

Original Article

Re-Examination of the Clause "Non-Violation of Rights" in the Proceedings of The Registration Supervision Board



Seyed Mohsen Razavi Asl*

Ph.D. of Jurisprudence and Principles of Islamic Law, Lecturer on Registration Law of Tolo Mehr Institute of Higher Education, Qom, Iran



Citation Seyed Mohsen Razavi Asl, **Re-Examination of the Clause "Non-Violation of Rights" in the Proceedings of The Registration Supervision Board.** *J. Law Political Stud.*, 2023, 3(2), 143-152.

<https://doi.org/10.48309/jlps.2023.2.6>

**Article info:**

Received: 5 May 2023

Accepted: 19 September 2023

Available Online: 22 September 2023

ID: JLPS-2310-1077

Checked for Plagiarism: Yes

Keywords:

Non-violation of rights, supervisory board, registration disputes and mistakes, registration of documents and properties.

ABSTRACT

The supervisory board located in the General Directorates of Deeds and Real Estate Registration as a dedicated authority for administrative proceedings plays an important role in resolving disputes and registration errors, and during these proceedings, it is in accordance with the provision of "not violating anyone's rights" contained in clauses 4 and 6 of the article 25 of the registration law requires the relevant registration units to certify this condition and in this article, which has been done in a descriptive and analytical way and using the library method, it has been shown that this certificate is one of the examples of the obligation to us due to the conceptual scope and examples of rights and damages, and according to Article 13 of the Comprehensive Demarcation (Cadastre) Law of the country, it was concluded that the legislator in this article, by stating the stipulation "not to violate the rights of the neighbors", intended to express his last will and stated that in the handling of disputes and errors in registration, It should be checked whether by correcting the said mistake or dispute, there will be a disturbance to the rights of the neighbors or not? And in order to meet this condition, solutions such as local inspection of the requested property and its neighbors, checking their registration records, preparing an official declaration with the neighbors and also obtaining a certificate of non-encroachment on the adjacent streets from the relevant municipality can be effective.

*Corresponding Author: mohsen.razavy@gmail.com (parnian fallahia)

مقاله پژوهشی

باز پژوهی قید «عدم تضییع حق» در رسیدگی های هیئت نظارت ثبت

سید محسن رضوی اصل*

دکتری فقه و مبانی حقوق اسلامی، مدرس حقوق ثبت مؤسسه آموزش عالی طلوع مهر قم، قم، ایران



ارجاع سید محسن رضوی اصل، باز پژوهی قید «عدم تضییع حق» در رسیدگی های هیئت نظارت ثبت، نشریه حقوق و مطالعات سیاسی، دوره ۳، شماره ۲، تابستان ۱۴۰۲: ۱۵۲-۱۴۳.

<https://doi.org/10.48309/jlps.2023.2.6>

چکیده



اطلاعات مقاله

تاریخ دریافت: ۱۵ اردیبهشت ۱۴۰۲

تاریخ پذیرش: ۲۸ شهریور ۱۴۰۲

تاریخ آنلاین شدن: ۳۱ شهریور ۱۴۰۲

کد مقاله: JLPS-2310-1077

کلیدواژگان:

عدم تضییع حق، هیئت نظارت، اختلافات و اشتباهات ثبتی، ثبت اسناد و املاک.

هیئت نظارت مستقر در ادارات کل ثبت اسناد و املاک به عنوان یک مرجع اختصاصی دادرسی اداری نقش مهمی در رفع اختلافات و اشتباهات ثبتی دارد و در خلال این رسیدگی هاست که مطابق قید «عدم تضییع حق از کسی» مندرج در بند ۴ و ۶ ماده ۲۵ قانون ثبت، واحدهای ثبتی مربوطه را ملزم به گواهی این قید می نماید و در این مقاله که به شیوه توصیفی تحلیلی و با استفاده از روش کتابخانه ای انجام شده است، نشان داده شده است که این گواهی با توجه به وسعت مفهومی و مصادیقی حق و تضییع، از مصادیق تکلیف به ما لایطاق است و با توجه به ماده ۱۳ قانون جامع حد نگار (کاداستر) کشور، چنین نتیجه گیری شد که قانون گذار در این ماده بایبان قید «عدم تضییع حق از مجاورین» درصدد بیان آخرین اراده خویش بوده و چنین بیان داشته که در رسیدگی ها به اختلافات و اشتباهات ثبتی بایستی بررسی گردد که با اصلاح اشتباه یا اختلاف مزبور خللی به حقوق مجاورین وارد می شود یا خیر؟ و در جهت احراز این شرط راه کارهایی چون معاینه محلی ملک مورد تقاضا و مجاورین آن، بررسی سوابق ثبتی آن ها، تنظیم اقرارنامه رسمی با مجاورین و نیز اخذ گواهی عدم تجاوز به شوارع مجاور از شهرداری مربوطه می تواند مؤثر باشد.

مقدمه

و املاک کشور با قصد ایجاد وحدت رویه در میان هیئت های نظارت، مراتب را جهت بررسی و صدور رأی به شورای عالی ثبت ارجاع می نماید و در صورت تأیید خلاف قانون بودن رأی هیئت نظارت، اگر رأی هیئت نظارت اجرانشده باشد، طبق نظر شورای عالی ثبت به موقع اجرا گذارده می شود و در مورد ایجاد وحدت رویه در موارد تناقض آرای هیئت های نظارت با یکدیگر، نظر شورای عالی ثبت برای تمامی هیئت های نظارت لازم الاتباع خواهد بود. به طور کلی، بررسی نحوه عملکرد سازمان ثبت اسناد و املاک کشور نشان می دهد که این سازمان در صورت بروز اختلاف میان طرفین یک پرونده ثبتی تا آنجا که ممکن است به انجام داوری میان آن ها اقدام نکرده و همیشه سعی بر آن داشته تا در صورت بروز اختلاف میان متقاضیان ثبت یا مالکان املاک، امر قضاوت میان آن ها را به

در ماده ۶ قانون ثبت اسناد و املاک، برای رسیدگی به کلیه اختلافات و اشتباهات مربوط به امور ثبت اسناد و املاک، هیئتی به نام هیئت نظارت پیش بینی شده است که وظیفه رسیدگی به کلیه اختلافات و اشتباهات مربوط به امور ثبتی در حوزه قضایی استان را بر عهده دارد. وظایف و حدود صلاحیت این هیئت در ماده ۲۵ قانون ثبت اسناد و املاک طی ۸ بند و ۵ تبصره بیان گردیده است که آرای صادره در مورد بندهای ۲، ۳، ۴، ۶ و ۸ این ماده قطعی بوده و آرای هیئت نظارت فقط در خصوص بندهای ۱، ۵ و ۷ این ماده مطابق تبصره های ۴ و ۵ آن بر اثر شکایت ذی نفع قابل تجدیدنظر در شورای عالی ثبت است. هم چنین در کلیه مواردی که آرای هیئت های نظارت خلاف قانون صادر شده و یا متناقض باشند، رئیس سازمان ثبت اسناد

