



10.22106/RLR.2021.523639.1021: شناسه دیجیتال (DOI)
مقاله پژوهشی، دوره ۱، شماره ۱، بهار و تابستان ۱۴۰۰ صفحات الی
تاریخ دریافت: ۱۳۹۹/۱۱/۰۴ - تاریخ پذیرش: ۱۴۰۰/۰۴/۰۲

تحلیل و آسیب‌شناسی مقررات ثبتی ایران در ارتباط با تحدید حدود در عملیات مقدماتی ثبت ملک

جعفر نظام الملکی*

چکیده

مقررات ثبتی کشورمان در زمینه عملیات تحدید حدود دارای نقائص متعدد هستند. بر این اساس این مقاله به آسیب‌شناسی و شناسایی مقررات ثبتی و همچنین راهکارهای اصلاح نقائص موجود در آن‌ها در زمینه عملیات مذکور، به عنوان یکی از مراحل مهم در عملیات مقدماتی ثبت املاک، پرداخته است.

بر مبنای نتایج این تحقیق از منظر آسیب‌شناسی و شناسایی نقائص مقررات ثبتی، عنوان عملیات تحدید حدود و عناوین مرتبط با آن، یعنی صورت‌مجلس تحدید حدود و همچنین آگهی تحدید حدود، ناقص بوده و موضوع آن‌ها را، که علاوه بر حدود، حقوق را نیز در بر می‌گیرد، نمی‌رساند؛ به تبع، تعاریف این عناوین نیز از این منظر و بر مبنای قلمرو موضوعی آن‌ها ناقص بوده و باید گسترش یابد. همچنین موضوع و قلمرو عملیات تحدید حدود در مفهوم عام کلمه تمامی موارد ضروری و لازم در ثبت املاک در این مرحله در بر نمی‌گیرد؛ به تبع این امر مقررات مربوط به قلمرو اعتراض به عملیات مذکور و ذی‌نفعان نیز در این زمینه ناقص هستند. در زمینه نحوه اجرای عملیات تحدید حدود ابهامات و نقائصی چند در مقررات مشهود است.

* مدرس دانشگاه شاهد، وکیل پایه یک دادگستری کانون وکلای مرکز، تهران، ایران.

از منظر اصلاح ایرادات شناسایی شده نیز می‌بایست عنوان «عملیات تحدیدی» و عناوین مرتبط به ترتیب به «آگهی تعیین حدود و حقوق»، «عملیات تعیین حدود و حقوق» و «صورت-مجلس تعیین حدود و حقوق» تغییر یابد و تعاریف این عناوین نیز بر مبنای اصلاح عنوان و قلمرو و موضوع آن‌ها اصلاح گردد. همچنین موضوع و قلمرو عملیات تعیین حدود و حقوق در معنای عام و همچنین محدوده موضوع اعتراض، از منظر حقوق و اشخاص ذی‌نفع در این زمینه، نیز باید گسترش یابد. در زمینه نحوه اجرای عملیات تعیین حدود و حقوق، لزوم درج آگهی در تمامی موارد به مثابه یک قاعده مطرح خواهد بود و در ارتباط با عدم حضور اشخاص جز در خصوص متقاضی ثبت، که عدم حضورش مانع اقدام نیست، سایر موارد مشمول حکم قانونی تجدید عملیات تعیین حدود و حقوق خواهند بود.

واژگان کلیدی: آگهی، صورت‌مجلس، اعتراض، تحدید حدود، تعیین حدود و حقوق

مقدمه

عملیات تحدیدی یکی از مراحل مهم و اساسی در عملیات مقدماتی ثبت است؛ تا حدی که می‌توان گفت ملاک اصلی در ارزیابی اطلاعات ابرازی متقاضی ثبت در اظهارنامه ثبتی و همچنین درج اطلاعات و مختصات ثبتی در دفتر ثبت املاک و متعاقب آن صدور سند مالکیت اقدام و ارزیابی نماینده ثبت و نقشه‌بردار در این مرحله است؛ لذا باید در این مرحله با دقت و جامعیت عمل نمود.

تدقیق و توجه اولیه به مواد مرتبط با عملیات تحدید حدود و همچنین توجه در مواد قانونی مرتبط با اعتراض بر حدود و حقوق ارتفافی در قانون ثبت اسناد و املاک و آیین‌نامه اجرایی آن در مقایسه با سایر مراحل مؤثر و مستقل در زمینه اطلاعات و مختصات ثبتی، یعنی مرحله اظهارنامه ثبتی و مرحله ثبت ملک در دفتر املاک، ما را به نقص و نارسایی مواد قانونی مربوط به مرحله تحدید حدود می‌رساند؛ بدین نحو که عنوان عملیات تحدید حدود و عناوین مرتبط آن، یعنی صورت‌مجلس تحدید حدود و آگهی تحدید حدود ناقص بوده و موضوع آن‌ها را، که علاوه بر حدود، حقوق را نیز در بر می‌گیرد، نمی‌رساند؛ به تبع تعاریف این عناوین نیز از این منظر و بر مبنای افزایش قلمرو موضوعی آن‌ها ناقص بوده و باید تغییر یابد. همچنین موضوع و قلمرو عملیات تحدید حدود در مفهوم عام کلمه تمامی موارد ضروری و لازم در ثبت املاک را که در این مرحله باید بررسی و ارزیابی گردد، در بر نمی‌گیرد و به تبع آن قلمرو اعتراض به عملیات مذکور و ذی-نفعان نیز در این زمینه ناقص است. در زمینه نحوه اجرای عملیات تحدید حدود ابهامات و نقائصی چند در مقررات مشهود است.

این‌ها نقائص بزرگی که علاوه بر تضعیف حقوق اشخاص زمینه‌ساز ثبت ناقص و به تبع آن دعاوی و اعتراضات متعدد ناشی از آن است. مادامی که این موارد اصلاح و مرتفع نگردد رویه ثبتي به صورت ناقص بوده و نحوه و کیفیت ثبت املاک خود زمینه‌ساز ابهام و ایجاد اختلافات و دعاوی بین اشخاص خواهد بود. لذا اصلاح وضع موجود ضروری است. آن هم نه در حد تفسیر یا نظریات تفسیری بلکه فراتر از آن در حد اصلاح و بازنگری در مقررات ثبتي کشورمان؛ تا بر مبنای این تحول مرحله تحدید حدود، که ارزیابی و شناسایی حدود و حقوق مبنای ثبت نهایی ملک در آن صورت می‌گیرد، اصلاح یابد و دقت و شفافیت در ثبت نهایی املاک به حد مطلوب ارتقا یابد.

بر مبنای مراتب فوق سؤالات اساسی مقاله حاضر این خواهد بود که نقائص و ایرادات مقررات ثبتي کشورمان در زمینه عملیات تحدید حدود در معنای عام کلمه چیست؟ و راهکارها و شیوه اصلاح نقائص مذکور چیست؟ در این راستا مقاله حاضر درصدد است پس از شناسایی تمامی نقائص و ایرادات موجود در مقررات ثبتي کشورمان در زمینه عملیات تحدید حدود در معنای عام، نسبت به ارائه راهکارهای مؤثر و شیوه رفع این نقائص اقدام نماید. لذا تأمل مورد نظر در این مقاله فراتر از آسیب‌شناسی، ارائه پیشنهادات مؤثر برای اصلاح وضع موجود را نیز در بر می‌گیرد. در این راستا با رعایت ترتیب منطقی، مفهومی و همچنین ترتیب متداول حقوقی بر اساس مقررات ثبتي کشورمان مقاله حاضر شامل چهار قسمت خواهد بود: قسمت نخست به تأملاتی بر مفهوم و عنوان تحدید حدود و مفاهیم و عناوین مرتبط اختصاص می‌یابد؛ در قسمت دوم به تأملاتی بر موضوع و قلمرو عملیات تحدید حدود می‌پردازیم و در ادامه در قسمت سوم به تأملاتی بر نحوه اجرای عملیات تحدید حدود پرداخته و در نهایت در قسمت چهارم تأملاتی بر اعتراض بر عملیات تحدید حدود مورد تحلیل واقع می‌گردد. در هر قسمت مطابق عنوان هم نقائص و ایرادات مطرح گردیده است و هم راهکار و پیشنهادات برای رفع آن‌ها؛ در عین حال در قسمت نتیجه‌گیری ضمن ارائه مجدد موارد مذکور برخی پیشنهادات کلی و ساختاری نیز مطرح می‌گردد تا ساختار و محتوای جامعی، چه در سطح آسیب‌شناسی مقررات در موضوع مقاله و چه در سطح پیشنهادات برای رفع نقائص و ایرادات در این زمینه، مطرح شده باشد.

۱. تأملاتی بر مفهوم و عنوان تحدید حدود و مفاهیم و عناوین مرتبط

مفهوم و عنوان تحدید حدود در مقررات ثبتي کشورمان با محتوا و عملیات مورد نظر در این مرحله ثبتي انطباق نداشته و از این منظر ناقص است؛ لذا در بحث از آسیب‌شناسی مقررات ثبتي ایران در ارتباط با عملیات تحدید حدود قبل از هر چیز باید به این موضوع پرداخته و نسبت به شناسایی نقائص و ایرادات در این زمینه اقدام نمود تا متعاقباً راهکارهای اصلاحی برای رفع آن‌ها

نیز ارائه گردد. تعیین حدود در اینجا نخست به مفهوم‌شناسی لغوی و اصطلاحی تعیین حدود و همچنین به ارزیابی تعاریف موجود می‌پردازیم. پس از آن بر مبنای آن‌که ارائه تعریف متناسب علاوه بر ارزیابی تعاریف موجود نیازمند تدقیق مفاهیم مرتبط، شامل مفهوم آگهی تعیینی و همچنین مفهوم صورت‌مجلس تعیین حدود، که ناظر بر اجزای تعیین حدود به معنای عام کلمه است، می‌باشد، به تحلیل و ارزیابی تعریف این دو نیز خواهیم پرداخت. در نهایت ضرورت تغییر در عنوان عملیات تعیین حدود و مفاهیم مرتبط و همچنین تعریف مطلوب برای هر یک از آن‌ها را مورد بحث قرار خواهیم داد.

۱-۱. مفهوم‌شناسی تعیین حدود و ارزیابی تعاریف موجود

تعیین حدود در لغت به معنای مرزنگاری است.^۱ این ترکیب مشتمل بر دو واژه «تعیین» و «حدود» است. تعیین به معنای مشخص و تعیین نمودن و حدود به معنای قلمرو و ابعاد یا مرز. این چنین تعیین حدود را باید از منظر لغوی به معنای حد و اندازه قرار دادن برای چیزی دانست (بهرامی، ۱۳۹۷، ۵۴۸).

در اصطلاح حقوقی تعیین حدود به ویژه در دو حوزه مطرح و مورد استفاده است: یکی در حوزه حقوق بین‌الملل و دیگری در حقوق ثبت املاک.

در حقوق بین‌الملل اصطلاح تعیین حدود در مقام مرزبندی قلمرو هوایی، خشکی و دریایی کشورها مورد استفاده واقع می‌گردد. در اینجا تعیین حدود به ویژه در ارتباط با مناطق و ابعاد موقعیت‌های جغرافیایی، که مناقشه برانگیز بوده، مورد بحث است. این چنین بحث از تعیین حدود دریایی یا همان معین نمودن مرزهای دریایی به ویژه در ارتباط با آب‌های مجمع‌الجزایر و همچنین تعیین حدود فلات قاره^۲ از مباحث متداول حقوق بین‌الملل است (ضیائی، بیگدلی،

۱. این مفهوم مصوب فرهنگستان زبان و ادبیات فارسی در قلمرو جغرافیای سیاسی است. در این زمینه به آدرس اینترنتی ذیل مراجعه نمایید:

<https://www.vajehyab.com/farhangestan/%D8%AA%D8%AD%D8%AF%DB%8C%D8%AF+%D8%AD%D8%AF%D9%88%D8%AF>

۲. منظور از فلات قاره ادامه خشکی در دریا است. مطابق ماده ۷۶ عهدنامه حقوق دریاها فلات قاره شامل بستر دریا و زیر بستر دریا در ماوراء دریای سرزمینی یک کشور ساحلی و در امتداد و دامنه طبیعی قلمرو خشکی این کشور تا لبه بیرونی حاشیه قاره یا در مواردی که لبه بیرونی حاشیه قاره تا این مسافت ادامه نیافته باشد تا مسافت ۲۰۰ مایلی دریایی از خطوط مبدأ دریایی سرزمینی است (ضیائی بیگدلی، ۱۳۹۹، ۲۸۷).

