



ORIGINAL ARTICLE

Received:2020/10/30

Accepted:2021/03/13

The Effect of Real Estate Registration Documents on the Mental Health of Society

Ali Karimi (Ph.D.s)¹, Abas Karimi (Ph.D.)²

1.Ph.D. Student of Private law, Private Law Group, Yazd Branch, Islamic Azad University, Yazd, Iran.

2. Corresponding Author: Ph.D. Law, Faculty of Law and Political Science, Tehran University, Tehran, Iran.

Abstract

Undoubtedly, the mental health of the society is effective in the progress and development of the country and an important part of this mental health is due to the trust and confidence of economic activists in their investment. Considering that the realm of important investments is land and immovable property, and if the ownership of these lands is built on a shaky foundation, the whole property and economy system will be insecure. In this study, considering the data collected through library study and collection of documents, it was proved that the developments in the field of judiciary and legislation in recent decades have contributed to this insecurity and posed a serious threat to the mental health of economic actors. In order to compensate for this situation and restore this mental health, it was proposed in the process provided by the Law on Registration of Documents and Property to establish the right of ownership, through the amendment of the law, the validity of two important and basic ownership documents should be restored, including the ownership certificate and the ownership document. The best method of the legislator's intervention was to amend and complete Article 22 of the Law on Registration of Documents and Property.

Keywords: Ownership Certificate , Ownership Document, Establishment of Rights, Property Registration, Mental Health

Conflict of interest: The authors declared that there is no Conflict interest



This Paper Should be Cited as:

Author: Mohammad Hossein Karimzadeh Shurok, Ahmad Haji Dehabadi, Abdolreza Barzegar. The Effect of Real Estate RegistrationToloobehdasht Journal.2022;20(6):50-60.[Persian]



تأثیر اسناد ثبتی اموال غیر منقول در ایجاد سلامت روانی جامعه

نویسندگان: علی کریمی^۱، عباس کریمی^۲

۱. دانشجوی دکتری حقوق خصوصی، گروه حقوق خصوصی، واحد یزد، دانشگاه آزاد اسلامی، یزد، ایران.

۲. نویسنده مسئول: استاد حقوق، دانشکده حقوق و علوم سیاسی، دانشگاه تهران، تهران، ایران

طلوع بهداشت

چکیده

بدون تردید سلامت روانی جامعه در ترقی و توسعه کشور مؤثر است و بخش مهمی از این سلامت روانی ناشی از اعتماد و اطمینان فعالین حوزه های اقتصادی در سرمایه گذاری آنان است. با توجه به این امر که عرصه سرمایه گذاری های مهم، زمین و اموال غیر منقول است و چنانچه مالکیت این اراضی متزلزل باشد کل نظام اموال و اقتصاد را دچار ناامنی می کند، در این بررسی با ملاحظه داده های جمع آوری شده از طریق مطالعه کتابخانه ای و گردآوری اسناد، ثابت شد که تحولات ایجاد شده در حوزه قضایی و قانونگذاری در چند دهه اخیر در این خصوص، به این ناامنی دامن زده و سلامت روانی فعالین حوزه اقتصادی را در معرض تهدید جدی قرار داده است. به منظور جبران این وضع و برگرداندن این سلامت روانی پیشنهاد شد در فرآیندی که قانون ثبت اسناد و املاک برای تثبیت حق مالکیت پیش بینی نموده، از طریق اصلاح قانون، اعتبار دو سند مهم و اساسی مالکیت اعاده شود: گواهی مالکیت و سند مالکیت. بهترین روش مداخله قانونگذار نیز اصلاح و تکمیل ماده ۲۲ قانون ثبت اسناد و املاک تشخیص داده شد.