یا رفع اختلاف را معلق به صدور حکم نهایی از سوی دادگاه می‌نمایند و حتی در مواردی مثل بند ۱ ماده ۲۵ قانون ثبت، در خصوص اختلاف میان افراد و اداره ثبت در پذیرش درخواست ثبت ملک و همچنین تراحم و تعارض اشخاص در تصرف املاک، هیئت نظارت با عدم ورود به جنبه ترافیعی موضوع، تنها اقدام به رفع اختلاف و تعیین تکلیف و یا ابطال یا اصلاح درخواست ثبت می‌نماید. شورای عالی ثبت نیز که مرجع تجدیدنظر نسبت به آرای صادره توسط هیئت‌های نظارت بوده و به پرونده‌های مربوط به بندهای ۱ الی ۶ ماده ۲۵ قانون ثبت اسناد و املاک در شعبه املاک و به پرونده‌های مربوط به بندهای ۷ و ۸ ماده مذکور در شعبه اسناد رسیدگی می‌نماید (تفکریان، ۱۳۹۶: ۱۷۲).

ماهیتی نظارتی بر جنبه شکلی رسیدگی‌های صورت گرفته در هیئت‌های نظارت داشته و به بررسی ماهوی مسئله نمی‌پردازد و تنها در مسائلی چون ایجاد وحدت رویه میان آرای متناقض و یا اصلاح آرای خلاف قانون صادره از سوی هیئت‌های نظارت و هیئت‌های حل اختلاف ثبتی و یا ارائه نظر مشورتی است که تا حدودی مسئله را به صورت ماهوی بررسی می‌نماید که هیچ‌کدام از این فعالیت‌ها جنبه ترافیعی نداشته و صرفاً از نوع رسیدگی‌های مراجع اداری است. در نتیجه ماهیت احکام صادره از سوی شعب شورای عالی ثبت نیز شبه قضایی و از نوع آرای مراجع اختصاصی دادرسی اداری بوده و فاقد جنبه ترافیعی است. (آهنگران و رضوی اصل، ۱۴۰۱: ۵۸).

ولیکن آنچه محل بررسی این مقاله است آن است که با توجه به این‌که قید «عدم تضييع حق از کسی» که در قسمت آخر بند ۴ و هم‌چنین در بند ۶ ماده ۲۵ قانون ثبت اسناد و املاک مورد تأکید قانون‌گذار قرار گرفته است، دارای مفهومی وسیع بوده و انواع حقوق را شامل می‌شود، تکلیف هیئت‌های نظارت استان‌ها به احراز چنین شرطی و به تبع آن اخذ گواهی مربوطه توسط هیئت‌های نظارت از واحدهای ثبتی مربوطه مصداق «تکلیف ما لایطاق» است یا خیر؟ و اساساً احراز این شرط توسط واحدهای ثبتی یا هیئت‌های نظارت مقدور است یا خیر؟

محاکم قضایی بسیاری و همین مسئله موجب شده تا این سازمان، یک سازمان شبه قضایی^۱ بوده و فعالیت آن بیش‌تر در حوزه فعالیت‌های اداری طبقه‌بندی گردد و به تبع آن، آنچه در بررسی ماهیت، نحوه عملکرد و نوع اقدامات هیئت‌های نظارت استان‌ها نیز مشخص می‌گردد این مطلب است که هیئت‌های نظارت سعی می‌نمایند تا بیش‌تر به جنبه غیرترافیعی موضوع پرداخته و فقط نسبت به تشخیص صحت و سقم اقدامات و رفع اشتباه یا اشکال آن‌هم در صورتی که به حق کسی خللی وارد سازد و تشخیص وجود و تحقق تعارض اقدام می‌کنند و حتی الامکان از ورود به جنبه ترافیعی موضوع خودداری می‌نمایند و به همین علت است که تصمیمات و آرای صادره از سوی هیئت‌های نظارت را می‌توان دارای ماهیتی شبه قضایی دانست. (آهنگران و رضوی اصل، ۱۴۰۱: ۵۷).

به همین دلیل، در قانون ثبت اسناد و املاک انواع اشتباهات ثبتی در حوزه املاک به دو نوع الف) اشتباهات مؤثر در جریان ثبت ملک و ب) اشتباهات غیر مؤثر در جریان ثبت ملک تقسیم شده و در قسمت آخر بند ۴ ماده ۲۵ قانون ثبت اسناد و املاک مشاهده می‌گردد که در صورت وقوع اشتباه قبل از ثبت ملک در دفتر املاک، یعنی در جریان عملیات مقدماتی ثبت، اگر موقع ثبت ملک در دفتر املاک نیز این اشتباه مورد توجه قرار نگرفته و ملک به صورت اشتباه در دفتر املاک ثبت شود، هیئت نظارت در صورتی اقدام به صدور رأی مبنی بر اصلاح اشتباه مزبور می‌نماید که این اصلاح خللی به حق کسی وارد نسازد و در صورتی که به نظر هیئت نظارت اصلاح این اشتباه به حق کسی خللی وارد سازد، می‌بایست به افراد ذی‌نفع اخطار شود تا به دادگاه مراجعه کنند و صدور دستور اصلاح اشتباه، مطابق بند ۴ مذکور، منوط به تعیین تکلیف نهائی در دادگاه شده است. هم‌چنین در بند ۶ ماده فوق‌الذکر مشاهده می‌شود که رسیدگی و رفع اشتباهات رخ داده در عملیات تفکیکی ملک نیز اگر خللی به حق کسی برساند، از صلاحیت هیئت نظارت خارج بوده و مسئله باید در دادگاه صالح مطرح و پیگیری گردد. لذا مشاهده می‌گردد که هیئت‌های نظارت در مواقعی که رسیدگی به اشتباهات و اختلافات ثبتی جنبه ترافیعی پیدا می‌کند، مسئله را به دادگاه ارجاع نموده و صدور دستور اصلاح اشتباه

^۱ Quasi-judicial

مال امانتی کوتاهی کند تا تلف شود ضامن تلف آن مال خواهد بود.
(فرهنگ فقه فارسی، ۲: ۵۱۰)

لذا از مجموع تعاریف فوق می‌توان چنین نتیجه گرفت که تضييع حق شامل از بین بردن و تباه ساختن حقی است که برای دیگری ثابت شده است و عدم تضييع در مقابل این معنی قرار می‌گیرد و ترک فعل آن محسوب می‌گردد.

