



گزارش کارشناسی

پرونده‌های دیوان عدالت اداری

در خصوص:

تقاضای ابطال بخشنامه شماره ۱۳۸۵/۸/۱۶-۱/۴۰۴۸۵ سازمان ثبت اسناد و املاک کشور در خصوص «الزام کلیه واحدهای ثبتی به تنظیم صورت‌مجلس تفکیکی مربوط به ملک مورد نظر و ارسال آن به دفاتر اسناد رسمی جهت تنظیم سند رسمی در راستای اجرای احکام نهایی دادگاه‌ها»

کد گزارش: ۹۷۰۵۰۵۵

تاریخ انتشار: ۱۳۹۷/۰۶/۰۳

پژوهشکده شورای نگهبان

شناسنامه گزارش

گزارش کارشناسی پرونده‌های دیوان عدالت اداری

موضوع:

تقاضای ابطال بخشنامه شماره ۱/۴۰۴۸۵-
۱۳۸۵/۸/۱۶ سازمان ثبت اسناد و املاک کشور
در خصوص «الزام کلیه واحدهای ثبتی به تنظیم
صورت‌مجلس تفکیکی مربوط به ملک مورد نظر و ارسال
آن به دفاتر اسناد رسمی جهت تنظیم سند رسمی در
راستای اجرای احکام نهایی دادگاه‌ها»

تهیه و تنظیم:

هادی زرافشان

نظارت:

سیدمجتبی حسینی پور

پژوهشگده شورای نگهبان

شماره گزارش: ۹۷۰۶۰۵۵

تاریخ تنظیم: ۱۳۹۷/۰۶/۰۳

بِسْمِ اللّٰهِ الرَّحْمٰنِ الرَّحِیْمِ

گزارش کارشناسی پرونده‌های استعلامی دیوان عدالت اداری

موضوع شکایت: تقاضای ابطال بخشنامه شماره ۱۳۸۵/۸/۱۶-۱/۴۰۴۸۵ سازمان ثبت اسناد و املاک کشور درخصوص «الزام کلیه واحدهای ثبتی به تنظیم صورت‌مجلس تفکیکی مربوط به ملک مورد نظر و ارسال آن به دفاتر اسناد رسمی جهت تنظیم سند رسمی در راستای اجرای احکام نهایی دادگاه‌ها»

شاکی: آقای عبدالحسین فرهادخانی

طرف شکایت: سازمان ثبت اسناد و املاک کشور

جهت مغایرت شرعی: قواعد فقهی «اکل مال به باطل»، «اتلاف»، «تسلیط» و «لا ضرر»

شماره و تاریخ نامه دیوان: ۲۸۲/۶۹۸۰ - ۱۳۹۷/۳/۹

مقدمه

در این پرونده، شاکی از بخشنامه شماره ۱۳۸۵/۸/۱۶-۱/۴۰۴۸۵ سازمان ثبت اسناد و املاک کشور «درخصوص الزام کلیه واحدهای ثبتی به تنظیم صورت‌مجلس تفکیکی مربوط به ملک مورد نظر و ارسال آن به دفاتر اسناد رسمی جهت تنظیم سند رسمی در راستای اجرای احکام نهایی دادگاه‌ها»، از جهت مغایرت با قواعد فقهی «اکل مال به باطل»، «اتلاف»، «تسلیط» و «لا ضرر» شکایت کرده و ابطال مقررۀ مذکور را از هیئت‌عمومی دیوان عدالت اداری تقاضا کرده است. در این گزارش، پس از

تبیین موضوع، استنادات و استدلال‌های شاکی^۱ و مصوبه موضوع شکایت بررسی خواهد شد.