واژه های کلیدی: گواهی مالکیت، سند مالکیت، تثبیت حق، ثبت املاک، سلامت روانی

دو ماهنامه علمی پژوهشی

دانشکده بهداشت یزد

سال بیستم

شماره ششم

ویژه نامه ۱۴۰۰

شماره مسلسل: ۹۰

تاریخ وصول: ۱۳۹۹/۰۸/۱۰

تاریخ پذیرش: ۱۳۹۹/۱۲/۲۳



مقدمه

نگرانی ناشی از اختلافات قضایی در همه عرصه ها اعم از مالی و غیر مالی، ریشه بخش عمده ای از ناامنی های اقتصادی است که بر سلامت روان فعالین حوزه اقتصاد به طور عمیق تأثیرگذار است. اثبات حق در دادگاه از مباحث مهم و ضروری علم حقوق به شمار می رود، لیکن نگرانی اثبات یا عدم اثبات حق از دادگاه، موجب احساس ناامنی است و این ناامنی می تواند ثبات و توسعه اقتصادی را تهدید نماید. بنابراین باید در پی آن بود تا راهی پیدا کرد که در مرحله سرمایه گذاری و فعالیت های حقوقی، حق اثبات شده، فرض گردد، همان که در اصطلاح "تثبیت حق" نامیده می شود. تثبیت حق، در همه ی امور مستحسن است، لیکن در رابطه با عرصه فعالیت های اقتصادی (املاک) ضروری و حیاتی است. در فرآیندی که قانون ثبت اسناد و املاک پیش بینی نموده تا این تثبیت هر چه دقیق تر صورت پذیرد، دو سند مهم و اساسی صادر می شود: گواهی مالکیت و سند مالکیت. به رغم روشن بودن حکم سند مالکیت در اثبات مالکیت، با این سند در عمل با بی مهری در دادگاه ها برخورد شده و در رابطه با گواهی مالکیت مشکل جدی تر است و ارزش قانونی آن نیز روشن نیست و بنابراین مسئله ی اصلی این است که ارزش اثباتی این گواهی در چه حد است (مبحث یکم). پاسخ به این مسئله کامل نمی شود مگر اینکه در ادامه به مقایسه ی ارزش این گواهی با سند مالکیت بپردازیم و راه حلی برای اعاده اعتبار هر دو سند ثبتی مزبور به دست دهیم (مبحث دوم). مبحث یکم - ارتقاء سطح سلامت روانی کنشگران حوزه اقتصادی از طریق تبیین ارزش گواهی مالکیت

تشریفات ثبتی بسیار پیچیده و گاهی بسیار زمان بر است. بنابراین باید بعد از انجام بخش راجع به اصل مالکیت و قبل از اتمام سایر تشریفات، بتوان سندی صادر نمود و امنیت روانی سرمایه گذاران را تا حدی تأمین کرد. این نقش را در جریان ثبت، می تواند گواهی مالکیت بازی کند.

با اتمام مراحل ثبت املاک در جریان ثبتی و پس از ختم عملیات مربوط در قانون ثبت، ظاهراً مالکیت متقاضی مستقر و حکم اصلی مالکیت به نفع او کامل می شود (۱). از طرفی ممکن است ایراد گرفته شود که به صرف رعایت ترتیبات قانونی درخواست ثبت و انتشار آگهی های ثبتی، مالکیت متقاضی نباید قطعی و غیر قابل اعتراض باشد، زیرا ممکن است مالک واقعی از جریان ثبتی و تقاضای متقاضی برای صدور سند رسمی نا آگاه باشد، در پاسخ لازم است روشن شود که اتمام مراحل تثبیت مالکیت چه حق قانونی برای متقاضی ایجاد می کند که موجب حمایت قانونگذار از او و شمول مقررات قانونی نسبت به این تثبیت مالکیت می شود.

تا قبل از مرحله صدور گواهی مالکیت، حداکثر این اقدامات متقاضی را که شامل تقاضای ثبت، اظهارنامه و آگهی های نوبتی بود در حد یک اماره می دانیم که البته با تعارض با اماره تصرف و یا وجود اسناد عادی مالکیت، از اثر قانونی ساقط و تداوم عملیات ثبتی را با مانع روبرو می نمود. اما باید دید که با ختم عملیات مزبور به لحاظ مبانی فقهی و حقوقی چه حمایتی از متقاضی می توان کرد که در عین حال که پشتوانه اقدامات صورت گرفته باشد، مقررات قانونی در این زمینه را نیز بیهوده و عبث نشان ندهد. به عبارتی اگر حتی بعد از تثبیت مالکیت و



که ماده ۲۴ قانون ثبت با انقضای مهلت اعتراض و پایان عملیات ثبت هیچ ادعایی مبنی بر تضییع حق از هیچ کس را نمی‌پذیرد. در واقع ظهور مصحح اعمال حقوقی علاوه بر اینکه به نفع متقاضی و با حمایت از مقررات قانونی و تنظیم روابط حقوقی اشخاص ایجاد حق می‌نماید، مسقط حق اعتراض دیگران نیز می‌باشد و به معترضین این هشدار را می‌دهد که با وجود اجرای تشریفات قانونی، ادعای مخالف این مقررات و تسامح و تساهل و جهل اساساً قابلیت استماع ندارد. بنابراین مجدداً یادآوری می‌شود که قاعده ظهور مصحح اعمال حقوقی نه یک قاعده اثباتی که یک امر ثبوتی است و برای متقاضی ثبت ایجاد حق می‌کند و از این تاریخ به بعد حق ایجاد شده قابلیت تعرض از طرف دیگران را ندارد.

چنین استنباطی توسط یکی دیگر از حقوقدانان با بیانی متفاوت و البته از نظر حقوقی و نه فقهی نتیجه گرفته شده است با این عبارت که: مصالح جامعه و روشن شدن وضع مالکیت غیرمنقول و حفظ حقوق دارندگان اموال غیرمنقول ایجاب می‌نماید که املاک به ثبت برسد فدا شدن منافع تنی چند از مالکین که اصلاح رفرنس به علت بی‌اطلاعی یا تنبلی و تسامح و عدم اقدام به موقع نتوانسته‌اند حقوق خود را حفظ نمایند، نمی‌تواند در برابر منافع عام و فواید اعتبار ثبت املاک مورد توجه قرار گیرد (۶-۱).

