابلیت رسیدگی ماهوی به اختلاف‌ها و اشتباهات ثبتی را ندارد و فی‌الحال چنانچه صدور رأی را مخل حقوق متصوره یا مکتسبه اشخاص تلقی کند، هرگونه اقدام آتی را منوط به رسیدگی قضایی می‌نماید. این تقیصه مغایر با اهداف سند تحولی قوه قضائیه است. علاوه بر اینکه رسیدگی منصفانه تنها در برخی موارد در قالب قوانین و مقررات موضوع حقوق ثبت اسناد و املاک مورد توجه قرار گرفته است و در بسیاری موارد، نارسایی‌هایی مشهود است.

۲- جایگاه سازمانی هیئت نظارت از حیث تابع سازمان ثبت اسناد و املاک بودن از مؤلفه‌هایی است که تحقق استقلال و جلب اعتماد عمومی به مرجع رفع اختلاف را متزلزل می‌کند. علاوه بر اینکه عضویت اعضای هیئت نظارت از حیث ترکیب با تأکید به عضویت قاضی و نماینده دستگاه متبوع و عدم توجه به عضویت کارشناس حقوقی یا غیرحقوقی مرتبط با موضوع مطروحه، فعالیت پاره‌وقت اعضا، عدم برخورداری از مزایا و مصونیت‌های قضایی، عدم مشخص بودن نحوه مشارکت اعضا، نواقص در راهکارهای فرایند رسیدگی و راهکارهای مربوط به صلاحیت، از ایرادات مشهود

سازمان و فرایند رسیدگی هیئت نظارت است و در مجموع با شرایط مطلوب مدنظر سند تحولی قوه قضائیه و اصول دادرسی عادلانه فاصله زیادی دارد.

با عنایت به شرح موصوف، پیشنهاد می‌شود:

۱- با توجه به محمل بودن آئین دادرسی مراجع شبه قضایی، قانون باید حداقل تشریفات قانونی رسیدگی در مراجع اختصاصی غیرقضایی را که اصول دادرسی عادلانه تضمین می‌کنند، مشخص کند. در این زمینه بهره‌گیری از اصول آئین دادرسی مدنی فراملی با تضمین الزامات حقوق دادرسی دادگرا، عادلانه و منصفانه متناسب با سند تحولی قوه قضائیه راهگشاست. اصلاحات در سازمان و فرایند رسیدگی هیئت نظارت از طریق اصلاح ترکیب اعضای هیئت، اصلاح نحوه وصول گزارش، بهره‌گیری از کارشناسان یا مؤسسات کارشناسی رسمی مستقل، اتکای به داده‌ها و اطلاعات سامانه کاداستر به‌عنوان ادله اثبات دعوا، بهره‌گیری از ظرفیت صندوق جبران خسارت‌های ناشی از اشتباهات ثبتی، تشکیل هیئت نظارت‌های تخصصی و گسترش صلاحیت هیئت، می‌تواند موجب ارتقای رسیدگی‌های هیئت نظارت در راستای ورود ماهوی به مسائل ثبتی و صدور آرای قاطع اختلاف (قضازدایی) شود.

۲- رویکرد فعلی سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی، رفع اختلاف‌ها و دست‌یابی به تثبیت مالکیت صددرصدی املاک و اراضی کشور از طریق اجرای قوانین خاص و در قالب مراجع اختصاصی اداری است. ازجمله پژوهش‌هایی که می‌تواند در آینده مورد بررسی پژوهشگران قرار گیرد، تطبیق این مراجع در پرتو اصول دادرسی عادلانه و ارتقای این هیئت‌ها در راستای تحقق اهداف سند تحولی قوه قضائیه است.

