

**Examining forms of lawsuits to prove ownership of immovable property
with emphasis on judicial and political procedure in Iran**

Samad Khodabakhshi¹

Received: 25 April 2023

Hamidreza Ali Karmi²

Reception: 11 September 2023

Vahid Ghasemi Ahed³

Abstract

Claims to prove ownership of immovable property is one of the most common and voluminous legal claims. According to the registration status of immovable properties, each of them is in a special registration status, there is a difference of opinion regarding the acceptance of claims to prove ownership of immovable properties in the judicial procedure, there is no end to this matter, especially in the case of properties that have a registration history and their registration history. Unfinished is more. On the other hand, there are situations where the petitioner is forced to go to the court and has no other choice, the general task of handling claims by the courts also requires the necessity of hearing the claim. The current research is of qualitative type and its method is library and document studies. The subject of the present research is the investigation and classification of cases of proof of ownership that may be presented in the court in each of the stages of property registration, and the consideration and issuance of a verdict in each of these cases has its own special effects. The results showed that; Standardization of the plan and hearing of the claim for proof of ownership in the case of immovable property leads to the unification of the judicial procedure and preventing the issuance of conflicting opinions in similar cases and creating satisfaction in the clients of the judiciary, and the opinions issued by the judicial courts and the analysis of these opinions indicate attention The courts are aware of this matter and move in its direction.

Keywords: immovable property, proof, forms of litigation, ownership, registration procedures

1 PhD student in private law, Arak Branch, Islamic Azad University, Arak, Iran

2 Assistant professor and faculty member of the Department of Law, Arak Branch, Islamic Azad University, Arak, Iran (corresponding author)

3Assistant professor and member of the Faculty of Law, Arak Branch, Islamic Azad University, Arak, Iran

<http://doi.org/10.30510/pscci.2024.485538.1112>

بررسی صور دعوی اثبات مالکیت بر اموال غیرمنقول با تاکید بر رویه قضایی و

سیاسی در ایران

صمد خدابخشی^۱

تاریخ دریافت: ۱۴۰۲/۰۲/۰۵

حمیدرضا علی کرمی^۲

تاریخ پذیرش: ۱۴۰۲/۰۶/۲۰

وحید قاسمی عهد^۳

چکیده

دعوی اثبات مالکیت نسبت به اموال غیرمنقول، یکی از دعوی شایع و پر حجم دادگستری می‌باشد. با توجه به وضعیت ثبتی اموال غیرمنقول هر یک در وضعیت ثبتی ویژه ای قرار دارند اختلاف نظر در مورد پذیرش دعوی اثبات مالکیت نسبت به اموال غیرمنقول در رویه قضایی، پلانی ندارد این امر به ویژه در مورد املاکی که سابقه ثبتی دارند و سابقه ثبت آن‌ها به پایان نرسیده بیشتر است. از سوی دیگر، حالاتی وجود دارد که خواهان، ناگزیر از مراجعه به دادگاه است و چاره‌ای جز این ندارد، تکلیف عام رسیدگی به دعوی توسط دادگاه‌ها نیز ضرورت استماع دعوا را ایجاب می‌نماید. پژوهش حاضر از نوع کیفی بوده و روش انجام آن بصورت مطالعات کتابخانه‌ای و اسنادی می‌باشد. موضوع تحقیق حاضر بررسی و طبقه‌بندی صور دعوی اثبات مالکیت است که در هر یک از مراحل ثبتی ملک، ممکن است در دادگاه مطرح گردد و رسیدگی و صدور حکم در هر یک از این صور، آثار ویژه‌ی خود را به همراه دارد. نتایج نشان داد که؛ استانداردهای طراحی و استماع دعوی اثبات مالکیت در مورد اموال غیرمنقول، به وحدت رویه قضایی و جلوگیری از صدور آراء متعارض در موارد مشابه و ایجاد رضایت‌مندی در مراجعان به دادگستری می‌انجامد و آراء صادره از محاکم قضایی و تحلیل این آراء حکایت از توجه دادگاه‌ها به این مهم و حرکت در مسیر آن دارد.

واژگان کلیدی: اموال غیرمنقول، اثبات، صور دعوا، مالکیت، مراحل ثبتی

^۱ دانشجوی دکتری حقوق خصوصی، واحد اراک، دانشگاه آزاد اسلامی، اراک، ایران samadkhodabakhshi@gmail.com

^۲ استادیار و عضو هیئت علمی گروه حقوق، واحد اراک، دانشگاه آزاد اسلامی، اراک، ایران (نویسنده مسئول) Civil.alikarami@gmail.com

^۳ استادیار و عضو هیئت علمی گروه حقوق، واحد اراک، دانشگاه آزاد اسلامی، اراک، ایران v.ghassemi@gmail.com

مقدمه

در فقدان ثبت املاک منظم و منسجم که بیانگر مالکیت قطعی اشخاص بر اراضی و املاک باشد، نقش دادگاه در اعلام مالکیت اشخاص بر اراضی چگونه است، مسئله اصلی که پژوهش حاضر را ضروری می‌سازد آن است که آیا طرح دعوی اثبات مالکیت بر اموال غیر منقول در دادگاه‌ها امکان‌پذیر است یا خیر. در صورتیکه امکان‌پذیر می‌باشد، صور آن چیست و آیا امکان طبقه‌بندی آن به صورت مناسب جهت استفاده دادگاه‌ها رویه و نظم بخشی در رسیدگی‌ها و جلوگیری از تعارض آراء وجود دارد یا خیر. اهمیت و ضرورت تحقیق از آن جهت است که بخش عمده‌ای از دعوی مطروحه در دادگستری مربوط به اراضی و املاک است و اختلاف نظر شدید رویه قضایی وضعیت نامطلوبی را در این خصوص ایجاد نموده، بدیهی است در صورت امکان تعیین صور مشخص طرح این دعوا و نظم‌دهی به آراء صادره از محاکم نسبت به این دعوی، امکان مدیریت مطلوب این دعوی فراهم شده و در نهایت ضمن رسیدگی منظم و قانونمند به این دعوی زمینه احقاق حقوق مراجعان نیز فراهم خواهد آمد. بر این مبنا در این پژوهش، در پنج مبحث این صور طبقه‌بندی شده و علت این طبقه‌بندی آن است که هر یک از املاک در وضعیت‌های مختلف ثبتی قرار داشته و یا داری وضعیت ویژه‌ای هستند به عبارات دیگر در حلت و وضعیت یکسانی قرار ندارند و تفاوت مذکور، طبقه‌بندی یاد شده را ضروری می‌سازد. بر این اساس، سعی شده با تحلیل موضوع و ذکر آراء صادره از دادگاه‌ها و نظریات اداره حقوقی قوه قضاییه و نشست‌های قضایی قضات در دادگستری‌های سراسر کشور، موضوع تبیین و در پایان نیز نتایج حاصله ارائه شود.

مبحث اول: امکان لقایه دعوی اثبات مالکیت نسبت به اموال غیر منقول

دارای سند رسمی

یکی از موارد طرح دعوی اثبات مالکیت در مواقعی است که ملکی مورد معامله قرار گرفته و ملک نیز دارای سند رسمی مالکیت می‌باشد، اما خریدار به دلایلی به جهت حل مشکل خود مبادرت به طرح دعوی اثبات مالکیت می‌نماید که در این موارد در خصوص قابلیت استماع و رسیدگی به این دعوا و یا عدم قابلیت استماع آن اختلاف نظر وجود دارد که در رویه قضایی نیز این اختلاف نظر به صدور آراء متفاوت در موارد مشابه منتهی شده است که در ادامه به بررسی دلایل موافقان و مخالفان پرداخته شده است.

- نظریه مخالفان طرح این دعوا و رسیدگی به آن از طریق دادگاه

عده‌ای عقیده دارند (صاحبی، ۱۳۹۱: ۷۸-۷۹) هرچند دادگستری مرجع عام رسیدگی به تظلمات و شکایات است (اصل ۱۵۹ قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران) اما امکان طرح دعوی مذکور و رسیدگی به آن از طریق دادگاه وجود ندارد؛ چراکه مخالف مواد ۲۲ و ۲۴ قانون ثبت اسناد و املاک کشور می‌باشد و به موجب این مواد مالک و یا مالکان پلاک از نظر دولت و دادگاه مشخص و محرز گردیده و مواعد اعتراض نیز سپری شده است و به موجب قانون یکبار این اثر حاصل آمده و نمی‌توان مجدداً آن را اثبات کرد و در مقابل سند رسمی دعوی اثبات مالکیت تحصیل حاصل است، زیرا این مالکیت قبلاً اعلام شده است. به عبارت دیگر شخصی که مبادرت به طرح دعوی اثبات مالکیت نسبت به ملکی می‌نماید که عملیات ثبتی آن پایان پذیرفته و ملک منتهی به ثبت در دفتر املاک گردیده و سند مالکیت نیز صادر شده است با چند ایراد حقوقی مواجه است:

- ✓ اول آنکه صرف طرح دعوی اثبات مالکیت به لحاظ اینکه خواهان تنها تقاضای اعلام حق را نموده و صرف اعلام حق در مواردی که به آن تجاوزی نشده و صدور رای در مورد آن نیز متضمن نظم جدیدی نمی‌باشد قابلیت پذیرش را ندارد.
- ✓ دوم آنکه خواهان در واقع تقاضای اثبات مالکیت خود را بر ملکی دارد که از املاک ثبت شده است و با توجه به مقررات امری مواد ۲۲ - ۴۶ - ۴۸ قانون ثبت اسناد و املاک و اینکه انتقال مالکیت طبق مقررات یاد شده با انتقال رسمی ملک ایجاد می‌شود و صدور رای بر اثبات مالکیت از طریق دادگاه باعث خواهد شد که حکم دادگاه با محتویات پرونده ثبتی در مورد مالک بودن تعارض داشته باشند و بدیهی است مقررات ثبتی مقدم و آمره هستند.
- ✓ سوم آنکه مفهوم مخالف رأی وحدت رویه شماره ۵۹۶ مورخ ۱۳۷۰/۱۰/۱۰ هیات عمومی دیوان عالی کشور نیز موید این است که نسبت به املاک ثبت شده، محاکم نمی‌توانند دعوی اثبات مالکیت را استماع کنند و در اینگونه موارد فقط تنظیم سند رسمی ایجاد مالکیت می‌نماید و رای وحدت رویه شماره ۶۷۲ مورخ ۱۳۸۳/۱۰/۱ راجع به این که دعوی خلع ید فقط از مللک رسمی شنیده می‌شود نیز موید همین تفسیر است.

در نشست‌های قضایی برگزار شده در دادگستری‌های سراسر کشور نیز موضوع مطرح و مورد بحث قرار گرفته است. بطور مثال در نشست قضایی

دادگستری مشهد در مرداد ماه ۱۳۸۴ در پاسخ به این سوال که دعوی اثبات وقوع عقد بیع یا تصدیق صحت اعتبار مبیعه‌نامه به تنهایی قابلیت استماع را دارد یا خیر؟ پس از اینکه چندین نظر بیان شده از جمله اینکه دعوی اثبات مالکیت نسبت به املاکی که سابقه ثبتی دارد، قابلیت استماع را ندارد نظر کمیسیون مربوط نیز بر این امر بوده که «دعوی اثبات وقوع عقد بیع یا تصدیق صحت اعتبار مبیعه‌نامه عادی یا اثبات مالکیت در مورد املاکی که سابقه ثبت و صدور سند مالکیت داشته‌اند به تنهایی قابلیت استماع را ندارد. زیرا آنچه که در مواد ۱۰ و ۲۱۹ قانون مدنی تصریح شده اصل نفوذ و صحت معاملات است که از باب تحکیم قانونی است، به عبارت دیگر صدور حکم اعلامی بر صحت وقوع معامله اثر تملیکی ندارد و ذی نفع باید در اجرای مقررات مواد ۲۲ و ۴۷ و ۴۸ قانون ثبت با طرح ادعای وقوع و تحقق معامله الزام به وفای به عهد و تنظیم سند رسمی انتقال نسبت به ملک مورد معامله را خواستار شود. تا با رعایت تشریفات قانونی ملک به نام وی انتقال رسمی یابد. بنابراین جز در مواردی که در قانون پیش‌بینی شده، در سایر موارد دعوی تایید صحت مبیعه‌نامه با توجه به اصل و فرض قانون قابل استماع نیست و دارنده سند عادی مبیعه‌نامه می‌تواند دعوی الزام به وفای به عهد و تنظیم سند رسمی انتقال را مطرح و اقامه کند که دادگاه با احراز وقوع معامله و تحقق ارکان آن حکم مقنضی صادر خواهد کرد (نشست‌های قضایی، ۱۳۸۶: ۲۰۴ تا ۲۰۲).

در رویه قضایی اکثریت غالب دادگاه‌ها در جهت حمایت از مالکیت رسمی و اعتبار بخشی به اسناد رسمی صادره برای املاک و عمل به مدلول مواد ۴۶-۴۸ و ۲۲ قانون ثبت اسناد و املاک کشور که در مقطعی با تمسک به مباحث قانونی و فقهی در مورد بیع در قانون مدنی مورد بی‌مهری قرار گرفته بود و در حال حاضر نیز در برخی آرا این امر مشاهده می‌شود. دعوی اثبات مالکیت نسبت به املاک دارای سابقه ثبت رسمی به درستی پذیرفته نشده است. نکته قابل توجه آن است که دعوی اثبات مالکیت در برخی موارد تحت عنوان دیگری در دادگاه مطرح می‌شود که در این مواقع نیز اکثریت دادگاه‌ها به درستی این دعوا را مورد پذیرش قرار نمی‌دهند، مصداق این امر دعوی اعتراض ثالث اجرایی موضوع مواد ۱۴۶ و ۱۴۷ قانون اجرای احکام مدنی است، در این حالت دادگاه با ورود و رسیدگی و ارزیابی دلایل ابرازی از ناحیه طرفین اساساً دعوی مدعی را وارد نمی‌داند. چراکه ماهیت دعوی مدعی، ادعای مالکیت بر اموال غیر منقول است و با این ادعا تقاضا دارد که حکم به نفع او صادر شود، در این دعوا معترض مدعی است که با سند عادی

و مقدم بر توقیف طلبکار ملک را از مدیون خریداری نموده و تقاضای رفع توقیف آن را دارد در مواجهه با این دعوا بسیاری از شعب دادگاهها اعتقاد دارند صرف استناد معترض ثالث به سند عادی دلیلی بر مالکیت معترض نیست، چراکه در هنگام توقیف، سند رسمی ملک به نام مدیون بوده است و سند عادی تنظیمی قدرت معارضه با سند رسمی را ندارد.

• **نظریه موافقان طرح دعوا اثبات مالکیت و رسیدگی به آن از**

طریق دادگاه

عده دیگری اعتقاد دارند که دعوای اثبات مالکیت اعم از اینکه راجع به املاک ثبت شده یا نشده باشد قابلیت استماع و رسیدگی در دادگاه را دارد، عمده استدلال این گروه عبارت است از:

✓ اصل بر استماع دعوای است و دادخواهی حق مسلم افراد است که نمی‌توان اشخاص را از این حق محروم نمود (اصل ۳۴ قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران)

✓ به موجب اصل ۱۵۹ قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران مرجع رسمی تظلمات و شکایات دادگستری است و محاکم مکلف به پذیرش و رسیدگی به این دعوای می‌باشند

✓ دعوی اثبات حقی است که مورد انکار قرار گرفته و بایستی دادگاه بر آن رسیدگی و اتخاذ تصمیم نماید

✓ مقررات مواد ۲۲-۴۶-۴۷ و ۴۸ قانون ثبت اسناد و املاک کشور مانع استماع دعوی نسبت به املاک ثبت شده نیست و چون نسبت به املاک ثبت شده سند عادی پذیرفته نمی‌شود، ابتدا خریدار باید دعوی اثبات مالکیت اقامه کند وقتی بیع با سند عادی مورد قبول است چرا دعوی اثبات مالکیت که از آثار بیع است قابل پذیرش نباشد و پس از اثبات مالکیت محکوم له می‌تولند دعوی الزام به تنظیم سند رسمی اقامه نموده ملک مورد ترافع را طبق قانون ثبت به نام خود نماید و رای وحدت رویه شماره ۶۷۲ مورخ ۱۳۸۳/۱۰/۱ هیات عمومی دیوان عالی کشور نیز موید این موضوع است

✓ از رأی وحدت رویه شماره ۵۶۹ مورخ ۱۳۷۰/۱۰/۱۰ هیات عمومی دیوان عالی کشور نمی‌توان نتیجه گرفت که طبق مفهوم مخالف آن دعوی اثبات مالکیت نسبت به املاک ثبت شده قابل استماع نیست زیرا رأی وحدت رویه مذکور فقط راجع به این مطلب است که

محاكم دادگستری مکلف هستند به اختلاف متداعیین نسبت به اصل مالکیت ملکی که به ثبت نرسیده، رسیدگی کنند و از این حکم نمی‌توان نتیجه گرفت که محاکم دادگستری حق رسیدگی به دعوی اثبات مالکیت نسبت به املاک ثبت شده را ندارند و به عبارت دیگر اثبات شیئی نفی ما عدا نمی‌کند و رای مذکور در حدود منطوق و موضوع خود اعتبار دارد (صاحبی، ۱۳۹۱: ۱۸۲-۱۸۱)

✓ با عنایت به اینکه قواعد حقوق اعتباری است و با توجه به استقلال قواعد دادرسی از آنجایی که در دعوی مثل خلع ید و الزام به تنظیم سند رسمی دادگاه ابتدا باید اصل مالکیت را مورد بررسی و پس از احراز مالکیت در خصوص موضوع اصل خواسته حکم صادر نماید. به همان دلیل می‌تواند دعوی اثبات مالکیت را به عنوان یک دعوی مستقل مورد رسیدگی قرار داده و حکم صادر نماید و فرعی و اصل بودن دعوی اثبات مالکیت تاثیری در موضوع ندارد