اما برای توجیه ثبوتی بودن قاعده ظهور مصحح اعمال حقوقی و اجرای آن در پایان مراحل مقدماتی ثبت سند اجتماع سه شرط ضروری است؛ اول اینکه اقدامات ابتدایی صورت گرفته باید ایجاد ظن و وجود علقه مالکیت برای اقدام کننده در نظر دیگران داشته باشد به نحوی که هر شخصی به جریان ثبتی توجه

ختم عملیات ثبتی معتقد باشیم که با اقدامات مخالف دیگران، مراحل طی شده قانونی بی‌اثر و بی‌نتیجه و اقدامات متقاضی بدون پشتوانه خواهد بود، عملاً حکم قانون عبث و بیهوده و متقاضی، حقوق خود را هر لحظه در معرض نابودی می‌بیند.

برای پاسخ و یافتن راه حل موضوع، توجه به مبانی فقهی و توسل به قواعد مسلم آن بسیار مهم و قابل توجه است. در واقع با تقاضای ثبت برای متقاضی و ارسال اظهارنامه ثبتی و انتشار آگهی‌های نوبتی و نهایتاً ختم آن و ثبت نام متقاضی در دفتر ثبت املاک یک ظهور واقعی و حقیقی به نفع او ایجاد می‌شود که هیچ اماره‌ای ولو تصرف قابلیت معارضه با آن را ندارد (۱). این ظهور نه در مقام اثبات که در مرحله ثبوت اثر گذار است و در اصطلاح فقهی ظهور ایجاد شده ثبوتاً حق مالکیت برای متقاضی ثبت ایجاد کرده است نه اینکه در مرحله اثبات مفید آثار حقوقی جهت تعیین مدعی و منکر و جایجایی بار اثبات دعوا باشد. به همین دلیل نویسندگان، این ظهور را ظهور مصحح اعمال حقوقی نامیده‌اند تا این شبهه که ظهور ایجاد شده در واقع همان اصالة الظهور و در حد یک اماره قابلیت اثباتی دارد را برطرف و ثابت نمایند که با ایجاد ظهور مصحح اعمال حقوقی حق مالکیت متقاضی ثابت و اگر معترضی وجود دارد، باید دلایل مالکیت خویش که مقدم بر گواهی مالکیت متقاضی است را ارائه دهد. دلیل مزبور قطعاً نمی‌تواند شامل شهادت شهود باشد، زیرا شهادت شهود به صراحت ماده ۱۳۰۵ قانون مدنی در برابر اسناد رسمی پذیرفته نمی‌شود و سند رسمی مزبور نیز با وجود ثبت نام متقاضی در دفتر ثبت املاک تنظیم شده است. بنابراین نه اماره تصرف و نه سوگند و یا حتی شهادت شهود قابلیت بی اعتبار ساختن چنین قاعده فقهی را ندارند. به همین دلیل است



هنوز صادر نشده باشد. زیرا ممکن است متقاضی برخی از اقساط ثبتی که به آن ها بقایای ثبتی می گویند را پرداخت نکرده باشد و یا حتی قبل از ثبت ملک در دفتر املاک در مقام معامله و انتقال ملک برآید. در این صورت نیز به دلیل همان ظهور مصحح اعمال حقوقی که گفته شد، معامله صورت گرفته درست است و فقط اداره ثبت در پاسخ به استعلام دفترخانه میزان اقساط و بدهی متقاضی را اعلام می کند تا پس از پرداخت آن سند جدید صادر شود (۸). از این موضوع استفاده می شود که با ختم عملیات ثبتی و حتی قبل از ثبت ملک در دفتر ثبت املاک، مالکیت رسمی متقاضی مستقر شده است (مرحله ثبوتی) و فقط برای انجام معامله رسمی و صدور سند رسمی پرداخت اقساط و ثبت ملک در دفتر ثبت املاک ضروری است (مرحله اثباتی).

در واقع از آیین نامه ماده ۱۲۰ قانون ثبت استنباط می شود که ثبت ملک در دفتر ثبت املاک و صدور سند مالکیت متوقف بر تأدیة بقایای ثبتی نیست و به همین دلیل همان طور که از ظاهر ماده ۲۱ قانون ثبت استفاده می شود، اداره ثبت مکلف است بلافاصله پس از ختم عملیات مقدماتی ملک در دفتر املاک، ثبت و سند مالکیت صادر نماید و تأخیر در صدور سند مجوز قانونی ندارد.

