

## دو فصلنامه بین المللی تحقیقات حقوق قضایی

License Number: ۸۶۲۲۷ Article Number: ۲۲۴۳۶۰۰۰۲ ISSN-P: ۲۷۱۷-۱۱۳۲

### بررسی و تحلیل حقوقی مشکلات ناشی از صدور سند مالکیت با مذاقه در ماده ۱۴۷ اصلاحی قانون ثبت

(تاریخ دریافت ۱۳۹۹/۰۷/۱۵، تاریخ تصویب ۱۴۰۰/۰۳/۱۲)

کریم مرادوند

وکیل دادگستری و مدرس دانشگاه

#### چکیده

اعتبار اسناد غیررسمی، همواره جزو مسائلی بوده که مشکلات زیادی را در کشور ایجاد می کرده است. با وجود اعتبار اسناد غیررسمی، هیچکس نمی تواند از مالکیت خود به طور کامل اطمینان خاطر پیدا کند. زیرا فرد دیگری می تواند با سند غیررسمی، ادعای مالکیت ملکی را کند که دارای سند رسمی است. از این رو لازم بود تا اسناد غیررسمی و قولنامه فاقد اعتبار شده و از معاملات کنار گذاشته شوند. یکی از بحث برانگیزترین موضوعات ثبتی، مفاد مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی قانون ثبت، از زمان تصویب (۱۳۵۱/۱۰/۱۸) تا سال ۱۳۸۳ است، که مهلت قانونی مواد موصوف به اتمام رسیده و در طول اجراء بیش از ده بار مورد تجدیدنظر قرار گرفته است و در سال ۱۳۹۰ قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان های فاقد سند رسمی به تصویب رسید و جایگزین مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی گردید. در واقع هدف قانونگذار از وضع مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی قانون ثبت، آسان نمودن روند صدور سند مالکیت برای متصرفانی است که از املاک خود برای مدتی بهره برداری می کرده اند و به واسطه موانع قانونی امکان اخذ سند برای آنها میسر نشده است.

**واژگان کلیدی:** صدور سند مالکیت، املاک فاقد سند مالکیت، ماده ۱۴۷ اصلاحی قانون

ثبت، مشکلات صدور سند، صدور سند بر اساس تصرف متصرف

### بخش اول: تاریخچه سند مالکیت

بعد از نخستین اقدامات در دوره قاجاریه و زمان مشروطیت، کار معاملات سروسامان پیدا نکرد و مثل گذشته ادامه یافت تا اینکه در سال ۱۳۲۹ ه.ق. در ماده ۳۰ قانون تشکیلات عدلیه در مورد مباشرین و دفتر راکد ثبت اسناد و مدیریت ثبت پیش‌بینی و اشاره شد و تشکیل و ترتیب ثبت اسناد و حقوق و حدود و تکالیف آنها را موکول به قانون مخصوص نمود. در سال ۱۲۹۰ خورشیدی در دوره دوم مجلس شورای ملی قانون ثبت اسناد در ۱۳۹ ماده به تصویب رسید. به موجب این قانون، دایره ثبت اسناد و دفتر راکد کلی در حوزه‌های محاکم قضایی وزارت عدلیه تأسیس و وظایف آن چنین بود:

۱ - ثبت اسناد مردم،

۲- تهیه رونوشت اسناد ثبت‌شده،

۳ - تصدیق رونوشت اسناد، اصل و گواهی صحت امضا، هویت و حیات اشخاص،

۴ - قبول اسناد امانات اشخاص و نگاهداری و حفظ آن.

در این قانون به موضوع ثبت املاک اشاره نشده و اسناد ثبت‌شده هم لازم‌الاجرا نبود تا اینکه این قانون در دوره چهارم مجلس نسخ و قانون دیگری به نام قانون ثبت اسناد و املاک در ۱۲۶ ماده در ۱۳۰۲/۱/۲۱ به جای آن تصویب شد (سلیمانی و روحانی، مصطفی و مهدی، سال ۱۳۷۸، ص ۷۸). در قانون ۱۳۰۲ آورده شده است که اداره کل ثبت اسناد و املاک برای دو مقصود تشکیل می‌شود؛ اول ثبت املاک تا اینکه مالکیت مالکین و حقوق صاحبان حق نسبت به آن رسماً تعیین و محفوظ گردد. دوم ثبت اسناد برای اینکه اسناد رسماً دارای اعتبار شود. اداره مذکور تابع وزارت عدلیه بوده و رئیس آن به پیشنهاد وزیر عدلیه و به فرمان شاه منصوب می‌شود. پس از مدتی و طی فرایندی به آقایان دکتر موسی جوان و سیدجعفر افجه‌ای اجازه تأسیس دفتر اسناد رسمی و ازدواج و طلاق توأمأ داده شد و همین عمل در شهرستان‌ها هم تکرار گردید. ناگفته نماند اولین دفاتر اسناد رسمی در اداره ثبت مربوطه مستقر و جزو تشکیلات ثبت بودند و صاحبان دفتر هم کارمند ثبت بوده‌اند و اگر کسی قصد تنظیم سند معامله را داشت باید به اداره ثبت مراجعه می‌کرد. این وضع تا بهمن ۱۳۰۷ ادامه داشت. در سال ۱۳۰۸ دفاتر اسناد رسمی خارج از اداره ثبت تشکیل شد ولی باز هم در خصوص معاملات مربوط به املاک، ثبت‌شد که دفتر املاک مردم

بایستی به اداره ثبت مراجعه می‌کردند تا در ۱۳۰۸/۱۱/۲۱ قانون ۱۳۰۷ نسخ شد که باز هم در نقاطی که دفتر اسناد رسمی تعیین نشده بود مردم برای معاملات خود به اداره ثبت مراجعه می‌کردند و نیز در هر دفتر اسناد رسمی به جز دفاتری که در محضر مجتهدین جامع‌الشرایط تشکیل می‌شد باید اسناد در دفتر دیگری با حضور نماینده ثبت می‌شد ولی در سال ۱۳۵۴ ثبت سند فقط در دفتر اسناد رسمی صورت می‌گرفت و دیگر نیازی به وجود دفتر نماینده ثبت نبود (شهری، غلامرضا، سال ۱۳۶۹، ص ۲۷۵-۲۷۷). این قانون از آن زمان تاکنون یعنی ۷۷ سال است که اجرا می‌شود و تاکنون نسخ نشده ولی در سال‌های ۱۳۱۲، ۱۳۱۳، ۱۳۱۴، ۱۳۲۰، ۱۳۱۷ و ۱۳۲۲ اصلاحاتی در آن به عمل آمده است. در سال‌های ۱۳۳۷ و ۱۳۵۱ هم اصلاح و در ۱۳۵۱ مواد ۱۴۳ تا ۱۵۷ به آن الحاق شد. در سال ۱۳۵۲ قانون تبدیل اداره ثبت اسناد و املاک به سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و در سال ۱۳۵۴، قانون متمم قانون ثبت اسناد و املاک تصویب شد. در سال ۱۳۵۶ یک تبصره به ماده ۲۰ اضافه شد. در سال ۱۳۵۷ ماده ۱۴۸ مکرر الحاق شد و در سال ۱۳۶۵ مواد ۱۴۷ - ۱۴۸ - ۱۵۴ اصلاح شد. از طرفی، در تاریخ ۱۳۰۹ قانون اعتبار اسناد تنظیم شده در خارج تصویب گردیده و سایر قوانین دیگر به شرح زیر مصوب شد؛ قانون ازدواج ۱۳۱۰؛ قانون دفاتر اسناد رسمی خرداد ۱۳۱۶ و آیین‌نامه اجرایی آن ۱۳۱۷؛ قانون ثبت شرکت‌ها مصوب ۱۳۱۰ که جزیی از اداره ثبت اسناد و املاک است و مقرر می‌دارد که کلیه شرکت‌های ایرانی مذکور در قانون تجارت تا آخر شهریور ۱۳۱۰ تقاضای ثبت نمایند؛ قانون ثبت و افراز اراضی مربوط به سازمان مسکن اسفند ۱۳۵۰؛ قانون ثبت اراضی موات اطراف شهر تهران تیر ۱۳۳۴؛ قانون حدود اراضی ساحلی مرداد ۱۳۴۶؛ قانون اشتباهات ثبتی و اسناد مالکیت معارض ۱۳۳۳؛ قانون ثبت املاک عشایری اسفند ۱۳۴۲؛ قانون شهرداری‌ها ۱۳۳۴ راجع به تفکیک اراضی و ساختمان‌ها؛ قانون تفکیک و افراز اراضی شهری اسفند ۱۳۵۱؛ قانون ماده واحده رشد متعاملین شهریور ۱۳۱۳؛ بالاخره قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران مصوب ۲۵ تیرماه ۱۳۵۴ در ۷۶ ماده؛ آیین‌نامه بیمه سردفتران و دفتریاران اسفند ۱۳۵۵؛ قانون توزیع حق‌التحریر دفاتر اسناد رسمی موضوع ماده ۵۴ ق.د.ا.ر.ک. مصوب ۱۱/۳/۷۳؛ آیین‌نامه بیمه بازنشستگی سردفتران ۷۳/۱۰/۵ و بسیاری از قوانین دیگر که جای ذکر آن در این تاریخچه نیست.

