

## اهداف و آثار حقوقی و اقتصادی ثبت املاک و معاملات راجع به آن

نسرین طباطبائی حصاری\*

### چکیده

نهاد ثبت به عنوان اساسی ترین نهاد تضمین کننده امنیت اقتصادی، حقوقی و قضایی جامعه، همواره مورد توجه جوامع بشری بوده و این امر سبب شده هر جامعه‌ای با توجه به شرایط اجتماعی خود و اقتباس از یکی از نظام‌های ثبت املاک، برای دست - یابی به این امنیت تلاش کند. اما عدم توجه و شناخت آثار و اهداف ثبت املاک و اسناد معاملاتی آنها و در نتیجه، نقض این اهداف و آثار، چه با وضع قانون و چه در رویه عملی موجب ناکارآمدی نظام ثبت املاک شده و نیازهای جامعه را برآورده نمی‌سازد. به - علاوه، عدم توجه به این آثار و اهداف، سبب بروز اختلاف نظرهایی درباره تفسیر و اعمال مقررات ثبتی و ایجاد معضلات بسیار در قلمرو معاملات املاک شده است. در این مقاله سعی می‌شود تا با توجه به نکات بیان شده، آثار حقوقی و اقتصادی نظام ثبت املاک و معاملات آن مورد بررسی قرار گیرد. کلید واژه‌ها: ثبت املاک، آثار حقوقی، آثار اقتصادی.

### مقدمه

ثبت اسناد و املاک که موضوع قانون ثبت است، همانند هر قانون دیگری از غایات و اهدافی برخوردار است. از این رو همواره پرسیده می‌شود که جامعه انسانی در راستای وصول به کدام مقاصد و اهداف به ابداع نهاد ثبت املاک و معاملات آنها اقدام کرده و دو وظیفه و رسالت عمده این نهاد که عبارتند از: تشخیص مالکیت مالکین و اعتبار بخشیدن به معاملات، در راستای دسترسی به کدام اهداف است. اهمیت ثبت املاک و آثار

---

\* دانشجوی دکتری حقوق خصوصی دانشکده حقوق و علوم سیاسی دانشگاه تهران

اجتماعی آن به حدی است که در سخنی کوتاه نمی‌گنجد. ثبت اسناد و املاک که برای تثبیت مالکیت مردم بر اموالشان و اعتبار بخشیدن به معاملات آنها انجام می‌گیرد. منافع را برای افراد جامعه، اداره حکومت و کلیت جامعه به دنبال دارد و نظام اطلاعاتی زمین را ارائه می‌کند و آثار متعدد آن نه تنها فرد را منتفع می‌سازد و در روابط طرفین معامله مؤثر است؛ بلکه نسبت به اشخاص ثالث و در نهایت جامعه تسری می‌یابد. مهم‌ترین اهداف و آثار ثبت املاک و معاملات آن در هر جامعه‌ای، اهداف و آثار حقوقی و اقتصادی است که در این مقاله به بررسی آنها می‌پردازیم.

### مبحث اول- اهداف و آثار حقوقی و استثنائات آن

اعمال نظام ثبت املاک با اهداف حقوقی متعدد، آثار حقوقی متعددی را نیز در جامعه برجای می‌گذارد. اما برخی ضرورت‌ها و مصلحت‌ها سبب ورود استثنائاتی بر این آثار می‌شود. در این مبحث اهداف حقوقی ثبت املاک و معاملات و استثنائات وارد بر آن را در گفتار ذیل بررسی می‌کنیم:

#### گفتار اول: اهداف و آثار حقوقی

##### بند اول- قوه اثباتی

انسان موجودی اجتماعی است که با تکوین، تکامل و بروز استعدادهای خدایی در عرصه حیات اجتماعی، امکان کمال می‌یابد. آنچه سیر بشر را به کمال مطلق دشوار می‌سازد، گرایش‌ها و تمایل‌های متضادی هستند که در ضمیر انسان نهاده شده‌اند. درگیری میان این گرایش‌ها و تمایل‌ها منحصر به درون انسان نیست، بلکه به صحنه زندگی اجتماعی نیز کشیده شده و موجب بروز اختلافات و دعاوی، به‌ویژه درباره حق مالکیت شده است. تشخیص حق مالکانه افراد و جلوگیری از تعدی و افراط در این زمینه، وظیفه دولت به مفهوم اعم و به‌ویژه قوه قضائیه است. اما باید توجه داشت که اعمال این وظیفه مهم به ابزاری کارآمد و دقیق نیاز دارد و اسناد مالکیت به‌عنوان یکی از ادله اثبات دعوا در این میان نقش مهمی ایفا می‌کند. چرا که یکی از ارکان مهم در طرح دعوا یا دفاع از آن، اقامه دلیل و یا ابراز ادله اثباتی و قانونی است. این رکن از چنان اهمیت والا و خطیری برخوردار است که مدعی یا خواهان را بدون ابراز آن، از وصول به حق مورد ادعای خویش محروم می‌سازد.

هرگاه از ملک و مالکیت سخن به میان می‌آید، داشتن سند مالکیت قانونی و ثبتی در ذهن شنونده متبادر می‌شود، که پشتوانه آن قدرت دولت است. زیرا برای استفاده از حق، وجود آن کافی نیست. اگر حق با دلیل همراه نباشد و به اثبات نرسد، اجرای آن با دشواری روبه‌رو می‌شود. وجود دلیل نه تنها برای اثبات یا دفاع از دعوا لازم است، بلکه اجرای حق در روابط اجتماعی نیز به‌آوردن دلیل بستگی دارد؛ اگرچه این روابط به صورت دعوی در دادگاه مطرح نشده باشد. برای مثال کسی که می‌خواهد زمینی را بفروشد، باید برای اثبات مالکیت خود به سردفتر و خریدار دلیل ارائه دهد.<sup>۱</sup>

برای جلوگیری از تعدیات و درگیری‌ها و به‌منظور تثبیت مالکیت و حفاظت از دارایی مردم، ثبت املاک و اسناد معاملاتی آن، انجام می‌گیرد تا هرگاه حقوق موضوع ثبت از حالت ثبات و استقرار خارج شد و موضوع اختلاف و دعوا قرار گرفت، در این شرایط ثبت با آثار اثباتی مترتب بر آن، به‌کار آید و در خدمت انتظام جامعه قرار گیرد. از این‌رو در بند حاضر، پس از بررسی اثر ثبت در اثبات مالکیت، وضعیت اسناد ثبت شده املاک، در زمان تعارض با سایر ادله، بررسی می‌شود.

## ۱. اثبات مالکیت

یکی از اهداف ثبت ملک از نظر حقوقی، استقرار و استحکام مالکیت اموال غیرمنقول و در نتیجه ایجاد امنیت قضایی برای صاحب ملک است. این هدف، همان مطلبی است که در قسمت اول ماده (۱) قانون ثبت، مصوب سال ۱۳۰۲ شمسی به آن اشاره شده است. این ماده بیانگر آن است که «دوایر ثبت اسناد و املاک برای دو مقصود تشکیل می‌شود: اول ثبت املاک تا اینکه مالکیت مالکین و حقوق ذوی‌الحقوق نسبت به آنها رسماً تعیین و محفوظ گردد و دوم ثبت اسناد، برای اینکه اسناد رسماً دارای اعتبار شود». این اهداف با مبانی و اعتقادات دینی ما به ویژه در رابطه با مالکیت و مشروع شناختن آن، همخوانی دارد. با این توضیح که دین مقدس اسلام، مالکیت را مطابق فطرت انسانی، محترم دانسته است؛ چرا که انسان برحسب فطرت، به مالکیت معتقد است.<sup>۲</sup> باید توجه

<sup>۱</sup>. کاتوزیان، ناصر، مقدمه علم حقوق و مطالعه در نظام حقوقی ایران، شرکت سهامی انتشار، تهران، چاپ بیست و پنجم، ۱۳۷۸، ص ۳۳۶ و ۳۳۷.

<sup>۲</sup> احمدی میانجی، آیت‌الله حاج میرزا علی، مالکیت خصوصی در اسلام، نشر دادگستر، تهران، چاپ اول، ۱۳۸۲، ص ۲۳.

داشت در جهان حقوق، حقی ارزشمند است که به وسیله ضمانت اجرای دولتی حمایت شود. به عبارت دیگر، حق امتیازی است که قانون برای شخص می‌شناسد و خود نیز از آن حمایت می‌کند.<sup>۱</sup> حقی که در عالم حقوق، وسیله اثبات خود را به همراه ندارد (مانند حق مالکیت)، تنها در عالم اخلاق وجود خارجی داشته و صاحب اعتبار است و از دیدگاه حقوقی، حق به‌شمار نمی‌آید.<sup>۲</sup> از این رو قانونگذار، حق مالکیت را در ماده ۲۲ قانون ثبت مورد حمایت دولت قرار داده و بیان می‌کند: «همین که ملکی مطابق قانون در دفتر املاک به ثبت رسید دولت فقط کسی را که ملک به اسم او ثبت شده و یا کسی را که ملک مزبور به او منتقل گردیده و این انتقال نیز در دفتر املاک به ثبت رسیده باشد مالک خواهد شناخت...». بنابراین پس از آنکه ملک براساس مقررات قانونی در دفاتر مربوطه ثبت شد، دیگر کسی نمی‌تواند به‌سادگی به حقوق صاحب ملک تعدی و تجاوز کند.

به این ترتیب، ماده ۲۲ قانون ثبت، بیانگر یکی از آثار مهم ثبت، یعنی استقرار و استحکام مالکیت مالک بر ملک است که قانونگذار اعتبار خاصی را برای آن قائل شده و با توجه به همین اثر ثبت، در استقرار مالکیت مشروع و استحکام آن، قانون ثبت املاک ایران، بر اجباری بودن ثبت املاک تأکید دارد، که ثمره آن، صدور سند مالکیت است. سند رسمی، مستظهر به قدرت دولت است و امتیازات بسیاری را برای دارنده آن به ارمغان می‌آورد که از جمله آنها ارزش، اعتبار، رسمیت، پذیرش و مقبولیت عامه نزد تمام اشخاص حقیقی، حقوقی و مراجع دولتی، غیردولتی و محاکم است. چرا که همان‌گونه که بیان شد دولت، به‌موجب ماده ۲۲، تنها کسی را مالک می‌شناسد که ملک در دفتر املاک به نام او به ثبت رسیده باشد.

حق مالکیت، حقی مطلق، انحصاری و دائمی است که با ثبت ملک در دفتر املاک و صدور سند مالکیت، این حق برای مالک آن از نظر هر سه ویژگی، مورد حمایت قرار می‌گیرد و تثبیت می‌شود. مالکیت حقی مطلق است، این به معنای آن است که هر مالکی نسبت به مایملک خود، حق هرگونه تصرف و انتفاع را دارد مگر در مواردی که قانون

<sup>۱</sup> جعفری لنگرودی، محمدجعفر، حقوق ثبت (جلد اول) ثبت املاک، گنج دانش، تهران، چاپ سوم، ۱۳۷۸، ص ۲ و ۳.

<sup>۲</sup> کاتوزیان، ناصر، اثبات و دلیل اثبات (جلد اول)، نشر میزان، تهران، چاپ چهارم، ۱۳۸۵، ص ۸.

استثنا کرده باشد.<sup>۱</sup> به علاوه، مطلق بودن حق مالکیت این معنا را هم می‌رساند که اعتبار این حق به رابطه معین و نسبی محدود نبوده، بلکه مالکیت از حقوق عینی است و در برابر همه قابل استناد است و جامعه باید آن را محترم بدارد.<sup>۲</sup> اثر ثبت املاک بر این ویژگی آن است که حاکمیت سیاسی از اطلاق مالکیت، حمایت و دفاع خواهد کرد و سبب می‌شود مالکیت برای مالک تثبیت شده و جایگاه خود را در ساختار حقوقی جامعه بیابد تا ادعاهای متعارض، موجب تردید در آن نشود. از این رو قانونگذار ثبت املاک را برای سهولت در شناسایی مالک حقیقی و رفع ادعاهای معارض و سهولت قابلیت استناد حق مالکیت در برابر دیگران برای مالک و ... ضروری دانسته است.