✓ در برخی موارد حالات ویژه و استثنایی وجود دارد که از طرق متعارف امکان احقاق حق و رسیدگی وجود ندارد مثل مواردی که مالک عرصه و عیان متفاوت است و از نظر مقررات ثبتی و شهری امکان افزاز و یا تفکیک ملک و صدور سند جداگانه ثبتی وجود ندارد و لیکن خریدار به عنوان خواهان قسمتی از ملک را به صورت مفروز در تصرف دارد و در موارد اختلاف تنها راه باقی مانده برای پایان بخشیدن به اختلافات امکان استماع دعوی اثبات مالکیت می‌باشد

در آراء صادر از دیوان عالی کشور نیز می‌توان مواردی را ملاحظه نمود که دعوی اثبات مالکیت نسبت به مال غیرمنقول دارای سابقه ثبت رسمی را که به همراه دعوی دیگری مطرح شده بوده است مورد پذیرش قرار داده به عنوان نمونه در رای اصراری حقوقی ۲۰- ۱۳۷۹/۸/۱۷ و رأی اصراری حقوقی شماره ۲۱ مورخ ۱۳۷۴/۷/۱۱ هیات عمومی دیوان عالی کشور دعاوی را که به خواسته اثبات مالکیت و ابطال سند رسمی و الزام به تنظیم سند رسمی مطرح شده بوده است را استماع و با ورود در ماهیت آن اعلام نظر نموده بدیهی است اثبات مالکیت در این دعوی امری فرعی و مقدماتی است و نیازی به بیان آن به صورت خواسته اصلی نبوده این آراء دو پیام مهم دارد اول

اینکه دیوان عالی کشور به هر حال دعوای اثبات مالکیت را مقابل سند رسمی پذیرفته است (خدابخشی، ۱۳۸۶: ۶۶).

نگارنده اعتقاد دارد با توجه به هدف مقنن از وضع مقررات قانون ثبت اسناد و املاک کشور و ارتباط آن با نظم عمومی و حاکمیت و با توجه به اهمیتی که اجرای مقررات ثبتی در نظم بخشی به معاملات اموال غیرمنقول دارد و در صورت اجرای صحیح و دقیق آن زمینه طرح بسیاری از دعاوی به وجود نخواهد آمد و از سوی دیگر، با توجه به رویه متعارف و موجود در جامعه در خصوص معاملات اموال غیرمنقول و در نظر داشتن واقعیات عملی و جمود نمودن در مقررات قانونی و استفاده از این مقررات به عنوان ابزاری برای اجرا و توسعه عدالت، لازم و ضروری است که رویه قضایی با مد نظر قرار دادن واقعیات موجود در مسیر واحدی حرکت کند تا زمینه اجرای عدالت و احقاق حقوق مردم به طور بهتری فراهم گردد و بنظر می‌رسد شایسته است در مواجهه با این سوال که آیا دعوای اثبات مالکیت نسبت به اموالی که سابقه ثبت رسمی دارند قابلیت استماع را دارد یا خیر، قائل به تفکیک شد به این صورت که در مواردی که صرفاً دعوای اثبات مالکیت نسبت به مال غیرمنقولی که سابقه ثبت رسمی دارد مطرح گردد به دلایل پیش گفته اصل بر عدم استماع این دعوا قرار داده شود مگر اینکه موضوع مربوط به حالات استثنایی باشد که هیچ طریق متعارف دیگری برای احقاق حق وجود نداشته باشد.

اما در مواردی که دعوای اثبات مالکیت در غیر حالات استثنایی مطرح گردد، قابل استماع بودن به شرطی است که این دعوا به همراه خواسته اصلی خواهان مطرح شود تا امکان رسیدگی را نداشته باشد، به عبارت دیگر صرف دعوای اثبات مالکیت قابلیت پذیرش را نداشته باشد مگر اینکه به همراه خواسته دیگری مانند بطلان سند مطرح گردد تا رسیدگی دارای نفع مشروع و عقلایی باشد. نکته قابل توجه در این خصوص آخرین اقدام قانونگذار در حوزه تقنین در مورد اعتبار اسناد عادی و چگونگی معاملات راجع به اموال غیرمنقول ثبت شده در ماده ۶۲ قانون احکام دائمی برنامه توسعه تجلی یافته است. هرچند پیرامون ماده ۶۲ قانون یادشده و پیوند آن با قانون ثبت اسناد و املاک و مقررات قانون مدنی در مورد انعقاد عقد و موضوعات آن‌ها و قلمرو زمانی تحلیل‌های متفاوتی از ناحیه حقوق‌دانان ارائه شده‌هاند اینک بایستی بین مالکیت و عمل حقوقی منشا مالکیت تفکیک کرد و لازم است در تفسیر ماده ۶۲ بین حقوق مالکیت و حقوق قراردادهای تفکیک قائل شد (سادات اخوی، طباطبایی، ۱۳۸۳: ۱۸۵ - ۱۹۹) و در پرتو مقررات مذکور وضعیت نقل و انتقال

عادی از نظر صحت و بطلان یا غیر قابل استناد بودن یا صحیح قابل استناد محل اختلاف در دکتین و رویه قضایی است لیکن در تحلیل این موضوع که با توجه به ماده ۶۲ قانون یاد شده آیا امکان طرح دعوی اثبات مالکیت و یا اثبات اعتبار شرعی قراردادهای عادی و به دنبال آن ابطال سند و خلع ید امکان پذیر می باشد، نظرات گوناگونی بیان شده و در فرض فائل بودن به این نظر که قراردادهای عادی تنظیمی، مقدم بر انتقال با سند رسمی، قراردادی صحیح است که قابلیت استناد در مقابل همه افراد اعم از اینکه مطلع از قرارداد بوده یا نبوده اند را دارد و منشاء حقوق و تعهدات می گردد (خدابخشی، ۱۳۹۷: ۸۳) و با اعتقاد به این امر که قلمرو زمانی ماده ۶۲ و شمول آن آراء سابق صدور را نیز در بر می گیرد و به عبارتی این قانون به معنای کشف از صحت معاملات با سند عادی و ابطال پذیری اسناد رسمی است، زیرا مفاد این ماده کاشف از این است که از ابتدا معاملات عادی که شرعاً واقع شده صحیح بوده و لذا این رویه باید استمرار یابد (خدابخشی، ۱۳۹۷: ۸۱). می توان گفت امکان اقامه این دعوی که بر مبنای مالکیت شرعی و قانونی احراز شده از قرارداد منعقد عادی هستند امکان پذیر است و بدیهی است در مورد دعوی جریانی و بعدی اعمال ماده ۶۲ بایستی صورت پذیرد.

با وجود ماده ۶۲ قانون احکام دائمی برنامه توسعه نظر به مشکلات عدیده ای ناشی از طرح دعوی بسیار زیاد مربوط به املاک و درگیری بیش از حد محاکم با این پرونده ها و همچنین صدور آراء متعارض در موارد مشابه، قوه قضاییه در جهت حل مشکل اقدام به تنظیم پیش نویس طرحی با عنوان «الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول» نمود که پس از بررسی های لازم در جلسه مورخ ۱۳۹۹/۲/۳۱ مجلس شورای اسلامی به تصویب رسید. هر چند مصوبه مجلس پس از ارسال به شورای نگهبان حسب ایرادات مطروحه در جلسه مورخ ۱۳۹۹/۳/۲۲ این شورا جهت اصلاح اعاده گردید و مجدداً در جلسه مورخ ۱۴۰۰/۴/۶ مجلس شورای اسلامی مطرح شد اما با ارسال مجدد مصوبه به شورای نگهبان آن شورا طی جلسه مورخ ۱۴۰۰/۴/۲۸ نیز ایراداتی را عملتاً مبنی بر اینکه عدم اعتبار دادن به اسناد عادی یا تعیین مهلت برای اعتبارسنجی این اسناد مخالف موازین شرعی می باشد بر مصوبه مجلس وارد و آن را اعاده نمود که تاکنون سرانجام آن مشخص نشده است. بدیهی است در صورت تصویب نهایی طرح مذکور بسیاری از مشکلات مربوط به اسناد عادی و دعوی مرتبط با آن از جمله دعوی مالکیت بر مبنای اسناد عادی حل خواهد شد و اعتبار سند رسمی ارتقاء بسیاری خواهد یافت.

