

ارزش اثباتی اسناد راجع به ملک در جریان ثبتی

علی کریمی

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

عباس کریمی*

استاد گروه حقوق خصوصی و اسلامی دانشکده حقوق و علوم سیاسی دانشگاه تهران

(تاریخ دریافت: ۱۳۹۸/۱۰/۲ - تاریخ تصویب: ۱۳۹۸/۱۱/۷)

چکیده

هر ملکی که موضوع اظهارنامه ثبتی قرار می‌گیرد تا زمانی که در دفتر املاک به ثبت نرسیده و سند مالکیت برای آن صادر نشده است، ملک در جریان ثبتی است و دارای مراحل زیر است:

۱. ثبت اظهارنامه، ۲. نشر آگهی‌های نوبتی، ۳. انقضای مهلت اعتراض به آگهی‌های نوبتی و عدم وصول اعتراض، ۴. وصول اعتراض در مهلت، ۵. صدور رأی قطعی به نفع متقاضی ثبت یا معترض ثبتی، ۶. انتشار آگهی تحدید حدود و ۷. تمام شدن مرحله تحدید حدود و حل اختلافات ناظر به این امر. با مرحله ثبت در دفتر املاک و صدور سند مالکیت، ملک از وصف در جریان ثبتی خارج می‌شود. در این مقاله با بررسی قوانین و مقررات و نیز رویه‌های ثبتی ثابت شد که در مراحل اول، دوم و چهارم، وضعیت ملک در جریان ثبتی، ارزش اثباتی در حد یک اماره یا بخشی از یک اماره را دارد. در مراحل سوم و ششم نسبت به اصل مالکیت، ارزش اثباتی سند رسمی برای وضعیت املاک در جریان ثبتی به اثبات رسید، درحالی که نسبت به حقوق ارتفاقی و حدود، همچنان این وضعیت ارزش اماره دارد. در مرحله چهارم (علاوه بر ارزش پیش‌گفته) و نیز مرحله پنجم، ارزش اثباتی آرای قضایی صادره در خصوص مورد حکومت دارد. مرحله هفتم همانند مرحله هشتم، به نظر می‌رسد ارزش اثباتی سند مالکیت رسمی نسبت به اصل مالکیت و نیز حدود و حقوق ارتفاقی وجود داشته باشد، اگرچه این ارزش مشروط به صدور سند مالکیت و مقید به آن است.

واژگان کلیدی

اظهارنامه ثبتی، تحدید حدود، سند رسمی، ظهور مصحح، گواهی مالکیت، متقاضی ثبت.

۱. مقدمه

ثبوت و اثبات، دو اصطلاح شناخته‌شده تمام شاخه‌های علم حقوق است، لیکن تثبیت، اصطلاحی است مختص حقوق ثبت. حجم انبوه قوانین و مقررات و بخش وسیع‌تر علم حقوق، ناظر بر تبیین حق و صاحبان آن در مقام ثبوت است و بحث «اثبات» حجم کمتری از مباحث حقوقی را به خود اختصاص داده است. با این همه، روشن است که اگر این بخش که ناظر بر اثبات حقوق توسط صاحبان آنها در مراجع مختلف اداری و به‌ویژه قضایی است، به اهداف خود دست نیابد، تمام قوانین و مباحث ناظر بر ثبوت حق عقیم می‌گردد. به همین علت ادله اثبات دعوا، به‌رغم اختصاص حجم کمی از مباحث حقوقی به خود، اهمیت ویژه‌ای پیدا کرده است.

قلمرو تثبیت حق، از اثبات هم به‌مراتب کمتر است، لیکن نقش اساسی و محوری آن را نمی‌توان نادیده گرفت. ایضاح این مطلب، به خلاف بحث اثبات که زیاد از آن گفته شده است، به تمهید مقدمه‌ای نیاز دارد. اثبات حق، در زمان نیاز (به‌ویژه در دادگاه) صورت می‌پذیرد و چه‌بسا، حقی که در عالم ثبوت وجود دارد ولی هیچ‌گاه در عالم اثبات به منصه ظهور نمی‌رسد. در این صورت، صاحبان حق همیشه نگران‌اند که نتوانند حق خود را به اثبات برسانند و این نگرانی هرچه بیشتر شود، احساس ناامنی صاحبان حقوق فزونی می‌یابد، به‌حدی که اگر این امر در یک نظام حقوقی همه‌گیر شود، به ناامنی حقوقی و قضایی دامن می‌زند و ناامنی، موجب فرار سرمایه و اختلال در نظام اقتصادی خواهد شد و روشن است که این وضعیت جز تعطیلی تولید، نرخ بالای بیکاری و رکود اقتصادی و همه آثار و توالی فرهنگی و اجتماعی آن نتیجه دیگری در پی نخواهد داشت. در چنین شرایطی، هیچ چاره‌ای نیست مگر اینکه از پیش، صاحبان حق را به امکان اثبات حق خودشان اطمینان دهیم که چنین امری را «تثبیت حق» می‌نامند. تثبیت حق در هر مورد که لازم به نظر نیاید، در خصوص اراضی و املاک، ضروری و حیاتی به‌نظر می‌رسد، زیرا اراضی، عرصه سرمایه‌گذاری به‌شمار می‌روند و تعبیر صحیح «عرصه» نشان می‌دهد که سایر حقوق، بر آن آرام می‌گیرند و اگر مالکیت عرصه قابل خدشه به‌نظر رسد، تمام سرمایه‌هایی که بر عرصه استوار می‌شوند (که غالباً قریب به اتفاق سرمایه‌اند) احساس ناآرامی و ناامنی خواهند کرد و شاید به همین دلیل املاک و مستغلات در زبان انگلیسی Real Estate نام گرفته‌اند. بدین ترتیب، گام نخست ایجاد امنیت مالی در کشور، تثبیت مالکیت اراضی و املاک به‌شمار می‌رود و این‌گونه است که «تثبیت مالکیت»، یک مفهوم اختصاصی «حقوق ثبت» و یک ضرورت عمومی همه شاخه‌های علم حقوق و نظام اقتصادی کشور به‌شمار می‌رود.

