

## Original Article

## Related Claims to Unknown Owner's Property

Zahra Rahimi<sup>1,\*</sup>, Rezarshidi<sup>2</sup><sup>1</sup> Master of Law, Private Orientation, Faculty of Electronic Education, Qom University, Iran<sup>2</sup> Master of Human Rights, Mofid University of Qom, Iran**Citation** Zahra Rahimi, Rezarshidi, **Related Claims to Unknown Owner's Property**. *J. Law Political Stud.*, 2021, 1(2), 147-160. <https://doi.org/10.22034/jlps.2021.1.2>**Article info:****Received:** 2 June 2021**Accepted:** 7 July 2021**Available Online:** 7 July 2021**ID:** JLPS-2110-1013**Checked for Plagiarism:** Yes**Keywords:**

properties, unknown property, land, expropriation

**ABSTRACT**

In terms of registration status, lands and properties are in one of the unknown cases of registered as current (i.e., in registration process), or registered ownership, and in each of these situations, particular claims account for the highest percentage of cases. These lawsuits consists of ownership proof, expropriation, obligation to prepare an official document, disputes over boundaries, aggressive possession and conflicting transactions and fraud, etc. The main reasons for these disputes and lawsuits should be in factors such as the high level of unknown property of registered owners, non-monopoly of transactions through official documents, interpretations contrary to the philosophy and purpose of the registration law, the unlimited role of real estate companies in related transactions that should be searched for lands and properties, as well as the marginal role of notaries and the lack of a new registration system.

## دعاوی مربوط به املاک مجهول المالك

زهرا رحیمی<sup>۱\*</sup>، رضا رشیدی<sup>۲</sup><sup>۱</sup> کارشناسی ارشد حقوق، گرایش خصوصی دانشکده آموزش های الکترونیک دانشگاه قم، ایران<sup>۲</sup> کارشناسی ارشد حقوق بشر دانشگاه مفید قم، ایران

ارجاع زهرا رحیمی، رضا رشیدی، دعاوی مربوط به املاک مجهول المالك، نشریه حقوق و مطالعات سیاسی، دوره ۱،

شماره ۲، تابستان ۱۴۰۰: ۱۴۷-۱۶۰.

<https://doi.org/10.22034/jlps.2021.1.2>

## چکیده



اطلاعات مقاله

تاریخ دریافت: ۱۲ خرداد ۱۴۰۰

تاریخ پذیرش: ۱۶ تیر ۱۴۰۰

تاریخ آنلاین شدن: ۱۶ تیر ۱۴۰۰

کد مقاله: JLPS-2110-1013

کلیدواژگان:

املاک، املاک مجهول المالك، اراضی، خلع ید

اراضی و املاک از لحاظ وضعیت ثبتی در یکی از حالت های مجهول المالك ثبتی، جاری (در جریان ثبت)، یا ثبت شده قرار دارند و در هر یک از این وضعیت ها دعاوی خاصی بیشترین درصد پرونده ها را به خود اختصاص می دهند. این دعاوی از جمله اثبات مالکیت، خلع ید، الزام به تنظیم سند رسمی، اختلافات مربوط به حدود، تصرف عدوانی و معاملات معارض و کلاه برداری و... را شامل می شوند. دلایل اصلی بروز این اختلافات و دعاوی را باید در عواملی از قبیل بالا بودن میزان املاک مجهول المالك ثبتی، عدم انحصار انجام معاملات از طریق اسناد رسمی، تفاسیر برخلاف فلسفه و هدف قانون ثبت، نقش بی حدومرز بنگاه های املاک در معاملات مربوط به اراضی و املاک و به همان میزان نقش حاشیه ای و کم رنگ دفاتر اسناد رسمی و فقدان نظام ثبت نوین و ... جستجو کرد. در این پژوهش راهکارهایی در راستای کاهش اختلافات و دعاوی مربوط به اراضی و املاک ارائه شده اند که از عمده موارد آن باید به منحصراً کردن انجام معاملات مربوط به اراضی و املاک با سند رسمی و صراحت در تعیین ضمانت اجراهای مناسب و پیشگیرانه برای آن، ثبت نمودن تمامی اراضی و املاک به نام مالکین واقعی و کنونی آنها، اصلاح رویه قضایی از طریق توجه هر چه بیشتر به قانون ثبت و روی آوردن به ثبت نوین اشاره نمود.

## مقدمه

اراضی و املاک و مسائل ثبتی هستند ولی اگر دقت شود ریشه آن به ملک و زمین و مسائل ثبتی برمی گردد؛ مثل کلاه برداری هایی که اغلب هم در معاملات املاک و اراضی که با سند عادی معامله می شوند صورت می گیرد و همچنین است جرائمی مثل توهین و ضرب و جرح و سایر عناوین دیگر که به نوعی علت اصلی آنها به اختلافات ملکی برمی گردد. لذا باید اول ریشه یابی شود که علت به وجود آمدن چنین اختلافاتی چه است، چراکه اولین قدم برای اصلاح و درمان هر مشکلی شناسایی علت آن است، بعد از این مرحله سعی خواهد

توجهی اجمالی به پرونده های ورودی به محاکم اعم از حقوقی و کیفری و در معیت آن دادسرا به خوبی نشان می دهد که درصد قابل توجهی از آنها به نحوی از انحاء، مستقیم یا غیرمستقیم مربوط به اراضی و املاک می شود، پرونده هایی با موضوعاتی مثل خلع ید، اثبات مالکیت، تنفیذ سند عادی، انتقال مال غیر، معامله معارض، تصرف عدوانی، الزام به تنظیم سند رسمی و سایر پرونده های مشابه دیگر، همچنین از طرفی خیلی از پرونده هایی که در ظاهر با عناوینی غیر مرتبط به

شد به دنبال یافتن راهکارهایی که برای حل این مشکلات و پیشگیری از چنین اختلافاتی لازم است باشیم.

### ۱- دعوی

دعوا، در لغت به معنای ادعا کردن، خواستن، نزاع و دادخواهی آمده است، (معین، ۱۳۷۵، ج ۷: ۱۵۳۹).

در حقوق ایران تعاریف مختلفی از دعوی ارائه شده است. با بررسی مواد قانونی روشن می‌شود که قانون‌گذار دعوا را در سه مفهوم مختلف به کار برده است:

#### - مفهوم اخصّ دعوا

در این مفهوم، دعوا توانایی قانونی مدعی حقّ تضييع یا انکار شده، در مراجعه به مراجع صالح در جهت به قضاوت گذاردن وارد بودن یا نبودن ادعا و ترتب آثار قانونی مربوط است. برای طرف مقابل دعوا توانایی مقابله با آن است. در واقع چنانچه حقوق اصلی اشخاص، که در قوانین تعیین‌کننده (برای نمونه، حقّ مالکیت در قانون مدنی) پیش‌بینی گردیده، به ادعای آنان تضييع شده و یا مورد انکار قرار گیرد، برای صاحب آن حقوق، توانی (حقّی) قانونی به وجود می‌آید که با مراجع به مراجع صالح، وجود آن حق و همچنین تضييع یا انکار آن را، به قضاوت گذارده و ترتب آثار مربوطه را درخواست نماید. بنابراین، «دعوی» خصوصی و رسیدگی به «دعوا» در اصول ۱۶۵ و ۱۶۷ قانون اساسی و نیز «دعوا» در مواد ۱۸ و ۱۱۶۳ قانون مدنی در این معنا به کار گرفته شده است. لذا، دعوا در این مفهوم در صورتی ایجاد می‌شود که دو شرط حاصل باشد: نخست اینکه حقی قانونی و مشروع در عمل و یا بنا بر ادعا وجود داشته باشد، دوم اینکه حق مزبور در عمل یا بنا بر ادعا، مورد تجاوز یا انکار واقع شده باشد. در نتیجه، هر شخص حقیقی، ولو تحت قیمومیت و حتی جنین و اشخاص حقوقی می‌توانند صاحب دعوا گردند. دعوا در این مفهوم با «ماهیت حق مورد ادعا» اشتباه نمی‌شود و تمایز آن‌ها، باتوجه به تعریف ارائه شده، روشن است. در حقیقت حقّ اصلی مورد ادعا، از دعوا یعنی توانایی مراجعه به مراجع قضایی، برای احقاق آن، در صورت تضييع، متمایز و قابل تفکیک است