سؤالی که مطرح می شود این است که چنانچه تشریفات ثبتی مقدم بر صدور گواهی مالکیت رعایت نشده باشد، این گواهی باز هم ارزش سند رسمی را دارا خواهد بود و یا در حکم سند عادی باقی می ماند؟

طبق قانون مدنی اسناد به عادی و رسمی تقسیم شده اند و برابر ماده ۱۲۸۴ قانون مدنی «سند عبارت می باشد از هر نوع نوشته ای که در دعاوی یا در دفاع قابل استناد و ارائه باشد» قانونگذار

کند، ظن وجود مالکیت با طی تشریفات ثبتی برای وی ایجاد شود (۷). دوم اینکه ظن ایجاد اصلاح رفرنس شده در نظریه ظهور مصحح، باید نوعی باشد به این معنا که تمام افراد در شرایط مشابه چنین برداشتی از اقدامات صورت گرفته داشته باشند (۸) که در رابطه با تشریفات ثبتی و مداخله ی مأمورین رسمی، همیشه ظن حاصل برای دیگران که با اعتماد طی تشریفات ثبتی، به گواهی مالکیت استناد می کنند، ظن نوعی است.

سوم اینکه طرف متضرر از اقدامات صورت گرفته با عدم اقدام در مهلت قانونی یا عدم اعتراض به درخواست مالکیت در ایجاد این ظن نوعی قوی نقش داشته باشد. در این صورت با وجود ختم عملیات ثبتی و عدم ثبت هرگونه اعتراض و یا درخواست مستقل دیگری نسبت به این ملک و صدور گواهی مالکیت، ظهور مصحح اعمال حقوقی در معنای ایجاد مالکیت رسمی برای متقاضی حاکم و حکم اصلی مالکیت مستقر می شود. ملاحظه و دقت در مفاد قوانین مربوطه بر این موضوع دلالت صریح و روشن دارد (۸).

به موجب ماده ۲۱ قانون ثبت "پس از اتمام عملیات مقدماتی ثبت، ملک در دفتر املاک ثبت شده و سند مالکیت مطابق ثبت دفتر املاک داده می شود." به موجب ماده ۲۴ قانون ثبت "پس از انقضای مدت اعتراض، دعوای اینکه در ضمن جریان ثبت تضییع حقی از کسی شده پذیرفته نخواهد شد نه به عنوان قیمت نه به هیچ عنوان دیگر، خواه حقوقی باشد خواه جزایی...." مطابق این ماده و ماده ۱۰۳ آیین نامه قانون ثبت، زمان ثبت ملک پس از خاتمه عملیات مقدماتی ثبت است و در این صورت سند رسمی (گواهی مالکیت) به نام متقاضی ثابت شده است اگر چه



با تقسیم اسناد به عادی و رسمی چنین بیان نموده است که سند رسمی سندی است که در اداره ثبت اسناد و املاک و یا دفاتر اسناد رسمی و نزد مأمورین رسمی دولت و طبق مقررات قانونی تنظیم شده باشد و اسنادی که طبق این شرایط تنظیم نشده باشند اسناد عادی محسوب خواهند شد. آن چه باعث اهمیت اسناد رسمی در دعاوی و مورد استناد قرار گرفتن آن ها در مقام دفاع می باشد، همین تشریفات ناظر بر ثبت اسناد است و نسبت به سند رسمی، همه تشریفات قانونی باید طی شده باشد و به صورت قانونی تنظیم شده باشد. با این حال، برابر ماده ۱۲۸۷ قانون مدنی، فقط «اسنادی که در اداره ثبت اسناد و املاک یا دفاتر اسناد رسمی یا نزد مأموران رسمی در حدود صلاحیت آن ها بر طبق مقررات قانونی تنظیم شده باشند رسمی است» با توجه به مواد مشروحه قبلی قانون ثبت و هم چنین مواد ۱۲۸۴ به بعد قانون مدنی، به محض اینکه ملکی توسط مأمور رسمی ثبت پذیرش ثبت شد، اعم از این که آگهی نوبتی آن منتشر نشده باشد یا شده باشد یا مهلت و اخواهی منقضی شده باشد یا هنوز زمان و اخواهی باقی باشد و این که عملیات تحدید حدود بعمل نیامده باشد یا تحدید حدود آن بعمل آمده باشد، در تمامی این مراحل، سند تنظیم شده در آن مرحله یک سند رسمی است و برابر قانون قابل انکار و تردید نمی باشد به شرط اینکه تشریفات مربوط به آن مرحله طی شده باشد. در این صورت ملکی که در جریان ثبتی است، خصوصاً اینکه تعیین حدود شده باشد و مهلت آگهی آن منقضی شده باشد با ملکی که طبق ماده ۲۲ قانون ثبت در دفتر املاک به ثبت رسیده هیچ تفاوتی ندارد (۹، ۱۰). در حالت دوم چنانچه ملکی ثبت شده باشد، یعنی اظهار نامه آن پذیرفته شده باشد و هنوز حتی نسبت به انتشار آگهی نوبتی آن هم اقدام نشده