- مالکیت امری انحصاری است. این به معنای آن است که مالک می‌تواند هر تصرفی را که مایل باشد در مال خود اعمال کرده و از تصرف و انتفاع دیگران نیز ممانعت کند.<sup>۳</sup> نقش بارز ثبت در این مرحله است که چنانچه ملکی به نام کسی ثبت شده باشد، وی به طور انحصاری حق تصرف و انتفاع از آن را دارد مگر آن که خود مالک، اجازه تصرف و انتفاع را به دیگران بدهد و ثبت آن دلیل محکمی بر داشتن حق مزبور است.

- مالکیت حقیقی دائمی است. اهمیت مالکیت، دائمی بودن آن را ایجاب می‌کند؛ بنابراین با فوت مالک، این حق از بین نمی‌رود و فقط ممکن است با یکی از اسباب انتقال همانند ارث، به دیگری واگذار شود. حق مالکیت برای انسان ابدی جلوه می‌کند مگر این که شرایط اضطراری، قانونی یا اختیار آدمی به آن پایان دهد. از این رو حق مالکیت با چنین طبیعت خاصی می‌بایست در دایره ثبت قرار گیرد تا از هر گزند خلاصی یابد و ثبت املاک می‌تواند نقش حمایتی خود را از این خصیصه به خوبی ایفا کند.<sup>۴</sup>

<sup>۱</sup> ماده (۳۰) قانون مدنی. البته در حقوق کنونی، این استثناها چندان فراوان است که به دشواری می‌توان از از اطلاق حق مالکیت به این مفهوم، سخن گفت.

<sup>۲</sup> کاتوزیان ناصر، دوره مقدماتی حقوق مدنی (اموال و مالکیت)، نشر دادگستر، تهران، چاپ چهارم،

۱۳۸۰، ص ۱۰۳.

<sup>۳</sup> منبع پیشین، ص ۱۰۳.

<sup>۴</sup> مقدسیان محمدجواد، حقوق ثبت و تثبیت مالکیت، ارائه شده در نخستین همایش ثبت نوین، موجود در

اداره آموزش سازمان ثبت، تهران، ۱۳۸۵، ص ۵.



بنابراین حمایتی که در ماده (۲۲) قانون ثبت از املاک ثبت شده مورد اشاره قرار گرفته است، همه ابعاد حق مالکیت را در بر می‌گیرد. اثبات مالکیت کسی که ملک بنام او ثبت شده، از جمله آثار مثبت ثبت ملک است و ماده ۲۲ قانون ثبت منطوقاً و مفهوماً براین امر دلالت دارد که: ثبت ملک مثبت مالکیت کسی است که ملک به نام او ثبت شده و یا به او ارث رسیده و یا به طور رسمی به او منتقل شده و این انتقال هم در دفتر املاک به ثبت رسیده است.

عبارت «مطابق قانون» و مواردی دیگر در ماده (۲۲) قانون ثبت، همیشه منشأ تفسیرهای گوناگونی بوده به طوری که اگر تاریخ قضایی ایران را در نیم قرن اخیر بررسی کنیم و آراء مختلف را درباره این ماده از نظر بگذرانیم، جزر و مد آراء بر این واقعیت صحنه می‌گذارد. اما با توجه به هدف ثبت املاک در تثبیت مالکیت و احقاق حقوق افراد جامعه باید تفسیری از این عبارات ارائه شود که موجب خدشه‌دار شدن هدف مذکور نشود. از این رو از عبارت مذکور چنین استنباط می‌شود:

اصل بر آن است که هر ثبت دفتر املاک، مطابق مقررات است، مگر آنکه خلاف آن ثابت شود و این اثبات فقط در صلاحیت مراجع قضایی است. زیرا ماده مذکور به طور مستقیم به اعتبار سند مالکیت بستگی دارد و هر عاملی که از نفوذ آن ماده بکاهد، از اعتبار سند مالکیت کاسته است و تفسیری غیر از این می‌تواند نوعی ناامنی و تزلزل در مالکیت ایجاد کرده و به نوعی بی‌ثباتی در قلمرو اقتصادی منجر شود.<sup>۱</sup> بنابراین اصل بر مطابق قانون بودن ثبت دفتر املاک است و براساس این دولت فقط کسی را که ملک به اسم او ثبت شده مالک خواهد شناخت. برای تأمین اهداف ماده (۲۲) قانون ثبت، به خوبی واضح است که دولت در این ماده شامل قوای مجریه، قضائیه و مقننه است. یعنی دولت به معنای عام است نه به معنای خاص. بنابراین، به موجب ماده (۲۲) قانون ثبت، تمام قوای دولتی باید تنها کسی را مالک به حساب آورند که ملک به اسم او ثبت شده است. قوه اثباتی ثبت مالکیت، نه تنها مالکیت کسی را که ملک به نام او ثبت شده ثابت می‌کند؛ بلکه سبب سلب مالکیت از غیر می‌شود و دیگر درباره آن ملک از هیچ کس دعوایی پذیرفته نمی‌شود، به جز در مواردی که در ماده (۲۴) قانون ثبت بیان شده است که در آن موارد هم ادعا نسبت به عین، مسموع نیست و فقط قیمت و اجور و خسارات قابل

<sup>۱</sup> حقیقت، علی، ثبت املاک در ایران، انتشارات گنج دانش، تهران، چاپ اول، ۱۳۷۹، ص ۱۱۵ و ۱۱۶.

مطالبه است. حتی اگر کسی از غیر حق، اما با رعایت تمام ضوابط و مقررات قانون ثبت، ملکی را که به او متعلق نبوده است، به نام خود ثبت کند و سند مالکیت بگیرد یا مدت اعتراضات منقضی شود، دیگر کسی به عنوان مالک حقیقی و واقعی نمی‌تواند درخواست ابطال تقاضای ثبت ملک او را بنماید و هیچ دعوی در این باره مسموع نیست و مواد (۲۲) و (۲۴) قانون ثبت نیز بر این امر دلالت دارند. ممکن است گفته شود که این برخلاف عدل و انصاف است که صاحب حق نتواند حق خود را مطالبه کند و مجبور باشد که در برابر صاحب سند مالکیت که ثبت ملک به نام او انجام گرفته است، تمکین و سکوت کند. اما این اشکال در برابر مصالح جامعه منافع است، زیرا مصالح جامعه و روشن شدن وضع مالکیت غیر منقول و حفظ حقوق دارندگان اموال غیر منقول ایجاب می‌نماید که املاک به ثبت برسند. اگر ثبت ملک، قاطع دعوی نباشد و دلیل قطعی مالکیت محسوب نشود، فایده‌ای بر آن مترتب نخواهد بود و کسی از آن استقبال نخواهد کرد.<sup>۱</sup>

فدا شدن منافع تنی چند از مالکین که به علت بی‌اطلاعی یا تنبلی و تسامح و عدم اقدام به موقع نتوانسته‌اند حقوق خود را حفظ و از آنها دفاع کنند، نمی‌تواند در برابر منافع عام و فواید اعتبار ثبت املاک مورد توجه قرار گیرد؛ از این رو قانونگذار در ماده (۲۴) قانون ثبت، مقرر داشته است که پس از انقضای مدت اعتراض، دعوی تضییع حق به هیچ عنوان قابل استماع نیست. عدم استماع دعوی نسبت به املاکی که مدت اعتراض آنها منقضی شده نتیجه سقوط حق اقامه دعواست که قانون برای استقرار مالکیت رسمی برقرار داشته و برای حفظ حقوق اشخاصی که در ملک مورد تقاضای ثبت ذی‌نفع هستند، به وسیله آگهی‌های نوبتی، ثبت ملک را آگهی کرده تا اشخاص مزبور در مدت نود روز مقرر در ماده (۱۶) قانون ثبت، اعتراض کنند و همچنین نسبت به حدود و حقوق ارتفاقی نیز به وسیله آگهی تحدید حدود، تاریخ عملیات تحدیدی را معین کرده تا مجاورین حاضر و در مدت سی روز مذکور در ماده (۲۰) قانون ثبت بتوانند از حق خود استفاده و اعتراض کنند.<sup>۲</sup>

<sup>۱</sup> شهری، غلامرضا؛ حقوق ثبت اسناد و املاک؛ انتشارات جهاد دانشگاهی، تهران، چاپ سوم، ۱۳۸۴، ص ۱۳۱.

<sup>۲</sup> امامی، دکتر حسن؛ شرح قانون ثبت اسناد و املاک؛ شرکت کانون کتاب، تهران، ۱۳۲۰، ص ۱۱۲ و ۱۱۳.

بنابراین وقتی کسی با وجود انتشار آگهی‌های ثبت عمومی، مقدماتی، نوبتی و تحدیدی در مدت قانونی برای درخواست ثبت یا اعتراض بر ثبت یا تحدید حدود و حقوق ارتفاقی اقدام نمی‌کند، در حقیقت به منزله آن است که از آن اعراض کرده و به ضرر خود سکوت کرده است؛ بنابراین چنین فردی نمی‌تواند شکایتی داشته باشد و باید عواقب آن را تحمل کند. با وجود این در مواردی که اشخاص با حيله و تقلب یا سوءاستفاده از اعتماد مالک به ضرر او اقدام و ملک را به نام خود ثبت کرده‌اند، قانون ثبت برخورد قاطعانه نموده و آنان را قابل تعقیب کیفری و مجازات و ملزم به جبران خسارت شاکي یا جلب رضایت او کرده است. این موارد در مواد (۱۰۵، ۱۰۶، ۱۰۷، ۱۰۸ و ۱۰۹) قانون ثبت، بیان شده است.<sup>۱</sup>

## ۲. تعارض سند مالکیت با سایر ادله

سند مالکیت که پس از طی عملیات پیچیده مقدماتی ثبت ملک، تنظیم و به دست مالک داده می‌شود باید از اعتبار و حمایت کافی و از چنان توان اثباتی برخوردار باشد که برای کسی که به آن استناد می‌کند، اطمینان مبتنی بر مالکیت ایجاد کند. البته از آنجا که سند مالکیت، مطابق مندرجات دفتر املاک صادر می‌شود، چنانچه میان مندرجات سند مالکیت و دفتر املاک اختلاف و تفاوتی باشد، دفتر املاک، ملاک تشخیص و رفع اختلاف خواهد بود. مصداق آن را می‌توان در نمونه ذیل مشاهده کرد:

شخصی وکیل در خریدن ملکی به نام موکل خود بود و آن را به نام موکل خود خرید. در خلاصه معاملات در دفتر املاک، عنوان «وکالت در خرید» نوشته شد، اما در ستون انتقالات سند مالکیت، عنوان «وکالت در خرید» درج نشد. در نتیجه بنا به نوشته ستون انتقالات سند مالکیت، خود وکیل، خریدار اصلی شناخته می‌شد؛ اما بر حسب ثبت دفتر املاک، موکل، مالک مبیع می‌بود. وکیل با استفاده از این مطلب ملک را برای خود و به نام خود نزد ثالث به بیع شرط نهاد که به صدور اجرائیه انجامید. این معامله شرطی در دفتر املاک ثبت نشده بود. پیش از مزایده برای تعیین تکلیف عملیات اجرایی پرسش شد. شورای عالی ثبت در تاریخ ۱۳۴۲/۱/۲۵ رأی داد: «چون ملک در دفتر املاک به نام

<sup>۱</sup> شهری، غلامرضا، همان، ص ۱۳۱ و ۱۳۲.



موکل ثبت شده است، مزایده نهادن آن به نام غیر موکل و برای ادای دیون او درست نیست»<sup>۱</sup>.

همان‌گونه که از این رأی نیز استنباط می‌شود، اگر ثبت دفتر املاک با سند مالکیت مغایر باشد، ثبت دفتر املاک بر سند مالکیت حکومت می‌کند و این همان است که ماده (۲۲) قانون ثبت خواسته است. از این رو بر مبنای اینکه سند مالکیت باید مطابق ثبت دفتر املاک باشد، به بررسی تعارض آن با سایر ادله می‌پردازیم.

### ۱-۲. تعارض با اماره ید

یکی از آثار مهم ثبت ملک در دفتر املاک و صدور سند مالکیت، عدم پذیرش اماره ید است. این به معنای آن است که پس از ثبت ملک در دفتر املاک، دیگر تصرف غیر صاحب سند مالکیت در آن ملک، دلیل مالکیت محسوب نمی‌شود و کسی نمی‌تواند به تصرف مالکانه خود به ضرر صاحب سند مالکیت استناد نماید. این امر از کلمه «فقط» که در ماده (۲۲) قانون ثبت بیان شده است، استفاده می‌کند.