(مانند اینکه حقّ مالکیت شخصی بر ملک او، با غصب ملک، تضييع شده باشد که در این صورت برای او توانایی قانونی مراجعه به دادگاه، برای خلع ید از «غاصب» یا «دعوی مالکیت» به وجود می‌آید؛ پس «حق مالکیت» از «دعوی مالکیت» قابل تفکیک است). اما در عین حال، علی‌الاصول بین مفهوم دعوا و حق اصلی نوعی ارتباط وجود دارد، به گونه‌ای که خصوصیات این حق در دعوا منعکس می‌شود؛ ارتباطی که مبنای دسته‌بندی سنتی دعاوی به منقول و غیرمنقول، عینی و شخصی، عمومی و خصوصی و ... را تشکیل می‌دهد. «دعوا» در ترکیب «اقامه دعوا» در همین مفهوم به کار می‌رود که در واقع به‌کارگیری توان قانونی مذکور است؛ ترکیبی که از جمله در مواد ۱۱، ۱۵، ۱۹، ۴۹، ۸۴، ۱۰۹ و ... قانون آیین دادرسی مدنی به‌کاررفته است.

#### - مفهوم اعمّ دعوا

در این مفهوم، دعوا در بعضی مقررات به مفهوم منازعه و اختلافی آمده است که در مرجع قضاوتی مطرح گردیده و تحت رسیدگی بوده یا است. بنابراین دعوا بدین مفهوم، زمانی ایجاد می‌شود که دعوا در مفهوم نخست (مفهوم اخصّ)، به وجود آمده و دارنده، آن را اعمال نموده و در معرض رسیدگی مرجع قضاوتی قرار داده است. دعوا از جمله در اصول ۳۵، ۶۱، ۱۵۶ (بند ۱) و ۱۶۷ (جمله نخست) قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران و در شمار زیادی از مواد قانون آیین دادرسی مدنی از جمله ماده ۱ و نیز مواد ۲۴، ۵۲، ۵۷ و سایر موادی که در آن ترکیب «اصحاب دعوا» یا «طرفین دعوا» به‌کاررفته بدین مفهوم آمده است. دعوا در بعضی موارد به معنای ادعا به کار می‌رود که البته منظور ادعایی است که در مرجع قضایی مطرح شده و یا ادعایی است که در خلال رسیدگی به دعوا، به‌عنوان امری تبعی مطرح می‌گردد؛ «دعوی» در این قسمت از ماده ۱۴۲ قانون آیین دادرسی مدنی که مقرر می‌دارد «... دعوی تهاوتر، صلح، فسخ، رد خواسته و امثال آن‌که برای دفاع ... اظهار می‌شود ...» در همین معنا به‌کاررفته است، (عمید، ۱۳۸۹: ۳۴۸).

حتی به آیه ۲۸۲ سوره بقره استناد نمود که می‌فرماید: يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا تَدَايَيْتُمْ بِدِينٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ وَلْيَكْتُبَ بَيْنَكُمْ كَاتِبٌ بِالْعَدْلِ وَلَا يَأْبَ كَاتِبٌ أَنْ يَكْتُبَ كَمَا عَلَّمَهُ اللَّهُ فَلْيَكْتُبْ وَلْيُمْلِلِ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ. در این آیه بر مؤمنین تکلیف شده که اگر وامی از کسی می‌گیرند، آن را به صورت مکتوب درآورند و نوشتن بدهی توسط یک فرد عادل، ضروری دانسته شده است. همچنین برای پرهیز از کم‌وزیاد نمودن دین و شرایط آن، نویسنده را که باید بدهکار دین باشد مکلف به املائی دین یا نوشتن به همراه دقت در تحریر مطالب نموده است. اگر تکلیف به ثبت دین در این آیه وجود دارد، قطعاً بایستی سند مکتوب مربوط به دین بتواند درجایی هرچند اجمالی کارایی داشته باشد و حجیت آن فراتر از ضرورت پیشگیری از فراموشی مدنظر قرار گیرد. در مورد وصیت نیز ظاهراً حکم مشابهی در قرآن کریم وجود دارد. ناگفته نماند از منظر فقه اعتبار سند در چنین صورتی تابع اعتبار اقرار خواهد بود زیرا اگر سندی با این مشخصات تهیه شد، اقرار به دین محسوب می‌شود. شاید هم علت مسکوت گذاشتن اعتبار سند کتبی به‌عنوان دلیل، ماهیت اقرار داشتن آن بوده باشد که از اعتبار و شرایط آن در فقه بسیار بحث شده است. بعلاوه، بنا به حکم عقل که یکی از ادله استنباط احکام فقهی است باید بی‌تعهدی مردم و رنگ باختن اخلاقیات در جامعه را با استفاده از فناوری مدرن در امر تنظیم اسناد و تربیت افراد مجرب در این امر جبران نمود و اینکه عاقلان سند را به‌عنوان یکی از ادله مهم اثبات دعوی قرار می‌دهند. همچنین امروزه افراد در مناسبات خود از خط استفاده می‌کنند و قادر به تنظیم سند کتبی می‌باشند، و سند کتبی برای پرهیز از فراموشی محتوای اعمال حقوقی وسیله مهمی است، مضاف بر اینکه تکنیک‌های بررسی جعل و کشف خدشه به مفاد اسناد روز بروز پیشرفته‌تر می‌شود، لذا نمی‌توان از ارزش اثباتی این دلیل غافل شد و اعتبار آن را تنها در قالب اقرار مورد بررسی قرارداد یا شهادت را در اثبات مدعا، قوی‌تر از آن دانست و حکم به بطلان سند رسمی در مقام معارضه با شهادت شهود داد.

## ۲- تعریف سند و تقسیم‌بندی آن

سند، در لغت به معنای «آنچه بدان اعتماد کنند» آمده است، (معین، ۱۳۷۵، ج ۷: ۱۵۳۹).

و به این مفهوم می‌تواند به صورت نوشته یا گفته یا حتی پیکره‌ای سنگی، شیئی سفالی، سکه‌ای فلزی یا... باشد (مانند کوزه‌ای قدیمی که به‌عنوان «سندی» تاریخی به شمار می‌رود تا به قدمت «تمدن» اعتماد شود).

در اصطلاح حقوقی «سند عبارت است از هر نوشته که در مقام دعوا یا دفاع قابل استناد باشد» (ماده ۱۲۸۴ قانون مدنی). بنابراین نوشته در صورتی سند شمرده می‌شود که بتواند در دادرسی دلیل قرار گیرد «... نوشته، خط یا علامتی است که در روی صفحه نمایان باشد خواه از خطوط متداول باشد یا غیرمتداول، مانند رمزها و علاماتی که دو یا چند نفر برای روابط بین خود قرار داده‌اند. صفحه‌ای که نوشته بر آن نمایان است فرقی نمی‌کند که کاغذ یا پارچه باشد یا آنکه چوب، سنگ، آجر، فلز و یا ماده‌ی دیگری. خطی که بر صفحه نمایان است فرقی ندارد که به‌وسیله‌ی ماده‌ی رنگی با دست نوشته شده یا با دستگاه تکثیر و یا چاپ شده همچنانی که فرقی نمی‌نماید که بر صفحه حک شده باشد یا آن‌که به‌وسیله‌ی آلتی برجستگی بر صفحه ایجاد کرده باشند...» (امامی، ۱۳۸۴: ۴۷۶).

اگرچه سند معمولاً در اعمال حقوقی مانند عقود و ایقاعات از قبیل بیع، اجاره، نکاح، طلاق، فسخ و رجوع نوشته می‌شود اما می‌تواند در اعمال مادی و وقایع حقوقی نیز نوشته شود همان‌گونه که تولد و وفات در اسناد سجلی به‌وسیله ادارات ثبت‌احوال نوشته می‌شود. به‌هرروی «نوشته» را علی‌القاعده در صورتی می‌توان به مفهوم اصطلاحی، سند دانست که از جمله دارای امضا، اثرانگشت و یا مهر شخصی باشد که سند به او نسبت داده می‌شود، (شمس، ۱۳۸۹: ۸۰).