منابع

فارسی

- آقایی جنت‌مکان، حسین (۱۳۹۶)، حقوق دادرسی عادلانه و منصفانه (دادگرانه)، تهران: انتشارات جنگل.
- بهرامی، داریوش (۱۳۹۳)، حقوق ثبت املاک در ایران، چاپ دوم، تهران: بنیاد حقوقی میزان.
- تنک، آندره (۱۳۹۸)، مبانی و اصول مسئولیت مدنی از دیدگاه حقوق تطبیقی، ترجمه: صفایی، سیدحسین، حسینی، سیداحسان، تهران: انتشارات شرکت سهامی انتشار.
- طباطبایی حصاری، نسرين (۱۳۹۶)، مبانی و آثار نظام ثبت املاک، تهران: شرکت سهامی انتشار، چاپ دوم.
- طباطبایی مؤتمنی، منوچهر (۱۳۷۴)، حقوق اداری، انتشارات سمت.
- فاطمیان، امیرمسعود (۱۴۰۰)، مجموعه ایده‌های برگزیده نخستین رویداد ملی راهکارهای تحقق دادرسی عادلانه در مراجع اختصاصی اداری، پژوهشگاه قوه قضاییه، صفحات ۹۱ تا ۹۵.
- غمامی، مجید و محسنی، حسن (۱۳۹۰)، آئین دادرسی مدنی فراملی، تهران: انتشارات شرکت سهامی انتشار.
- هداوند، مهدی و آقایی طوق (۱۳۹۶)، مسلم، دادگاه‌های اختصاصی اداری در پرتو اصول و آئین‌های دادرسی منصفانه (حقوق ایران و مطالعه تطبیقی)، انتشارات خرسندی.

مقاله

- افتخارچهرمی، گودرز (۱۳۹۲)، حق متهمان در بهره‌مندی از وکیل در لایحه آئین دادرسی کیفری، دایره‌المعارف علوم جنایی، کتاب دوم، تهران: نشر میزان.
- پاک‌نهاد، امیر (۱۳۹۲)، آسیب‌شناسی مجازات اعدام در حقوق ایران، دایره‌المعارف علوم جنایی، چاپ دوم، تهران: نشر میزان.
- دهقانی، حسین (۱۳۹۰)، مدیریت زمان تسریع در دادرسی، نشریه تعالی حقوق، شماره دوازده.
- رضوی‌فرد، بهزاد و قربان‌زاده، حسین (۱۳۹۵)، حق بر علنی‌بودن دادرسی به‌عنوان یکی از حقوق دفاعی متهم در رویه دادگاه‌های کیفری بین‌المللی، مجله حقوق تطبیقی دانشگاه تهران، دوره هفت، شماره یک.
- زراعت، عباس و احمدی، انور (۱۳۹۳)، مبانی و آثار اصل حضوری‌بودن فرایند دادرسی کیفری، مجله پژوهشنامه حقوق کیفری.
- صابر، محمود و طباطبایی حصاری، نسرين (۱۳۹۰)، آثار حقوقی و اقتصادی نظام ثبت املاک، فصلنامه حقوق مجله دانشکده حقوق و علوم سیاسی، دوره چهل و یک، شماره دو.
- صابر، محمود و ناظریان، حسین (۱۳۹۳)، مهلت معقول دادرسی در دیوان کیفری بین‌المللی و آرای دادگاه اروپایی حقوق بشر، مجله پژوهش‌های حقوق تطبیقی دانشگاه تربیت مدرس، دوره هجده، شماره چهار.
- صقری، محمد (۱۳۸۵)، اعتبار صحت ظاهری در حقوق مدنی (بحثی در حقوق ایران و فرانسه)، فصلنامه پژوهش حقوق و سیاست، دانشکده حقوق و علوم سیاسی دانشگاه علامه طباطبایی، سال هشتم، شماره هجده.
- طباطبایی حصاری، نسرين (۱۳۸۹)، بررسی تطبیقی نظام‌های ثبت املاک (با تأکید بر نظام ثبت املاک در ایران)، فصلنامه حقوق مجله دانشکده حقوق و علوم سیاسی دانشگاه تهران، دوره چهل، شماره دو.
- طباطبایی حصاری، نسرين و کاظمی، محمود (۱۳۹۲)، جایگاه حمایت از اشخاص ثالث در نظام‌های ثبت املاک، مجله مطالعات حقوق تطبیقی دانشگاه تهران، دوره چهار، شماره یک.