باشد، باز هم به استناد قوانین ثبتی که شرح آن رفت و به استناد قانون مدنی به علت تنظیم نزد مأمور رسمی و رعایت قوانین مرتبط، سند رسمی است و هر چه مراحل آن طی شود از جمله انتشار آگهی نوبتی، منقضی شدن زمان اعتراض به آگهی نوبتی، انتشار آگهی تحدید حدود، اقدام به تحدید حدود و منقضی شدن مهلت و اخواهی آگهی تعیین حدود، مرتباً بر اعتبار سند اضافه شده و احتمال خدشه مبنی بر اعتراض های مقرر در قانون کمتر می شود، تا در مرحله اتمام مهلت و اخواهی بر تعیین حدود و رسیدن به مرحله ماده و صدور سند وفق ۲۲ کمال ارزش را پیدا می کند. با این همه اسناد قبلی نیز در حد خود واجد ارزش اثباتی اند و رسمی محسوب می شوند و در صورت تقابل با سند عادی سند رسمی قلمداد می شوند. دادگاه ها در صورت مواجه شدن با اسنادی از این دست در رابطه با دو ملک، چنانچه یکی دارای سند مالکیت موضوع ماده ۲۲ باشد، به جای رد دعوا به استناد ماده ۲۲ بایستی نسبت به رسیدگی به موضوع تداخل اسناد دو پلاک اقدام نمایند (چون یک طرف سند مالکیت دارد و طرف دیگر در جریان ثبتی است موضوع تداخل پلاک مطرح است و در صلاحیت مرجع محترم قضایی است) و اگر هر دو پلاک هم در جریان ثبتی باشند، باز هم موضوع تداخل دو پلاک مطرح است و دادگاه ها باید با بررسی کامل مدارک طرفین نسبت به صدور رأی مقتضی اقدام نمایند. نظام جاری جهت نقل و انتقال بر املاک در جریان ثبتی حتی در اولین مرحله پذیرش ثبت نیز برابر ماده ۴۷ قانون ثبت نیز مؤید این موضوع است که حتی ملکی که تازه به ثبت رسیده هم قابلیت نقل و انتقال در دفاتر اسناد رسمی دارد که این موضوع هم مؤید اعتبار اسناد املاک در جریان ثبتی است. با این حال، اگر در



نوبتی معین شده است تسلیم می‌شود؛ در مقابل عرض حال باید رسید داده شود. در صورتی که عرضحال در مدت قانونی داده شده باشد اداره ثبت آن را نزد دفتر محکمه ای 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 محکمه ابتدایی (دادگاه عمومی) محل می‌دهد تا حاکم مزبور در جلسه اداری موافق نظامنامه وزارت عدلیه رسیدگی کرده رأی دهد.»

هر شخص می‌تواند بر آگهی نوبتی اعتراض نماید و شرایط خاصی طبق ماده فوق برای معترض مشخص نشده است و مصداق اعتراض نیز مقید به ثبت ملک نشده است و معترض احتمالی بر حقوق ارتفاقی هم می‌تواند برابر ماده ۱۶ نسبت به تقدیم اعتراض اقدام نمایند.

اشخاص مقرر در مواد ۲۷ قانون ثبت و ۹۹ و ۱۰۰ آیین نامه (املاک وقف، حبس، ثلث باقی) و ماده ۳۲ قانون ثبت (مالیه به عنوان متولی تقاضای ثبت املاک دولتی مشخص شده و ...) نیز می‌توانند در صورتی که تضييع حقی بر املاک آنها در زمان ثبت املاک اشخاص متصور است، نسبت به تقدیم اعتراض اقدام نمایند (۱۱).

ضمناً در خصوص اراضی موات داخل و خارج از محدوده شهرها و نیز اراضی ملی با توجه به اینکه برابر قانون در حال حاضر در زمان پذیرش ثبت برای اشخاص از ادارات کل راه و شهرسازی و منابع طبیعی استعمال می‌گردد، رعایت حقوق دولت قبل از پذیرش ثبت می‌گردد، لیکن به رغم استعمال از این ادارات حق اعتراض این مراجع به قوت خود باقی است.

مرحله‌ای، تشریفات اساسی ثبت رعایت نشده است، وفق ماده ۱۲۸۴ قانون مدنی، سند مربوط به آن مرحله و مراحل بعدی، فقط ارزش سند عادی را خواهند داشت (۱۱).

بنابراین از حکم مندرج در مواد ۲۱ تا ۲۴ قانون ثبت و ماده ۱۲۰ قانون ثبت و آیین نامه آن استنباط می‌شود که حق مالکیت متقاضی، حکم اصلی و قانونی ناشی از رعایت مواعد و مراحل ثبتی در مرحله‌ی آگهی‌های نوبتی است و با انقضای آن مالکیت مستقر و دعوی مخالف با تمسک به شهادت شهود و امارات قابلیت طرح نداشته و قرار رد آن صادر می‌شود و در پایان این مرحله است که گواهی مالکیت صادر می‌شود و روشن است که این گواهی، دارای تمام ارزش یک سند مالکیت نمی‌باشد لیکن پذیرش ارزش اثباتی آن در رابطه با اصل مالکیت (بدون داشتن ارزش اثباتی در رابطه با حدود اربعه و حقوق ارتفاقی) می‌تواند نقش مؤثری در سلامت روانی فعالین حوزه ی اقتصاد بازی کند.