هرچند تصور شده در فقه با سند کتبی به‌عنوان دلیل اثباتی مخالفت شده ولی به نظر ما برای حجیت سند کتبی می‌توان

مالکین و اشخاص ذی‌نفع را از اقدام در پیش، مطلع می‌نماید و با اطلاع کدخدا و ریش‌سفیدان محلی، قریه را به بخش‌های منظمی که حدود طبیعی دارد تقسیم کرده و کلیه قطعات را شماره‌گذاری و مشخصات و معروفیت آن‌ها و اسامی مالکین و حدود اربعه ملک را با ذکر شماره پلاک و نوع املاک در دفتر توزیع اظهارنامه یادداشت و اظهارنامه‌های ثبتی را میان مالکین تقسیم و در دفتر توضیح اظهارنامه رسید اخذ می‌نماید، مالکین و اشخاص مذکور در مواد ۲۷ و ۳۲ قانون ثبت وظیفه‌دارند تا ظرف ۶۰ روز از تاریخ انتشار اولین آگهی مذکور در ماده ۱۰ قانون ثبت اظهارنامه‌های تحویلی را تکمیل و اسناد و قبالات و بن چاق ملک و مدارک راجع به مالکیت و تصرف خود را به آن ضمیمه، و به ثبت محل تحویل نمایند (تقاضای ثبت به عمل آورند) ثبت محل پس از گذشت ۹۰ روز از تاریخ آگهی پیش‌گفته، صورت کلیه اشخاصی که اظهارنامه داده‌اند با نوع ملک و شماراتی که از طرف اداره ثبت برای هر ملک معین شده است را در روزنامه آگهی می‌کند، این آگهی تا ۶۰ روز، در دو نوبت به فاصله ۳۰ روز منتشر می‌شود (ماده ۱۱ قانون ثبت) و شماره‌هایی که تمام یا قسمتی از آن مجهول‌المالک مانده و اظهارنامه‌های مربوط به آن عودت داده نشده است، بلافاصله در دفتر املاک مجهول‌المالک وارد می‌شود، (جعفری لنگرودی، ۱۳۹۳: ۱۷)

#### مجهول‌المالک مدنی

با این وصف از آنچه در بالا ذکر شد دانسته می‌شود که مجهول‌المالک از نظر قانون ثبت غیر از مجهول‌المالک بیان شده در قانون مدنی و قوانین دیگر است، و مجهول‌المالک از نظر قانون ثبت با مجهول‌المالک که قانون مدنی نام‌برده فرق دارد، (اسکافی، ۱۳۹۰: ۱۸۱).

لازم به ذکر است در قانون مدنی مجهول‌المالک به معنای لغوی آن استعمال شده و عبارت از مالی است که صاحب و مالک آن معلوم نباشد، چه آن مال منقول باشد چه غیرمنقول. لذا باتوجه به ماده ۱۳۹ قانون ثبت اسناد و املاک و

امروزه، نیز دولت‌ها با صرف هزینه‌های کلان و به‌کارگیری آخرین دستاوردهای فناوریانه و تربیت نیروهای متخصص سعی در ارزش دادن روزافزون به اسناد می‌نمایند. امری که بهترین خدمت به آحاد جامعه از جهت جلوگیری از تزلزل مالکیت افراد، صدور اسناد معارض، تعاقب معاملات معارض توسط مالک بر موضوع واحد، جعل و تزویر بوده و در پیشگیری از ایجاد دعوی تصرف و اختلافات مربوط به مالکیت نقش به‌سزایی دارد و اگر برخی ایرادات و کم‌لطفی‌هایی که به نقش اسناد و همچنین ثبت اسناد و املاک شده برطرف شود خیلی از مشکلاتی که امروزه در خصوص اراضی و املاک گریبان‌گیر جامعه و مردم و محاکم شده حل خواهد شد.

#### ۳- تبیین املاک مجهول‌المالک و تعیین حدود آن

اموال و املاک مجهول‌المالک اصطلاحی است که در حقوق ما در دو مورد استفاده قرار می‌گیرد، که عبارت‌اند از مجهول‌المالک مدنی و مجهول‌المالک ثبتی و برای هر یک از آن‌ها توسط متخصصین امر تعاریف مختلفی شده است که در ذیل باتوجه به نظرات ارائه‌شده به تبیین هر یک از این اصطلاحات می‌پردازیم.

#### مجهول‌المالک ثبتی

در تعریف املاک مجهول‌المالک ثبتی باید بیان داشت که توجه به مواد ۱۲ و ۱۳۹ قانون ثبت و نیز ماده‌ی ۵۱ آیین‌نامه اجرائی قانون مذکور، املاک مجهول‌المالک به املاکی اطلاق می‌شود که در اجرای مقررات قانون ثبت، به ثبت عمومی گذاشته شده است و طبق ماده ۵۵ قانون مذکور به‌رغم اینکه مقرر بوده در مهلت تعیین شده مالکین نسبت به درخواست ثبت ملک اقدام کنند لیکن آنان در این مورد کاری انجام نداده‌اند و نتیجتاً در آگهی مذکور ملک مجهول‌المالک اعلام شده است، (زارعت، ۱۳۸۴: ۱۴).

به‌منظور توضیح بیشتر اضافه می‌کنیم پس از اعلام ثبت عمومی املاک در هر بخش و ناحیه و انتشار آگهی موضوع ماده ۱۰ قانون ثبت، نماینده ثبت هم‌زمان با انتشار آگهی مذکور به محل اعزام و به‌وسیله مقتضی از قبیل جار زدن و غیره

ماده ۵۱ قانون ثبت.

پرداخت. لازم به توضیح است که، از آنجایی که آراء صادره از طرف هیئت نظارت و شورای عالی ثبت نقش به سزایی در مالکیت اشخاص می‌تواند داشته باشد، این امر ایجاب می‌کند افراد بتوانند علاوه بر آرای صادره از طرف این مراجع، حق مراجعه به مراجع قضایی را داشته باشند و همچنین با در نظر گرفتن آراء وحدت رویه مختلفی که از طرف هیئت عمومی دیوان عالی کشور و همچنین دیوان عدالت اداری صادر شده است که به چند نمونه از آن اشاره خواهد شد و همچنین با توجه به مباحث مهمی که در این دو مرجع مورد رسیدگی قرار می‌گیرد که در ادامه بحث آورده می‌شود (از جمله در برخی موارد بحث مالکیت افراد موضوع رسیدگی در این مراجع اداری قرار می‌گیرد) که از جمله مهم‌ترین حقوق افراد است، لذا منطقی است که افراد بتوانند در خصوص رسیدگی به ادعای خودشان به مراجع قضایی مراجعه و خواستار رسیدگی به ادعای خود شوند و از آنجاکه آراء صادره از طرف این مراجع تأثیر به سزایی در حکم صادره از طرف مراجع قضایی دارد، (صاحبی، ۱۳۹۱: ۱۸۰).

باید توجه کرد که طبق تبصره ۳ ماده‌ی مذکور الحاقی ۱۳۵۱، صلاحیت هیئت نظارت در رسیدگی به موارد مذکور در بندهای ۱ و ۲ همان ماده، صرفاً تا زمانی است که ملک مورد نظر در دفتر املاک اداره ثبت، به ثبت نرسیده باشد. در غیر این صورت، هیئت نظارت صالح به رسیدگی نیست و مرجع ذیصلاح، دادگاه محل وقوع ملک است. در خصوص بند یک می‌توان گفت که این بند مشتمل بر دو بخش است، بخش اول بند مذکور، ناظر به احتمال بروز اختلاف میان اداره ثبت از یک سو و متقاضی ثبت از سوی دیگر است. به این معنی که صرف نظر از احتمال بروز اختلاف بین متقاضی ثبت و اشخاص دیگر و یا وجود حالت تراحم و تعارض در تصرفات آنها، ممکن است اصولاً میان اداره ثبت و متقاضی ثبت ملک از نظر قبول تقاضای ثبت اختلاف روی دهد و اداره‌ی ثبت بنا به موانع و معاذیری که تشخیص می‌دهد، ملک

ماده ۵۱ آیین‌نامه اجرایی آن، مجهول‌المالک از نظر ثبتی ملک غیرمنقولی است که ظرف مهلت مقرر درخواست ثبت آن نشده باشد هرچند که مالک آن معلوم و مشخص باشد.