بدیهی است که تثبیت مالکیت، باید هم از مقدمات استواری برخوردار باشد و هم از آثار لازم خدشه‌ناپذیر. اینکه آثار تثبیت مالکیت باید خدشه‌ناپذیر باشد و به راحتی نتوان اجازه داد خلاف آن اثبات شود، به پژوهش حاضر ارتباط ندارد، اگرچه غیرمستقیم بدان پرداخته خواهد شد. در خصوص مقدمات تثبیت مالکیت که در چارچوب بحث حاضر می‌گنجد و در متن مقاله بدان به تفصیل به آن پرداخته خواهد شد، نقطه شروع بحث این است که باید مقدمات متین و استواری طی شود تا بتوان اطمینان پیدا کرد که غالب موارد تثبیت مالکیت با واقعیت انطباق دارد و موارد تخلف تثبیت مالکیت از واقعیت و حقیقت باید در حد استثنا باقی بماند. در نتیجه، روشن است که مقدمات تثبیت مالکیت، پیچیده و طولانی خواهد شد و به همین دلیل گاهی یک پرونده ثبتی، چند دهه در مرحله مقدماتی ثبت مانده است. اگرچه چنین پرونده‌هایی نادر است و همان‌طور که گفته‌اند: «النادر کالمعدوم»، لیکن پرونده‌هایی که چند سال این مرحله یا مراحل را طی کرده‌اند، به وفور یافت می‌شوند. این مرحله یا مراحل که جریان ثبتی خوانده می‌شود، حتی اگر چند ماه نیز طول بکشد، مشکلاتی را ایجاد می‌کند که در دو دسته مهم قابل رسیدگی و پژوهش‌اند: ارزش اثباتی اسناد ثبتی سابق بر گواهی مالکیت و ارزش اثباتی گواهی مالکیت.

۲. ارزش اثباتی اظهارنامه و آگهی‌های ثبتی

در این مبحث به ترتیب از این اسناد ثبتی سخن به میان می‌آید: اظهارنامه ثبتی، آگهی‌های نوبتی و آگهی‌های تحدید حدود.

۲.۱. ارزش اثباتی اظهارنامه ثبتی

برابر قانون ثبت مصوب ۱۳۱۰ شرح وظایفی برای سازمان ثبت اسناد و املاک کشور مشخص شده که یکی از آنها ثبت املاک اشخاص حقیقی و حقوقی است. برابر ماده ۹ قانون از ۱۳۱۱/۱/۱ در نقاطی که اداره و یا دایره ثبت دارند و در سایر نقاط به محض تشکیل اداره ثبت سازمان ثبت مکلف است املاک واقع در محدوده آن واحد ثبتی را به چند ناحیه تقسیم کند و برابر مواد ۵ و ۶۳ آیین‌نامه قانون ثبت در خصوص انتشار آگهی ماده ۹ که پیش‌نویس آن در ثبت محل تهیه شده است، به سازمان ثبت اسناد و املاک کشور جهت امضا و انتشار در روزنامه کثیرالانتشار ارسال کند. ثبت محل باید حوزه ثبتی را به چند بخش ثبتی تقسیم و در صورت وسیع بودن بخش‌ها هر کدام را به چند قطعه تقسیم کرده و حدود آنها را با عوارض طبیعی موجود مانند رودخانه، کوه و تپه یا جاده محدود سازد و این پیش‌نویس آگهی را که شامل بخش و حدود تعریف‌شده آن با عوارض طبیعی است، در شش نسخه تهیه و برای امضا

به سازمان ثبت اسناد و املاک کشور بفرستد که پس از امضا در یک نوبت در یکی از روزنامه‌های کثیرالانتشار آگهی می‌شود. این آگهی بیانگر حدود بخشی است که مورد اقدام است. با توجه به تاریخ نشر آگهی مقدماتی ماده ۱۰ و توضیح این موضوع که از تاریخ نشر آگهی ماده ۱۰، ثبت محل نسبت به پلاک‌کوبی و توزیع اظهارنامه اقدام خواهد کرد، ادارات ثبت مکلف‌اند قبل از اجرای عملیات مقدماتی موضوع ماده ۱۰ قانون نسبت به تهیه پلاک، دفتر توزیع اظهارنامه و اظهارنامه اقدام کنند. با اقداماتی که ذکر شد، باید در راستای اجرای ماده ۹ عمل شود و آگهی ماده ۱۰ قانون نیز (با ذکر حدود ناحیه مزبور و اینکه املاک واقع در این ناحیه باید به ثبت برسد) از طریق اعلان عمومی در جراید به اطلاع عموم خواهد رسید. طبق ماده ۱۰ قانون ثبت و ماده ۵۸ آیین‌نامه قانون ثبت این آگهی باید طی ۳۰ روز اول و دهم و پایان ماه سه مرتبه در روزنامه منتشر شود که طبق مفاد آگهی، اقدامات ثبتی مبنی بر توزیع اظهارنامه و پلاک‌کوبی از همان تاریخ اولین نشر در روزنامه اجرایی خواهد شد. در ضمن اشخاص حق دارند از اولین انتشار آگهی ماده ۱۰ تا ۶۰ روز نسبت به تسلیم اظهارنامه ثبتی خود اقدام کنند و چنانچه در این فرجه ۶۰ روزه نسبت به تسلیم اظهارنامه اقدام نکردند، آن ملک به‌عنوان مجهول‌المالک معرفی خواهد شد. در زمان شماره‌گذاری و پلاک‌کوبی توسط ثبت محل که از اولین انتشار آگهی ماده ۱۰، اجرایی می‌شود، در اراضی شهری و مستغلات برای هر ملک یک شماره و برای مزارع و روستاهای شش‌دانگی نیز یک شماره منظور می‌شود و چنانچه در اراضی شماره‌گذاری شده مثل کاروانسرای که یک شماره برای آن منظور شده است، حجره‌هایی به‌صورت مفروز در تصرف و مالکیت اشخاص مختلف باشد یا در مزارع یا روستاهایی که از ابتدا به‌صورت شش‌دانگی بوده و بعد به‌صورت قطعات مفروزی درآمده است و در تصرف اشخاص مختلف است، برای هر قطعه مفروز از پلاک اصلی شماره فرعی منظور می‌شود. برابر مواد ۶ و ۷ آیین‌نامه قانون ثبت، مأمور ثبت مکلف است، قبل از شروع ثبت عمومی با تحقیق از معتمدان و مطلعان محلی، اسامی مالک یا مالکان هر ملک را مشخص و در دفتر توزیع اظهارنامه وارد کند و در اراضی مزروعی خرده‌مالکی، مأمور ثبت باید با روش‌های مناسب مانند جار زدن و غیره مالکان را مطلع و مشخصات مالکان را در کتابچه‌ای یادداشت کند و به امضای کدخدا و معتمدان محلی برساند و سپس نام مالک و شماره پلاک را در دفتر توزیع اظهارنامه وارد کند. توزیع اظهارنامه بدین‌معناست که مأمور ثبت به در منازل و... مراجعه می‌نموده و با ذکر شماره پلاک و مشخصات و امضای آن نسبت به توزیع اظهارنامه ثبتی بین مالکان و مستأجران یا نماینده مالک اقدام و رسید اخذ می‌کرده است. طبق ماده ۴۹ آیین‌نامه قانون ثبت در روستاها و قصبات که اغلب بی‌سواد و مطلع به قانون نبوده‌اند، به دستور ریاست ثبت مأمور توزیع اظهارنامه باید در همان محل، ضمن توزیع اظهارنامه نسبت

به تکمیل اظهارنامه توزیع شده اقدام کند تا بی سوادى افراد محل، مانع از تنظیم اظهارنامه یا اشتباه در تنظیم اظهارنامه نشود.