۱۳۹۹، ۲۷۳ و ۲۷۴ و ۲۸۸ و ۲۸۹). کشورمان نیز از این قاعده مستثنی نبوده و تحدید حدود مرزهای دریایی و فلات قاره از مباحث مهم و حیاتی در وضعیت بین‌المللی کشورمان است؛ چرا که کشور ما در شمال از طریق دریای خزر و در جنوب از طریق خلیج فارس دارای آب‌های مشترک با سایر کشورها بوده و همواره تحدید حدود در سطح آب‌های بین‌المللی یکی از مناقشات و مباحث دائمی ایران با کشورهای ساحلی دریای خزر و خلیج فارس بوده و هست.^۱ در حوزه حقوق بین‌الملل دریاها و آبراه‌های بین‌المللی در زمینه تحدید حدود بر مبنای اصول حقوق بین‌الملل و به ویژه دو اصل انصاف و تناسب عمل می‌گردد.^۲ در حوزه قلمرو هوایی نیز تحدید حدود جایگاه خاص خویش را در در حقوق بین‌الملل دارد (ضیائی بیگدلی، پیشین، ۳۴۹ و ۳۵۰). جالب آن‌که به تدریج با افزایش دانش بشر و تسخیر طبیعت و راه یافتن انسان به فضا، زمینه مناقشه و اختلاف در ماوراء جو نیز فراهم بوده و از ضرورت تحدید حدود در ماوراء جو نیز سخن به میان آمده است (البرزی ورکی و خرمی، ۱۳۹۹، ۲۴۲-۲۱۳).

در حوزه حقوق ثبت تحدید حدود اصطلاحی تخصصی است که از یکی از مراحل و اقدامات در فرآیند عملیات مقدماتی ثبت املاک حکایت می‌نماید. در اصطلاح ثبتی برخی اساتید تحدید حدود را به معنای تعیین حدود ملک یا املاک معین به وسیله مأمور رسمی یا همان نماینده محدود، که در محل وقوع ملک و با سبق آگهی مخصوصی به نام آگهی تحدیدی برابر مواد ۱۴ و ۱۵ قانون ثبت صورت می‌گیرد، دانسته‌اند (لنگرودی، ۱۳۸۵، ۱۴۰). برخی دیگر از نویسندگان حقوق ثبت املاک تحدید حدود را عبارت از تشخیص دقیق مساحت و طول ابعاد چهارگانه ملک و تعیین حد فاصل آن با مجاورین و تعیین حقوق ارتفاقی مربوط به ملک مورد تقاضای ثبت و به طور کامل

۱. به طور مثال برای مطالعه تحدید حدود فلات قاره خلیج فارس از گذشته تا به امروز به گفتار سوم فصل سوم کتاب «ایران و حقوق بین‌الملل» تألیف دکتر جمشید ممتاز با همکاری امیر حسین رنجبریان و در ارتباط با مرزهای دریایی در خلیج فارس به مقاله «منطقه تقسیم شده و چالش‌های ناشی از آن بر تحدید حدود مرزهای دریایی ایران در شمال خلیج فارس» نوشته دکتر عمران راستی مراجعه نمایید (ممتاز و رنجبریان، ۱۳۷۶، ۲۳۴-۲۲۱ و راستی، ۱۳۹۷، ۱۶۷-۱۳۶). در ارتباط با تحدید بستر و زیر بستر دریای خزر نیز به مقاله «تحدید حدود بستر و زیر بستر دریای خزر با اتکا به اصل انصاف» نوشته میثم آرائی درونکلا و همکاران مراجعه نمایید (آرائی درونکلا و همکاران، ۱۳۹۸، ۴۲۹-۴۰۹).

۲. در این زمینه به مقاله «اصل تناسب در تحدید حدود مناطق دریایی از منظر رویه قضایی بین‌المللی» نوشته علی صابر نژاد علویان و مرتضی نجفی اسفاد مراجعه نمایید (صابرنژاد علویان و نجفی اسفاد، ۱۳۹۸، ۱۷۶-۱۵۹).

تعیین مشخصات کامل آن دانسته‌اند (بهرامی، ۱۳۹۷، ۵۴۹). برخی دیگر از اساتید حقوق ثبت بی آن‌که تحدید حدود را تعریف نمایند به صورت کلی بیان داشته‌اند:

«در موقع تحدید حدود دو عمل انجام می‌گیرد:

تعیین حدود مورد تقاضای ثبت.

حقوقی که اشخاص در آن ملک دارند.» (آدابی، ۱۳۹۰، ۲۶).

در نهایت در فرهنگ ثبتی در تعریف تحدید حدود آمده است: «تحدید حدود یا تعیین حدود، یعنی تعیین حد فاصل ملک مورد تحدید با مجاورین و طول مترآژ و مساحت آن و احیاناً حقوقی که مورد تحدید، نسبت به مجاورین یا بالعکس نسبت به هم دارند» (اسکافی، ۱۳۹۵، ۷۱).

وجه مشترک تمامی تعاریف و توصیفات فوق جز تعریف نخست (تعریف دکتر لنگرودی) از تحدید حدود آن است که مفهوم ثبتی تحدید حدود از یک سو ناظر بر تعیین مهندسی ابعاد چهارگانه ملک و مشخص نمودن وضعیت محلی و جغرافیایی آن نسبت به املاک مجاور و از سوی دیگر حقوقی که در ارتباط با ملک مطرح است می‌باشد. حال صرف نظر از ایراد اساسی تعریف نخست از منظر عدم اشاره به جنبه دوم یعنی حقوق مرتبط با ملک، تعاریف و توصیفات دیگر نیز، با لحاظ سایر توضیحات نویسندگان مذکور در آثار خویش، دارای ایراد اساسی دیگری غیر از این ایراد هستند؛ بدین نحو که برخی از آن‌ها حقوق را به طور کلی ذکر نموده و نوع حقوق مورد نظر در این‌جا را تعیین ننموده‌اند، آن هم تنها نسبت به مجاورین و نه تمامی حقوق احتمالی (اسکافی، پیشین)، و برخی دیگر حقوق را ناظر بر حقوق ارتفاقی دانسته‌اند و سایر حقوق عینی را در محدوده عملیات تحدید حدود مورد توجه و اقدام ندانسته‌اند (بهرامی، پیشین). این ایرادات بیش از آنکه متوجه اساتید و نویسندگان حقوق ثبت باشد ریشه در ابهام و اجمال و حتی نقص قانون ثبت اسناد و املاک و آیین‌نامه اجرایی آن و به طور کلی نظام تقنینی ثبت املاک در ایران دارد.

فرا تر از همه این گفتارها اساساً نفس اصطلاح «تحدید حدود» در نام‌گذاری عملیات تحدید حدود، به عنوان یکی از عملیات مقدماتی ثبت املاک، که بعد از مراحل توزیع و دریافت اظهارنامه (و همچنین انتشار آگهی نوبتی) و قبل از مرحله ثبت ملک در دفتر املاک و تهیه پیش نویس سند مالکیت، اجرا و اعمال می‌گردد، مورد تردید و ایراد است؛ چرا که این اصطلاح به شرحی که در تعریف نخست در فوق به درستی آمد صرفاً تعیین حدود اربعه و موقعیت محلی و جغرافیایی ملک نسبت به املاک مجاور را در بر می‌گیرد و دلالت بر حقوق مرتبط با ملک ندارد؛

زیرا واژه حدود واژه‌ای مهندسی و جغرافیایی است و نمی‌توان آن را ناظر بر حقوق نیز دانست. این چنین نخستین گام برای اصلاح نظام تقنینی ثبت املاک در ارتباط با عملیات تحدید حدود تغییر نام آن به گونه‌ای است که جنبه و بعد حقوق مرتبط با ملک را نیز در برگیرد. در ضرورت این اصلاح و تناقض موجود در وجود این اصطلاح با مواد قانونی مرتبط می‌توان دو استدلال اساسی را مطرح نمود:

نخست آن‌که: در خود مواد قانونی مربوط به تحدید حدود صراحتاً از حقوق به عنوان یکی از اجزا و مؤلفه‌های مورد توجه در تحدید حدود سخن به میان آمده است؛ چنان‌که ماده ۲۰ قانون ثبت اسناد و املاک در مرحله تبیین اعتراض پیرو آگهی تحدیدی از اعتراض بر حقوق ارتفاقی نیز به موازات اعتراض بر حقوق سخن به میان آورده است.

دوم آن‌که: بر مبنای جایگاه و موقعیت این مرحله در مراحل عملیات مقدماتی ثبت در لزوم توجه به حقوق در این مرحله تردیدی باقی نمی‌ماند؛ چگونه ممکن است که در مراحل قبل از تحدید حدود، یعنی مراحل توزیع و دریافت اظهارنامه، در ارتباط با اطلاعات مندرج در اظهارنامه، به عنوان اطلاعات اولیه مورد ادعای مالک، شرح حقوق عینی لازم باشد (بند ۵ ماده ۲۲ آیین‌نامه قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۷ با اصلاحات و الحاقات بعدی آن) و پس از آن در مرحله ثبت در دفتر املاک، به عنوان آخرین مرحله قبل از صدور سند مالکیت، نیز درج حقوق مذکور لازم باشد (بند ۷ ماده ۱۰۳)، اما در این اثنا در مرحله تحدید حدود این امر مغفول بماند؟ این استدلال نه تنها بر لزوم تغییر اصطلاح «تحدید حدود» دلالت دارد، بلکه فراتر از آن، به شرحی که خواهد آمد، نقص مواد قانونی مربوط به تحدید حدود در عدم شناسایی و الزامی نمودن بررسی حقوق عینی در مرحله مذکور و درج آن‌ها در صورت مجلس تحدید حدود را نیز به اثبات می‌رساند.

۱-۲. تحلیل و ارزیابی تعریف مفاهیم مرتبط با تحدید حدود

در ارتباط با اصطلاح تحدید حدود باید به دو اصطلاح دیگر نیز توجه داشت: آگهی تحدید حدود املاک و صورت مجلس تحدید حدود املاک. توضیح آن‌که عملیات تحدید حدود در مفهوم عام کلمه خود شامل سه مرحله و سه گروه از اقدامات است:

نخست- اطلاع رسانی از طریق آگهی تحدیدی

دوم- عملیات تحدید حدود به معنای خاص کلمه با حضور اشخاص لازم

سوم- تنظیم صورت مجلس تحدید حدود و اخذ امضاء اشخاص لازم در این زمینه

در ارتباط با آگهی تحدیدی باید گفت اطلاع‌رسانی از طریق آگهی مذکور به عمل می‌آید. برخی اساتید حقوق آگهی تحدید حدود املاک را بر مبنای رویکرد مقررات ثبتی کشورمان در زمینه تحدید حدود آگهی رسمی که به وسیله اداره صلاحیت‌دار منتشر شده و هدف آن آگاهی مردم از این‌که ملک معینی از طرف شخص یا اشخاص معینی مورد تقاضای ثبت واقع شده است تا متعاقباً هرکس ادعا یا اعتراضی به آن تقاضا دارد در موعد قانونی دادخواست اعتراض خویش را بدهد دانسته‌اند (لنگرودی، ۱۳۹۳، ۹۰).

در رویکرد حاکم بر مواد مرتبط با تحدید حدود در مقررات ثبتی کشورمان عملیات تحدید حدود که شامل نقشه‌برداری ملک و تعیین حدود و مشخصات ملک با ذکر طول ابعاد و مساحت آن است با حضور نماینده به اتفاق نقشه‌بردار ثبت و متقاضی ثبت و مجاورین انجام خواهد شد (ماده ۱۴ قانون ثبت اسناد و املاک و مواد ۶۸، ۷۰ و ۷۵ آیین‌نامه اجرایی قانون مذکور و بند ۳۸۱ بخشنامه‌های ثبتی).^۱ لذا صرف‌نظر از نماینده و نقشه‌بردار که در عملیات تحدید حدود از طرف اداره ثبت به عنوان متصدی عملیات تحدید حدود حضور به هم می‌رسانند در اینجا دعوت به

۱. ماده ۱۴ قانون ثبت اسناد و املاک مقرر می‌دارد: «تحدید حدود املاک واقع در هر ناحیه متدرجاً به ترتیب نمره املاک مطابق نظام‌نامه وزارت عدلیه به عمل می‌آید و تقاضاکنندگان ثبت و مجاورین برای روز تحدید حدود به وسیله اعلان احضار می‌شوند. این اعلان لااقل بیست روز قبل از تحدید حدود یک مرتبه در جراند منتشر می‌شود به علاوه مطابق نظام‌نامه وزارت عدلیه در محل نیز اعلانی منتشر خواهد شد.» ماده ۶۸ آیین‌نامه اجرایی قانون ثبت مصوب ۱۳۱۷، که در سال ۱۳۸۰ اصلاح گردیده، مقرر می‌دارد: «عملیات تحدید حدود با رعایت مواد ۱۴ و ۱۵ قانون ثبت توسط نماینده به اتفاق نقشه‌بردار ثبت انجام خواهد شد...».