حقوقدانان اسلامی، ید را هم در اموال منقول و هم در اموال غیرمنقول دلیل و اماره مالکیت می‌شمارند. ماده (۳۵) قانون مدنی ایران نیز بر این اساس تنظیم شده است و بیان می‌دارد: «تصرف به‌عنوان مالکیت، دلیل مالکیت است مگر اینکه خلاف آن ثابت شود». اما با وضع مقررات ثبت املاک، به‌موجب ماده (۲۲) قانون ثبت، پس از ثبت ملک در دفتر املاک، دولت فقط کسی را مالک می‌شناسد که ملک به نام او ثبت شده است. براساس این ماده، پس از ثبت ملک، دیگر اماره تصرف نسبت به املاک حجت نیست و همان ثبت دفتر املاک، مشخصه مالکیت شخص است. لذا ماده (۳۵) قانون مدنی درباره اموال غیرمنقول تا پیش از ثبت در دفتر املاک، حجت دارد و پس از ثبت ملک در دفتر املاک، دیگر حجت نیست.<sup>۲</sup> زیرا دلالت اماره تصرف همانند هر اماره دیگری مبتنی بر غلبه است و امکان اصابت آن به‌واقع ضعیف‌تر از سایر دلایل است. در نتیجه، در صورت برخورد و تعارض میان اماره و دلیل، حکومت با دلیل است و اماره تاب مقاومت در برابر

<sup>۱</sup> جعفری لنگرودی، دکتر محمدجعفر، همان، ص ۱۳۱ و ۱۳۲.

<sup>۲</sup> آقای، حیدر، ارزش اماره تصرف (قاعده ید) در اثبات مالکیت در حقوق ایران و مقایسه آن با حقوق مصر، پایان‌نامه کارشناسی ارشد پیوسته معارف اسلامی و حقوق، دانشگاه امام صادق، دانشکده معارف اسلامی و حقوق، ۱۳۷۷، ص ۱۱۸.

آن را ندارد. ماده (۳۵) قانون مدنی نیز به اعتبار این ناتوانی و چهره اثباتی اماره، پس از اعلام این قاعده که «تصرف به‌عنوان مالکیت، دلیل مالکیت است» بی‌درنگ می‌افزاید: «مگر اینکه خلاف آن ثابت شود» تا این توهم ایجاد نشود که قانون متصرف را مالک می‌شناسد یا تصرف را در حکم سند یا برابر آن می‌داند. بنابراین در صورت تعارض اماره ید و سند مالکیت، سند مالکیت مبنای عمل قرار می‌گیرد و کسی که ملک به نام او ثبت شده است، مالک محسوب می‌شود. در واقع ثبت دفتر املاک و سند مالکیت، به‌عنوان دلیل مناسب و قانونی مالکیت معرفی شده و اماره تصرف دیگر نمی‌تواند دلیل مالکیت به‌شمار آید. به‌ویژه که ماده (۷۵۷) قانون آیین دادرسی مدنی سابق، مصوب ۱۳۱۸ نیز به‌منظور تأیید این نظر و بلااثر شمردن تصرف به‌عنوان دلیل مالکیت در مورد املاک ثبت شده، مرور زمان تصرف را نسبت به املاکی که در دفتر املاک به ثبت رسیده است، جاری نمی‌دانست به این ترتیب که: «نسبت به املاکی که در دفتر املاک به ثبت رسیده است، مرور زمان جاری نمی‌شود». به‌عبارت دیگر در زمان حکومت ماده (۷۵۷) آیین دادرسی مدنی سابق، تصرف در ملک ثبت شده، هر اندازه هم که طولانی مدت باشد، مرور زمان را جاری نساخته و مسقط حق طرح دعوا از سوی مالک رسمی علیه متصرف نمی‌شود.<sup>۲</sup>

## ۲-۲. تعارض با شهادت شهود

ماده (۱۳۰۹) قانون مدنی در این‌باره مقرر می‌دارد: «در مقابل سند رسمی یا سندی که اعتبار آن در محکمه محرز شده دعوی که مخالف با مفاد یا مندرجات آن باشد به شهادت اثبات نمی‌گردد». بنابراین طبق قانون مدنی در مقابل مندرجات یا مفاد سند رسمی (و در نتیجه سند مالکیت<sup>۳</sup> و مندرجات دفتر املاک)، شهادت شهود قابل استماع

<sup>۱</sup> کاتوزیان، دکتر ناصر، دوره مقدماتی حقوق مدنی (اموال و مالکیت)، ص ۱۸۹.

<sup>۲</sup> نهرینی، فریدون، ادله استثنایی در اثبات و احراز مالکیت، مجله تحقیقات حقوقی، شماره ۴۱، بهار و تابستان ۱۳۸۴، ص ۳۲۶ و ۳۲۷.

<sup>۳</sup> بنا بر تعریف ارائه شده از سند رسمی در ماده (۱۲۸۷) قانون مدنی، سند مالکیت سند رسمی محسوب می‌شود. اما مفهوم سند رسمی در قانون ثبت اخص از این مفهوم در قانون مدنی است و به‌موجب قانون ثبت، سند مالکیت، سند رسمی محسوب نمی‌شود و تنها اسناد تنظیمی در دفاتر اسناد رسمی، سند رسمی محسوب می‌شود.

نیست و چنانچه چنین دعوایی اقامه شود با قرار عدم استماع دعوا مواجه می‌شود. با وجود این، فقهای شورای نگهبان در نظریه ۲۶۵۵ مورخ ۱۳۶۷/۸/۸ در پاسخ به سؤال در باب شرعی یا غیرشرعی بودن ماده (۱۳۰۹) قانون مدنی، چنین اظهارنظر کرده‌اند: «پیرو سؤالی که در مشروعیت ماده (۱۳۰۹) قانون مدنی از شورای نگهبان شده بود، موضوع در جلسه شورای نگهبان مطرح و مورد بحث و بررسی قرار گرفت. نظر شورای نگهبان با استفاده از اصل ۴ قانون اساسی به شرح ذیل اعلام می‌گردد: ماده (۱۳۰۹) از این نظر که شهادت بینة شرعیه را در برابر اسناد معتبر، فاقد ارزش دانسته خلاف موازین شرع و بدین وسیله ابطال می‌گردد».<sup>۱</sup>

گفتنی است که از زمان شروع اعلام نظر فقهای شورای نگهبان، مبنی بر غیرشرعی بودن پارهای از قوانین مصوب قبل از انقلاب اسلامی ایران، این بحث میان حقوقدانان در گرفت که آیا شورای نگهبان می‌تواند قوانین مصوب پارلمان را ملغاً کند یا اینکه حق یاد شده از اختیارات قوه مقننه است؟

گروهی معتقدند که با توجه به اصل ۴ قانون اساسی، صلاحیت فقهای شورای نگهبان در تشخیص قوانین مغایر شرع به مصوبات مجلس شورای اسلامی اختصاص ندارد و شامل تمام مصوبات قبل و بعد از انقلاب اسلامی می‌شود.<sup>۲</sup> خود شورای نگهبان نیز در تفسیری که از اصل ۴ قانون اساسی ارائه داد، خود را صالح در غیر شرعی اعلام نمودن همه مقررات مصوب دانست.<sup>۳</sup>

برخلاف گروه قبل، عده دیگری از حقوقدانان معتقدند که با توجه به اصل ۹۴ و ۹۶ قانون اساسی، شورای نگهبان فقط درباره مصوبات مجلس شورای اسلامی می‌تواند اظهارنظر کرده و آنها را تنفیذ یا رد کند و در مورد قوانینی که تصویب آنها به دوران قبل از انقلاب اسلامی مربوط است، فقط مجلس شورای اسلامی حق نسخ یا الغا یا اصلاح دارد. زیرا در اصول ۹۳ تا ۹۹ قانون اساسی - که بیان‌کننده وظایف و اختیارات شورای نگهبان است - به چنین امری اشاره نشده است. بنابراین مطابق اصل ۵۸ قانون اساسی،

<sup>۱</sup> روزنامه رسمی شماره ۱۲۷۴۳، مورخ ۱۳۶۷/۸/۸.

<sup>۲</sup> مهرپور، حسین، اصل ۴ قانون اساسی و قلمرو شمول آن، مجله کانون وکلای دادگستری مرکز، شماره ۱۴۶-۱۴۷، ۱۳۶۱، ص ۲۰.

<sup>۳</sup> بندرچی، محمدرضا، ارزش سند رسمی «ضرورت احیای ماده ۱۳۰۹ قانون مدنی»، ماهنامه دادرسی، شماره ۴۱، سال هفتم، ۱۳۸۲، ص ۳۰.

اعمال قوه مقننه از طریق مجلس شورای اسلامی است و این کار شورای نگهبان، دخالت در امور مجلس شورای اسلامی محسوب می‌شود؛ بنابراین شورای نگهبان حق الغا و نسخ قوانین موجود را ندارد.<sup>۱</sup>

بنابراین با توجه به این اصول می‌توان نتیجه گرفت که وظیفه شورای نگهبان فقط به قوانینی محدود است که در مجلس تصویب می‌شود و برای نظارت به شورای نگهبان می‌رود و مهم‌ترین وظیفه شورای نگهبان آن است که قانون را برای تجدید نظر به مجلس برگرداند. در قانون اساسی به هیچ‌وجه پیش‌بینی نشده که شورای نگهبان، حق ابطال قانون موجود را دارد.<sup>۲</sup> ولی به هر حال، در این باره نظریه قاطعی در میان حقوقدانان وجود ندارد.

بی‌شک چنین نظری از سوی فقهای شورای نگهبان می‌تواند اساس معاملات را که بر پایه اسناد رسمی و قانونی انجام می‌گیرد، متزلزل سازد و خود موجب آثار وخیمی در امور اجتماعی و اقتصادی شود. استدلال حقوقی‌ای که می‌توان در رد چنین پنداری (در حجیت شهادت شهود بر اسناد رسمی از نظر شرعی) ارائه کرد آن است که غیر شرعی اعلام شدن ماده (۱۳۰۹) قانون مدنی در تاریخ ۱۳۶۷/۸/۸ انجام گرفته است در حالی که در اصلاحات قانون مدنی در سال ۱۳۷۰، هیچ‌گونه تعرضی به این ماده نشده است. با توجه به اینکه این ماده در همان تاریخ به نظر شورای نگهبان رسیده است و در صورتی که فقهای شورای نگهبان بر نظریه پیشین خود باقی بودند، بی‌شک این ماده حذف و یا لاقلاً اصلاح می‌گردید.<sup>۳</sup>

البته امروزه، استناد قضات به ماده (۱۳۰۹) قانون مدنی، چشم‌گیر نیست و سند رسمی از اعتبار ویژه‌ای برخوردار است و قانونگذار با حمایت‌های خاص خود، مردم را به عقد قرارداد و توافقات خود به‌صورت رسمی تشویق نموده است، تا هم دامنه اختلافات ناشی از ادعای تردید و انکار سند عادی کم شود و هم اینکه محاکم و نهادهای دولتی و رسمی، بی‌دغدغه به صحت صدور این اسناد اعتماد کرده و دادرسی نیز کوتاه

<sup>۱</sup> خامنه‌ای، محمد، اصل ۴ قانون اساسی، مجله کانون وکلای دادگستری مرکز، دوره جدید، شماره ۴، ۳۶۹، ص ۹.

<sup>۲</sup> کاتوزیان، ناصر، سیاست قضایی و دفاتر اسناد رسمی، مجله دانشکده حقوق و علوم سیاسی دانشگاه تهران، شماره ۶۸، ۱۳۸۴، ص ۲۹۲.

<sup>۳</sup> میرزایی، علیرضا، حقوق ثبت کاربردی؛ انتشارات بهنامی، تهران، چاپ اول، ۱۳۸۳، ص ۱۳۱.

شود. از این رو، اگر هم مفاد ماده (۱۳۰۹) قانون مدنی را با شرع منطبق ندانیم، برعهده مجلس شورای اسلامی است که با وضع مجدد این ماده و در صورت عدم تصویب آن در شورای نگهبان، با ارجاع آن به مجمع تشخیص مصلحت نظام، در احیای استحکام اسناد رسمی و به ویژه اسناد ثبتی گام بردارد.