شرح و بررسی

در املاک مشاع و یا املاکی که متعلق به یک نفر است، در صورتی که قصد تفکیک ملک وجود داشته باشد، مشخصات هریک از قطعات باید توسط اداره ثبت تعیین گردد. این امر در «صورت‌مجلس تفکیکی» انجام می‌گیرد و در آن، تمامی مشخصات قسمت‌های اختصاصی و مشاعات آن مشخص می‌شود.^۲ از مصادیق بارز این امر، آپارتمان‌ها هستند که در صورت‌مجلس تفکیکی، مشخصات تمامی واحدها و نیز مشاعات آن بیان می‌شود. جهت انجام برخی از امور از جمله صدور سند رسمی برای املاک، وجود صورت‌مجلس تفکیکی ضروری است. مشکلی که منجر به صدور بخشنامه شده، این است که در برخی موارد، احکام قطعی قضایی مبنی بر الزام به تنظیم سند رسمی برای یک یا چند واحد آپارتمانی صادر می‌شود، در حالی که مشخصات ملک مزبور در حکم قید نشده و ملک نیز فاقد صورت‌مجلس تفکیکی است و با توجه به اینکه برای صدور صورت‌مجلس تفکیکی باید مالک یا مالکان تقاضا دهند و بررسی‌های لازم نیز توسط اداره ثبت اسناد انجام گیرد که ممکن است زمان‌بر باشد، رئیس وقت سازمان ثبت اسناد و املاک کشور در بخشنامه موضوع شکایت،^۳ چنین مقرر کرده است که جهت حل این مشکل، کلیه واحدهای ثبتی باید

۱. ذکر این نکته لازم است که در پرونده ارسالی، پاسخی از مشتکی عنه وجود ندارد.

۲. در «دستورالعمل تفکیک آپارتمان‌ها» که با شماره ۱/۴۱/۱۴۲۲۱ مورخ ۱۳۸۲/۰۵/۲۰ و توسط رئیس وقت سازمان ثبت اسناد و املاک کشور صادر شده، جزئیات محتوای صورت‌مجلس تفکیکی آمده است.

۳. «از آنجایی که برخی از آرای محاکم قضایی مبنی بر الزام به تنظیم سند رسمی نسبت به یک یا چند واحد آپارتمانی یا قطعاتی از املاک، علیه مالک یا مالکینی است که املاک آن‌ها فاقد سابقه تفکیکی می‌باشند و شماره قطعه و حدود و

خود رأساً صورت مجلس تفکیکی را برای ملک مورد نظر تنظیم کرده و آن را جهت تنظیم سند انتقال، به دفترخانه اسناد رسمی مربوط ارسال کنند و دفاتر اسناد رسمی نیز موظف اند بر همین اساس، سند رسمی را درخصوص آن واحد آپارتمانی یا قطعه ملک تنظیم کنند و درخصوص سایر واحدهای آپارتمانی یا قطعات ملک، تنظیم صورت مجلس تفکیکی متمم، برطبق حکم نهایی مرجع قضایی یا تقاضای مالک یا مالکان، به ارائه پایان کار ساختمانی منوط است. بر این اساس، صورت مجلس تفکیکی برای کل آپارتمان، در یک مرحله تنظیم نمی شود، بلکه در ابتدا صرفاً برای واحد مدنظر تنظیم می گردد و برای سایر واحدها، در صورتی که بعداً شرایط اقتضا کند، صورت مجلس تفکیکی متمم تنظیم خواهد شد. همین امر موجبات شکایت از این بخشنامه را فراهم کرده است. در ادامه استدلال های شاکی در مخالفت با این بخشنامه ذکر می شود:

الف) استدلال های شاکی

شاکی مدعی است مصوبه مذکور، باعث تضییع حقوق مالکان و افراد ذی نفع و ایجاد پرونده ها و اختلافات بیشتر و سوءاستفاده و عمل برخلاف مفاد قرارداد می شود و لذا مصوبه موضوع شکایت را از لحاظ قانونی و شرعی محل ایراد دانسته است. در