- طباطبایی‌حصاری، نسرین (۱۳۹۳)، وصف تجریدی نظام ثبت املاک بر مبنای تئوری اعتماد عمومی، مجله مطالعات حقوق تطبیقی دانشگاه تهران، دوره پنج، شماره دو.
- طباطبایی‌حصاری، نسرین و صادقی‌مقدم، محمدحسن (۱۳۹۴)، آثار ثبت املاک بر اعتبار اعمال حقوقی؛ با تأکید بر اوصاف و کارکردهای نظام ثبتی، مجله مطالعات حقوق تطبیقی، دانشگاه تهران، دوره شش، شماره دو.
- طجرلو، رضا و همکاران (۱۳۹۴)، نقش و کارکرد کمیسیون رسیدگی به اختلافات ناشی از اراضی ملی از منظر اصول دادرسی منصفانه، فصلنامه پژوهش حقوق عمومی دانشگاه تربیت مدرس، شماره چهل و نه.
- عباس‌زاده، حسن و پاشازاده، حسن (۱۳۹۰)، شرح و نقد مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۶۵، مجله کانون وکلای دادگستری.
- غمامی، مجید و محسنی، حسن (۱۳۸۵)، اصول تضمین‌کننده عملکرد دموکراتیک در دادرسی و اصول مربوط به ویژگی‌های دادرسی مدنی، مجله حقوق دانشکده حقوق و علوم سیاسی دانشگاه تهران، شماره هفتاد و چهار.
- فتحی، محمدجواد و دهقانی، علی (۱۳۸۸)، استقلال بازپرس در انجام تحقیقات، مقدماتی و تأثیر آن در تحقق دادرسی عادلانه، مجله فقه و حقوق.
- محسنی، حسن (۱۳۸۹)، «فن اداره جریان دادرسی مدنی، سازماندهی دادرسی در قالب اصول دادرسی»، فصلنامه حقوق، مجله دانشکده‌ی حقوق و علوم سیاسی دانشگاه تهران، دوره چهل، شماره چهار.
- مهرآسا، جمشید؛ حسن، علیرضا و روحانی‌مقدم، محمد (۱۳۹۹)، بازپژوهی در مفهوم «کاداستر» و نقش آن در اثبات دعوی ملکی، مجله‌ی مطالعات فقه و حقوق اسلامی دانشگاه سمنان، سال دوازده، شماره بیست و دو.
- میرشکاری، عباس (۱۳۸۷)، تضمین سردفتران و دفترباران، ماهنامه‌ی کانون سردفتران و دفترباران، سال پنجاهم، شماره هشتاد و پنج.
- ناجی‌زواره، مرتضی (۱۳۸۷)، بی‌طرفی در دادرسی کیفری، مجله حقوقی دادگستری، شماره‌های شماره‌های پنجاه و شش و پنجاه و هفت.
- نیازپور، امیرحسین (۱۳۸۶)، حق متهمان مبنی برداشتن وکیل در فرایند کیفری؛ جلوه‌ای از حقوق شهروندی، مجله حقوقی دادگستری، شماره پنجاه و هشت.
- نیکویی، سمیه (۱۳۸۵)، الزامات علنی بودن دادرسی کیفری در پرتو دادرسی عادلانه، مجله حقوقی دادگستری، شماره‌های پنجاه و شش و پنجاه و هفت.

انگلیسی

- ALI / UNIDROIT Principles of Transnational Civil Procedure, Copyright © 2006 The American Law Institute and UNIDROIT
- BEHIN (j.), «Les sociétés civiles professionnelles notariales», 4e rapport au 67e congress des Notaires , in Theorie et Pratique des societs civiles, Paris : Librairies techniques, 1970
- Draft rules of transnational civil procedure © UNDRIOIOT 2004 Study LXXVI – Doc. 12
- FERRAND, Frederique, Le principe contradictoire et l'expertise en droit compare european, in : revue international de droit compare, 200-2
- Manzanares Bastida, Bruno. (2007). The Independence and Impartiality of Arbitrator in International Commercial Arbitration. No. 1. Vol. 6.