### بخش دوم: نقش اسناد در اثبات مالکیت تا قبل از تصویب قانون ثبت

در زمان پیش از مشروطه، شناسایی و تعیین حدود املاک هر کس فقط بر اساس اسناد عادی و مبیعه نامه ها معلوم می شد و از این رو همیشه رایج ترین دعوی میان افراد یا حتی بین افراد و دولت ها اختلاف بر سر مالکیت بود. پس از استقرار مشروطیت در دوره دوم قانونگذاری در سال ۱۲۹۰ هجری شمسی قانونی تحت عنوان قانون ثبت اسناد در ۱۳۹ ماده تصویب و مقرر داشت که اداره ثبت اسناد مرکب از دائره ثبت اسناد و دفتر راکد کل در حوزه های محاکم ابتدائی وزارت عدلیه تأسیس شود (شهری، غلامرضا، سال ۱۳۷۰، ص ۶۹). در این قانون ثبت اسناد اجباری نگردیده و اسناد ثبت شده هم لازم الاجرا نشده و به همین دلیل و عدم استقبال از ثبت اسناد مجلس چهارم آنرا نسخ و قانون دیگری بنام قانون ثبت اسناد و املاک در ۱۲۶ ماده در سال ۱۳۰۲ بجای آن به تصویب رساندند در این قانون قید شده بود که اداره کل ثبت اسناد و املاک برای دو منظور تشکیل می شود.

۱- ثبت املاک تا اینکه مالکیت مالکین و حقوق صاحبان حق نسبت به آنها رسماً تعیین و محفوظ گردد.

۲- ثبت اسناد برای اینکه رسماً دارای اعتبار شود.

اداره مذکور تابع وزارت عدلیه بوده و رئیس کل آن به پیشنهاد وزیر عدلیه و فرمان شاه منصوب می شده است. ضمناً در این قانون مقرر گردیده بوده اسناد ثبت شده بدون احتیاج به حکم دادگاه لازم الاجرا می باشد با توضیح باینکه این قانون هم به لحاظ نقایصی که داشت و ثبت اسناد طبق آن اختیاری بوده از آن استقبالی نشده متعاقب قانون در سالهای ۱۳۰۴ و ۱۳۰۶ و ۱۳۰۷ و ۱۳۰۸ به ترتیب قانون راجع به حق الثبت شرکت نامه ها و اوراق تجارتي و قانون ثبت عمومی املاک و مرور زمان در ۹ ماده و قانون اصلاح ماده اول قانون ثبت عمومی املاک و مرور زمان در ۱۰ ماده و متمم قانون ثبت املاک در ۳ ماده و قانون اصلاح قانون ثبت عمومی املاک و مرور زمان در دو ماده و قانون ثبت اسناد و املاک در ۲۸ ماده و قانون تشکیل دفاتر اسناد دولتی در ۲۰ ماده و قانون ثبت اسناد و املاک در ۲۵۶ ماده به تصویب رسید طبق ماده ۲۵۵ قانون اخیر الذکر تقریباً کلیه قوانین قبل از آن نسخ گردید (صالحی، حسین، سال ۱۳۷۵، ص ۶۹). در ماده ۱۰۲ قانون اساسی مصوب ۱۵ میزان ۱۲۸۶ نیز از کلمه سند استفاده شده، بدین صورت؛ (اصل ۱۰۲ - دیوان محاسبات مأمور به

معاینه و تفکیک محاسبات اداره مالیه و تفریح حساب کلیه محاسین خزانه است و مخصوصاً مواظب است که هیچ یک از فقرات مخارج معینه در بودجه از میزان مقرر تجاوز ننموده و تغییر و تبدیل نپذیرد و هر وجهی در محل خود به مصرف برسد و همچنین معاینه و تفکیک محاسبه مختلفه کلیه ادارات دولتی را نموده، اوراق سند خرج محاسبات را جمع‌آوری خواهد کرد و صورت کلیه محاسبات مملکتی را باید به انضمام ملاحظات خود تسلیم مجلس شورای ملی نماید).

ولی به طور رسمی این کلمه با قانون ثبت مصوب ۲۱ حمل ۱۳۰۲ مورد استفاده قرار گرفت که موادی از این قانون در سال‌های ۱۳۰۵ و ۱۳۰۶ و ۱۳۰۷ اصلاح و سپس در بهمن ۱۳۰۸ مقررات مذکور به طور کلی نسخ و قانون دیگری تحت عنوان قانون ثبت اسناد و املاک به تصویب رسید که با اصلاحاتی هم‌اکنون نیز جاری و در حال اجراست. قانون اخیر در اسفند ۱۳۱۰ شمسی تصویب و از اول فروردین ۱۳۱۱ به مرحله اجرا درآمد؛ ماده اول این قانون می‌گوید: «در هر حوزه ابتدایی به اقتضاء اهمیت محل یک اداره یا دایره ثبت اسناد و املاک تأسیس می‌شود، ممکن است هر اداره یا دایره ثبت دارای شعبی باشد». در این قانون برخلاف قانون مصوب ۱۳۰۲ که ماده اول آن علت وجودی قانون مذکور را اعلام می‌دارد «دوایر ثبت اسناد و املاک برای دو مقصود تشکیل می‌شود. ثبت املاک تا اینکه مالکیت مالکین و ذی‌الحقوق نسبت به آنها تعیین و محفوظ گردد. ثبت اسناد برای اینکه اسناد رسماً دارای اعتبار شود». (لنگرودی، محمدجعفر، سال ۱۳۶۰، ص ۶).

#### بخش سوم: سابقه وضع ماده ۱۴۷ اصلاحی

در ایران اولین گام در زمینه ایجاد نهادهای ثبت نوین را به اواخر سلطنت فتحعلی شاه نسبت داده‌اند که برای تنظیم معاملات تجاری ایران و همسایه شمالی، دفاتری در کارگزاری‌ها تأسیس شد و متعاقباً ناصرالدین شاه به میرزا حسین خان سپهسالار فرمان داد که اداره‌ای به ریاست خود تشکیل دهد تا مرجع نوشته‌ها باشد (لنگرودی، محمدجعفر، سال ۱۳۵۶، ص ۱۱). در سال ۱۲۷۹ ه.ق. به حکم ناصرالدین شاه قاجار «دیوانخانه عدلیه عظمی تأسیس شد و این پیش‌درآمدی برای قانون ثبت اسناد مصوب فروردین ۱۳۰۲ ه.ش. است (مهدوی دامغانی، سال ۱۳۸۳، ص ۳۵). اولین قانون ثبت در سال ۱۲۹۰ در ۱۳۹ ماده