### ۲-۳. تعارض با اسناد عادی

ادله اثبات دعوا باید از توان اثباتی لازم برای اثبات موضوعی که در آن، به آنها استناد شده است، برخوردار باشند. منظور از توان اثباتی، تأثیر قانونی آن در ایجاد اطمینان در قاضی مبنی بر درستی ادعای شخصی است، که به آن استناد می‌کند. در برخی موارد توان اثباتی، ویژه سند رسمی است و سایر ادله از چنین توانی بی بهره‌اند.<sup>۱</sup> در مواد (۴۶) و (۴۷) قانون ثبت، قانونگذار با شمارش دسته‌هایی از اعمال حقوقی، ثبت اسناد آنها را الزامی کرد و در ماده (۴۸) همان قانون مقرر می‌دارد: «سندی که مطابق مواد فوق باید به ثبت برسد و در صورتی که به ثبت نرسد، در هیچ یک از ادارات و محاکم پذیرفته نخواهد شد».

با توجه به ماده (۴۸) قانون ثبت، اشخاص در صورتی می‌توانند بر مبنای مالکیت خود، نسبت به املاک ثبت شده در محاکم و ادارات، حقی مطالبه کرده و یا اقدامی کنند که به موجب سند رسمی، مالک آن ملک شناخته شوند. بنابراین، در موارد مزبور، شخص نمی‌تواند با ابراز سند عادی، برای مثال از دادگاه، حکم خلع ید و یا از شهرداری، پروانه ساختمان ملک را بگیرد. با وجود مواد مذکور، رویه قضایی پذیرفته است که اگر خواهان با استناد به سند عادی، مدعی باشد که مالک رسمی ملک، متعهد به انجام تشریفات تنظیم سند رسمی عقد بیعی است که به صورت عادی نسبت به املاک مزبور منعقد کرده و دعوی الزام به تنظیم سند رسمی انتقال اقامه نماید، این دعوا شنیده می‌شود و در صورت احراز صحت ادعا، حکم الزام فروشنده (مالک رسمی) به تنظیم سند رسمی انتقال صادر می‌شود تا محکوم‌له (خریدار) با اجرای این حکم بتواند از مزایای قانونی سند رسمی مالکیت بهره‌مند شود.<sup>۲</sup> چنین رویه‌ای خلاف قانون ثبت و اهدافی می‌باشد که در تصویب آن مد نظر قرار می‌گیرد.

<sup>۱</sup> شمس، عبدالله، آیین دادرسی مدنی (جلد سوم)، انتشارات دراک، چاپ چهارم، ۱۳۸۴، ص ۱۴۸.

<sup>۲</sup> پیشین، ص ۱۴۹.



## بند دوم - اعتبار و اطلاع عمومی

از نظر حقوقی مقصود از ثبت املاک، از نظر حقوقی استقرار مالکیت اموال غیرمنقول و حقوق عینی است. این امر در نتیجه قوه قانونی‌ای است که به ثبت دفتر املاک داده شده و از این رو باید علاوه بر ثبت اولیه ملک، تمام انتقالات آن نیز در دفتر املاک قید شود. در واقع اهمیت و اعتباری که قانونگذار برای مندرجات دفتر املاک قائل شده است، سبب می‌شود تا تغییر وضعیت دفتر املاک را نسبت به ملک ثبت شده با اسناد عادی نپذیرد. بنابراین ماده (۴۶) قانون ثبت، تنظیم سند رسمی را در مورد تمام عقود و معاملات راجع به عین یا منافع املاک<sup>۱</sup> ثبت شده و یا در مورد معاملاتی که نسبت به حقوقی که قبلاً در دفتر املاک ثبت شده، اجباری کرده است.

بخش دوم ماده (۲۲) قانون ثبت نیز ابهام دارد بیان می‌دارد: «مالک کسی است که ملک به نام او ثبت شده یا اینکه ملک مزبور به او منتقل شده و این انتقال نیز در دفتر املاک به ثبت رسیده باشد» که این بیانگر هدف قانونگذار و نشان‌دهنده «لزوم رسمی بودن معاملات املاک ثبت شده» است. ماده (۲۱۶) قانون تعهدات سوئیس نیز که منبع این قانون بوده است، به صراحت بیان می‌دارد که هیچ ملک ثبت شده‌ای جز به وسیله دفتر اسناد رسمی و سند رسمی قابلیت انتقال ندارد.<sup>۲</sup>

بنابراین به دنبال ثبت ابتدایی مالکیت یک قطعه زمین، ثبت همه معاملات آتی آن قطعه باید قهری و اجباری باشد تا حقوق ثبت بتواند به اهداف مورد نظر دست یابد والا ثبت ملک نمی‌تواند وضعیت صحیح مالکیت را منعکس کند.

ثبت املاک در «پرو» ارائه‌کننده یک نمونه قانون‌گذاری با هدفی صحیح است که ثبت اموال شهری را براساس نظام عینی (ثبت مالکیت) ایجاد کرد.<sup>۳</sup> با وجود موفقیت اولیه آن،

<sup>۱</sup> لازم به یادآوری است که حکم بند «۱» ماده (۴۶) قانون ثبت مبنی بر اینکه معاملات راجع به انتقال منافع ثبت شده (مانند اجاره ملک) باید به موجب سند رسمی واقع شود، یک حکم عام است که به موجب ماده (۱۰۴) آیین‌نامه قانون ثبت، تخصیص یافته است. چه به موجب ماده اخیر، واگذاری منافع ملک در صورتی که برای بیش از ۳ سال باشد، در دفتر املاک ثبت می‌شود. یعنی می‌توان این گونه معاملات را برای مدت ۳ سال و کمتر از آن بدون سند رسمی واقع ساخت.

<sup>۲</sup> Art. 216: (Les ventes d' immeuble ne sont valables que si elles sont faites par acte authentique...)

<sup>۳</sup> در «نظام ثبت عینی» مال غیرمنقول و حق مالکیت بر آن، مبنا و موضوع ثبت قرار می‌گیرد و با مراجعه به حق مالکیت ثبت شده می‌توان به مالک آن پی برد.

نظام مذکور نتوانست قطعیت و اطمینانی را که از آن انتظار می‌رفت، ارائه کند. براساس این قانون، دارنده مالکیت ثبت شده یک قطعه زمین ممکن است آن قطعه را بدون هرگونه نیازی به ثبت انتقال دهد یا گرو بگذارد. این امر سبب شد نظام ثبتی در این کشور، کلیتش را از دست بدهد و با گذر زمان، اطلاعات ثبت شده ناقص گردد.<sup>۱</sup>

هرساله در کشورهای در حال توسعه، میلیون‌ها دلار صرف فعالیت‌های مربوط به ثبت مالکیت و مساحی زمین به‌وسیله سلسله عکس‌های هوایی می‌شود. اما این تلاش‌ها در حل مشکلات اساسی مردم و تبدیل مالکیت غیررسمی به مالکیت رسمی قاصر بوده است. چرا که بعد از ثبت مالکیت‌ها، بسیاری از حقوق مالکیت، به زودی در انتقالات بعدی از جمله بیع، وراثت و ... که به‌طور رسمی مستند نمی‌شوند، به حالت مالکیت غیر رسمی رجعت می‌کند. به گونه‌ای که براساس آماری کلی در این کشورها، ۹۰ درصد حق مالکیت‌های روستایی و حدود ۵۰ درصد حق مالکیت‌های شهری به‌طور رسمی مستند نیستند و در نتیجه، مورد حمایت دولت نمی‌باشند.<sup>۲</sup> با توجه به این مطالب لزوم رسمی بودن معاملات اموال غیرمنقول ثبت شده هر چه بیشتر آشکار می‌شود.

لزوم ثبت معاملات املاک ثبت شده آثاری را به دنبال دارد و تحقق اهدافی را امکان پذیر می‌سازد که در نهایت به‌عنوان آثار ثبت ملک محسوب می‌شوند. این آثار عبارتند از: ۱. اثبات حق برای کسی که آن حق به نام او ثبت شده و اعتبار کامل آن نسبت به تمام افراد؛ کلیه معاملات راجع به اموال غیرمنقول، هرگاه در دفتر املاک ثبت گردد، نسبت به تمامی افراد (طرفین معامله و قائم مقام قانونی آنها و اشخاص ثالث) اعتبار کامل دارد ماده (۷۲) قانون ثبت. در حالی که، اسناد رسمی مربوط به معاملات راجع به املاک ثبت نشده فقط نسبت به متعاملین و قائم مقام قانونی آنها دارای ارزش و اعتبار می‌باشد (ماده (۸۸) قانون ثبت). بنابراین همان‌طور که از ماده (۲۲) نیز استنباط می‌شود، هرگاه پس از ثبت ملک در دفتر املاک، مالک آن را به دیگری انتقال داده یا حقی را در ملک خود به دیگری واگذار نماید مادام که آن انتقال و واگذاری در دفتر املاک وارد نگردیده است، آن حقوق برای انتقال‌گیرندگان شناخته نمی‌شود، زیرا دولت فقط کسی را مالک می‌شناسد که ملک به نام او در دفتر املاک ثبت شده است. بنابراین صرف ابراز

<sup>1</sup> MC Ewen, Dr. Alec; the significance of land Title registration: a global perspective, available At: <http://www.ucalgary.ca/amcewen/sltr.pdf>; p.4

<sup>2</sup> Mclaughlin, John and David palmer; Land registration and development: 1996.; <http://www.Landpolicy.org/special-topics/Landregistration1.pdf>; p.1

انتقال در دادگاهها راجع به املاک ثبت شده برای اثبات مالکیت انتقال گیرنده در برابر اشخاص ثالث کفایت نمی‌کند. ماده (۷۲) قانون ثبت نیز مؤید این امر و ناظر به معاملات املاک ثبت شده‌ای است که آن معاملات نیز در دفتر املاک ثبت شده باشد. از این‌رو هرگاه دو معامله راجع به یک ملک واقع شود هر یک از آن دو که در دفتر املاک ثبت گردد، مؤثر و دیگری بلااثر خواهد ماند.

۲. وسیله‌ای برای اطلاع عمومی: این به معنای آن است که هرکس در هر زمان بتواند با مراجعه به دفتر املاک از وضعیت ملک ثبت شده، از حیث معاملات و واگذاری منافع بیش از سال و یا توقیف آن اطلاع حاصل کند تا به هنگام معامله از چگونگی ملک آگاه باشد. امروزه اطلاع از این امور با استعلام‌هایی که از سوی سردفتر هنگام تنظیم سند معامله انجام می‌گیرد، حاصل می‌شود.

### بند سوم - توسعه قضایی

ایجاد شیوه‌ها و نظام‌هایی که اختلافات میان مردم را به حداقل کاهش دهد و امکان توسل به نهادهایی که در صورت اختلاف و ایجاد منازعه، در کنار دستگاه قضایی بتوانند ایفای نقش کنند، از مباحث اصلی سیاست قضایی هر کشور دستیابی به توسعه قضایی است. ثبت املاک و اسناد معاملاتی آنها با آثاری که از یک سو در کاهش اختلافات و تسریع رسیدگی و از سوی دیگر قضازدایی<sup>۱</sup> دارند، می‌توانند عامل مؤثری در توسعه قضایی کشور محسوب شوند. ثبت املاک و اسناد معاملاتی آن، ابزار مناسبی برای اثبات اعمال حقوقی است و امکان دستیابی اصحاب معامله را به سوابق ضبط شده یک حق

<sup>1</sup> Diversion

قضازدایی اصطلاحی است که اولین بار در مکتب دفاع اجتماعی (مارک آنسل) در مورد روش‌های جایگزین رسیدگی قضایی در امور کیفری مطرح شد و پس از آن در سایر گرایش‌های حقوقی نیز به کار رفته است. منظور از قضازدایی حذف دستگاه قضایی نیست، بلکه وجود دستگاه قضایی امری اجتناب‌ناپذیر است. در سیاست قضازدایی بسیاری از اختلافات و یا اموری که ماهیت همه‌جانبه قضایی ندارند، در مراجع غیر قضایی یا شبه‌قضایی مورد رسیدگی قرار می‌گیرند جهت اطلاع بیشتر ر. ک: آنسل، مارک، دفاع اجتماعی، ترجمه محمد آشنوری و علی‌حسین نجفی ابرندآبادی، انتشارات دانشگاه تهران، چاپ سوم، ۱۳۷۵، ص ۱۰۶ - ۱۰۸. همچنین ر. ک: نجفی ابرندآبادی، دکتر علی‌حسین و حمید هاشم بیگی، دانشنامه جرم‌شناسی، انتشارات دانشگاه شهید بهشتی، چاپ اول، ۱۳۷۷، ص ۱۴۱ - ۱۴۴.