→

مشخصات و مساحت آن ها در حکم دادگاه قید نمی گردد و نتیجتاً دفاتر اسناد رسمی برخلاف تکلیف مقرر در ماده (۳۲) آیین نامه قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۱۷، قادر به درج حدود مشخصات ملک در سند انتقال نمی باشند، لذا به منظور حل مشکل مطروحه، کلیه واحدهای ثبتی می بایست در اجرای احکام نهایی دادگاهها، نسبت به تنظیم صورت مجلس تفکیکی مورد حکم اقدام و صورت مجلس تفکیکی را جهت تنظیم سند انتقال به دفترخانه مربوطه ارسال دارند و دفاتر اسناد رسمی نیز مطابق مقررات جاری پس از اخذ استعلام های مربوطه از مراجع ذی صلاح، اقدام به تنظیم سند نمایند. بدیهی است تنظیم صورت مجلس تفکیکی متمم برای سایر واحدها و قطعات تفکیکی، حسب مورد طبق حکم نهایی مرجع قضایی یا تقاضای مالک یا مالکین و ارائه پایان کار ساختمانی و مقررات مربوطه خواهد بود.»

همین راستا، استنادات قانونی و شرعی شاکی بدین شرح است:

۱. مغایرت با تکلیف قانونی دفاتر اسناد رسمی، مذکور در تبصره «۸» ماده (۱۰۰) «قانون شهرداری»،^۱ مبنی بر لزوم اخذ پایان کار پیش از تنظیم سند رسمی. ضمناً این امر موجب ایجاد تبعیض ناروا بین مالکان و نیز، تضییع حقوق شهرداری در برخورد با تخلفات احتمالی شده و باعث می شود که هزینه های اخذ پایان کار برعهده سایر مالکان قرار گیرد و مجبور شوند سهم محکوم له را هم بپردازند.
۲. مغایرت با تکلیف قانونی مذکور در ماده (۱۰۴ مکرر) «آیین نامه قانون ثبت املاک»^۲ مصوب ۱۳۱۷/۸/۱۷ وزیر دادگستری، مبنی بر لزوم اطلاع و توافق مالکان و ذی نفعان در تنظیم صورت مجلس تفکیکی. شایان ذکر است که این امر، مشکلات

۱. ماده ۱۰۰ (الحاقی ۱۳۴۵/۱۱/۲۷) - مالکین اراضی و املاک واقع در محدوده شهر یا حریم آن باید قبل از هر اقدام عمرانی یا تفکیک اراضی و شروع ساختمان، از شهرداری پروانه اخذ نمایند. شهرداری می تواند از عملیات ساختمانی ساختمان های بدون پروانه یا مخالف مفاد پروانه به وسیله مأمورین خود، اعم از آنکه ساختمان در زمین محصور یا غیرمحصور واقع باشد، جلوگیری نماید.

تبصره ۸ (اصلاحی ۱۳۵۸/۶/۲۷) - دفاتر اسناد رسمی مکلف اند قبل از انجام معامله قطعی در مورد ساختمان ها، گواهی پایان ساختمان [و] در مورد ساختمان های ناتمام، گواهی عدم خلاف تا تاریخ انجام معامله را که توسط شهرداری صادر شده باشد، ملاحظه و مراتب را در سند قید نمایند.

در مورد ساختمان هایی که قبل از تصویب قانون ۶ تبصره الحاقی به ماده صد قانون شهرداری ها (۱۳۵۵/۱۱/۲۴) معامله انجام گرفته و از ید مالک اولیه خارج شده باشد، در صورتی که مورد معامله کل پلاک را شامل نگردد، گواهی عدم خلاف یا برگ پایان ساختمان الزامی نبوده و با ثبت و تصریح آن در سند، انجام معامله بلامانع می باشد. در مورد ساختمان هایی که قبل از تاریخ تصویب نقشه جامع شهر ایجاد شده، در صورتی که اضافه بنای جدیدی حادث نگردیده باشد و مدارک و اسناد، نشان دهنده ایجاد بنا قبل از سال تصویب طرح جامع شهر باشد، با ثبت و تصریح مراتب فوق در سند مالکیت، انجام معامله بلامانع می باشد.