متقاضی ثبت ملک در مرحله پذیرش، صرفاً درخواست ثبت ملک موضوع مالکیت ادعایی خود را مطرح می کند. در واقع متقاضی فقط یک درخواست قانونی مطابق مواد ۹ تا ۱۴ مطرح می کند که اثر این درخواست حسب اقدامات بعدی قانونی مشخص خواهد شد. اما سؤال این است که با توجه به اینکه حکم اصلی املاک در جریان ثبتی اثبات مالکیت برای متقاضی آن است، آیا چنین درخواستی می تواند برای تقاضاکننده دلیل یا اماره ای مبنی بر مالکیت ایجاد کند، به نحوی که در برابر اشخاص ثالث از این اماره یا دلیل به نفع خویش منتفع شود؟

همان طور که گفتیم، ماده ۱۱ قانون ثبت در مورد مرحله پذیرش ثبت مقرر داشته است: «از تاریخ انتشار اولین آگهی مذکور در ماده ۱۰ تا ۶۰ روز باید متصرفین به عنوان مالکیت و... به وسیله اظهارنامه درخواست ثبت نمایند».

چنانکه ملاحظه می شود، این ماده به هیچ عنوان حاوی هیچ حکمی در خصوص اثر درخواست و پذیرش ثبت ملک نیست. اما از آنجا که متقاضی نسبت به ملک مزبور برای اولین بار تقاضای ثبت کرده و در برابر این ثبت اعتراض یا مخالفت یا درخواست جدیدی ثبت نشده است، بنابراین باید معتقد بود ثبت اولیه متقاضی قرینه ای بر مالکیت است و این قرینه با عدم اعتراض یا ثبت درخواست از طرف متقاضی دیگر با هم یک اماره به نفع متقاضی تشکیل می دهد که با وجود آن در اصطلاح اماره مالکیت برای متقاضی ایجاد شده است. البته ناگفته پیداست که این اماره با هر دلیل مخالف دیگری از اثر می افتد و نمی تواند حاوی مالکیت برای متقاضی ثبت باشد. برای مثال با وجود تقاضای مدعی مالکیت مبنی بر پذیرش تقاضای ثبت سند به نام او و چنانچه معترض به این تقاضای پذیرش، متصرف همان ملک باشد، دیگر اماره مزبور برای متقاضی هیچ اثر حقوقی نخواهد داشت، زیرا اماره تصرف در این خصوص علاوه بر پشتوانه حقوقی (ماده ۳۵ قانون مدنی) و با وجود استمرار تصرف او و استصحاب سابقه تصرف، اثر قوی تری دارد و در اینجا ضمن عدم پذیرش ثبت متقاضی ایشان باید برای اثبات مالکیت خود اقدام به طرح دعوی حقوقی کند. بنابراین نتیجه می گیریم که صرف پذیرش ثبت ملک و نبود سابقه ثبت دیگری نسبت به آن ملک، با اینکه تشکیل اماره می دهد، اما در برابر اماره تصرف یا شهادت شهود یا وجود سند عادی حاوی مالکیت دیگری از اثر قانونی ساقط و مثبت حکم مالکیت نخواهد بود.

ماده ۲۳ آیین نامه قانون ثبت در همین زمینه مقرر می دارد: «دهنده اظهارنامه باید اسناد و قبالات و بنچاق ملک و مدارک راجع به مالکیت و تصرف خود را به اداره ثبت ارائه دهد تا رونوشت یا خلاصه آن ضمیمه اظهارنامه در پرونده عمل بایگانی شود و اگر دلیل مالکیت

منحصر به تصرف است، ادله و نشانی‌های تصرف فعلی خود را کتباً به اداره ثبت تسلیم نماید و در هر حال درخواست‌کننده باید نحوه تصرف خود را که او را برای تقاضای ثبت مجاز می‌دارد معلوم کند».

بنابراین ماده مزبور دلالت دارد بر اینکه تصرف به‌تنهایی می‌تواند دلیل مالکیت باشد و شرعاً و قانوناً هم به لحاظ حدیث «لولا الید لما کان للمسلمین سوق» و هم به دلیل حکم مندرج در ماده ۳۵ قانون مدنی و ماده ۲۳ آیین‌نامه مذکور پذیرفته شده است. شایان ذکر است در تقاضای ثبت که مطابق مقررات از طریق فرم اظهارنامه ثبتی صورت می‌گیرد، متقاضی مکلف است شرح حقوق عینی را که برای اشخاص در آن ملک است با تعیین صاحبان حقوق و همچنین حقوق عینی را که مستدعی ثبت در املاک مجاور دارد، درج کند. از این موضوع حکم حقوق ارتفاقی در آن ملک یا املاک مجاور نیز استنباط می‌شود که تفصیل آن در بندهای آتی خواهد آمد.

۲.۲. ارزش اثباتی آگهی‌های نوبتی

برابر ماده ۱۱ قانون ثبت، ۹۰ روز پس از انتشار آگهی ماده ۱۰ قانون ثبت، برای آن دسته از املاکی که اظهارنامه آن برگشته یا در روستاها و قصبات توسط مأمور ثبت تکمیل شده است، ثبت محل اقدام به انتشار آگهی نوبتی که شامل شماره پلاک اصلی و فرعی، بخش پلاک و مساحت و نیز نوع ملک مورد ثبت به همراه محل وقوع و مشخصات کامل مالک در یکی از روزنامه‌های کثیرالانتشار که طبق ماده ۵۳ آیین‌نامه قانون ثبت برای این امر مشخص شده است، در دو نوبت اقدام می‌کند. رعایت ترتیب از شماره پلاک کوچک (پلاک اصلی و در زمان ثبت فرعی از اصلی) به بزرگ در هر بخش الزامی است. در ضمن حقوق ارتفاقی در آگهی نوبتی قید نمی‌شود، لیکن در ذیل آگهی نوبتی تصریح می‌شود که حقوق ارتفاقی در زمان تعیین حدود مشخص خواهد شد. همچنین براساس ماده ۱۶ قانون ثبت و ماده ۸۶ آیین‌نامه قانون ثبت تصریح می‌شود که اشخاصی که نسبت به املاکی که در آگهی ماده ۱۱ منتشر شده است اعتراض دارند، ظرف ۹۰ روز از تاریخ انتشار می‌توانند اعتراض خود را به ثبت محل تسلیم و ظرف مدت یک ماه از تاریخ تسلیم اعتراض نسبت به تقدیم دادخواست در مرجع قضایی محل اقدام و گواهی آن را به ثبت محل ارائه کنند. برابر ماده ۵۶ آیین‌نامه قانون ثبت که فعلاً قابلیت اجرایی دارد، آگهی نوبتی در چهار نوبت در سال (اول اردیبهشت‌ماه، اول مردادماه، اول آبان‌ماه و اول بهمن‌ماه هر سال) منتشر می‌شود و املاکی می‌توانند در آگهی نوبتی آگهی شوند که یک ماه شمسی کامل قبل از انتشار آگهی نسبت به پذیرش اظهارنامه آنها اقدام شده باشد. در ضمن طبق ماده ۵۵ قانون ثبت انتشار یک نوبت آگهی نوبتی در روزنامه رسمی نیز الزامی

بود، لیکن این ماده در تاریخ ۱۳۸۰/۱۱/۸ نسخ شد و انتشار آگهی نوبتی در روزنامه رسمی ضرورتی ندارد. در ضمن چنانچه اعتراضی خارج از موعد مقرر در آگهی نوبتی واصل شود، برابر ماده ۹۲ آیین‌نامه قانون ثبت اعتراض اخذ و در نشست اداری که با دعوت از قاضی دادگاه عمومی محل ثبت به عمل می‌آید، تصمیم‌گیری و نظر در خصوص پذیرش یا عدم پذیرش اعتراض صادر می‌شود.

