

فصلنامه آیین دادرسی مدنی

دوره ۱، شماره ۱، بهار ۱۴۰۰

صفحات: ۷-۲۲

## مقایسه ارزش اثباتی گواهی مالکیت با سند مالکیت

دکتر عباس کریمی<sup>۱</sup> - علی کریمی<sup>۲</sup>

تاریخ پذیرش: ۱۳۹۹/۸/۱۳

تاریخ دریافت: ۱۳۹۹/۶/۲۴

### چکیده:

در فرآیندی که قانون ثبت اسناد و املاک برای تثبیت حق مالکیت پیش بینی نموده، دو سند مهم و اساسی صادر می شود: اول گواهی مالکیت که پس از طی شدن مرحله آگهی های 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 ا صلاح و تکمیل ماده ۲۲ قانون ثبت اسناد و املاک: "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

۱. استاد دانشکده حقوق و علوم سیاسی دانشگاه تهران abkarimi@ut.ac.ir

۲. دانشجوی دکتری حقوق خصوصی دانشگاه آزاد اسلامی یزد karimialli\_1970@yahoo.com.sg

مالک رسمی از طریق توارث به او رسیده است، مالک خواهد شناخت. در مورد ارث هم وقتی ملک در دفتر املاک به اسم وارث ثبت می‌شود که وراثت و انحصار و سهم الارث هر یک بر اساس گواهی انحصار وراثت محرز باشد<sup>۱</sup> پیشنهاد شد.

**واژگان کلیدی:** گواهی مالکیت، سند مالکیت، دلیل اثبات دعوا، تثبیت حق، ثبت املاک

### مقدمه

اثبات حق در دادگاه از مباحث مهم و ضروری علم حقوق به شمار می‌رود، لیکن نگرانی اثبات یا عدم اثبات حق از دادگاه، موجب احساس ناامنی است و این ناامنی می‌تواند ثبات و توسعه اقتصادی را تهدید نماید. بنابراین باید در پی آن بود تا راهی پیدا کرد که در مرحله سرمایه‌گذاری و فعالیت‌های حقوقی، حق اثبات شده فرض گردد، همان که در اصطلاح "تثبیت حق" نامیده می‌شود. تثبیت حق، در همه‌ی امور مستحسن است، لیکن در رابطه با عرصه فعالیت‌های اقتصادی (املاک) ضروری و حیاتی است. در فرآیندی که قانون ثبت اسناد و املاک پیش‌بینی نموده تا این تثبیت هر چه دقیق‌تر صورت پذیرد، دو سند مهم و اساسی صادر می‌شود: گواهی مالکیت و سند مالکیت. به رغم روشن بودن حکم سند مالکیت در اثبات مالکیت (گرچه آن هم با بی‌مهری در عمل همراه است)، حکم ارزش‌گواهی مالکیت روشن نیست و بنابراین مسئله اصلی این است که ارزش اثباتی این گواهی در چه حد است (مبحث یکم). پاسخ به این مسئله کامل نمی‌شود مگر اینکه در ادامه به مقایسه ارزش این گواهی با سند مالکیت پرداخته شود. (مبحث دوم).

### مبحث یکم - ارزش اثباتی گواهی مالکیت

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<sup>۱</sup> 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 تلقی کردیم 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 ختم عملیات ثبتی معتقد باشیم که با اقدامات مخالف دیگران، مراحل طی شده قانونی بی اثر و بی نتیجه و اقدامات متقاضی بدون پشتوانه خواهد بود، عملاً حکم قانون عبث و بیهوده و متقاضی، حقوق خود را هر لحظه در معرض نابودی می بیند.

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

۱. شهری، غلامرضا، ص ۸۳

اظهارنامه ثبتی و انتشار آگهی های نوبتی و نهایتاً ختم آن و ثبت نام متقاضی در دفتر ثبت املاک یک ظهور واقعی و حقیقی به نفع او ایجاد می شود که هیچ اماره ای ولو تصرف قابلیت معارضه با آن را ندارد.<sup>۱</sup> 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 جابه جایی بار اثبات دعوا باشد. به همین دلیل نویسندگان، این ظهور را ظهور مصحح اعمال حقوقی نامیده اند 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 نمی تواند شامل شهادت شهود باشد زیرا شهادت شهود به صراحت ماده ۱۳۰۵ قانون مدنی در برابر اسناد رسمی پذیرفته نمی شود 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 که ماده ۲۴ قانون ثبت با انقضای مهلت اعتراض و پایان عملیات ثبت هیچ ادعایی مبنی بر تضییع حق از هیچ کس را نمی پذیرد.