#### ۴- اختلافات و دعاوی مربوط به املاک مجهول‌المالک

##### در مراجع ثبتی (اختلافات درون‌سازمانی)

نظر به اینکه وفق آمارهای غیررسمی حدود ۳۵ درصد (البته در نقاط مختلف کشور این درصد فرق می‌کند، مثلاً در مناطق شهری درصد اراضی مجهول‌المالک ثبتی از مناطق روستایی کمتر است.) از اراضی و املاک کشور مجهول‌المالک ثبتی است و با توجه به اینکه در خصوص این‌گونه املاک با عنایت به اینکه نه تحدید حدود صورت گرفته و نه مالک آن به‌طور رسمی مشخص است، لذا بسیار دیده می‌شود که بین اشخاص به انحاء مختلف اختلاف ایجاد می‌شود و همچنین با توجه به اینکه در این‌گونه املاک حمایت قانون‌گذار نمی‌تواند شامل حال یکی از طرفین پرونده شود<sup>۲</sup> برخلاف املاک ثبت شده، به همین دلیل اختلافات به وجود آمده هم زیاد است و هم عمیق، و حل اختلاف نیز سخت است، از همین رو لازم است که این‌گونه دعاوی بدواً مشخص و بر روی آنها بحث شود و به دنبال راهکارهای پیش‌گیری از وقوع چنین اختلافاتی شویم اما از آنجاکه با در نظر داشتن نوع اختلافات و همچنین اشخاص طرف پرونده مراجع رسیدگی نیز فرق می‌کند و با توجه به قوانین حاکم بر کشور این اختلافات بیشتر در یکی از این مراجع که عبارت‌اند از محاکم دادگستری و یا مراجع اداری غیر دادگستری بالأخص هیئت نظارت و شورای عالی ثبت مطرح می‌شود، لذا این بحث را تحت دو مبحث، اختلافاتی که بدواً در مراجع ثبتی مطرح می‌شوند.

##### - هیئت نظارت

کلیدی‌ترین و تأثیرگذارترین مراجع ثبتی وفق مقررات ما عبارت‌اند از هیئت نظارت و شورای عالی ثبت که حسب مورد برای هر کدام از این مراجع صلاحیت‌های خاصی در قانون پیش‌بینی شده است که در ادامه به بررسی آنها خواهیم

آماده ۲۲ قانون ثبت اسناد و املاک

را برعهده گرفته و مسئول قسمت املاک در شعبه املاک و مسئول قسمت اسناد در شعبه اسناد تشکیل می‌شود. البته شورای عالی ثبت علاوه بر اینکه مرجع تجدیدنظر نسبت به آراء قابل اعتراض از طرف هیئت نظارت است اختیارات و صلاحیت دیگری نیز دارد که مهم‌ترین آن این است که این شورا مرجع ایجاد وحدت رویه در مواردی که آراء هیئت‌های نظارت متناقض و یا خلاف قانون صادر شده است، است. همان‌طور که فوقاً اشاره شد آراء هیئت نظارت در خصوص بندهای ۱، ۵ و ۷ ماده‌ی ۲۵ قانون ثبت الحاقی ۱۳۵۱ قابل تجدیدنظر در شورای عالی ثبت است در خصوص مهلت اعتراض نسبت به آراء قابل اعتراض هیئت نظارت، حسب تبصره پنج ماده ۲۵ قانون ثبت که اشعار می‌دارد: «در مورد بندهای یک و پنج و هفت رأی هیئت نظارت، برای اطلاع ذی‌نفع به مدت بیست روز در تابلوی اعلانات ثبت محل، الصاق و سپس به‌موقع اجراء گذارده می‌شود، ( میرزایی، ۱۳۸۳: ۸۷).

وصول شکایت از ناحیه ذی‌نفع چنانچه قبل از اجرای رأی باشد اجرا رأی را موقوف می‌نماید و رسیدگی و تعیین تکلیف با شورای عالی ثبت خواهد بود هرگاه شورای عالی ثبت در تجدید رسیدگی رأی هیئت نظارت را تأیید نماید عملیات اجرایی تعقیب می‌شود».

#### ۵- دعاوی حقوقی مطروحه راجع به اراضی و املاک

##### مجهول‌المالک در محاکم

##### - دعاوی خلع ید

یکی از دعاوی که حجم زیادی از پرونده‌های موضوع بحث را به خود اختصاص داده خصوصاً در موضوع املاک مجهول‌المالک، دعاوی خلع ید است، دعاوی خلع ید عنوان دعوایی است که مالک یک مال غیرمنقول (خانه، مغازه، زمین) به طرفیت متصرف غیرقانونی مال خود اقامه می‌کند و از دادگاه می‌خواهد که به روند تصرف غیرمجاز متصرف پایان بخشد و ملک وی را از تصرف او خارج کرده و تحویل او بدهد، لازم به ذکر است دعاوی خلع ید با دعاوی تصرف

مورد تقاضا را اساساً غیرقابل ثبت و یا مدارک و مستندات متقاضی را ناقص بدانند، ( شهری، ۱۳۸۰: ۱۲۸).

در خصوص راهکاری که قانون‌گذار در صورت حدوث چنین اختلافاتی ارائه کرده باید بیان داشت وفق بند ۱ ماده ۳ آیین‌نامه اجرایی رسیدگی اسناد مالکیت معارض و هیئت نظارت و شورای عالی ثبت، مرجع اداری باید کلیه مدارک طرفین را اخذ کند و با تعیین وقت مناسب، آن‌ها را به‌وسیله اخطار جهت معاینه‌ی محل دعوت نماید و متذکر شود که عدم حضور طرفین مانع از رسیدگی نخواهد بود. ضمناً اعلام کند که هر یک از طرفین تا قبل از وقت رسیدگی می‌تواند برای ملاحظه و اطلاع از مدارک تسلیمی طرف دیگر، به اداره ثبت محل مراجعه نماید. اداره‌ی ثبت، همچنین باید در وقت مقرر، با معاینه محل و تحقیق محلی، نسبت به تصرفات طرفین رسیدگی و مراتب را صورت‌مجلس کند و اظهارات طرفین و حاضرین را در آن قید نماید و به امضای حاضرین برساند و چگونگی موضوع را با ارسال سوابق و اظهارنظر صریح مبنی بر اینکه چه شخصی متصرف است و تصرفات او به چه نحو است، به هیئت نظارت گزارش و کسب تکلیف کند، (تفکریان، ۱۳۸۸: ۴۶).

##### - شورای عالی ثبت

در خصوص شورای عالی ثبت که وفق ماده ۲۵ مکرر قانون ثبت الحاقی ۱۳۵۱، مرجع تجدیدنظر نسبت به آراء غیرقطعی هیئت نظارت است، می‌توان گفت که نقشی که شورای عالی ثبت در روند رسیدگی‌های اداری در چارچوب اداره ثبت ایفاء می‌کند شبیه نقش دادگاه‌های تجدیدنظر در رسیدگی‌های قضایی است و به‌عنوان عالی‌ترین مرجع رسیدگی اداری در امور ثبتی که برای تجدیدنظر در آراء هیئت نظارت از دو شعبه‌ی املاک و اسناد تشکیل می‌گردد، شناخته می‌شود. لازم به ذکر است که شورای مذکور از دو شعبه ۱: مربوط به املاک و ۲: شعبه مربوط به اسناد و با عضویت سه نفر که دو نفر از قضات دیوان عالی کشور به انتخاب وزیر دادگستری که در حال حاضر رئیس قوه قضائیه اختیارات وی