حکم اصلی و اولیه در خصوص املاک در جریان ثبتی، اثبات مالکیت متقاضی ثبت است. در واقع هدف مقنن از وضع مقررات مربوط به جریان املاک ثبتی (موضوع مواد ۹ تا ۳۲ قانون ثبت) تعیین وضعیت مالکیت و اجرای آثار مترتب بر آن نسبت به متقاضی یا اشخاص ثالث است (شهری، ۱۳۹۷: ۴۵).

این حکم در واقع علاوه بر ایجاد حق برای مالک، هدف اصلی مقنن در وضع مقررات و تنظیم‌کننده روابط قانونی و قراردادی شهروندان است. به همین دلیل لازم است حکم اصلی مزبور در مورد آگهی‌های نوبتی املاک در جریان ثبتی بررسی شود.

در مرحله اول روشن است که اماره‌ای که در مرحله ثبت اظهارنامه ایجاد شده است، با پیشرفت عملیات ثبتی تقویت می‌شود. بنابراین انتشار آگهی‌های نوبتی بدون وصول اعتراض به‌تنهایی اماره بر مالکیت محسوب می‌شود و در صورت وصول اعتراض در دادگاه همچنان ارزش یک قرینه خواهد داشت.

از طرف دیگر در خلال عملیات مقدماتی ثبتی که عبارت است از کلیه عملیات و اقداماتی که اداره ثبت قبل از ثبت ملک در دفتر املاک انجام می‌دهد، حسب مورد ممکن است اعتراضاتی به درخواست ثبت مزبور صورت گیرد که در ادامه عملیات ثبت ملک به نام متقاضی و صدور سند مانع ایجاد کند. این اعتراض‌ها حسب مواد ۱۶ و ۲۰ قانون ثبت ممکن است در اعتراض بر ثبت، اعتراض و حدود بر اعتراض بر حقوق ارتفاقی باشد.

صرف‌نظر از مقررات مندرج در قانون ثبت مبنی بر اینکه اعتراض مربوط باید طرف چه مهلتی صورت گیرد و در صورت اعتراض در مهلت باید در قالب دادخواست باشد یا گواهی‌نامه جریان دعوا و نتیجه اعتراض مربوطه چه خواهد بود (موضوع مواد ۱۶ و ۱۷ قانون ثبت و مواد ۸۶، ۸۸، ۸۹، ۹۰ و ۹۱ آیین‌نامه اجرایی). سؤال این است که چنانچه اعتراض در جریان مرحله تثبیت مالکیت یعنی در خلال انتشار آگهی‌های نوبتی صورت گیرد، حکم درخواست متقاضی و تأثیر اعتراض بر حق مالکیت چگونه خواهد بود؟

در مطالب مذکور که مربوط به مرحله پذیرش ثبت و ارزش اثباتی اظهارنامه ثبتی بود، پذیرش ثبت توسط متقاضی را فقط یک قرینه مثبت به نفع متقاضی دانستیم که با عدم اعتراض به آن می‌توانست برای متقاضی تشکیل اماره دهد، اما در این فرض با وجود انتشار آگهی

نوبتی، اعتراض بر ثبت صورت گرفته است. بنابراین با وجود اعتراض مزبور تقاضای ثبت و انتشار آگهی نمی‌تواند برای متقاضی ایجاد اماره کند. در این صورت باید دید قرائن و امارات کدام طرف قوی‌تر است و حکم بر مالکیت متقاضی یا رد آن صادر شود. برای مثال چنانچه معترض متصرف فعلی و سابق ملک باشد و متقاضی ثبت صرفاً اسناد و مدارکی را دال بر مالکیت خود داشته باشد که با وجود تصرف قدیمی معترض و وجود آثار تصرف در محل عدم اعتبار آنها ثابت می‌شود، دیگر سند مالکیت برای متقاضی صادر نخواهد شد، بنابراین با وجود اعتراض در جریان مرحله تثبیت مالکیت، حکم اصلی مالکیت تا تعیین تکلیف نهایی موضوع منتفی است و اماره و دلیلی برای متقاضی ثبت وجود ندارد. به هر حال به موجب ماده ۹۷ آیین‌نامه نیز نظر رئیس دادگاه در مورد اعتراض و رعایت مهلت قاطع است و در صورت در مهلت بودن اعتراض پس از صدور حکم نهایی مطابق آن عمل می‌شود.

۲.۳. ارزش اثباتی آگهی تحدید حدود

پس از تثبیت اصل ملک، نوبت به تثبیت حدود و حقوق ارتفاقی آن می‌رسد. برابر ماده ۱۴ قانون ثبت تعیین حدود املاک واقع در هر ناحیه باید متدرجاً به ترتیب نمره و با توجه به قوانین به عمل آید. زمان انتشار آگهی تحدیدی طبق ماده ۶۶ آیین‌نامه قانون ثبت بعد از انتشار آگهی نوبتی است و برابر ماده ۶۱ آیین‌نامه قانون ثبت، در حد امکان نباید برای هر ملک آگهی تحدید جداگانه منتشر کرد و بایستی برای هر روز با توجه به نوع ملک و مکان آن از نظر املاک شهری یا زراعی، تعداد مناسبی پلاک در نظر گرفته شود و در زمان تعیین حدود اختصاصی در زمانی که تعیین حدود به عمل می‌آید، هزینه آگهی، فوق‌العاده مأموریت و هزینه سفر نماینده ثبت (در صورت لزوم) را متقاضی باید به اداره بپردازد. برابر ماده ۶۷ آیین‌نامه از زمان انتشار آگهی تا روز تعیین حدود نباید کمتر از ۲۰ روز و بیشتر از ۶۰ روز زمان بگذرد و دلیل آن هم این است که معترض احتمالی حداقل بیست روز زمان داشته باشد تا برنامه‌ریزی لازم برای حضور در محل و دفاع از حقوق خود را داشته باشد و نباید از زمان آگهی تا روز تعیین حدود بیشتر از شصت روز زمان بگذرد، زیرا ممکن است به علت گذشت زمان، معترض احتمالی دچار فراموشی شود و در زمان مقرر در محل حاضر نشود. با توجه به ماده ۱۱ قانون ثبت و مواد ۶۶ و ۶۷ آیین‌نامه آن اشکالی به این شرح به نظر می‌رسد: برابر ماده ۱۱ قانون ثبت از زمان انتشار آگهی نوبتی تا ۹۰ روز معترض احتمالی در خصوص اصل مالکیت ملک می‌تواند برابر مواد ۱۶ قانون ثبت و ۸۶ آیین‌نامه نسبت به تقدیم اعتراض به ثبت محل و تقدیم دادخواست به محکمه محلی و ارائه گواهی به ثبت محل اقدام کند. این اعتراض تا روز ۹۰ مهلت و خواهی بر آگهی نوبتی قابل وصول و رسیدگی است. از طرفی برابر ماده ۶۶ آیین‌نامه