ماده ۷۰ آیین‌نامه اجرایی قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۷، که در سال ۱۳۸۰ اصلاح گردیده، مقرر می‌دارد: «درخواست‌کننده یا نماینده او حدود ملکی را که می‌خواهد ثبت کند به طور مشخص معرفی نموده و صاحبان املاک مجاور و دخالت‌کنندگان چنانچه ایراد و اعتراضی دارند بیان می‌نمایند.»

ماده ۷۵ آیین‌نامه مذکور نیز، که در سال ۱۳۵۴ اصلاح گردیده، مقرر می‌دارد: «در موقع تحدید حدود املاک باید نقشه کامل ملک به وسیله نقشه‌بردار ثبت ترسیم شود و حدود و مشخصات ملک با ذکر طول ابعاد و مساحت آن در صورت مجلس تحدید حدود قید گردد.» بند ۳۸۱ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی نیز مقرر می‌دارد:

«با اینکه در تبصره الحاقی به ماده ۵۷ آیین‌نامه قانون ثبت مقرر گردیده که در موقع تحدید حدود املاک نقشه ملک ترسیم و نتیجتاً سند مالکیت با قید مساحت و طول ابعاد صادر گردد، باز ملاحظه می‌شود که اغلب اسناد مالکیت مربوط به اراضی و املاک اعم از محصور و یا غیر محصور بدون قید مساحت و طول ابعاد صادر می‌گردد. با توجه به این‌که که اکثر اختلافات به علت عدم قید مساحت در سند مالکیت و یا عدم ترسیم نقشه ملک در موقع تحدید حدود پیش می‌آید، لزوماً خاطر نشان می‌نماید که در موقع تحدید و یا تفکیک و افراز اراضی و یا بعد از آن نقشه ملک بطور تصحیح ترسیم و حتماً سند مالکیت با قید مساحت و طول ابعاد صادر شود.

اصلاحیه بخشنامه‌های شماره ۳/۶۵۴۴-۳/۱۱/۱۲ و ۵۳/۱۱/۲۴-۳/۵۳۷۷ و ۵۸/۱۱/۲۴-۳/۵۳۷۷ و بند ۳۶۰ مجموعه بخشنامه‌های تا آخر سال ۴۹» آذرپور و حجتی اشرفی).

حضور مالک یا نماینده ایشان و همچنین مجاورین الزامی دانسته شده است. این چنین است که صدر ماده ۱۴ قانون ثبت اسناد و املاک مقرر می‌دارد: «تحدید حدود املاک واقعه در هر ناحیه متدرجاً به ترتیب نمره املاک مطابق نظام‌نامه وزارت عدلیه به عمل می‌آید و تقاضاکنندگان ثبت و مجاورین برای روز تحدید حدود به وسیله اعلان احضار می‌شوند

در این میان دو اشکال اساسی بر این رویه و آگهی تحدید حدود و مفاد آن وارد است:

اشکال نخست- در این آگهی حتی همان رویکرد کلی حاکم بر عملیات تحدید حدود و اشخاص درگیر و ذی‌نفع در آن اعمال نشده است؛ چرا که بر مبنای تبصره ذیل ماده ۲۰ قانون ثبت و تفسیر به عمل آمده از آن در میان نویسندگان حقوقی (شهری، ۱۳۹۸، ۳۴ و ۳۵ و ۶۸ و ۶۹ و بهرامی، پیشین، ۵۶۲ و ۵۸۵ و ۵۸۶ و اصغر زاده بناب، ۱۳۹۸، ۲۳۵ و ۲۳۶) و همچنین مواد ۵۶ و ۷۲ آیین‌نامه اجرایی قانون ثبت اسناد و املاک، قدر متیقن آن‌که اشخاص ذی‌نفع در عملیات تحدود حدود صرفاً شامل متقاضی ثبت و مجاورین نبوده و علاوه بر این دو دارندگان حقوق ارتفاقی غیر مجاور را نیز در بر می‌گیرد؛ با این توضیح که:

اولاً: تبصره ماده ۲۰ صراحتاً در فرضی که اعتراض بر حدود توسط غیر مجاور به عمل آمده آن را مردود دانسته و خود دلالت بر پذیرش اعتراض بر حقوق ارتفاقی توسط غیر مجاور دارد. زیرا مقنن در مقام بیان بوده و سکوتش را باید حمل بر صحت و قابلیت اعتراض بر حقوق ارتفاقی توسط غیر مجاور دانست. لذا، در حالی که اعتراض بر حدود علاوه بر متقاضی ثبت توسط مجاورین هم ممکن است، اعتراض بر حقوق ارتفاقی علاوه بر این اشخاص توسط صاحبان حقوق ارتفاقی غیر مجاور هم ممکن خواهد بود، در نتیجه این اشخاص را نیز باید در شناسایی و درج حقوق ارتفاقی و عملیات تحدید حدود به طور کلی ذی‌نفع دانست.

ثانیاً: مفاد ماده ۵۶ آیین‌نامه اجرایی قانون ثبت صراحتاً بر شمول شناسایی و درج حقوق ارتفاقی در عملیات تحدید حدود، اعم از آنکه متعلق به مجاورین یا غیرمجاورین باشد، دلالت می‌نماید. مطابق ماده مذکور:

«حقوق ارتفاقی در آگهی‌های نوبتی ذکر نمی‌شود ولی باید در زیر آگهی‌ها قید کرد که حقوق ارتفاقی در موقع تعیین حدود در صورت مجلس منظور می‌گردد که اگر معترضی باشد مطابق مقررات در مدت سی روز از تاریخ تنظیم صورت مجلس دادخواست اعتراض بدهد».

ثالثاً: در نهایت بند ۴ ماده ۷۲ آیین‌نامه فوق‌الذکر در تکمیل ماده ۵۶ آن هرگونه تردیدی مبنی بر عدم شمول عملیات تحدید حدود بر حقوق ارتفاقی را منتفی دانسته است؛ چرا که در این بند یکی از موارد مندرجات صورت مجلس تحدید حدود را «ذکر حقوقی که دیگران در ملک مورد

تحدید دارند و یا مورد تحدید در ملک دیگران دارد.» دانسته است که به ویژه بر مبنای موارد فوق الذکر قدر متیقن آن که حقوق ارتفاقی را به طور کلی در بر می گیرد.

اشکال دوم: اشکال دیگری که در این زمینه مطرح است آن است که اساساً تحدید حدود فراتر از متقاضی ثبت، مجاورین و صاحبان حقوق ارتفاقی، با دو گروه دیگر از اشخاص نیز مرتبط است؛ یعنی صاحبان سایر حقوق عینی و صاحبان املاکی که ملک در آن‌ها دارای حقوق ارتفاقی است. این امر به ویژه از بند ۴ ماده ۷۲ آیین‌نامه اجرایی قانون ثبت اسناد و املاک استنباط می‌گردد که مطابق آن یکی از موارد مندرجات صورت‌مجلس تحدید حدود را «ذکر حقوقی که دیگران در ملک مورد تحدید دارند و یا مورد تحدید در ملک دیگران دارد». همچنین فرآیند قانونی اظهارنامه ثبتی در مرحله قبل از تحدید حدود و مندرجات دفتر املاک در مرحله بعد از تحدید حدود مراتب فوق را تأیید می‌نماید؛ زیرا در این دو مرحله از درج حقوق عینی به طور کلی سخن به میان آمده است، که علاوه بر حق ارتفاق سایر حقوق عینی را نیز در بر می گیرد.^۱

بر این اساس مفهوم ارائه شده از آگهی تحدیدی و مندرجات آن با مفهوم متناسب تحدید حدود هم‌خوانی نداشته و می‌بایست اصلاح گردد؛ بدین نحو که در آگهی تحدید حدود، مخاطب آگاهی، علاوه بر متقاضی ثبت و مجاورین، صاحبان کلیه حقوق عینی که حقی در ملک مورد تقاضای ثبت دارند و همچنین صاحبان املاکی که ملک در آن‌ها حق ارتفاقی دارد نیز بوده و لذا این اشخاص می‌بایست به عنوان مخاطب در آگهی درج و دعوت به حضور گردند.

در ارتباط با صورت‌مجلس تحدید حدود نیز باید گفت اگر چه بند ۴ ماده ۷۲ آیین‌نامه اجرایی قانون ثبت اسناد و املاک با ذکر عبارت «ذکر حقوقی که دیگران در ملک مورد تحدید دارند و یا مورد تحدید در ملک دیگران دارد»، به عنوان یکی از مندرجات صورت‌مجلس تحدید حدود، زمینه را برای تفسیر عام و اعمال تمامی حقوق عینی در عملیات تحدید حدود در بدو امر و از حیث ظاهری فراهم نموده، اما در نهایت از یک سو بر مبنای سایر مواد مرتبط با عملیات تحدید حدود و از سوی دیگر بر مبنای مقرر مشابیه این بند در مرحله بعدی عملیات مقدماتی ثبت، یعنی

۱. لازم به ذکر است مطابق آن‌چه در بند ۷ ماده ۱۰۳ آیین‌نامه اجرایی قانون ثبت آمده عبارت مذکور در قسم اخیر بند ۴ ماده ۷۲ آیین‌نامه فوق مبنی بر «و یا مورد تحدید در ملک دیگران دارد» را نباید ناظر بر کلیه حقوق عینی دانست و صرفاً حقوق ارتفاقی را در بر می‌گیرد، چرا که قسم اخیر بند ۷ ماده ۱۰۳ در مرحله بعدی عملیات ثبتی این حالت را ناظر بر حقوق ارتفاقی دانسته است؛ قسم اخیر بند مذکور در مقام بیان مندرجات الزامی که باید از ملک مورد تقاضای ثبت در دفتر املاک درج گردد مقرر می‌دارد: «... و همچنین حقوق ارتفاقی که برای ملک مورد ثبت در املاک مجاور و یا برای املاک مجاور در ملک مورد ثبت موجود است».

قسم اخیر بند ۷ ماده ۱۰۳، که در مقام بیان مندرجاتی که باید از ملک مورد تقاضای ثبت در دفتر املاک درج گردد بیان می‌دارد: «... و همچنین حقوق ارتفاقیه که برای ملک مورد ثبت در املاک مجاور و یا برای املاک مجاور در ملک مورد ثبت موجود است.» عملاً بند ۴ ماده ۷۲ آیین‌نامه مذکور در منابع و نظریات حقوق‌دانان ثبت مفید فایده واقع نشده و از آن شمول عملیات تحدید حدود بر کلیه حقوق عینی اشخاص در ملک مورد تقاضای ثبت استنباط نگردیده است؛ بلکه، بر مبنای نکات مذکور در تفسیر آن لزوم درج حقوق ارتفاقی ملک نسبت به ملک مورد تحدید و همچنین ملک مورد تحدید در سایر املاک در صورت مجلس تحدید حدود لازم دانسته شده است و نه کلیه حقوقی عینی (آدابی، پیشین، ۲۸-۲۶ و بهرامی، پیشین، ۵۶۲ و ۵۶۳ و میرزایی، ۱۳۸۸، ۵۳). جالب آن‌که در رویه عملی نیز در صورت مجلس تحدید حدود به همین شکل عمل شده و صرفاً حقوق ارتفاقی مجاورین و دیگران در ملک مورد تقاضای ثبت و حقوق ارتفاقی ملک مذکور در املاک دیگر قید می‌گردد (همان، ۵۶ و صادقی، ۱۳۹۵، ۳).