مبحث دوم- تأمین کامل سلامت روانی کنشگران حوزه اقتصادی از طریق اعاده اعتبار اسناد مالکیت با اتمام جریان ثبتی، علاوه بر اصل مالکیت، حدود اربعه و حقوق ارتفاقی نیز تثبیت می‌شود و با صدور سند مالکیت سلامت روانی کنشگران اقتصادی به طور کامل بابت امنیت عرصه فعالیت آنان تأمین می‌گردد.

با توجه به ماده ۱۶ قانون ثبت که مقرر نموده است «هر کس نسبت به ملک مورد ثبت اعتراضی داشته باشد، باید از تاریخ نشر اولین اعلان نوبتی تا نود روز اقامه دعوی نماید. عرض حال مزبور مستقیماً به اداره یا دایره یا شعبه ثبتی که در ضمن اعلان



معارضین بایستی از تاریخ اولین نشر آگهی نوبتی مقرر در ماده ۱۱ قانون ثبت با توجه به ماده ۸۶ آئین نامه قانون نسبت به تقدیم اعتراض به واحد ثبتی مربوطه و تقدیم دادخواست به محکمه محلی و ارائه گواهی آن حداکثر ظرف مدت یک ماه از تاریخ اعتراض اقدام نمایند. برابر ماده ۸۷ آئین نامه قانون ثبت قبل از انتشار آگهی نوبتی اعتراض و یا گواهی مبنی بر طرح دعوا از کسی پذیرفته نخواهد شد.

با توجه به ماده ۱۶ قانون ثبت و مواد ۹۲ و ۹۷ آئین نامه قانون ثبت چنانچه اعتراضی خارج از مدت اعتراض داده شده است، رئیس واحد ثبتی نظر خود را کتباً اعلام و در نشست اداری که با حضور ریاست دادگاه محل موضوع مطرح و اعتراض تعیین تکلیف می‌گردد. چنانچه رئیس دادگاه نظر ریاست ثبت را تأیید نمود، جریان پرونده ثبتی برابر مقررات ادامه می‌یابد و چنانچه نظر به پذیرش اعتراض صادر شد، دستور ارسال به دادگاه ذیصلاح ارسال و تا تعیین تکلیف در مرجع قضایی، ادامه ی عملیات ثبتی متوقف می‌ماند.

با توجه به مواد ۱۶ و ۱۷ قانون ثبت و ماده ۸۶ آئین نامه قانون ثبت اعتراض بایستی مستقیماً به اداره ثبت محل وقوع ملک که آگهی نوبتی را منتشر نموده است تقدیم گردد. دلیل مشخص شدن واحد ثبتی برای تقدیم اعتراض وجود پرونده ثبتی و صدور آگهی نوبتی از آن واحد بوده و اعتراض معترض به راحتی در پرونده ثبتی منعکس خواهد شد و بیم تضییع حق از معارضین احتمالی نمی‌رود. به همین دلیل در ماده ۱۷ قانون ثبت بیان شده که چنانچه بین متقاضی ثبت و دیگری قبل از انتشار آگهی نوبتی دعوی مطرح باشد، معترض بایستی از تاریخ نشر آگهی نوبتی حداکثر تا نود روز گواهی مبنی بر طرح دعوا در

مرجع قضایی را به ثبت محل تقدیم نماید، از این رو نظریه مشورتی اداره حقوقی قوه قضائیه مبنی بر اینکه "چنانچه اعتراض به جای ثبت محل به دادگاه محل ارائه شود قابل پذیرش است"، با ماده ۱۷ قانون ثبت مطابق نیست و منطقی بنظر نمی‌رسد. اعتراض چه در برگ دادخواست باشد و چه در برگ عادی توسط ثبت محل پذیرفته می‌شود. با توجه به مواد ۱۶ و ۱۷ قانون ثبت و مواد ۹۰ الی ۹۳ آئین نامه اقدام و پس از وصول اعتراض با گواهی طرح دعوا (ماده ۱۷)، ثبت محل بایستی رسید با قید تاریخ به معترض ارائه و تاریخ وصول بایستی به حروف نوشته شود و بعد از آن بایستی مهر کلمه اعتراض بر روی اظهارنامه زده شود و چنانچه چند اعتراض واصل گردد، بایستی به تعداد اعتراض، مهر بر روی اظهارنامه بزنند و یک نسخه از اعتراض یا تصویر مصدق آن را به دادگاه صالح ارسال دارند. در خصوص اعتراض‌های خارج از موعد نیز مراتب به نحوی که توضیح داده شد اقدام می‌گردد. ثبت محل در خصوص پرونده‌هایی که به شرح فوق اعتراض آنها واصل شده است تا تعیین تکلیف و صدور رأی مرجع قضایی سیر پرونده ثبتی را متوقف می‌نماید. چنانچه رأی به نفع متقاضی ثبت صادر شد جریان ثبتی ادامه خواهد یافت و چنانچه رأی به نفع معترض صادر گردید برابر مفاد رای نهایی اقدام خواهد شد.