۲- ضرورت گواهی عدم تضييع حق در آرای هیئت‌های

نظارت

قانون‌گذار در بند ۱ ماده ۳ «آیین‌نامه اجرایی قانون رسیدگی به اسناد مالکیت معارض و هیئت نظارت و شورای عالی ثبت» می‌گوید: «هرگاه از جهت پذیرفتن تقاضای ثبت بین اشخاص و اداره ثبت اختلاف حاصل شود یا در تصرف اشخاص تراحم و تعارض باشد، باید کلیه مدارک طرفین اخذ و با تعیین وقت مناسب آن‌ها را برای معاینه محلی به وسیله اخطار دعوت نمود و متذکر شوند که اولاً عدم حضور هر یک از طرفین مانع رسیدگی نخواهد بود ثانیاً هر یک از طرفین می‌توانند تا قبل از وقت رسیدگی برای ملاحظه و اطلاع از مدارک تسلیمی طرف دیگر به اداره ثبت مراجعه نمایند و سپس در وقت مقرر با معاینه و تحقیق محلی نسبت به تصرفات آن‌ها رسیدگی و مراتب صورت مجلس و اظهارات طرفین و حاضرین را در آن قید و به امضا [ی] حضار رسانیده، چگونگی را با ارسال سوابق و اظهار نظر صریح خود مبنی بر این که چه شخصی متصرف است و تصرفات به چه نوعی است به هیئت نظارت گزارش نماید.» پس ممکن است که اختلافات بین اداره ثبت و متقاضی ثبت باشد و ممکن است اختلافات بین خود متقاضیان باشد (بهرامی، ۱۳۹۴: ۲۴۶).

فرضاً شخصی درخواست ثبت یک قطعه باغی را از اداره ثبت به نام خود می‌نماید و اداره ثبت مدارک و تصرفات متقاضی را کافی نمی‌داند. به عبارت دیگر، متقاضی خود را ذی‌حق و مالک می‌پندارد ولی اداره ثبت متقاضی را مالک نمی‌داند. در این صورت مرجع رفع اختلافات، هیئت نظارت است. یا این که شخصی به عنوان این که ملکی را در تصرف دارد، درخواست ثبت آن پلاک را می‌نماید و دیگری هم سند عادی خریداری از متصرف را در اختیار دارد و تقاضای ثبت آن را می‌نماید و برای اداره ثبت مشکل است که فرد ذی‌حق برای

۱- معنای لغوی و اصطلاحی عدم تضييع حق

الحَقُّ: تَقْيِضُ الْبَاطِلِ، وَجَمْعُهُ حُقُوقٌ وَحِقَاقٌ (ابن منظور انصاری، ۱۴۱۴ ه. ق. ۱۰: ۴۹) واژه حق در لغت به معنای ثبوت و ثابت آمده است؛ لیکن در معنای اصطلاحی حق، همچنین تمایز آن از حکم و ملک، فقها بحث‌های بسیار و نظرات مختلفی را مطرح نموده‌اند بدون آن‌که به نتیجه‌ای مشخص و شفاف که حق را از آن دو کاملاً متمایز و خصایص و ویژگی‌های هر یک را معلوم کند رسیده باشند. از این رو، برخی فقها مواردی را از مصادیق حق برشمرده‌اند، در حالی که برخی دیگر آن موارد را جزو احکام می‌دانند (فرهنگ فقه فارسی، ۱۳۸۷، ۳: ۳۱۸).

لذا مفهوم حق در کتب فقهی دارای تعاریف متفاوتی است: برخی حق را مرتبه ضعیفی از ملک بلکه از لحاظ لغوی نوعی از ملک دانسته‌اند و برخی حق را نوعی توانایی و سلطنت می‌دانند که قانون‌گذار آن را جعل کرده است و به عبارتی دقیق‌تر، سلطنتی اعتباری از طرف عقلا یا قانون‌گذار است که در عالم اعتبار برای کسی بر چیزی یا شخصی جعل شده است و برخی دیگر از فقها حق را به معنای اولویت داشتن دارنده آن نسبت به دیگران در مورد چیزی مانند تملک بیان نموده‌اند و برخی دیگر معتقدند که حق همانند ملک، سلطنت، ولایت، حکومت و امثال آن، ماهیتی اعتباری است که توسط عقلا یا شرع وضع شده است و از احکام وضعی به شمار می‌آید اما با ملک و سلطنت متفاوت است. (نعمت‌اللهی، ۱۳۸۹: ۱۱۵ - ۱۱۷).

تضييع در لغت به معنی ضایع کردن، تباه ساختن و تلف کردن آمده است (معین، ۱۳۸۶، ۱: ۴۶۰).

و واژه تضييع در بیشتر موارد با اضافه به حق و مال و در پاره‌ای موارد با اضافه به نماز و حدود به کار رفته و از آن به مناسبت در باب‌هایی نظیر صلوات، حج، حجر، ودیعه، اجاره، شهادت و حدود سخن گفته شده است مانند تضييع مال به اسراف و تبذیر و یا کودکی که به سن بلوغ رسیده است در صورت رشید بودن، می‌تواند اختیاردار اموال خود باشد. از نشانه‌های رشد وی، عدم تضييع مالی است که جهت آزمایش در اختیار او قرار می‌گیرد و یا تضييع حق دیگری حرام و در حقوق مالی ضامن آور است؛ از این رو، اگر فرد امینی در نگهداری

درخواست ثبت ملک را تشخیص دهد و مشخص نماید که در این خصوص کدام یک مجاز به درخواست ثبت ملک می‌باشند. لذا مراتب با رعایت تشریفات قانونی به اداره کل ثبت استان جهت طرح در هیئت نظارت منعکس می‌گردد. آرای صادره از سوی هیئت‌های نظارت در این موارد، قابل تجدید نظر در شورای عالی ثبت می‌باشند. (رضوی اصل، ۱۳۹۹: ۲۶۵).