عدوانی و تخلیه ید متفاوت است زیرا منشأ دعوی خلع ید غصب است و هیچ قراردادی بین مالک و متصرف وجود ندارد ولی در تخلیه، قرارداد وجود دارد اما با وصف اینکه مدت اجاره پایان یافته است، مستأجر حاضر به تخلیه ملک نیست؛ اینجا باید دعوی تخلیه مطرح کرد که در آن مالکیت عین ملک نیز شرط نیست و همین که شما مالک منافع هم باشی کافی است، تصرف عدوانی هم نیز که به دو صورت کیفری و حقوقی قابل طرح است با دعوی خلع ید متفاوت است، در دعوی تصرف عدوانی حقوقی فقط اثبات سابقه تصرف کافی است و نیازی به اثبات مالکیت (عین و منافع) نیست، همین که سبق تصرف خواهان و لحوق تصرف خوانده (سابقه تصرف خواهان و عدم تصرف سابق خوانده) و عدوانی بودن تصرف ثابت شد کافی است، اما در شکایت تصرف عدوانی کیفری که طبق ماده ۶۹۰ قانون مجازات اسلامی مصوب سال ۱۳۷۵ مطرح می شود اختلاف نظر وجود دارد عده ای مالکیت را شرط می دانند اما عده دیگری فقط سبق تصرف را کافی می دانند که رویه قضایی نظر اول یعنی اثبات مالکیت را پذیرفته است، (صالحی، ۱۳۸۵: ۱۱۹).

به عبارت دیگر، مالکیت یک واقعیت در عالم خارج نیست، بلکه ماهیت اعتباری است که عقل بین مالک و مملوک برقرار می کند به این معنی که هر چند مالک و مملوک قطعاً وجود خارجی دارند و از واقعیت موجود در عالم خارج به شمار می آیند، اما مالکیت که رابطه آن دو را ایجاد می کند، خود امری اعتباری است که از واقعیت های موجود منتزع می شود و از واقعیات خارجی محسوب نمی گردد. نتیجه تحلیل مذکور آن است که رابطه ی مالک و مملوک قابل تغییر است، اما مالک و مملوک همچنان به عنوان واقعیت های موجود باقی خواهند ماند. پس با انتقال مملوک به دیگری مالک جدید جانشین مالک قدیم خواهد شد و رابطه مالکیت که قبل از انتقال، بین مالک قدیم و مملوک برقرار بوده است، میان مالک جدید و مملوک ایجاد خواهد شد. باتوجه به مطلب فوق و تعریف مالکیت باید بیان داشت که در دعوی اثبات مالکیت که خواهان مطرح می کند نامبرده از دادگاه می خواهد که رابطه اعتباری بین او و مال را احراز و اعلام کند؛ چراکه مالک نسبت به مایملک خود حقوقی دارد که هیچ شخص دیگری این حق را ندارد، به عنوان مثال: وفق ماده ۳۰ قانون مدنی «هر مالکی نسبت به مایملک خود حق همه گونه تصرف و انتفاع دارد، مگر در مواردی که قانون استثنا کرده باشد». و همچنین مطابق ماده ۳۱ همان قانون «هیچ مالی را از تصرف صاحب آن نمی توان بیرون کرد مگر به حکم قانون».

در خصوص قابل استماع بودن دعوی تنفیذ معامله یا اثبات مالکیت باتوجه به مقررات ثبتی یا غیرقابل استماع بودن آن، نظرات مختلفی وجود دارد که در رویه قضایی نیز این

به موجب ماده ۳۶۲ قانون مدنی از آثار بیع صحیح این است که بایع را به تسلیم و تحویل مبیع ملزم می نماید و عدم رعایت مفاد مواد ۴۷ و ۴۸ قانون ثبت که به جهت رعایت تشریفات صوری معامله است، نمی تواند به اراده طرفین مبنی بر انجام معامله خللی وارد نماید» خواسته دعوی دیگر نیز عبارت است از خلع ید از یک قطعه زمین کشاورزی که همان شعبه قبلی با همان استدلال، قرار عدم استماع دعوی صادر نموده، اما شعبه ی دیگر دادگاه تجدیدنظر، عیناً رأی تجدیدنظر خواسته را تأیید کرده است؛ این رأی مورد ابرام اکثریت قضات هیئت عمومی دیوان عالی کشور قرار گرفته است. ملاحظه می شود این دو دعوا در ابتدا به استناد سند عادی مطرح گردیده و اثبات مالکیت خواهان در ضمن دعوا، خواسته نشده است، (زارعت، ۱۳۸۴: ۱۳).

- دعوی اثبات مالکیت



از نوشتن قراردادها و معاملات و وضعیت املاک در دفاتر رسمی دانسته‌اند، (امامی، ۱۳۹۰: ۴۳).

در اصطلاح حقوقی ثبت ذیل دو اصطلاح ثبت ملک و ثبت سند در مقررات ثبتی آمده است ولی فروعاً دیگری در حوزه‌های مختلف دارد. اگرچه ثبت ملک پایه و اساس ثبت سند است ولی همواره چنین نیست مانند این‌که حتی املاکی که ثبت نشده‌اند در نقاطی که دادگستری اعلام کند ثبت‌اسناد و معاملات آن‌ها اجباری است.

موضوع حقوق ثبت املاک، عبارت از «مال غیرمنقول» است. البته مال غیرمنقول موضوع حقوق ثبت، دایره شمول محدودتری نسبت به غیرمنقول در قانون مدنی دارد و شامل «اموال غیرمنقول تبعی و حکمی» و «دیون و دعاوی مربوط به غیرمنقول» نمی‌شود. منافع مال غیرمنقول نیز، موضوع حقوق ثبت املاک قرار نمی‌گیرد.

هدف ثبت ملک نیز تثبیت مالکیت اشخاص بر اراضی و ابنیه و نظم و نسق دادن به مالکیت املاک و مدیریت و نظارت دولت بر امر مالکیت املاک و نقل و انتقالات آن‌ها و نظارت سرزمینی بر آن، برای جلوگیری از استملاک اتباع بیگانه و مهم‌تر از همه جلوگیری از انجام معاملات معارض و کلاهبرداری در املاک و فروش مال غیر و نیز تحت حمایت قرار دادن مالکیت اشخاص از طریق ثبت ملک به نام مالکین و حمایت از آنان در مقابل متصرفین بر علف و عدوان و بدون مجوز قانونی است، اخذ مالیات از نقل و انتقالات املاک نیز از دیگر اهداف فرعی ثبت ملک است که بدون آن وصول مالیات غیرمقدور است، ضرورت ثبت ملک نیز برای امکان حمایت قانونی از حق مالکیت مطلق و انحصاری و دائمی اشخاص بر املاک است. بدون ثبت ملک، به لحاظ حدوث اختلافات بی‌شمار در مالکیت، امکان حمایت قانونی از مالک وجود ندارد و هر کس می‌تواند با تصرف ملک دیگری بر حق مالکیت او تجاوز کند و دعاوی کثیری حادث می‌شود که به‌صرف اماره تصرف، مالکیت قابل احراز نیست. ثبت ملک موجب تسجیل مالکیت اشخاص و حمایت از حقوق مالکانه

اختلاف‌نظر به اختلاف آراء در موارد مشابه انجامیده است. در اینجا لازم است جهت روشن شدن ابعاد مختلف موضوع نظرات مختلف بیان؛ و در پایان به جمع‌بندی آن‌ها با در نظر گرفتن مقررات و اهداف قانون ثبت‌اسناد و املاک پرداخت. گروهی از صاحب‌نظران در این خصوص اعتقاد دارند که این دعوی قابلیت استماع را ندارد و باید قرار عدم استماع دعوی در صورت مطرح شدن صادر شود که در تائید نظر خود به دلایل ذیل استناد می‌کنند، (صاحبی، ۱۳۹۱: ۱۸۰).

## ۶- طرح اختلافات اراضی و املاک مجهول‌المالک (در

### مراجع ثبتی) و دعاوی (در محاکم)

دقت در عمده دعاوی مطروحه در این خصوص به‌خوبی ما را به یافتن علل افزایش دعاوی مربوط به اراضی و املاک مجهول‌المالک رهنمون می‌کند، همان‌طور که در مبحث مربوطه بحث شد عمده دعاوی مطروحه در این خصوص عبارت بودند از: خلع ید، اثبات مالکیت، دعاوی رفع تصرف عدوانی، رفع مزاحمت و پرونده‌های کیفری که در این خصوص مطرح می‌شود از جمله فروش مال غیر، کلاهبرداری‌های متنوع و وسیعی که بعضاً هم رسانه‌ای می‌شود.