فراهم کرده و مانع بسیاری از معاملات معارض می‌شود. به‌علاوه دقت در تنظیم اسناد رسمی معاملات، به‌هنگام بروز اختلاف در تشخیص حق از ناحق، به دادگاه‌ها کمک مؤثری می‌کند. همچنین با توجه به آنکه طرفین، علی‌الاصول قبل از بروز اختلاف، چنین دلیل محکمی را تحصیل می‌کنند، مدعیان دروغین، کمتر جرئت اقامه دعاوی واهی را خواهند داشت. از این رو دستگاه قضایی از مواجهه با بسیاری از پرونده‌های بی‌اساس و اتلاف وقت، نجات می‌یابد.

به‌علاوه امروزه به‌کارگیری پیشرفته‌ترین روش‌های انفورماتیک و تجهیزات نوین نقش‌برداری و مدرنیزه کردن امور مالکیت صاحبان املاک (کاداستر)، در کاهش منازعات، اختلافات، تعارضات و تجاوزات ملکی می‌تواند نقش بسیار مؤثری ایفا کند. چرا که قسمت عمده‌ای از اختلافات ثبتی به حدود آنها مربوط است و صرف مندرجات دفتر املاک و اسناد مالکیت نمی‌تواند رفع اختلاف نماید. ماده (۱۵۶) الحاقی قانون ثبت، اداره امور املاک ثبت کل را به تهیه نقشه املاک واقع در محدوده شهرها و حومه به صورت کاداستر (نقشه ثبتی با استفاده از نقشه هوایی) موظف نموده و تبصره «۱» این ماده، برای نقشه کاداستر اعتبار ویژه‌ای قائل شده و نیز مقرر داشته که در مورد تقاضای تفکیک و افراز املاک و تحدید حدود املاک مجاور و همچنین در دعاوی مطروحه در مراجع قضایی رفع اختلافات حدودی، نقشه کاداستر ملاک عمل خواهد بود. همچنین در اجرای ماده (۱۴۰) برنامه سوم توسعه و ماده (۱۳۳) برنامه چهارم توسعه با همکاری بنیاد مسکن، ضمن رسمیت بخشیدن به مالکیت‌های روستاییان و صدور اسناد مالکیت بدون بوروکراسی اداری و پیچیده، اختلافات و درگیری‌های ملکی در روستاها خاتمه می‌یابد و این امر کاهش رجوع روستاییان به مراجع انتظامی و قضایی را به دنبال خواهد داشت و این خود یکی از اهداف توسعه قضایی به‌شمار می‌آید.

در مقررات ثبتی، درخصوص املاک ثبت شده به مراجع غیرقضایی یا شبه‌قضایی مراجعه می‌کنیم که وظیفه رسیدگی به اختلافات راجع به املاک ثبت شده را برعهده دارند و در کنار دستگاه قضایی، به حل و فصل اختلافات فاقد پیچیدگی خاص، مشغول‌اند. برای مثال به عنوان نمونه در مورد اسناد رسمی نسبت به املاک ثبت شده می‌توان بنابر بند «الف» ماده (۱) «آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجرا و طرز رسیدگی به شکایت از عملیات اجرایی، مصوب ۱۳۵۵» از دفترخانه‌ای که سند را ثبت کرده، اجرای آن را تقاضا نمود؛ برای مثال در مورد تخلیه ملک ثبت شده مورد معامله، می‌توان به

دفترخانه ثبت کننده سند، مراجعه و تقاضای صدور اجراییه نمود. درحقیقت، در این حالت، دفترخانه و سپس دایره اجرای احکام اداره ثبت، به عنوان یک مرجع غیرقضایی، به اختلافی پایان می دهند، که متقاضی می توانست آن را در دادگاه مطرح سازد.

مثال دیگری در این باره، مورد مذکور در ماده (۱۴۹) قانون ثبت است. ماده (۱۴۹) قانون ثبت، درخصوص موردی است که قطعه زمین محصور و با ابعاد معین فروخته می شود. مورد معامله عین خارجی است که مجموع آن در محدوده خاص موضوع دادوستد می شود، اما بهای زمین به تناسب مقدار متر مربع آن معین می شود نه به طور مقطوع، و شرط مساحت، بیانگر میزان بهای آن است. با این فرض، اگر زمین از مقدار معین بیشتر باشد، نمی توان ادعا کرد که درباره آن معاملهای انجام نشده و «زیاده مال بایع است» (ماده (۳۸۴) قانون مدنی). زیرا، بنا به فرض، تمام زمین محصور با ابعاد معین فروخته شده است. پس، باید پذیرفت که بهای بخشی از زمین مورد معامله در تعیین ثمن، محاسبه نشده و خریدار باید آن را بپردازد.<sup>۱</sup>

ماده (۱۴۹) قانون ثبت، فرض اخیر را پیش بینی می کند و برای پرداخت ثمن باقی مانده، به وسیله اداره ثبت راه حلی ارائه می دهد و خریدار را از مراجعه به مراجع قضایی و صرف وقت و هزینه بسیار برای پرداخت ثمن باقی مانده و اصلاح سند ملک مورد معامله بر مبنای مترای واقعی ملک، می رهاند. به این ترتیب گام دیگری در جهت قضا دایی برداشته می شود.

دیگر آنکه در صورت فوت مالک ملک ثبت شده و بروز اختلاف، اگر ورثه متوفی بخواهند بهای ربع یا ثمن عیانی زوجه متوفی را به وسیله فرایند قضایی پرداخت کنند و در ورطه رسیدگی های قضایی قرار گیرند، ممکن است جریان امر طولانی شود. در حالی که در این باره رجوع به اداره ثبت، به عنوان یک مرجع غیر قضایی کار را بسیار آسان تر کرده است. به این ترتیب که ورثه متوفی یا قائم مقام یا نماینده قانونی آنها می توانند تقاضای پرداخت ربع یا ثمن عیانی زوجه متوفی را از ملک ثبت شده به اداره ثبت تقدیم کنند؛ به منظور آن که اداره ثبت، سند مالکیت ملک را بدون استثنای بهای عیانی صادر کند. در این صورت به موجب تبصره «۱» ماده (۱۰۵) «آیین نامه قانون ثبت» مسئول ثبت محل، کارشناس رسمی دادگستری را برای ارزیابی تعیین می کند تا کارشناس، بهای عادله

<sup>۱</sup> کاتوزیان، ناصر، حقوق مدنی (قواعد عمومی قرار داده، جلد سوم)، شرکت سهامی انتشار، چاپ



عیانی را با لحاظ ماده (۹۴۷) قانون مدنی و سایر مقررات معین کند. ورثه می‌توانند بهای مذکور را به حساب سپرده اداره ثبت تودیع نمایند تا برای دریافت به ذی‌نفع ابلاغ شود. در واقع با پیش بینی این راه حل در مقررات ثبتی، متقاضی به‌جای مراجعه به مراجع قضایی، به یک مرجع غیرقضایی مراجعه می‌کند و به این ترتیب یکی دیگر از آثار ثبت ملک در قضا‌زدایی آشکار می‌شود.

### گفتار دوم: استثنائات

با همه اعتبارات بیان شده درباره ثبت مالکیت و سند آن، رعایت مصالح و مقتضیاتی سبب شده است که قانون‌گذار برخی استثنائات را بر آثار حقوقی مذکور در قانون ثبت وارد کند. به‌علاوه ضرورت زمان و مقتضیات اجتماعی، موجب تصویب قوانینی شده که نافی برخی از آثار مذکور است و می‌توان آنها را بر آثار حقوقی ثبت املاک و معاملات آن استثنا دانست.

#### بند اول- ماده (۲۳) و (۳۱) قانون ثبت

با آن که برای ملک ثبت شده طبق ماده (۲۲) قانون ثبت، جایگاه مطمئنی تعیین شده و دولت (درحقیقت حکومت و تمام تشکیلات حکومتی)، فقط کسی را که ملک به نامش ثبت شده، مالک می‌شناسد و پس از ثبت ملک هیچ‌کس نمی‌تواند نسبت به ملک ثبت شده مدعی حقی شود و ثبت ملک، سلب مالکیت اغیار می‌کند؛ اما طبق ماده (۲۳) قانون ثبت، «ثبت ملک به حقوق کسانی که در آن ملک مجرای آب یا چاه- قنات (اعم از دایر و بایر)، دارند به هیچ عنوان و در هیچ صورت خللی وارد نمی‌آورد».

این ماده درحقیقت استثنایی بر آثار ثبت ملک است و علت آن هم اهمیت ویژه‌ای است که قانون‌گذار برای مسئله آب و آبیاری قائل شده است. البته باید توجه داشت که با در نظر گرفتن جنبه استثنائاتی ماده مذکور، این استثنا منحصر به موارد مذکور در این ماده است و آن را به سایر حقوق ارتفاقی از جمله حق عبور، نمی‌توان گسترش داد.

ماده (۳۱) قانون ثبت، تصریح می‌دارد: «ثبت رقبه به‌عنوان وقفیت و حبس، مثبت تولیت نیست». و در توضیح این ماده، ماده (۳۹) آیین نامه قانون ثبت املاک بیان می‌دارد: «در مورد درخواست ثبت املاک موقوفه و حبس ثلث در اظهارنامه عنوان درخواست- کننده ثبت متصدی یا مدعی تولیت قید می‌شود». به این ترتیب مواد مذکور، استثنائی را

بر این اصل که «ثبت ملک اثبات مالکیت کسی را که ملک به نام او ثبت شده است می‌کند»، وارد می‌نماید.

### بند دوم - اسناد مالکیت معارض

براساس ماده (۳) «لایحه قانونی راجع به اشتباهات ثبتی و اسناد مالکیت معارض»، مصوب پنجم دی‌ماه ۱۳۳۳، هرگاه در هیئت نظارت تشخیص داده شود نسبت به ملکی کلاً یا بعضاً اسناد مالکیت معارض، صادر شده است، خواه نسبت به اصل ملک، خواه نسبت به حدود یا حقوق ارتفافی آن، به این ترتیب عمل خواهد شد: سند مالکیت ثبت مقدم تا زمانی که به موجب حکم نهایی دادگاه ابطال نشده است، معتبر شناخته خواهد شد و سند مالکیت ثبت مؤخر تا زمانی که حکم نهایی از دادگاه به صحت آن صادر نشده باشد، نسبت به مورد تعارض، سند معارض تلقی می‌شود. سپس به موجب تبصره ماده (۴) قانون مذکور، دادگاه پس از رسیدگی‌های لازم، هر یک از اسناد را که تشخیص دهد جریان ثبتی آن براساس قانون و مقررات صحیح انجام شده، تعیین و حکم ابطال سند دیگر را می‌دهد. بنابر مفهوم این ماده ظاهراً دارنده سندی که معارض تشخیص داده می‌شود، برخلاف آن چه در ماده (۲۲) بیان شده و با وجود آن که ملک به نام او ثبت شده، مالک شناخته نمی‌شود و این استثنائی دیگر بر ماده (۲۲) قانون ثبت است. البته آنچه در اینجا به‌عنوان استثنا بر اثر ثبت ملک در دفتر املاک بحث می‌شود، منظور تعارض در اسناد مالکیت صادره از اداره ثبت است و شامل معاملات معارض و سایر تعارضات اسناد نمی‌شود.

### بند سوم - مورد مذکور در ماده (۱۴۷) الحاقی قانون ثبت

موانع قانونی صدور سند مالکیت زمین‌هایی که اشخاص با در دست داشتن قولنامه عادی و یا بدون داشتن قولنامه در آنها ایجاد اعیانی کرده بودند و تبدیل آن به یک مشکل اجتماعی و تلاش برای اتخاذ راه حلی نسبت به رفع مشکل این گونه اشخاص که از مزایای داشتن سند مالکیت محروم بودند و نمی‌توانستند اعمال مالکیت رسمی بر ملک خود کنند، سازمان ثبت را بر آن داشت تا برای رفع این مشکل، لایحه‌ای را تدوین و به وسیله شورای عالی قضایی و دولت، به مجلس شورای اسلامی تقدیم کند که در نتیجه آن «قانون اصلاح و حذف موادی از قانون ثبت» در ۳۱ تیرماه ۱۳۶۵ به تصویب مجلس

شورای اسلامی رسید و به مردم، یک سال فرصت داده شد تا درخواست خود را به هیئت‌های تعیین شده تسلیم دارند تا به نوبت، رسیدگی و رأی لازم برای صدور سند مالکیت ایشان از هیئت‌های مذکور صادر شود. قانون مذکور، اصلاح و مدت تعیین شده بارها تمدید شد و مقررات این قانون به عنوان مواد (۱۴۷) و (۱۴۸) به قانون ثبت، الحاق گردید.