از روز دوم انتشار آگهی ماده ۱۱ قانون ثبت (نوبتی) آگهی تحدیدی قابلیت انتشار دارد و برابر ماده ۲۰ قانون، معترضان احتمالی بر حدود حقوق ارتفاقی فقط از تاریخ تعیین حدود به مدت ۳۰ روز مهلت دارند بر تعیین حدود اعتراض کنند، در نتیجه چنانچه بعد از انتشار آگهی نوبتی، آگهی تحدیدی منتشر و زمان حداقل ۲۰ روز انتشار آگهی تعیین حدود و همچنین ۳۰ روز اعتراض بر آن نیز در نظر بگیریم، در روز ۵۱ از آگهی نوبتی که هنوز ۳۹ روز از زمان واخواهی آگهی ماده ۱۱ (آگهی نوبتی) بر اصل ملک باقی است که مهلت واخواهی بر آگهی ماده ۱۴ به اتمام می‌رسد و ملک به‌رغم اینکه هنوز از نظر اصل مالکیت تثبیت نشده، از نظر حدود و حقوق ارتفاقی تثبیت شده است. از این‌رو به نظر چنانچه ماده ۶۶ آیین‌نامه از نظر زمانی انتشار آگهی تحدیدی از روز دوم انتشار آگهی نوبتی به ۴۰ روز پس از انتشار اولین آگهی نوبتی اصلاح شود، احتمال تضییع حق کاهش خواهد یافت. هرچند اگر قانونگذار ترتیبی اتخاذ کند که آگهی‌های مواد ۱۱ و ۱۴ قانون ثبت همزمان با عنوان آگهی نوبتی و تعیین حدود منتشر و رسیدگی به اعتراض‌های احتمالی بر اصل ملک و حدود و حقوق ارتفاقی به‌صورت همزمان انجام گیرد، هم از نظر زمانی و هم از نظر هزینه‌ها و همچنین اینکه اشخاص همزمان می‌توانند بر اصل و حدود و حقوق ارتفاقی اعتراض کنند، به نظر منطقی‌تر است. در آگهی تعیین حدود برابر ماده ۶۵ آیین‌نامه برای قنوات باید مبدأ و مظهر و حقوق ارتفاقی اشخاص (از نظر مدار گردش قنات) قید شود. در ضمن بیان روز تعیین حدود، شماره پلاک اصلی و فرعی و بخش پلاک مورد تحدید و محل وقوع ملک و نوع ملک و مشخصات مالک لازم است.

پس از سپری شدن مهلت آگهی‌های مواد ۱۱ و ۱۴ قانون و عدم وصول واخواهی (اتمام عملیات مقدماتی ثبت) یا اقدام برابر تبصره ذیل ماده قانون یا ماده ۱۰۴ مکرر آیین‌نامه، پرونده ثبتی آماده صدور سند مالکیت می‌شود. برابر ماده ۲۱ قانون ثبت ملک در دفتر املاک به ثبت می‌رسد و سند مالکیت مطابق قانون برابر ثبت دفتر املاک داده می‌شود و به تمامی مواردی که شرح داده شد و از نظر ثبتی عملیات مقدماتی ثبت بیان می‌شود، پایان داده می‌شود.

در مرحله آگهی‌های نوبتی، علاوه بر ارزش اثباتی اسنادی که در مراحل قبل تحصیل شده و نیز ارزش صدور گواهی مالکیت که در صورت درخواست در پایان مرحله آگهی‌های نوبتی صادر می‌شود و ناظر بر اصل مالکیت است، در خصوص حدود ملک و حقوق ارتفاقی نیز با پیشرفت این مرحله، قرائن و امارات بر صحت ادعای مالک متقاضی شکل می‌گیرد و چنانچه اعتراضی واصل نشد، صورتجلسه تحدید حدود ارزش سند رسمی پیدا می‌کند و چنانچه بخشی قابل تحدید حدود نباشد، بخش انجام‌گرفته واجد چنین اثری می‌گردد و در صورت اعتراض، رأی دادگاه ضروری است.

۳. ارزش اثباتی گواهی مالکیت

در این مبحث علاوه بر تبیین ارزش اثباتی گواهی مالکیت، تمییز این ارزش از ارزش اثباتی سند مالکیت بررسی می‌شود.

۳.۱. تبیین 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 می‌شود. از طرفی ممکن است ایراد گرفته شود که به صرف رعایت ترتیبات قانونی درخواست ثبت و انتشار آگهی‌های ثبتی، مالکیت متقاضی نباید قطعی و غیرقابل اعتراض باشد، زیرا ممکن است مالک واقعی از جریان ثبتی و تقاضای متقاضی برای صدور سند رسمی ناآگاه باشد، در پاسخ لازم است روشن شود که اتمام مراحل تثبیت مالکیت چه حق قانونی برای متقاضی ایجاد می‌کند که موجب حمایت قانونگذار از او و شمول مقررات قانونی نسبت به این تثبیت مالکیت می‌شود.