مبحث دوم: نسبت به مال غیرمنقول فاقد سابقه ثبت رسمی

در مواردی دعوی اثبات مالکیت مربوط به مال غیرمنقولی است که سابقه ثبت رسمی ندارد و هرچند با توجه به مقررات قانون ثبت خصوصاً قانون ثبت عمومی هدف مقنن آن بوده تا تمامی املاک ثبت گردیده و دارای وضعیت ثبتی مشخص باشند اما به هر دلیل در جریان اجرای قانون مذکور برخی از املاک ثبت نگردیده و مجهول المالک می‌باشند و لیکن افراد در این اراضی تصرف نموده و دعاوی مختلفی در خصوص این اراضی بین اشخاص مطرح می‌گردد. بدیهی است که در صورت طرح دعوی نسبت به این املاک، دادگستری بایستی به آن رسیدگی نموده (اصل ۱۵۹ قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران) و رای وحدت رویه شماره ۵۶۹ مورخ ۱۳۷۰/۱۰/۱ هیات عمومی دیوان عالی کشور نیز بر این امر تصریح نموده «چون دادگستری مرجع رسمی تظلمات مردم است و اصل ۱۵۹ قانون اساسی هم بر این امر تاکید و تصریح نموده، الزام قانونی مالکین به تقاضای ثبت ملک خود در نقاطی که ثبت عمومی املاک آگهی شده مانع از این نمی‌باشد که محاکم عمومی دادگستری به اختلاف متداعیین در اصل مالکیت ملکی که به ثبت نرسیده رسیدگی نمایند». بنابراین در این حالت دعوی اثبات مالکیت بر اموال غیرمنقول ثبت نشده قابلیت استماع را دارد، چونکه در اینگونه موارد هنوز ملک مورد ترافع ثبت نشده است و بایستی به اختلاف اصحاب دعوی رسیدگی و فصل خصومت نمود. نکته قابل توجه دیگر آن است که در بسیاری از دعاوی کیفری با موضوع تصرف عدوانی که ملک فاقد سابقه ثبت رسمی دادرسی یا دادگاه رسیدگی کننده با توجه به اختلاف در مالکیت مبادرت به صدور قرار منع تعقیب کیفری به دلیل فقدان سوء نیت یا اناطه می‌نمایند و اینگونه آراء و تعیین تکلیف نهایی طرفین نیز یکی از جهاتی است که شعب دادگاه‌ها به دعوای اثبات مالکیت رسیدگی می‌نمایند. در نشست‌های قضایی دادگستری‌های سراسر کشور نیز به این موضوع پرداخته شده به عنوان نمونه در نشست قضایی مورخ ۱۳۹۴/۵/۳ دادگستری کل آذربایجان شرقی موضوع خلع ید از ملک فاقد سابقه ثبتی مطرح که نظر هیات عالی بر طرح چنین دعوایی بوده و عنوان داشته در این دعوا امکان رسیدگی به ادعای مالکیت و بدو اثبات آن و سپس طرح دعوی خلع ید وجود دارد و این امر را مخالف رای وحدت رویه شماره ۶۷۲ مورخ ۱۳۸۳/۱۰/۱ هیات عمومی دیوان عالی کشور ندانسته است. بدیهی است در این دعوا دادگاه با بررسی ادله عمومی

اثبات دعوی و همچنین سابقه تصرفات مدعی و بهره‌برداری بدون معارض مدعی از ملک اخذ تصمیم می‌نماید.

مبحث سوم: نسبت به مال غیر منقول با وضعیت ناتمام ثبتی

آنچه که بایستی مورد توجه فرار گیرد آن است که هدف قانونگذار از وضع مقررات ثبتی آن بوده است که با اطلاع رسانی به موقع و مطمئن و با طی تشریفات قانونی تمامی املاک اشخاص به طور کامل ثبت گردیده و وضعیت ثبتی تمامی املاک به نحو کامل و دقیق مشخص و معلوم باشد و شیوه تدوین قانون ثبت و مجموعه اقداماتی که توسط قانونگذار از ابتدای شروع عملیات ثبتی تا ثبت ملک در دفتر املاک و صدور سند مالکیت پیش‌بینی شده حکایت از آن دارد که هدف قانونگذار رسیدن به نتیجه مطلوب بوده است. اما به دلایل مختلف در هنگام اجرای قانون ثبت عمومی وضعیت ثبتی بسیاری از املاک نا تمام مانده است به صورتی که بسیاری از املاک در جریان عملیات مقدماتی ثبت در مرحله توزیع اظهارنامه و برخی دیگر از املاک در مرحله تحدید حدود باقی مانده و حتی در این مراحل نیز اعتراضات بسیار زیادی به اصل ثبت ملک و یا تجدید حدود صورت پذیرفته که در هنگام رسیدگی قضایی و پرسش از مرجع ثبتی اعلام می‌گردد که نتیجه نهایی آن مشخص نشده است و یا حتی پس از تحدید حدود ملک و گذشتن مواعد اعتراض ملک منتهی به ثبت در دفتر املاک و صدور سند مالکیت نگردیده است و از سوی دیگر غالباً اینگونه پلاک‌ها دارای یک پلاک ثبتی ملکی شامل ده‌ها هکتار زمین می‌باشد که پس از تقاضای ثبت توسط مدعی یا مدعیان مالکیت و در یکی از مراحل ثبتی ممکن است با اسناد عادی به اشخاص متعدد دیگری آن را فروخته باشند و همچنین خریداران با اسناد عادی نیز ممکن است آن را با اسناد عادی به دیگر افراد ثالث منتقل نموده باشند به ترتیبی که در وضعیت کنونی تعداد زیادی از اشخاص با اسناد عادی متصرف ملک می‌باشند در حالیکه وضعیت ثبتی ملک نامشخص است و بخش بسیار زیادی از دعاوی مطروحه در مورد املاک به خواسته اثبات مالکیت مربوط به اینگونه املاک می‌باشد. در این حالت است که تمسک به مقررات ثبتی در هنگام رسیدگی قضایی راهگشا نمی‌باشد و در این حالات بایستی شیوه‌ای را برگزید که به فصل خصومت و احقاق حق منتهی شود.

• املاک فاقد تحدید حدود ثبتی

در مورد برخی از املاک عملیات ثبتی تا اجرای کامل ماده ۱۱ قانون ثبت اسناد و املاک کشور انجام پذیرفته است. بدین صورت که آگهی های نوبتی

مطابق قانون انتشار یافته و شخص معینی با دریافت اظهارنامه ثبتی و تکمیل نمودن آن و تسلیم به اداره ثبت اسناد و املاک محل درخواست خود را برای ثبت ملک به عمل آورده است و اداره ثبت نیز وفق مقررات لیست افراد متقاضی ثبت را با ذکر نوع ملک و شماره‌ای که به آن اختصاص داده شده است، منتشر کرده و مهلت اعتراض به ثبت به اتمام رسیده اما به هر دلیل عملیات ثبتی ادامه نیافته و به تحدید حدود منتهی شده است. سؤال این است که آیا در مورد اینگونه املاک در صورت وقوع اختلاف در مالکیت می‌توان مبادرت به طرح دعوی اثبات مالکیت نمود؟

در پاسخ به این سؤال به نظر می‌رسد بایستی قائل به تفکیک شد به این صورتکه:

الف) در مواردی اختلاف در خصوص یک ملک با حدود و متصرف مشخص است و مدعی نسبت به این ملک ادعای مالکیت دارد و مبادرت به طرح دعوی اثبات مالکیت می‌نماید. در این حالت می‌توان گفت هرچند عملیات ثبتی در این مورد خاتمه پیدا نکرده و مللک ملک در دفتر ثبت املاک به ثبت نرسیده است اما با توجه به این که مطابق ماده ۲۴ قانون ثبت اسناد و املاک پس از گذشت مهلت اعتراض به درخواست ثبت دعوی تضييع حق در جریان ثبت از کسی پذیرفته نمی‌شود، به نظر می‌رسد طرح دعوی اثبات و احراز مالکیت در این مورد مسموع نبوده و با ممنوعیت مقرر در ماده ۲۴ قانون ثبت اسناد و املاک کشور مواجه شود (فقیهی نژاد؛ بابایان فردویی، ۱۳۸۹: ۲۴۶).

به عبارت دیگر پس از انتشار آگهی‌های نوبتی به نحو صحیح و انقضای مدت اعتراض اصل ملک طبق ماده ۲۴ قانون ثبت اسناد و املاک کشور تثبیت می‌شود و دیگر ادعایی مبنی بر تضييع حق چه حقوقی و چه جزایی پذیرفته نیست (تفکریان، ۱۳۸۷: ۵۸) و پذیرش دعوی اثبات مالکیت در این حالت ممکن است موجب تعارض رأی دادگاه با پرونده ثبتی شود حال آنکه یکی از حکمت‌های تصویب قانون ثبت اسناد و املاک جلوگیری از وقوع معاملات معارض است (زراعت، ۱۳۸۴: ۱۹). بنابراین در این حالت، خواهان در صورتی که مهلت اعتراض بر ثبت باقی باشد صرفاً می‌تواند دعوی اعتراض بر ثبت ملک را مطرح نماید.