این چنین مقررات مربوط به مفهوم و محتوای صورت مجلس تحدید حدود، تفسیر و رویه موجود در این زمینه را باید دارای ایرادات جدی دانست و بدین نحو اصلاح نمود که در صورت مجلس تحدید حدود علاوه بر حدود و ابعاد مهندسی و مساحت و ... در زمینه حقوق موضوع اقدام و بررسی، کلیه حقوق عینی سایر اشخاص در ملک مورد تقاضای ثبت و همچنین حقوق ارتفاقی ملک در سایر املاک درج گردد.

۳-۱. ضرورت تغییر در عنوان عملیات تحدید حدود و مفاهیم مرتبط و تعریف مطلوب برای آن‌ها

بر مبنای آن‌چه گذشت مفهوم تحدید حدود را می‌توان در دو سطح معنایی در نظر گرفت و تعریف نمود. در معنای عام تحدید حدود ناظر بر فرآیند آگهی تحدید حدود، خود عملیات تحدید حدود به معنای خاص و همچنین تنظیم صورت مجلس در این زمینه می‌باشد؛ اما آن‌چه متداول بوده آن است که علاوه بر مفهوم کلی تحدید حدود دو مفهوم آگهی تحدید حدود و صورت مجلس تحدید حدود نیز مستقل از خود عملیات مذکور مورد بحث قرار گیرد. این چنین باید مفهوم عملیات تحدید حدود را مستقل از این دو نیز مورد بحث قرار داد؛ اما قبل از این همه تأمل و تغییر در عنوان تحدید حدود ضروری است؛ چرا که در همان رویکرد رایج و مورد انتقاد، عملیات تحدید حدود ناظر بر تعیین حقوق نیز می‌باشد و قدر متیقن آن‌که حقوق ارتفاقی و همچنین حقوق سایر املاک در ملک مورد تقاضای ثبت را در بر می‌گیرد. لذا در همین وضعیت موجود و صرف نظر از نقدهایی که وارد نمودیم تغییر در عنوان ضروری است، ولی اگر بخواهیم مجموع نقدها را

لحاظ نماییم و حقوق عینی را به طور کلی در فرآیند تحدید حدود در معنای عام کلمه لحاظ نماییم در نهایت به عنوان «تحدید حدود و تعیین حقوق» خواهیم رسید؛ اما می‌توان عنوان را مختصرتر نمود و به جای واژه تحدید، واژه تعیین را به طور کلی حتی نسبت به حدود هم به کار برد، تا هم دقیق‌تر باشد و علاوه بر مرزبندی ابعاد چهارگانه تعیین و قید دقیق مساحت ملک را نیز در برگیرد، هم عنوان گویاتر و مختصرتر باشد. بر این اساس در عوض اصطلاحات تحدید حدود یا تحدیدی می‌گوییم «تعیین حدود و حقوق» و از «عملیات تعیین حدود و حقوق» «آگهی تعیین حدود و حقوق» و «صورت‌مجلس تعیین حدود و حقوق» سخن به میان می‌آوریم. بر مبنای توضیحات فوق و تحلیل‌های صورت گرفته تا به این قسمت مقاله حاضر، عنوان و تعریف متناسب برای هر یک از مفاهیم مورد بحث به شکل ذیل خواهد بود:

عملیات تعیین حدود و حقوق در معنای عام - عملیات تعیین حدود و حقوق در معنای عام کلمه را باید یکی از مراحل عملیات مقدماتی ثبت، بعد از مراحل توزیع اظهارنامه و دریافت آن و انتشار آگهی نوبتی و قبل از مرحله ثبت ملک در دفتر املاک و تهیه پیش‌نویس سند مالکیت دانست، که با دو هدف اساسی صورت می‌گیرد:

۱) تعیین حدود اربعه و ابعاد ملک مورد تقاضای ثبت، تعیین حد فاصل آن با املاک و اراضی مجاور و همچنین تعیین دقیق مساحت آن
۲) تعیین کلیه حقوق عینی اشخاص در ملک موضوع تقاضای ثبت و حقوق ارتفاقی ملک مذکور در سایر املاک.^۱

نحوه اقدام نیز بدین نحو است که بدو با انتشار آگهی تعیین حدود و حقوق مالک، مجاورین و صاحبان حقوق عینی در ملک و همچنین صاحبان املاکی که ملک در آن‌ها حق ارتفاقی دارد دعوت شده تا در تاریخ مشخص بابت تعیین حدود و حقوق در محل ملک حاضر شوند. سپس در روز و ساعت مشخص شده نیز پس از انجام عملیات تعیین حدود و حقوق با

۱. این‌که در اینجا صرفاً از حقوق ارتفاقی ملک در سایر املاک سخن به میان می‌آید مبتنی بر این جهت است که حق ارتفاقی حقی قائم بر ملک ملک است که جدای از ملک قابل انتقال نیست (کاتوزیان، ۱۳۹۹، ۷۸ و ۷۹). ماده ۱۰۲ قانون مدنی صراحتاً بر این امر دلالت دارد. مطابق ماده مذکور: «هرگاه ملکی کلاً یا جزئاً به کسی منتقل شود و برای آن ملک حق ارتفاقی در ملک دیگر یا در جز دیگر همان ملک موجود باشد آن حق به حال خود باقی می‌ماند مگر این‌که خلاف آن تصریح شده باشد». این چنین نقض دیگری در مقررات ثبتی آشکار خواهد شد و آن عبارت کلی بند ۴ ماده ۷۲ آیین‌نامه اجرایی قانون ثبت اسناد و املاک است که در آن عبارت کلی «ذکر حقوقی که دیگران در ملک مورد تحدید دارند و یا مورد تحدید در ملک دیگران دارد» آمده است.

حضور نماینده ثبت به همراه نقشه بردار، نتیجه و ماحصل اقدام با حضور اشخاص ذی نفع در قالب صورت مجلس تعیین حدود و حقوق درج و به امضا حاضرین خواهد رسید.

عملیات تعیین حدود و حقوق در معنای خاص - بر مبنای توضیحات فوق عملیات تعیین حدود و حقوق به معنای خاص کلمه را باید مجموع اقدامات نماینده ثبت که در زمینه تعیین حدود اربعه و ابعاد ملک مورد تقاضای ثبت، تعیین حد فاصل آن با املاک و اراضی مجاور و همچنین تعیین دقیق مساحت آن با استفاده از نقشه بردار و در نهایت تعیین کلیه حقوق عینی اشخاص در ملک موضوع تقاضای ثبت و حقوق ارتفاقی ملک مورد تقاضای ثبت در سایر املاک با حضور اشخاص ذی نفع، یعنی مالک، مجاورین و صاحبان حقوق عینی در ملک و همچنین صاحبان املاکی که ملک در آن‌ها حق ارتفاقی دارد دانست؛ آن‌هم در شرایطی که اشخاص مذکور قبلاً با انتشار آگهی تعیین حدود و حقوق از موضوع مطلع و از ایشان دعوت به عمل آمده تا در محل ملک حاضر شوند و مقرر است نتیجه و ماحصل آن‌ها در قالب صورت مجلس تعیین حدود و حقوق درج گردد.

آگهی تعیین حدود و حقوق - آگهی تعیین حدود و حقوق را باید آگهی دانست که پس از آگهی نوبتی به منظور دعوت اشخاص برای عملیات تعیین حدود در زمان مشخص در محل ملک صورت می‌گیرد؛ به عبارت دیگر آگهی تعیین حدود و حقوق آگهی است که به وسیله اداره ثبت محل وقوع ملک به عنوان مرجع انجام عملیات مقدماتی ثبت و النهایه مرجع ثبت ملک، منتشر شده و هدف آن آگاهی اشخاص ذی نفع از اینکه ملک معینی از طرف شخص یا اشخاص معینی مورد تقاضای ثبت واقع شده است؛ تا متعاقباً هر شخصی که ادعا یا اعتراضی به آن تقاضا دارد در موعد قانونی، اعتراض خویش را با تقدیم دادخواست به اداره ثبت محل وقوع ملک (متصدی ثبت ملک) یا تقدیم گواهی طرح دعوی اعتراض به اداره مذکور اعلام نمایند.

صورت مجلس تعیین حدود و حقوق - بر اساس تعاریف فوق‌الذکر صورت مجلس تعیین حدود و حقوق صورت مجلسی است که برای درج مختصات و اطلاعات به دست آمده و احراز شده در مرحله تعیین حدود و حقوق، در سوابق ثبتی، و به منظور ثبت ملک در دفتر املاک، تهیه پیش‌نویس سند مالکیت و النهایه صدور سند مالکیت با رعایت و درج مندرجات ذیل تنظیم می‌گردد:

۱- تعیین روز و ماه و یا روزهایی که عملیات تعیین حدود و حقوق در آن واقع شده.

۲- نام و مشخصات محل اقامت اشخاصی که حضور داشته‌اند.

۳- مشخصات اشخاصی که اعتراض نموده‌اند و موضوع اعتراض ایشان.

۴ - ذکر کلیه حقوق عینی که دیگران در ملک موضوع تقاضای ثبت دارند و همچنین حقوق ارتفاقی که ملک مذکور در سایر املاک دارد.

۵ - ذکر حدود و مشخصات با علامات و عده و نوع فواصل آنها و شماره‌های مجاورین.

۶ - ذکر عبارت آگهی تعیین حدود و حقوق و شماره روزنامه‌ای که آگهی در آن درج شده و گواهی صحت انتشار آگهی و یا ذکر اشتباه در آگهی مزبور.^۱

۲. تأملاتی بر موضوع و قلمرو عملیات تحدید حدود

در نگاه کلی عملیات مقدماتی ثبت را می‌توان در مراحل و عناوین ذیل طبقه‌بندی نمود:

گام نخست: انتشار آگهی ثبت عمومی مطابق ماده ۹ قانون ثبت اسناد و املاک و ماده ۹ آیین-نامه اجرایی آن.

گام دوم: انتشار آگهی ثبت مقدماتی وفق ماده ۱۰ قانون ثبت اسناد و املاک.

گام سوم: اقدام به نصب پلاک و شماره‌گذاری وفق مواد ۵ تا ۱۴ آیین‌نامه اجرایی قانون ثبت اسناد و املاک.

گام چهارم: توزیع اظهارنامه وفق مواد ۵ و ۲۰ آیین‌نامه اجرایی مذکور (فصل دوم آیین‌نامه).

گام پنجم: دریافت اظهارنامه تنظیم شده از طرف مالک وفق ماده ۱۱ قانون ثبت اسناد و املاک و مواد ۲۱ تا ۵۱ آیین‌نامه اجرایی آن (فصل سوم آیین‌نامه).

گام ششم: انتشار آگهی نوبتی وفق ماده ۱۱ قانون ثبت اسناد و املاک و مواد ۵۲ و ۶۰ آیین‌نامه اجرایی آن.

گام هفتم: انتشار آگهی تحدیدی وفق ماده ۱۴ قانون ثبت اسناد و املاک و مواد ۶۱ تا ۶۷ آیین-نامه اجرایی آن.

گام هشتم: عملیات تعیین حدود و حقوق.

گام نهم: ثبت ملک در دفتر املاک و تهیه پیش‌نویس سند مالکیت وفق ماده ۲۱ قانون ثبت

اسناد و املاک و مواد ۸۴ و ۱۰۳ آیین‌نامه اجرایی قانون مذکور.

۱. موارد مذکور، با لحاظ اصلاحاتی که در بندهای ۱، ۳، ۴ و ۶ به عمل آمده است، از ماده ۷۲ آیین‌نامه اجرایی قانون ثبت اسناد و املاک اقتباس گردیده است.

گام دهم: صدور سند مالکیت و تقدیم آن به مالک پس از دریافت حق الثبت وفق ماده ۱۸ آیین نامه اجرایی قانون ثبت اسناد و املاک و هزینه موضوع ماده ۸۵ آیین نامه مذکور وفق ماده ۲۱ قانون ثبت اسناد و املاک.^۱

به طور کلی در عملیات مقدماتی ثبت ما در سه مرحله به صورت مستقل و مؤثر با اطلاعات و مختصات ثبتی سر و کار داریم:

نخست- در مرحله اظهارنامه: در اینجا متقاضی ثبت صرفاً اطلاعات و مختصات مورد نظر خویش، چه در ارتباط با مساحت و ابعاد مهندسی ملک و چه در زمینه حقوق متصوره برای سایر اشخاص در ملک و همچنین حقوق ارتفاقی برای ملک در سایر املاک، اظهار می‌دارد. ماده ۲۲ آیین نامه اجرایی قانون ثبت اسناد و املاک در این زمینه مقرر می‌دارد:

«اظهارنامه شامل نکات زیر خواهد بود:

۱- نام و نام خانوادگی، شماره شناسنامه یا کد ملی و محل صدور آن و نام پدر و سمت دهنده اظهارنامه نسبت به ملک مورد درخواست و محل اقامت مستدعی ثبت.

