

## بررسی و نقش هیات قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمانهای فاقد سند رسمی در صدور سند مالکیت ملک

علیرضا همتی<sup>۱</sup>

<sup>۱</sup> دانش آموخته کارشناسی ارشد حقوق ثبت اسناد و املاک از دانشگاه تهران پردیس فارابی و دانشجوی کارشناسی ارشد حقوق خصوصی از دانشگاه آزاد اسلامی واحد مرودشت

نام نویسنده مسئول:

علیرضا همتی

### چکیده

قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمانهای فاقد سند رسمی در تاریخ ۱۳۹۰/۹/۲۰ به تصویب مجلس شورای اسلامی رسید، در این قانون پیش بینی گردید که جهت رسیدگی به درخواست متقاضیان جهت اخذ سند مالکیت املاک مشمول این قانون، هیات یا هیاتهای حل اختلاف با حضور یک قاضی به انتخاب رئیس قوه قضائیه، رئیس اداره ثبت یا قائم مقام وی، و حسب مورد رئیس اداره راه و شهرسازی یا رئیس جهاد کشاورزی یا قائم مقام آنان تشکیل شود، هیات مذکور با بررسی مدارک و دلایل ارائه شده و در صورت لزوم انجام تحقیقات لازم و جلب نظر کارشناس مبادرت به صدور رای نماید. رسیدگی هیات فاقد ماهیت قضائی است، در خصوص بررسی مدارک و دلایل رسیدگی هیات شکلی است اما در جهت احراز تصرفات مالکانه و بلامنازع صبغه ماهوی نیز دارد. در حین رسیدگی ممکن است هیات تصمیمات متعددی اتخاذ نماید، صرفاً آراء هیات قابل اعتراض است و رای مثبت هیات مبنی بر صدور سند مالکیت ملک مورد تقاضا، در صورتی که قطعیت یابد توسط اداره ثبت اسناد و املاک محل وقوع ملک اجرا میگردد و سند مالکیت ملک بنام متقاضی صادر میشود. در این خصوص قانون تعیین تکلیف در پاره ای موارد دارای ابهام است که اصلاح قانون و رفع ابهام از آن ضروریست.

**واژگان کلیدی:** دبیر هیات، اعضای هیات، تصمیمات هیات، هیات نظارت ثبت، اعتراض به رای هیات، ابطال سند مالکیت

## مقدمه

تشریفات فوق العاده دادرسی و اطاله رسیدگی دادگاه ها از یک طرف و تخصصی بودن برخی مسائل، موجب شده است که قانونگذار مراجع خاصی مانند هیات قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمانهای فاقد سند رسمی را پیش بینی کند، که در این مقاله به اختصار از آن به هیات قانون تعیین تکلیف تعب کرده ایم. هر چند درخواست متقاضیان جهت ثبت ملک ناشی از حاکمیت اراده است، لیکن انجام تشریفات ثبت ملک ناشی از اعمال حاکمیت دولت است. در قانون ثبت مصوب ۱۳۱۰ (ثبت عمومی) جهت رسیدگی به درخواست متقاضی ثبت ملک، هیات یا هیات حل اختلاف پیش بینی نشده است بلکه رسیدگی به درخواست متقاضی در اداره ثبت اسناد و املاک محل وقوع ملک و بر اساس دستوری است که رئیس ثبت به مسئول دبیرخانه، مسئول بایگانی، نماینده و نقشه بردار ثبت، مسئول دفتر املاک میدهد که هر یک بر اساس پست سازمانی خود نسبت به درخواست متقاضی اقدام نموده و تشریفات ثبتی را اجرا می نمایند.

اما رسیدگی به تقاضای متقاضیان در اجرای قانون تعیین تکلیف توسط دبیر هیات و هیات صورت میگیرد لیکن اتخاذ تصمیم بعهدہ اعضای هیات است. برخی نگاشته اند: «ثبت ملک با تشریفات قانون ثبت در دفتر املاک و دادن سند مالکیت از روی آن».

ثبت ملک: «الف - به معنی اخص یعنی ثبت ملک پس از پایان عملیات مقدماتی ثبت در دفتر املاک

ب- به معنی اعم یعنی عملیات مقدماتی ثبت و ثبت ملک در دفتر املاک».

ثبت عمومی: «نوعی از ثبت املاک است که در آن مالکان مجبور به ثبت ملک میشوند قانون اسفند ۱۳۱۰ [قانون ثبت] که فعلاً مجری است بر اساس ثبت عمومی است، ماده ۸۲ آئین نامه قانون ثبت». (جعفری لنگرودی، ۱۳۷۷: ۱۸۷ و ۱۸۶). منظور از ثبت اجباری املاک این است که مالکان املاک قانوناً ملزمند که ملک یا ملکهای خود را با رعایت قوانین ثبت املاک به ثبت برسانند هدف از اجباری نمودن ثبت املاک تثبیت مالکیت است. در حقوق ایران طبق قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰ که تا کنون نسخ نشده ولی به مرور موادی از آن اصلاح و موادی به آن الحاق شده است ثبت املاک اجباریست. (شهری، ۱۳۸۵: ۶۷). قانون ۱۳۱۰ که به قانون ثبت اجباری و یا ثبت عمومی معروف است ضمانت اجرایی در جهت ثبت نمودن ملک در ماده ۱۲ قانون ثبت پیش بینی نموده است و آن اینست که معاملات این املاک در دفاتر اسناد رسمی ممنوع است و سردفتر حق ندارد پیش از اینکه چنین شخصی ملک خود را مورد تقاضای ثبت قرار دهد معاملات آنرا ثبت کند و از طرفی دیگر طبق ماده ۱۲ قانون ثبت مصوب ۱۳۱۰ هنگام تقاضای ثبت چنین ملکی مالک باید جریمه معینی پرداخت کند. (جعفری لنگرودی، ۱۳۹۰: ۶۷). با این تحلیل باید گفت که قانون تعیین تکلیف نیز در راستای اجباری بودن ثبت املاک به تصویب رسیده است، به گونه ای که با احراز وجود شرایطی مالکین بتوانند ملک یا املاک خود را به ثبت برسانند، لکن برخلاف قانون ثبت مصوب ۱۳۱۰ رسیدگی به درخواست متقاضیان توسط هیات صورت میگیرد. در این مقاله هر چند که با فقر منابع مواجه بوده ایم به روش کتابخانه ای و با مراجعه حضوری به اداره ثبت اسناد و املاک به بررسی نقش هیات در صدور سند مالکیت املاک پرداخته ایم. فرضیه این است که اتفاق آراء اعضای هیات منجر به صدور سند مالکیت ملک میشود.

## 1- دبیر هیات

بموجب تبصره ۱ ماده ۲ قانون تعیین تکلیف، به «دبیر هیات» اشاره شده است و مقرر داشته: «دبیر هیات مکلف است قبل از رسیدگی هیات، جریان ثبتی ملک را از اداره ثبت استعلام نماید و در صورتی که ملک جزء اراضی موضوع این ماده باشد مراتب را به طور کتبی به هیات گزارش کند تا هیات تصمیم مقتضی را اتخاذ نماید». به موجب بند ۵ ماده ۱ آئین نامه اجرایی قانون تعیین تکلیف در خصوص دبیر هیات مقرر شده دبیر هیات: «کارمندی که به موجب ابلاغ مدیر کل ثبت استان به عنوان دبیر هیات تعیین می گردد». بدین ترتیب در قانون تعیین تکلیف و آیین نامه اجرای آن قانونگذار وظایف دبیر هیات را پیش بینی نموده است.

## 2- هیات حل اختلاف قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی

در قانون تعیین تکلیف رسیدگی به درخواست متقاضی، توسط هیات صورت میگیرد، به موجب ماده یک این قانون مقرر شده: «...در هر حوزه ثبتی هیات یا هیاتهای حل اختلاف که در این قانون هیات نامیده می شود با حضور یک قاضی به انتخاب رئیس قوه قضائیه، رئیس اداره ثبت یا قائم مقام وی، و حسب مورد رئیس اداره راه و شهرسازی یا رئیس اداره جهاد کشاورزی یا قائم مقام آنان تشکیل می گردد...». «هیات مذکور با بررسی مدارک و دلایل ارائه شده و در صورت لزوم انجام تحقیقات لازم و جلب نظر کارشناس مبادرت به صدور رای می کند...». در ماده ۸ آئین نامه اجرایی این قانون «هیات در ساعات غیر اداری در محل دبیرخانه تشکیل و با حضور همه اعضاء رسمیت می یابد...». بنابراین هیات با حضور همه اعضا رسمیت میابد و حضور همه اعضا جهت رسمیت یافتن جلسه هیات الزامی است. از واژه «در صورت لزوم» در ماده یک این قانون استنباط میشود که در صورتیکه هیات موضوع را خارج از شمول این قانون بداند، دیگری نیازی به انجام تحقیقات و جلب نظر کارشناس نیست. لیکن در ماده ۵ این قانون مقرر شده که «هیات در صورت احراز تصرفات مالکانه و بلامنازع متقاضی موضوع بند (ت) ماده ۱ این قانون، پس از کارشناسی و تهیه نقشه کلی ملک و انعکاس قطعه مورد تصرف در آن، مبادرت به صدور رای می نماید». بنابراین جهت احراز تصرف مالکانه و بلامنازع متقاضی انجام کارشناسی و تهیه نقشه ضروریست، فلذا در این جا برخلاف ماده یک صدور قرار کارشناسی ضرورت دارد. ایرادی که در این ماده ظاهر است این است که قانونگذار تصریح به موضوع بند (ت) نموده است در حالیکه این مقرر دارای این مفهوم نیست که در سایر موارد مصرح در این قانون [بغیر از بند ت] هیات تکلیفی به احراز تصرفات مالکانه و بلامنازع ندارد، چون اگر این گونه باشد هر متصرفی بدون اینکه منشأ تصرفات مالکانه و بلامنازع او احراز شود، میتواند تصرفات خود را دلیلی جهت اخذ سند مالکیت قرار دهد که این موضوع نقض نظر قانونگذار بوده و مفسده آور است و از طرفی دیگر قرار ارجاع امر به کارشناسی را نباید مختص بند (ت) ماده ۱ و ماده ۵ قانون دانست زیرا در صورت واجد شرایط بودن متقاضی، مطابق ماده ۱۰ آیین نامه این قانون تنظیم صورت جلسه احراز تصرف و ترسیم نقشه محدوده مورد نظر متقاضی و قید مساحت و حدود ملک ضروریست. علت اینکه قانونگذار یکی از اعضاء را «حسب مورد رئیس اداره راه و شهرسازی یا رئیس اداره جهاد کشاورزی یا قائم مقام آنان» دانسته است بستگی به محل وقوع ملک و صلاحیت ذاتی این دو اداره دارد، زیرا قانونگذار در ماده ۸ این قانون با تصریح «محل وقوع اراضی» صلاحیت این دو اداره را از یکدیگر تفکیک نموده است؛ حال باید گفت وظیفه هیات در قبال درخواست متقاضی چیست؟ قانونگذار در این قانون بدواً وظیفه هیات را بررسی مدارک و دلایل ارائه شده و در صورت لزوم انجام تحقیقات لازم و جلب نظر کارشناس دانسته است. در تبصره ۴ ماده ۶ قانون تعیین تکلیف مقرر داشته: «صدور سند مالکیت برای اراضی کشاورزی و نسق های زراعی و باغات در صورتیکه میزان تصرفات متقاضی ثبت، بیش از نسق زراعی یا باغی باشد، چنانچه معارضی وجود نداشته باشد با رای هیات بلامنازع است در این ماده قانونگذار صدور سند مالکیت بیش از نسق را جایز دانسته، بنظر ما نباید از این تبصره به

گونه ای برداشت شود که در هر صورت صدور سند مالکیت بیش از نسق زراعی یا باغی جایز است، زیرا اولاً به صراحت ماده میبایست معارضی وجود نداشته باشد. ثانیاً همانگونه که در مذاکرات نمایندگان مجلس به هنگام تصویب این قانون آمده است. (بشیری، میرزایی، صادقی، چاووشی، دانشوری، ۱۳۹۱: ۶۲). این موضوع مربوط به زمانی است که در زمان اصلاحات ارضی میزانی که به هکتار اعلام شده است با میزانی که اکنون محاسبه میشود بیشتر است مثلاً یک شعیر (یک شانزدهم یک دانگ و یک نود ششم شش دانگ) زمان اصلاحات ارضی صد هکتار اعلام شده اکنون با مساحتی دقیق توسط دستگاههای پیشرفته مانند GPS دو فرکانسه و یا دوربین توتال مشخص میگردد یک شعیر مثلاً صد و ده هکتار است، با این اوصاف است که هیات میتواند بیش از نسق زراعی یا باغی رای به صدور سند مالکیت صادر نماید.