۲. ماده ۱۰۴ مکرر (الحاقی ۱۳۲۴/۷/۲۵) - چنانچه پس از ثبت ملک در دفتر املاک، مالک آن به موجب سند رسمی، قراردادی نماید که ب نتیجه اعیان احداثی در آن ملک به ملکیت طرف قرارداد که مجاز در احداث اعیانی بوده، مستقر گردد، خلاصه سند قرارداد او را باید در ستون انتقالات سند مالکیت و ذیل ثبت ملک قید نمود و مالک اعیانی پس از انجام عمل می تواند سند مالکیت آن را از اداره ثبت بخواند. اداره ثبت وقت معاینه محل و تعیین حدود و حقوق ارتفاعی اعیانی را به مالک عرصه و مجاورین اخطار می نماید و در وقت مقرر، صورت مجلس معاینه را تنظیم که هرگاه اختلافی نباشد، با دریافت حق الثبت انتقال، سند مالکیت اعیانی را صادر خواهد نمود و در صورت بروز اختلاف و ارائه گواهی رجوع به دادگاه از تاریخ تنظیم صورت مجلس تا ۳۰ روز، از صدور سند مالکیت تا صدور حکم نهایی خودداری می شود.

فراوان دیگری را ایجاد می‌کند که از جمله‌ی آن‌ها می‌توان به تشکیل پرونده‌ها و شکایات متعدد بعدی به دلیل سوءاستفاده در تنظیم صورت‌مجلس تفکیکی یا تنظیم اشتباه آن و نیز تعارض احتمالی بین صورت‌مجلس تفکیکی اولیه و صورت‌مجلس تفکیکی متمم اشاره کرد.

۳. اجرای احکام قضایی مستلزم بی‌قانونی و عمل برخلاف قانون نیست و خود احکام قضایی نیز صرفاً در چارچوب قانون قابلیت اجرایی دارند و لذا اجرای احکام قضایی نمی‌تواند بهانه‌ای برای نقض قانون شود. در صدر ماده (۱۰۱) «قانون شهرداری»^۱ مصوب ۱۳۳۴/۴/۱۱، ماده (۶) «قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران»^۲ مصوب ۱۳۵۱/۱۲/۲۲ ماده (۱۵۴) «قانون ثبت اسناد و املاک»^۳ نیز دادگاه‌ها و ادارات ثبت اسناد و املاک مکلف شده‌اند که در افراز و تفکیک کلیه

۱. ماده ۱۰۱- ادارات ثبت اسناد و املاک و حسب مورد دادگاه‌ها موظف‌اند در موقع دریافت تقاضای تفکیک یا افراز اراضی واقع در محدوده و حریم شهرها، از سوی مالکین، عمل تفکیک یا افراز را براساس نقشه‌ای انجام دهند که قبلاً به تأیید شهرداری مربوط رسیده باشد. نقشه‌ای که مالک برای تفکیک زمین خود تهیه نموده و جهت تصویب در قبال رسید، تسلیم شهرداری می‌نماید، باید پس از کسر سطوح معابر و قدرالسهم شهرداری مربوطه خدمات عمومی از کل زمین، از طرف شهرداری حداکثر ظرف سه ماه تأیید و کتباً به مالک ابلاغ شود.

بعد از انقضای مهلت مقرر و عدم تعیین تکلیف از سوی شهرداری، مالک می‌تواند خود تقاضای تفکیک یا افراز را به دادگاه تسلیم نماید. دادگاه با رعایت حداکثر نصاب‌های مقرر در خصوص معابر، شوارع و سرانه‌های عمومی با اخذ نظر کمیسیون ماده (۵)، به موضوع رسیدگی و اتخاذ تصمیم می‌نماید.