۲- تابعیت مستدعی ثبت.

۳- نوع مال غیرمنقولی که درخواست ثبت آن می‌شود با تعیین محل وقوع ملک (حوزه ثبتی، بخش یا روستا و شماره پلاک اعم از اصلی و فرعی)، حدود و مشخصات اجزا و متعلقات آن و آدرس ملک (خیابان، کوچه، پلاک شهرداری) و محل اقامت متقاضی.

۴- بهای ملک در تاریخ درخواست ثبت طبق قیمت منطقه‌بندی.

۵- شرح حقوق عینی که برای اشخاص در آن ملک است با تعیین صاحبان حقوق و همچنین حقوق عینی که مستدعی ثبت در املاک مجاور دارد.»

نکته مهم در این جا آن است که تا این مرحله ما صرفاً با ادعای متقاضی ثبت مواجه هستیم و هنوز هیچ ارزیابی از صحت و سقم این ادعا و اظهار یک طرفه مالک به عمل نیامده است.

نکته مهمی که در خصوص بند ۵ این ماده باید خاطر نشان نمود آن است که در قسم اخیر این بند، که از «حقوق عینی که مستدعی ثبت در املاک مجاور دارد» سخن به میان آمده، کلی-گویی شده است؛ چرا که تنها نوع از حقوق عینی متصوره برای ملک در سایر املاک حقوق ارتفاقی

۱. موارد مذکور برگرفته از جزوه درسی نگارنده در درس حقوق ثبت املاک مربوط به دانشجویان مقطع کارشناسی ارشد حقوق ثبت در سال ۱۳۹۶ در مؤسسه آموزش عالی طلوع مهر می‌باشد.

است بر مبنای همین امر در زمینه مرحله نهایی و سوم مرتبط با اطلاعات ثبتی، مقنن ایرانی در بند ۷ ماده ۱۰۳ آیین‌نامه اجرای قانون ثبت اسناد و املاک صراحتاً بیان می‌دارد: «حقوق عینی که اشخاص در آن ملک دارند با اسامی صاحبان حقوق و همچنین حقوق ارتفاقیه که برای ملک مورد ثبت در املاک مجاور و یا برای املاک مجاور در ملک مورد ثبت موجود است». این چنین در این بند در ارتباط با مختصاتی که باید در دفتر ثبت املاک ثبت گردد، در زمینه حقوقی که برای ملک در سایر املاک متصور است صرفاً از حقوق ارتفاقی سخن به میان آمده است.

دوم- در مرحله تعیین حدود و حقوق: در این مرحله، که قبل از ثبت اطلاعات در دفتر املاک و تهیه پیش‌نویس سند مالکیت واقع گردیده است، ما در شرایطی قرار داریم که اطلاعات نهایی که مقرر است ملاک ثبت واقع گردد را باید احراز نماییم و همین اطلاعات است که مبنای ثبت ملک واقع می‌گردد. ماده ۷۲ آیین‌نامه اجرایی قانون ثبت اسناد و املاک در مقام بیان مندرجات صورت‌مجلس تعیین حدود و حقوق بیان می‌دارد:

«صورت‌مجلس تحدید حدود باید حاوی مطالب زیر باشد و به امضاء نماینده و نقشه-

بردار و کلیه حاضرین برسد:

- ۱ - تعیین روز و ماه و یا روزهایی که عملیات تحدید حدود در آن واقع شده.
- ۲ - نام و مشخصات محل اقامت اشخاصی که حضور داشته‌اند.
- ۳ - اشخاصی که اعتراض نموده‌اند.
- ۴ - ذکر حقوقی که دیگران در ملک مورد تحدید دارند و یا مورد تحدید در ملک دیگران دارد.

۵ - ذکر حدود و مشخصات با علامات و عده و نوع فواصل آنها و شماره‌های مجاورین.

۶ - ذکر عبارت آگهی تحدید حدود و شماره روزنامه‌ای که آگهی در آن درج شده و گواهی صحت انتشار آگهی و یا ذکر اشتباه در آگهی مزبور».

البته پس از این مرحله و قبل از ثبت ملک در دفتر املاک و متعاقباً تهیه پیش‌نویس سند مالکیت در مقررات ثبتی مرحله دیگری نیز پیش‌بینی گردیده تا صحت اطلاعات تعیین و احراز شده در مرحله تعیین حدود و حقوق بیش از پیش اثبات گردد و اینکه این اطلاعات با سایر اطلاعات ثبت‌شده در سوابق ثبتی مغایرت نداشته باشد و آن تطابق اطلاعاتی که در صورت‌مجلس تعیین حدود و حقوق درج گردیده است، با اطلاعات احراز و ثبت شده از املاک مجاور است. این

امر دیگر زمینه هرگونه تعارض و اشتباه احتمالی در فرآیند ثبت ملک نسبت به املاک مجاور را مرتفع می‌سازد. ماده ۸۴ آیین‌نامه اجرایی قانون ثبت اسناد و املاک در این زمینه بیان می‌دارد:

«نمایندگان محدود باید پس از خاتمه عملیات تحدیدی و ثبت صورت‌مجلس تعیین حدود صورت‌مجلس مزبور را با پرونده‌های مجاورین تطبیق نموده و پس از تکمیل آن پیش‌نویس سند مالکیت را تهیه و ضمیمه پرونده به شعبه بایگانی تسلیم نمایند...».

سوم- در مرحله ثبت ملک در دفتر املاک: در این مرحله اطلاعاتی که در بدو امر در اظهارنامه ادعا شده پس از آن‌که در مرحله عملیات تعیین حدود و حقوق و همچنین ارزیابی صورت گرفته در تطبیق صورت‌مجلس تعیین حدود و حقوق با سوابق ثبتی مندرج در پرونده‌های املاک مجاور احراز و قطعی گردید در دفتر ثبت املاک درج می‌گردد و همین اطلاعات مبنای صدور پیش‌نویس سند مالکیت و متعاقب آن صدور سند مالکیت به نام متقاضی ثبت قرار می‌گیرد. ماده ۱۰۳ آیین‌نامه اجرایی قانون ثبت اسناد و املاکی اطلاعاتی را که در دفتر ثبت املاک درج گردیده و مبنای صدور سند مالکیت قرار می‌گیرند را بدین شرح بیان می‌دارد:

«... ۱- شماره ملک.

۲- تاریخ ثبت ملک در دفتر املاک.

۳- اسم و نام خانوادگی و شماره شناسنامه و محل صدور آن و محل اقامت تابعیت مالک.

۴- نوع و مشخصات ملک و محل وقوع و اجزا و متعلقات آن.

۵- حدود ملک.

۶- بهاء ملک.

۷- حقوق عینی که اشخاص در آن ملک دارند با اسامی صاحبان حقوق و همچنین حقوق ارتفاقیه که برای ملک مورد ثبت در املاک مجاور و یا برای املاک مجاور در ملک مورد ثبت موجود است».

بر مبنای مراتب فوق مرحله تعیین حدود و حقوق دارای اهمیت ویژه‌ای است؛ زیرا در این مرحله اطلاعاتی که تا به امروز در ارتباط با ملک مورد تقاضای ثبت به صرف ادعای متقاضی ثبت مطرح شده احراز گردیده و حدود و حقوق ملک معین شده و سپس این اطلاعات که با تطبیق با پرونده‌های مجاورین هرگونه نقص و تعارض احتمالی آن‌ها با سوابق ثبتی املاک مجاور مرتفع می‌گردد مبنای ثبت ملک در دفتر املاک، تهیه پیش‌نویس سند مالکیت و النهایه صدور سند مالکیت واقع می‌گردد. بر این اساس باید در این مرحله دقت و توجهی مضاعف نمود، تا از یک

سو همه اقدامات و ارزیابی‌ها در کمال دقت به عمل آید و از سوی دیگر تمامی موارد مؤثر و مورد نظر در فرآیند ثبت املاک، چه در زمینه حدود، مساحت و ابعاد مهندسی ملک و چه در زمینه حقوق متصوره، مطرح، ارزیابی و احراز و النهایه در صورت مجلس تعیین حدود و حقوق درج گردد. این همه در حالی است که، در شرایطی که مقنن ایرانی در فرآیند اولیه از فرآیندهای سه‌گانه مستقل و مؤثر مرتبط با اطلاعات ثبتی املاک، یعنی تنظیم و توزیع اظهارنامه، و در فرآیند سوم و نهایه مذکور، یعنی اطلاعاتی که باید در دفتر ثبت املاک و متعاقباً پیش‌نویس و النهایه خود سند مالکیت درج گردد، توجه و دقت شایان داشته است، در مرحله تعیین حدود و حقوق، به عنوان مرحله اصلی مربوط به ارزیابی و احراز اطلاعات ثبتی املاک، با بی‌دقتی و سهل‌انگاری عمل نموده است؛ بدین نحو که علاوه بر اینکه عنوان اتخاذی برای عملیات تحدید حدود متناسب نبوده و به شرحی که پیش از این ذکر گردید با مبنا و هدف عملیات تحدید حدود و موضوع اقدامات در این مرحله متناسب نیست، از منظر موضوع عملیات تعیین حدود و حقوق نیز در ماده ۷۲ آیین‌نامه اجرایی قانون ثبت اسناد و املاک و سایر مواد در مقررات ثبتی در زمینه این مرحله در مقام بیان موارد و موضوعات، که باید بدو در آگهی قانونی در این مرحله، سپس در فرآیند عملیات تحدید حدود در زمان تعیین شده و سپس در تنظیم صورت مجلس تعیین حدود و حقوق و همچنین بر اساس اشخاص ذی‌نفع در این زمینه لحاظ گردد ناقص عمل نموده و تمامی موضوعات و اشخاص را لحاظ ننموده است. در مجموع در ارتباط با موضوع و قلمرو عملیات تعیین حدود و حقوق در نظام تقنینی ثبت املاک در کشورمان ایرادات و اشکالات ذیل وجود دارد:

۱- به شرحی که پیش از این ذکر گردید در بدو امر در مرحله اطلاع‌رسانی و دعوت از اشخاص تمامی اشخاص ذی‌نفع مخاطب واقع نگردیده‌اند و مطابق ماده ۱۴ قانون ثبت اسناد و املاک صرفاً از متقاضی ثبت و مجاورین دعوت به عمل می‌آید؛ در حالی که به شرحی که پیش از این در بند ۱-۲ این مقاله به تفصیل ذکر گردید، علاوه بر این دو باید صاحبان کلیه حقوق عینی که حقی در ملک مورد تقاضای ثبت دارند و همچنین صاحبان املاکی که ملک موضوع اقدام در آن‌ها حق ارتفاقی دارد نیز به عنوان مخاطب در آگهی درج و دعوت به حضور گردند.

۲- در مرحله انجام عملیات تعیین حدود و حقوق نیز علاوه بر این که اشخاص مذکور در بند فوق بر مبنای دعوت به عمل آمده از ایشان حضور به هم رسانند و مانعی از این منظر برای حضور ایشان وجود نداشته باشد، حقوق ایشان نیز به موازات حدود و مختصات مهندسی، ابعاد زمین، حقوق مجاورین در ملک و حقوق ملک مذکور در املاک مجاور مورد توجه واقع گردد. این

چنین در مجموع حقوق مورد توجه و ارزیابی در فرآیند تعیین حدود و حقوق و ذی‌نفعان آن به شرح ذیل خواهد بود:

کلیه حقوق عینی اشخاص ثالث در ملک مورد تقاضای ثبت، که ذی‌نفع آن صاحبان این حقوق خواهند بود.

کلیه حقوق ارتفاقی متصوره برای ملک در سایر املاک، که ذی‌نفع در این زمینه علاوه بر متقاضی ثبت، مالکین املاکی هستند که حقوق مذکور نسبت به آن املاک هستند، اعم از اینکه املاک مذکور در مجاورت ملک مورد تقاضای ثبت باشند یا آن‌که غیر مجاور ملک باشند. بر این اساس ما در مجموع علاوه بر نماینده ثبت و نقشه‌بردار با سه گروه دیگر از اشخاص در فرآیند تعیین حدود و حقوق مواجه خواهیم بود:

دارندگان یا صاحبان حقوق عینی در ملک مورد تقاضای ثبت
مالک ملک مورد تقاضای ثبت یا همان متقاضی ثبت

مالکان املاک مجاور یا غیر مجاوری که ملک در آنها دارای حقوق ارتفاقی است.