### 3- ایرادات وارد به اعضای هیات تعیین تکلیف

در ماده ۵ این قانون مقرر شده: «هیات در صورت احراز تصرفات مالکانه و بلامنازع ...مبادرت به صدور رای می نماید». برخی استنباط نموده اند که: «تشکیل جلسات هیات با حضور هر سه عضو رسمیت پیدا میکند و در احراز تصرفات مالکانه متقاضی ثبت و صدور رای هر سه عضو باید اتفاق نظر داشته باشند». (زاهدی، ۱۳۹۰: ۲۱) اگر چه که در ماده ۵ بطور مطلق واژه «هیات» بکار برده شده که ابتدا اتفاق آراء اعضاء را متبادر به ذهن میرساند اما این استدلال قابل تأمل است. سابقاً در ماده ۱۷ آیین نامه اجرایی قانون اصلاح مواد یک و دو و سه قانون اصلاح و حذف موادی از قانون ثبت اصلاحی ۱۳۸۱/۸/۲۲ مقرر شده بود: «جلسات هیات در اداره ثبت محل و یا محلی که سازمان ثبت تعیین می کند تشکیل می گردد. جلسات هیات و تصمیمات آن با حضور حداقل دو نفر از اعضاء و با دو رای موافق معتبر و لازم الاجراء است ...». (مجموعه قوانین و مقررات ثبت اسناد و املاک تنقیح ریاست جمهوری، ۱۳۸۴: ۴۵۳). بنظر ما قانونگذار از اینکه اعضای هیات را سه عضو قرار داده است، منظوری داشته است، و آن اینکه طبیعی است که اعضاء هیات در رای خود اختلاف نظر داشته باشند فلذا اصولاً باید نظراکثریت معتبر باشد. با این استدلال ایراد دیگری وجود دارد و آن اینکه رای عضو قضائی ممکن است در اقلیت قرار بگیرد و بر اساس نظر دو عضو غیر قضائی مدارک و دلایل متقاضی بررسی و تصرفات مالکانه و بلامنازع متقاضی احراز و رای صادر شود. بالتفاوت به اینکه رسیدگی به این موضوع اصولاً یک ماهیت قضائیت چگونه ممکن است دو عضو غیر قضائی که ممکن است تحصیلات حقوق هم نداشته باشند به موضوع قضائی رسیدگی نمایند و بر خلاف نظر عضو قضائی مبادرت به صدور رای نمایند و آراء آن دو عضو منجر به صدور سند مالکیت قرار گیرد! از طرفی دیگر در صورت وجود اختلاف ممکن است هر سه عضو هیات عقیده متفاوتی نسبت به درخواست متقاضی داشته باشند، مثلاً عضو قضائی و رئیس ثبت عقیده بر صدور سند مالکیت مفروزی و یک عضو دیگر عقیده بر رد درخواست متقاضی داشته باشد، بنابراین پذیرش استدلال آراء موجب تضییع حق متقاضی میگردد خصوصاً به فرضی که نظر عضو قضائی و رئیس ثبت بایکدیگر موافق و عقیده بر صدور سند مالکیت داشته باشند فلذا به دلیل ایرادات وارده همچنانکه قانونگذار به درستی در تبصره ۳ ماده یک قانون تصریح نموده که تصمیمات هیات در مورد املاک افراد غایب و محجور با نظر قاضی هیات معتبر است، شایسته بود قانونگذار در دیگر موارد نیز تصریح می کرد «تصمیمات هیات با نظر قاضی هیات معتبر است». با این استدلال دیگر اعضا به عنوان مشاور، عضو قضائی را در صدور رای شایسته ارشاد می نمودند. برخی وجود اختلاف نظر بین اعضای هیات را پذیرفته اند و در خصوص تبصره ۳ ماده یک قانون استدلال کرده اند که «این جمله به این معنی است که هر چند که آراء هیات با حداقل امضا دو نفر از اعضا دارای اثر حقوقی است لیکن در مورد املاک مربوط به افراد غایب اگر عضو قضائی نظر مخالف داشته باشد با امضا دو نفر عضو دیگر اثری ندارد و اگر یکی از اعضا دیگر با امضا عضو قضائی مخالفت نموده و امضا نماید چون دارای دو امضا موافق و با نظر قاضی همراه است، معتبر و دارای اثر حقوقی است». (نوذری، ۱۳۹۲: ۱۱۰). همچنین ایراد دیگری که وجود دارد این است که موارد رد صلاحیت اعضاء هیات مانند داشتن قرابت نسبی با متقاضی ثبت پیش بینی نشده است. بنابراین جا داشت

موارد رد صلاحیت اعضاء مانند موارد رد دادرسی پیش بینی میشد تا اصل بی طرفی و رعایت عدالت در صدور آراء مراعات گردد و آراء هیات از این حیث مورد ایراد معترضین واقع نگردد.

#### ۴- تصمیمات هیات قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمانهای فاقد سند رسمی

۱- در ماده یک این قانون، قانونگذار به واژه «صدور رای» تصریح نموده است، طبق این ماده: «... هیات با بررسی مدارک و دلایل ارائه شده و در صورت لزوم انجام تحقیقات لازم و جلب نظر کارشناس مبادرت به صدور رای مینماید». رای ممکن است مثبت یا منفی باشد، در رای مثبت اعضا پس از احراز تصرفات مالکانه و بلامعارض متقاضی آنچنان که از ماده ۵ و تبصره ۴ ماده ۶ این قانون برمی آید، رای به صدور سند مالکیت متقاضی حسب درخواست وی [اعم از صدور سند مالکیت مفروزی یا مشاعی] صادر مینمایند و در رای منفی مطابق ماده ۸ آیین نامه این قانون رای به رد درخواست متقاضی صادر مینمایند. نکته قابل توجه این است که در صورتیکه نسبت به ملک مورد تقاضا نقل و انتقالاتی بعمل آمده باشد، حسب رسیدگی هیات در رای مثبت از سهم مالک ثبتی میبایست کسر شود و در مالکیت متقاضی اخذ سند مالکیت قرار میگردد. اصطلاح مدارک و دلایل واژه عامی است، هر چند که در قانون ثبت مصوب ۱۳۱۰/۱۲/۲۶ دلیلی که مالکیت متقاضی را در ملک ثابت مینماید سند مالکیت موضوع ماده ۲۲ قانون ثبت و همچنین عقود و معاملات موضوع مواد ۴۶ و ۴۷ و ۴۸ قانون ثبت است، اما به صراحت ماده ۲۲ و ۲۳ آیین نامه قانون ثبت مصوب ۱۳۱۷ با اصطلاحات و الحاقات بعدی دهنده اظهار نامه باید اسناد و مدارک و قبالات و بنچاق ملک و مدارک راجعه به مالکیت و تصرف خود را به اداره ثبت ارائه دهد و اگر دلیل مالکیت منحصر به تصرف است ادله و نشانی های تصرف فعلی خود را کتبا به اداره ثبت تسلیم نماید. قبل از پذیرش ثبت عمده دلایل و مدارک متقاضی، عادی یا عرفی است، که همین دلایل و مدارک پس از جری تشریفات ثبتی النهایه منجر به ثبت ملک در دفتر املاک موضوع ماده ۲۲ قانون ثبت میگردد. در قانون تعیین تکلیف نیز به مدارک و دلایل اشاره شده که توسط هیات این قانون مود بررسی قرار میگردد، بنظر ما منظور از مدارک و دلایل هر مدرک و دلیلی مشروعیت که مالکیت متقاضی را جهت اخذ سند مالکیت رسمی محرز نماید از قبیل اسناد عادی و رسمی، تصرف، شهادت شهود، کارشناسی، تحقیقات محلی و معاینه محلی، اعم از اینکه این مدارک و دلایل بطور مستقیم مالکیت متقاضی را برای اعضای هیات محرز نماید یا اینکه این مدارک و دلایل بطور غیر مستقیم مانند وراثت و به قائم مقامی، مالکیت متقاضی را جهت اخذ سند مالکیت رسمی برای اعضای هیات محرز نماید.

۲- در تبصره یک ماده ۲ این قانون، قانونگذار به واژه «تصمیم مقتضی» تصریح نموده است، طبق این تبصره «دبیر هیات مکلف است قبل از رسیدگی هیات، جریان ثبتی ملک را از اداره ثبت استعلام نماید و در صورتی که ملک جزء اراضی موضوع این ماده باشد مراتب را به طور کتبی به هیات گزارش کند تا هیات تصمیم مقتضی را اتخاذ نماید».

تصمیم را میتوان به کلیه اعمالی اطلاق نمود که هیات با توجه به صلاحیت ذاتی خود انجام میدهد مانند صدور رای، صدور قرار [مانند قرار معاینه محلی یا قرار ارجاع امر به کارشناس]، صدور دستور مانند دستور پرداخت دستمزد کارشناس.

۳- در ماده ۸ آیین نامه این قانون، قانونگذار به واژه «قرار» تصریح نموده است.

۴- در ماده ۱۴ و ۱۸ آیین نامه این قانون، قانونگذار به واژه «دستور» تصریح نموده است.

از بین تصمیمات هیات به صراحت ماده ۳ این قانون صرفاً آراء قابل اعتراض است و قانون در خصوص قابل اعتراض بودن یا نبودن قرارها و دستورات ساکت است، اما این سکوت حاکی از آن است که قانونگذار در مقام بیان بوده است زیرا در صورتی که قرارها و دستورات را قابل اعتراض میدانست به آن تصریح مینمود.

۵- در ماده یک این قانون به «انجام تحقیقات لازم» تصریح شده است. بنابراین «انجام تحقیقات لازم» نیز از اقدامات دیگریست که توسط هیات صورت میگیرد. تحقیقات لازم واژه مطلقیتست که شامل اقدامات متعددی مانند تحقیق محلی نیز میشود، در این قانون قانونگذار در خصوص نحوه انجام تحقیقات توسط هیات تصریحی ندارد، لیکن در مراجع قضایی نحوه رسیدگی بدین گونه است که: مواد ۲۴۸ تا ۲۵۶ قانون آیین دادرسی مدنی مصوب ۱۳۷۹ به قرار معاینه محل و تحقیق محلی اختصاص یافته است و برابر آن مقرر شده دادگاه می تواند رأساً یا به درخواست هریک از اصحاب دعوا قرار معاینه محل را صادر نماید. موضوع قرار و وقت اجرای آن باید به طرفین ابلاغ شود. قرار معاینه محل از جمله قرارهای اعدادی است؛ یعنی با اجرای این قرار، پرونده آماده صدور رأی می شود و دادگاه می تواند از آن عدول کند. این قرار اغلب در مواردی صادر می شود که دعوا متوجه اموال غیرمنقول باشد. با این حال گاهی در مورد اختلاف در اموال منقول نیز ممکن است قرار معاینه محل صادر شود. دادگاه در صدور قرار معاینه محل آزاد است و اجرای این قرار برای به دست آوردن اماره که مستند رأی دادگاه قرار خواهد گرفت صورت می گیرد. ماده ۱۳۲۱ قانون مدنی اماره را چنین تعریف می کند: «اماره عبارت از اوضاع و احوالی است که به حکم قانون یا در نظر قاضی دلیل بر امری شناخته می شود». اماره بر ۲ گونه است؛ نخست، اماره قانونی و دوم، اماره قضایی. درجه ارزش اماره قضایی را قانون به نظر دادرسی واگذار کرده است تا چنانچه از اوضاع و احوال موجود در خارج، حقیقت امر را به دست آورد، به استناد آن حکم دهد برخلاف اماره قانونی که برابر ماده ۱۳۲۲ قانون مدنی، قانون آن را دلیل بر امری قرار داده و نظر دادرسی در این اماره تأثیری ندارد. معاینه محل و تحقیق محلی دو وسیله احراز و اثبات امور موضوعی است که در قانون مدنی پیش بینی نشده است، در حقوق ایران قرار تحقیق محلی معمولاً همراه با قرار معاینه محلی صادر می شود و آثار و احکام آنها در بیشتر موارد مشترک و مشابه است، تحقیق محلی یعنی بدست آوردن اطلاعاتی که اهل محل راجع به امور موضوعی دعوا دارند تفاوت بین اطلاعات اهل محل و گواهی این است که گواه خود مستقیماً شاهد رویداد یا حالت مورد ادعا بوده یا مستقیماً سخن مورد ادعا را شنیده اما در اطلاعات اهل محل، اشخاصی که از آنها تحقیق میشود دیده ها و شنیده های مستقیم و غیر مستقیم برداشتهای خود را بیان می دارند، بی آنکه لازم باشد مآخذ آنها را ذکر نمایند. قانونگذار اشخاصی که در جریان تحقیق محلی از آنها تحقیق می شود «مطلع» خوانده است. (شمس، ۱۳۸۶: ۳۵۰-۳۵۶). ماده ۲۵۵ قانون آیین دادرسی مدنی مصوب ۱۳۷۹ مقرر داشته: «اطلاعات حاصل از تحقیق و معاینه محل از امارات قضایی محسوب می گردد که ممکن است موجب علم یا اطمینان قاضی دادگاه یا مؤثر در آن باشد». در بعضی موارد اماره قضائی با اماره قانونی تعارض پیدا میکند در صورتیکه اماره قضایی موجب قطع و یقین برای قاضی شود اماره قضایی مقدم است (مهجری، ۱۳۸۰: ۲۰۴-۲۰۵). هر چند مقررات مورد اشاره در رسیدگی های مراجع قضایی لازم الاجراست لیکن چون رای هیات نیز ماهیت شبه قضایی دارد در موارد سکوت این قانون شایسته است اعضای هیات به نحو فوق الذکر عمل نمایند.