### - عدم ثبت دفتر املاک شدن و فاقد سابقه ثبتی بودن

#### املاک

در ابتدای این مبحث باتوجه به این‌که یکی از علل اصلی؛ عدم ثبت دفتر املاک شدن و فاقد سابقه ثبتی بودن املاک است، لازم است به‌طور مختصر، فلسفه ثبت املاک و صدور اسناد مالکیت و هدف حکومت و قانون‌گذار در اجباری کردن ثبت املاک موردبررسی قرار گیرد تا بهتر و روشن‌تر بحث را جلو برد.

ثبت در لغت به معنی قرار دادن، بر جای بودن، ثبوت، استواری، پایداری و نوشتن آمده است، (دهخدا، ۱۳۷۲: ۷۲۶۷). این تعریف، از جنبه لغوی به آنچه در حقوق ثبت موردنظر است، بسیار نزدیک و از نظر ماهوی نیز تا حد زیادی افاده معنی می‌کند. برخی از اساتید، ثبت را در دانش حقوق، عبارت

می‌پردازند، لذا چون در خصوص املاک مجهول‌المالک این احتمال که این افراد سودجو با فریبکاری و طرح دعاوی واهی و در صورت لزوم آوردن شهودی که با زیر پا گذاشتن وجدان و در مقابل منافع مادی اقدام به شهادت کذب می‌نمایند، بتوانند به رأی موردنظر خود برسند زیاد است، همین امر باعث می‌شود برخی افراد شغل و منبع درآمد خودشان را شناسایی املاک مجهول‌المالک و طرح دعاوی واهی بر علیه مالک واقعی آن کنند و از این طریق به هدف خود برسند. همچنین باتوجه به اینکه این‌گونه املاک اغلب با اسناد عادی مثل قولنامه یا مبیعه‌نامه و امثالهم مورد معامله قرار می‌گیرند و در خصوص این املاک امکان استعلام و مشخص کردن مالک اصلی و آخرین مالک و کسی که حق فروش آن را دارد نیست، لذا بسیار طبیعی و قابل پیش‌بینی است که افراد سودجو و شیاد، از این وضعیت، سوءاستفاده کرده و با فروختن یک ملک به چندین نفر کلاه‌برداری‌های عظیمی که در سالیان اخیر هم نمونه آن کم نبوده است انجام دهند. لازم به توضیح است که البته اداره ثبت اسناد اسناد و املاک با همکاری اتحادیه مشاوران املاک اقدام به تعریف کد رهگیری و توزیع برگ مبیعه‌نامه متحدالشکل کرده‌اند تا جلوی این اتفاقات ناخوشایند را بگیرند ولی طبیعی است که باتوجه به این‌که این اسناد همچنان سند عادی محسوب می‌شوند و حمایتی که از دارندگان اسناد رسمی می‌شود از این‌گونه اسناد نمی‌شود، نمی‌تواند راهکار مؤثری باشد و حتی به نظر اداره ثبت با این کار خود نقض غرض کرده و ناخواسته قدم در راستای کم اعتبار و بی‌ارزش کردن اسنادی کرده که خود متولی گسترش و حمایت از دارندگان آن است، چراکه افراد با این تصور که این اسناد عادی مهور به مهر فلان سازمان دولتی هستند یا کد رهگیری دارند، به انجام معامله با تنظیم این اسناد مشتاق‌تر می‌شوند درحالی‌که این اسناد هیچ‌یک از مزایایی که اسناد رسمی دارند را، ندارند، من جمله اینکه نسبت به اسناد رسمی ادعای انکار و تردید پذیرفته نخواهد شد وفق ماده ۲۱۶ قانون آئین دادرسی دادگاه‌های عمومی و انقلاب در امور مدنی «کسی که علیه او

آن‌ها در مقابل متعديان و نیز مدیریت دولت بر منابع ارضی سرزمینی جهت برنامه‌ریزی کلان برای پیشرفت و اعتلای جامعه در همه ابعاد آن است، (صاحبی، ۱۳۹۱: ۳۰).

باتوجه به اینکه هر اقدامی آثاری دارد می‌توان گفت مهم‌ترین اثر ثبت ملک، تثبیت مالکیت رسمی کسی است که ملک به نام او در دفتر املاک ثبت شده است، (شهری، ۱۳۸۹: ۹۵).

مطابق ماده ۲۲ قانون ثبت در صورتی که ملکی مطابق قانون به ثبت رسیده دولت فقط کسی را که ملک به اسم او ثبت شده و یا کسی که ملک مذکور به او منتقل شده و این انتقال در دفتر املاک نیز به ثبت رسیده یا اینکه ملک مذکور از مالک رسمی ارث به او رسیده باشد مالک خواهد شناخت. ملاحظه می‌شود که در خصوص املاک ثبت شده وضعیت مالکیت، و تکلیف دولت به معنی عام آن و محاکم روشن شده است. و در خصوص این‌گونه املاک برخی از دعاوی و اختلافاتی که در خصوص املاک مجهول‌المالک مطرح و ایجاد می‌شود، مثل اختلاف در مالکیت، و به تبع آن دعاوی اثبات مالکیت و دیگر دعاوی که به نوعی به اختلاف در مالکیت برمی‌گردند جلوگیری می‌شود همچنین باتوجه به اینکه در مراحل ثبت ملک اقداماتی بسیار مهم از جمله نشر آگهی‌های ذکر شده در قانون ثبت اسناد و املاک، تحدید حدود و... صورت می‌گیرد.

#### – کاهش رغبت عمومی به تنظیم رسمی اسناد معاملات

در خصوص اراضی و املاک مجهول‌المالک و فاقد سند رسمی و مشکلات و پرونده‌هایی که به لحاظ ثبت نشدن این املاک، در محاکم مطرح می‌شود علتی دیگر این می‌تواند باشد که باتوجه به اینکه در این‌گونه املاک، مالک واقعی پشتوانه‌ای مانند ماده ۲۲ قانون ثبت و سند رسمی و اعتباری که قانون به این‌گونه اسناد و کسانی که ملک به نام او ثبت شده را قائل شده، ندارند و با در نظر داشتن اینکه افراد و به خصوص مجرمین و کسانی که قصد کار خلاف قانون دارند، ابتدا به بررسی میزان ریسک و احتمالی که به هدف خود خواهند رسید و هزینه‌ای که باید در مقابل آن پرداخت کنند،

مرحله بود که بتوان راهکار ارائه کرد و مشخص کرد که با چه راهکارها و اقداماتی می‌توان اقدام پیشگیرانه کرد و تا حد ممکن جلوی این اختلافات و دعاوی را گرفت. آنچه مسلم و مبرهن است، این است که بهترین و مهم‌ترین راهکار اقدام عاجل و سریع مراجع مربوطه در به ثبت رساندن تمامی اراضی و املاک مجهول‌المالک و تحدید حدود کامل و دقیق با استفاده از امکانات به‌روز و مدرن است. که قریب به اتفاق کارشناسان و مسئولین نیز به این امر واقف هستند، (حسینی، ۱۳۸۹: ۸۷).