۳- در مرحله تنظیم صورت مجلس تعیین حدود و حقوق نیز می‌بایست مراتب فوق مورد توجه واقع گردیده و از یک سو اشخاص فوق به عنوان ذی‌نفع در تنظیم صورت مجلس در حدود قانونی جایگاه داشته و در نهایت امضای ایشان نیز در ذیل صورت جلسه درج گردد، و از سوی دیگر نیز می‌بایست حقوق اشخاص مذکور به عنوان مندرجات صورت مجلس تعیین حدود و حقوق لحاظ و درج گردد. بر این اساس مندرجات قانونی صورت مجلس تعیین حدود و حقوق نیز، به شرحی که پیش از این ذکر گردید، بدین شکل اصلاح خواهد یافت:

۱- تعیین روز و ماه و یا روزهایی که عملیات تعیین حدود و حقوق در آن واقع شده.

۲- نام و مشخصات محل اقامت اشخاصی که حضور داشته‌اند.

۳- مشخصات اشخاصی که اعتراض نموده‌اند و موضوع اعتراض ایشان.

۴- ذکر کلیه حقوق عینی که دیگران در ملک موضوع تقاضای ثبت دارند و همچنین حقوق ارتفاقی که ملک مذکور در سایر املاک دارد.

۵- ذکر حدود و مشخصات با علامات و عده و نوع فواصل آن‌ها و شماره‌های مجاورین.

۶- ذکر عبارت آگهی تعیین حدود و حقوق و شماره روزنامه‌ای که آگهی در آن درج شده و گواهی صحت انتشار آگهی و یا ذکر اشتباه در آگهی مزبور.

مجموع اشخاصی که می‌بایست در روز تعیین حدود حاضر شده و امضای ایشان در ذیل صورت مجلس تعیین حدود درج گردد به شرح ذیل خواهند بود:

نماینده ثبت

نقشه بردار همراه نماینده ثبت

دارندگان یا صاحبان حقوق عینی در ملک مورد تقاضای ثبت

مالک ملک مورد تقاضای ثبت یا همان متقاضی ثبت

مالکان املاک مجاور یا غیر مجاوری که ملک در آنها دارای حقوق ارتفاقی است.

۳- تأملاتی بر نحوه اجرای عملیات تحدید حدود

علاوه بر موارد فوق به طور کلی در ارتباط با نحوه اجرای موضوع عملیات تحدید حدود برخی نقائص وجود دارد. در این جا نخست به بیان و توضیح نکات مربوط به نحوه اجرای عملیات تعیین حدود و حقوق پرداخته و سپس به ارزیابی مقررات ثبتی در زمینه اجرای عملیات تعیین حدود و حقوق و پیشنهادات اصلاحی راجع به آن خواهیم پرداخت:

۳-۱. نکات مربوط به نحوه اجرای عملیات تحدید حدود

نکات مذکور به شرح ذیل است:

۱- نکته مهمی که در خصوص موارد فوق باید خاطر نشان نمود آن است که علاوه بر نماینده ثبت یا همان نماینده محدد، نقشه بردار نیز متصدی فرآیند تعیین حدود و حقوق بوده و لذا حضور ایشان نیز الزامی است؛ چنان که صدر ماده ۶۸ آیین نامه اجرایی قانون ثبت اسناد و املاک بیان می دارد: «عملیات تحدید حدود با رعایت مواد ۱۴ و ۱۵ قانون ثبت توسط نماینده به اتفاق نقشه بردار ثبت انجام خواهد شد...». با این وجود بر مبنای رویکرد کنونی مقنن در تمامی موارد حضور نقشه بردار ضروری نیست؛ چنان که بند ۳۶۵ مجموعه بخشنامه های ثبتی در این زمینه مقرر می دارد: «در مواردی که نمایندگان ثبت بتوانند طول ابعاد و مساحت ملک را در موقع تحدید بدون نیاز به وجود نقشه بردار تعیین نمایند، تعیین طول ابعاد و مساحت ملک به وسیله نماینده محدد و با رعایت کامل مقررات مانعی ندارد».

۲- در برخی موارد می توان بدون انتشار آگهی مبادرت به تعیین حدود و حقوق نمود. صدر تبصره ماده ۱۵ قانون ثبت اسناد و املاک در این زمینه بیان می دارد: «هرگاه حدود مجاورین از لحاظ عملیات ثبتی تثبیت و معین باشد تحدید حدود بدون انتشار آگهی با تبعیت از حدود مجاورین بعمل خواهد آمد...». در آیین نامه اجرایی قانون مذکور نسبت به این حالت حکم دیگری مقرر گردیده مبنی بر این که در این فرض اساساً فراتر از آنچه گذشت نفس عملیات تحدید حدود به معنای عام کلمه ضروری نیست. ماده ۷۷ آیین نامه مذکور در این زمینه بیان می دارد: «همچنین در مواردی که املاک مجاور ملک مورد درخواستی که تحدید شده باشد و درخواست کننده ثبت در

اظهارنامه این موضوع را متذکر شود یا اداره مطلع گردد انتشار آگهی تحدیدی و عملیات تعیین حدود نسبت به آن ملک لازم نبوده و بر طبق حدود مجاورین به ثبت خواهد رسید.» این چنین آیین‌نامه فراتر از قانون نه تنها آگهی تعیین حدود و حقوق را الزامی ندانسته، بلکه عملیات تعیین حدود و حقوق و متعاقب آن تنظیم صورت‌مجلس در این زمینه را نیز ضروری ندانسته است. در اینجا باید گفت به دو دلیل نباید محتوای آیین‌نامه را که مغایر با متن قانون است اعمال نمود و صرفاً از عدم ضرورت آگهی سخن به میان آورد نه اینکه بالکل عملیات تحدید حدود به معنای عام کلمه را غیرضروری دانست:

اولاً: آیین‌نامه باید در محدوده قانون عمل نموده و توان نسخ و تخصیص آن را ندارد؛ لذا این ماده آیین‌نامه وجهه قانونی نداشته و وفق اصل ۱۷۰ قانون اساسی^۱ و بند ۱ ماده ۱۲ قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری^۲ قابل ابطال در هیئت عمومی دیوان مذکور است. ثانیاً: به شرحی که برخی اساتید حقوق ثبت نیز اذعان نموده‌اند بر مبنای اصلاح تبصره ماده ۱۵ در سال ۱۳۵۱ و مؤخر بودن آن بر ماده ۷۷ آیین‌نامه که در سال ۱۳۱۷ به تصویب رسیده است در نهایت باید گفت: «... با توجه به تبصره ماده ۱۵ قانون ثبت در مورد این بند فقط آگهی تحدیدی منتشر نمی‌شود ولی تعیین حدود به عمل می‌آید و نتیجتاً این مورد که در آیین‌نامه ذکر شده و مخالف قانون مؤخرالتصویب است ملغی است» (شهری، پیشین، ۴۰).

عدم حضور اشخاص ذی‌نفع آثار متفاوتی بر تعیین حدود و حقوق خواهد داشت؛ با این تفصیل که در خصوص متقاضی ثبت عدم حضور مانع از انجام عملیات تعیین حدود و حقوق نخواهد بود. صدر ماده ۱۵ قانون ثبت اسناد و املاک در این زمینه بیان می‌دارد: «اگر تقاضاکننده در موقع تحدید حدود خود یا نماینده‌اش حاضر نباشد ملک مورد تقاضا با حدود اظهار شده از طرف مجاورین تحدید خواهد شد...». این چنین ملاک نهایی از نظر مقنن آن است که با آگهی امکان

۱. مطابق اصل مذکور: «قضات دادگاه‌ها مکلفند از اجرای تصویب‌نامه‌ها و آیین‌نامه‌های دولتی که مخالف با قوانین و مقررات اسلامی یا خارج از حدود اختیارات قوه مجریه است خودداری کنند و هر کس می‌تواند ابطال این گونه مقررات را از دیوان عدالت اداری تقاضا کند».

۲. مطابق ماده مذکور: «حدود صلاحیت و وظایف هیئت عمومی دیوان به شرح زیر است:

۱. رسیدگی به شکایات، تظلمات و اعتراضات اشخاص حقیقی یا حقوقی از آیین‌نامه‌ها و سایر نظامات و مقررات دولتی و شهرداری‌ها و مؤسسات عمومی غیردولتی در مواردی که مقررات مذکور به علت مغایرت با شرع یا قانون و یا عدم صلاحیت مرجع مربوط یا تجاوز یا سوءاستفاده از اختیارات یا تخلف در اجرای قوانین و مقررات یا خودداری از انجام وظایفی که موجب تصنیع حقوق اشخاص می‌شود...».

حضور شخص متقاضی فراهم گردد، ولی اگر حاضر نشد صرف عدم حضور مانع اقدام نخواهد بود. بر این اساس در صورت عدم حضور باید از سایر طرق اقدام و عملیات تعیین حدود و حقوق را صورت داد.

اما در خصوص مجاورین مقنن حکم دیگری مقرر داشته مبنی بر این که در اینجا چاره‌ای جز تجدید تعیین حدود و حقوق نخواهد بود. ادامه ماده ۱۵ قانون مذکور در این زمینه بیان می‌دارد: «... هر گاه مجاورین نیز در موقع تحدید حدود حاضر نشوند و به این جهت حدود ملک تعیین نگردد اعلان تحدید حدود نسبت به آن املاک تجدید می‌شود و اگر برای مرتبه دوم نیز تقاضاکننده و مجاورین هیچ یک حاضر نشده و تحدید حدود به عمل نیاید حق الثبت ملک دو برابر اخذ خواهد شد».

۲-۳. ارزیابی مقررات ثبتی در زمینه اجرای عملیات تحدید حدود و پیشنهادات اصلاحی راجع به آن

در ارتباط با بند نخست از بندهای فوق مشکل و ایراد خاصی در حال حاضر وجود ندارد؛ اما در مقابل نکته مهمی که در ارتباط با بندهای ۲ و ۳ باید خاطر نشان نمود این است که مواد مورد بحث در این جا نیز بر مبنای رویکرد ناقص مقنن ایرانی در حوزه عملیات تعیین حدود و حقوق، که شرح آن رفت، تنظیم یافته است.

در این میان در توضیح بند ۲ باید گفت در بدو امر نفس خط‌مشی و رویکرد کلی مقنن در این زمینه از این منظر که عدم آگهی تحدید حدود در موارد غیر ضروری به مانعی برای انجام عملیات تعیین حدود و حقوق مبدل نگردد قابل دفاع و قابل قبول است؛ اما نمی‌توان این امر را قاعده‌ای مطلوب در تمامی موارد به ویژه در مرحله حساسی همچون مرحله تعیین حدود و حقوق دانست و آن را در این مرحله اعمال نمود؛ چرا که با گسترش قلمرو عملیات تعیین حدود و حقوق و ذی‌نفعان آن عملاً عدم نیاز به آگهی تعیین حدود و حقوق را، که شرح آن در صدر تبصره ماده ۱۵ قانون ثبت اسناد و املاک آمده است، غیر ممکن می‌نماید؛ زیرا اگر چه این که بر مبنای وضعیت و مندرجات املاک مجاور تعیین حدود اربعه ملک ممکن است امری معقول و متعارف می‌باشد، اما بر مبنای گسترش قلمرو عملیات تعیین حدود و حقوق ما با تحولاتی چند در زمینه تعیین حقوق از جمله الزام درج آگهی در تمامی موارد مواجه خواهیم بود؛ زیرا در این زمینه تعیین کلیه حقوق عینی سایر اشخاص در ملک مورد تقاضای ثبت و حقوق ملک در سایر املاک، به سادگی ممکن و