##### ۵- هیات نظارت ثبت و ارتباط آن با قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمانهای فاقد سند رسمی

مطابق ماده ۶ قانون ثبت اسناد و املاک اصلاحی مصوب ۱۳۵۱/۱۰/۱۸: «برای رسیدگی به کلیه اختلافات و اشتباهات مربوط به امور ثبت اسناد و املاک در مقرر دادگاه استان، هیاتی به نام هیات نظارت مرکب از رئیس ثبت استان یا قائم مقام او و دو نفر از قضات دادگاه استان به انتخاب وزیر دادگستری تشکیل می شود. هیات مزبور به کلیه اختلافات و اشتباهات مربوط به امور ثبتی در حوزه قضایی استان رسیدگی می نماید. برای این هیات یک عضو علی البدل از قضات دادگستری یا کارمندان ثبت مرکز استان از طرف وزیر دادگستری تعیین خواهد شد». در بند ۱ ماده ۱ آیین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی مصوب ۱۳۸۷ در خصوص هیات نظارت مقرر شده: «هیاتی است مرکب از مدیر کل ثبت استان یا قائم مقام او و دو نفر از قضات دادگاه تجدید نظر استان به انتخاب رئیس قوه قضاییه که به کلیه اختلافات و اشتباهات مربوط به امور ثبتی در حوزه قضایی استان رسیدگی می نماید». پس مشخص میگردد منظور قانونگذار از رئیس ثبت



استان، مدیر کل ثبت استان و منظور از قضات دادگاه استان، قضات دادگاه تجدید نظر استان می باشد که انتخاب و نصب آنان در صلاحیت رئیس قوه قضاییه است و اختیار وزیر دادگستری در این خصوص سلب شده است. همچنین بنظر میرسد منظور از کارمند ثبت مرکز استان، کارمند اداره کل ثبت استان می باشد و منظور از عضو علی البدل از قضات دادگستری، قاضی دادگاه تجدید نظر استان میباشد. نکته قابل توجه اینکه در قسمت ذیل ماده ۶ مقرر شده «... برای این هیات یک عضو علی البدل از قضات دادگستری یا کارمندان ثبت مرکز استان از طرف وزیر دادگستری تعیین خواهد شد». در فرضی که یک عضو قضایی حضور نیابد و نوبت به عضو علی البدل برسد آیا ممکن است که هیات نظارت با دو عضو ثبتی و یک عضو قضایی تشکیل شود؟ رویه معمول به گونه ایست که با همان ترکیب اصلی تشکیل میابد لیکن واژه «یا» در قسمت ذیل این ماده صراحت به این معنا دارد که امکان تشکیل با دو عضو ثبتی و یک عضو قضایی امکان پذیر است و با منع قانونی مواجه نیست. بنابراین عضو علی البدل به هر علتی که یکی از اعضاء اصلی حضور نیابد به جای او شرکت می نماید فلذا ترکیب هیات نظارت ممکن است بدین گونه باشد :

۱- سه قاضی ۲- دو قاضی و یک غیرقاضی ۳- یک قاضی و دو غیرقاضی.

برخی انتخاب قاضی هیات نظارت را از میان قضات حقوقی به دلیل اینکه کار این هیات کلاً حقوقی است اولی دانسته اند و تصریح نموده اند که عضو علی البدل میتواند غیر قاضی یعنی کارمند اداره ی ثبت مرکز استان و یا قاضی هر یک از دادگاه های مرکز آن استان باشد. (شهری، ۹۸: ۱۳۸۵). بموجب ماده ۲ آیین نامه اجرایی رسیدگی اسناد مالکیت معارض و هیات نظارت و شورای عالی ثبت مصوب ۱۳۵۲/۲/۱۶: «محل تشکیل جلسات هیات نظارت در اداره ثبت استان و جلسات آن حداقل دو بار در هفته تشکیل خواهد شد». هیات نظارت یک مرجع اداری است که صلاحیت آن رسیدگی به اختلافات و اشتباهات ثبتی است، در بند ۴ و ۶ ماده ۲۵ اصلاحی قانون ثبت تصریح به این دارد که رسیدگی هیات نظارت در خصوص اصلاح اشتباه و رفع اشتباه، «خللی به حق کسی نرسد»، که در این صورت دادگاه صالح به رسیدگی است، به همین دلیل هیات نظارت ثبت و شورای عالی ثبت، در موارد متعددی پس از احراز اینکه رسیدگی به موضوع منتهی به تضییع حقوق طرف یا طرفهای دیگر میشود مقرر داشته که به ذی نفع اخطار شود که به دادگاه مراجعه نماید. (میرحسینی، ۱۳۹۱: ۶۰۷ و ۶۰۸ و ۶۱۱ و ۶۱۲). در ماده ۲۵ اصلاحی قانون ثبت حدود صلاحیت و وظایف هیات نظارت در ۸ بند و ۵ تبصره تصریح شده است، در تبصره ۴ این قانون تصریح شده است که: «آراء هیات نظارت فقط در مورد بندهای یک و پنج و هفت این ماده بر اثر شکایت ذی نفع قابل تجدید نظر در شورای عالی ثبت خواهد بود...». حال باید گفت اشتباهات و اختلافاتی که در اجرای قانون تعیین تکلیف ممکن است محقق شود آیا قابل طرح در هیات نظارت میباشد و یا خیر؟ ماده ۱۶ آیین نامه اجرایی قانون تعیین تکلیف در این خصوص مقرر میدارد: «چنانچه آراء هیاتها در حین انشاء دچار سهو قلم و یا اشتباه جزئی گردد و این ایراد خللی به اساس رای وارد ننماید، هیات تا قبل از ثبت ملک در دفتر املاک می تواند نسبت به تصحیح رای اقدام نماید. در صورت ثبت ملک در دفتر املاک، مراتب در هیات نظارت مطرح و اتخاذ تصمیم خواهد شد». واژه «می تواند» حاکی از این است که، هیات مختار در تصحیح رای است، در حالیکه بهتر بود از واژه «مکلف است» در تدوین این ماده استفاده میشد زیرا در مواردی که رای در حین انشاء دچار سهو قلم و یا اشتباه جزئی گردیده که به اساس رای خللی وارد نمیگردد و از طرفی ملک ثبت در دفتر املاک نگردیده است، لزومی به طرح موضوع در هیات نظارت ثبت نمی باشد. آنچه از این ماده استنباط میشود این است که:

۱- در موردی که در رای هیات، اشتباه صورت گرفته کلی است و این ایراد به اساس رای نیز خلل وارد میگردد و ملک ثبت در دفتر املاک نشده است موضوع قابل طرح در هیات نظارت است.

۲- در موردی که در رای هیات، اشتباه صورت گرفته کلی است و به اساس رای نیز خلل وارد میگردد و ملک ثبت در دفتر املاک شده است موضوع قابل طرح در هیات نظارت است.

۳- در موردی که در رای هیات سهو قلم و یا اشتباه جزئی صورت گرفته است و به اساس رای نیز خلل وارد گردیده و با این اوصاف ملک ثبت در دفتر املاک گردیده است، موضوع قابل طرح در هیات نظارت است.

۴- در موردی که در رای سهو قلم و یا اشتباه جزئی صورت گرفته است و به اساس رای نیز خلل وارد نگردیده و ملک نیز ثبت در دفتر املاک نشده است، در صورتیکه هیات نسبت به تصحیح رای اقدام ننماید، موضوع قابل طرح در هیات نظارت ثبت است.

با این اوصاف هیات نظارت صالح به رسیدگی به آراء صادره از ناحیه هیات قانون تعیین تکلیف می باشد لیکن در صورتیکه رسیدگی موجب تضییع حقی از شخصی گردد، به ذی نفع اخطار میگردد که برای احقاق حق به مرجع قضائی مراجعه نمایند؛ در همین راستا در ماده ۱۳ قانون جامع حدنگار (کاداستر) مصوب ۱۳۹۳/۱۲/۱۲ مقرر داشته که: «در مواردی که اسناد مالکیت موجود با اطلاعات و نقشه های حدنگار مغایرت داشته و این امر ناشی از اشتباهات ثبتی باشد و خللی به حقوق همجواران وارد نکند هیات نظارت ثبت استان (موضوع ماده ۶ قانون ثبت اسناد و املاک) ... به موضوع رسیدگی و مبادرت به صدور رای می نماید. رای صادر شده قطعی است. در ذیل به نمونه ای از آراء صادره از ناحیه هیات نظارت و شورای عالی ثبت اشاره میگردد. رای شماره ۴۹۱ - ۸۱/۷/۱۰ نظارت استان سمنان: «چون اصلاح سند مالکیت موجب تضییع حق می باشد لذا ثبت محل باشخاص ذی نفع اخطار نماید که به دادگاه صالح مراجعه نمایند». موضوع در شعبه ششم دادگاه عمومی و شعبه سوم دادگاه تجدید نظر مطرح گردیده به موجب دادنامه شماره ۵۴-۸۳/۱/۲۵ شعبه سوم دادگاه تجدید نظر رای به طرح مجدد موضوع در هیات نظارت بمنظور وقوع اشتباه صادر شده است، هیات نظارت پیرو رای شماره ۴۹۱ - ۸۱/۷/۱۰ چنین رای داده است: «... چون اصلاح طول ابعاد مساحت آن [پلاک ۹۸۳۹/۱] موجب تضییع حقوق احتمالی معترض خواهد شد بنابراین مقرر میدارد که ثبت محل باشخاص ذینفع اخطار نماید در رابطه با درخواست خود می توانند به دادگاه مراجعه نمایند». موضوع در شورای عالی ثبت مطرح گردیده و رای شورا چنین است: «با توجه به مدارک مذکور و صدور رای دادگاه تجدید نظر بشرح فوق ایرادی به رای اصلاحی هیات نظارت بنظر نمی رسد و رای مزبور تائید می شود تا به ذینفع مجددا اخطار شود با توجه به رای شماره ۶۷۴/۴۹۱ هیات نظارت بدادگاه مراجعه نمایند». رای شماره ۴۷۲۲-۷۰/۵/۸ هیات نظارت ثبت خوزستان: «موضوع با ماده ۱۴۹ قانون ثبت منطبق نبوده و اداره ثبت در این مورد تکلیفی ندارد و مجاوری که حقیق تضییع گردیده می تواند به مرجع قضائی مراجعه نماید این رای بر طبق بند ۴ ماده ۲۵ صادر گردید». با طرح موضوع در شورای عالی ثبت بشرح ذیل مبادرت بصدور رای می نماید: «... رای صادره از هیات نظارت ثبت استان خوزستان بشماره ۴۷۲۲-۷۰/۵/۸ مبنی بر عدم انطباق مورد با ماده ۱۴۹ قانون ثبت صحیح تشخیص و تائید می شود. از لحاظ ارشاد معترض می تواند از طریق مراجع قضائی اقدام نماید و اصلاح ثبت دفتر املاک و سند مالکیت موکول به حکم دادگاه است.» پس چنانچه ابطال سند مالکیت صادره خلل به حق احد از طرفین برساند، موضوع در صلاحیت مرجع قضائی است. (میرحسینی، همان: ۶۰۷-۶۱۰) .. آراء قطعی هیات نظارت قابل شکایت در دیوان عدالت اداری است. زیرا هیات نظارت، به رغم عضویت و حضور دو عضو قضائی در آن همچنان از مراجع اداری است و آراء صادره از آن در زمره آراء مراجع قضائی محسوب نمی شود. بنابراین، به استناد ماده ۱۳ قانون دیوان عدالت اداری مصوب ۱۳۸۵ [اکنون به موجب بند ۲ ماده ۱۰ قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری مصوب ۱۳۹۲/۳/۲۵]، تصمیمات و آراهای نظارت، قابل شکایت نزد دیوان عدالت اداری می باشد هرچند



که رویه اداری و قضایی به این مهم تمایلی ندارد و مرجع رسیدگی به شکایت از آراء هیات نظارت را شورای عالی ثبت می داند. (بهرامی، ۱۳۹۳: ۲۶۶).

## ۶- شورای عالی ثبت و ارتباط آن با هیات قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمانهای فاقد سند رسمی

شورای عالی ثبت بالاترین مرجع ثبتی است و یک مرجع اداری است و رسیدگی آن رسیدگی اداری است نه رسیدگی قضائی، طبق ماده ۲۵ مکرر قانون ثبت، شورای عالی ثبت دارای دو شعبه شامل شعبه مربوط به املاک و شعبه مربوط به اسناد است، اعضای آن سه عضو است که دو عضو آن از قضات دیوانعالی کشور به انتخاب رئیس قوه قضائیه و یک عضو دیگر حسب مورد مسئول قسمت املاک [معاون امور املاک سازمان ثبت اسناد] در شعبه املاک و مسئول قسمت اسناد [معاون امور اسنادسازمان ثبت اسناد] در شعبه اسناد است. برخلاف هیات نظارت قانونگذار عضو علی البدل برای شورای عالی ثبت پیش بینی نشده است.