ب) در مواردی وضعیت ملک مورد ثبت به گونه‌ای است که بسیار وسیع و دارای یک مستدعی یا مستدعیان ثبت متعدد می‌باشند و حتی پس از درخواست ثبت ملک مبادرت به نقل و انتقال بخش‌هایی از ملک با اسناد

عادی به اشخاص ثالث می‌نمایند که ممکن است هر یک از این انتقال گیرندگان نیز دارای تصرفات مفروزی در ملک خریداری شده باشند، در این حالت پرسش این است چنانچه بین این انتقال گیرندگان با سند عادی در خصوص یک قطعه زمین کوچک از کل محدوده پلاک اختلاف به وجود آید و مبادرت به طرح دعوی اثبات مالکیت نمایند آیا امکان رسیدگی به آن وجود دارد؟

در پاسخ به این سؤال بایستی مقدماتی را مورد توجه قرار داد نکته اول آن است که در مورد این اراضی با توجه به مشکلات ثبتی موجود و دشواری اخذ سند مالکیت از طریق مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ قانون ثبت و قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی عملاً امکان اخذ سند مالکیت مفروزی از طریق اداره ثبت اسناد و املاک وجود ندارد. نکته دوم آن است غالب خریداران اینگونه اراضی از طبقات کم در آمد جامعه و فاقد دانش حقوقی لازم هستند که صرفاً برای بنا نمودن یک سر پناه برای خانواده خود مبادرت به خرید چنین املاکی می‌نمایند. نکته سوم آن است که پس از خرید اینگونه املاک به جهت ساخت آن و اخذ مجوز از شهرداری یا نهاد های با دشواری‌های زیادی مواجه می‌گردند که عملاً جهت حل مشکل به طرح دعوا در دادگاه ارشاد می‌شوند. نکته چهارم نیز آن است که به هر تقدیر مطابق اصل ۱۵۹ قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران دادگستری مرجع عام تظلمات است و بایستی به این امور رسیدگی و فصل خصومت نماید و اصل بر رسیدگی و استماع دعاوی می‌باشد، لذا در این موارد بایستی قائل بر این بود که رسیدگی به دعوی اثبات مالکیت امکان پذیر می‌باشد ضمن اینکه رسیدگی دادگاه در این مورد کاملاً دارای نفع مشروع و عقلایی بوده و با اهداف قواعد دادرسی نیز انطباق داشته و به فصل خصومت منجر خواهد شد. لذا به نظر می‌رسد محترم شدن افراز محلی مطابق مواد مربوط به تقسیم مال مشاع و لزوم پای بندی به تعهدات اقتضا دارد که دعوی اثبات مالکیت مفروزی در این موارد قابل پذیرش باشد.

✓ املاکی با تحدید حدود و عدم ثبت در دفتر املاک

در مورد برخی از املاک با وجود سپری شدن مهلت قانونی سی روز از تاریخ تنظیم صورت مجلس تحدید حدود و عدم وصول اعتراض از سوی مجاوران نسبت به چنین تحدید حدودی به علل مختلف از جمله عدم پیگیری متقاضی ثبت یا عدم پرداخت هزینه‌های لازم، ملک در دفتر املاک به ثبت نرسیده است که با توجه به استدلال مندرج در بند قبلی و توجه به ماده ۲۴ قانون ثبت

اسناد و املاک کشور اعتراض به ثبت در این مرحله پذیرفته نخواهد شد و بر همین اساس طرح دعوی اثبات مالکیت نیز موقعیت قانونی نخواهد داشت. چرا که مالک ملک از نظر دولت مشخص شده و موضوع مشمول مواد ۲۲ و ۴۷ و ۴۸ قانون ثبت اسناد و املاک کشور خواهد بود. در این رابطه می‌توان در رویه قضایی به پرونده‌ای اشاره نمود که خواهان‌ها در دادگاه عمومی دادخواستی مبنی بر اثبات مالکیت نسبت به بخشی از پلاک ثبتی خاصی مشتمل یازده قطعه زمین تقدیم نموده‌اند. مطابق پاسخ استعلام ثبتی مورث خولندگان، ثبت مقداری مشاع از پلاک مورد نظر را درخواست نموده‌اند نسبت به این پلاک تحدید حدود قانونی به عمل آمد و مراتب بلا مانع بودن صدور سند نیز طی نامه‌ای از سوی اداره جهاد کشاورزی اعلام شده اما هنوز سند مالکیت صادر و تسلیم نشده است. دادگاه با این استدلال که مالکان پلاک از نظر دولت محرز هستند و خواهان‌ها در آن پلاک مالکیت رسمی مشاعی ندارند تا به استناد آن بتوانند مالکیت مفروزی خود را نسبت به چهار قطعه زمین مورد ادعا اثبات کنند و اعتراض نیز از جانب ایشان نسبت به درخواست ثبت از سوی مورث خوانندگان به عمل نیامده است به استناد ماده ۲۴ قانون ثبت اسناد و املاک قرار عدم استماع دعوا را صادر نموده که دادگاه تجدید نظر نیز دادنامه مزبور را عیناً تایید نموده است. در این حالت برخی معتقدند که دعوی مالکیت بایستی رسیدگی شود زیرا مطابق ماده ۲۲ قانون ثبت اسناد و املاک کشور «همین که ملکی مطابق قانون در دفتر املاک به ثبت رسید دولت کسی را که ملک بنام او ثبت شده مالک خواهد شناخت» و مفهوم مخالف آن این است که پیش از ثبت ملک در دفتر ثبت املاک می‌توان شخص دیگری را با رسیدگی قضایی مالک شناخت هر چند مهلت اعتراض به تحدید حدود هم سپری شده باشد و لیکن در پاسخ می‌توان گفت که ثبت یا عدم ثبت ملک در دفتر ثبت املاک پس از اتمام مهلت اعتراض به تحدید حدود و به خودی خود برای شخص حقیقی ایجاد نمی‌نماید بلکه با انجام و اتمام عملیات ثبتی حدود ملک مالک ثبتی مشخص شده است و مطابق ماده ۲۴ قانون ثبت اسناد و املاک طرح دعوا راجع به اصل مالکیت ملک و همچنین حدود آن قابل پذیرش نیست (فقیهی نژاد؛ بلباییان فردویی، ۱۳۸۹: ۵۰-۴۹). صدور حکم اثبات مالکیت مشاعی نسبت به ملکی که سابقه ثبتی دارد کار موازی با وظیفه اداره ثبت اسناد و املاک بوده و خلاف ماده ۲۲ قانون ثبت اسناد و املاک می‌باشد.

نکته‌ای که باید به آن توجه نمود آن است که در خصوص ثبت املاک اداره ثبت اسناد و املاک بایستی به وظیفه قانونی خود به طور کامل عمل نماید آنچنانکه هدف مقنن نیز از وضع مقررات ثبتی همین امر بوده تا موضوع ثبت املاک به طور کامل محقق گردیده و اهداف قانونگذار از ثبت املاک که همان جلوگیری از وقوع معاملات معارض، اعمال نظارت بر انتقال سرزمین ملی، اجرای قوانین مالیاتی و توزیع عادلانه زمین می‌باشد، برآورده گردد و به همین دلیل در مواردی که امکان ادامه عملیات ثبتی وجود دارد، اشخاص بایستی به جهت پیگیری عملیات ثبتی به اداره ثبت مراجعه نموده و اداره ثبت نیز از ارجاع بدون دلیل اشخاص به طرح دعاوی در دادگستری امتناع نماید و محاکم نیز به جهت فرهنگ سازی و انجام امور از طریق قانون و متعارف آن بایستی از پذیرش و استماع دعاوی در این رابطه خودداری نمایند، چراکه امکان اجابت خواسته مراجعان به طرق قانونی و از ناحیه اداره ثبت اسناد و املاک وجود دارد. لذا در مواردی که عملیات ثبتی تا مرحله تحدید حدود پیش رفته است به دلیل اینکه مالک ملک از لحاظ ثبتی معلوم است و صرفاً بایستی با پیگیری مالک یا جانشینان وی ملک در دفتر ثبت املاک به ثبت برسد و منتهی به صدور سند مالکیت گردد، از آنجایی که پذیرش دعوی اثبات مالکیت از ناحیه دادگاه مخالف هدف مقنن از وضع مقررات ثبت املاک که مرتبط با نظم عمومی هستند می‌باشد، بایستی از استماع این دعوی خودداری شود و ارشاد لازم نسبت به مراجعان به عمل آید، اما در مواردی که عملیات ثبتی تا مرحله تحدید حدود پیش رفته اما ملک دارای مالکان مشاعی متعددی است که هر یک نیز مقداری از مالکیت خود را با اسناد عادی به اشخاص ثالث منتقل نموده‌اند و یا اینکه ملک دارای یک مالک است اما به هر دلیل ملک خود را به قطعات متعدد تقسیم و با اسناد عادی به اشخاص مختلف منتقل نموده است و در حال حاضر بین خریداران با اسناد عادی در خصوص مالکیت منازعه وجود دارد به دلایل پیش گفته در بند قبل در این حالت چاره‌ای جز رسیدگی به دعوی اثبات مالکیت و فصل خصومت وجود ندارد و بدیهی است حکم صادره در مورد اثبات مالکیت صرفاً در خصوص قطعه زمین مفروزی که بین اصحاب دعوی محل اختلاف است موثر در مقام بوده و نسبت به باقیمانده ملک که متصرفان آن اشخاص دیگری هستند اثری ندارد.