به تصویب رسید و متعاقباً در سال ۱۳۰۲<sup>۱</sup> قانون دیگری در ۱۲۶ ماده تصویب شد که مربوط به ثبت املاک بود. در ۱۳۰۸/۷/۱۱ قانون ثبت اسناد و املاک در ۲۷ ماده به تصویب رسید. در تاریخ ۱۳۰۷/۱۱/۱۳ قانون تشکیل دفاتر اسناد رسمی در ۲۰ ماده مصوب شد. در تاریخ ۱۳۰۸/۱۱/۲۱ قانون دیگری به نام قانون ثبت اسناد و املاک در ۲۵۶ ماده وضع گردید که در آن طبق ماده ۲۵۵ اکثر قوانین قبلی نسخ و ثبت املاک الزامی شد. به موجب ماده ۱۷۵ آن باز هم ثبت اسناد توسط اداره ثبت و کارمندان ثبت به عمل می‌آمد. قانون ثبت اسناد و املاک، مصوب ۲۶ اسفند ۱۳۱۰ در ۱۴۲ ماده در فروردین ماه ۱۳۱۱ لازم الاجرا گردید و در حال حاضر با اصلاحاتی اجرا می‌شود. این قانون از آن زمان تاکنون یعنی ۷۷ سال است که اجرا می‌شود و تاکنون نسخ نشده ولی در سال‌های ۱۳۱۲، ۱۳۱۳، ۱۳۱۴، ۱۳۲۰، ۱۳۱۷ و ۱۳۲۲ اصلاحاتی در آن به عمل آمده است. در سال‌های ۱۳۳۷ و ۱۳۵۱ هم اصلاح و در ۱۳۵۱ مواد ۱۴۳ تا ۱۵۷ به آن الحاق شد. در سال ۱۳۵۲ قانون تبدیل اداره ثبت اسناد و املاک به سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و در سال ۱۳۵۴، قانون متمم قانون ثبت اسناد و املاک تصویب شد. در سال ۱۳۵۶ یک تبصره به ماده ۲۰ اضافه شد. در سال ۱۳۵۷ ماده ۱۴۸ مکرر الحاق شد و در سال ۱۳۶۵ مواد ۱۴۷، ۱۴۸ - ۱۵۴ اصلاح شد. همچنین قانون ثبت احوال از سال ۱۳۵۵ تصویب و اجرا گردید. این قانون به ثبت وقایع چهارگانهٔ ولادت، ازدواج، طلاق و فوت پرداخته و این وظیفه را بر عهده سازمان ثبت احوال کشور، قرار داده است. بعد از استقرار قانون گذاری به شیوه جدید هم زمان با مشروطیت، فعالیتهای ثبتی در کشور جزء اولین خدمات مستند و رسمی محسوب می‌شود و قوانین مقررات ثبتی نیز از اولین قوانین مصوب در کشور بوده و دارای یک نظم تاریخی است که می‌تواند به عنوان یک نقطه قوت برای نظام ثبتی به شمار آید. از شاخص‌های موفقیت ثبت املاک در کشورهای مختلف سطح پوشش خدمات ثبتی نسبت به اراضی، قابلیت ثبت شدن تمام املاک است. تحقق این هدف باعث افزایش اعتماد عمومی، تنظیم روابط اقتصادی و اجتماعی مردم در راستای تامین امنیت اقتصادی و اجتماعی جامعه، کاهش

<sup>۱</sup>. در قانون ۱۳۰۲ آورده شده است که اداره کل ثبت اسناد و املاک برای دو مقصود تشکیل می‌شود؛ اول ثبت املاک تا اینکه مالکیت مالکین و حقوق صاحبان حق نسبت به آن رسماً تعیین و محفوظ گردد. دوم ثبت اسناد برای اینکه اسناد رسماً دارای اعتبار شود.

معاملات غیررسمی، کاهش دعاوی و پرونده های قضایی و... خواهد شد. انجام معاملات افراد در ارتباط با نقل و انتقال اموال غیرمنقول به صورت قولنامه های عادی و انجام معاملات غیررسمی رواج دارد و افزایش ثبت املاک موجب ایجاد آرامش روانی برای مالکین (که در طول سالیان متمادی فاقد هرگونه امنیتی بوده اند) گردیده است. ثبت و تثبیت مالکیت بر اموال غیرمنقول، رجوع افراد به مراجع قضایی و انتظامی در خصوص اختلافات ملکی را کاهش داده و این یکی از راههای نیل به توسعه قضایی تلقی خواهد شد. همچنین با توجه به اینکه رسیدگی به پرونده های قضایی مربوط به دعاوی ملکی نیاز به تخصص خاص دارد و زمان بر است، از این لحاظ ثبت املاک می تواند موجب کاهش اطاله دادرسی دعاوی نیز گردد. به منظور سامان دادن به مسئله مالکیت در اراضی و خاتمه دادن به دعاوی انبوه مربوط به اسناد تنظیمی راجع به املاک که همواره به عنوان معضلی برای دولت مطرح بود، در اردیبهشت ماه ۱۳۹۰ قانون ثبت اسناد در ۱۳۹ ماده تصویب شد؛ باتوجه به اینکه در تدوین قانون گذاری، قانون ثبتی از بسیاری از قوانین مهم مانند قانون مدنی، قانون جزا، قانون آیین دادرسی مدنی و کیفری زودتر به تصویب رسید، اهمیت موضوع ثبت املاک و تثبیت مالکیت اشخاص بیش از هر چیز ضروری به نظر می رسد؛ اما نارسایی برخی از مواد این قانون موجب گردید بارها قانون ثبت دستخوش تغییر اساسی گردد و با توجه به مقتضیات زمان تغییراتی در آن صورت پذیرد. قانون اصلاح و حذف برخی از مواد قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰ و اصلاحات بعدی آن که به اختصار مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ نامیده می شود، در سال ۱۳۵۱ وضع گردید، و در تاریخ ۱۳۶۵/۴/۳۱ (مرحله اول) و ۱۳۶۵/۱۰/۲ (مرحله دوم) و شهریور ۱۳۷۰ (مرحله سوم) ۹ تیر ۱۳۷۵ (مرحله چهارم) و ۱۳۷۸/۸/۱۸ (مرحله پنجم) با اضافه کردن اصلاحاتی تمدید گردید. در سال ۱۳۷۶ مجلس شورای اسلامی با تمدید آن مخالفت و اصلاحیه ای تحت عنوان الحاق بند ۷ به ماده ۱۴۷ و اصلاح تبصره ۳ ماده ۱۴۸ تهیه و به مجلس تسلیم گردید. در سال ۱۳۸۷ مجلس اعلام نمود که اجرای این قانون نیازمند زمان بیشتری است و طرح تمدید از ۲ سال به ۵ سال افزایش یافت. در سال ۱۳۸۳ مدت قبول و تقاضای این مواد به پایان رسیده و از این تاریخ به بعد ادارات ثبت نمی توانند به تشکیل پرونده و ثبت نام در این ماده مبادرت ورزند. در بررسی مشکلات و معضلاتی که در تنظیم سند رسمی به وجود آمد و همچنین با توسعه جوامع و بافت های شهری مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ به تصویب رسید و در این قانون با ارائه اسناد عادی

متقاضیان به ضمیمه سوابق دیگر مانند قولنامه، مبیعه نامه و وکالتنامه و با هر آنچه که نمایانگر خریداری ملک از سوی متقاضیان باشد مورد نظر قانونگذار قرار گیرد، می تواند یکی از مصادیق اجرایی ماده ۱۴۷ ۱۴۸ باشد. (حمیتی واقف، احمدعلی، حقوق ثبت، ص ۸۴-۸۵).

### بخش چهارم: علت وضع ماده ۱۴۷ اصلاحی

هدف اصلی قانون گذار از وضع ماده ۱۴۷ اصلاحی ثبت، آسان نمودن روند صدور سند مالکیت برای متصرفانی است که از املاک خود برای مدتی بهره برداری می کرده اند و به واسطه موانع قانونی امکان اخذ سند برای آنها میسر نشده است. بویژه تسهیل در صدور اسناد رسمی برای ساختمان های مسکونی و زمین های کشاورزی و باغ ها به استناد اسناد عادی (قربانی، فرج الله، سال ۱۳۷۴، ص ۱۰۶).

لذا با مطالعه این ماده هدف از تصویب آن را به طور عمده می توان موارد زیر برشمرد:

ماده ۱۴۷ اصلاحی - تعیین وضع ثبتی اعیان املاکی که اشخاص تا تاریخ اول فروردین ۱۳۷۰ بر روی زمین هایی ایجاد نموده اند که به واسطه موانع قانونی، تنظیم سند رسمی برای آنها میسر نبوده است و همچنین تعیین وضع ثبتی اراضی کشاورزی و نسق زراعتی و باغ ها، اعم از شهری و غیرشهری و اراضی خارج از محدوده شهر و حریم آن که اولاً، اشخاص تا تاریخ اول فروردین ۱۳۷۰ خریداری کرده اند و مورد بهره برداری متصرفان می باشد و ثانیاً، به واسطه موانع قانونی، تنظیم سند یا صدور سند مالکیت برای آنها میسر نبوده است. تفاوت اعیانی احداثی بر روی زمین ها با اراضی کشاورزی و باغ ها در این است که در اعیانی املاک نکته مورد توجه و ملاک، ایجاد اعیانی پیش از اول فروردین ۱۳۷۰ می باشد و تاریخ معامله مورد نظر نیست. هدف از اتخاذ این تدبیر نیز آن بوده که وضع ثبتی اعیان املاکی که تا تاریخ اول فروردین ۱۳۷۰ ایجاد شده اند و به واسطه موانع قانونی تنظیم سند رسمی برای آنها امکان پذیر نبوده است، روشن شود؛ در حالی که در مورد اراضی کشاورزی و باغ ها ملاک عمل انجام معامله تا تاریخ اول فروردین ۱۳۷۰ می باشد و نیز بهره برداری متصرف مورد نظر است.