تا قبل از مرحله صدور گواهی مالکیت، حداکثر این اقدامات متقاضی را در حد یک اماره تلقی کردیم که البته با تعارض با اماره تصرف یا وجود اسناد عادی مالکیت از اثر قانونی ساقط و تداوم عملیات ثبتی را با مانع روبه‌رو می‌کرد. اما باید دید که با ختم عملیات مزبور به لحاظ مبانی فقهی و حقوقی چه حمایتی از متقاضی می‌توان 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 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 راه‌حل موضوع، توجه به مبانی فقهی و توسل به قواعد مسلم آن بسیار مهم و شایان توجه است. در واقع با تقاضای ثبت برای متقاضی و ارسال اظهارنامه ثبتی و انتشار آگهی‌های نوبتی و در نهایت 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 (شهری، ۱۳۹۷: ۱۳۱). این ظهور نه در مقام اثبات که در مرحله ثبوت اثرگذار 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 جابه‌جایی بار اثبات دعوا باشد. به همین دلیل نویسندگان، این ظهور را ظهور مصحح اعمال حقوقی نامیده‌اند تا این شبهه را که ظهور ایجاد شده در واقع همان اصالة الظهور و در حد یک اماره قابلیت اثباتی دارد، برطرف و ثابت کنند با ایجاد ظهور مصحح اعمال حقوقی حق مالکیت متقاضی ثابت و اگر معترضی

وجود دارد، باید دلیل مزبور قطعاً نمی‌تواند شامل شهادت شهود باشد، زیرا شهادت شهود به‌صراحت ماده ۱۳۰۵ قانون مدنی در برابر اسناد رسمی پذیرفته نمی‌شود و سند رسمی مزبور نیز با وجود ثبت‌نام متقاضی در دفتر ثبت املاک تنظیم شده است. بنابراین نه اماره تصرف و نه سوگند یا حتی شهادت شهود قابلیت بی‌اعتبار ساختن چنین قاعده فقهی را ندارند. به همین دلیل ماده ۲۴ قانون ثبت با انقضای مهلت اعتراض و پایان عملیات ثبت هیچ ادعایی مبنی بر تضییع حق از هیچ‌کس 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 می‌کند، مسقط حق اعتراض دیگران نیز است و به معترضان هشدار می‌دهد که با وجود اجرای تشریفات قانونی، ادعای مخالف این مقررات و تسامح و تساهل و جهل اساساً قابلیت استماع ندارد. بنابراین 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 ایجادشده قابلیت تعرض از طرف دیگران را ندارد.

اما برای توجیه ثبوتی بودن قاعده ظهور مصحح اعمال حقوقی و اجرای آن در پایان مراحل مقدماتی ثبت سند وجود، اجتماع سه شرط ضروری است؛ اول اینکه اقدامات ابتدایی صورت‌گرفته باید ایجاد ظن و وجود علقه مالکیت برای اقدام‌کننده در نظر دیگران داشته باشد، به نحوی که هر شخصی به جریان ثبتی توجه کند ظن وجود مالکیت با طی تشریفات ثبتی برای وی ایجاد شود (فخاری، ۱۳۸۲: ۱۱)؛ دوم اینکه ظن ایجادشده در نظریه ظهور مصحح، باید نوعی باشد، به این معنا که تمام افراد در شرایط مشابه چنین برداشتی از اقدامات صورت‌گرفته داشته باشند (موسوی بجنوردی، ۱۴۰۱ق، ج ۱: ۳۸۷) که در رابطه با تشریفات ثبتی و مداخله مأموران رسمی، همیشه ظن حاصل برای دیگران که به اعتماد طی تشریفات ثبتی، به گواهی مالکیت استناد می‌کنند، ظن نوعی است.

سوم اینکه طرف متضرر از اقدامات صورت‌گرفته 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 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 مربوط بر این موضوع دلالت صریح و روشن دارد.

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 می‌شود». به موجب ماده ۲۴ قانون ثبت

«پس از انقضای مدت اعتراض، دعوای اینکه در ضمن جریان ثبت تزییع حقی از کسی شده پذیرفته نخواهد شد نه به‌عنوان قیمت نه به هیچ‌عنوان دیگر، خواه حقوقی باشد خواه جزایی...». مطابق این ماده و ماده ۱۰۳ آیین‌نامه 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، اگرچه هنوز صادر نشده باشد، زیرا ممکن است متقاضی برخی از اقساط ثبتی را که به آنها بقایای ثبتی می‌گویند، پرداخت نکرده باشد 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 آیین‌نامه ماده ۱۲۰ قانون ثبت استنباط می‌شود که ثبت ملک در دفتر ثبت املاک و صدور سند مالکیت متوقف بر تأدیة بقایای ثبتی نیست و به همین دلیل همان‌طور که از ظاهر ماده ۲۱ قانون ثبت استفاده می‌شود، اداره ثبت مکلف است بلافاصله پس از ختم عملیات مقدماتی ملک در دفتر املاک ثبت و سند مالکیت صادر کند و تأخیر در صدور سند مجوز قانونی ندارد.

سؤالی که مطرح می‌شود 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 یا در سند عادی باقی می‌ماند.

طبق قانون مدنی اسناد به عادی و رسمی تقسیم شده‌اند و برابر ماده ۱۲۸۴ قانون مدنی «سند عبارت می‌باشد از هر نوع نوشته‌ای که در دعوای یا در دفاع قابل استناد و ارائه باشد» قانونگذار با تقسیم اسناد به عادی و رسمی چنین بیان کرده است که سند رسمی سندی است که در اداره ثبت اسناد و املاک و یا دفاتر اسناد رسمی و نزد مأموران رسمی دولت و طبق مقررات قانونی تنظیم شده باشد و اسنادی که طبق این شرایط تنظیم نشده باشند، اسناد عادی محسوب خواهند شد. آنچه موجب اهمیت اسناد رسمی در دعوای و مورد استناد قرار گرفتن آنها در مقام دفاع است، همین تشریفات ناظر بر ثبت اسناد است و سند رسمی، همه تشریفات طی شده باشد و به‌صورت قانونی تنظیم شده باشد، به‌عنوان سند (عادی یا رسمی) معتبر است (ماده ۱۲۸۴ قانون مدنی). 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 همچنین مواد قانون مدنی که شرح آن بیان شد، 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 به عمل 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، سند رسمی است و برابر قانون قابل انکار و تردید نیست، به شرط اینکه تشریفات مربوط به آن مرحله طی شده باشد، ملکی که در جریان ثبتی است، به خصوص 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 است هیچ تفاوتی ندارد (کریمی، ۱۳۸۶: ۹۵). در حالت دوم چنانچه ملکی ثبت شده باشد، یعنی اظهارنامه 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 هرچه 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 پیوسته بر اعتبار سند اضافه شده و احتمال خدشه مبنی بر اعتراض‌های مقرر در قانون کمتر می‌شود تا در مرحله اتمام مهلت و اخواهی بر تعیین حدود و رسیدن به مرحله ماده و صدور سند وفق ماده ۲۲ کمال ارزش را پیدا می‌کند. با این همه اسناد قبلی نیز در حد خود واجد ارزش اثباتی‌اند و رسمی محسوب شده و در صورت تقابل با سند عادی سند رسمی قلمداد می‌شوند. دادگاه‌ها در صورت مواجه شدن با اسنادی از این دست در خصوص 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 کنند (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 باشد، باز هم موضوع تداخل دو پلاک مطرح است و دادگاه‌ها باید با بررسی کامل مدارک طرفین نسبت به صدور رأی مقتضی اقدام کنند. 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 حکم مندرج در مواد ۲۱ تا ۲۴ قانون ثبت و ماده ۱۲۰ قانون ثبت و آیین‌نامه آن استنباط می‌شود که حق مالکیت متقاضی حکم اصلی قانونی ناشی از رعایت مواعد و مراحل ثبتی در مرحله 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 مرحله گواهی مالکیت صادر می‌شود و روشن است که این گواهی، دارای تمام ارزش یک سند مالکیت نیست که در بند دوم خواهیم دید.