با وجود مزایا و معایبی که قانون مذکور به دنبال داشت، و شرح آنها در بحث کنونی ما نمی‌گنجد، بند ششم ماده (۱۴۷) در برگیرنده استثنایی بر ماده (۲۴) قانون ثبت است. بند «۶» ماده (۱۴۷) قانون ثبت مقرر می‌دارد: «در مواردی که متصرف با در دست داشتن سند عادی تقاضای سند رسمی دارد، موضوع به هیئت حل اختلاف موضوع ماده (۲) ماده (۱۴۸) این قانون ارجاع می‌شود، هیئت رسیدگی نموده و پس از احراز تصرف مالکانه متقاضی، مراتب را به اداره ثبت اعلام می‌کند تا در دو نوبت به فاصله پانزده روز به‌نحو مقتضی آگهی نماید. در صورتی که ظرف دو ماه از تاریخ انتشار اولین آگهی، اعتراض واصل شود، معترض به دادگاه صالح هدایت می‌شود و اقدامات ثبت موقوف به ارائه حکم قطعی دادگاه خواهد بود. چنانچه اعتراض نرسد، اداره ثبت طبق مقررات، سند مالکیت را صادر خواهد کرد. صدور سند مالکیت جدید مانع مراجعه متضرر به دادگاه نخواهد بود».

قسمت اخیر بند «۶»، بیانگر آن است که با وجود صدور سند مالکیت، متضرر می‌تواند به دادگاه درخواست بدهد و ابطال آن را تقاضا کند. این در حالی است که به‌موجب ماده (۲۴) قانون ثبت، پس از انقضای مدت اعتراض و به طریق اولی پس از ثبت ملک و صدور سند مالکیت، دعوای این که، درضمن ثبت تضييع حقی از کسی شده، نه به‌عنوان قیمت و نه به هیچ عنوان دیگر، خواه حقوقی یا جزایی پذیرفته نخواهد شد؛ از این‌رو بند «۶» ماده (۱۴۷) استثنایی بر ماده (۲۴) قانون ثبت محسوب می‌شود.

### بند چهارم - لایحه قانونی راجع به رفع تجاوز و جبران خسارات وارده به املاک

لایحه قانونی راجع به رفع تجاوز و جبران خسارات وارده به املاک، مصوب ۲۷ آذر ۱۳۵۸ مقرر می‌دارد: «ماده واحده: در دعوای راجع به رفع تجاوز و قلع ابنیه و مستحدثات غیر مجاز در املاک مجاور هرگاه محرز شود که طرف دعوی یا ایادی قبلی او قصد

تجاوز نداشته و در اثر اشتباه در محاسبه ابعاد یا تشخیص موقع طبیعی ملک یا پیاده کردن نقشه ثبتی یا به علل دیگری که ایجادکننده بنا یا مستحذات از آن بی اطلاع بوده تجاوز واقع شده و میزان ضرر مالک هم با مقایسه با خساراتی که از خلع ید و قلع بنا و مستحذات متوجه طرف می شود به نظر دادگاه نسبتاً جزئی باشد در صورتی که طرف دعوی قیمت اراضی مورد تجاوز را طبق نظر کارشناس منتخب دادگاه تودیع نماید، دادگاه حکم به پرداخت قیمت اراضی و کلیه خسارات وارده و اصلاح اسناد مالکیت طرفین دعوی می دهد، در غیر این صورت، حکم به خلع ید و قلع بنا و مستحذات غیرمجاز داده خواهد شد...».

این ماده واحده، در واقع بیانگر فرضی است که در یکی از دو قطعه زمین مجاور هم، که هر دو دارای اسناد مالکیت مجزا هستند، احداث بنا شده باشد؛ اما به عللی غیر عمدی، احداث بنای مذکور به قطعه زمین مجاور، تجاوز کرده است. هر چند براساس مقررات ثبتی، پس از ثبت زمین، مالکیت مالک با تمام ویژگی های آن تضمین، و مورد حمایت واقع می شود و از جمله این ویژگی ها، انحصاری بودن حق مالکیت است و کسی بدون رضای مالک نمی تواند در آن تصرفی کند؛ اما رعایت مصالح و مقتضیاتی از جمله کمتر بودن میزان ضرر صاحب زمین مورد تجاوز نسبت به ضرری که متوجه صاحب زمین مجاور در نتیجه قلع بنای احداثی او می شود، سبب شده تا قانونگذار استثنای دیگری بر ماده (۲۲) قانون ثبت وارد کند و به صاحب بنای احداثی اجازه دهد که با پرداخت قیمت اراضی و کلیه خسارات وارده، مقداری از زمین مجاور را که با احداث بنا به آن تجاوز شده تملک نماید و اصلاح اسناد مالکیت را خواستار شود.

### بند پنجم - ماده (۱) قانون ملی شدن جنگل های کشور

برابر ماده (۱) «قانون ملی شدن جنگل های کشور»، مصوب ۲۷ / ۱۰ / ۱۳۴۱، عرصه و اعیانی کلیه جنگل ها و مراتع و بیشه های طبیعی و اراضی جنگلی کشور، جزء اموال عمومی محسوب شده و متعلق به دولت است؛ هر چند که قبل از این تاریخ، افراد آن را متصرف شده و سند مالکیت گرفته باشند و مطابق ماده (۲) «قانون حفظ و حمایت از منابع طبیعی و ذخایر کشور»، مصوب ۱۳۷۱/۷/۲۸، تشخیص منابع ملی و مستثنیات ماده (۲) قانون ملی شدن جنگل ها و مراتع با وزارت جهاد سازندگی است و به صرف تشخیص وزارت مذکور و قطعیت آن، در مالکیت دولت قرار می گیرد و اسناد مالکیت

شخصی که قبلاً صادر شده ابطال می‌شود. رسیدگی به اختلافات در این باره در هیئت موضوع ماده (۵۶) قانون جنگل‌ها و مراتع انجام می‌گیرد. از این رو با وجود صدور سند مالکیت به نام اشخاص در موارد فوق‌الذکر، سند مالکیت صادره، وظیفه‌ای را که در ماده (۲۲) برای آن در نظر گرفته شده است، ایفا نمی‌کند و حفظ مصالح عمومی سبب ابطال اسناد مالکیت صادره به نام اشخاص و ایجاد استثنایی دیگر بر ماده (۲۲) قانون ثبت می‌شود.

درباره ماده (۱) «قانون ملی شدن جنگل‌های کشور، مصوب ۱۳۴۱»، رأی وحدت رویه‌ای صادر شده است که بیان می‌کند: «... عدم صدور سند مالکیت به نام دولت جمهوری اسلامی ایران، نافی مالکیت دولت نسبت به منابع ملی شده که به ترتیب مقرر در ماده مرقوم احراز شده و قطعیت یافته باشد نخواهد بود...»<sup>۱</sup>

یعنی با وجود آن که به موجب ماده (۲۲) قانون ثبت، دولت، فقط کسی را که ملک به نام او ثبت شده باشد، مالک خواهد شناخت؛ درباره منابع ملی، احراز و قطعیت ملی بودن این منابع مثبت مالکیت دولت است؛ هر چند در این باره سند مالکیت به نام دولت، صادر نشده باشد.

#### بند ششم - مورد مذکور در قانون زمین شهری

به موجب ماده (۶) قانون زمین شهری، مصوب ۱۳۶۶/۶/۲۲: «کلیه زمین‌های موات شهری اعم از آن که در اختیار اشخاص یا بنیادها و نهادهای انقلابی دولتی یا غیر دولتی باشد، در اختیار دولت جمهوری اسلامی است و اسناد و مدارک مالکیت گذشته ارزش قانونی ندارد. ادارات ثبت اسناد و املاک مکلف هستند به درخواست وزارت مسکن و شهرسازی، اسناد آنها را به نام دولت صادر نمایند...».

همچنین ماده (۱۹) آیین‌نامه اجرایی قانون زمین شهری، مصوب ۱۳۷۱/۳/۲۴، ادارات ثبت را مکلف کرده در هر مورد که زمین‌هایی اعم از موات یا غیرموات به صورت مفروز یا مشاع براساس قانون به مالکیت دولت در می‌آید، به موجب درخواست وزارت مسکن و شهرسازی یا درخواست سایر دستگاه‌ها، اسناد مالکیت قبلی را ابطال و نسبت به صدور سند مالکیت جدید حسب مورد به نام دولت یا شهرداری‌ها به نمایندگی مرجع قانونی

<sup>۱</sup> رأی وحدت رویه، شماره ۶۸۱ مورخ ۱۳۸۴/۷/۲۶، مندرج در روزنامه رسمی شماره ۱۷۷۰۲.



درخواست کننده، سند صادر نماید. از این رو به موجب قانون مذکور، استثنای دیگری بر آثار ثبت وارد شده و براساس آن مالکیتی که با صدور سند مالکیت تضمین شده، لغو می شود.

### بند هفتم - قانون تشخیص اراضی موات و ابطال اسناد آن

بشرح ماده واحده قانون مرجع تشخیص اراضی موات و ابطال اسناد آن، مصوب سی ام آذرماه ۱۳۶۵، کلیه اسناد و مدارک مربوط به غیردولت، اعم از رسمی و غیررسمی مربوط به اراضی موات (یا سند مربوط به قسمتی از اراضی، که موات باشد) واقع در خارج از محدوده استحقاقی شهرها به استثنای اراضی ای که به وسیله مراجع ذی صلاح دولت جمهوری اسلامی ایران واگذار شده است، باطل، و این اراضی در اختیار دولت جمهوری اسلامی ایران قرار می گیرد تا در راستای تولید محصولات کشاورزی و صنعتی و ایجاد اشتغال و واگذاری زمین به افراد فاقد مسکن هستند حسب مورد براساس مقررات مربوطه اقدام نماید. ادارات ثبت نیز مکلفند حسب اعلام هیئت های واگذاری زمین، نسبت به ابطال سند مالکیت آنها و صدور سند به نام دولت جمهوری اسلامی ایران اقدام کنند. بنابراین، قانون مذکور نیز با ابطال اسناد مالکیتی که با رعایت تشریفات قانونی صادر شده اند بیانگر استثنای دیگر بر ماده (۲۲) قانون ثبت است.

### بند هشتم - اجاره محل های مسکونی و اداری و کسب و پیشه

با وجود اینکه ماده (۴۶) قانون ثبت، ثبت معاملات راجع به عین و منافع املاک ثبت شده را مطلقاً الزامی و اجباری کرده است؛ به مواردی استثنایی بر می خوریم که در آنها معاملاتی که با سند عادی واقع شده، قانوناً معتبر شناخته می شود.

از جمله موارد استثنا، اجاره محل های مسکونی یا اداری و محل های کسب و پیشه است. در این مورد ماده (۱) «قانون روابط موجر و مستأجر؛ مصوب ۱۳۵۶» که هنوز در مورد قراردادهای اجاره محل های کسب و پیشه تا قبل از تصویب قانون روابط موجر و مستأجر، مصوب ۱۳۷۶ لازم الاجراست مقرر می دارد: «هر محلی که برای سکنی یا کسب یا پیشه یا تجارت یا به منظور دیگری اجاره داده شده یا بشود، در صورتی که تصرف متصرف بر حسب تراضی با موجر یا نماینده قانونی او به عنوان اجاره یا صلح منافع و یا

هر عنوان دیگری به منظور اجاره باشد، اعم از اینکه نسبت به مورد اجاره سند رسمی یا عادی تنظیم شده یا نشده باشد، مشمول مقررات این قانون است.»