بطور کلی شورای عالی ثبت دارای وظیفه ذیل است:

۱- رسیدگی به شکایات واصله نسبت به آراء قابل تجدید نظر صادره از هیات نظارت مستقر در اداره کل ثبت استانها وفق تبصره ۴ ماده ۲۵ قانون ثبت، به موجب تبصره ۵ ماده ۲۵ قانون ثبت مقرر شده: «... با وصول شکایت از ناحیه ذینفع چنانچه قبل از اجرای رای باشد اجرای رای را موقوف می نماید و رسیدگی و تعیین تکلیف با شورای عالی ثبت خواهد بود، هرگاه شورای عالی ثبت در تجدید رسیدگی رای هیات نظارت را تایید نماید عملیات اجرایی تعقیب می گردد.» در ماده ۱۵ آیین نامه اجرائی رسیدگی اسناد مالکیت معارض و هیات نظارت و شورای عالی ثبت مصوب ۱۳۵۲/۲/۱۶ مقرر شده: «با صدور دستور طرح موضوع در شورای عالی ثبت اجرای رای متوقف می گردد و هرگاه شورای عالی ثبت در تجدید رسیدگی رای نظارت را تایید نماید عملیات اجرایی تعقیب می گردد.»

۲- ایجاد وحدت رویه در مواردی که آراء متناقض و یا خلاف قانون از ناحیه های نظارت صادر میشود. در مواردی که موجب قوانین خاص شورای عالی ثبت، صالح به رسیدگی است.

۳- مواد ۱۳ و ۱۴ آیین نامه اجرائی رسیدگی اسناد مالکیت معارض و های نظارت و شورای عالی ثبت مصوب ۱۳۵۲/۲/۱۶ به موجب ماده ۱۱ آیین نامه مزبور جلسات شورای عالی ثبت حداقل هفته ای یکبار در اداره کل ثبت [اکنون سازمان ثبت اسناد و املاک] تشکیل میشود. بنظر ما شورای عالی ثبت بالاترین مرجع ثبتی است لیکن آرای شورای عالی ثبت قابل اعتراض در دیوان عدالت اداری میباشد.

برخی رسیدگی مرجع قضایی و اداری را در عرض یکدیگر بنحوی که هر دو صلاحیت رسیدگی داشته باشد را برخلاف عقل سلیم دانسته اند، و تا وقتی که مراجع قضائی حق رسیدگی دارند مراجع اداری در عرض آن ها طبق اصول حقوقی حق رسیدگی ندارند زیرا کاری عبث و بیهوده است، در ماده ۲۴ قانون ثبت دادگاه ها از پذیرش دعوی اعتراض به ثبت ممنوع شده اند اما این ممنوعیت مانع پذیرش مراجع اداری نیست. (جعفری لنگرودی، ۱۳۹۰: ۱۱۴ و ۱۱۵ و ۱۹۶-۱۹۸). حال جای این پرسش مطرح است که آیا شورای عالی ثبت صلاحیت رسیدگی به آراء صادره از ناحیه هیاتهای قانون تعیین تکلیف را دارد؟ ماده ۱۶ آیین نامه اجرائی قانون تعیین تکلیف در این خصوص مقرر میدارد «چنانچه آراء ها در حین انشاء دچار سهو قلم و یا اشتباه جزئی گردد و این ایراد خللی به اساس رای وارد ننماید، تا قبل از ثبت ملک در دفتر املاک می تواند نسبت به تصحیح رای اقدام نماید. در صورت ثبت ملک در دفتر املاک، مراتب در هیات نظارت مطرح و

اتخاذ تصمیم خواهد شد». قانونگذار در خصوص صلاحیت شورای عالی ثبت نسبت به رسیدگی از آراء صادره از ناحیه هیات های قانون تعیین تکلیف ساکت است، بنظر ما با توجه به تبصره ۴ ماده ۲۵ قانون ثبت که شکایت از آراء هیات نظارت را احصاء کرده و اصل را بر قطعیت آراء دانسته است، در مانحن فیه نیز اصل بر قطعیت آراء هیات نظارت است و سکوت قانونگذار حاکی از آنست که آراء هیات نظارت در این خصوص قابلیت رسیدگی در شورای عالی ثبت را ندارد.

## ۷- آرای هیات قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمانهای فاقد سند رسمی و ارتباط آن با دیوان عدالت اداری

آیا آرای هیات قانون تعیین تکلیف قابل رسیدگی در دیوان عدالت اداری میباشد؟ سابق بر این که ماده ۱۴۷ و ۱۴۸ حاکم بود در رای وحدت رویه شماره ۶۲۳ مورخ ۱۳۷۷/۱/۱۸ مقرر گردید که «...مرجع رسیدگی به اعتراض نسبت به رای هیات حل اختلاف موضوع ماده مذکور، دادگاه عمومی است...» بطور کلی رسیدگی به اعتراض مالک و متقاضی صدور سند مالکیت در صلاحیت مرجع قضائیت و دیوان عدالت اداری صلاحیت رسیدگی به اعتراض معترض را ندارد. (سایت ، lawgostar.com، بازدید مورخ ۱۳۹۵/۹/۲۸، ساعت ۱۰ شب). اما در موقعیت فعلی، به موجب بند ۲ ماده ۱۰ قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری مصوب ۱۳۹۲/۳/۲۵ صلاحیت و حدود اختیارات دیوان به قرار زیر است: «...۲- رسیدگی به اعتراضات و شکایات از آراء و تصمیمات قطعی هیاتهای رسیدگی به تخلفات اداری و کمیسیونهایی مانند ...». بنظر ما واژه «کمیسیونهایی مانند» تمثیلی است و شامل قانون تعیین تکلیف نیز میشود و در صورتیکه رای منجر به نقض قوانین و مقررات و یا مخالف قوانین و مقررات صادر شده باشد دیوان عدالت اداری نیز صالح به رسیدگی است.

## ۸- ایراد وارد به ماده ۱۲ قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمانهای فاقد سند رسمی

در ماده ۱۲ این قانون با اشاره به مواد ۹ و ۱۰ قانون به «رای قطعی» اشاره شده است، در خصوص «آراء قطعی هیات» در ماده ۱۲ قانون تعیین تکلیف، اداره کل ثبت اسناد و املاک فارس طی استعلامی از مدیر کل امور املاک سازمان ثبت اسناد و املاک کشور پرسش نموده که منظور از آراء قطعی هیات در ماده ۱۲ قانون تعیین تکلیف چیست؟ مدیر کل امور املاک سازمان ثبت به موجب نامه شماره ۹۴/۲۰۱۲۵۹ مورخ ۱۳۹۴/۱۱/۲۱ با پاسخ مبهمی اعلام داشته: «منظور از رای قطعی الزام به انتقال ملک مورد نظر از سوی دفترخانه اسناد رسمی به متقاضی طبق مقررات مربوطه می باشد».

آنچه از مواد این قانون استنباط میشود آنست که رای هیات یا مثبت است یا منفی، در رای مثبت در صورتیکه اعضاء هیات تصرفات مالکانه و بلامعارض و بلامنازع متقاضی را احراز نمایند رای به صدور سند مالکیت بنام متقاضی صادر می نمایند که ثبت محل مجری آرای هیات بوده و وفق مقررات و پس از طی تشریفات ثبتی میبایست نسبت به صدور سند مالکیت بنام متقاضی اقدام نماید، در واقع اداره ثبت مجری رای هیات است و در صورتی که اعضاء هیات عقیده بر رای منفی داشته باشند وفق ماده ۸ آیین نامه رای به رد درخواست متقاضی صادر مینمایند.

صدور رای از ناحیه هیات به الزام دفترخانه اسناد رسمی به انتقال ملک به متقاضی صحیح بنظر نمی رسد زیرا:

اولا: صدور رای به الزام به انتقال ملک یک ماهیت قضایی دارد و رسیدگی به این موضوع مستلزم رسیدگی در مرجع قضائیت .

ثانیا: در مقررات جایی پیش بینی نشده است که هیات مبادرت به صدور رای به الزام به انتقال ملک نماید، دفترخانه اسناد رسمی ملزم به انتقال ملک به متقاضی نمیشود بلکه انتقال دهنده یا فروشنده ملزم میشود که در احدی از دفاتر

اسناد رسمی حضور یابد و سند را به انتقال گیرنده منتقل کند. ثالثاً: با توجه به آنچه که پاره ای از نویسندگان نگاشته اند دفترخانه اسناد رسمی دارای شخصیت حقوقی بوده و جزء اشخاص حقوقی عمومی تلقی می شود، هر چند که شخصیت حقوقی دفترخانه، شخصیت مستقلی نیست و دفترخانه از استقلال حقوقی برخوردار نیست، بلکه دفترخانه جز نهادهای وابسته به قوه قضاییه تلقی می شود و در متن قانون، دفاتر اسناد رسمی، جزو نهادهای وابسته به وزارت دادگستری احصاء شده است. (عباسی دادکانی، ۱۳۸۷: ۳ و ۲۳). و برخی دیگر دفاتر اسناد رسمی را جزیی از ساختار اداری سازمان ثبت دانسته، اگر چه که سردفتری یا دفتر یاری از مشاغل آزاد به شمار می آید اما مامورین رسمی هستند و اسنادی که تنظیم می کنند طبق ماده ۱۲۸۷ قانون مدنی اسناد رسمی است و دفاتر برای تسهیل در انجام کارهای ثبتی پیش بینی شده اند. (حمیتی واقف، ۱۳۸۴: ۳۵). با این اوصاف دفترخانه اسناد رسمی ذی نفع در موضوع نبوده که ملزم به انتقال ملک بنام متقاضی گردد. رابعاً: به فرضی هم که رای قطعی هیات الزام به انتقال ملک باشد، در موردی که شخص ملزم به انتقال ملک شده و به رای هیات تمکین ننماید، جهت اجرای رای همانند آراء مراجع قضایی میبایست اجرائیه صادر گردد، در حالیکه در مقررات نصی جهت صدور اجرائیه نسبت به این گونه آراء پیش بینی نشده و عملاً اجرای رای با مشکل مواجه میشود. خامساً: در ماده ۱۲ تصریح شده که «مراجع مذکور در مواد ۹ و ۱۰ این قانون [یعنی حسب مورد متولی یا اداره اوقاف و موسسات و نهادهای عمومی غیر دولتی] پس از ابلاغ رای قطعی هیات و به ترتیب پرداخت اجرت زمین و یا بهای آن از سوی متقاضی، مکلفند ظرف دو ماه نماینده خود را جهت امضاء سند انتقال معرفی نمایند. در غیر این صورت، اداره ثبت محل پس از اطمینان از پرداخت اجرت زمین یا تودیع بهای آن به تنظیم سند انتقال اقدام می نماید.» با توجه به ماده ۱۸ قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران مصوب ۲۵ تیر ماه ۱۳۵۴ کلیه اسناد در دفترخانه اسناد رسمی تنظیم میشود بنابراین قسمت اخیر ماده که مقرر داشته: «... در غیر این صورت، اداره ثبت محل پس از اطمینان از پرداخت اجرت زمین یا تودیع بهای آن به تنظیم سند انتقال اقدام می نماید.» مغایر با ماده ۱۸ موصوف است زیرا تنظیم سند انتقال خارج از صلاحیت اداره ثبت اسناد و املاک است و تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی انجام میشود، فلذا بنظر ما قسمت اخیر ماده با ایراد موجه است. جهت رفع این ایراد میتوان این قسمت را بدین نحو اصلاح نمود، پس از ابلاغ رای قطعی: «... در غیر این صورت [در صورت عدم معرفی نماینده مراجع مواد ۹ و ۱۰]، اداره ثبت محل پس از اطمینان از پرداخت اجرت زمین یا تودیع بهای آن و پس قطعیت رای هیات مبادرت به صدور سند مالکیت ملک بنام متقاضی می نماید.» زیرا پس از اینکه رای هیات قطعی شد امکان صدور سند مالکیت میسر است. اما علی رغم این تحلیل، برخی امتیاز این قانون را تسهیل تنظیم سند رسمی در اراضی و ساختمانهای موضوع این قانون دانسته اند. (باختر، ۱۳۹۰: ۱۵). این نظر از این منظر که سند مالکیت صادره توسط اداره ثبت اسناد و املاک سند رسمی محسوب میشود صحیح است اما همان گونه که تحلیل شد، این نظر دارای ایراد است، زیرا بموجب ماده یک قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران مصوب ۲۵ تیر ۱۳۵۴ تنظیم و ثبت اسناد رسمی بعهده دفترخانه اسناد رسمی گذاشته شده است و تنظیم سند رسمی را نباید در حیطه وظایف ادارات ثبت اسناد و املاک دانست، بلکه در اجرای این قانون، نقل و انتقالات صورت گرفته بر روی املاک، و البته با رای مثبت اعضای هیات این قانون، به گونه ای رسمیت میابد که با طی تشریفات مقرر ملک مورد نظر متقاضی، حسب مورد بصورت مفروز و یا مشاع ثبت دفتر املاک اداره ثبت میگردد و ننهنا تسهیل تنظیم سند رسمی نیست بلکه متقاضی در اجرای این قانون مواجه با طی نمودن تشریفات پیچیده و زمان بر ثبتی است.