۳.۲. مقایسه ارزش اثباتی گواهی مالکیت با سند مالکیت

با توجه به ماده ۱۶ قانون ثبت که مقرر کرده 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 محکمه‌ای 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 می‌دهد تا حاکم مزبور در جلسه اداری موافق نظامنامه وزارت عدلیه رسیدگی کرده رأی دهد».

هر شخصی می‌تواند بر آگهی نوبتی اعتراض کند و شرایط خاصی طبق ماده مذکور برای معترض مشخص نشده و مصداق اعتراض نیز مفید به ثبت ملک نشده است و معترض احتمالی بر حقوق ارتفافی هم می‌تواند برابر ماده ۱۶ نسبت به تقدیم اعتراض اقدام کنند. اشخاص مقرر در مواد ۲۷ قانون ثبت و ۹۹ و ۱۰۰ آیین‌نامه (املاک وقف، حبس، ثلث باقی) و ماده ۳۲ قانون ثبت (مالیه به‌عنوان 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 کنند.

در ضمن 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 می‌شود، رعایت حقوق دولت قبل از پذیرش ثبت می‌شود، لیکن به‌رغم استعلام از این ادارات حق اعتراض این مراجع به قوت خود باقی است.

معترضان باید از تاریخ اولین نشر آگهی نوبتی مقرر در ماده ۱۱ قانون ثبت با توجه به ماده ۸۶ آیین‌نامه قانون نسبت به تقدیم اعتراض به واحد ثبتی مربوط و تقدیم دادخواست به

محکمه محلی و ارائه گواهی آن حداکثر ظرف مدت یک ماه از تاریخ اعتراض اقدام کنند. برابر ماده ۸۷ آیین نامه قانون ثبت قبل از انتشار آگهی نوبتی اعتراض 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 کتباً اعلام و در نشست اداری که با حضور ریاست دادگاه محل موضوع مطرح و اعتراض تعیین تکلیف می شود. چنانچه رئیس دادگاه نظر ریاست ثبت را تأیید کرد، جریان پرونده ثبتی برابر مقررات ادامه می یابد و چنانچه نظر به پذیرش اعتراض صادر شد، دستور ارسال به دادگاه ذی صلاح ارسال می شود و تا تعیین تکلیف در مرجع قضایی، ادامه عملیات ثبتی متوقف می ماند.

با توجه به مواد ۱۶ و ۱۷ قانون ثبت و ماده ۸۶ آیین نامه قانون ثبت اعتراض باید مستقیماً به اداره ثبت محل وقوع ملک که آگهی نوبتی را منتشر کرده است، تقدیم شود. 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 معترضان احتمالی نمی رود. 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 باید از تاریخ نشر آگهی نوبتی حداکثر تا نود روز گواهی مبنی بر طرح دعوا در مرجع قضایی را به ثبت محل تقدیم کند، از این رو نظریه مشورتی اداره حقوقی قوه قضاییه 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 نمی رسد. اعتراض چه در برگ دادخواست باشد و چه در برگ عادی، توسط ثبت محل پذیرفته می شود. با توجه به مواد ۱۶ و ۱۷ قانون ثبت و مواد ۹۰ تا ۹۳ آیین 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 به حروف نوشته شود و بعد از آن مهر کلمه اعتراض بر روی اظهارنامه زده شود و چنانچه چند اعتراض واصل شود، باید به تعداد اعتراض، مهر بر روی اظهارنامه بزنند و نسخه ای از اعتراض یا تصویر مصدق آن را به دادگاه صالح ارسال دارند. در خصوص اعتراض های خارج از موعد نیز مراتب به نحوی که توضیح داده شد، اقدام می گردد. ثبت محل در خصوص پرونده هایی که به شرح فوق اعتراض آنها واصل شده است، تا تعیین تکلیف و صدور رأی مرجع قضایی، سیر پرونده ثبتی را متوقف می کند. 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 گفتیم 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 به‌رغم عدم اعتراض به ثبت ملک نسبت به حدود آن 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 آیین‌نامه قانون ثبت ناظر بر ماده ۲۷ همان قانون، مصادیق اعتراض و اشخاص ذی‌حق در این خصوص را به‌صورت دقیق مشخص کرده است.

در ماده ۲۰ قانون ثبت، مهلت اعتراض بر حدود، چه از طرف مجاورین و چه از طرف متقاضی ثبت طبق ماده ۲۰ قانون، ۳۰ روز از تاریخ تنظیم صورتمجلس تحدید حدود است که مطابق ماده ۷۴ آیین‌نامه به اداره ثبت محل تسلیم می‌شود. از مفاد این مواد و مقدمات صورت‌گرفته توسط متقاضی استنباط می‌شود که اعتراض به حدود ملک توسط مجاوران علاوه بر اینکه ذی‌حقی 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 آیین‌نامه و شیوه رفع اختلاف که از طریق هیأت 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 غیرمجاور می‌تواند مدعی حقوق ارتفاقی در ملک موضوع تقاضای ثبت باشد. با این همه صرف‌نظر 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 نمی‌کند 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 می‌کند. 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.

۴. نتیجه‌گیری

در پژوهش حاضر، پس از تبیین مفهوم و مراحل املاک در جریان ثبتی، به بیان حکم این املاک و تعیین میزان ارزش اثباتی داده‌های ثبتی در تمام مراحل به تفکیک پرداخته شد. عدم رعایت مقررات راجع به اسناد رسمی این اموال موجب ناامنی حقوقی و قضایی خواهد شد و این ناامنی موجب فرار سرمایه، عدم جذب سرمایه خارجی، تعطیلی تولید، افزایش نرخ بیکاری و پیامدهای ناگوار اجتماعی و فرهنگی بیکاری خواهد شد و به همین دلیل در تمام نظام‌های حقوقی، ثبت املاک برای ایجاد اطمینان و ثبات در مالکیت آنها پیش‌بینی شده است. روشن است که پس از انجام تشریفات و صدور سند مالکیت، موارد اثبات خلاف مندرجات آن باید نادر و استثنایی باقی بماند، و الا نقض غرض خواهد شد و حقوق ثبت از هدف خود باز خواهد ماند. بدین ترتیب، تشریفات ثبت باید چنان دقیق و روشن انجام گیرد که بتوان امنیت در اسناد را با عدالت توأم ساخت و به همین دلیل جریان ثبتی طولانی در قوانین پیش‌بینی شده است و اینکه در مراحل مختلف جریان ثبتی، داده‌های این تشریفات، دارای چه حکمی‌اند و چه اثر اثباتی دارند، موضوع این مقاله بود و یافته‌ها نشان داد که ثبت اظهارنامه ثبتی حکم یک قرینه را دارد که با قرینه یا قرائن دیگری می‌تواند تشکیل اماره دهد. در مرحله دوم و نشر آگهی‌های نوبتی، در صورت عدم وصول اعتراض، داده‌های ثبتی تا این مرحله، همچنان دارای ارزش اسناد رسمی دائر بر اثبات اصل مالکیت است و در صورت اعتراض، ارزش قرینه برای دادگاه رسیدگی‌کننده به اعتراض را خواهد داشت و مغلوب اماره و ادله دیگر خواهد شد. در مرحله صدور گواهی مالکیت، ظهور مصحح اعمال حقوقی شکل خواهد گرفت و سند رسمی نسبت به اصل مالکیت قاطع است (اگرچه رویه قضایی مستقری در این زمینه وجود ندارد)، نسبت به حدود و حقوق ارتفاقی فقط یک اماره قلمداد می‌شود. با اتمام مرحله آگهی‌های تحدید حدود و صدور سند مالکیت، ظهور مصحح اعمال حقوقی، هم نسبت به اصل مالکیت و هم نسبت به حدود و حقوق ارتفاقی قاطع خواهد بود.