#### موانع و محدودیت‌های قانونی

با در نظر گرفتن وضع موجود و نگاه پرسش‌گرانه به وضعیت املاک مجهول‌المالک و متصرفین آنها می‌توان گفت یکی از مهم‌ترین دلایل عدم ثبت املاک علی‌رغم تمایل افراد به ثبت املاک خودشان، مشکلات و به عبارتی موانع قانونی است که قانون‌گذار در چندین مرحله تلاش کرد نسبت به این‌گونه اراضی و املاک که به لحاظ موانع قانونی امکان ثبت آنها نیست اقدام کند، که این اقدامات در قالب قوانین مختلف نمود پیدا کرد که نمونه بارز آن قوانین، مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی قانون ثبت است. یکی از بحث‌برانگیزترین موضوعات ثبتی، مفاد مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی قانون ثبت، از زمان تصویب ۱۳۵۱/۱/۱۸ است تا سال ۱۳۸۳ که مهلت قانونی مواد موصوف به اتمام رسیده و در طول دوره اجراء، بیش از ۱۰ بار مورد تجدیدنظر قرار گرفته است. در خصوص مبانی و اهداف تصویب مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی قانون ثبت می‌توان گفت، با وجود اینکه طبق شرع مقدس اسلام، موضوع مالکیت آزاد است و کسی که از راه مشروع مالک مالی شود، این اختیار را دارد که در مایملک خود هرگونه که می‌خواهد، اعمال اختیار نماید و قانون مدنی ایران هم این مورد را تجویز نموده است. اما در خصوص قوانین ثبتی این نکته را باید متذکر شد که بر اثر مقرراتی که به‌مرور زمان به تصویب رسیده و محدودیت‌های زیادی را برای مالکین ایجاد نموده بود که مانع از انجام نقل و انتقالات و یا تفکیک و افراز و به‌طور کلی مانع از اعمال اراده و اختیار مالکین در ملک خودشان گردیده

سند غیررسمی ابراز شود می‌تواند خط یا مهر یا امضاء و یا اثر انگشت منتسب به خود را انکار نماید و احکام منکر بر او مترتب می‌گردد اگر سند ابرازی منتسب به شخص او نباشد می‌تواند تردید کند.» مفهوم مخالف ماده مذکور نشان می‌دهد که ادعای انکار و تردید نسبت به سند رسمی پذیرفته نخواهد شد. دیگر مزیت مهمی که اسناد رسمی مربوط به معاملات غیرمنقول دارد این است که این اسناد به‌موجب ماده ۷۲ قانون ثبت اسناد و املاک نه‌تنها نسبت به طرفین معامله و قائم‌مقام قانونی آنها دارای اعتبار است، بلکه حسب ماده ۱۲۹۰ قانون مدنی و ماده ۷۲ قانون ثبت این اسناد نسبت به اشخاص ثالث نیز قابل تحمیل است و اعتبار دارد. وفق ماده ۱۲۹۰ قانون مدنی «اسناد رسمی درباره‌ی طرفین و وراثت و قائم‌مقام آنان معتبر است و اعتبار آنها نسبت به اشخاص ثالث در صورتی است که قانون تصریح کرده باشد» و وفق ماده ۷۲ قانون ثبت اسناد و املاک «کلیه معاملات راجع به اموال غیرمنقول که بر طبق مقررات راجعه به ثبت املاک ثبت شده است نسبت به طرفین معامله و قائم‌مقام قانونی آنها و اشخاص ثالث دارای اعتبار کامل و رسمیت خواهد بود». درحالی‌که معامله با سند عادی این قدرت اثباتی را ندارد. همچنین وفق ماده ۷۳ قانون ثبت «قضات و مأمورین دیگر دولتی که از اعتبار دادن به اسناد ثبت شده استنکاف نمایند در محکمه انتظامی یا اداری تعقیب می‌شوند...» همه‌ی این مواد نشان‌دهنده ارزش و اعتبار بالایی است که قانون‌گذار به‌درستی، به اسناد رسمی داده است که باید تلاش شود به این‌گونه اسناد اعتبار و ارزش داده شود و هر چه بیشتر متداول شود.

#### ۷- راهکارهای پیشگیری و جلوگیری از افزایش

##### اختلافات و دعاوی

عمده دعاوی و اختلافات مطروحه در خصوص املاک مجهول‌المالک را گفتیم و مهم‌ترین علل طرح چنین دعاوی و به وجود آمدن چنین اختلافات را نیز بررسی کردیم و همان‌طور که در مبحث مربوط به عمده دعاوی مربوط به اراضی مجهول‌المالک و علل آن بیان شد، هدف رسیدن به این

## - تشویق عمومی به تنظیم رسمی اسناد معاملات

همان‌طور که قبلاً اشاره شد یکی از مشکلات و معضلاتی که در خصوص املاک و اراضی مجهول‌المالک وجود دارد انجام معاملات معارض و کلاه‌برداری از این طریق است و علت آن‌هم این است که این‌گونه املاک اغلب با اسناد عادی مثل قولنامه یا مبایعه‌نامه و امثالهم مورد معامله قرار می‌گیرند و در خصوص این املاک امکان استعلام و مشخص کردن مالک اصلی و آخرین مالک و کسی که حق فروش آن را دارد نیست، لذا بسیار طبیعی و قابل پیش‌بینی است که افراد سودجو، از این وضعیت، سوءاستفاده کرده و با فروختن یک ملک به چندین نفر به اهداف ناصواب خودشان برسند، که برای جلوگیری از این قبیل مسائل لازم است مراجع مربوطه از جمله سازمان ثبت اسناد و املاک کشور با ایجاد رغبت در مردم از طریق اطلاع‌رسانی در خصوص مزایا و محاسن ثبت رسمی معاملات و همچنین پایین آوردن هزینه ثبت رسمی معاملات زمینه ثبت معاملات به صورت رسمی را فراهم کنند و ماده‌ی ۴۷ قانون ثبت اسناد و املاک را به‌طور کامل اجرایی کنند.

در خصوص مشاورین املاک باید مسئولین مربوطه اعم از قانون‌گذار، مدیران سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و هم مسئولین اتحادیه مشاورین املاک به دنبال این باشند که مشاورین املاک جایگاه اصلی خود را شناخته و خارج از آن اقدام نکنند و اطلاع‌رسانی شود که مشاورین املاک فقط معرف ملک هستند و حق هیچ‌گونه دخالت در امر انعقاد قرارداد بیع و سایر عقود در قالب قول‌نامه، مبایعه‌نامه و تعهد به فروش و... را ندارند و حق‌الزحمه‌ای که دریافت می‌کنند در مرحله اول صرفاً بابت معرفی ملک است؛ و مشاورین پس از گفت‌وگوهای اولین، فی‌مابین فروشنده و خریدار کلیه توافقات را در فرم‌های تحت عنوان توافق‌نامه که هیچ ضمانت اجرایی نداشته، و تنها بیانگر توافقات اولیه طرفین و برای اطلاع یافتن آن‌ها از شرایط یکدیگر است، می‌نویسد و طرفین معامله را به

بود، نیاز به تصویب مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ قانون اصلاحی ثبت احساس می‌شد تا بین قانون و عرف تعادل برقرار شود، (جعفری لنگرودی، ۱۳۷۸: ۳۹).

به‌طورکلی قوانینی از قبیل؛ قانون اصلاحات ارضی، قانون منع تبدیل اراضی مزروعی به مسکونی و مشکلات قانونی مربوط به تقسیم باغ‌ها و قوانین مربوط به لغو مالکیت اراضی موات، قانون اراضی شهری، احداث بنا و تأسیسات در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها و بعضی مقررات دیگر، موجب ایجاد محدودیت‌هایی برای مالکین شده بود و در عمل با عرف و عادت مردم تفاوت داشت و در نتیجه، باعث به وجود آمدن مشکلاتی برای مردم و ادارات ثبت اسناد و املاک گردیده بود، از جمله؛ مالکین بزرگی که نمی‌توانستند زمین‌های خود را تقسیم کرده و رسماً به فروش برسانند؛ زارعانی که در جریان اصلاحات ارضی صاحب مزرعه و زمین شدند و زمین‌های آنان کنار جاده یا نزدیک شهر بود و با روی آوردن مردم به شهرها و توسعه بدون ضابطه شهرها و ایجاد شهرک‌ها قیمت خوبی پیدا کرده بود، ولی مجاز به فروش آن‌ها نبوده‌اند، متصرفین اراضی موات و دارندگان اسناد مالکیت آن‌ها؛ شرکای املاکی که نمی‌توانستند سهم خود را رسماً مفروز نمایند ولی عملاً متصرف قسمت مفروز و معینی بودند، به‌رغم قوانین موجود اقدام به تقسیم و تفکیک و فروش زمین‌ها و املاک خود با سند عادی و به قیمتی کمتر از نرخ روز نمودند و مردمی که با مختصر اندوخته خود می‌خواستند زمین تهیه نمایند و خانه و کاشانه‌ای را در آن بسازند، به خرید این‌گونه زمین‌ها روی آوردند و از شرایط مساعدی که فروشندگان برای آنان قائل می‌شده‌اند، استفاده نمودند و روی زمین‌هایی که بدین نحو به دست آوردند و نیز روی زمین متعلق به دولت یا شهرداری زمین ساختند و این امر در حالی بود که وضعیت این‌گونه اراضی و اعیانی‌ها و عوامل دیگر، صدور سند مالکیت را برای صاحبان آن‌ها غیرممکن نموده بود و صاحبان اراضی و اعیانی‌های فوق به‌هیچ‌وجه، از طریق قانونی، امکان اخذ سند مالکیت برای تصرفات خود را نداشتند، (شهری، ۱۳۸۹: ۲۲۴).