پس به طور خلاصه می توان گفت که در مورد اعیانی احداثی بر روی زمین ها، آنچه تعیین کننده است، احداث اعیانی تا پیش از تاریخ اول فروردین ۱۳۷۰ می باشد؛ اما در خصوص



اراضی زراعی و باغ‌ها، خریداری و بهره‌برداری از آنها تا پیش از تاریخ اول فروردین ۱۳۷۰ مورد نظر است. بنابراین در هر دو مورد، تصرف ملاک عمل است که به شرح زیر تعیین تکلیف می‌شود:

۱- در صورتی که بین مالک و متصرف توافق وجود داشته باشد، رئیس ثبت دستور ادامه عملیات ثبتی را به نام متصرف پس از کارشناسی کارشناسان ثبت صادر می‌نماید. (بند یک ماده ۱۴۷)

۲- تعیین تکلیف انتقال‌های رسمی و عادی که به نحو مشاع صورت گرفته‌اند؛ اما تصرف به صورت مفروز است و سایر مالکان تصرفات متصرف را تأیید می‌کنند. در این صورت نیز رئیس ثبت دستور صدور سند مالکیت را صادر می‌کند. (بند ۲ ماده ۱۴۷)

۳- تعیین تکلیف املاکی که مالکان عرصه و اعیان از یکدیگر جدا بوده و در مورد مطالعه، بیشتر اعیان ملک نظیر مازندران می‌باشد. (بند ۳ ماده ۱۴۷)

۴- تعیین وضعیت ثبتی املاکی که متصرف نتواند سند عادی مالکیت خود را ارائه نماید. (بند ۴ ماده ۱۴۷)

۵- تعیین وضعیت ثبتی املاکی که در مورد تصرف متصرفان آنها اختلاف وجود دارد. (بند ۵ ماده ۱۴۷)

۶- مواردی که متصرف با در دست داشتن سند عادی تقاضای سند رسمی دارد. (بند ۶ ماده ۱۴۷)

۷- در صورتی که مساحت قطعات متصرفی در باغ‌ها، کمتر از میزان مقرر در ضوابط ابلاغی (حسب مورد به وسیله وزارت مسکن و شهرسازی یا وزارت کشاورزی) باشد و با رعایت مقررات تبصره (۱) ماده (۴) قانون حفظ و گسترش فضای سبز و جلوگیری از قطع بی‌رویه درخت (مصوب ۱۳۵۲) مشمول این قانون نخواهد بود. (الحاقی مصوب ۱۳۷۶)

**بخش پنجم: تبیین چالش‌ها و معایب مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی قانون ثبت و شرح آن**

به نظر می‌رسد جعل اسناد و ایجاد تصرف غیرواقعی و تعارض بین مدعیان مالکیت از بزرگترین چالش‌ها در اجرای مقررات ماده (۱۴۷) و (۱۴۸) اصلاحی قانون ثبت می‌باشد. چرا که ماده ۱۴۷ مذکور بیان میدارد: تعیین وضعیت ثبتی اعیان املاکی که اشخاص تا

تاریخ ۱۳۷۰/۰۱/۱ بر روی زمین هایی ایجاد نموده اند که به واسطه موانع قانونی، تنظیم سند رسمی برای آنها میسر نبوده است (مفهوم قسمت اخیر این ماده بدین معناست که قانون علت عدم صدور سند بوده است قوانینی از جمله قانون جلوگیری از خرد شدن اراضی کشاورزی، ماده ۱۰۱ قانون شهرداری ها در خصوص تفکیک و افراز و...) و همچنین تعیین وضعیت ثبتی اراضی کشاورزی و نسق زراعتی و باغها اعم از شهری و غیرشهری و اراضی خارج از محدوده شهر و حریم آن که اشخاص تا تاریخ ۱۳۷۰/۰۱/۱ خریداری کرده اند و مورد بهره برداری متصرفان می باشد. نکته قابل توجه در این ماده تاریخ مندرج در آن میباشد که این خود منجر به ساختن قولنامه های جعلی و تقدیم تاریخ سند نسبت به تاریخ حقیقی آن که متعاقباً اشخاص به اخذ سند مبادرت می نمودند. به طور مثال شخصی جهت دریافت تسهیلات از بانک، سند مالکیت خود را که از طریق ماده ۱۴۷ اصلاحی قانون ثبت اخذ نموده است در رهن بانک گذاشته و وام می گیرد. سررسید بانک می رسد و مرتهن برای مطالبه دین که سند وثیقه ای در راستای ماده ۳۴ قانون ثبت دارد اقدام می نماید. اما مالک واقعی که از اخذ سند جعلی توسط راهن مطلع شده دادخواستی به طرفیت راهن (دارنده سند مالکیت ۱۴۷) به دادگاه تقدیم می دارد و جعلیت مبیعه نامه را که راهن به استناد آن سند مالکیت ۱۴۷ اخذ نموده است را اثبات می نماید و نتیجتاً سند مالکیت ابطال و از درجه اعتبار ساقط می شود. لذا برای سند ماده ۱۴۷ اصلاحی قانون ثبت همیشه امکان اقامه دعوی و ابطال آن وجود دارد. سند مالکیت باطل شده و طلب بانک نیز وصول نشده است. یکی از عیوب سند مالکیت از طریق ماده ۱۴۷ اصلاحی قانون ثبت همین تزلزل است. در حالی که در ثبت عمومی (مواد ۹ الی ۲۴ قانون ثبت) اگر مهلت اعتراض منقضی شود دیگر دعوایی از کسی پذیرفته نخواهد شد، نه به عنوان قیمت نه به هیچ عنوان دیگر، خواه حقوقی باشد خواه جزایی. در خصوص قدمت بنا نیز که در ابتدای ماده مذکور آمده، احداث تا ۱۳۷۰/۰۱/۱) کارشناس نظر میداد. گرچه در این خصوص دقت کافی به عمل نمی آمد.

سوال - شخصی در سال ۱۳۵۴ زمینی با سند عادی می خرد و در سال ۱۳۵۵ آن زمین را به یکی از فرزندان خود طی یک دست نوشته که سه شهود آن را امضاء کرده اند میفروشد و در سال ۱۳۷۰ در زمان حیات فروشنده (پدر) که زمین به خانه تبدیل شده بود، خریدار (فرزند) طبق ماده ۱۴۷ اصلاحی قانون ثبت با در دست داشتن سند اولیه و دست

نوشته(قولنامه) تنظیمی فی مابین، اقدام به اخذ سند نموده و اداره ثبت برای ملک مذکور سند ثبتی ۱۴۷ صادر میکند. با توجه به اینکه انتقال ثبتی در زمان حیات فروشنده بوده اما آن سند عادی که فی مابین فروشنده و خریدار تنظیم شده و در پرونده پلمپ شده است از اصالت برخوردار نباشد، یعنی سند عادی را خریدار(فرزند) خودش نوشته به عبارتی جعل نموده باشد و با توجه به اینکه فروشنده و هر سه شهود نیز فوت کرده باشند آیا وراثت(سایر فرزندان) می توانند به ادعای جعلیت سند درخواست ابطال سند مالکیت را بخواهند؟ به نظر می رسد با توجه به اصل صحت معاملات و اسناد و اینکه در زمان حیات فروشنده(پدر) سند مالکیت به نام خریدار صادر شده و در تصرف ایشان بوده است، ایشان می تواند مدعی رضایت فروشنده شود. مع هذا اگر خواهان بتواند جعلیت سند عادی مذکور را اثبات نماید، سند مالکیت موضوع ماده ۱۴۷ اصلاحی قانون ثبت قابل ابطال خواهد بود ولو اینکه مدت زمان زیادی از صدور سند مالکیت گذشته باشد، چرا که طبق بند ۶ ماده ۱۴۷ صدور سند مالکیت مانع از مراجعه متضرر به دادگاه نخواهد بود. بنابراین در خصوص پرونده هایی که اسناد آن بر اساس مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی قانون ثبت صادر شده، محدودیت رسیدگی نداریم و الان هم رسیدگی می شوند اما در ثبت عمومی ماده ۲۴ را داشتیم که مقرر می داشت با انقضای مهلت های اعتراض، دیگر تحت هیچ عنوانی دعوایی در محاکم پذیرفته نخواهد شد. بند ۶ ماده ۱۴۷ اصلاحی می گوید، هر موقع کسی احساس کند که حقیق ضایع شده است می تواند برای طرح دعوا به دادگستری مراجعه کند و هیچ مدت و محدودیتی برای طرح دعوا در خصوص اسنادی که از طریق مادتين ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی صادر شده، قانون پیش بینی نکرده است. از طرفی خود مزیتی است چرا که مانع از تضییع حقوق افراد می شود اما از طرفی با فلسفه صدور اسناد مالکیت مغایرت پیدا می کند. از دیگر ایرادات که در ماده ۱۴۷ و ۱۴۸ محسوس و مشهود است عدم توجه به قوانینی از قبیل قانون جلوگیری از خرد شدن اراضی کشاورزی و تعیین حدنصاب فنی- اقتصادی مصوب ۱۳۸۵، قانون حفظ کاربری اراضی و باغها مصوب ۱۳۷۴/۰۳/۳۱ با اصلاحات بعدی، قانون منع واگذاری اراضی فاقد کاربری مسکونی برای امر مسکن مصوب ۱۳۸۱/۵/۶، ماده ۱۰۱ قانون شهرداریها اشاره نمود. مطابق قانون جلوگیری از خرد شدن اراضی کشاورزی و تعیین حد نصاب فنی- اقتصادی اراضی کشاورزی حتی الامکان باید تجميع شوند و تفکیک اراضی کشاورزی ممنوع است اما در اجرای ماده ۱۴۷ اصلاحی، اراضی