همچنین ماده (۱) «قانون روابط موجر و مستأجر، مصوب ۱۳ اردیبهشت ۱۳۶۲» تصریح می‌دارد: «اماکنی که برای سکنی با تراضی با موجر به‌عنوان اجاره یا صلح منافع و یا هر عنوان دیگری به منظور اجاره به تصرف متصرف داده شده یا بشود، اعم از اینکه سند رسمی یا سند عادی تنظیم شده یا نشده باشد مشمول مقررات این قانون است.» ماده مذکور نیز، هنوز نسبت به قراردادهای اجاره محل‌های مسکونی منعقد تا پیش از قانون روابط موجر و مستأجر، مصوب ۱۳۷۶ اجرا می‌شود.

ماده (۱) «قانون روابط موجر و مستأجر، مصوب ۱۳۷۶ نیز مقرر می‌دارد: «از تاریخ لازم‌الاجرا شدن این قانون، اجاره کلیه اماکن اعم از مسکونی، تجاری، محل کسب و پیشه، اماکن آموزشی، خوابگاه‌های دانشجویی و ساختمان‌های دولتی و نظایر آن که با قرارداد رسمی یا عادی منعقد می‌شود تابع مقررات قانون مدنی و مقررات مندرج در این قانون و شرایط مقرر بین موجر و مستأجر خواهد بود.» علاوه بر ماده مذکور، ماده ۲ قانون فوق‌الذکر نیز به انعقاد قراردادهای عادی اجاره اشاره می‌نماید.

به‌موجب موادی که به آنها اشاره شد، تنظیم سند رسمی لازم نیست و سند عادی هم پذیرفته می‌شود. به این ترتیب، موارد مذکور در مواد مرقوم از شمول ماده (۴۶) قانون ثبت اسناد و املاک خارج است.

### مبحث دوم - اهداف و آثار اقتصادی

ثبت املاک و اسناد معاملاتی آن، در زندگی شخصی و اجتماعی مردم بسیار نقش دارد. علاوه بر آثار حقوقی این نهاد، اثری که اجرای صحیح مقررات ثبتی در استقرار امنیت و رفاه اقتصادی و امکان برنامه‌ریزی‌های دقیق اقتصادی به وسیله دولت‌ها دارد، حائز اهمیت فراوانی است.

امنیت و رفاه اجتماعی در همه ابعاد آن، از جمله بُعد اقتصادی، مطلوب و نیاز همیشگی جامعه بشری بوده است. این موضوع از دیرباز مورد توجه بشر قرار گرفته و برای حفظ امنیت و تأمین رفاه اجتماعی در بُعد داخلی و بین‌المللی، اقداماتی انجام گرفته است. به‌طوری که در منشور سازمان ملل متحد به صراحت وظیفه این سازمان،

حفظ صلح و امنیت بین‌المللی بیان شده است.<sup>۱</sup> همچنین در قوانین اساسی بیشتر کشورها، حفظ امنیت از جمله وظایف دولت‌ها قرار داده شده و استقرار امنیت در جامعه، تکلیفی را بر دوش دولت نهاده است. استقرار و حفظ امنیت مستلزم آن است که دولت با ایجاد تأسیسات حقوقی مناسب، در راستای تثبیت حقوق افراد گام بردارد. یکی از تأسیساتی که دولت‌ها برای ایجاد امنیت در جامعه، به‌ویژه امنیت حقوقی، مالی، اقتصادی و اجتماعی ایجاد می‌کنند، ثبت املاک و اسناد است. ثبت املاک و صدور سند مالکیت، موجب تثبیت مالکیت و اطمینان در سرمایه می‌شود. امروزه «زمین» اصلی‌ترین و مهم‌ترین «سرمایه»، بعد از نیروی انسانی است که تضمین و حمایت آن با صدور سند مالکیت نسبت به اراضی، علاوه بر ایجاد اطمینان در مالکیت و پیشگیری از تجاوزات و منازعات ملکی، می‌تواند به‌عنوان پشتوانه اصلی در اخذ تسهیلات اعطایی و کسب اعتبار، جذب سرمایه‌گذاری، رونق معاملات ملکی، امکان نظارت بر سرزمین ملی و توزیع عادلانه زمین.... محسوب شود و در نتیجه موجب رونق اقتصادی و ایجاد امنیت و رفاه اقتصادی شود که زیربنای توسعه است. ثبت زمین، علاوه بر تضمین مالکیت‌های افراد، عنصری کلیدی در چارچوب رشد اقتصادی منظم و فراگیر محسوب می‌شود و برای حمایت از حق مالکیت مالکین کوچک در برابر مالکین قوی ضروری است. اگر در ایجاد و مدرنیزه کردن نظام‌های ثبتی به این نقش بنیادین ثبت توجه نشود، ثبت املاک نمی‌تواند حمایت و تضمین کافی را به مالک‌ها ارائه کند و مالکیت‌های مذکور نیز از نظم اقتصادی جامعه منحرف می‌شوند.<sup>۲</sup> به‌علاوه در ایجاد و مدرنیزه کردن نظام‌های ثبتی، باید به منفعتی که دسترسی به ثبت املاک و معاملات آن برای افراد، به‌ویژه گروه‌های کم‌درآمد جامعه دارد، توجه شود. به‌گونه‌ای که منافع ثبت و حمایت‌هایی که به مالکین ارائه می‌کند، در برابر هزینه‌هایی که ثبت املاک برای آنها دارد، قابل توجه باشد. قصور از توجه به این امر، منتج به تضعیف ثبت در دسترسی به اهدافش و در نهایت بازماندن از رشد و توسعه اقتصادی می‌شود. بنابراین باید ثبت املاک در چارچوبی منظم و قانونی اعمال شود تا از یک سو از محدودیت‌های قانونی دست و پاگیر، آزاد باشد و از سوی

<sup>۱</sup> بند «۱» ماده (۱) و ماده (۳۹) به بعد منشور ملل متحد.

<sup>۲</sup> Daly, Jorgel; modernization of the land property registry in El Salvador; 2006; <http://df.dec.org/pdf-docs/pnadf996.pdf>, p.1 & 15

دیگر به وسیله مکانیسم‌های قانونی مناسب حمایت شود تا بتواند به عنوان یکی از ارکان ساختار اقتصادی جامعه ایفای نقش کند.<sup>۱</sup>

نقش ثبت املاک در توسعه اقتصادی دنیای غرب، به شدت به وسیله اقتصاددانان مورد تحلیل و بررسی قرار گرفته است. به علاوه مطالعات تجربی انجام گرفته در دنیا، ارتباط و پیوستگی چشمگیری را میان ثبت مالکیت اموال غیر منقول و رشد اقتصادی، نشان داده است.

مطالعه آثار اقتصادی ثبت حقوق موجود در اموال غیر منقول، به ویژه حق مالکیت، نشان می‌دهد که دسترسی به اعتبار، سرمایه‌گذاری بالا در زمین، ارزش بالاتر زمین و درآمد بیشتر ناشی از آن و ... با ثبت زمین ارتباط مثبتی دارد. برای مثال ثبت زمین در تایلند، دسترسی کشاورزان را به اخذ اعتبار بانکی به دنبال داشت و سبب سرمایه‌گذاری بیشتر در زمین و تولید محصول بیشتر نسبت به زمین‌های ثبت نشده در این کشور شد.<sup>۲</sup> با توجه به مطالب بیان شده در این مبحث، مهم‌ترین آثار اقتصادی ثبت زمین و چگونگی ارتباط هر یک از این آثار را با مقوله ثبت در پنج گفتار ذیل مورد بررسی قرار می‌دهیم.

### گفتار اول: افزایش درآمد عمومی

در گذشته مقصود اصلی از ثبت املاک، اخذ مالیات اراضی بود. به طوری که امروزه نیز این هدف، یکی از مقاصد مقنن را تشکیل می‌دهد. در بیان علت، باید گفت که هر جامعه‌ای برای دستیابی به توسعه و استمرار حیات اجتماعی خود به عواید و درآمد نیازمند است. دولت ممکن است با بهره‌برداری از بعضی منابع مانند استخراج معادن یا تصدی به امر تجارت، عوایدی کسب کند؛ اما این مقدار درآمد، به تنهایی، برای مخارج یک جامعه کافی نیست؛ از این رو دولت مجبور است برای کسب عواید به راه‌های دیگری متوسل شود و از آنجا که اخذ مالیات، ساده‌ترین روش جمع‌آوری عواید است، دولت‌ها از قدیم‌الایام به اخذ مالیات از مجاری مختلف اقدام می‌کردند و یکی از منابع مهم مالیاتی، مالیات بر املاک غیر منقول است.

<sup>۱</sup> Byamugisha, frank F.k; How land registration effects financial development and economic growth in Thailand ; 1999; <http://www-wds.worldbank.org/servlet/WDcontentserver/wdsp/IB/2000/01/06/000094946-99122006330268/rendered/pdf/multi-page.pdf>, p25

<sup>۲</sup> Ibid; p.24

ثبت املاک غیر منقول در وصول منظم مالیات‌ها و ایجاد عواید عمومی بسیار نقش دارد. به‌گونه‌ای که در بعضی کشورها ادارات ثبت اسناد و املاک، جزئی از ادارات دارایی به شمار می‌آیند. هم‌اکنون در کشور ما نیز سازمان ثبت اسناد و املاک، یکی از مؤسسات عمومی منشأ درآمد قابل توجه برای خزانه عمومی است.<sup>۱</sup>

از آنجایی که ثبت ملک، موجب ترقی بازار زمین و افزایش فعالیت‌های اقتصادی در این عرصه می‌شود، اخذ مالیات از این نقل و انتقالات می‌تواند وسیله افزایش درآمد برای دولت باشد. بدیهی است که در این موارد، ثبت ملک به تنهایی نمی‌تواند هدف مقنن را در اخذ مالیات تأمین کند بلکه این مقصود هنگامی تأمین می‌گردد که نقل و انتقالات راجع به اینگونه املاک نیز به اطلاع اداره ثبت املاک برسد و این امر هنگامی امکان‌پذیر می‌شود که مقنن، علاوه بر ثبت اجباری املاک، ثبت اسناد معاملات راجع به آنها را هم اجباری کند تا به این وسیله نقل و انتقال مالکیت اراضی را نیز تحت نظارت درآورده و مالیات و عوارض مورد نظر وصول شود.

در سال ۱۹۹۱، ارزش مالیات به‌دست آمده از اموال غیر منقول در آمریکا، تقریباً ۶ تریلیون دلار بوده است<sup>۲</sup> که این رقم نشان‌دهنده سهم بزرگ مالیات بر اموال غیر منقول، در درآمد عمومی این کشور است. امروزه نقشه‌های شاخص کاداستر که قطعات زمین را به‌دقت مشخص و توصیف می‌کنند و در ثبت املاک کاربرد دارند، به‌عنوان چارچوبی برای اخذ مالیات، می‌توانند مورد استفاده قرار گیرند. این نوع از کاداستر، «کاداستر مالیاتی و مالی»<sup>۳</sup> نامیده می‌شود و سیستمی را فراهم می‌کند که به‌وسیله آن ارزش اقتصادی زمین و ساختمان‌ها برای اخذ مالیات، ارزیابی و ثبت می‌شود. بنابراین امروزه با استفاده از کاداستر در نظام‌های ثبت املاک، اخذ مالیات بسیار ساده‌تر شده است. البته به جز اخذ مالیات، اخذ حق‌الثبت و هزینه‌های انتقال املاک ثبت شده نیز، خود منبع درآمد دیگری برای دولت است.

<sup>۱</sup> جعفری لنگرودی، محمدجعفر، حقوق ثبت (جلد اول)، ص ۵.

<sup>۲</sup> Byamugisha, rank F.k; the effects of land registration on financial development and economic growth: A theoretical and conceptual framework; available at: <http://econ.worldbank.org>, p10

<sup>۳</sup> Fscal cadastre



با توجه به این مراتب، ثبت املاک و معاملات آن در تأمین درآمدهای دولت مؤثر است و این درآمدها صرف تأمین نیازهای مادی و امنیت جامعه می‌شود. این امنیت خود یکی از شاخصه‌های رشد و توسعه اقتصادی است.