با توجه به استدلالات فوق الذکر و با توجه به اینکه طبق ماده ۳ این قانون رای هیات ظرف مهلت مشخصی قابل اعتراض در مرجع قضایی است و با عنایت به ماده ۱۴ آیین نامه این قانون بنظر ما منظور از «رای قطعی» این است که یا اعتراضی به آن در موعده قانونی واصل نشده باشد در این صورت رای واجد قطعیت است و یا اینکه در صورتیکه به آن اعتراضی واصل شده باشد نسبت به اعتراض در مرجع ذیصلاح مورد رسیدگی قرار گرفته و تایید شده باشد.

## ۹- دعوای اعتراض به رای هیات

همان گونه که گذشت رای مثبت هیات پس از جری تشریفاتی منجر به صدور سند مالکیت بنام متقاضی میشود، و رای منفی هیات وفق ماده ۸ این نامه منجر به رای رد درخواست متقاضی صادر مینماید، فلذا قاعدتا این دو رای قابلیت اعتراض را دارد و دیگر تصمیمات هیات و دبیر هیات به دلیل عدم پیش بینی قانونگذار قابلیت اعتراض را ندارند. طبق ماده ۳ این قانون اداره ثبت اسناد و املاک مکلف است آراء هیات را در دو نوبت به فاصله پانزده روز از طریق روزنامه های کثیرالانتشار و محلی آگهی نماید و در روستاها علاوه بر انتشار آگهی، رای هیات با حضور نماینده شورای اسلامی روستا در محل الصاق میشود. صورت مجلس الصاق آگهی با امضاء نماینده اداره ثبت اسناد و املاک و نماینده شورای اسلامی روستا در پرونده الصاق می شود. هرچند که در ماده ۳ بنحو اطلاق تصریح شده که «آراء هیات» اما عملا آراء منفی صادره از ناحیه هیات آگهی نمی شود علت آن این است که چون درخواست متقاضی رد شده است فلذا تضييع حقی از شخص یا اشخاص بعمل نیامده که نیاز به انتشار آگهی باشد. اما باید قانون را طوری تفسیر کرد که جهت جلوگیری از تضييع حق متقاضی که درخواست وی از ناحیه هیات رد شده است، وی نیز بتواند به رای هیات اعتراض نماید جهت رفع این نقیصه بنظر ما میبایست رای منفی هیات به وی ابلاغ شود تا چنانچه وی به رای هیات معترض باشد بتواند به آن اعتراض نماید، البته اعتراض به رای منفی نیز میبایست در مهلت مشخصی بعمل آید زیرا اعتراض به رای هیات از جمله دعاویست که میبایست در مهلت مشخص مطرح شود اما قانون در این خصوص ساکت است، اما با وحدت ملاک از مواعد مقرر در ماده ۳ میتوان این مواعد را نسبت به آراء منفی صادره از ناحیه هیات نیز ساری و جاری دانست. ابهام دیگری که در این خصوص وجود دارد این است که در این قانون هیات مکلف نشده است که در ذیل رای خود مواعد اعتراض را قید نماید اما جهت رفع این نقیصه و اینکه انتشار آگهی الزامیست باید در آگهی منتشره که از سوی اداره ثبت اسناد بعمل می آید مواعد اعتراض نیز قید و آگهی شود. (نظریه مشورتی اداره کل حقوقی قوه قضاییه، سایت <http://www.isna.ir> بازدید ۱۳۹۵/۹/۲۸ ساعت شب ۸). مع هذا طبق ماده ۳ اشخاص ذی نفع از تاریخ انتشار آگهی و در روستاها از تاریخ الصاق در محل تا دو ماه اعتراض خود را به اداره ثبت محل وقوع ملک تسلیم و رسید اخذ نمایند و ظرف یک ماه از تاریخ تسلیم اعتراض مبادرت به تقدیم دادخواست به دادگاه عمومی محل نمایند و گواهی تقدیم دادخواست را به اداره ثبت محل تحویل دهند، ابهام دیگری که هست این است که چون آراء هیات در دو نوبت آگهی میشود، مشخص نیست که مبدا اعتراض، آگهی نوبت اول است یا آگهی نوبت دوم اصولا آگهی نوبت اول میبایست ملاک عمل باشد، همچنین ابهام دیگری نیز وجود دارد و آن اینکه در ماده ۳ این قانون تصریح شده که: «اداره ثبت اسناد و املاک محل مکلف است آراء هیات را در دو نوبت به فاصله پانزده روز از طریق روزنامه های کثیرالانتشار و محلی آگهی نماید...»، به فرضی که تاریخ انتشار آگهی در روزنامه کثیرالانتشار و محلی دو تاریخ متفاوت باشد مشخص نیست که مبدا اعتراض تاریخ انتشار کدام یک میباشد، جهت رفع این نقیصه آگهی روزنامه کثیرالانتشار و محلی میبایست در یک تاریخ واحد انتشار یابد، با این اوصاف باید گفت که:

۱- طرح دعوی با تقدیم دادخواست و رعایت قانون آیین دادرسی مدنی بعمل می آید.

۲- خواهان دعوی که شخص معترض است می بایست ذی نفع در دعوا باشد و خوانده شخص متقاضی ثبت وید و یا ایادی ماقبل وی خواهد بود. سوالی که مطرح است این است که آیا در دعوی اعتراض به رای هیات نیازی به طرح دعوا علیه اداره ثبت اسناد و املاک محل وقوع ملک بعنوان یکی دیگر از خواندگان میباشد و یا خیر؟ باید گفت که رسیدگی به درخواست متقاضیان در حیطه صلاحیت هیات قانون تعیین تکلیف بوده این هیات ها در اتخاذ تصمیمات و آراء خود استقلال رای داشته، بنابراین ادارات ثبت نه تنها هیچگونه دخالتی در امور ماهیتی که همان تصمیمات و مصوبات

هیات‌هاست نمی نمایند، بلکه طبق قوانین و آئین نامه های مربوطه مکلف به اجرای مصوبات هیات ها میباشند و بر اساس آراء صادره از هیات ها اقدام به ثبت و صدور سند مالکیت می نمایند، و از طرفی دیگر ادارات ثبت اسناد و املاک ذی نفع در دعوا نمیباشند و اقدامات ادارات ثبت در راستای وظایف قانونی و اعمال حاکمیت دولت است و میبایست دعوی مطروحه علیه اداره ثبت اسناد و املاک وفق ماده ۸۹ ناظر به بند ۴ ماده ۸۴ قانون آیین دادرسی مدنی قرار رد دعوا صادر شود. در خصوص خواسته دیگری که در دادخواست تحت عنوان مطالبه خسارات دادرسی مطرح میشود، طبق ماده ۱۰ قانون تشکیلات و آئین دادرسی دیوان عدالت اداری و مواد ۲ و ۱۰ و ۱۹ قانون آیین دادرسی مدنی بدو میبایست وقوع تخلف اداره ثبت اسناد و املاک در دیوان عدالت اداری احراز شود، بنابراین طرح دعوی در این قسمت نیز مواجه با اشکال و مردود است.

۳- خواسته دعوی اعتراض به رای هیات قانون تعیین تکلیف و ابطال رای است با ذکر شماره رای و ذکر روزنامه حاوی انتشار مفاد رای.

۴- بنظر ما این دعوی یک دعوای مالی است زیرا اعتراض به رای هیات ماهیتا نوعی اثبات مالکیت است، فلذا مطابق ماده ۶۱ قانون آیین دادرسی مدنی مصوب ۱۳۷۹/۱/۲۱ «بهای خواسته از نظر هزینه دادرسی و امکان تجدید نظر خواهی همان مبلغی است که در دادخواست قید شده است، مگر این که قانون ترتیب دیگری معین کرده باشد». در ماده ۱۲ قانون نحوه وصول برخی از درآمدهای دولت در بند ج مقرر شده: «در دعوای مالی غیر منقول و خلع ید از اعیان غیر منقول از نقطه نظر صلاحیت، ارزش خواسته همان است که خواهان در دادخواست خود تعیین می نماید. لکن از نظر هزینه دادرسی، باید مطابق ارزش معاملاتی املاک در هر منطقه تقویم و بر اساس آن هزینه دادرسی پرداخت شود».

۵- این دعوی، دعواییست که میبایست در مهلت مقرر قانونی اقامه شود و پس از مضي این مدت طرح دعوی با ایراد مواجه است که منجر به قرار رد دعوا یا عدم استماع دعوی در دادگاه میگردد.

اداره حقوقی قوه قضاییه در نظریه شماره ۷/۱۲۶۰۱ مورخ ۱۳۷۹/۱۲/۲۳ در خصوص بند ۶ ماده ۱۴۷ اصلاحی قانون ثبت سال ۱۳۷۰ اعلام نمود که «در صورتی که اعتراض بعد از مهلت مقرر قانونی واصل شده باشد دادگاه برای رسیدگی به این اعتراض با تکلیفی مواجه نیست و چنین اعتراضی هر چند از جانب اداره ثبت اسناد و املاک به دادگاه ارسال شده باشد چون بر اساس مقررات قانون مذکور مطرح نشده قابلیت استماع ندارد».

«... اگر اعتراض نسبت به رای صادره باشد به دلیل خارج از مهلت قانونی بودن آن، دادگاه بدون رسیدگی ماهوی و به استناد بند ۱۱ ماده ۸۴ قانون آیین دادرسی مدنی، قرار رد دعوا صادر خواهد کرد. اما اگر اعتراض به رای کمیسیون نباشد بلکه دعوی دیگری در ارتباط با آن باشد مانند: اثبات مالکیت یا ابطال سند مالکیت موضوع رای هیات حل اختلاف به استناد ذیل بند ۶ ماده ۱۴۷ اصلاحی قانون ثبت، دادگاه هر زمان باید به دعوای او رسیدگی ماهوی نموده و حکم مقتضی به ابطال سند یا اثبات مالکیت او خواهد داد و نمی تواند به بهانه خارج از فرجه بودن آن (دعوا) قرار رد صادر نماید» (اصغر زاده بناب، ۱۳۹۳: ۳۳۲ و ۳۳۶).

۶- با طرح دعوی در مهلت مقرر اقدامات ثبت، موکول به ارائه حکم قطعی دادگاه است. بنابراین نیازی به صدور دستور موقت جهت جلوگیری از ادامه عملیات ثبتی نیست.

۷- مطابق ماده ۳ قانون تعیین تکلیف «...در صورتی که اعتراض در مهلت قانونی واصل نگردد یا معترض، گواهی تقدیم دادخواست به دادگاه عمومی محل را ارائه نکند، اداره ثبت محل باید مبادرت به صدور سند مالکیت نماید. صدور سند مالکیت مانع از مراجعه متضرر به دادگاه نیست».

۸- مطابق ماده ۳ موصوف مقرر شده که: «...تا دو ماه اعتراض خود را به اداره ثبت محل وقوع ملک تسلیم و رسید اخذ نماید...». حال جای این پرسش باقیست که کسی که در دعوی اعتراض به ثبت حکم قطعی بر بی حقی او صادر شده، در صورتیکه اعاده دادرسی مطرح نماید آیا از ثبت ملک در دفتر املاک خودداری میشود؟ وزارت دادگستری طی بخشنامه شماره ۲۳۱۹۸- ۱۳۱۳/۱۰/۱۱ به اداره ثبت دستور داده است که پس از ورود گواهی حاکی از تقدیم دادخواست اعاده دادرسی، از ثبت ملک در دفتر املاک خودداری نماید و وصول گواهی مزبور به اداره ثبت پس از ثبت ملک اثری نخواهد داشت. ولی هیچ یک از طرق فوق العاده دیگر مانند دخول شخص ثالث و اعتراض ثالث به حکم صادر در اثر اعتراض بر ثبت نمی تواند جلوگیری از ثبت ملک در دفتر املاک بنماید زیرا کسی که نسبت به ملک مورد تقاضا ادعایی داشته باشد باید در حدود ماده ۱۶ و ۲۰ قانون ثبت در مدت قانونی از طریق اداره ثبت اعتراض نماید و هرگاه اعتراض ننمود بر طبق ماده ۲۴ قانون ثبت، به هیچ عنوان (جز در موارد مذکور در ماده مزبور) دعوی از کسی پذیرفته نخواهد شد. (امامی، ۱۳۹۱: ص ۱۴۰). بنظر ما با عنایت به ماده ۳ قانون مزبور به این استدلال در قانون تعیین تکلیف نیز میتوان تمسک جست زیرا ماده ۳ حاوی مقررات آمره است بنابراین اعتراضی که خارج از موعد مقرر به اداره ثبت محل وقوع ملک تسلیم شود قابل ترتیب اثر بنظر نمیرسد.