مبحث چهارم: مال غیر منقول با وضعیت ویژه

- املاک با مالکین مشاعی متعدد و تصرفات مفروزی اشخاص

در برخی از موارد وضعیت ثبتی ملک بگونه‌ای است که علی‌رغم اینکه سابقه ثبت رسمی ملک به پایان رسیده، اما ملک دارای وسعت بسیار زیاد و مالکین مشاعی متعددی است و در اغلب این موارد این مالکین مشاع بدون وجود هرگونه تقسیم یا افزاز قانونی با تراضی با یکدیگر و در برخی موارد بدون تراضی با یکدیگر صرفاً براساس تصرفات محلی که داشته‌اند مبادرت به فروش قطعه یا قطعاتی از ملک خود با اسناد عادی به اشخاص دیگر نموده‌اند و بعضاً خریداران نیز ممکن است این اراضی را به اشخاص ثالثی فروخته باشند و در این وضعیت است که در برخی موارد در خصوص مالکیت بین اشخاص در خصوص قطعه یا قطعاتی از اراضی مذکور اختلاف حادث می‌شود و کار به طرح دعوی در دادگاه می‌انجامد. در این حالت‌ها، چنانچه قائل به این نظر باشیم که پذیرش دعوی اثبات مالکیت نسبت به املاکی که جریان ثبتی آن‌ها خاتمه پذیرفته و در دفتر املاک به ثبت رسیده و منتهی به صدور سند مالکیت شده مخالف هدف مقنن از وضع مواد ۲۲ و ۴۶ و ۴۸ قانون ثبت اسناد و املاک کشور می‌باشد، بنابراین بایستی در این موارد قرار عدم استماع دعوی خواهان را صادر نموده اما این راه‌حل، ساده‌ترین راه برای پرهیز از ورود مقتدرانه به حوزه بحث و رها نمودن خود از گرداب دشوار حقوقی است (خدابخشی، ۱۳۸۷: ۳۱۰). هیچ مشکلی را از مراجعان حل نخواهد نمود و باعث افزایش درگیری و طرح پرونده‌های متعدد دیگری خواهد شد. اما چنانچه عقیده داشته باشیم که این مورد از حالت‌های ویژه و استثنایی است که با تمسک به قواعد عمومی نمی‌توان در خصوص آن اظهار نظر نمود و اصل تکلیف محاکم در رسیدگی و صدور حکم راجع به دعاوی افراد است و اصول یکصد و پنجاه و نهم و یکصد و شصت و هفتم قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران و آراء وحدت رویه متعدد هیات عمومی دیوان عالی کشور دادگستری را مرجع عام رسیدگی به تظلمات معرفی کرده است و در برخی موارد هیچیک از معیارهای سه‌گانه (تحلیل قواعد ماهوی - نفع - اصل نظام‌مندی) نمی‌تواند مانع از استماع دعاوی اثبات مالکیت گردد و در برخی موارد وضعیت اختلاف و دعوا بگونه‌ای است که با هیچ یک از قواعد مرسوم دادرسی تطابق ندارد و اجرای عدالت اقتضاء دارد که اینگونه دعاوی استماع شوند، باید این دعاوی را مورد پذیرش قرار داده و رسیدگی گردند. از سوی دیگر در مورد این املاک که دارای مالکین مشاعی متعدد می‌باشند، آنچه در اداره ثبت اسناد و املاک به ثبت رسیده است، مالکیت مشاع تمام مالکان است که دیگر دادگاه حق ندارد نسبت به آن رای معارض صادر کند. اما مالکیت

مفروز سابقه ثبتی ندارد و به نظر می‌رسد که پذیرش دعوی مالکیت و صدور حکم در این مورد با قانون ثبت اسناد و املاک تعارضی نداشته باشد و با توجه به اینکه سابقه ثبتی اینگونه املاک بسیار قدیمی و آنهم به صورت مشاعی است درحالیکه تصرفات افراد در آنها عملاً مفروزی اما فاقد سابقه ثبتی مفروزی است، به نظر می‌رسد، بتوان دعوی اثبات مالکیت را در این موارد پذیرفته و حکم بر مالکیت صادر نمود و در تقویت این نظر می‌توان به مدلول کلی و روح مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی قانون ثبت اسناد املاک و قوانین مصوب دیگر توجه نمود که تصرفات بلامعارض متقاضی سند مالکیت را مهمترین رکن پذیرش تقاضای ثبت و صدور سند، مالکیت مفروزی می‌داند.

در این مورد می‌توان به پرونده‌ای اشاره نمود که در آن خواهان دعوی مبنی بر اثبات مالکیت یک قطعه زمین از پلاک ثبتی خاصی مطرح نموده است و دادگاه نیز با توجه به سند عادی خرید این قطعه زمین از مالک رسمی حکم به اثبات مالکیت وی صادر و اعلام نموده است و دادگاه تجدید نظر با وجود صدور رای مالکیت در ملک دارای سابقه ثبتی دادنامه بدوی را تایید نموده است (دادنامه شماره ۶۴۹/۸۶ مورخ ۱۳۸۷/۹/۳۰ پرونده شماره ۱۰/۸۵ شعبه اول دادگاه عمومی بخش فلاردو دادنامه شماره ۸۷۰۹۹۷۳۸۱۴۴۰۱۷۹، شعبه ۱۳۸۷/۹/۳۰، چهارم دادگاه تجدید نظر استان چهارمحال بختیاری) (فقیهی نژاد، باباییان فردویی، ۱۳۸۴: ۵۷-۵۶). بعنوان نمونه دیگر شعبه ۷ دادگاه عمومی حقوقی شهرستان اراک طی دادنامه شماره ۸۹۰۸۷۸ که در دادگاه تجدید نظر تأیید گردیده است با توجه به شهادت شهود و تصرفات مالکانه خواهان‌ها در اراضی چنین رأی داده است: «درخصوص دادخواست آقای م ک فرزند مصطفی با وکالت آقای م س وکیل دادگستری به طرفیت آقایان و خانم‌ها ۱-ج ۲-ح ۳-ت ۴-پ ۵-ف ۶-ز همگی ل فرزندان ن به خواسته (صدور حکم دایر بر اثبات مالکیت نسبت به اراضی زراعی موضوع مبیعه‌نامه مورخ ۱۳۶۹/۵/۵ بین خواهان و مورث خواندگان قسمتی از اراضی پلاک ۲۵ حومه بخش ۲ ... و نیز صدور حکم خلع ید خواندگان نسبت به اراضی یادشده به همراه خسارات دادرسی، سرانجام دادگاه با توجه به تصرفات مفروزی مالکانه خواهان و شهادت شهود دعوی را مورد پذیرش قرار داده و حکم بر اثبات مالکیت خواهان نسبت به سه قطعه زمین صادر نموده است».

بنابراین همانگونه که گفته شد با توجه به این که غالب افرادی که مبادرت به خرید اینگونه اراضی می‌نمایند، فاقد دانش حقوقی کافی بوده و در اکثر موارد،

برای خرید ملک و ساختن یک سرپناه برای خانواده خود مبادرت به خرید املاک می‌نمایند و توجهی به تهیه اسناد رسمی ندارند، مهمترین راه چاره شاید این باشد که دعاوی مالکیت پذیرفته شود به ویژه آن که احکام دادگاه اثر نسبی دارد و حکمی که در دعوی میان مدعی مالکیت و فروشنده صادر می‌شود از اعتبار سند مالکیت رسمی نمی‌کاهد (کاتوزیان، ۱۳۸۷: ۱۲۵) و در صورتی که واقعاً دارنده سند رسمی برای خود حقی قائل باشد، می‌تواند از طریق دعوی ورود یا اعتراض ثالث حقوق خود را پیگیری نماید آنچنانکه از خلال استدلال‌های به عمل آمده در آراء صادره از دیوان عالی کشور نیز می‌توان به این موضوع پی برد.

• اموال غیرمنقول با مالک عرصه و اعیان متفاوت

در برخی از موارد وضعیت املاک مورد اختلاف بگونه‌ای است که مللک عرصه و اعیان ملک دو شخص جداگانه می‌باشند. به طور مثال در مواردی که عرصه ملک متعلق به موقوفه است و اعیانی آن متعلق به شخص دیگر و در این خصوص در مورد مالکیت اعیان بین اشخاص اختلاف حادث می‌شود و یا در مواردی که شخصی که مالک رسمی است و یک باب مغازه و یک آپارتمان بر روی این مغازه دارد و اقدام به فروش آپارتمان فوقانی نماید بدیهی است از نظر قانونی ممنوعیتی برای این امر وجود ندارد و بیع صحیح است چون ملاک قانون تنها قابل تقسیم بودن عرفی مال است و اگر امکان تقسیم مال باشد امکان فروش مستقل آن بخش از مال به صورت مفروز نیز وجود دارد (مفهوم ماده ۳۶ قانون مدنی) و در این مورد ممکن است به دلایل ثبتی یا شهرداری امکان تفکیک یا صدور سند مستقل برای آپارتمان فوق نباشد اما به هر صورت مالکیت مفروزی آن متعلق به خریدار است در این حالت دعوی الزام به تنظیم سند رسمی ممکن نیست زیرا سند برای مغازه و فضای مجازی و زیر زمین تا هرکجا که امتداد داشته باشد صادر شده و آپارتمان تنها بخشی از فضای سند است، امکان ابطال سند نیز نه به صورت نسبی و نه کلی وجود ندارد، خلع ید نیز بدون وجه است زیرا ممکن است شخصی متصرف نباشد یا به دلیل صدور رای وحدت رویه شماره ۶۷۲-از ۱۳۸۳/۱۰/۱ از شخص دلیل مالکیت رسمی بخواهند بنابراین طرح دعوی مرسوم برای رعایت اصل نظام‌مندی ممکن نیست و تنها راه حل تمام مشکلات خریدار اثبات مالکیت از طریق دادگاه است تا بتواند از انواع منافع مشروع خود دفاع و به عنوان خریدار رسمی در جامعه شناسایی شود و منعی برای نقل و انتقال ملک مذکور نداشته باشد در این فرض نمی‌توان گفت چون