کشاورزی به قطعات کوچک تفکیک گردید و ماده ۱۰۱ قانون شهرداریها مقرر میدارد هرگونه تفکیک و افراز بایستی بر اساس ضوابط شهرداری انجام شود معیناً مالکان اراضی در اجرای مقررات ماده ۱۴۷ بدون ضابطه شهرداری اقدام به تفکیک و افراز نموده و متعاقباً برای اخذ سند از طریق مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اقدام نمودند.

### **بخش ششم: بررسی معایب مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی برای املاک مشاعی**

به طور کلی، می توان چنین گفت که برای مالکینی که دارای سند مشاعی هستند و تقاضای صدور سند مالکیت مفروزی برای قسمت مورد تصرف خود را دارند، تصویب مواد ۱۴۷ اصلاحی قانون ثبت، مفید بوده است. زیرا گاهی تعداد مالکین مشاعی بسیار زیاد است و چه بسا که با صرف هزینه های هنگفت هم نمی توان کلیه مالکان مشاعی را جلب کرد و بنابراین اگر این مواد به تصویب نمی رسید، آن عده از مالکین مشاعی که دارای تصرف مفروزی در قسمتی از ملک مشاعی خود هستند، هیچ گاه نمی توانستند، برای عرصه مورد تصرف خود سند مالکیت مفروزی اخذ نمایند. اما با تصویب این مواد در صورت اعلام توافق کلیه مالکین مشاعی، رئیس ثبت به موضوع رسیدگی می نماید و در غیر این صورت، یعنی در جایی که به کلیه مالکین مشاعی دسترسی نمی باشد و یا در صورت وصول اعتراض، هیات حل اختلاف به موضوع رسیدگی می کند که پس از رسیدگی هیات، مراتب در روزنامه آگهی می شود و اگر ظرف مهلت مقرر، اعتراضی واصل نشود، برای متقاضی سند مالکیت شش دانگ صادر خواهد شد. در حقیقت، می توان گفت که در خصوص بعضی از املاک مشاعی و مخصوصاً در مورد بعضی از پلاک ها که تعداد مالکین مشاعی آن زیاد است. تنها راه اخذ سند مالکیت مفروزی، اقدام از طریق ماده ۱۴۷ اصلاحی قانون ثبت می باشد. اما مواد مزبور، برای املاک مشاعی، در کنار محاسن خود، معایبی نیز در برداشته است. از جمله اینکه چون تصمیم هیئت در روزنامه آگهی می شود و این تصمیم ظرف دو ماه از تاریخ انتشار اولین آگهی، قابل اعتراض می باشد و این اعتراضات باید از طریق تقدیم دادخواست به مراجع قضایی صورت پذیرد، این امر به دلیل تراکم پرونده ها در دادگاه ها و نیز طولانی بودن وقت رسیدگی، گاهی موجب تاخیر در رسیدگی و در نتیجه تاخیر در صدور سند مالکیت به نام متقاضی خواهد شد که باید دقت شود، اساساً از پذیرش

تقاضاهای واهی و بی اساس جلوگیری شود و در مورد املاک مشاعی، شخصی بتواند اعتراض کند که با صدور سند مالکیت مفروزی به نام متقاضی، واقعاً متضرر شده باشد.

### **بخش هفتم: بررسی معایب مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی قانون ثبت برای دولت**

تصویب و تمدید مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی قانون ثبت، به رغم مزایای زیادی که داشته، من حیث المجموع، به نفع دولت نبوده است. زیرا باعث شده که متصرفین در اراضی دولتی جری تر شده و برای رسیدن به سند ابزاری پیدا کنند. به عبارت دیگر، تصویب این مواد موجب شده تا افراد بتوانند تصرفات غیرقانونی خود را در اراضی دولتی مهر تایید بزنند و چه بسا که تمدید این مواد، موجب ازدیاد تصرفات افراد در اراضی دولتی خواهد شد که این امر به نفع دولت نخواهد بود. مع الوصف، تصویب این مواد، با این وضعیت موجب بروز مشکلاتی برای دولت و سازمان های وابسته به آن شده است که ذیلاً، به اختصار، به بررسی این معایب و مشکلات می پردازیم.

۱- اولین مشکل عدم استعلام از سازمان های دولتی در مورد ماده ۱۴۷ اصلاحی قانون ثبت می باشد، بدین توضیح که مطابق تبصره ۳ ماده ۱۴۸ اصلاحی قانون ثبت، ادارات ثبت در خصوص متقاضیانی که اعیان خود را در اراضی دولتی احداث نموده اند، مکلف شده اند که از سازمان مربوطه در خصوص پرونده مطروحه، استعلام نمایند. بنابراین چون در این مورد استعلام به عمل می آید و اداره ی ذیربط از موضوع مطلع می گردد، پس تزییع حقی متصور نیست. ولی در راستای اجرای ماده ۱۴۷ اصلاحی قانون ثبت که افراد متقاضی صدور سند مالکیت هستند و املاک دولتی را بعنوان املاک شخصی معرفی می کنند، چون استعلامی از ادارات ذیربط صورت نمی پذیرد، احتمال تزییع شدن حقوق دولت وجود دارد. چرا که پلاک های مورد تقاضا را هنگام انتشار آگهی به صورت کلی می نویسند و تشخیص اینکه این پلاک، اراضی دولتی را هم شامل می شود و یا خیر، مشکل است. و از طرفی اعتراض به این آگهی ها برابر است با صرف هزینه های اضافی برای دولت و نیز تشکیل پرونده های متعدد و عدم اعتراض، هم برابر است با صدور اسناد مالکیت به نام افراد؛ آن هم برای اراضی که در حقیقت، متعلق به دولت است. هیئت در این مورد وارد جزئیات نمی شود و با احراز تصرف، اقدام به صدور سند مالکیت به نام متقاضی می نماید و در مورد این

ماده، هیئت حل اختلاف وظیفه ندارد که از هیچ ارگانی استعلام نماید. بهتر است در اجرای ماده ۱۴۷ اصلاحی نیز از سازمان های ذی ربط خصوصاً شهرداری استعلام به عمل آید.

۲- دومین مشکل که این مواد برای اراضی دولتی به وجود آورده، این است که با صدور سند مالکیت اراضی دولتی به نام افراد، یکپارچگی اراضی دولتی از بین می رود و در نتیجه کارایی مفیدی را که دولت می توانست از آن زمین ببرد، مخدوش می سازد و از ارزش زمین نیز کاسته می شود و نهایتاً اینکه زمین مزبور، بهره وری لازم را نسبت به قبل نخواهد داشت.

۳- ممکن است فردی متقاضی صدور سند مالکیت در اراضی دولت شود و رأی به نفع متقاضی صادر شود و سازمان دولتی ذیربط هم نسبت به آن اعتراض نماید؛ اما به دلیل اینکه هنوز سند مالکیت آن به نام دولت صادر نشده است، اعتراض سازمان دولتی رد شود و در نتیجه به نام متقاضی سند مالکیت صادر شود که در اینجا، دولت پس از اینکه سند مالکیت اخذ نمود، می تواند درخواست ابطال سند صادره برای متصرف در اراضی دولتی بنماید که ابطال این اسناد مستلزم تقدیم دادخواست به مراجع ذیصلاح قضایی و نهایتاً صرف هزینه های هنگفت می باشد که این امر، خود، به ضرر دولت می باشد.

۴- مشکل دیگر اینکه، در خیلی از موارد با قبول درخواست ثبت، حقوق ثانویه مثل حق ارتفاق نادیده انگاشته می شود. در حالی که باید این حق در اسناد صادره قید شود، چرا که این حق مورد حمایت است.