#### ۱۱- رویکرد قضات در رسیدگی به دعوی اعتراض به رای هیات

در فرضی که تصرفات مالکانه متقاضی (خواننده دعوی اعتراض به رای هیات) در مرجع قضایی احراز نگردد در این خصوص «حکم به ابطال رای معترض عنه» صادر میگردد. اما اختلاف در جایی است که مالکیت متقاضی محرز است لیکن مالکیت وی بصورت مشاعیست، در این خصوص رویکرد قضات متفاوت است، بعنوان نمونه: ( در دادنامه شماره ۹۵۰۹۹۷۷۱۲۲۴۰۰۶۵۱ شماره پرونده ۹۴۰۹۹۸۷۱۹۴۸۰۱۰۱۸ شماره بایگانی ۹۵۰۴۷۶ مورخ ۱۳۹۵/۶/۸ شعبه ۲۴ دادگاه تجدید نظر استان فارس

و دادنامه شماره ۹۵۰۹۹۷۷۱۲۲۴۰۰۹۷۰ کلاسه پرونده ۲۴ ت ۹۵۰۶۳۷ مورخ ۱۳۹۵/۷/۱۳ شعبه ۲۴ دادگاه تجدید نظر استان فارس

و دادنامه شماره ۹۵۰۹۹۷۷۱۲۰۱۰۱۰۲۱ کلاسه پرونده ۱۱ ت مورخ ۱۳۹۵/۰۷/۲۷ شعبه ۱۱ دادگاه تجدید نظر استان فارس).

بعضی از قضات محترم پس از اخذ استعلام از اداره ثبت اسناد و املاک و عندالزوم ارجاع امر به کارشناسی و قرار تحقیق و معاینه محلی و احراز اینکه مالکیت خواهان مشاعیست با این استدلال که چون ملک مشاعیست و تا کنون افراز و تقسیم قانونی بعمل نیامده و تصرف طویل المدت خوانده را موجب خروج ملک از مالکیت خواهان (معترض) ندانسته و حکم به ابطال رای معترض عنه صادر مینمایند. در تحلیل این آراء باید گفت:

۱- این آراء بیشتر منطبق با رویکرد قانون مدنی در اموال مشاع است مانند ماده ۵۹۱ قانون مدنی که در تقسیم مال مشترک را منوط به راضی بودن تمام شرکاء دانسته است یا در ماده ۵۸۲ قانون مدنی آمده است «شریکی که بدون اذن یا در خارج از حدود اذن تصرف در اموال شرکت نماید ضامن است».



۲- در املاک مشاعی به صرف اعتراض مالک مشاعی [در صورتیکه هیات این قانون تصرفات مالکانه و بلامعارض و بلامنازع متقاضی را محرز دانسته باشد و مقرر نموده باشد که اداره ثبت محل پس از طی تشریفات ثبتی نسبت به صدور سند مالکیت اقدام نماید]، در صورت اعتراض معترض این رای در مرجع قضایی نقض میگردد و منجر به «حکم به ابطال رای معترض عنه یا ابطال رای هیات» میگردد.

۳- متقاضی که دارای مالکیت مشاعیست و به درخواست وی اعتراض میشود نمیتواند سند مالکیت مفروزی اخذ نماید.

۴- طبق این آراء راه خروج از حالت اشاعه، افراز و یا تقسیم املاک است به عبارتی شرکاء جهت خروج از حالت اشاعه یا باید با یکدیگر تراضی نمایند و یا در صورت عدم تراضی از طریق افراز و آن هم در صورتیکه ملک قابل افراز باشد اقدام نمایند.

با مطالعه قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمانهای فاقد سند رسمی نکته ایست و آن این که :

۱- در ماده ۱ قانونگذار مقرر کرده «...لکن به علت وجود حداقل یکی از موارد زیر، صدور سند مالکیت مفروزی از طریق قوانین جاری برای آنها میسر نمی باشد...». یکی از مصادیق قوانین جاری قانون افراز و یا تفکیک و یا تقسیم است بنابراین در صورتیکه متقاضی بتواند از طریق قوانین جاری سند مالکیت مفروزی اخذ نماید بنظر ما درخواست وی مشمول قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمانهای فاقد سند رسمی نیست و متقاضی بدو میبایست از طریق قوانین جاری اقدام نماید. اما در صورتیکه متقاضی نتواند با وجود حداقل یکی از موارد مورد اشاره در ماده ۱ از طریق قوانین جاری (افراز، تفکیک، تقسیم) سند مالکیت مفروز اخذ نماید چاره ای ندارد که با توسل به ظرفیت موجود در قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمانهای فاقد سند رسمی نسبت به اخذ سند مالکیت خود اقدام نماید، بنابراین این استدلال قضات محترم که چون ملک مشاعیست و تا کنون افراز و تقسیم قانونی بعمل نیامده و تصرف طولی مدت خوانده را موجب خروج ملک از مالکیت خواهان (معترض) ندانسته و حکم به ابطال رای معترض عنه [ابطال رای هیات] صادر شود در فرضی که امکان افراز و تقسیم ملک وجود داشته باشد صحیح و قابل توجیه است ولی در فرضی که امکان افراز و تقسیم ملک وجود نداشته باشد دارای این اشکال است که موجب میشود مالکان مشاعی هیچ گاه موفق به اخذ سند مالکیت مفروز نشوند، زیرا از یک طرف ثبت املاک در حقوق ما اجباریست و قوانین سابق جوابگوی درخواست متقاضی نیست و از طرفی دیگر این استدلال هم باعث میشود مالک مشاعی نتواند نسبت به اخذ سند مالکیت مفروزی خود اقدام نماید.

۲- قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمانهای فاقد سند رسمی تنها مالک مشاعی را از اخذ سند مفروزی منع نکرده بلکه به موجب بند ۲ ماده یک این قانون عدم دسترسی به مالکان مشاعی در مواردی که مالکیت متقاضی، مشاعی و تصرفات وی در ملک، مفروز است را از مواردی دانسته که متقاضی بتواند از ظرفیت موجود در این قانون جهت اخذ سند مالکیت مفروزی استفاده نماید.

۳- در ماده ۱۴۷ سابق اصلاحی قانون ثبت، در چند مورد به «توافق» اشاره شده بود مانند بند ۱ «در صورتی که بین متصرف و مالک توافق بوده ...» یا در بند ۲ «هرگاه انتقال (اعم از رسمی یا عادی) به نحو مشاع و تصرف به صورت مفروز بوده و بین متصرف و مالک مشاعی توافق باشد...» اما در قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمانهای فاقد سند رسمی بحث از «عدم دسترسی» به مالک یا مالکین رسمی یا مشاعی شده است، عدم دسترسی ممکن است در اثر مجهول المكان بودن، فوت و عدم شناسایی ورثه باشد. بنابراین قانونگذار به این موضوع وافق بوده که در پاره ای از

موارد به دلیل عدم دسترسی به مالکان مشاعی یا رسمی اخذ سند مالکیت مفروزی امکان پذیر نمیباشد بنابراین با وضع این قانون سعی در چاره جویی داشته است.

۴- در پلاکات ثبتی که دارای مالکین مشاعی متعددیست در عمل مشاهده میگردد که بعضی از مالکان مشاعی با طرح این دعوا و با این استدلال که ملک مشاعیست و البته با نیت شوم نسبت به درخواست متقاضیان مالکین مشاعی اعتراض به رای هیات مطرح مینمایند، بطوریکه نگارنده شاهد این بوده است در یکی از شهرستانهای مجاور شیراز یک مالک مشاعی نسبت به تشکیل دهها پرونده اعتراض به رای هیات نسبت به یک پلاک ثبتی اقدام نمود، هرچند که وی مالک مشاعی بود ولی هیچ تصرفاتی در ملک نداشت و با طرح این دعاوی از خواندگان دعوا باج خواهی میکرد و استرداد دادخواست خود را منوط به اخذ مبلغی گزاف مینمود! در این وضعیت بعضی از خواندگان که در محدوده تصرفات خود هزینه های زیادی نموده بودند و اخذ سند مالکیت رانتهای سند اثبات مالکیت تنها اندوخته زندگی خود میدانستند و از طرفی خوف این داشتند که دعوی خواهان با این استدلال که مالکیت مشاعیست پذیرفته میشود مجبور بودند به این خواسته شوم تن دهند فلذا از یک طرف باج خواه با تشکیل انبوهی از پرونده ها در مرجع قضایی موجب تراکم پرونده های قضایی میگردد و از طرفی به نیت شوم و پلید خود میرسید و از طرفی دیگر سایر مالکین مشاعی از اخذ سند مالکیت مفروزی محروم میگشتند. بنابراین ما با این تعارض آشکار مواجه میشویم که از یک طرف قانون ثبت، ثبت املاک را اجباری دانسته از طرفی دیگر مالک مشاعی از اخذ سند مالکیت مفروز محروم میگردد. اما بعضی دیگر از قضات در رسیدگی به این نوع دعوا استدلال کرده اند: «...نظر به اینکه با عنایت به اظهارات طرفین و گواهی گواهان که دلالت بر تصرفات بلامعارض تجدید نظر خواهان داشته و به لحاظ مشاعی بودن ملک موجب جهت خدشه به تصرفات مفروزی و صدور رای هیات نمی باشد لذا دادگاه بنا به مراتب فوق اعتراض معترضین را وارد تشخیص مستند به ماده ۳۵۸ قانون آئین دادرسی مدنی ضمن نقض دادنامه تجدید نظر خواسته حکم به بطلان دعوی مطروحه صادر و اعلام میگردد رای صادره قطعی است». ( دادنامه شماره ۹۶۰۹۹۷۷۱۲۳۰۰۴۷۲ شماره پرونده ۹۵۰۹۹۸۷۱۹۴۸۰۰۰۳۴ شماره بایگانی ۹۵۰۹۰۷ مورخ ۱۳۹۶/۴/۲۱ شعبه ۳۰ دادگاه تجدید نظر استان فارس). «...با عنایت به اظهار نظر کارشناس رسمی دادگستری که بیان داشته مورد دعوی سابقا جزء اراضی ملی و مورد تصرف عشایر منطقه بوده که متعاقبا به عنوان جزئی از مستثنیات محسوب می گردد ... که حکایت از تصرفات مالکانه و بلامنازع تجدید نظر خواهان در ملک مورد دعوی دارد ... و با عنایت به اینکه تجدید نظر خواندگان مدارکی دال بر غیر قانونی بودن تصرفات تجدید نظر خواهان ارائه نداده اند و تصرف نامبردگان تا کنون مورد تعرض قرار نگرفته و مدارکی دال بر محکومیت نامبردگان به خلع ید یا رفع تصرف ابراز و ارائه نگردیده مستند به ماده ۳۵۸ قانون آئین دادرسی مدنی ضمن قبول تجدید نظر خواهی بعمل آمده و نقض رای تجدید نظر خواسته حکم به رد دعوی خواهانهای بدوی صادر و اعلام می نماید این رای قطعی است ». ( دادنامه شماره ۹۶۰۹۹۷۷۱۲۳۰۰۷۱۹ شماره پرونده ۹۵۰۹۹۸۷۱۹۴۸۰۰۰۳۳ شماره بایگانی ۹۵۱۰۱۰ مورخ ۱۳۹۶/۶/۱۲ شعبه ۳۰ دادگاه تجدید نظر استان فارس). « دادگاه با عنایت به محتویات پرونده سابقه تصرفات تجدید نظر خواه و ایادی ماقبل وی به سال ۱۳۵۸ بازگشت دارد و تعدادی از مالکین واگذاری زمین را تایید کرده اند و با توجه به اینکه گواهان سابقه تصرفات طولانی تجدید نظر خواه را تایید کرده اند ... لذا تجدید نظر خواهی وارد است ». ( دادنامه شماره ۹۷۰۹۹۷۷۱۱۹۹۰۰۲۵۰ مورخ ۱۳۹۷/۲/۲۵ شعبه ۹ دادگاه تجدید نظر فارس). در تحلیل این سه رای باید گفت که در این آراء رسیدگی بر اساس «تصرفات قانونی و بلامعارض متصرف» صورت گرفته است و عبارتی دادگاه به بحث مالکیت ورود ننموده است، بلکه پس از رسیدگی تصرفات متصرف را قانونی تلقی نموده و چون سابقا این تصرفات قانونی مورد تعرض قرار نگرفته بوده اعتراض معترض به رای هیات را غیر وارد تشخیص داده است. یعنی عقیده بر این بوده است که تصرف متقاضی قانونیست و معترض در صورتی که تصرفات را غیر قانونی تلقی می نماید میبایست قبلا متعرض متصرف میگردد و با طرح دعوی خلع ید یا رفع تصرف، تصرفات وی را مخدوش مینموده است فلذا چون معترض این

گونه عمل ننموده است اعتراض غیر وارد است. آرای فوق الذکر که هر دو در خصوص اعتراض به رای هیات بوده است با دو رویکرد متفاوت اصدار یافته است بنابراین مشخص است که رویه قضایی در این خصوص واحد نیست. بنظر ما در دعوی اعتراض به رای هیات باید با مطالعه قوانین قدری تامل نمود، نتیجه حاصل از این تامل آن است که رویکرد قانونگذار نسبت به املاک در قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰ با رویکرد قانونگذار نسبت به املاک در قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمانهای فاقد سند رسمی مصوب ۱۳۹۰ قدری بایکدیگر متفاوت است.

زیرا: ۱- اوضاع و احوال جامعه و نیازهای مردم در سال ۱۳۱۰ با اوضاع و احوال و نیازهای جامعه کنونی با یکدیگر بسیار متفاوت است.