مقابل سند رسمی دعوی اثبات مالکیت مطرح شده است غیرقابل استماع خواهد بود (خدابخشی، ۱۳۸۶: ۵۹-۶۰). بنابراین در این حالت‌های استثنایی بایستی قواعد عمومی را تعدیل نموده و دعاوی اثبات مالکیت را مورد پذیرش قرار داده تا امکان احقاق حق و اجرای عدالت فراهم آید. شعبه هفتم دادگاه حقوقی شهرستان اراک طی دادنامه شماره ۹۱۰۶۴۲ در پرونده شماره ۹۰۰۷۵۷ شعبه هفتم دادگاه عمومی حقوقی اراک که قطعی گردیده است چنین رای داده شده است: «در خصوص دادخواست ۱- آقای قرب م فرزند محمد میرزا ۲- خانم ص م به طرفیت ۱- آقای ع چ ۲- خانم ک چ ۳- ص ف ۴- خانم م س ف ۵- اس ف ۶- اس ف ۷- ح چ ۸- ع چ ۹- اس ف ۱۰- خ چ به خواسته (اثبات مالکیت نسبت به شش دانگ یک بابت ساختمان موضوع مبیعه نامه شماره ۴۶۷۷۷ مورخه ۱۳۸۷/۶/۱۶ به پلاک ثبتی ... بدین شرح که خواهان‌ها عنوان داشته‌اند به موجب مبیعه نامه شماره ۴۶۷۷۷ مورخ ۱۳۸۷/۶/۱۶ شش دانگ یک باب منزل مسکونی را از مورث خولندگان خریداری نموده و از زمان خرید نیز ملک موصوف در تصرفشان می‌باشد، لیکن اخیراً خواندگان موضوع خرید ملک موصوف را قبول نداشته و آن را از ماترک مورث خود می‌دانند که مجبور به طرح دعوی گردیده و... نظر به اینکه در مورد ملک مذکور و اعیانی احداث هیچگونه سند رسمی که دلالت بر مالکیت شخص یا اشخاصی بر آن نماید وجود ندارد و در فقدان هرگونه مستند رسمی در این خصوص بایستی به دلایل دیگری که دلالت بر تصرف و مالکیت اشخاص می‌نماید پرداخت که تصرفات بلامنازع و بهره‌برداری خواهان‌ها حکایت از مالکیت آنان بر اعیانی احداث شده دارد، لذا دادگاه قطع نظر از مالکیت عرصه‌ای که اعیانی مورد ادعای خواهان‌ها بر آن بنا شده است و صرفاً در مورد اعیانی ساخته شده دعوی خواهان‌ها را وارد تشخیص داده و حکم بر مالکیت خواهان‌ها نسبت به اعیانی موضوع مبیعه صادر و اعلام می‌نماید و متذکر می‌گردد صدور این حکم هیچگونه دلیلی بر مالکیت خواهان‌ها در مورد عرصه‌ای که اعیانی مذکور بر آن بنا شده نمی‌باشد و حجیت آن صرفاً بین اصحاب دعوی است».

مبحث پنجم: نسبت به اموال غیرمنقول موضوع قانون اصلاحات اراضی

بخش عمده‌ای از دعاوی مربوط به مالکیت مرتبط با اراضی است که در جریان اعمال و اجرای قانون اصلاحات اراضی به زارعین و مالکین اختصاص داده شده است. اگرچه در جریان اجرای مراحل مختلف قانون فوق‌الذکر اشکالات متعددی بروز نمود که خود منشاء بسیاری از اختلافات گردید (که

جای بحث آن در اینجا نیست). اما نتیجه عملی اجرای قانون فوق‌الذکر و قوانین مرتبط آن است که بسیاری از اراضی کشاورزی روستاها میان مالکان و رعایا تقسیم شده اما این تقسیمات در اغلب موارد در دفتر ثبت املاک به ثبت نرسیده است و پس از اجرای قانون در اختیار بسیاری از زارعین سند رسمی را قرار داده‌اند که حکایت از تعداد سهم مشاعی وی در پلاکی دارد که مشمول قانون گردیده است و معروف به سند موضوع قانون اصلاحات اراضی می‌باشد، آنچه که از محتویات این اسناد به دست می‌آید آن است که این اسناد دلالت بر مالکیت مشاعی دارد اما در عمل هر یک از زارعین و مالکین دارای این اسناد اراضی و قطعاتی را به عنوان مفروزه خود در تصرف دارند و به اصطلاح اراضی مفروزه رعیتی گردیده‌اند بطوریکه در محل و بر اساس عرف موجود اراضی و تعداد قطعات هر یک از زارعین و مالکین مشخص است. هرچند سند نامبردگان به صورت مشاعی است. حال در برخی از موارد بین دارندگان چنین اسنادی که بعضاً متصرف قطعه و یا قطعاتی از اراضی در محل می‌باشند در مورد مالکیت دعوا به وجود می‌آید. سؤال این است که آیا در این موارد امکان رسیدگی به دعوی اثبات مالکیت وجود دارد، در این مورد نیز مانند مورد مذکور در قسمت اول بند چهارم می‌توان از دو منظر به موضوع نگاه کرد که به لحاظ آنکه شرح موضوع به طور مفصل در قسمت اول بند چهارم آمده از ذکر مجدد آن خودداری می‌شود، اما رویه قضایی نیز نگاه متفاوت به این موضوع دارد. در پرونده‌ای در خصوص دعوی خلع ید از یک قطعه زمین زراعی به استناد یک فقره سند اصلاحات ارضی و دو فقره قولنامه عادی دادگاه قرار عدم استماع دعوا صادر نموده است. استدلال دادگاه این است که خلع ید از اموال غیرمنقول فرع بر اثبات مالکیت به موجب سند رسمی موضوع ماده ۲۲ قانون ثبت اسناد و املاک است و به استناد سند اصلاحات ارضی نمی‌توان درخواست خلع ید نمود زیرا این سند، سند مالکیت مشاعی است هرچند افزای محلی (به اصطلاح رعیتی) انجام شده و زارعان هر یک به صورت مفروز بخشی از اراضی را در تصرف خود دارند اما به استناد افزای محلی نمی‌توان حکم به خلع ید صادر نمود. زیرا صدور این حکم به منزله اثبات مالکیت قطعی خواهان نسبت به کل این قطعه زمین است بر این اساس شعبه مذکور خواهان را در ابتدا به اخذ سند مالکیت مفروز ارشاد نموده است، دادگاه تجدید نظر استان نیز این رای را تایید نموده است (پرونده شماره ۸۸۰۳۱۲ دادگاه عمومی بخش لالچین استان همدان دادنامه شماره ۸۸۰۴۱۵ مورخ ۱۳۸۸/۱۲/۲۷ و دادنامه شماره ۸۹۰۴۰۳ مورخ

۱۳۸۹/۴/۱۳ شعبه ششم دادگاه تجدید نظر استان مرکزی) (فقیهی نژاد، بابایان فردویی، ۱۳۸۴:۴۷-۴۸). در نقد این رأی می‌توان گفت که به لحاظ وجود مشکلات متعدد که در سابق به آن اشاره شد از جمله عدم امکان اخذ سند مفروز برای اراضی مذکور به دلیل وجود مشکلات ثبتی و عدم اجرای کامل مقررات قانون اصلاحات ارضی در مراحل مختلف و نیز وجود مشکلات عملی موجود و لزوم فصل خصومت بین اصحاب دعوی ضرورت دارد که به اینگونه دعاوی رسیدگی شود ضمن اینکه به هر تقدیر این اراضی بر اساس عرف محل و تصرفات طولانی مدت بین متصرفین افراز محلی شده و لذا اقتضاء دارد که دعوی اثبات مالکیت مفروز در این موارد قابل پذیرش باشد. در رویه کاملاً متفاوت با آراء صدرالذکر شعبه دیگر از محاکم عمومی حقوقی دعوی خلع ید مفروز خواهان را به طرفیت خواندگان پذیرفته و حکم بر محکومیت صادر نموده و دادگاه تجدید نظر استان نیز این رأی را تایید نمود (دادنامه شماره ۸۸۰۱۰۰۲ مورخ ۱۳۸۸/۱۰/۱ شعبه دوم دادگاه عمومی حقوق لردگان، دادنامه شماره ۸۹۰۵۲۴ مورخ ۱۳۸۹/۴/۲۲ شعبه دوم دادگاه تجدید نظر استان چهار محال و بختیاری:۴۸). باید توجه نمود که بر اساس ماده ۱۴۴ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۵۱/۱۰/۱۸ مقرر گردیده با اجرای مقررات اصلاحات ارضی نسبت به هر ملک تجدید حدود قطعات مورد تصرف زارعین و یا سهم اختصاصی هر مالک در صورت تقسیم و یا مستثنیات قانونی اصلاحات ارضی فقط با انتشار آگهی الصاقی انجام می‌گیرد. تصویب این ماده خود دلالت بر این دارد که تصرفات مفروزه مالکانه زارعان و یا مالکان در مناطق روستایی مورد پذیرش قرار گرفته که همچنان نیز ادامه دارد که علی‌رغم تصویب ماده مذکور مفاد آن به طور کامل و فراگیر انجام نشده و در حال حاضر نیز با توجه به هم ریختگی حد و مرز اراضی زارعان و مالکان و تغییر کاربری بسیاری از این اراضی به ویژه در اطراف شهرها، زمینه‌های اجرایی آن از دست رفته و مشکلات و دشواری‌های دعوی ملکی فزونی یافته است در عین حال با افزایش جمعیت و توسعه محدوده شهرها و روستاها بسیاری از این اراضی به قطعات کوچک تجزیه و با اسناد عادی واگذار و به منازل مسکونی تبدیل شده‌اند و اخذ سند نیز از طرق متعارف و نیز مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ سابق اصلاحی قانون ثبت اسناد و املاک وجود نداشته است (پوراذر، ۱۳۸۷: ۸۰) و با این اوصاف بدیهی است که بایستی به عنوان آخرین راهکار امکان رسیدگی به دعوی اثبات مالکیت اشخاص و حل مشکل آنان وجود داشته باشد آنچنانکه اقلیت صادر کنندگان رأی یکی از شعب تشخیص دیوان عالی کشور چنین عنوان داشته‌اند: «اسناد مربوط به نسق زراعی زارعین که در اجرای قانون اصلاحات ارضی صاحب ملک به طور سهام یا غیره واگذار شده‌اند به جهت عدم درخواست ثبت و تحدید حدود از مصادیق مواد ۲۲ و ۴۸ قانون ثبت شناخته نمی‌شود بلکه مالکیت آن‌ها به جهت