کمیسیون ماده (۵) حداکثر ظرف دو ماه باید به دادگاه مذکور پاسخ دهد. در صورت عدم ارسال پاسخ در مدت فوق، دادگاه با ملاحظه طرح جامع و تفصیلی در چهارچوب سایر ضوابط و مقررات، به موضوع رسیدگی و رأی مقتضی صادر می‌نماید.

۲. ماده ۶- در شهرهایی که دارای نقشه جامع می‌باشند، ثبت کل مکلف است در مورد هر تفکیک، طبق نقشه‌ای که شهرداری براساس ضوابط طرح جامع تفصیلی یا هادی تأیید کرده باشد، اقدام به تفکیک نماید و در مورد افراز، دادگاه‌ها مکلف‌اند طبق نقشه تفکیکی شهرداری اقدام نمایند. هرگاه ظرف مدت چهار ماه، نقشه تفکیکی از طرف شهرداری حسب مورد به ثبت یا دادگاه ارسال نشود، ثبت یا دادگاه نسبت به تفکیک یا افراز رأساً اقدام خواهند نمود.

۳. ماده ۱۵۴ (اصلاحی ۱۳۶۵/۴/۳۱)- دادگاه‌ها و ادارات ثبت اسناد و املاک باید طبق نقشه تفکیکی که به تأیید شهرداری محل رسیده باشد، نسبت به افراز و تفکیک کلیه اراضی واقع در محدوده شهرها و حریم آن‌ها اقدام نمایند و شهرداری‌ها مکلف‌اند براساس ضوابط طرح جامع تفصیلی یا هادی و دیگر ضوابط مربوطه شهرسازی، نسبت به نقشه ارسالی از ناحیه دادگاه یا ثبت ظرف دو ماه اظهارنظر و نظریه کتبی را ضمن اعاده نقشه به مرجع ارسال‌کننده اعلام دارند؛ در غیر این صورت، دادگاه‌ها و ادارات ثبت نسبت به افراز و تفکیک رأساً اقدام خواهند نمود.

اراضی، نقشه تفکیکی شهرداری را رعایت کنند. ضمناً ادعای معطل ماندن اجرای احکام قضایی نیز صحیح نیست؛ چراکه محکوم‌له می‌تواند پس از قطعیت حکم قضایی، به قائم‌مقامی مالک، تمام استعلام‌های لازم را انجام دهد و سند بگیرد.

۴. رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، مقام قضایی نیست و لذا صلاحیتی درخصوص دخالت در احکام قضایی ندارد و نمی‌تواند چنین بخشنامه‌ای صادر کند. همچنین ماده (۳۲) «نظام‌نامه دفاتر اسناد رسمی»^۱ مصوب ۱۳۱۷/۲/۱۴ وزیر دادگستری، به تکلیف دفاتر اسناد رسمی مربوط است و به ادارات ثبت ربطی ندارد و لذا رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور درخصوص تکلیف ادارات ثبت به تنظیم صورت‌مجلس تفکیکی، صلاحیتی نداشته است.

۵. هرچند قبلاً از این بخشنامه به هیئت عمومی دیوان عدالت اداری شکایت شده و هیئت مذکور بخشنامه مزبور را ابطال نکرده، ولی شایان ذکر است که رأی مذکور (مورخ ۱۳۸۹/۶/۱)^۲ موضوعاً با این شکایت متفاوت است. ضمن اینکه در همین رأی هم بر لزوم جلب نظر شهرداری و ارائه پایان‌کار برطبق ماده (۱۰۱) «قانون شهرداری» و ماده (۱۵۴) «قانون ثبت اسناد و املاک» مکرراً تصریح شده و بخشنامه مذکور صرفاً در حدود حکم قطعی دادگاه و منصرف از مواد قانونی مذکور، صحیح

^۱ ماده ۳۲- در کلیه اسناد معاملات املاک باید شماره پلاک و حدود و فواصل ملک مورد معامله تصریحاً قید گردد.