۲- در قانون ثبت مصوب ۱۳۱۰ قانونگذار با تصویب مواد ۲۲ و ۴۶ و ۴۷ و ۴۸ و ۷۳ به ثبت املاک و نقل و انتقالات راجع به املاک توجه داشته و مالکیت بر املاک را تشریفاتی قلمداد نموده است و به عبارتی تمرکز قانونگذار به «مالکیت» است، لیکن در قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمانهای فاقد سند رسمی مصوب ۱۳۹۰ در ماده ۵ به «احراز تصرفات مالکانه و بلامنازع» اشاره شده، بنابراین تمرکز قانونگذار به «تصرف مالکانه و بلامنازع» است، در این قانون «تصرف مالکانه» به قدری حائز اهمیت است که قانونگذار در ماده ۱۴ حتی املاکی که در دفتر املاک ثبت شده [ماده ۲۲ قانون ثبت تلقی می شوند] به هیات اجازه داده که نسبت به آن رای صادر نماید و دستور صدور سند مالکیت به نام متصرف دهد. بنابراین رویکرد قانونگذار در این دو قانون نسبت به املاک متفاوت است.

۳- با رویکردی که قانون ثبت مصوب ۱۳۱۰ دارد، جهت اخذ سند مالکیت نسبت به املاک مجهول المالك میبایست از طریق پذیرش ثبت اقدام شود و نسبت به املاکی که ثبت شده افزاز و تفکیک یا تقسیم طریقی است که مالکین میتوانند نسبت به اخذ سند مالکیت مفروزی اقدام نمایند که همان گونه که از پیش گفته شد رسیدگی به این درخواستها تشریفات خاص خود را داد، لیکن قانون تعیین تکلیف بطور خاص و در جهت اخذ سند مالکیت املاک به تصویب رسیده است.

۴- میسور نبودن صدور سند مالکیت مفروزی از طریق قوانین جاری، اجباری بودن ثبت املاک در حقوق ایران، عدم دسترسی به مالک رسمی، مفقود الاثر بودن یا مجهول المکان بودن مالک رسمی، عدم دسترسی به مالکین مشاعی، رواج انجام معاملات نسبت به املاک بصورت عادی، تشکیل بنگاههای املاک و تنظیم اسناد عادی نسبت به املاک، تصرفات مالکانه و بلامعارض و بلامنازع اشخاص در محدوده ای خاص از ملک مشاعی (تصرف مفروزی مالکین در املاک مشاع)، بالا رفتن اهمیت املاک بعنوان یک مال ارزشمند، نیاز آحاد جامعه به اخذ سند مالکیت ملک خود، عدم امکان افزاز و تفکیک املاک، و مواردی دیگر تصویب قانونی خاص را ایجاب مینمود که اشخاص بتوانند با توسل به آن نسبت به اخذ سند مالکیت اقدام نمایند. بنابراین تصویب قانون تعیین تکلیف با وجود مشکلات مورد اشاره به تصویب رسیده است.

۵- هدف قانون تعیین تکلیف توسعه نظام ثبتی کشور و تثبیت مالکیت اشخاص است فلذا با توجه به تصریح قانون تعیین تکلیف بنظر می رسد رسیدگی مرجع قضایی به «احراز تصرفات مالکانه و بلامنازع» است.

بنظر ما ۱- منظور از تصرف مالکانه به این معنی است که تصرف متقاضی در محدوده تصرفاتش مالکانه باشد، بدین معنا که متقاضی یا دارای سند مالکیت رسمی باشد و یا اگر دارای سند عادی است، سند عادی او حاکی از آن باشد که ملک به وی منتقل شده است، بنابراین سلسله ید یا ایادی ماقبل متقاضی میبایست به مالک یا مالکین پلاک ثبتی برسد.

۲- منظور از تصرفات بلامنازع این است که سابقا یا به هنگام رسیدگی به درخواست متقاضی ثبت، دعوا و یا دعوای مطرح نشده باشد و یا اگر مطرح شده باشد دعوی مدعی مردود و یا محکوم به بی حقی شده باشد. با این استدلال اولا دعوای واهی معترضین خصوصا معترضین باج خواه با ایراد حقوقی مواجه میگردد ثانيا سبق تصرفات بلامنازع و بلامعارض مالکین مستندی جهت اخذ سند مالکیت اشخاص میگردد ثالثا در املاک مشاعی که مالکین دارای تصرف مفروزی هستند خصوصا مالکینی که در محدوده تصرفات خود هزینه هایی نموده اند، موجب میشود که تصرف مفروزی اشخاص از تزلزل مصون بماند و متصرفین مفروزی با طیب خاطر بیشتری در محدوده تصرفی خود اقدامات مالکانه انجام دهند رابعا مالکین مشاعی میتوانند از بند محدودیتهای اشاعه رهایی یابند و ملک خود را مفروز نمایند خامسا هر مالک مشاعی در همان محدوده تصرفی خود که سالها در آن ساکن بوده کما فی السابق تصرف مینماید و در صورت وجود شرایط قانون تعیین تکلیف نسبت به اخذ سند مالکیت محدوده متصرفی خود اقدام می نماید. البته ناگفته نماند در املاکی که اشخاص به موجب نقل و انتقالات رسمی مالک مشاعی هستند، لیکن در آن ملک تصرفی ندارند، در صورتیکه نسبت به تقاضای متقاضیان دعوای اعتراض به رای هیات قانون تعیین تکلیف مطرح نمایند، هر چند ممکن است دعوی آنان پذیرفته شود و رای هیات ابطال شود، اما این رای به منزله وضع ید معترض تلقی نمی شود، بلکه وی میبایست دعوی ادخال ید و وضع ید مطرح نماید. همچنین در املاکی که اشخاص به موجب نقل و انتقالات عادی ملکی به آنان منتقل شده است لیکن در آن ملک تصرفی ندارند نیز میبایست دعوی اثبات مالکیت و ادخال ید مطرح نمایند.

## ۱۲- دعوای ابطال سند مالکیت صادره در اجرای قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمانهای فاقد

### سند رسمی

پرسشی که مطرح است این است که در صورتی که متقاضی سند مالکیت موفق به اخذ سند مالکیت گردد آیا شخص معترض میتواند نسبت به ابطال سند مالکیت صادره اقدام نماید؟

در ماده ۱۴۷ اصلاحی ۱۳۷۰/۶/۲۱ در بند ۶ قانونگذار مقرر نمود: «... صدور سند مالکیت جدید مانع مراجعه متضرر به دادگاه نخواهد بود».

اداره حقوقی قوه قضائیه در نظریه شماره ۷/۲۳۶۷-۱۳۸۲/۴/۸ اعلام داشته: منظور از (صدور سند مالکیت مانع مراجعه متضرر به دادگاه نخواهد بود) این است که متضرر از رای کمیسیون می تواند با اقامه دعوی در دادگاه صالح ابطال سند مالکیت جدید را بخواهد و اگر دادگاه ادعای او را مقرون به صحت دانست حکم بر ابطال سند مالکیت جدید -حسب مورد کلا یا جزئا صادر خواهد نمود و این قبیل اسناد مالکیت مشمول ماده ۲۲ قانون ثبت اسناد و املاک نمی باشد. (مجموعه قوانین و مقررات ثبت اسناد و املاک، ۱۳۸۴: ۱۴۸). همچنین اداره حقوقی قوه قضائیه نظرات متعدد دیگری صادر نموده اند از جمله: ۱- در نظریه شماره ۷/۴۰۹۲ مورخ ۱۳۷۸/۶/۱۵ اعلام داشته: «اسناد مالکیتی مه مطابق مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ قانون اصلاح قانون ثبت صادر می شود، اشخاص ذی نفع می توانند با مراجعه به دادگاه درخواست ابطال اسناد جدید الصدور را بنمایند...»

۲- اداره حقوقی قوه قضائیه نظریه شماره ۷/۵۰۵۹ مورخ ۱۳۷۸/۷/۱۱ اعلام داشته: «چنانچه سند مالکیت در اجرای بند ۶ ماده ۱۴۷ قانون اصلاح مواد ۱ و ۳، ۲ قانون اصلاح و حذف موادی از قانون ثبت طبق قسمت اخیر این بند چنانچه دادگاه با رسیدگی های خود حقانیت شاکی را احراز نماید، می تواند آن را ابطال کند این موضوع منافاتی با اعتبار ماده ۲۲ قانون ثبت ندارد...». (سایت [lawgostar.com](http://lawgostar.com) بازدید ۱۳۹۵/۱۰/۱۹ شب). در قانون الحاق موادی به قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن مصوب ۱۳۸۸ در تبصره ۲ ماده ۱ قانونگذار مقرر نموده: «حکم بند ۲ این ماده مانع

از مراجعه معترض به محاکم قضائی برای تقدیم دادخواست اعتراض بعد از صدور سند برای مشمولین این قانون نمی باشد. « در قانون تعیین تکلیف نیز قانونگذار در قسمت ذیل ماده ۳ مقرر نموده «...صدور سند مالکیت مانع از مراجعه متضرر به دادگاه نیست.» قانونگذار مهلتی را جهت مراجعه به دادگاه تعیین ننموده است، بنابراین هر زمانی می توان این دعوی را مطرح نمود. با توجه به نظرات اداره حقوقی قوه قضائیه متضرر میتواند دادخواست ابطال سند مالکیت مطرح نماید. اما پرسشی که مطرح است این است که در دعوی ابطال سند مالکیت صادره در اجرای قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمانهای فاقد سند رسمی آیا خواسته دعوی باید ابطال سند مالکیت باشد و یا اینکه خواسته دعوی باید ۱- ابطال رای هیات قانون تعیین تکلیف ۲- ابطال سند مالکیت باشد؟ در این خصوص دو رویکرد قابل تصور است : رویکرد اول این است که صرفا خواسته ابطال سند مالکیت مطرح شود رویکرد دوم این است که لازمه ابطال سند مالکیت، ابتدا ابطال رای هیات است بنابراین هم باید ابطال رای هیات و هم ابطال سند مالکیت را مطرح نمود. بنظر ما نظر دوم از استحکام بیشتری برخوردار است زیرا رای هیات سبب صدور سند مالکیت گردیده است بنابراین لازمه ابطال سند مالکیت ابطال رای هیات است و این دو خواسته باید با یکدیگر مطرح شود.

## نتیجه گیری:

قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمانهای فاقد سند رسمی در تاریخ ۱۳۹۰/۹/۲۰ به تصویب مجلس شورای اسلامی رسید، در این قانون پیش بینی گردید که در جهت رسیدگی به درخواست متقاضیان جهت اخذ سند مالکیت املاک مشمول این قانون، هیات یا هیاتهای حل اختلاف تشکیل شود و هیات مذکور با بررسی مدارک و دلایل ارائه شده و در صورت لزوم انجام تحقیقات لازم و جلب نظر کارشناس مبادرت به صدور رای نماید. رسیدگی هیات فاقد ماهیت قضائی است، در خصوص بررسی مدارک و دلایل رسیدگی شکلی و در خصوص احراز تصرفات مالکانه و بلامنازع صیغه ماهوی نیز دارد. رای مثبت هیات مبنی بر صدور سند مالکیت ملک مورد تقاضا، در صورتی که قطعیت یابد توسط اداره ثبت اسناد و املاک محل وقوع ملک اجرا میگردد و سند مالکیت ملک بنام متقاضی صادر میگردد. هیات با حضور همه اعضا رسمیت میابد و حضور همه اعضا جهت رسمیت یافتن جلسه هیات الزامی است. اگر چه در ماده ۵ این قانون بطور مطلق واژه «هیات» بکار برده شده که ابتدا اتفاق آراء را متبادر به ذهن میرساند اما این استدلال قابل تامل است. قانونگذار از اینکه اعضای هیات را سه عضو قرار داده است، منظوری داشته است، و آن اینکه طبیعی است که اعضای هیات در رای خود اختلاف نظر داشته باشند فلذا اصولا باید نظراکثریت معتبر باشد. با این استدلال ایراد دیگری وجود دارد و آن اینکه رای عضو قضائی ممکن است در اقلیت قرار بگیرد و بر اساس نظر دو عضو غیر قضائی مدارک و دلایل متقاضی بررسی و تصرفات مالکانه و بلامنازع متقاضی احراز و رای صادر شود. فلذا به دلیل ایرادات وارده همچنانکه قانونگذار به درستی در تبصره ۳ ماده یک قانون تصریح نموده که تصمیمات هیات در مورد املاک افراد غایب و محجور با نظر قاضی هیات معتبر است، شایسته بود قانونگذار در دیگر موارد نیز تصریح می کرد «تصمیمات هیات با نظر قاضی هیات معتبر است». فلذا فرضیه پژوهش که نظر به اتفاق آراء هیات داشته با این استدلال مواجه با اشکال است. اقدامات هیات متعدد است از قبیل: صدور رای، دستور، تصمیم مقتضی، قرار، انجام تحقیقات لازم. همان گونه که گذشت رای مثبت هیات پس از جری تشریفات منجر به صدور سند مالکیت بنام متقاضی میشود، و رای منفی هیات وفق ماده ۸ این نامه منجر به رای رد درخواست متقاضی میگردد، فلذا قاعدتا این دو رای قابلیت اعتراض را دارد و دیگر تصمیمات هیات و دبیر هیات به دلیل عدم پیش بینی قانونگذار قابلیت اعتراض را ندارد. ماده ۱۶ این نامه اجرایی قانون تعیین تکلیف مقرر میدارد: «چنانچه آراء هیاتها در حین انشاء دچار سهو قلم و یا اشتباه جزئی گردد و این ایراد خللی به اساس رای وارد ننماید، هیات تا قبل از ثبت ملک در دفتر املاک می تواند نسبت به تصحیح رای اقدام نماید. در صورت ثبت ملک در دفتر املاک، مراتب در هیات نظارت مطرح و اتخاذ تصمیم خواهد شد». واژه «می تواند» حاکی از این است که سهو قلم یا اشتباه جزئی حتی در صورتی که خللی به اساس رای وارد ننماید، هیات مختار در تصحیح رای است، در حالیکه بهتر بود واژه «مکلف است» بکار برده میشد. در قانون تعیین تکلیف در خصوص صلاحیت شورای عالی ثبت نسبت به اعتراض آراء صادره از ناحیه هیات های قانون تعیین تکلیف ساکت است، با توجه به تبصره ۴ ماده ۲۵ قانون ثبت که شکایت از آراء هیات نظارت را احصاء کرده و اصل را بر قطعیت آراء دانسته است، سکوت قانونگذار حاکی از آنست که آراء های نظارت در خصوص رسیدگی به آراء هیات قانون تعیین تکلیف قابلیت رسیدگی در شورای عالی ثبت را ندارد. به موجب بند ۲ ماده ۱۰ قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری مصوب ۱۳۹۲/۳/۲۵ صلاحیت و حدود اختیارات دیوان به قرار زیر است: «۲... رسیدگی به اعتراضات و شکایات از آراء و تصمیمات قطعی هیاتهای رسیدگی به تخلفات اداری و کمیسیونهایی مانند...». واژه «کمیسیونهایی مانند» تمثیلی است و شامل آراء هیات قانون تعیین تکلیف نیز میشود و در صورتیکه رای منجر به نقض قوانین و مقررات و یا مخالف قوانین و مقررات صادر شده باشد دیوان عدالت اداری نیز صالح به رسیدگی است. با عنایت به ماده ۳ قانون تعیین تکلیف، آراء هیات در دو نوبت آگهی میشود، آراء منفی هیات عملا آگهی نمیشود لیکن چون متقاضی ممکن است به رای منفی هیات معترض