همان طور که سابقاً بیان کردیم در عملیات مقدماتی ثبت علاوه بر درخواست ثبت ملک، حدود آن و حقوق ارتفاقی متقاضی در املاک مجاور یا حقوق ادعایی دیگران در ملک متقاضی نیز تعیین می‌شود. با این همه ممکن است به رغم عدم اعتراض به ثبت ملک، نسبت به حدود آن و یا حقوق ارتفاقی اعتراض شود. مواد ۱۶ و ۲۰ قانون ثبت با ذکر این نوع از اعتراض برای مدعی



ملک مورد تقاضای ثبت ندارد نیز وجود داشته باشد، همان طور که غیر مجاور می‌تواند مدعی حقوق ارتفاقی در ملک موضوع تقاضای ثبت باشد. با این همه صرف نظر از مباحث مربوط به شیوه اعتراض و حل آن، نفس اعتراض به حقوق ارتفاقی همانند آن چه در مورد حدود گفته شد، خللی در مالکیت متقاضی ایجاد نکرده و برعکس بر تثبیت مالکیت متقاضی دلالت دارد و به همین دلیل زمینه‌ای برای بحث از تأثیر اعتراض بر ماهیت اقدامات متقاضی مبنی بر مالکیت یا عدم مالکیت او فراهم نمی‌کند. در اینجا یادآوری می‌شود که در این نوع اعتراض‌ها چنانچه، اعتراض به ثبت قبل یا بعد از آن واصل نشده باشد، حق مالکیت مستقر و حدود و حقوق ارتفاقی تعیین تکلیف خواهد شد. در نتیجه سند مالکیت رسمی که در پایان این مرحله صادر می‌شود، هم از حیث اصل مالکیت و هم از حیث حقوق ارتفاقی و حدود (برخلاف گواهی مالکیت)، ارزش اثباتی دارد و ادعای مخالف آن پذیرفته نیست و بدین ترتیب سرمایه گذاران می‌توانند نسبت به عدم تزلزل در مالکیت عرصه سرمایه گذاری از هر حیث اطمینان پیدا کنند و این اطمینان، سلامت روانی به طور کامل به ارمغان خواهد آورد.

پیشانی روانی کنشگران حوزه اقتصادی در رابطه با فعالیت شغلی شان از دو ناحیه سرچشمه می‌گیرد: عرصه محل سرمایه گذاری و تحولات بازار. در این مقاله سعی شد تا بخشی که مربوط به عرصه محل سرمایه گذاری است مورد بررسی قرار گیرد و نتیجه‌ی نهایی که به دست آمد را می‌توان چنین بیان کرد: در فرآیندی که قانون ثبت اسناد و املاک برای تثبیت حق مالکیت پیش بینی نموده، دو سند مهم و اساسی صادر می‌شود: اول گواهی مالکیت که پس از طی شدن مرحله آگهی های

مخالف بودن جریان ثبت با حقوق خویش حق اعتراض را به رسمیت شناخته است. در این صورت لازم است وضعیت مالکیت متقاضی در فرض اعتراض به حدود و همچنین اعتراض به حقوق ارتفاقی روشن شود. مفاد و مواد ۱۶ و ۲۰ قانون ثبت و مواد ۹۹ و ۱۰۰ آیین نامه قانون ثبت ناظر به ماده ۲۷ همان قانون، مصادیق اعتراض و اشخاص ذی حق در این خصوص را به صورت دقیق مشخص نموده است.

در ماده ۲۰ قانون ثبت، مهلت اعتراض بر حدود، چه از طرف مجاورین و چه از طرف متقاضی ثبت، طبق ماده ۲۰ قانون، سی روز از تاریخ تنظیم صورت مجلس تحدید حدود است که مطابق ماده ۷۴ آیین نامه به اداره ثبت محل تسلیم می‌شود. از مفاد این مواد و مقدمات صورت گرفته توسط متقاضی استنباط می‌شود که اعتراض به حدود ملک توسط مجاورین، علاوه بر اینکه ذی حقی متقاضی در ثبت ملک را نشان می‌دهد، چون بعد از طی مراحل قانونی و بدون اعتراض به اصل مالکیت صورت گرفته است، خللی در اصل مالکیت ایجاد نکرده و حتی می‌تواند حامی و پشتوانه حقوقی در برابر ادعای خلاف ثبت ملک باشد. دقت در مفاد احکام مندرج در ماده ۲۰ قانون ثبت و ماده ۱۵۶ الحاقی قانون ثبت و ماده ۷۴ آیین نامه و شیوه رفع اختلاف که از طریق هیئت تشخیص و با ترسیم نقشه کاداستر صورت می‌گیرد همگی بر این موضوع دلالت دارد.