**بخش هشتم: بررسی معایب مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی قانون ثبت برای شهرداری ها**

مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی قانون ثبت در عمل مشکلاتی را برای شهرداری ها ایجاد نموده اند. به عبارت دیگر، این مواد برای شهرداریها بیشتر مشکل آفرین بوده اند تا مفید به فایده. زیرا در حقیقت، این مواد موجب از بین رفتن ضوابط شهرداری و پایمال شدن حقوق قانونی اش گردیده است که نتیجتاً تلاش شهرداری ها، برای استیفای حقوق خود و نیز کوشش افرادی که سند مالکیت از طریق مواد مخصوصه (۱۴۷ و ۱۴۸) اخذ نموده اند، برای پاسخ گرفتن از شهرداریها، منجر به درگیری بین آنها گردیده است و ذیلاً پس از ذکر نظریه مشورتی شماره ۷۷۱۴/۷ مورخ ۱۳۷۶/۱۱/۱۳ اداره حقوقی، به بیان مشکلاتی که مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی قانون ثبت برای شهرداری ها ایجاد نموده اند، خواهیم پرداخت. نظریه فوق

مقرر می دارد: « اجرای مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی قانون ثبت در تبدیل سند عادی به رسمی مانع اعمال مقررات ماده ۱۰۱ قانون شهرداریها و همچنین مصوبه وصول اعتراض تفکیک سال ۱۳۶۹ و تبصره ۴ ماده واحده قانون تعیین وضعیت املاک در طرح های دولتی و شهرداریها مصوب ۱۳۶۷ و رعایت ضوابط و مقررات تامین فضاهای عمومی نیست. بدیهی است اجرای چنین مقرراتی که مسأله ای جانبی و متعلق به دستگاه های دیگر است، برای کمیسیون تصمیم گیرنده و صدور اسناد رسمی تکلیفی ایجاد نمی کند و این خود دستگاه های ذینفع هستند که با اجرای قانون و مقررات لازم دستگاه متبوع خود، رأساً اقدام می نمایند و به هر تقدیر، انجام آن نمی تواند، مانعی برای کمیسیون صدور اسناد موضوع مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی قانون ثبت باشد». اینک به بررسی معایب و مشکلاتی که مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی برای شهرداریها ایجاد نموده اند خواهیم پرداخت.

۱- با وجود تصویب ماده ۴ قانون اصلاح و حذف موادی از قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۶۵/۱/۳۱ که اظهار می دارد: « دادگاه ها و ادارات ثبت اسناد و املاک باید طبق نقشه تفکیکی که با تایید شهرداری محل رسیده باشد، نسبت به افراز و تفکیک کلیه اراضی واقع در محدوده شهرها و حریم آنها اقدام نمایند و شهرداری ها مکلف اند بر اساس ضوابط طرح جامع تفصیلی یا هادی و دیگر ضوابط مربوط به شهرسازی، نسبت به نقشه ارسالی از ناحیه دادگاه یا ثبت، ظرف دو ماه اظهارنظر و نظریه کتبی را ضمن اعاده نقشه به مرجع ارسال کننده اعلام دارند. در غیر این صورت، دادگاه ها و ادارات ثبت نسبت به افراز و تفکیک رأساً اقدام خواهند نمود.»

اما مشکل این است که به رغم تصویب ماده فوق الذکر، در عمل هنگامی که افراد از طریق این مواد اقدام به اخذ سند مالکیت نمایند، هیئت ذی ربط، ضوابط و مقررات شهرداری ها را در خصوص تفکیک، اصلاحی و عقب نشینی ها در نظر نمی گیرد و اداره ثبت مبادرت به صدور سند رسمی برای متقاضیان می نماید و در نتیجه این امر، چون ضوابط تفکیک رعایت نشده است، شهرداری ها در اجرای طرح های از قبل پیش بینی شده، خود دچار مشکل می شوند و ضوابط شهرسازی و شکل شهر به هم می ریزد. در حالی که اگر طبق روال عادی ثبتی، صدور سند انجام می گرفت، حسب ماده ۱۰۱ قانون شهرداری ها، ادارات ثبت و دادگاه ها در خصوص تفکیک اراضی محدوده شهر و حریم آن، مکلف به استعلام از شهرداری بودند و در نتیجه ضوابط مربوط به تفکیک رعایت می شد. زیرا ضوابط تفکیک و

نیز حداقل مساحت تفکیک، طبق طرح تفکیکی، برای هر شهر و منطقه ای به طور جداگانه مشخص می گردد و شهرداری ها به اراضی که با انجام عمل تفکیک، مساحت یا متراژ آنها کمتر از حداقل مساحت تفکیکی طبق طرح تفصیلی آن منطقه خواهد شد، اجازه تفکیک نمی دهند. حال، در مورد اسناد صادره از طریق مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی قانون ثبت، اینکه در خصوص ضابطه تفکیک از شهرداری استعلام نمی شود، در مواردی که مقررات مربوط به شهرداری رعایت نگردد، شهرداری در مقابل دارنده سند پاسخگو نخواهد بود و در وضعیت موجود تنها راه حل، وضع ضوابط و مقررات داخلی در شهرداری ها است.

۲- دومین مشکلی که مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی قانون ثبت برای شهرداری ها ایجاد نموده، نبود امکان اخذ عوارض تفکیک، بابت اراضی است که اسناد آنها از طریق مواد مذکور صادر گردیده اند. عوارض تفکیک نیز به خاطر خدمات بیشتری است که شهرداری باید به آن منطقه بدهد. مثل ساخت مدرسه و فضای سبز و سایر خدمات عمومی که محاسبه عوارض تفکیک اراضی نیز برعهده ادارات شهرسازی و منطقه می باشد که بایستی مبلغ تعیین شده را کتباً اعلام نمایند اداره درآمد نیز موظف است که پس از وصول، مراتب را کتبا به اداره شهرسازی منعکس نماید. ( مستفاد از مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، به شماره ۲۱۳۶۵/۱۱۸۷۶/۶/۱/۲۶۲ مورخ ۱۳۶۶/۵/۴).

حال اگر فردی از طریق عادی مبادرت به تفکیک و اخذ سند مالکیت نماید، هنگام مراجعه به شهرداری و در یافت پاسخ استعلام بایستی عوارض مربوطه را پرداخت نماید و بدین ترتیب، شهرداری کلیه حقوق قانونی خود را استیفاء می نماید. اما هنگامی که فرد از طریق مواد ۱۴۱۷ و ۱۴۸ اصلاحی قانون ثبت، برای اخذ سند مالکیت اقدام می نماید و هیئت با احراز تصرف مفروزی متقاضی در قسمتی از ملک مشاعی، برای وی سند مالکیت صادر می کند. در اینجا تفکیک صورت گرفته و سند مالکیت صادره شده، بدون اینکه عوارض تفکیک که از جمله حقوق شهرداری است، پرداخت شود.

۳- یکی دیگر از معایب این مواد برای شهرداری ها این است که چنان چه اشاره نمودیم مطابق تبصره ۴ ماده واحده قانون تعیین تکلیف وضعیت املاک واقع در طرح های دولتی و شهرداری ها مصوب ۱۳۶۷/۸/۲۹، مالکین بزرگ هنگام تفکیک اراضی خود و ورود به محدوده خدماتی بایستی تا ۲۰ درصد از اراضی خود را به شهرداری واگذار نمایند. ( شایان ذکر است طبق تبصره ۳ ماده ۱۰۱ قانون شهرداری ها در اراضی بیش از پانصد متر مربع که



دارای سند شش‌دانگ است شهرداری برای تامین سرانه های فضای عمومی و خدماتی تا سقف بیست و پنج درصد (۲۵٪) و برای تامین اراضی مورد نیاز احداث شوارع و معابر عمومی شهر در اثر تفکیک و افراز این اراضی مطابق با طرح جامع و تفصیلی با توجه به ارزش افزوده ایجاد شده از عمل تفکیک برای مالک، تا بیست و پنج درصد (۲۵٪) از اراضی باقیمانده را دریافت می نماید. شهرداری مجاز است با توافق مالک قدر السهم مذکور را بر اساس قیمت روز زمین طبق نظر کارشناس رسمی دادگستری دریافت نماید. اما وقتی که افراد از طریق مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی قانون ثبت، سند مالکیت دریافت می کنند، این حق شهرداری را نمی پردازند و در نتیجه موجب تضرر شهرداری می شود که این خود موجب سوءاستفاده بعضی افراد سودجو گردیده است؛ به طوری که بعضی از مالکین بزرگ با اطلاع از این وضعیت و با وجود امکان اخذ سند از طریق عادی، مبادرت به تفکیک و اخذ سند از طریق مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ می نمایند و بدین گونه حقوق شهرداری را پایمال می نمایند.