مفروز الرعیه بودن قابل اثبات با تحقیق و معاینه محلی و تصرف آنان یعنی زمان تصویب قانون اصلاحات ارضی می‌باشد(دادنامه شماره ۱۶۸۷/۱۰-۱۳۸۷/۱۱/۱۴ شعبه دهم تشخیص دیوان عالی کشور). همچنین مطابق رأی وحدت و به شماره ۶۰۳ مورخ ۱۳۷۵/۲/۳۰ یات عموم دیوان عالی کشور در اثبات مالکیت اشخاص در نقاطی که اصلاحات ارضی انجام نشده است، قوانین مدنی و سایر قوانین حاکم است؛ و دادگاه نمی‌تواند اسناد و مدارکی را که خواهان برای اثبات دعوی به آن تمسک جسته به این استدلال که (تا اجرای کامل قانون اصلاحات ارضی و مشخص شدن نسق واقعی متصرفین احراز مالکیت میسر نمی‌شود) نادیده گرفته، دعوی را رد نماید. لذا رأی شعبه ۶ دیوان عالی کشور که بر این اساس صادر گردیده، موجه و مطابق با موازین قانونی است. این رای طبق ماده واحد قانون مربوط به وحدت رویه قضایی مصوب تیر ماه ۱۳۲۸ برای شعب دیوان عالی کشور و دادگاهها در موارد مشابه لازم الاتباع است.

نتیجه‌گیری

دعوای اثبات مالکیت نسبت به اموال غیرمنقول، یکی از دعاوی شایع و پرحجم دادگستری است با توجه به وضعیت ثبتی اموال غیرمنقول هریک در وضعیت ثبتی ویژه‌ای قرار دارند. برخی از اموال غیرمنقول سابقه رسمی ثبت خود را به پایان برده‌اند که در مورد این دسته از اموال غیرمنقول اصل بر عدم استماع دعوای اثبات مالکیت است مگر در موارد خاص و استثنایی، برخی دیگر از اموال غیرمنقول ثبت آن‌ها در یکی از مراحل مقدماتی ثبت متوقف شده که در این وضعیت نیز چاره‌ای جز استماع دعوی اثبات مالکیت در جهت حل مشکل مردم وجود ندارد. دسته دیگر از اموال غیرمنقول دارای وضعیت خاص‌تری هستند، مانند املاک موضوع قانون اصلاحات اراضی یا در مواقعی که مالک عرصه و اعیان متفاوت است. در این حالات نیز امکان استماع دعوای اثبات مالکیت وجود دارد، نتیجه آنکه استاندارد سازی طرح و استماع دعوای اثبات مالکیت در مورد اموال غیرمنقول و اخذ تصمیم یکسان در هریک از این حالات امکان‌پذیر است. امری که به وحدت رویه قضایی و جلوگیری از صدور آرا متعارض در موارد مشابه و ایجاد رضایت‌مندی در مراجعان به دادگستری می‌انجامد آراء صادره از محاکم قضایی و تحلیل این آراء حکایت از توجه دادگاه‌ها به این مهم و حرکت در مسیر آن دارد.

منابع

- بازگیر، یداله، ۱۳۸۵، استنباط قضایی دیوان عالی کشور در امور مدنی (خلع ید غاصبانه) تهران، انتشارات فردوسی
- تفکریان، محمود-۱۳۸۷ حقوق ثبت املاک قانون ومقررات عملیات مقدماتی وثبت املاک، تهران، انتشارات نگاه بینه
- صاحبی، مهدی، ۱۳۹۱ نقش ثبت سند در معاملات غیرمنقول با تأکید بر رویه قضایی ومطالعه تطبیقی در حقوق فرانسه وآلمان، انتشارات دراک
- ناصر، کاتوزیان، ۱۳۷۸، عدالت قضایی گزیده آراء، تهران، نشر دادگستر
- زینالی، مهدی، ۱۳۹۷، دعوای اثبات مالکیت در رویه دادگاهها، تهران، انتشارات چراغ دانش
- بلبائیان فردویی، سمیه، فقیهی نژاد، مهدی، ۱۳۸۹، دعوای مالکیت و خلع ید املاک در مراحل مختلف ثبتی در رویه قضایی ایران، مجله حقوقی دادگستری سال هفتاد و چهارم، شماره (۷۰)، ۶۷-۳۳
- پورآذر، علی، ۱۳۸۷، ارتباط احراز مالکیت ودعوی خلع ید، پیام آموزش شماره (۳۴)، ۸۲-۷۳
- خدابخشی، عبدا...، ۱۳۸۶، تحلیل حقوقی دعوای اثبات مالکیت، پیام آموزش، سال پنجم شماره (۲۶)، ۶۴-۴۸
- زراعت، عباس، ۱۳۸۴، نحوه اثبات مالکیت در دعوای خلع ید، مجله پیام آموزش سال سوم، شماره (۱۳)، ۲۶-۱۷
- سادات اخوی، سید محسن، طباطبایی، سید مرتضی، ۱۳۸۳، تحلیل اعتبار مطلق اسناد رسمی در پرتو قانون احکام دائمی برنامه های توسعه، مجله حقوقی دادگستری، شماره (۱۰۸)، ۲۰۳-۱۸۵
- خدابخشی، عبدا...، ۱۳۹۷، قابلیت استناد سند عادی در مقابل سند رسمی، رویه قضایی و راهکارها، فصل نامه علمی پژوهشی تعالی حقوق، شماره (نخست)، ۷۹-۱۰۲
- بازگیر، یداله، ۱۳۷۷، آرای دیوان عالی کشور در امور حقوقی، تهران، نشر ققنوس
- بازگیر، یداله، ۱۳۷۷، علل نقض آراء حقوقی در دیوان عالی کشور، تهران
- بازگیر، یداله، ۱۳۸۲، منتخب آراء، دیوان عالی کشور پیرامون مسائل و موازین حقوق ثبت، تهران، انتشارات فردوسی
- باختر، احمد، ۱۳۸۹، قانون ثبت اسناد واملاک در رویه قضایی، تهران، انتشارات خرسندی

شهری، غلامرضا، خرازی، محمد، ۱۳۸۰، مجموعه نظرهای مشورتی اداره کل حقوقی و تدوین قوانین قوه قضائیه در مسائل مدنی از سال ۱۳۶۳ تا ۱۳۸۰، تهران، انتشارات روزنامه رسمی جمهوری اسلامی ایران

تحصیلدوست، فریدون، رحیمی اصفهانی، عباسعلی، شهری، غلامرضا-محمدی اهری، محمدهاشم، گودرزی، حمیدرضا، ۱۳۸۸، مجموعه تنقیح شده قوانین ومقررات حقوقی تهران، روزنامه رسمی کشور

مذاکرات وآراء هیئت عمومی دیوان عالی کشور، سال ۱۳۷۴، جلد اول، تهران، دفتر مطالعات وتحقیقات دیوان عالی کشور چاپ دوم پاییز ۱۳۷۹

مذاکرات وآراء هیئت عمومی دیوان عالی کشور، سال ۱۳۷۹، جلد ششم، تهران اداره وحدت رویه ونشر مذاکرات هیئت عمومی دیوان عالی کشور، ۱۳۸۲

معاونت آموزش قوه قضائیه، ریال ۱۳۸۶، مجموعه نشست های قضایی، جلد اول، مسایل قانون مدنی، قم، نشر قضا