دفترخانه اسناد رسمی جهت انجام معامله به صورت قطعی، هدایت می‌نمایند، (حسینی واقف، ۱۳۸۷: ۷۹).

### نتیجه‌گیری

در خصوص اراضی و املاک مجهول‌المالک عمده دعاوی عبارت‌اند از اثبات مالکیت، خلع ید، دعوی رفع تصرف عدوانی و دیگر دعاوی مربوط به مالکیت؛ آنچه که علت و منشأ اصلی تحقق این دعاوی و اختلافات است این است که املاک مذکور فاقد سابقه ثبتی بوده و به نام شخصی ثبت‌نشده‌اند و از آنجاکه یکی از اهداف ثبت املاک، تثبیت مالکیت اشخاص نسبت به ملکشان از طریق حمایت از کسی که ملک به نام او به ثبت رسیده است، است (ماده ۲۲ قانون ثبت) و باتوجه‌به اینکه در خصوص این املاک چنین حمایتی ممکن نیست لذا افراد سودجو زمینه را برای سوءاستفاده کردن محیا می‌بینند و با اقدامات خود و صحنه‌سازی و سندسازی و سایر اقدامات فریبکارانه اقدام به بردن مال غیر از طرق مختلف می‌نمایند. علت دیگر بالا بودن اختلافات و دعاوی در این بخش این است که معاملات راجع به این املاک اکثراً به موجب سند عادی و با عناوینی مانند قولنامه، مبیعه‌نامه و امثالهم صورت می‌گیرد؛ درحالی‌که وفق ماده ۴۷ قانون ثبت اسناد و املاک در خصوص املاک فاقد سابقه ثبتی نیز در صورت تأسیس دفترخانه اسناد رسمی در شعاع معینی و تکلیف دادگستری انجام معاملات باید به موجب سند رسمی صورت گیرد. پس در این املاک راهکار مؤثر و اساسی اقدام عاجل در به ثبت رساندن املاک مذکور به اسم مالکین آنها است و همچنین، اقدام در راستای عملی کردن مفاد ماده‌ی ۴۷ قانون ثبت (انجام معاملات به وسیله سند رسمی) است. گروهی دیگر از اراضی و املاک در وضعیت ثبتی جاری یا در جریان ثبت قرار دارند و به اصطلاح ملک جاری محسوب می‌شوند. در خصوص عمده دعاوی مربوط به این قبیل از اراضی و املاک علاوه بر دعاوی مربوط به اعتراضاتی که در جریان ثبت و در فرصتی که از طرف قانون‌گذار داده می‌شود و دعاوی مربوط به اختلاف در مالکیت و خلع ید و... دعاوی دیگری مثل دعاوی

ناشی از فروش ملک موضوع درخواست ثبت، قبل از ثبت ملک و بدون رعایت تکالیفی که به موجب قانون ثبت بر عهده‌ی منتقل‌کننده‌ی متقاضی ثبت، گذاشته شده است. در خصوص علت اصلی تحقق اختلافات و دعاوی که مربوط به اراضی و املاک در جریان ثبت است باید گفت یکی از دلایل طولانی بودن پروسه‌ی ثبت ملک و کاغذبازی‌های بی‌مورد اداری مثل خیلی از استعلاماتی که ضروری به نظر نمی‌رسد، است. علت دوم انجام معاملات مربوط به این قبیل از اراضی و املاک بدون تنظیم سند رسمی است، چراکه اگر معاملات مربوط به این اراضی به موجب سند رسمی و در دفترخانه اسناد رسمی صورت گیرد باتوجه‌به اینکه دفترخانه مکلف به استعلام آخرین وضعیت ثبتی ملک موقع ثبت سندی در خصوص ملکی است لذا در این صورت مشخص خواهد شد که نسبت به ملک موضوع معامله از طرف انتقال‌دهنده یا هر کس دیگری درخواست ثبت شده، بنابراین منتقل‌الیه از این موضوع مطلع شده و اقدامات لازم را جهت جلوگیری از تضییع حق خود انجام خواهد داد.

### منابع و مأخذ

۱. اسکافی، نادر. (۱۳۹۰). فرهنگ ثبتی، تهران، انتشارات دادگستر، چاپ پنجم.
۲. امامی، سید حسن. (۱۳۸۴). حقوق مدنی، تهران، انتشارات کتاب‌فروشی اسلامی، ج ۹، چاپ ۱۸.
۳. امامی، سید حسن. (۱۳۹۰). شرح قانون ثبت اسناد و املاک، چاپ پنجم، تهران، انتشارات شرکت کانون کتاب.
۴. تفکریان، محمود. (۱۳۸۸). حقوق ثبت شناخت دفاتر اسناد رسمی، چاپ چهارم، تهران، انتشارات نگاه بینه.
۵. جعفری لنگرودی، محمدجعفر. (۱۳۷۸). آرای شورای عالی ثبت و شرح آن، تهران، انتشارات گنج دانش، چاپ چهارم.
۶. جعفری لنگرودی، محمدجعفر. (۱۳۹۳). حقوق ثبت، تهران، انتشارات گنج دانش، چاپ هفتم.
۷. حسینی واقف، احمدعلی. (۱۳۸۷). ادله‌ی اثبات دعوا،

- تهران، انتشارات دانش نگار.
۸. حسینی، سید علی. (۱۳۸۹). حقوق مردم در دفاتر اسناد رسمی و ادارات ثبت اسناد، تهران، انتشارات گنج دانش.
۹. دهخدا، علی اکبر. (۱۳۷۲). لغتنامه (دوره ۱۴ جلدی)، نشر دانشگاه تهران، ج ۴، چاپ اول، ۱۳۷۲.
۱۰. زارعت، عباس. (۱۳۸۴). «نحوه اثبات مالکیت در دعاوی خلع ید»، نشریه پیام آموزش، شماره ۱۳.
۱۱. شمس، عبدالله. (۱۳۸۹). ادله اثبات دعوا، تهران انتشارات دراک، چاپ نهم.
۱۲. شهری، غلامرضا. (۱۳۸۰). حقوق ثبت اسناد و املاک، تهران، انتشارات جهاد دانشگاهی، چاپ هشتم.
۱۳. شهری، غلامرضا. (۱۳۸۹). حقوق ثبت اسناد و املاک، تهران، انتشارات جهاد دانشگاهی.
۱۴. صاحبی، مهدی. (۱۳۹۱). نقش ثبت سند در معاملات غیرمنقول، انتشارات آداک، چاپ اول.
۱۵. صالحی، حمید. (۱۳۸۵). حقوق ثبت اسناد و املاک در ایران، انتشارات فرهنگی شرق، چاپ اول.
۱۶. عمید، حسن. (۱۳۸۹). فرهنگ فارسی، سرپرست تألیف و ویرایش فرهاد قربان زاده، تهران، انتشارات اشجع، چاپ نخست، ذیل کلمه زمین.
۱۷. معین، محمد. (۱۳۷۵). فرهنگ فارسی، تهران، انتشارات امیرکبیر، چاپ هشتم، ذیل کلمه سند.
۱۸. میرزایی، علیرضا. (۱۳۸۳). حقوق ثبت کاربردی، تهران، انتشارات بهنامی، چاپ اول.