هیئت نظارت تا قبل از ثبت ملک در دفتر املاک صلاحیت رسیدگی و اظهار نظر در خصوص اختلاف در تصرف را دارد، زیرا مطابق ماده ۲۴ قانون ثبت: «پس از انقضای مدت اعتراض، دعوی این که در ضمن جریان ثبت تصبیح حقی از کسی شده پذیرفته نخواهد شد...» و مواعد اعتراض شامل ۹۰ روز از تاریخ انتشار اولین آگهی نوبتی و ۳۰ روز پس از تاریخ تنظیم صورت‌مجلس تحدید حدود است. عدم استماع دعوی پس از بازه‌های زمانی ۹۰ و ۳۰ روز مذکور، از لحاظ مراجعه و طرح دعوی در مراجع قضایی و توقف عملیات ثبتی تا زمان صدور رأی در مرجع قضایی است، ولی هیئت نظارت پس از مهلت‌های قانونی فوق‌الذکر نیز حق رسیدگی و اظهار نظر را دارد و صلاحیت آن را دارد که چنانچه درخواست ثبت ملک خلاف قانون باشد، آن را اصلاح یا ابطال نماید و به‌عنوان مثال اگر بعد از قبول تقاضای ثبت، شخص دیگری که مدعی مالکیت مورد ثبت باشد اعلام نماید که در پذیرش ثبت اشتباهی رخ داده، مرجع رفع اختلاف در چنین موردی هیئت نظارت است. ولیکن پس از آن که ملک ثبت شده و برای آن سند مالکیت صادر گردید دیگر تصرف قدرت معارضه با سند رسمی را ندارد و لذا مدعی مالکیت ملک ثبت شده باید جهت ابطال سند مالکیت طرف مقابل به مرجع قضایی مراجعه نماید. برابر بند ۲ ماده ۳ «آیین‌نامه رسیدگی به اسناد مالکیت معارض و هیئت نظارت و شورای عالی ثبت»: «در مواردی که بعد از قبول درخواست ثبت، دیگری مدعی شود که در پذیرفتن تقاضا اشتباه شده و متقاضی ثبت، متصرف مورد تقاضا نبوده و مدعی تصرف حین تقاضا شود، باید مقدمتاً مدارک مدعی را مطالبه و چگونگی را ضمن ارسال کلیه سوابق و اظهار نظر خود [نسبت] به این که ادعای مدعی با توجه به سوابق مقرون به واقع به نظر می‌رسد یا نه به ثبت استان گزارش نمایند. ثبت استان چنانچه با توجه به سوابق امر، تحقیق محلی را لازم بداند، دستور

مقتضی به واحد مربوطه خواهد داد و در این صورت واحد مزبور باید با تعیین وقت مناسب، طرفین را برای معاینه محل و تحقیقات محلی دعوت و در اخطار مربوطه متذکر شود که اولاً عدم حضور مانع رسیدگی نخواهد بود، ثانیاً هر یک از طرفین می‌توانند برای ملاحظه و اطلاع از مدارک تسلیمی طرف دیگر تا قبل از وقت رسیدگی به اداره ثبت مراجعه نمایند. در وقت مقرر با معاینه محلی و تحقیق از شهود و مجاورین باید معلوم نمایند که ملک مورد ادعا حین تقاضای ثبت در تصرف مالکانه چه شخصی بوده و در موقع رسیدگی در تصرف کیست و مراتب را در صورت‌مجلس قید و اظهارات شهود و طرفین را نیز ذکر و به امضا [ی] شهود و افراد ذی‌نفع رسانده و سپس گزارش جریان را با اظهار نظر صریح تهیه و به‌ضمیمه کلیه سوابق برای طرح در هیئت نظارت ارسال دارند.» برابر بند ۹ ماده ۳ آیین‌نامه مذکور، چنانچه ملکی که تقاضای ثبت شده کلاً یا جزاً مبنی بر اشتباه پذیرفته شده باشد، باید در گزارش تصریح شود که متقاضی یا قائم‌مقام او حاضر به استرداد مورد تقاضا و یا تمکین یا صلح مورد اشتباه هست یا نه؟ گزارش فوق باید به ثبت استان ارسال گردد تا در هیئت نظارت مطرح شود و اداره ثبت باید مطابق رأی صادره نسبت به پیگیری موضوع اقدام نماید. البته تأکید می‌گردد که صلاحیت هیئت نظارت در موارد فوق تا وقتی است که ملک ثبت دفتر املاک نشده باشد و پس از ثبت ملک در دفتر املاک، هیئت نظارت صلاحیت صدور رأی در مورد این که سند اصلاح شود یا ابطال گردد را ندارد. رونوشت رأی صادره به مدت ۲۰ روز در تابلو اعلانات ثبت محل الصاق و از تاریخ الصاق ظرف ۲۰ روز معترض حق اعتراض به رأی را دارد. در صورت وصول اعتراض، سوابق امر و پرونده به دبیرخانه شورای عالی ثبت ارسال می‌گردد. باید به این نکته توجه داشت که مراتب مذکور در بند یک ماده ۲۵ قانون ثبت در خصوص اختلاف افراد با اداره ثبت در پذیرش تقاضای ثبت، در حال حاضر تنها به املاک مجهول‌الملکی اختصاص دارد که از سوی مالکین درخواست ثبت آن‌ها به ادارات ثبت تحویل داده می‌شود و در پذیرش درخواست این قبیل املاک است که ممکن است میان اداره ثبت و افراد متقاضی و یا افراد متقاضی با یکدیگر اختلاف، تراحم و تعارض رخ دهد. البته در خصوص املاک جاری نیز مسئله اختلاف افراد با یکدیگر در

ثبت: «هرگاه در موقع ثبت ملک یا ثبت انتقالات بعدی، صرفاً به علت عدم توجه و دقت نویسنده سند مالکیت و یا دفتر املاک، اشتباه قلمی رخ دهد و هم‌چنین در صورتی که ثبت دفتر املاک، مخالف یا مغایر سند رسمی یا حکم نهایی دادگاه باشد، هیئت نظارت پس از رسیدگی و احراز وقوع اشتباه، دستور اصلاح ثبت دفتر املاک و سند مالکیت را صادر خواهد کرد.» و برابر بند ۴ ماده ۲۵ قانون ثبت: «اشتباهاتی که قبل از ثبت ملک در جریان عملیات مقدماتی ثبت پیش آمده و موقع ثبت ملک در دفتر املاک مورد توجه قرار نگرفته، بعداً اداره ثبت به آن متوجه گردد، در هیئت نظارت مطرح می‌شود و در صورتی که پس از رسیدگی، وقوع اشتباه محرز و مسلم تشخیص گردد و اصلاح اشتباه به حق کسی خلل نرساند، هیئت نظارت دستور رفع اشتباه و اصلاح آن را صادر می‌نماید و در صورتی که اصلاح مزبور خللی به حق کسی برساند به شخص ذی نفع اخطار می‌شود که می‌تواند به دادگاه مراجعه نماید و اداره ثبت دستور رفع اشتباه یا اصلاح آن را پس از تعیین تکلیف نهایی در دادگاه صادر خواهد نمود.» لذا چنانچه معلوم شود اشتباهی در عملیات مقدماتی ثبت یا در خلال ثبت و صدور سند مالکیت نسبت به ملک ثبت شده در دفتر املاک رخ داده است، مرجع رسیدگی به اشتباه هیئت نظارت است، مشروط بر این که رأی هیئت نظارت باعث تضییع حق کسی نشود. در غیر این صورت به واحد ثبتی اعلام می‌شود که متقاضی رسیدگی می‌تواند به دادگاه صالحه مراجعه نماید، چون هیئت نظارت یک مرجع رسیدگی اداری است و رسیدگی به دعاوی حقوقی باید در مراجع قضایی انجام پذیرد؛ بنابراین چنانچه هیئت نظارت تشخیص دهد که اشتباهی در عملیات مقدماتی ثبت ملک رخ داده و ملک هم ثبت دفتر املاک گردیده، اگر اقدام به رفع اشتباه باعث تضییع حق غیر نشود، دستور رفع اشتباه و اصلاح سند مالکیت و نیز اطلاعات مندرج در دفتر املاک را صادر می‌کند و چنانچه وقوع اشتباه برای هیئت نظارت محرز و مشخص باشد ولی اقدام به رفع اشتباه باعث ایجاد خللی در حق غیر می‌شود، باید کسی که خود را ذی حق می‌داند به دادگاه مراجعه نماید. (رضوی اصل، ۱۳۹۹: ۲۷۰).