^۲ رأی هیئت‌عمومی:

«به‌موجب حکم مقرر در ماده (۱۰۱) «قانون شهرداری» و ماده (۱۵۴) «قانون ثبت اسناد و املاک کشور»، دادگاه‌ها و ادارات ثبت مکلف شده‌اند در موقع تقاضای تفکیک و افراز کلیه اراضی واقع در محدوده شهرها، نقشه تفکیکی شهرداری را رعایت نمایند. از طرفی ماده (۳۲) «آیین‌نامه دفاتر اسناد رسمی» مصوب ۱۳۱۷ با اصلاحات و الحاقات بعدی آن، دفاتر اسناد رسمی را مکلف می‌نماید که در کلیه اسناد تنظیمی معاملات املاک باید شماره پلاک و حدود و فواصل ملک مورد معامله صریحاً قید گردد. با توجه به اینکه بخشنامه مورد شکایت در مقام تبیین مفاد ماده (۳۲) «آیین‌نامه اجرایی فوق‌الذکر و در محدوده حکم قطعی دادگاه بوده و منصرف از مواد (۱۰۱) «قانون شهرداری» و ماده (۱۵۴) «قانون ثبت اسناد و املاک کشور» می‌باشد و لذا خلاف قانون تشخیص داده نشد.»

دانسته شده است.

۶. بخشنامه مذکور از حیث نادیده گرفتن حقوق دیگران، با قواعد فقهی «اکل مال به باطل»، «اتلاف»، «تسلیط» و «لا ضرر» مغایرت دارد.

ب) تبیین موضوع

پس از بیان استنادات قانونی و شرعی شاکی، در مقام بررسی و تحلیل حقوقی موضوع شکایت باید دو موضوع را از یکدیگر تفکیک کرد:

۱. در خصوص تنظیم سند رسمی، در بخشنامه موضوع شکایت، دفاتر اسناد رسمی «مطابق مقررات جاری پس از اخذ استعلام‌های مربوطه از مراجع ذی‌صلاح» به این امر مکلف شده‌اند و لذا با تکالیف قانونی دفاتر مذکور، از جمله تبصره «۸» ماده (۱۰۰) «قانون شهرداری» و بند «الف» ماده (۱) «قانون تسهیل تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی»^۱ مصوب ۱۳۸۵/۵/۲۴، منافاتی ندارد.

۲. در خصوص تنظیم صورت‌مجلس تفکیکی که ظاهراً اصل شکایت شاکی نیز ناظر به این موضوع می‌باشد، باید توجه داشت که اصولاً تنظیم صورت‌مجلس تفکیکی در ادارات ثبت، در پی درخواست مالکان و ذی‌نفعان صورت می‌گیرد و ماده (۱۰۴ مکرر) «آیین‌نامه قانون ثبت املاک» مصوب ۱۳۱۷/۸/۱۷ وزیر دادگستری نیز، متضمن

۱. ماده ۱- دفاتر اسناد رسمی موظف‌اند با رعایت بندهای زیر، پس از دریافت دلایل مالکیت و پاسخ استعلام از اداره ثبت محل به منظور تطبیق سند با دفتر املاک و اعلام وضعیت ثبتی (حسب مورد) و عدم‌بازداشت، نسبت به تنظیم سند رسمی انتقال عین اراضی و املاک اقدام نمایند:

الف- گواهی پایان ساختمان یا عدم‌خلاف موضوع تبصره (۸) ماده (۱۰۰) اصلاحی قانون شهرداری در مورد املاک مشمول قانون مذکور.