۴- مشکل دیگر، ایجاد درگیری بین شهرداری و مردم است. زیرا از یک طرف، افراد از طریق مواد فوق الذکر اقدام نموده و سند رسمی گرفته اند و به همین دلیل هم به ماده ۲۲ قانون ثبت استناد نموده و خواستار پاسخگویی صحیح در برخورد با اسناد خود و نیز استیفای حقوق خود می باشند و از طرف دیگر، چون در راستای صدور این اسناد ضوابط شهرداری رعایت نگردیده، شهرداری خود را موظف به پاسخگویی نمی داند و همین امر موجب ایجاد دوگانگی بین دستگاه های دولتی و عمومی گردیده است. بنابراین در حال حاضر، بهتر است با اصلاح آن، ادارات ثبت را هنگام صدور سند مالکیت به ضوابط شهرداری توجه نمایند و از طرف دیگر، هنگامی که سند مالکیت صادر شد، باید برای همه دستگاه های دولتی و عمومی محترم باشد و مطابق ماده ۲۲ قانون ثبت برخورد شود تا بدین ترتیب دارندگان این اسناد دچار سرگردانی و مشکلات نگردند.

#### **بخش نهم: قانون مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی قانون ثبت و هدف از تصویب آن**

صدور اسناد رسمی برای ساختمان های مسکونی و زمین های کشاورزی و باغ ها به استناد اسناد عادی یکی از نیازهای جامعه است. هرچند این امر ممکن است نهادهای ذی نفع را با چالش هایی جدی روبه رو نماید؛ اما هدف اصلی قانون گذار از تدوین قانون مواد ۱۴۷ و

۱۴۸ اصلاحی ثبت، آسان نمودن روند صدور سند مالکیت برای متصرفانی است که از املاک خود برای مدتی بهره برداری می کرده اند و به واسطه موانع قانونی امکان اخذ سند برای آنها میسر نشده است. قانونی که نتواند نیازهای اکثریت جامعه را در خصوص اثبات مالکیت آنها برآورده نماید، قانونی کامل و بدون عیب نخواهد بود. قانون اصلاح و حذف موادی از قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰ و اصلاحات بعدی آن که در این نوشتار به اختصار مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی قانون ثبت نامیده می شود، در یک بازه پنج مرحله ای توسط نمایندگان مردم تصویب و تمدید شده و برای اجرا به مراجع ذی صلاح ابلاغ گردیده است. این قانون در سال ۱۳۱۰ به تصویب رسیده و در تاریخ های ۳۱ تیر ۱۳۶۵ (مرحله اول)، ۲ دی ۱۳۶۵ (مرحله دوم)، ۲۱ شهریور ۱۳۷۰ (مرحله سوم)، ۹ تیر ۱۳۷۵ (مرحله چهارم) و ۱۸ آبان ۱۳۷۸ (مرحله پنجم) با اضافه کردن اصلاحاتی تمدید شده است. مشکلاتی که در محاکم قضایی در خصوص اسناد عادی پیش آمده بود، قانون گذار را بر آن داشت که به نحوی موانع پیش روی اخذ اسناد رسمی مالکیت (تبدیل سند عادی به رسمی) را از سر راه بردارد. با گذشت بیش از ۴ سال از آخرین مهلت تشکیل پرونده (۲۳ آذر ۱۳۸۳) بیشتر پرونده های تشکیل داده شده (به غیر از موارد کلان شهرها و وجود نقایص در پرونده ها) منتهی به صدور رأی شده اند و با پایان یافتن بررسی آخرین پرونده ها، دیگر به لحاظ قانونی پرونده ای نمی تواند مورد رسیدگی و اقدام قرار گیرد. پس از بررسی و کنکاش در تاریخچه و علت تصویب قانون مصوب سال ۱۳۶۵ و تمدید و انجام اصلاحات مکرر در آن، هدف از تصویب این قانون را به طور عمده می توان موارد زیر برشمرد:

ماده ۱۴۷ اصلاحی- تعیین وضع ثبتی اعیان املاکی که اشخاص تا تاریخ اول فروردین ۱۳۷۰ بر روی زمین هایی ایجاد نموده اند که به واسطه موانع قانونی، تنظیم سند رسمی برای آنها میسر نبوده است و همچنین تعیین وضع ثبتی اراضی کشاورزی و نسق زراعتی و باغ ها، اعم از شهری و غیرشهری و اراضی خارج از محدوده شهر و حریم آن که اولاً، اشخاص تا تاریخ اول فروردین ۱۳۷۰ خریداری کرده اند و مورد بهره برداری متصرفان می باشد و ثانیاً، به واسطه موانع قانونی، تنظیم سند یا صدور سند مالکیت برای آنها میسر نبوده است. تفاوت اعیانی احداثی بر روی زمین ها با اراضی کشاورزی و باغ ها در این است که در اعیانی املاک نکته مورد توجه و ملاک، ایجاد اعیانی پیش از اول

فروردین ۱۳۷۰ می باشد و تاریخ معامله مورد نظر نیست. هدف از اتخاذ این تدبیر نیز آن بوده که وضع ثبتی اعیان املاکی که تا تاریخ اول فروردین ۱۳۷۰ ایجاد شده اند و به واسطه موانع قانونی تنظیم سند رسمی برای آنها امکان پذیر نبوده است، روشن شود؛ در حالی که در مورد اراضی کشاورزی و باغ ها ملاک عمل انجام معامله تا تاریخ اول فروردین ۱۳۷۰ می باشد و نیز بهره برداری متصرف مورد نظر است.

پس به طور خلاصه می توان گفت که در مورد اعیانی احداثی بر روی زمین ها، آنچه تعیین کننده است، احداث اعیانی تا پیش از تاریخ اول فروردین ۱۳۷۰ می باشد؛ اما در خصوص اراضی زراعی و باغ ها، خریداری و بهره برداری از آنها تا پیش از تاریخ اول فروردین ۱۳۷۰ مورد نظر است. بنابراین در هر دو مورد، تصرف ملاک عمل است که به شرح زیر تعیین تکلیف می شود:

در صورتی که بین مالک و متصرف توافق وجود داشته باشد، رئیس ثبت دستور ادامه عملیات ثبتی را به نام متصرف پس از کارشناسی کارشناسان ثبت صادر می نماید. بند یک ماده ۱۴۷.

تعیین تکلیف انتقال های رسمی و عادی که به نحو مشاع صورت گرفته اند؛ اما تصرف به صورت مفروز است و سایر مالکان تصرفات متصرف را تأیید می کنند. در این صورت نیز رئیس ثبت دستور صدور سند مالکیت را صادر می کند. بند ۲ ماده ۱۴۷.

تعیین تکلیف املاکی که مالکان عرصه و اعیان از یکدیگر جدا بوده و در مورد مطالعه، بیشتر اعیان ملک نظیر مازندران می باشد. بند ۳ ماده ۱۴۷.

تعیین وضعیت ثبتی املاکی که متصرف نتواند سند عادی مالکیت خود را ارائه نماید. بند ۴ ماده ۱۴۷.

تعیین وضعیت ثبتی املاکی که در مورد تصرف متصرفان آنها اختلاف وجود دارد. بند ۵ ماده ۱۴۷.

مواردی که متصرف با در دست داشتن سند عادی تقاضای سند رسمی دارد. بند ۶ ماده ۱۴۷.

بندهای شش گانه بالا در خصوص اقدام قانونی برای هر کدام از شرایط اجرای خود می باشند. به جز بندهای اول و دوم، به موضوع دیگر بندها با ارجاع رئیس ثبت به هیئت ماده ۲ (ماده ۱۴۸) اصلاحی در هیئت حل اختلاف آن قانون رسیدگی می شود.

ماده ۱۴۸ اصلاحی - در هر حوزه ثبتی هیئت یا هیئت هایی به عنوان هیئت حل اختلاف در ثبت تشکیل می شود. در این بخش به اجمال به وظایف این هیئت اشاره می گردد. هیأت حل اختلاف مکلف است ظرف ۳ سال از تاریخ ارجاع پرونده، رأی خود را صادر نماید. تبصره یک.

در صورتی که اعیان به صورت کلی یا جزئی در اراضی موقوفه احداث شده باشد، با تعیین اجرت زمین نسبت به دستور صدور سند مالکیت به صورت جزئی و یا کلی اقدام می کند. تبصره ۲.