در بعضی موارد مشاهده می‌گردد که قبل از طرح موضوع در هیئت نظارت، دادخواست اصلاح حدود به دادگاه تقدیم می‌شود که

پذیرش تقاضای ثبت و نیز اشتباه در پذیرش تقاضای ثبت به صورت کلی یا جزئی قابل تصور است. در گذشته مطابق مواد ۳، ۴ و ۵ قانون ثبت مصوب ۱۳۱۰ کارشناسانی به منظور رفع اختلافات و اعتراضات ناشی از تقاضای ثبت املاک تحت عنوان «محققین ثبت» پیش‌بینی شده بودند که با تصویب قانون آیین دادرسی مدنی در سال ۱۳۱۸ و لزوم رسیدگی به اختلافات و دعاوی در دادگاه‌های دادگستری، مواد مذکور عملاً نسخ شدند. (بهرامی، ۱۳۹۴: ۲۴۱) مطابق ماده ۳ مزبور: «در هر اداره یا دایره ثبت به تناسب توسعه آن، یک یا چند نفر محقق ثبت برای رفع اختلافات و اعتراضات ناشی از تقاضای ثبت املاک معین خواهد شد.» طبق بند ۲ ماده ۲۵ قانون ثبت: «هرگاه هیئت نظارت تشخیص دهد که در جریان [عملیات] مقدماتی ثبت املاک اشتباه مؤثر واقع شده، آن اشتباه و هم‌چنین عملیات بعدی که اشتباه مزبور در آن مؤثر بوده ابطال و جریان ثبت طبق مقررات، تجدید یا تکمیل یا اصلاح می‌گردد.» اشتباهات مذکور در این بند می‌توانند در چهار مرحله از مراحل عملیات مقدماتی ثبت اتفاق بیفتند: ۱. تقاضای ثبت با تقدیم اظهارنامه تکمیل شده؛ ۲. انتشار آگهی نوبتی؛ ۳. انتشار آگهی تجدید حدود و ۴. انجام عملیات تجدید حدود و تنظیم صورت-مجلس آن. (آدابی، ۱۳۹۶: ۱۲۳).

صلاحیت هیئت نظارت در این خصوص تا وقتی است که ملک در دفتر املاک ثبت نشده باشد و پس از آن طبق بند ۴ ماده ۲۵ قانون ثبت، اختیارات هیئت نظارت محدود به حالتی می‌شود که اصلاح اشتباه موجب تضییع حق کسی نشود. فرضاً اگر آگهی نوبتی ملکی اشتباه منتشر شده یا عملیات تجدیدی برابر مقررات انجام نشده باشد، مرجع صالح در این مورد هیئت نظارت است و اداره ثبت باید برابر رأی صادره از سوی هیئت نظارت نسبت به پیگیری و اصلاح جریان ثبتی اقدام نماید. چون اشتباهات مؤثر و غیر مؤثر در عملیات ثبتی اغلب یکسان می‌باشند، برخی از اختیارات هیئت نظارت در این خصوص طی بخشنامه بند ۳۸۷ مجموعه محشای بخشنامه‌های ثبتی (آذرپور و حجتی اشرفی، ۱۳۹۶: ۱۶۳ - ۱۶۹) به رؤسای واحدهای ثبتی تفویض شده تا چنانچه مورد اشتباه برابر اختیارات تفویضی بود، رئیس واحد ثبتی رأساً اتخاذ تصمیم نماید تا رسیدگی و تعیین تکلیف این گونه اشتباهات ثبتی سریع‌تر انجام پذیرد. طبق بند ۳ ماده ۲۵ قانون

بر اساس مفاد ماده ۱۲ قانون جامع حدنگار (کاداستر) کشور، مصوب ۱۳۹۳، چنانچه ملکی دارای سند مالکیت رسمی به نام متقاضی باشد و اطلاعات مندرج در درخواست تعویض سند مالکیت و اسناد پیوست آن، با اطلاعات مندرج در نظام جامع اطلاعات املاک و کاداستر کشور یکسان بوده و مغایرتی نداشته و درخواست معارضی نیز در مالکیت و یا حدود اربعه یا حقوق متعلق به ملک از سوی غیر به اداره ثبت محل وقوع ملک واصل نشده باشد، سند مالکیت وی تعویض و سند مالکیت حدنگار به صورت تک‌برگ صادر می‌شود. ولی بر طبق مفاد ماده ۱۳ قانون مزبور، در مواردی که اسناد مالکیت موجود با اطلاعات و نقشه‌های حدنگار مغایرت داشته و این امر ناشی از اشتباهات ثبتی باشد و خللی به حقوق مجاورین وارد نسازد، هیئت نظارت می‌تواند با رعایت موازین قانونی و با اخذ توضیحات لازم از افراد ذی‌نفع و هم‌چنین دستگاه‌های اجرایی ذی‌ربط و مجری طرح حدنگار (کاداستر) در شهرستان مربوطه، به موضوع رسیدگی کرده و رأی مقتضی را در جهت برطرف نمودن مغایرت مذکور صادر نماید که این رأی، قطعی و غیرقابل پژوهش است و طبق تبصره یک این ماده، در صورتی که مغایرت موجود میان اسناد مالکیت و اطلاعات و نقشه‌های حدنگار، موجب کاهش حقوق صاحب سند شود و وی نیز به این موضوع اعتراضی نداشته باشد، می‌توان مطابق دستور ماده ۱۲ این قانون، اقدام به صدور سند مالکیت حدنگار برای ملک موردنظر نمود. (تبصره یک ماده ۱۳). در همین راستا، قانون‌گذار اجازه داده است تا در استان‌هایی که ایجاد شعبه یا شعب دیگری از هیئت نظارت ضرورت داشته باشد، رئیس سازمان ثبت مجوز تأسیس آن شعبه یا شعب دیگر را با همان ترکیب اعضا و اختیارات صادر نماید. هم‌چنین در صورت ضرورت، با پیشنهاد رئیس سازمان ثبت و تصویب رئیس قوه قضاییه، شعبه یا شعب دیگری از شورای عالی ثبت نیز با همان ترکیب اعضا و اختیارات ایجاد شود و یکی از مدیران کل مسلط به امور ثبتی با حکم رئیس سازمان ثبت، حَسَب مورد جایگزین معاون املاک یا اسناد سازمان ثبت در شعب جدید آن شورا گردد. (تبصره دو ماده ۱۳). یکی از مواد