روشن است که چنانچه دارنده اسناد، متصرف ملک باشد، اماره تصرف وفق ماده ۳۵ قانون مدنی به نفع او وجود دارد و میزان دلالت این اسناد، در جایی که قرینه یا اماره است، به تقویت اماره تصرف کمک می‌کند و لیکن گواهی مالکیت، بدون نیاز به اماره تصرف، مثبت مالکیت است.

با توجه به آنچه گذشت، پیشنهاد می‌شود که متن ماده ۲۲ قانون ثبت اسناد و املاک به شرح زیر اصلاح و تبصره‌ای به‌نحوی که خواهد آمد بدان اضافه 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 به‌طور 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 می‌شود که وراثت و انحصار و سهم‌الارث هر یک براساس 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 مؤثر 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 به‌واسطه طی مراحل قانونی یا به‌واسطه انقضای مدت وخواهی، تجدیدنظرخواهی و فرجام قطعی شده باشد.

تبصره ۲- در صورت انتقال سند مالکیت موضوع این ماده به اشخاص دیگری به موجب سند رسمی، چنانچه انتقال‌گیرنده 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 معامله‌ای انجام داده باشد، اشخاص حقیقی یا حقوقی که به‌علت سکوت و اهمال خود در تشکیل چنین ظهوری مرتکب تقصیر شده باشند، نمی‌توانند مستند به حق پیشین خود دائر بر مالکیت عین، منفعت یا هر نوع حق دیگری، متعرض انتقال‌گیرنده شوند و تنها دعوای آنان نسبت به اشخاصی که در جریان ثبت، حقوق آنان را تضییع کرده‌اند، 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 داده‌های ثبتی به این شرح است: تقدیم اظهارنامه ثبتی قرینه بر صحت ادعا محسوب می‌شود و در صورت وجود قرینه یا قرائن دیگر، می‌تواند اماره بر مالکیت محسوب شود؛ انتشار آگهی‌های نوبتی، بدون وصول اعتراض به‌تنهایی اماره بر مالکیت محسوب می‌شود 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 بر 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 نشود یا اعتراضی توسط مراجع صالح مورد پذیرش قرار نگیرد، اماره‌ای دائر بر صحت ادعای متصرف در حدود و حقوق ارتفاقی قلمداد می‌شود 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 می‌شود.

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 آن بخش از عملیات ثبتی که مؤخر بر مقررات ثبتی رعایت نشده است، توسط دادگاه صالح محل انجام ثبت میسر خواهد بود. در غیر این موارد، هیچ‌گاه سند رسمی ملکی که با رعایت تشریفات تنظیم شده است، ابطال نمی‌شود.

منابع

۱. آقا جعفری، سمانه (۱۳۸۹). *بررسی علل اختلافات و اشتباهات ثبتی در حقوق ایران*، پایان‌نامه کارشناسی ارشد، تهران: دانشکده حقوق مرکز پیام نور.
۲. احدی، سیف‌اله (۱۳۹۵). *ملکیت متزلزل (تحلیل فقهی مفاهیم، مصادیق و احکام)*، رساله دکتری، مشهد: دانشگاه فردوسی مشهد.
۳. باختر، سید احمد (۱۳۸۳). *حقوق ثبت*، نشر خط سوم.
۴. بهرامی، داریوش (۱۳۹۷). *حقوق ثبت املاک در ایران*، چ چهارم، تهران: میزان.
۵. تفکریان، محمود (۱۳۹۵). *حقوق ثبت املاک (قانون و مقررات عملیات مقدماتی و ثبت ملک تفکیک، تقسیم، افراز و رفع اختلافات و اشتباهات ثبتی)*، چ هجدهم، تهران: مؤسسه فرهنگی هنری نگاه بینه.
۶. جعفری لنگرودی، محمدجعفر (۱۳۸۲). *حقوق ثبت*، ج ۱، تهران: گنج دانش.
۷. حقیقت، علی (۱۳۹۷). *ثبت املاک در ایران*، تهران: گنج دانش.
۸. سالاری، حسین (۱۳۹۴). *محتسای قانون ثبت اسناد و املاک*، تهران: چراغ دانش.
۹. شهری، غلامرضا (۱۳۹۷). *حقوق ثبت اسناد و املاک*، تهران: جهاد دانشگاهی (دانشگاه علامه طباطبایی).
۱۰. فخاری، امیرحسین (۱۳۸۲). *جزوه اسناد تجاری کارشناسی ارشد حقوق خصوصی*، دانشگاه شهید بهشتی.
۱۱. کریمی، عباس (۱۳۷۸). *جزوه حقوق اموال*، دانشگاه تهران.
۱۲. ----- (۱۳۸۶). *ادله اثبات دعوا*، چ اول، تهران.
۱۳. کریمی، عباس؛ علاء، مهدی (۱۳۹۶). «نظریه ظهور در تصحیح اعمال حقوقی»، *دوفصلنامه پژوهشنامه حقوق خصوصی عدالت*، سال چهارم، ش ۸.
۱۴. محبی، محمود (۱۳۹۵). *حقوق ثبت (تشکیلات و مقررات دفاتر اسناد رسمی و نحوه عملی تنظیم و ثبت سند رسمی به ضمیمه نمونه اسناد تنظیمی دفاتر)*، چ دوم، تهران: خرسندی.
۱۵. موسوی بجنوردی، سید محمد بن حسن (۱۴۰۱ق). *قواعد فقهیه*، ج ۱، تهران: عروج.
۱۶. نیک‌دوست، مهدی (۱۳۹۲). *تشریفات و اصول حاکم بر صدور سند مالکیت املاک با توجه به آخرین تغییرات قانونی*، تهران: کارشناسی ارشد دانشگاه آزاد اسلامی واحد تهران مرکزی.
۱۷. هاشمی، احمد. «جزوه حقوق ثبت اسناد و املاک»، تهران: جهاد دانشگاهی دانشگاه تهران.