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 می نماید، مسقط حق اعتراض دیگران نیز است و به معترضین این هشدار را می دهد که با وجود اجرای تشریفات قانونی، ادعای مخالف این مقررات و تسامح و تساهل و جهل اساساً قابلیت استماع ندارد<sup>۲</sup> بنابراین مجدداً یادآوری می شود که قاعده ظهور مصحح اعمال حقوقی نه یک قاعده اثباتی که یک امر ثبوتی است و برای

---

۱. شهری، همان، ص ۱۳۱

۲. شهری، غلامرضا، صص ۱۳۱ و ۱۳۲

متقاضی ثبت ایجاد حق می کند و از این تاریخ به بعد حق ایجاد شده قابلیت تعرض از طرف دیگران را ندارد.<sup>۱</sup>

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 می نماید که املاک به ثبت برسند... فدا شدن منافع تنی چند از مالکین که به علت بی اطلاعی یا تنبلی و تسامح و عدم اقدام به موقع نتوانسته اند حقوق خود را حفظ نمایند، نمی تواند در برابر منافع عام و فواید اعتبار ثبت املاک مورد توجه قرار گیرد.<sup>۲</sup>

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 ثبوتی توجه کند ظن وجود مالکیت با طی تشریفات ثبوتی برای وی ایجاد شود.<sup>۳</sup> دوم اینکه ظن ایجاد 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. که در رابطه با تشریفات ثبوتی و مداخله ی مأمورین رسمی، همیشه ظن حاصل برای

۱. 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 روشن وضع مالکیت غیرمنقول و حفظ حقوق دارندگان اموال غیرمنقول و حفظ حقوق دارندگان اموال غیرمنقول ایجاب می نماید که املاک به ثبت برسند. فدا شدن منافع تنی چند از مالکین که علت بی اطلاعی یا تنبلی و تسامح و عدم اقدام به موقع نتوانستند حقوق خود را حفظ و از آنها دفاع نمایند، نمی توانند در برابر منافع عام و فواید اعتبار ثبت املاک مورد توجه قرار گیرد... (شهری، همان، صص ۱۳۱ و ۱۳۲)

۲. شهری، همان، صص ۱۳۱ و ۱۳۲

۳. فخاری، امیرحسین، ۱۳۸۲، ص ۱۱

دیگران که با اعتماد طی تشریفات ثبتی، به گواهی مالکیت استناد می‌کنند، 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 می‌شود. ملاحظه و دقت در مفاد قوانین مربوطه بر این موضوع دلالت صریح و روشن دارد.

به موجب ماده ۲۱ قانون ثبت<sup>۱۱</sup> پس از اتمام عملیات مقدماتی ثبت، ملک در دفتر املاک ثبت شده و سند مالکیت مطابق ثبت دفتر املاک داده می‌شود.<sup>۱۲</sup> به موجب ماده ۲۴ قانون ثبت<sup>۱۳</sup> 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....<sup>۱۴</sup> 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 هنوز صادر نشده باشد. زیرا ممکن است متقاضی برخی از اقساط ثبتی که به آنها بقایای ثبتی می‌گویند 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 می‌کند تا پس از پرداخت آن سند جدید صادر شود. از این موضوع استفاده می‌شود که با ختم عملیات ثبتی و حتی قبل از ثبت ملک در دفتر ثبت املاک، مالکیت رسمی متقاضی مستقر شده است (مرحله ثبتی) 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 تأدیه 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 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 است از هر نوع نوشته ای که در دعاوی یا در دفاع قابل استناد و ارائه باشد» قانونگذار 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. آنچه باعث اهمیت اسناد رسمی در دعاوی و مورد استناد قرار گرفتن آنها 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 آنها 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 اینکه آگهی نوبتی

آن منتشر نشده باشد یا شده باشد یا مهلت و اخواهی منقضی شده باشد یا هنوز زمان و اخواهی باقی باشد و اینکه عملیات تحدید حدود بعمل نیامده باشد یا تحدید حدود آن به عمل آمده باشد اعم از اینکه مهلت و اخواهی سپری شده باشد یا مهلت و اخواهی هنوز باقی باشد، در تمامی این مراحل، سند تنظیم شده در آن مرحله یک سند رسمی است و برابر قانون قابل انکار و تردید نیست 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<sup>۱</sup> 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 اعتراض‌های 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. دادگاه‌ها 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 باید 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

---

۱. کریمی، عباس، ۱۳۸۶، ص ۹۵



مرجع محترم قضایی است) و اگر هر دو پلاک هم در جریان ثبتی باشند، باز هم موضوع تداخل دو پلاک مطرح است و دادگاه‌ها 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 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.

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 دعوای 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 نیست که در بند دوم خواهیم دید.