### گفتار دوم: افزایش سرمایه‌گذاری

رابطه میان سرمایه‌گذاری و تضمین حق مالکیت ناشی از ثبت زمین، رابطه‌ای اساسی است. زیرا ثبت زمین، ماهیت و محتوای حقوق موجود در آن را مشخص کرده و حمایت‌ها و تضمین‌های قانونی را از این حقوق فراهم می‌کند. مالک زمین از قطعیت مالکیت و در نتیجه آسانی استفاده از آن یا انتقال آن و امنیت اقتصادی لازم، بهره‌مند می‌شود و این امر برای سرمایه‌گذاری در زمین انگیزه ایجاد می‌کند. زمین، فاکتور سرمایه‌ای مهمی در اقتصاد محسوب می‌شود و می‌تواند بخش عظیمی از سرمایه‌های داخلی و خارجی را در خود جای دهد. براساس اعلام بانک جهانی، اموال غیر منقول (از جمله زمین)، بین نصف تا سه چهارم دارایی و ثروت ملی هر کشوری را در خود جای می‌دهد. برای مثال ارزیابی‌ها نشان داده است که در انگلستان، ۵۷ درصد ثروت ملی در سال ۱۹۹۷ و در آمریکا ۷۰ درصد سرمایه ملی در سال ۱۹۹۳ به وسیله زمین و ساختمان تأمین شده است و فقط در بانکوک، پایتخت تایلند، ارزش اموال غیرمنقول، ۴۵ درصد سرمایه ملی بوده است.<sup>۱</sup>

سرمایه‌گذاری‌های داخلی و خارجی در بخش زمین به پشتوانه برخورداری از امنیت اقتصادی و حمایت‌های حقوقی لازم انجام می‌گیرد در واقع قوانین و مقررات حقوقی باید برگشت سرمایه و گردش طبیعی آن را در جامعه تضمین کنند که ثبت مالکیت می‌تواند تضمین‌کننده این سرمایه‌گذاری باشد.

مشکلات ناشی از عدم تضمین حق مالکیت و قابلیت انتقال آن در عدم سرمایه‌گذاری محلی و سرمایه‌گذاری مستقیم خارجی در کشورهای سوسیالیستی شرقی قبلی و اروپای مرکزی، مؤثر بوده است. همچنین براساس مشاهدات عملی، سرمایه‌گذاری خارجی در کشورهای صحرای جنوبی آفریقا تا حدود زیادی به علت نارسایی در تضمین مالکیت

<sup>۱</sup> Byamugisha, rank F.k; the effects of land registration on financial development and economic growth: A theoretical and conceptual framework; p. 8&10

زمین و قابلیت انتقال آن است.<sup>۱</sup> در واقع در بُعد بین‌المللی، وجود املاک بلامعارض ثبت شده، موجب احساس امنیت برای سرمایه‌گذاری خارجی در بخش زمین و افزایش سرعت توسعه اقتصادی می‌شود. در حالی که مالکیت نامطمئن و غیر قطعی، مانعی برای سرمایه‌گذاری به شمار می‌آید. همچنین اعتبار بخشیدن به اسناد معاملاتی املاک ثبت شده و لزوم ثبت آنها باعث ثبات بازار سرمایه می‌شود که این امر خود به فعال شدن بخش‌های مختلف اقتصادی و پایین آمدن ریسک سرمایه‌گذاری می‌انجامد.

امنیت و اطمینان خاطر منتج از ثبت زمین، این تردید را رفع می‌کند که آیا مالکین می‌توانند از سرمایه‌گذاری بلند مدت در زمین، به‌دست آورند یا خیر؟ در نتیجه مالکین زمین‌های ثبت شده، به‌ویژه کشاورزانی که زمین‌های زراعی آنها ثبت شده است، در سرمایه‌گذاری زمین‌هایشان (کاشت محصولات دائمی، محافظت از فرسایش خاک و ساخت خانه...) رغبت بیشتری نشان می‌دهند. پیش‌بینی در مورد بهره‌مند شدن قطعی از برگشت سرمایه، سرمایه‌گذاری را در زمین افزایش می‌دهد. چنان‌که شواهد عملی آثار مثبت ثبت زمین بر سرمایه‌گذاری از مطالعات انجام شده در تایلند، کاستاریکا، هندوراس، برزیل، جامائیکا و غنا در دسترس است.<sup>۲</sup>

### گفتار سوم: افزایش اخذ اعتبار بانکی

وثیقه جزء جدا ناپذیر همه بازارهای اعتباری و اخذ وام است. توانایی بازپرداخت و مقدار وامی که قرض گرفته می‌شود، به طور مستقیم با شایستگی مقترض (قرض‌گیرنده) مرتبط است که معمولاً از وثیقه‌ای که مقترض پیشنهاد می‌دهد، سنجیده می‌شود. هنگامی که متقاضی، وام تقاضا می‌کند معمولاً زمین‌های ثبت شده به وثیقه گذاشته می‌شود. بیشتر بانک‌ها و نهادهای قرض‌دهنده تا زمانی که از مالکیت متقاضی وام نسبت به وثیقه مطمئن نشوند، تمایلی به پرداخت وام و اعطای اعتبار ندارند. ارائه سند مالکیت متقاضی و ثبت تمام معاملات نسبت به آن قطعه زمین، از جمله معاملات رهنی، نگرانی‌ها را از میان می‌برد و امکان دستیابی به اطلاعات درست را نسبت به ملکی که به‌عنوان وثیقه پیشنهاد شده، فراهم می‌آورد. در واقع زمینی که حق مالکیت آن به‌وسیله ثبت تضمین شده و در نتیجه نقل و انتقال آن نیز آسان‌تر است، ارزش وثیقه‌ای دارد و امکان دستیابی چنین

<sup>۱</sup> Ibid; p 8

<sup>۲</sup> روحی، افسر، بازار زمین و ثبت زمین، نشریه شهر، دی ۱۳۸۰، ص ۷.

مالکی را به اعتبار طولانی‌تر و با بهره کمتر، نسبت به مالکان زمین‌های ثبت نشده، فراهم می‌کند.

ثبت زمین و وثیقه نهادن آن از وام پشتیبانی می‌نماید و به دو طریق در توسعه اقتصادی شرکت می‌کند:

- اول آنکه وثیقه نهادن زمین ثبت شده، تأمین اعتبار را افزایش می‌دهد و از آنجا که بیشتر مالکان، زمین‌هایشان را ثبت می‌کنند، تعداد متقاضیان واجد شرایط برای اخذ اعتبار و همچنین مقدار اعتبار هر مالک، افزایش می‌یابد.
- دوم آنکه هزینه قراردادهای اخذ اعتبار و نظارت بر آن را کاهش می‌دهد و هزینه‌های ارزیابی و ارزشیابی زمین مورد وثیقه را از میان می‌برد. چرا که در سند مالکیت، مقدار زمین و میزان حق مالکیت به طور کامل مشخص شده است و همچنین هزینه‌های انتقال و بازاریابی برای زمین به وثیقه نهاده شده را در حالت عدم پرداخت بدهی از سوی مقترض، کاهش می‌دهد.

#### گفتار چهارم: رونق معاملات

بدیهی است افرادی که در جامعه با تنظیم سند رسمی، معاملات خود را انجام می‌دهند، از نظر اقتصادی از اطمینان خاطر خاصی برخوردار بوده و به دور از دغدغه‌های موجود به مبادلات اقتصادی می‌پردازند و با اطمینان از عدم تبعات خاص حقوقی و معضلات اجتماعی مبتلابه، معاملات و مبادلات اقتصادی را به ثبت رسانده و در نتیجه اقتصاد جامعه نیز رونق می‌یابد. بازار معاملات زمین در مناطقی که زمین به ثبت رسیده، پررونق‌تر است، چرا که قطعه زمینی که حق مالکیت آن به ثبت رسیده قابلیت فروش بیشتری دارد و فروش آن از زمین ثبت نشده آسان‌تر است. در واقع ثبت زمین امکان نقد کردن و تبدیل آن را به پول افزایش می‌دهد. چه آنکه همه معاملات زمین ثبت شده نیز به ثبت می‌رسد. این امر، طرفین معامله را قادر می‌سازد که به اطلاعات مورد نیاز در خصوص زمین مورد معامله دست یابند. به‌علاوه صحت اطلاعات مذکور را در ملک ثبت شده به‌وسیله دولت تضمین می‌کند.

سهولت فروش در بازار به معنای آن است که قطعه زمین به ثبت رسیده نسبت به زمینی با خصایص یکسان که به ثبت نرسیده، قیمت و ارزش بالاتری داشته باشد. از این رو قیمت زمین در مناطق ثبت شده مانند مناطق شهری جاکارتا از مناطق ثبت نشده بالاتر

است. البته این افزایش قیمت گاهی به حدی می‌رسد که سبب بورس بازی و سوداگری در بازار زمین می‌شود به گونه‌ای که به‌عنوان یک اثر منفی به آن می‌نگرند.<sup>۱</sup>

### گفتار پنجم: نظارت بر سرزمین ملی و برنامه‌ریزی‌های اقتصادی

اجباری شدن ثبت املاک و اسناد نقل و انتقال آنها، اعمال نظارت بر انتقال سرزمین ملی و توزیع عادلانه زمین را ممکن می‌سازد و از این نظر با نظم عمومی ارتباطی نزدیک دارد. برای مثال اگر سیاست دولت بر این باشد که از نقل و انتقال قسمتی از اراضی ممانعت کند و یا حداکثر برای تملک اشخاص، سقفی معین کند، یا تملکات بیگانگان را مورد کنترل و بازرسی قرار دهد و یا اینکه سیاست دیگری را درخصوص اراضی اعمال کند، این امر هنگامی مقدور است که املاک کشور به نام مالکینشان به ثبت رسیده باشد و نقل و انتقالات راجع به آنها هم به‌دنبال سابقه ثبتی آنها به نحو مرتب و منظمی انعکاس یافته باشد. در قوانین ما پیش بینی شده است که خارجیان در تملک بی-حد و حصر املاک آزاد نیستند و نمی‌توانند هرچه بخواهند ملک غیرمنقول داشته باشند. این مصلحت به‌سادگی با قولنامه و معاملات عادی از بین می‌رود. چنان که این اتفاق در فلسطین افتاد و از راه خرید و فروش عادی املاک، یهودیان مالک قسمت عظیمی از این سرزمین شدند. اما این امر با سند رسمی امکان ندارد و معامله خلاف قانون از طرف سردفتر ثبت نمی‌شود. به‌علاوه ثبت ملک در شناسایی نوع و میزان مالکیت‌ها و اقسام اراضی و برنامه‌ریزی‌های اقتصادی و کشاورزی، می‌تواند به دولت کمک کند و با سهولت دسترسی به اطلاعات صحیح مرتبط با مالکیت زمین، اداره و حفاظت منابع ملی را به-گونه‌ای مؤثر، فراهم سازد.


### نتیجه‌گیری:

یک نظام جامع و متحد ثبت زمین که منافع زیادی را برای افراد، اداره حکومت و جامعه به دنبال دارد و سبب ایجاد امنیت روانی، حقوقی و اقتصادی به‌عنوان لوازم امنیت و توسعه اجتماعی می‌شود، اهداف متعددی را دنبال می‌کند و آثار فراوانی را به همراه دارد که مهم‌ترین آنها آثار و اهداف حقوقی و اقتصادی هستند.

<sup>1</sup> Byamugisha, rank F.k; THE effects of land registration on financial development and economic growth: A theoretical and conceptual framework in Thailand; p. 25

مهم‌ترین آثار حقوقی ثبت املاک، ایجاد قدرت اثباتی برای مالک، به‌ویژه در زمان تعارض با سایر ادله، فراهم کردن زمینه توسعه قضایی (به‌وسیله کاهش اختلافات و تسریع رسیدگی و قضاوتی) و لزوم رسمی شدن معاملات املاک ثبت شده و ... است. البته رعایت مصالح و مقتضیات اجتماعی و ضرورت‌های زمان، سبب وارد شدن استثنائاتی بر آثار حقوقی ثبت املاک و معاملات راجع به آن شده است؛ اما وجود این استثنائات نافی آثار مذکور نیست.

علاوه بر آثار حقوقی نهاد مذکور، اثر اجرای صحیح مقررات ثبتی در استقرار امنیت و رفاه اقتصادی، حائز اهمیت و انکارناپذیر است. به‌گونه‌ای که نهاد مذکور سبب افزایش درآمد عمومی، افزایش سرمایه‌گذاری، افزایش اخذ اعتبار بانکی، رونق معاملات، امکان نظارت بر سرزمین ملی و برنامه‌ریزی‌های اقتصادی و در نهایت توسعه اقتصادی می‌شود.



پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی  
مرکز تحقیقات علوم انسانی