لزوم اطلاع و رضایت مالکان و ذی‌نفعان در هنگام تنظیم صورت‌مجلس تفکیکی بوده و در صورت اختلاف، تعیین تکلیف را در صلاحیت دادگاه دانسته است؛ درحالی‌که در بخشنامه موضوع شکایت، تنظیم صورت‌مجلس تفکیکی، بدون اطلاع و توافق سایر مالکان و ذی‌نفعان و به‌صورت یک‌طرفه به ادارات ثبت اسناد تکلیف شده است. به عبارت دیگر، صورت‌مجلس تفکیکی برای کل واحدهای آپارتمان به صورت یکجا تنظیم می‌شود و در آن تمامی مشخصات همه‌ی واحدها و نیز مشاعات آنها قید می‌شود و اصولاً تنظیم صورت‌مجلس تفکیکی صرفاً برای یک یا چند واحد، بی‌معنا است و البته می‌تواند موجب تضییع حقوق مالکان سایر واحدها را فراهم نماید. بنابر جهات فوق، اطلاق مصوبه موضوع شکایت سازمان ثبت اسناد و املاک کشور در خصوص تکلیف ادارات ثبت اسناد به تنظیم صورت‌مجلس تفکیکی بدون اطلاع و توافق سایر مالکان و ذی‌نفعان و به‌صورت یک‌طرفه، خارج از حدود صلاحیت مرجع یادشده بوده و مغایر قوانین و مقررات مربوط قلمداد می‌شود.

ذکر این نکته در اینجا لازم است که رأی مورخ ۱۳۸۹/۶/۱ هیئت‌عمومی دیوان عدالت اداری مبنی بر عدم ابطال بخشنامه موضوع شکایت، از جهت حقوقی با تحلیل ارائه‌شده منافاتی ندارد؛ چراکه در این رأی، اساساً به ایراد بخشنامه موضوع شکایت در خصوص تکلیف ادارات ثبت اسناد به تنظیم صورت‌مجلس تفکیکی بدون اطلاع و توافق سایر مالکان و ذی‌نفعان و به‌صورت یک‌طرفه، توجهی نشده و در این خصوص ساکت بوده و جهت شکایت در پرونده مربوطه به این رأی، با جهت شکایت در پرونده حاضر متفاوت است.

نتیجه گیری

با بررسی محتویات این پرونده، مدعیات و ادله ابرازی شاکی و نیز تحلیل حقوقی موضوع شکایت، این نتیجه به دست آمد که مصوبه سازمان ثبت اسناد و املاک کشور «درخصوص الزام کلیه واحدهای ثبتی به تنظیم صورت جلسه تفکیکی برای ملک مورد نظر و ارسال آن به دفاتر اسناد رسمی جهت تنظیم سند رسمی در راستای اجرای احکام نهایی دادگاهها»، درخصوص موظف کردن دفاتر اسناد رسمی به تنظیم سند رسمی، مقید به رعایت مقررات مربوط و استعلام از مراجع ذیصلاح بوده و لذا از این نظر ایرادی ندارد و رأی سابق هیئت عمومی دیوان عدالت اداری (مورخ ۱۳۸۹/۶/۱) نیز مؤید همین معناست ولی درخصوص تکلیف ادارات ثبت اسناد به تنظیم صورت مجلس تفکیکی برای یکی از واحدهای آپارتمان، به صورت یک طرفه و بدون اطلاع و رضایت سایر مالکان و ذی نفعان، اطلاق آن از حدود صلاحیت سازمان مزبور خارج بوده و با قوانین و مقررات مربوط مغایرت دارد.

امام خمینی (ره):

و از شورایی محترم نگهبان می‌خواهم و توصیه می‌کنم، چه در نسل حاضر و
چه در نسل مابقی آینده، که با کمال دقت و قدرت و ظایف اسلامی و ملی خود
رایان و تحت تأثیر هیچ قدرتی واقع نشوند و از قوانین مخالف با شرع مطهر و
قانون اساسی بدون هیچ ملاحظه‌ای جلو گیری نمایند.

(سخن امام، ج ۲۱، ص ۴۲۲)



بزهشکده شورای نگهبان

تهران، خیابان شهید سپهبد قرنی، کوچه خسرو، پلاک ۱۲