اعتراض به حقوق ارتفاقی نیز چه از طرف متقاضی ثبت نسبت به املاک دیگران و چه از طرف دیگران نسبت به ملک موضوع ثبت همانند اعتراض به حدود است، جز اینکه برخلاف اعتراض به حدود در اعتراض به حقوق ارتفاقی، مجاورت دو ملک شرط نیست، زیرا حق ارتفاقی ممکن است در ملکی که مجاورت با



ارث هم وقتی ملک در دفتر املاک به اسم وارث ثبت می شود که وراثت و انحصار و سهم الارث هر یک بر اساس گواهی انحصار وراثت محرز باشد.

تبصره ۱- با انتقال سند مالکیت موضوع این ماده به اشخاص دیگری به غیر از متقاضی سند رسمی، چنانچه انتقال گیرنده به اشتباهات و ایرادات ثبتی احتمالی سابق بر صدور سند مالکیت علم نداشته، اشخاص حقیقی یا حقوقی که در جریان ثبت ملک اعتراض ننموده اند نمی توانند مستند به حق پیشین خود دایر بر مالکیت عین، منفعت یا هر نوع حق دیگری، متعرض انتقال گیرنده شوند و تنها دعوای آنان نسبت به اشخاصی که در جریان ثبت، حقوق آنان را تضییع نموده اند مسموع است.

تبصره ۲- گواهی مالکیت، سند رسمی مثبت مالکیت قلمداد خواهد شد و از امتیاز موضوع تبصره ۲ برخوردار است، بدون اینکه در اختلاف ناظر به حدود و حقوق ارتفاقی چنین ارزشی داشته باشد و تنها ممکن است آماره محسوب شود.

References

- 1- Shahri Gh. Law on Registration of Documents and Properties. Tehran: University Jahad Publishing (Allameh Tabatabai University). 2018.
- 2- Ahadi S. Shaky Property (jurisprudential analysis of concepts, examples and rules), [PhD thesis]. Mashhad: Ferdowsi University: 2018.
- 3-Bahrami D. Property Registration Law in Iran. 4^{ed}. Tehran: Mizan Publications; 2018.
- 4-Tafakorian M, Property Registration Law (Law and Regulations on Preliminary Operations and Registration of Property Separation, Division, Separation and Resolution of Disputes and Registration Mistakes). 18th ed Tehran: Negah Bineh Cultural and Artistic Institute Publications; 2016.
- 5-Jafari Langroudi M J. Registration Rights. Vol 1. Tehran: Ganj-e-Danesh Library; 2003.
- 6-Karimi, A. Property Law Booklet, University of Tehran. 1999.

نوبتی و رسیدگی به اعتراض های احتمالی صادر می شود و به وسیله آن اصل مالکیت اثبات می شود که به گواهی مالکیت مرسوم است و ارزش اثباتی آن محل نزاع و اختلاف است و دیگری سند مالکیت است که در پایان مراحل ثبت صادر می شود. در این پژوهش اثبات شد که گواهی مالکیت دارای تمام اعتبار سند مالکیت تا آنجایی که مرتبط با اصل مالکیت است می باشد، لیکن در رابطه با حدود چهارگانه و حقوق ارتفاقی، برخلاف سند مالکیت، فاقد ارزش اثباتی است و برای ابهام زدائی اصلاح و تکمیل ماده ۲۲ قانون ثبت اسناد و املاک به این شرح پیشنهاد می شود:

ماده ۲۲ - ملکی که پس از طی تشریفات مقرر در این قانون در دفتر املاک به ثبت رسیده، مراجع دولتی و قضایی فقط کسی را که ملک به اسم ثبت شده و یا کسی را که ملک مزبور به طور رسمی به او منتقل شده یا اینکه ملک مزبور از مالک رسمی از طریق توارث به او رسیده است، مالک خواهد شناخت. در مورد



- 7- Fakhari A H. Booklet of Commercial Documents Master of Private Law. Shahid Beheshti University. 2003.
- 8- Mousavi Bojnourdi S M, Rules of Jurisprudence, Vol 1. Tehran: Orouj Institute; 1982.
- 9-Karimi A, Theory of Emergence in Correcting Legal Practices, Bi-Quarterly Journal of Private Law Justice .2017 ; 4(8):10-15.
- 10- Karimi A, Evidence of Proof of Lawsuit, Vol I. Tehran: 2007.
- 11-Mohebbi M. Registration Law (Organization and Regulations of Notaries and the Practical Method of Preparing and Registering an Official Document Attached to the Sample of Regulatory Documents of Offices), 2nd ed. Tehran: Khorsandi Publications: 2016.