### مبحث دوم - تطبیق ارزش اثباتی سند مالکیت با گواهی مالکیت

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 نوبتی معین شده است تسلیم می‌شود؛ در مقابل عرض حال باید رسید داده شود. در صورتی که عرض حال 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 عرض حال خارج از مدت داده شده، کتباً نظر خود را اظهار

خواهد کرد و به محکمه ابتدایی (دادگاه عمومی) محل می دهد تا حاکم مزبور در جلسه اداری موافق نظامنامه وزارت عدلیه رسیدگی کرده رأی دهد.»

هر شخص می تواند 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 می تواند 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 می توانند در صورتی که تضييع حقی بر املاک آنها در زمان ثبت املاک اشخاص متصور است، نسبت به تقدیم اعتراض اقدام نمایند.

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 استعلام می گردد، رعایت حقوق دولت قبل از پذیرش ثبت می گردد، لیکن به رغم استعلام از این ادارات حق اعتراض این مراجع به قوت خود باقی است.

معترضین باید از تاریخ اولین نشر آگهی نوبتی مقرر در ماده ۱۱ قانون ثبت با توجه به ماده ۸۶ آیین 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 آیین 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 آیین نامه قانون ثبت چنانچه اعتراضی خارج از مدت اعتراض داده شده است، رئیس واحد ثبتی نظر خود را

کتاباً 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 باید 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 معترضین احتمالی نمی‌رود. به همین دلیل در ماده ۱۷ قانون ثبت بیان شده که چنانچه بین متقاضی ثبت و دیگری قبل از انتشار آگهی نوبتی دعوایی مطرح باشد، معترض باید 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 به نظر 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 باید رسید با قید تاریخ به معترض ارائه و تاریخ وصول باید به حروف نوشته شود و بعد از آن باید مهر کلمه اعتراض بر روی اظهارنامه زده شود و چنانچه چند اعتراض واصل گردد، باید 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 می نماید. چنانچه رأی به نفع متقاضی ثبت صادر شد جریان ثبتی ادامه خواهد یافت و چنانچه رأی به نفع معترض صادر گردید برابر مفاد رأی نهایی اقدام خواهد شد.

همانطور 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 می شود. 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 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 صورتمجلس تحدید حدود است که مطابق ماده ۷۴ آیین نامه به اداره ثبت محل تسلیم می شود. از مفاد این مواد و مقدمات صورت گرفته توسط متقاضی استنباط می شود که اعتراض به حدود ملک توسط مجاورین، علاوه بر اینکه ذیحقی متقاضی در ثبت ملک را نشان می دهد، چون بعد از طی مراحل قانونی و بدون اعتراض به اصل مالکیت صورت گرفته است، خللی در اصل مالکیت ایجاد نکرده و حتی می تواند 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

آیین‌نامه 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 ملک مورد تقاضای ثبت ندارد نیز وجود داشته باشد، همانطور 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 آنچه 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 تاثیر 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.

### نتیجه:

در فرآیندی که قانون ثبت اسناد و املاک برای تثبیت حق مالکیت پیش‌بینی نموده، دو سند مهم و اساسی صادر می‌شود: اول گواهی مالکیت که پس از طی شدن مرحله آگهی‌های نوبتی و رسیدگی به اعتراض‌های احتمالی صادر می‌شود و به وسیله آن اصل مالکیت اثبات می‌شود 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 ارتفافی، 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 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-** در صورتی که به گواهی انحصار وراثت اعتراض شده باشد تا رسیدگی به اعتراض و در صورت اقامه دعوا به خواسته بطلان گواهی انحصار وراثت یا هر نوع خواسته دیگر موثر در تعداد وراثت یا سهام آنان، تا صدور حکم نهایی، ثبت مراتب انتقال قهری به تعویق خواهد افتاد. حکم نهایی عبارت از حکمی است که به واسطه طی مراحل قانونی و یا به واسطه انقضای مدت واخواهی، تجدیدنظرخواهی و فرجام قطعی شده باشد.

**تبصره ۲-** در صورت انتقال سند مالکیت موضوع این ماده به اشخاص دیگری به موجب سند رسمی، چنانچه انتقال گیرنده به اشتباهات و ایرادات ثبتی احتمالی سابق بر صدور سند مالکیت علم نداشته و با اعتماد به ظهور معتبر نوعی دائر بر صحت مفاد سند نسبت به ملک دارای سند مالکیت رسمی معامله ای انجام داده باشد، اشخاص حقیقی یا حقوقی که به علت سکوت و اهمال خود در تشکیل چنین ظهوری مرتکب تقصیر شده باشند نمی توانند مستند به حق پیشین خود دائر 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 و در این صورت حق مطالبه بدل اعم از مثل یا قیمت روز عین، منفعت و حق تضییع شده خواهند داشت.