با توجه به این که رسیدگی به این موضوع مطابق بند ۴ فوق‌الذکر در صلاحیت هیئت نظارت ثبت است، دادگاه قرار عدم صلاحیت صادر می‌نماید. (تفکرین، ۱۳۹۶: ۱۶۵).

رأی هیئت نظارت در مورد اشتباهات ثبتی املاک ثبت شده قطعی و غیرقابل تجدید نظر در شورای عالی ثبت است. البته همان‌طور که ذکر شد در خصوص اشتباهات ثبتی املاک ثبت شده، هیئت نظارت جهت تسریع در کار متقاضی فهرستی از این اشتباهات را در بخشنامه بند ۳۸۷ مجموعه محشای بخشنامه‌های ثبتی قید و اختیارات خود را در این مورد به رؤسای واحدهای ثبتی تفویض نموده است. برابر بند ۶ ماده ۲۵ قانون ثبت: «رسیدگی و رفع اشتباهی که در عملیات تفکیکی رخ دهد و منتج به انتقال رسمی یا ثبت دفتر املاک شود با هیئت نظارت است، مشروط بر این که رفع اشتباه مزبور خللی به حق کسی نرساند.» رأی صادره از سوی هیئت نظارت در این خصوص قطعی است و قابلیت تجدیدنظر در شورای عالی ثبت را ندارد. ضمناً اگر عملیات تفکیکی منجر به انتقال رسمی یا ثبت دفتر املاک نشده باشد، اقدام بر طبق مقررات با اداره ثبت است که با تنظیم صورت-مجلس اصلاحی پیرو صورت‌مجلس قبلی باید اشتباه را رفع نموده و صورت‌مجلس را به دفترخانه مربوطه ارسال نماید و اگر حجم اشتباهات زیاد باشد، اداره ثبت می‌تواند صورت‌مجلس تفکیکی را از دفترخانه مسترد و ابطال و صورت‌مجلس تفکیکی جدید را با اعمال اصلاحات به دفترخانه ارسال دارد و اگر تفکیک منتهی به تنظیم سند رسمی شده ولی ثبت دفتر املاک نشده باشد، در صورت احراز وقوع اشتباه، اداره ثبت محل باید مورد اصلاحی را به دفترخانه اعلام و پس از تنظیم سند اصلاحی پیرو سند قبلی با حضور اشخاص ذی‌نفع، اشتباه حاصله را مرتفع سازد و بعداً اداره ثبت سند مالکیت صادر می‌نماید و در این حالت چنانچه تنظیم سند اصلاحی میسر نباشد یا این که ملک ثبت دفتر املاک شده باشد اعم از این که نسبت به آن سند رسمی تنظیم شده یا نشده باشد اتخاذ تصمیم با هیئت نظارت است.^۱

۳- ضرورت اصلاح دامنه شمول گواهی عدم تضييع حق

^۱ لازم به توضیح است که در حال حاضر با توجه به صدور اسناد مالکیت تک‌برگی (کاداستری) به جای اسناد مالکیت دفترچه‌ای، دیگر پس از تنظیم صورت‌مجلس تفکیکی امکان تنظیم سند رسمی با سند مالکیت قبلی وجود ندارد و اگر مالکین قصد تنظیم تقسیم‌نامه رسمی نداشته

باشند، بایستی ابتدا مطابق مفاد صورت‌مجلس تفکیکی سند مالکیت قطعات تفکیکی را اخذ و سپس اقدام به نقل و انتقالات آن‌ها بنمایند.

عین باشد مانند حق خیار که متعلق عقد است و هم‌چنین در مورد متعلق حق باید بین حق به معنای تکلیفی با حق به معنای وضعی قائل به تفکیک شد زیرا متعلق حق به معنای اول، یک فعل مادی مانند حق مالک در اتلاف یا انتفاع و یا فعل حقوقی مانند انتقال و اعراض، فسخ، ابراء، اقاله و تبدیل (در مورد حقوق راجع به قراردادها و تعهدات) باشد و متعلق حق در معنای دوم، یک شیء مادی یا اعتباری مانند عین یا منفعت باشد و در نتیجه متعلق حق ممکن است عین باشد مانند حق شفعه و حق رهن، یا فعل یا ترک فعل باشد مانند حق بازخرید (استرداد) مبیع از مشتری یا حق فسخ نکردن و اجاره ندادن به غیر و در نتیجه متعلق حق در معنای اول هنوز در خارج تحقق نیافته بلکه صاحب حق می‌تواند آن را ایجاد نماید اما متعلق حق در معنای دوم در خارج وجود دارد. (نعمت‌اللهی، ۱۳۸۹: ۱۱۸-۱۱۹).

ضمن آن‌که به موجب ماده ۲۹ قانون مدنی: «ممکن است اشخاص نسبت به اموال علاقه‌های ذیل را دارا باشند: ۱. مالکیت (اعم از عین و منفعت)، ۲. حق انتفاع و ۳. حق ارتفاق» و قانون-گذار در مواد ۴۰ الی ۵۴ قانون مدنی به حق انتفاع پرداخته و حق انتفاع را حقی دانسته که به موجب آن شخص می‌تواند از مالی که عین آن ملک دیگری است یا مالک خاصی ندارد، استفاده کند و مطابق مفاد ماده ۵۱ قانون مدنی، این حق زایل نمی‌شود مگر به دلیل تلف مال موضوع حق یا انقضاء مدت انتفاع. (صحرائی و بشیری، ۱۴۰۱: ۱۴۴۱ و ۱۴۴۲).