باشد فلذا دبیر هیات میبایست رای منفی هیات را به متقاضی ابلاغ نماید تا در صورتیکه معترض باشد در فرجه ای مشخص اعتراض خود را در دادگاه محل وقوع ملک مطرح نماید، با عنایت به اینکه آگهی در دو نوبت به فاصله پانزده روز انتشار میابد، مشخص نیست که مبدا اعتراض آگهی نوبت اول است یا آگهی نوبت دوم، اصولاً میبایست آگهی نوبت اول ملاک اعتراض باشد، همچنین ابهام دیگری نیز وجود دارد و آن اینکه در ماده ۳ این قانون تصریح شده که: «اداره ثبت اسناد و املاک محل مکلف است آراء هیات را در دو نوبت به فاصله پانزده روز از طریق روزنامه های کثیرالانتشار و محلی آگهی نماید...»، به فرضی که تاریخ انتشار آگهی در روزنامه کثیرالانتشار و محلی دو تاریخ متفاوت باشد مشخص نیست که مبدا اعتراض تاریخ انتشار کدام یک میباشد، جهت رفع این نقیصه میبایست آگهی روزنامه کثیرالانتشار و محلی در یک تاریخ واحد انتشار یابد. در صورتیکه اعتراض نسبت به رای هیات خارج از مهلت قانونی مطرح شود، دادگاه بدون رسیدگی ماهوی و به استناد بند ۱۱ ماده ۸۴ قانون آیین دادرسی مدنی، قرار رد دعوا صادر خواهد کرد. در خصوص اعتراض به رای هیات در مرجع قضائی رویه قضایی در این خصوص واحد نیست بعضی از قضات به صرف مشاعی بودن و به فرضی که معترض مالک مشاعی باشد، اعتراض معترض را وارد دانسته و حکم به بطلان رای مفروزی هیات صادر می نمایند و بعضی دیگر از قضات در رسیدگی به ماهیت این دعوی تمرکز به تصرفات مالکانه مینمایند. در قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمانهای فاقد سند رسمی قانونگذار در قسمت ذیل ماده ۳ مقرر نموده «...صدور سند مالکیت مانع از مراجعه متضرر به دادگاه نیست.» لکن مهلتی را جهت مراجعه به دادگاه تعیین ننموده است، بنابراین هر زمانی می توان این دعوی را مطرح نمود. در این خصوص دو رویکرد قابل تصور است رویکرد اول این است که صرفاً خواسته ابطال سند مالکیت مطرح شود رویکرد دوم این است که لازمه ابطال سند مالکیت، ابتدا ابطال رای هیات است بنابراین هم باید ابطال رای هیات و هم ابطال سند مالکیت را مطرح نمود که نظر دوم از استحکام بیشتری برخوردار است زیرا رای هیات سبب صدور سند مالکیت گردیده است بنابراین لازمه ابطال سند مالکیت ابطال رای هیات است و این دو خواسته باید با یکدیگر مطرح شود. ابهامات موجود در موضوع این پژوهش ضرورت اصلاح مقررات را ایجاب می نماید.

## منابع و مآخذ:

الف-کتابها:

- [۱] امامی، سید حسن، حقوق مدنی جلد ششم، انتشارات اسلامی، چاپ چهاردهم 1391، صص ۱۴۰ الی ۱۳۹.
- [۲] امامی، سید حسن؛ حقوق مدنی، جلد ششم، انتشارات اسلامی، ۱۳۹۱، ص ۲۶۲
- [۳] اصغرزاده بناب، مصطفی، حقوق ثبت کاربردی جلد اول دعاوی و اعتراضات ثبتی مربوط به املاک و آیین رسیدگی به آنها، انتشارات مجد، چاپ سوم، ۱۳۹۳، ص و ۳۳۲ و ۳۳۶.
- [۴] بهرامی، داریوش، حقوق ثبت املاک در ایران، تهران، بنیاد حقوقی میزان، چاپ دوم ۱۳۹۳، ص ۲۶
- [۵] بشیری عباس، میرزایی امیرحسین، صادقی محمود، چاووشی محمد صادق، دانشوری اسداله، حقوق کاربردی تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی، املاک و ساختمانهای فاقد سند رسمی براساس قانون جدید و رویه قضایی، انتشارات جاودانه، چاپ اول ۱۳۹۱، ص ۶۲.
- [۶] جعفری لنگرودی، محمد جعفر، ترمینولوژی حقوق، تهران، چاپ نهم ۱۳۷۷، ص ۱۸۷ و ۱۸۶.
- [۷] جعفری لنگرودی، محمد جعفر، حقوق ثبت املاک، چاپ ششم - (چاپ چهارم گنج دانش)، ۱۳۹۰، ص ۶۷.
- [۸] جعفری لنگرودی، محمد جعفر، حقوق ثبت املاک، چاپ ششم - (چاپ چهارم گنج دانش)، ۱۳۹۰، ص ۱۱۴ و ۱۱۵ و ۱۹۶ الی ۱۹۸.
- [۹] حمیتی واقف، احمد علی، حقوق ثبت، نشر حقوقدان و دانش نگار، چاپ دوم ۱۳۸۴، ص ۳۵.
- [۱۰] زاهدی، عاطفه، محشای قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمانهای فاقد سند رسمی مصوب ۱۳۹۰/۹/۲۰، چاپ دوم، ناشر انتشارات جاودانه، جنگل، ۱۳۹۲، ص ۲۱.
- [۱۱] شهری، غلامرضا، حقوق ثبت اسناد و املاک، انتشارات جهاد دانشگاهی - واحد علامه طباطبائی، چاپ هفدهم، پاییز ۱۳۸۵، ص ۶۷.
- [۱۲] شهری، غلامرضا، حقوق ثبت اسناد و املاک، انتشارات جهاد دانشگاهی - واحد علامه طباطبائی، چاپ هفدهم، پاییز ۱۳۸۵، ص ۹۸.
- [۱۳] شمس، عبدالله؛ آیین دادرسی مدنی، جلد سوم، انتشارات دراک، چاپ هشتم، بهار ۸۶، ص ۳۵۰ الی ۳۵۶.
- [۱۴] عباسی داکانی، خسرو، حقوق ثبت اسناد، انتشارات میزان، ۱۳۸۷، ص ۳ و ۳۲.
- [۱۵] مهاجری، علی، شرح قانون آیین دادرسی مدنی، جلد دوم، کتابخانه گنج دانش، ۱۳۸۰، ص ۲۰۴ و ۲۰۵.
- [۱۶] میرحسینی، سید حسن، شرح آرای شورای عالی ثبت میزان، چاپ دوم بهار ۱۳۹۱، ص ۶۰۷ و ۶۰۸ و ۶۱۱ و ۶۱۲.

[۱۷] مجموعه قوانین و مقررات ثبت اسناد و املاک، اداره کل تدوین و تنقیح قوانین و مقررات، معاونت حقوقی و امور مجلس ریاست جمهوری، چاپ چهارم (ویرایش سوم)، ۱۳۸۴، ص ۴۵۳.

[۱۸] جموعه قوانین و مقررات ثبت اسناد و املاک، اداره کل تدوین و تنقیح قوانین و مقررات، معاونت حقوقی و امور مجلس ریاست جمهوری، چاپ چهارم (ویرایش سوم)، ۱۳۸۴، ص ۱۴۸.

#### ب- مقالات

[۱۹] نوذری، راحله، "بررسی نحوه تعیین تکلیف اراضی و ساختمان های فاقد سند رسمی"، دانشگاه آزاد اسلامی مرکز بین المللی کیش، دانشکده حقوق خصوصی، پاییز ۹۲، ص ۱۱۰.

[۲۰] باختر، سید احمد، "ملاحظات پیرامون قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان های فاقد سند رسمی"، مدرسه حقوق، شماره ۶۰، اسفند ۱۳۹۰، ص ۱۵.

#### ج- سایت ها و وبلاگ ها :

[۲۱] سایت ، [lawgostar.com](http://lawgostar.com)، بازدید مورخ ۱۳۹۵/۹/۲۸، ساعت ۱۰ شب.

[۲۲] سایت [lawgostar.com](http://lawgostar.com) بازدید ۱۳۹۵/۱۰/۱۹ ۱۱ شب.

[۲۳] نظریه مشورتی اداره کل حقوقی قوه قضاییه، سایت <http://www.isna.ir> بازدید ۱۳۹۵/۹/۲۸ ساعت شب ۸.

#### د- دادنامه ها :

[۲۴] در دادنامه شماره ۹۵۰۹۹۷۷۱۲۲۴۰۰۶۵۱ شماره پرونده ۹۴۰۹۹۸۷۱۹۴۸۰۱۰۱۸ شماره بایگانی ۹۵۰۴۷۶ مورخ ۱۳۹۵/۶/۸ شعبه ۲۴ دادگاه تجدید نظر استان فارس

دادنامه شماره ۹۵۰۹۹۷۷۱۲۲۴۰۰۹۷۰ کلاسه پرونده ۲۴ ت ۹۵۰۶۳۷ مورخ ۱۳۹۵/۷/۱۳ شعبه ۲۴ دادگاه تجدید نظر استان فارس

دادنامه شماره ۹۵۰۹۹۷۷۱۲۰۱۰۱۰۲۱ ت ۹۴۰۲۷۹ مورخ ۱۳۹۵/۰۷/۲۷ شعبه ۱۱ دادگاه تجدید نظر استان فارس

[۲۵] دادنامه شماره ۹۶۰۹۹۷۷۱۲۳۰۰۰۴۷۲ شماره پرونده ۹۵۰۹۹۸۷۱۹۴۸۰۰۰۳۴ شماره بایگانی ۹۵۰۹۰۷ مورخ ۱۳۹۶/۴/۲۱ شعبه ۳۰ دادگاه تجدید نظر استان فارس.

[۲۶] دادنامه شماره ۹۶۰۹۹۷۷۱۲۳۰۰۰۷۱۹ شماره پرونده ۹۵۰۹۹۸۷۱۹۴۸۰۰۰۳۳ شماره بایگانی ۹۵۱۰۱۰ مورخ ۱۳۹۶/۶/۱۲ شعبه ۳۰ دادگاه تجدید نظر استان فارس .

[۲۷] دادنامه شماره ۹۷۰۹۹۷۷۱۱۹۹۰۰۲۵۰ مورخ ۱۳۹۷/۲/۲۵ شعبه ۹ دادگاه تجدید نظر فارس .

ه- نظرات مشورتی :

[۲۸] اداره حقوقی قوه قضائیه، نظریه شماره ۷/۱۲۶۰۱ مورخ ۱۳۷۹/۱۲/۲۳

[۲۹] اداره حقوقی قوه قضائیه، نظریه شماره ۷/۲۳۶۷-۴/۸-۱۳۸۲

[۳۰] اداره حقوقی قوه قضائیه، درنظریه شماره ۷/۴۰۹۲ مورخ ۱۳۷۸/۶/۱۵

[۳۱] اداره حقوقی قوه قضائیه نظریه شماره ۷/۵۰۵۹ مورخ ۱۳۷۸/۷/۱۱