میسر نیست و نیازمند زمینه‌سازی حضور اشخاص در این جا هستیم؛ لذا قطعاً باید از قبل آگهی تعیین حدود و حقوق در تمامی موارد صورت گیرد تا حتی المقدور عدم حضور اشخاص به واسطه فرض آگاهی ایشان از طریق آگهی مانع اقدام نباشد، نه اینکه درج آگهی غیر ضروری دانسته شود. همچنین دامنه اعتراض اشخاص به عملیات تعیین حدود و حقوق از طریق افزایش قلمرو مصادیق حقوق و مندرجات مورد اعتراض و اشخاص معترض افزایش یابد، تا نقائص احتمالی و موارد احتمالی تضییع حقوق اشخاص در مرحله اعتراض بر عملیات تعیین حدود و حقوق مرتفع گردد. در ارتباط با بند ۳ نیز باید گفت اینکه بر مبنای نقش فعال متقاضی ثبت از منظر تقدیم اظهارنامه ثبتی ما نفس عدم حضور وی را مانعی برای عملیات تعیین حدود و حقوق ندانیم و این- که بین عدم حضور وی و عدم حضور مجاورین تفاوت اثر قائل باشیم مورد قبول و قابل دفاع است؛ اما بر مبنای تحولات ضروری از منظر گسترش موضوع و قلمرو عملیات تعیین حدود و حقوق و متعاقب آن اشخاص ذی‌نفع در این زمینه، ما باید فروض دیگری را نیز در نظر گرفته و نسبت به آن تعیین تکلیف نماییم. فروض مذکور آن عدم حضور سایر صاحبان حقوق عینی در ملک مورد تقاضای ثبت و همچنین عدم حضور مالکان غیر مجاورین است که ملک موضوع تقاضای ثبت در آنها دارای حقوق ارتفاقی است. به نظر می‌رسد در زمینه این اشخاص نیز باید همان احکام راجع به مجاورین را اعمال نمود؛ چرا که به واسطه نقش فعال متقاضی ثبت در عملیات مقدماتی ثبتی و طرح ادعای وی در قالب اظهارنامه ثبتی ما عدم حضور وی یا نماینده قانونی‌اش را مانع انجام تعیین حدود و حقوق نمی‌دانیم؛ اما در اینجا در خصوص اشخاص مذکور نیز همچون مجاورین این مبنا مصداق نداشته و لذا احکام مربوط به مجاورین در زمینه تجدید عملیات تعیین حدود و حقوق را نسبت به اشخاص مذکور سرایت می‌دهیم.

۴- تأملاتی بر اعتراض بر عملیات تحدید حدود

به طور کلی در مقررات ثبتی کشورمان سه نوع اعتراض به عملیات ثبت مقدماتی پیش‌بینی

گردیده است:

نخست: اعتراض بر اصل تقاضای ثبت (اعتراض بر ثبت)

دوم: اعتراض بر حدود

سوم: اعتراض بر حقوق ارتفاقی^۱

از میان اقسام سه‌گانه اعتراض، اعتراض بر حدود و همچنین اعتراض بر حقوق ارتفاقی با موضوع عملیات تعیین حدود و حقوق ارتباط می‌یابد؛ بدین نحو که در قانون ثبت اسناد و املاک مواد ۱۶ تا ۱۹ به اعتراض بر اصل تقاضای ثبت اختصاص یافته است و ماده ۲۰ به اعتراض بر حدود و حقوق ارتفاقی اختصاص یافته است؛ آن هم بدین نحو که مطابق صدر تبصره ماده ۲۰ اعتراض بر حدود مختص مجاورین است، که البته بر مبنای شرط ذی‌نفعی و عدم تصور نفعی برای غیر مجاور در اعتراض بر تحدید حدود امری معقول و قابل دفاع است؛ اما در خصوص اعتراض بر حقوق ارتفاقی ماده صراحت نداشته و نویسندگان و اساتید حقوق ثبت از مفهوم مخالف آن که صرفاً رد دعوی اعتراضی غیر مجاورین را در فرض اعتراض بر حدود مورد تصریح قرار داده است، در نهایت اعتراض بر حقوق ارتفاقی توسط غیر مجاورین را نیز مطابق تبصره مذکور پذیرفته‌اند (شهری، پیشین، ۳۴ و ۳۵ و ۶۸ و ۶۹ و بهرامی، پیشین، ۵۶۲ و ۵۸۵ و ۵۸۶ و اصغر زاده بناب، پیشین، ۲۳۵ و ۲۳۶). اما در هر حال و با لحاظ همین تفسیر نیز در نقص نظام تقنینی و حقوق موضوعه کشورمان به ویژه قانون ثبت اسناد و املاک در زمینه اعتراض بر تعیین حدود و حقوق ارتفاقی تردیدی باقی نمی‌ماند. مهم‌ترین اشکالات موجود در این زمینه عبارت‌اند از:

عدم توجه و اختصاص مواد لازم در زمینه اعتراض بر تعیین حدود و حقوق ارتفاقی در قانون ثبت اسناد و املاک

بر مبنای نقائص مذکور در زمینه عنوان، مفهوم، موضوع و قلمرو عملیات تعیین حدود و حقوق به نظر می‌رسد اگر چه عملکرد مقنن در عدم شناسایی حق اعتراض برای غیر مجاور در اعتراض بر حدود قابل دفاع است؛ اما در ارتباط با حقوق باید تحول اساسی در زمینه اعتراض به عمل آید؛ بدین نحو که باید علاوه بر متقاضی ثبت، برای صاحبان حقوق عینی در ملک مورد تقاضای ثبت و همچنین صاحبان املاکی که در ملک در آن‌ها دارای حقوق ارتفاقی است را در محدوده‌ای که نفع برای ایشان متصور است یعنی به ترتیب حق عینی مورد ادعا و حق ارتفاقی شناسایی شده در ملک سایر اشخاص برای ملک مورد تقاضای ثبت حق اعتراض قائل بود.

۱- احکام راجع به اعتراض در قانون ثبت اسناد و املاک در فصل دوم باب دوم، مواد ۱۶ تا ۲۰، و در فصل پنجم آیین‌نامه اجرایی قانون ثبت اسناد و املاک، مواد ۸۶ تا ۱۰۲، مورد اشاره واقع گردیده است.

بر مبنای مراتب فوق در ارتباط با اعتراض بر حدود و حقوق اصلاحات ذیل در حقوق موضوعه ثبتی ایران ضروری است:

لزوم اصلاح عنوان - عنوان «اعتراض بر حقوق ارتفاقی» به عنوان عام «اعتراض بر حقوق» تغییر یابد.

لزوم اصلاح و گسترش قلمرو اعتراض بر حقوق - با اصلاح عنوان «اعتراض به حقوق ارتفاقی» و تغییر آن به اصطلاح عام «اعتراض بر حقوق» ما با دو نوع اعتراض در ارتباط با عملیات تعیین حدود و حقوق مواجه خواهیم بود:

نخست: اعتراض بر حدود که ناظر بر مختصات مهندسی و ابعاد، و مساحت شناسایی شده و درج شده در صورت مجلس تعیین حدود و حقوق است.

دوم: اعتراض بر حقوق، که از یک سو ناظر بر هرگونه حق عینی شناسایی و درج شده در صورت مجلس تعیین حدود و حقوق برای سایر اشخاص بوده و از سوی دیگر حقوق ارتفاقی که برای ملک در سایر املاک شناسایی و در صورت مجلس مذکور درج شده را در بر می گیرد.

لازم به ذکر است که دلیل آنکه مبنای اعتراض و موضوع آن را اطلاعات مندرج در صورت-مجلس تعیین حدود و حقوق می دانیم آن است که مطابق صدر ماده ۲۰ قانون ثبت اسناد و املاک مبدأ مهلت ۳۰ روزه اعتراض از تاریخ تنظیم صورت مجلس تحدید حدود است. مطابق صدر ماده مذکور:

«مجاوری که نسبت به حدود یا حقوق ارتفاقی حقی برای خود قائل است می تواند فقط تا سی روز از تاریخ تنظیم صورت مجلس تحدید حدود به وسیله اداره ثبت به مرجع صلاحیت دار عرض حال دهد».

مفاد قسم اخیر ماده ۵۶ آیین نامه اجرایی قانون ثبت اسناد و املاک نیز مؤید این نکته است. مطابق ماده مذکور:

«حقوق ارتفاقی در آگهی های نوبتی ذکر نمی شود ولی باید در زیر آگهی ها قید کرد که حقوق ارتفاقی در موقع تعیین حدود در صورت مجلس منظور می گردد که اگر معترضی باشد مطابق مقررات در مدت سی روز از تاریخ تنظیم صورت مجلس دادخواست اعتراض بدهد».

این چنین مبنای طرح اعتراض و مبدأ محاسبه آن صورت مجلس تعیین حدود و حقوق خواهد بود.

نتیجه

در این مقاله مقررات ثبتی کشورمان در زمینه عملیات تحدید حدود از جهات مختلف مورد آسیب‌شناسی واقع گردید و سپس اصلاحات ضروری برای اصلاح نظام تقنینی کشورمان در این زمینه مطرح گردید.

از منظر آسیب‌شناسی و شناسایی نقائص، عنوان عملیات تحدید حدود و عناوین مرتبط آن، یعنی صورت‌مجلس تحدید حدود و آگهی تحدید حدود ناقص هستند؛ بدین نحو که این عناوین موضوع عملیات مذکور، صورت‌مجلس و آگهی مذکور را، که علاوه بر حدود، حقوق را نیز در بر می‌گیرد، نمی‌رساند؛ به تبع تعاریف این عناوین نیز از این منظر و بر مبنای افزایش قلمرو موضوعی آن‌ها ناقص بوده و باید تغییر یابد. همچنین موضوع و قلمرو عملیات تحدید حدود در مفهوم عام کلمه تمامی موارد ضروری و لازم در ثبت املاک را که در این مرحله باید بررسی و ارزیابی گردد در بر نمی‌گیرد؛ به تبع قلمرو اعتراض به عملیات مذکور و ذی‌نفعان نیز در این زمینه ناقص هستند. در ارتباط با نحوه اجرای عملیات تحدید حدود نیز با گسترش قلمرو موضوعی عملیات مذکور از یک سو حکم مذکور در صدر تبصره ماده ۱۵ قانون ثبت اسناد و املاک مبنی بر عدم لزوم درج آگهی و اقدام بر مبنای تبعیت از حدود مجاورین منتفی خواهد بود؛ و از سوی دیگر می‌بایست تأثیر عدم حضور سایر صاحبان حقوق عینی در ملک مورد تقاضای ثبت و همچنین عدم حضور مالکان غیر مجاوری که ملک موضوع تقاضای ثبت در آن‌ها دارای حقوق ارتقافی است تعیین تکلیف گردد.

بر مبنای نتایج دیگر تحقیق حاضر از منظر اصلاح ایرادات شناسایی شده تحولات و تغییرات ذیل در مقررات ثبتی ضروری است:

۱- عنوان «عملیات تحدیدی» و عناوین مرتبط به ترتیب به «آگهی تعیین حدود و حقوق»، «عملیات تعیین حدود و حقوق» و «صورت‌مجلس تعیین حدود و حقوق» تغییر یابد.

۲- تعاریف این عناوین نیز بر مبنای اصلاح عنوان و قلمرو و موضوع آن‌ها تغییر می‌یابد بدین نحو که:

- عملیات تعیین حدود و حقوق در معنای عام کلمه را باید یکی از مراحل عملیات مقدماتی ثبت، بعد از مراحل توزیع اظهارنامه و دریافت آن و انتشار آگهی نوبتی و قبل از مرحله ثبت ملک در دفتر املاک و تهیه پیش‌نویس سند مالکیت دانست، که با هدف تعیین حدود اربعه و ابعاد ملک مورد تقاضای ثبت، تعیین حد فاصل آن با املاک و اراضی مجاور و همچنین تعیین

دقیق مساحت آن و در نهایت تعیین کلیه حقوق عینی اشخاص در ملک موضوع تقاضای ثبت و حقوق ارتفاق ملک مذکور در سایر املاک صورت می‌گیرد.

- عملیات تعیین حدود و حقوق به معنای خاص مجموع اقدامات نماینده ثبت است که در زمینه تعیین حدود اربعه و ابعاد ملک مورد تقاضای ثبت، تعیین حد فاصل آن با املاک و اراضی مجاور و همچنین تعیین دقیق مساحت آن با استفاده از نقشه‌بردار و در نهایت تعیین کلیه حقوق عینی اشخاص در ملک موضوع تقاضای ثبت و حقوق ارتفافی ملک مورد تقاضای ثبت در سایر املاک، با حضور اشخاص ذی‌نفع، یعنی مالک، مجاورین و صاحبان حقوق عینی در ملک و همچنین صاحبان املاکی که ملک در آنها حق ارتفافی دارد، صورت می‌گیرد؛ آن هم در شرایطی که اشخاص مذکور قبلاً با انتشار آگهی تعیین حدود و حقوق از موضوع مطلع و از ایشان دعوت به عمل آمده در محل ملک حاضر گردند و مقرر است نتیجه و ماحصل آن‌ها در قالب صورت‌مجلس تعیین حدود و حقوق درج گردد.