**تبصره ۳-** چنانچه ملک در وضعیت جریان ثبتی باشد و هنوز به مرحله صدور سند مالکیت نرسیده باشد، ارزش داده های ثبتی به این شرح است: تقدیم اظهارنامه ی ثبتی قرینه بر صحت ادعا محسوب می شود و در صورت وجود قرینه یا قرائن دیگر، می تواند اماره بر مالکیت محسوب شود؛ انتشار آگهی های نوبتی، بدون وصول اعتراض به تنهایی اماره بر مالکیت محسوب می گردد و در صورت وصول اعتراض، در دادگاه همچنان ارزش یک قرینه خواهد داشت؛ صدور 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 اماره محسوب شود و این وضعیت تا زمان نشر آگهی، تحدید حدود ادامه دارد و تنها در صورتی که پس از نشر این آگهی، اعتراضی حاصل نگردد و یا اعتراضی توسط مراجع صالح مورد پذیرش قرار نگیرد، اماره ای دائر بر صحت ادعای متصرف در حدود و حقوق ارتفاقی قلمداد می شود و با صدور سند مالکیت، سند مزبور هم نسبت به اصل مالکیت و هم نسبت به حدود و حقوق ارتفاقی از امتیازهای موضوع این ماده و تبصره ۲ آن برخوردار می شود.

**تبصره ۴-** در صورت اثبات عدم رعایت مقررات ثبتی در جریان عملیات ثبت، در صورتی که رعایت این مقررات از چنان اهمیتی برخوردار باشد که نقض آنان، حقوق احتمالی معترض را در معرض تضییع قرار دهد، صدور حکم دائر بر ان بخش از عملیات ثبتی که مؤخر بر مقررات ثبتی رعایت نشده بوده، توسط دادگاه صالح محل انجام ثبت میسر خواهد بود. در غیر این موارد، هیچگاه سند رسمی ملکی که با رعایت تشریفات تنظیم شده، ابطال نمی گردد.

## منابع فارسی:

- ۱- احدی، سیف اله. (۱۳۹۵). ملکیت متزلزل (تحلیل فقهی مفاهیم، مصادیق و احکام)، رساله دکتری. مشهد: دانشگاه فردوسی
- ۲- بهرامی، داریوش، حقوق ثبت املاک در ایران، تهران، انتشارات میزان، چاپ چهارم، سال ۱۳۹۷
- ۳- تفکریان، محمود، حقوق ثبت املاک (قانون و مقررات عملیات مقدماتی و ثبت ملک تفکیک، تقسیم، افراز و رفع اختلافات و اشتباهات ثبتی)، تهران، انتشارات مؤسسه فرهنگی هنری نگاه بینه، چاپ هجدهم، سال ۱۳۹۵.
- ۴- جعفری لنگرودی، محمد جعفر. (۱۳۸۲). حقوق ثبت جلد اول. تهران: کتابخانه گنج دانش
- ۵- شهری، غلامرضا، حقوق ثبت اسناد و املاک، تهران، نشر جهاد دانشگاهی (دانشگاه علامه طباطبائی)، سال ۱۳۹۷
- ۶- فخاری، امیرحسین، جزوه اسناد تجاری کارشناسی ارشد حقوق خصوصی، دانشگاه شهید بهشتی، ۱۳۸۲.
- ۷- کریمی، عباس. جزوه حقوق اموال، دانشگاه تهران، ۱۳۷۸.
- ۸- \_\_\_\_\_، ادله اثبات دعوا، ج اول، تهران، ۱۳۸۶.
- ۹- کریمی، علاء، نظریه ظهور در تصحیح اعمال حقوقی، دو فصلنامه پژوهشنامه حقوق خصوصی عدالت، سال چهارم، شماره ۸، پاییز و زمستان ۱۳۹۶.
- ۱۱- محبی، محمود، حقوق ثبت (تشکیلات و مقررات دفاتر اسناد رسمی و نحوه عملی تنظیم و ثبت سند رسمی به ضمیمه نمونه اسناد تنظیمی دفاتر)، تهران، انتشارات خرسندی، چاپ دوم، سال ۱۳۹۵.
- ۱۲- موسوی بجنوردی، سید محمد بن حسن، قواعد فقهیه، جلد اول، تهران، مؤسسه عروج، ۱۴۰۱هـ.ق.

### Comparing the Positive Value of a Certificate of Ownership with a Document of Ownership

In the process foreseen by the Law on the Registration of Properties, there are two essential documents issued: First, the certificate of ownership issued after the ad-hoc process and the handling of possible protests; The principle of ownership is proven to be a standard of proof of ownership and its positive value is a source of controversy and is another property document issued at the end of the registration process. In this study it was proved that the Certificate of Ownership is all validity of the title deed as far as it relates to the principle of ownership, but in relation to the Quadrilateral and Elevation Rights, unlike the title deed, it has no positive value and to disambiguate Article 22 The Law on the Registration of Properties and Proposals was proposed.

**Keywords:** Certificate of Ownership, Ownership Document, Proof of Claim, Right of Establishment, Property Registration