در فقه نیز بیش از آن‌که تعبیر «حق انتفاع» مشهور باشد، از تعبیری چون «مالکیت انتفاع» یا «ملک انتفاع» برای بیان مفهوم حق انتفاع استفاده شده است و لذا در کلام فقهای متقدم و متأخر، مراتب مالکیت برحسب متعلق آن و نیز از حیث شدت و ضعف به سه گروه «مالکیت عین (رقبه)»، «مالکیت منفعت» و «مالکیت انتفاع» تقسیم شده است. (الشریف و جلالی، ۱۳۹۹: ۵-۶).

علاوه بر این، وضعیت حق ارتفاق از حق مالکیت و حق انتفاع نیز پیچیده‌تر است زیرا حق ارتفاق به معنای مشروعیت تصرف مالک زمینی در ملک دیگری است تا با این تصرف از ملک خود بتواند بهتر استفاده کند و این در حالی است که این

بسیار پرکاربرد این قانون، ماده ۱۴ است که مقرر داشته: «هرگاه بین مالکان مجاور در مورد مساحت، حدود و حقوق املاک مندرج در سند اختلاف باشد، در صورتی که با یکدیگر به صورت رسمی مصالحه کنند، می‌توانند درخواست خود را به اداره ثبت اسناد و املاک محل تسلیم نمایند. اداره مذکور پس از تنظیم صورت‌مجلس اصلاحی، مکلف به ثبت اصلاحات در نظام جامع و صدور اسناد جدید است.» بر اساس تبصره یک ماده ۱۴ مذکور، در صورتی که میان مالکان مجاور، فرد محجور یا ورشکسته‌ای باشد، تنظیم صورت‌مجلس اصلاحی، ثبت ملک در نظام جامع و صدور سند مالکیت جدید، منوط به صدور حکم قطعی دادگاه است و مطابق تبصره دو این ماده، در صورتی که ملک ثبت شده‌ای که مورد اختلاف مجاورین است و مالکین با تنظیم سند رسمی قصد مصالحه دارند، در بازداشت یا رهن بوده و یا ممنوع‌المعامله باشد، اجرای حکم این ماده منوط به موافقت رسمی ذی‌نفع است. در مواردی که برای یک ملک، معارضی وجود داشته باشد و یا بین مالکان مجاور در مورد مساحت، حدود و حقوق املاک اختلاف باشد و با یکدیگر به توافق نرسند، صدور سند مالکیت حدنگار تا وصول حکم قطعی مرجع صالح، متوقف می‌گردد. (تبصره ۳ ماده ۱۴). حال نکته‌ای که مطرح می‌شود آن است که بر طبق رویه موجود در هیئت‌های نظارت، در مواقعی که صدور رأی در آن هیئت نیاز به احراز عدم تضییع حق است، با توجه به متن بندهای ۴ و ۶ ماده ۲۵ قانون ثبت که عبارت «عدم تضییع حق از کسی» را به‌عنوان شرط صدور رأی هیئت نظارت بیان داشته است، مراتب را به واحدهای ثبتی مربوطه ارجاع می‌دهند تا گواهی نماید با انجام اصلاحات مربوطه تضییع حقی از «کسی» نمی‌شود و این در حالی است که همان‌گونه که در معنای لغوی و اصطلاحی حق و تضییع بیان گردید، این دو لغت مفهوم وسیعی را شامل بوده و مصادیق زیادی را در برمی‌گیرند و شامل هرگونه خلل و دخل و تصرفی در حقوق عینی، ارتفافی، عرفی و ادعایی یک ملک می‌شود. از سوی دیگر، از لحاظ فقهی متعلق حق ممکن است شخص باشد مانند حق قصاص یا عین باشد مانند حق تحجیر و حق رهن و حق طلبکاران نسبت به ترکه میت یا غیر

یا از باب بیان آخرین اراده قانون‌گذار و یا از باب تخصیص قانون عام با قانون خاص، می‌توان ضرورت گواهی عدم تضييع حق مندرج در بندهای ۴ و ۶ ماده ۲۵ قانون ثبت را به عدم تضييع حق از مجاورین محدود نمود که بدین نحو، در مشکل‌ترین پرونده‌های ثبتی نیز واحد ثبتی می‌تواند با اجبار متقاضی به تنظیم اقرارنامه رسمی با مجاورین ملک خود و اخذ گواهی عدم تجاوز به شوارع مجاور از شهرداری، گواهی عدم تضييع حق از مجاورین را انجام دهد. البته اگر قائل به تخصیص ماده ۲۵ قانون ثبت با ماده ۱۳ قانون جامع حدنگار (کاداستر) کشور نشویم، برای برون‌رفت از این مشکل و عدم تکلیف به ما لایطاق واحدهای ثبتی مربوطه می‌توان به تنظیم اقرارنامه کشف الفساد توسط متقاضی علاوه بر تنظیم اقرارنامه رسمی با مجاورین و اخذ گواهی عدم تجاوز به شوارع مجاور از شهرداری متوسل شد زیرا با تنظیم اقرارنامه کشف الفساد، متقاضی اقرار می‌نماید که هرگونه ادعایی در خصوص مالکیت یا سایر حقوق مرتبط با این ملک مطرح گردد به عهده وی است و این به‌نوعی رافع مسئولیت واحد ثبتی در گواهی عدم تضييع حق کسی است.

نتیجه‌گیری

از مجموع مطالب بیان‌شده در این نوشتار می‌توان این‌گونه نتیجه گرفت که تکلیف واحدهای ثبتی توسط هیئت‌های نظارت استانی به گواهی عدم تضييع حق از کسی مطابق مواد ۴ و ۶ ماده ۲۵ قانون ثبت از مصادیق تکلیف به ما لایطاق بوده و بایستی مطابق با مفاد ماده ۱۳ قانون جامع حدنگار (کاداستر) کشور نسبت به گواهی عدم تضييع حق از مجاورین اقدام نمود و در این خصوص راه‌کارهایی چون تنظیم اقرارنامه رسمی با مجاورین، اخذ گواهی عدم تجاوز به شوارع مجاور از شهرداری مربوطه و نیز تنظیم اقرارنامه کشف الفساد توسط متقاضی می‌تواند گره‌گشا باشد ولیکن آنچه در این مقاله به‌عنوان نظر برگزیده نویسنده مورد توجه قرار گرفته است آن است که قانون‌گذار با تصویب ماده ۱۳ قانون جامع حدنگار (کاداستر) کشور و بیان قید عدم تضييع حق از مجاورین، در مقام بیان آخرین اراده خود بوده و با تصویب این قانون خاص، قانون ثبت را به‌عنوان قانون عام تخصیص زده است. منابع و مأخذ

حق در منابع فقهی باب مستقل و شناخته‌شده‌ای ندارد و لذا آن را حقی دانسته‌اند که شخصی در ملک دیگری دارد مانند این‌که مجرای آب ملک یک شخص یا راه عبور ملک وی از ملک دیگری عبور نماید. (گوهری طالع و ترابی شهرضایی، ۱۳۹۴: ۶۵؛ آهنگران و احمدی، ۱۳۹۷: ۱۰-۱۶).