- آگهی تعیین حدود و حقوق آگهی است که به وسیله اداره ثبت محل وقوع ملک به عنوان مرجع انجام عملیات مقدماتی ثبت و النهایه ثبت ملک منتشر شده و هدف آن آگاهی اشخاص ذی‌نفع از اینکه ملک معینی از طرف شخص یا اشخاص معینی مورد تقاضای ثبت واقع شده است بوده، تا متعاقباً هر شخصی ادعا یا اعتراضی به آن تقاضا دارد در موعد قانونی، اعتراض خویش را با تقدیم دادخواست به اداره ثبت محل وقوع ملک (متصدی ثبت ملک) یا تقدیم گواهی طرح دعوای اعتراض به اداره مذکور اعلام نمایند.

- صورت‌مجلس تعیین حدود و حقوق صورت‌مجلسی است که برای درج مختصات و اطلاعات به دست آمده و احراز شده در مرحله تعیین حدود و حقوق در سوابق ثبتی، به منظور ثبت ملک در دفتر املاک، تهیه پیش‌نویس سند مالکیت و النهایه زمینه‌سازی ثبت نهایی ملک با رعایت و درج مندرجات ذیل تنظیم می‌گردد:

- ۱- تعیین روز و ماه و یا روزهایی که عملیات تحدید حدود در آن واقع شده.
- ۲- نام و مشخصات محل اقامت اشخاصی که حضور داشته‌اند.
- ۳- مشخصات اشخاصی که اعتراض نموده‌اند و موضوع اعتراض ایشان.
- ۴- ذکر کلیه حقوق عینی که دیگران در ملک موضوع تقاضای ثبت دارند و همچنین حقوق ارتفافی که ملک مذکور در سایر املاک دارد.
- ۵- ذکر حدود و مشخصات با علامات و عده و نوع فواصل آن‌ها و شماره‌های مجاورین.

۶ - ذکر عبارت آگهی تحدید حدود و شماره روزنامه‌ای که آگهی در آن درج شده و گواهی صحت انتشار آگهی و یا ذکر اشتباه در آگهی مزبور.

۳- موضوع و قلمرو عملیات تعیین حدود و حقوق در معنای عام و همچنین محدوده موضوع اعتراض از منظر حقوق و اشخاص ذی‌نفع در این زمینه علاوه بر ملک مورد تقاضای ثبت و متقاضی ثبت، حقوق ارتفاقی و صاحبان این حقوق، به کلیه حقوق عینی و صاحبان این حقوق، و همچنین کلیه حقوقی که برای ملک مورد تقاضای ثبت در سایر املاک متصور است و صاحبان املاک اخیر گسترش می‌یابد. این چنین در حالی که اعتراض بر حدود تابع همان قواعد و ضوابط سابق است؛ در زمینه اعتراض بر حقوق باید از حق بر ارتفاق فراتر رفت و اعتراض بر حقوق را از یک سو ناظر بر هرگونه حق عینی شناسایی و درج شده در صورت‌مجلس تعیین حدود و حقوق برای سایر اشخاص و از سوی دیگر حقوق ارتفاقی، که برای ملک در سایر املاک شناسایی و در صورت‌مجلس مذکور درج شده، دانست. این چنین به تبع اشخاص ذی‌نفع در عملیات تعیین حدود و حقوق، اشخاص ذی‌نفع در زمینه اعتراض بر حقوق اشخاص ذیل خواهند بود:

دارندگان یا صاحبان حقوق عینی در ملک مورد تقاضای ثبت.

مالک ملک مورد تقاضای ثبت یا همان متقاضی ثبت.

مالکان املاک مجاور یا غیر مجاوری که ملک در آن‌ها دارای حقوق ارتفاقی است.

۴- در ارتباط با نحوه اجرای عملیات تعیین حدود و حقوق دو اصلاح اساسی ذیل ضروری

است:

نخست آن‌که حکم مقرر در صدر تبصره ماده ۱۵ قانون ثبت اسناد و املاک اصلاح مبنی بر درج آگهی در تمامی موارد تعیین حدود و حقوق الزامی دانسته شود.

دوم آن‌که با اصلاح ماده ۱۵ قانون ثبت اسناد و املاک جز در خصوص متقاضی ثبت، که عدم حضورش مانع اقدام نیست، سایر موارد مشمول حکم قانونی تجدید عملیات تعیین حدود و حقوق، که در حال حاضر در قانون ثبت اسناد و املاک در خصوص مجاورین مطرح گردیده، خواهند بود.

۵- در ارتباط با نحوه اعمال اصلاحات و تغییرات فوق باید توجه نمود که از حیث ساختار مقررات، بازنگری اساسی در غالب موارد مربوط به عملیات تعیین حدود و حقوق و مقوله اعتراض بر حقوق در قانون ثبت اسناد و املاک و همچنین آیین‌نامه قانون ثبت اسناد و املاک امری ضروری و اجتناب‌ناپذیر است. صدور بخشنامه‌های جدید ثبتی به منظور تعیین تکلیف رویه‌های عملی بر مبنای اصلاحات فوق و رفع هرگونه زمینه تردید در زمینه موارد مسکوت در مقررات که قبلاً از

طریق بخشنامه‌های ثبتی تعیین تکلیف گردیده نیز امری ضروری است؛ این چنین سطح اصلاح در زمینه تعیین حقوق اشخاص و قابلیت اعتراض به آن‌ها در مرحله عملیات تعیین حدود اساسی و چشمگیر است؛ منتهی بر مبنای توجیهاتی که در این مقاله ذکر گردید و آثار سوء نقائص مقررات و بخشنامه‌های کنونی در انجام این اصلاحات در سریع‌ترین زمان ممکن تردید نباید نمود.

توصیه می‌گردد اصلاحات در سطح طرح قانونی اصلاحی قسمتی از مواد قانون ثبت اسناد و املاک مطرح گردد؛ چرا که اصلاح قانون عالی‌ترین سطح تحول است که الزام به اصلاح نقائص آیین‌نامه را نیز به همراه خواهد داشت، همان‌گونه که در نظام تقنینی ثبتی کشورمان به کرات صورت گرفته است؛ در زمینه بخشنامه‌های ثبتی نیز صدور بخشنامه‌های جدید پیرو تغییر قانون راهبرد ساختاری حل نقائص در حوزه بخشنامه‌های ثبتی است.

منابع

فارسی

- آدابی، حمیدرضا (۱۳۹۰)، *حقوق ثبت تخصصی*، چاپ چهارم، تهران: جنگل.
- آذر پور، حمید، حجتی اشرفی، غلامرضا (۱۳۹۹)، *مجموعه محشای بخشنامه‌های ثبتی*، چاپ بیست و ششم، تهران: گنج دانش.
- اسکافی، نادر (۱۳۹۵)، *فرهنگ ثبتی*، چاپ ششم، تهران: دادگستر.
- اصغرزاده بناب، مصطفی (۱۳۹۸)، *حقوق ثبت کاربردی جلد اول (دعاوی و اعتراضات ثبتی)*، چاپ پنجم، تهران: مجمع علمی و فرهنگی مجد.
- البرزی ورکی، مسعود، خرمی، مصطفی، (۱۳۹۹)، «بررسی ضرورت و ضابطه‌های تحدید حدود فضای ماورای جو»، فصلنامه پژوهش حقوق عمومی، دوره ۲۱ (۶۶)، ۲۴۲-۲۱۳.
- بهرامی، داریوش (۱۳۹۷)، *حقوق ثبت املاک در ایران*، چاپ چهارم، تهران: بنیاد حقوقی میزان.
- جعفری لنگرودی، محمد جعفر (۱۳۹۳)، *حقوق ثبت (ثبت املاک)*، چاپ هفتم، تهران: گنج دانش.
- جعفری لنگرودی، محمد جعفر (۱۳۸۵)، *ترمینولوژی حقوق*، چاپ شانزدهم، تهران: گنج دانش.
- حجتی اشرفی، غلامرضا (۱۳۹۹)، *مجموعه کامل قوانین و مقررات محشای ثبتی*، چاپ هجدهم، تهران: گنج دانش.
- راستی، عمران، (۱۳۹۷)، «منطقه تقسیم شده و چالش‌های ناشی از آن بر تحدید حدود مرزهای دریایی ایران در شمال خلیج فارس»، فصلنامه ژئوپلیتیک، دوره ۱۴ (۲)، ۱۶۷-۱۳۶.
- شهری، غلامرضا (۱۳۹۸)، *حقوق ثبت اسناد و املاک*، چاپ پنجاه و یکم، تهران: جهاد دانشگاهی-واحد علامه طباطبایی.
- صابر نژاد علویان، علی، نجفی اسفاد، مرتضی، (۱۳۹۸)، «اصل تناسب در تحدید حدود مناطق دریایی از منظر رویه‌ی قضایی بین‌الملل»، فصلنامه مطالعات حقوق عمومی، دوره ۴۹ (۱)، ۱۷۶-۱۵۹.
- صادقی، فرهاد، (۱۳۹۵)، «تحدید حدود، تجمیع و تفکیک عرصه املاک تحت شبکه دائمی GNSS بر اساس اطلاعات پایه ای کاداستر در ایران»، همایش ملی ژئوماتیک.
- ضیائی بیگدلی، محمد رضا (۱۳۹۸)، *حقوق بین‌الملل عمومی*، چاپ شصت و ششم، تهران: گنج دانش.
- کاتوزیان، ناصر (۱۳۹۹)، *قانون مدنی در نظم حقوقی کنونی*، چاپ پنجاه و نهم، تهران: بنیاد حقوقی میزان.
- ممتاز، جمشید (۱۳۷۶)، *ایران و حقوق بین‌الملل*، چاپ اول، تهران: دادگستر.
- میرزایی، علیرضا (۱۳۸۸)، *حقوق ثبت کاربردی*، چاپ سوم، تهران: بهنامی.
- نظام‌الملکی، جعفر (۱۳۹۶)، *جزوه درسی حقوق ثبت املاک*، مخصوص دانشجویان مقطع کارشناسی ارشد رشته حقوق ثبت، مؤسسه آموزش عالی طلوع مهر.

Analysis and pathology of registration regulations of Iran in regard to Delimitation in preliminary operations of property registration

Jafar Nezamolmolki*

Abstract:

Our country's registration regulations in the field of delimitation operations have several shortcomings. Accordingly, this article deals with the pathology and recognition of registration regulations and solutions to modify the defects in them in the context of the said operations, as one of the important stages in the preliminary operations of property registration. Based on the results of this research, from the perspective of pathology and recognition of defects in registration regulations, the title of delimitation operations and related titles, ie demarcation minutes and delimitation advertisements, are incomplete and does not indicate on their subject, which in addition to limits, Includes rights; In consequence, the definitions of these titles from this perspective and based on their scope of subject are incomplete and should be expanded. Also, the subject and scope of delimitation operations in the general sense of the word do not include all the necessary items in the registration of property at this stage; consequently, regulations related to the scope of protest against the mentioned operation and the beneficiaries are also incomplete in this regard. There are some ambiguities and shortcomings in the regulations regarding the implementation of the delimitation operations. In regard to modifying the identified deficiencies, the title of "restrictive operation" and related titles should be changed to "Advertisement for Determining limits and Rights", "Operation for Determining limits and Rights" and "Minutes for Determining limits and Rights", respectively. Based on the modification of their title, the scope and subject should be modified. Also, the subject and scope of the operations of determining the limits and rights in the general sense, as well as the scope of the subject of the objection, should be expanded from the perspective of rights and beneficiaries in this field,. In regard to how to carry out the delimitation operation and the rights, the necessity of posting an advertisement will be considered as a rule in all cases, and in regard to the absence of persons except for the registration applicant, whose absence does not preclude action, other cases will be subject to the legal rule of renewal of limits and rights operations.

Keywords: advertisement: minutes: protest: Delimitation: Determining limits and Rights

* Shahed University lecturer senior, Attorney at law, Tehran, Iran.
jafarnezamolmolki@gmail.com