قانون‌گذار در قانون مدنی ایران تعریف جامع و دقیقی از ارتفاع ارائه نکرده است و فقط در ماده ۹۳ این قانون چنین آمده: «ارتفاع حقی است برای شخص در ملک دیگری» که تعریف دقیقی نمی‌باشد و به‌عنوان مثال شامل حق مرتهن نسبت به‌عین مرهونه غیرمنقول نیز می‌گردد. لیکن باید توجه داشت که حق ارتفاع از حقوق قائم به ملک است و با انتقال زمین و تغییر مالک آن زایل نمی‌گردد. ضمن آن‌که این حق فقط به املاک مجاور تعلق نداشته و امکان دارد ملکی که بسیار دورتر از یک ملک دیگر باشد، از آن حق عبور یا حق مجری داشته باشد. لذا اگر شخصی مدعی تضييع حقوق خود، حتی حقوق عرفی یا ادعایی، نسبت به‌عین یا منافع ملکی گردد که اصلاح سند مالکیت آن توسط هیئت نظارت استان و به استناد گواهی عدم تضييع حق از کسی توسط واحد ثبتی مربوطه انجام‌شده است مسئولیت آن بر عهده واحد ثبتی مربوطه است و با توجه به وسعت مفهومی و مصداقی واژه‌های «حق» و «تضييع» و «کسی»، تکلیف واحد ثبتی به احراز و گواهی عدم تضييع حق از کسی، از مصادیق بارز تکلیف به ما لایطاق است. ضمن آن‌که با دقت نظر در ماده ۱۳ قانون جامع حدنگار (کاداستر) کشور، مشاهده می‌گردد که قانون‌گذار با قید عبارت «خللی به‌حقوق مجاورین وارد نسازد» سعی در رفع این نقیصه و مشکل داشته و خلل به‌حقوق دیگران را محدود به خلل به‌حقوق مجاورین نموده است و بدین ترتیب حقوق مورد گواهی عدم تضييع حق را به‌حقوق مجاوران ملک موردبررسی در خصوص مساحت، طول ابعاد، نوع حدفاصل و حقوق ارتفاعی محدود نموده است که گواهی این موارد با بررسی وضع موجود آن ملک و مجاورین با انجام معاینه محلی و تطبیق آن با سوابق ثبتی ملک مزبور و مجاوران آن قابل احراز است. لذا با توجه به تأخر تصویب قانون جامع حدنگار (کاداستر) کشور به نسبت ماده ۲۵ اصلاحی قانون ثبت،

۱. ابن منظور انصاری، محمد بن مکرم. (۱۴۱۴ ه.ق). *لسان العرب*، بیروت، دار صادر، ج ۱۰.
۲. آدابی، حمیدرضا. (۱۳۹۶). *حقوق ثبت تخصصی: حقوق ثبت املاک*، ثبت اسناد، اجرای مفاد اسناد لازم‌الاجرا، ثبت شرکت‌ها، تهران، جنگل، جاودانه، چ ۳.
۳. آذرپور، حمید؛ حجتی اشرفی، غلامرضا. (۱۳۹۶). *مجموعه محشای بخشنامه‌های ثبتی تا خرداد ۱۳۹۶*، تهران، انتشارات گنج دانش، ویرایش سوم، چ ۲۰.
۴. آهنگران، محمد رسول؛ احمدی، امیر. (۱۳۹۷). «واکاوی موجبات ایجاد حق ارتفاق در فقه مذاهب اسلامی»، دو فصلنامه مبانی فقهی حقوق اسلامی، سال یازدهم، شماره ۲۱.
۵. آهنگران، محمد رسول؛ رضوی اصل، سید محسن. (۱۴۰۱). *مراجع اداری رسیدگی‌کننده به اختلافات و اشتباهات ثبتی (هیئت نظارت و شورای عالی ثبت)*، تهران، شرکت سهامی انتشار.
۶. بهرامی، داریوش. (۱۳۹۴). *حقوق ثبت املاک در ایران*، تهران، انتشارات میزان، چ ۳.
۷. تفکریان، محمود. (۱۳۹۶). *حقوق ثبت املاک*، تهران، انتشارات نگاه بینه، چ ۱۷.
۸. رضوی اصل، سید محسن. (۱۳۹۹). *کلیات حقوق ثبت املاک*، قم، مؤسسه آموزش عالی طلوع مهر قم، چ ۴، ویرایش دوم.
۹. الشریف، محمد مهدی؛ جلالی، مریم. (۱۳۹۹). «کاوشی در ماهیت حق انتفاع و اسباب ایجاد آن»، فصلنامه مطالعات حقوق خصوصی، دوره ۵۰، شماره ۱.
۱۰. صحرائی، محمد صالح؛ بشیری، اکبر. (۱۴۰۱). «بررسی تطبیقی اسباب زوال حق انتفاع در حقوق ایران و لبنان»، ماهنامه جامعه‌شناسی سیاسی ایران، سال پنجم، شماره نهم.
۱۱. فرهنگ فقه مطابق مذهب اهل بیت علیهم السلام. (۱۳۸۷). *تحقیق و تألیف مؤسسه دائرةالمعارف فقه اسلامی بر مذهب اهل بیت علیهم السلام؛ زیر نظر محمود هاشمی شاهرودی*، جلد سوم، قم، مؤسسه دائرةالمعارف فقه اسلامی.
۱۲. گوهری طالع، عبدالله؛ ترابی شهرضایی، اکبر. (۱۳۹۴). «حق ارتفاق، مشروعیت و اسباب آن در فقه امامیه»، فصلنامه مطالعات فقهی و فلسفی، سال ششم، شماره ۲۲.
۱۳. معین، محمد. (۱۳۸۶). *فرهنگ فارسی*، تهران، انتشارات آدنا: کتاب راه نو، دوره دوجلدی، چ ۴.
۱۴. نعمت‌اللهی، اسماعیل. (۱۳۸۹). «تحلیل فقهی حق عینی و حق دینی و مفاهیم مرتبط»، فصلنامه مطالعات فقه و حقوق اسلامی، سال دوم، شماره سوم.