تعیین تکلیف نسبت به اعیان ایجاد شده در اراضی دولت و شهرداری. تبصره ۳. تعیین تکلیف نسبت به املاکی که سابقه ثبت ندارند و متقاضی به عنوان مالک متصرف است. تبصره ۴. اگر ملک در جریان ثبت بوده و سابقه تحدید حدود نداشته باشد، مطابق تبصره ۴ ماده ۱۴۸ اقدام می شود. تبصره ۵.

در صورتی که ملک قبلاً ثبت دفتر املاک شده باشد، باید مطابق این قانون با رأی هیئت، سند مالکیت به نام متصرف صادر گردد. تبصره ۶. رسیدگی به تقاضای اتباع بیگانه مستلزم رعایت تشریفات آیین نامه استملاک اتباع خارجه در ایران است. تبصره ۷.

چنانچه در زمان رسیدگی معلوم شود که ملک جزو حوزه ثبتی دیگری است. تبصره ۸. بنابراین، هدف از تصویب این قانون و قوانین قبلی پذیرفتن واقعیت های خارجی موجود در جامعه و تعیین تکلیف وضعیت انبوهی از خانه های مسکونی، باغ ها، نسق زراعی و اراضی خارج از محدوده شهرهاست که فاقد سند رسمی بوده و یا باوجود داشتن تصرفات مفروزی، سند مشاعی داشته اند. باوجود آن که این قبیل مالکان، در ملک خریداری شده مبالغی را هزینه نموده و آن را مورد بهره برداری هم قرار داده بودند؛ اما در عمل نمی توانستند از تمام مزایای مالکیت خود استفاده کنند؛ چراکه قانون یا آنها را مالک نمی شناخت و یا تصرفات مفروزی آنان را تأیید نمی کرد.

### بخش دهم: محاسن و معایب قانون

هدف اصلی قانون گذار از تدوین قانون مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی ثبت، آسان نمودن روند صدور سند مالکیت برای متصرفانی است که از املاک خود برای مدتی بهره برداری می کرده اند و به واسطه موانع قانونی امکان اخذ سند برای آنها میسر نشده است.

از جمله محاسن و مزایای قانون اصلاحی مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ می توان به موارد زیر اشاره کرد:

۱- سهل و آسان شدن تثبیت مالکیت برای اشخاص حقیقی و حقوقی براساس این قانون

۲- جلوگیری از طرح اختلافات در محاکم (قضازدایی)

۳- تبدیل اسناد عادی و مشاعی به مفروزی که با حدود معین صادر می شود. به تبع این اقدام افراد می توانند برای رفع نیاز از تسهیلات سند مالکیت استفاده کنند.

۴- تثبیت مالکیت دولت و صدور سند با حدود مندرج در آن برای ساختمان های ارگان های دولتی که این امر خود به خود موجب مصون ماندن اموال دولتی از تعارض و تجاوز اشخاص می شود.

۵- صدور سند مالکیت برای اشخاص کم درآمد که در ساختمان های کوچک مقیاس در مناطق فقیرنشین شهرها سکونت دارند و براساس قانون و مقررات جاری پیچیده ثبتی، صدور سند برای آنها مقدور نبود.

۶- افزایش میزان اسناد مالکیت صادر شده در طول اجرای این قانون و به تبع آن بالا رفتن درآمد سازمان ثبت به چندین برابر که از محل این درآمد اداره های ثبت دارای تجهیزات و ساختمان مناسب شده اند.

۷- تنظیم سند برای متصرفان اراضی دولتی در دفاتر اسناد رسمی بدون استعلام از مراجع دیگر برای نخستین بار در طول اجرای این قانون که اقدام بسیار پسندیده ای بود و تسهیلات فراوانی را برای مردم ایجاد نمود. با عنایت به بررسی اجمالی در طول اجرای قانون، گرچه ۵ درصد مشکلات برای ادارات از قبل تعارض و ابطال آراء به وجود آمده؛ اما ۹۵ درصد مشکلات ثبتی مردم را حل نموده است.

## نتیجه گیری

در جمع بندی کلی و پایانی این مقاله باید گفت در بیان معایب و چالش های می توان به طور کلی قوانینی از قبیل؛ قانون اصلاحات ارضی، قانون منع تبدیل اراضی مزروعی به مسکونی و مشکلات قانونی مربوط به تقسیم باغها و قوانین مربوط به لغو مالکیت اراضی موات، قانون اراضی شهری، احداث بنا و تأسیسات در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها و بعضی مقررات دیگر، موجب ایجاد محدودیت هایی برای مالکین شده بود و در عمل با عرف و عادت مردم تفاوت داشت و در نتیجه، باعث به وجود آمدن مشکلاتی برای مردم و ادارات ثبت اسناد و املاک گردیده بود. از جمله؛ مالکین بزرگی که نمی توانستند زمین های خود را تقسیم کرده و رسماً به فروش برسانند؛ زارغانی که در جریان اصلاحات ارضی صاحب مزرعه و زمین شدند و زمین های آنان کنار جاده یا نزدیک شهر بود و با روی آوردن مردم به شهرها و توسعه بدون ضابطه شهرها و ایجاد شهرک ها قیمت خوبی پیدا کرده بود، ولی مجاز به فروش آنها نبوده اند؛ متصرفین اراضی موات و دارندگان اسناد مالکیت آنها؛ شرکای املاکی که نمی توانستند سهم خود را رسماً مفروز نمایند ولی عملاً متصرف قسمت مفروز و معینی بودند، به رغم قوانین موجود اقدام به تقسیم و تفکیک و فروش زمین ها و املاک خود و با سند عادی و به قیمتی کمتر از نرخ روز نمودند و مردمی که با مختصر اندوخته خود می خواستند زمین تهیه نمایند، خانه و کاشانه ای را در آن بسازند و به خرید این قبیل زمین ها روی آوردند و از شرایط مساعدی که فروشندگان برای آنان قائل می شده اند، استفاده نمودند و روی زمین هایی که بدین نحو به دست آوردند و نیز روی زمین متعلق به دولت یا شهرداری ساختمان ساختند. و این امر در حالی بود که وضعیت اینگونه اراضی و اعیانی ها و عوامل دیگر، صدور سند مالکیت را برای صاحبان آنها غیرممکن نموده بود و صاحبان اراضی و اعیانی های فوق به هیچ وجه، از طرق قانونی، امکان اخذ سند مالکیت برای تصرفات خود را نداشتند. (کامیار، ۱۳۸۶، ص ۲۱۱). علاوه بر مباحث فوق در باب چالش های عمده قانون، قبل از تصویب قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتي اراضی و ساختمان های فاقد سند رسمی می توان به موارد ذیل اشاره کرد:

- ۱- در مورد تعیین حدود باقی مانده چنانچه متقاضی، مالک مشاعی باشد و نتواند سایر مالکان مشاعی را به منظور تعیین حدود باقی مانده و امضای صورت مجلس

مذکور حاضر نماید، به دلیل عدم حضور سایر مالکان، تعیین سهام و یا حدود باقی مانده مقدور نمی گردد و این امر باعث عدم انجام خواسته مالک مشاعی می شود که با روح قانون هم مغایرت دارد.

۲- به موجب مقررات مزبور هیات های رسیدگی کننده تکلیفی جهت استعلام در مورد اراضی دولت و شهرداری ها نداشتند و در نتیجه چون استعلامی از ادارات مربوطه صورت نمی گرفت احتمال تزییع حقوق دولت به حد اعلا می رسید. با صدور سند مالکیت اراضی به نام اشخاص، یکپارچگی اراضی دولتی از بین می رفت و دولت استفاده لازم را با خرد شدن و انفکاک قطعات از زمین نسبت به قبل نداشت. همچنین در بسیاری از موارد با قبول درخواست صدور سند مالکیت حقوق دارندگان حق ارتفاق، از بین می رفت.

۳- قید تاریخ "پیش از اول فروردین ماه ۱۳۷۰" برای احداث اعیانی و خرید اراضی مزروعی و باغ ها در اسناد عادی موجب شده بود که خریدار (متقاضی صدور سند مالکیت) و فروشنده (مالک اولیه) نسبت به قید تاریخ غیرواقعی به منظور استفاده از قانون و در نتیجه جعل تاریخ اقدام نمایند.

۴- عدم تعیین هزینه کارشناسی معقول و منطقی برای کارشناس و نقشه بردار (آن گونه که تعرفه کانون کارشناسان معین می کند) و سایر هزینه های مربوط به آن موجب شده است که کارشناس با دلسردی و بدون داشتن حس مسئولیت اقدام به کارشناسی نماید و این موضوع گاه باعث می شد که به دلیل عدم دقت وی، موجبات صدور سند معارض فراهم آید.

۵- تعیین افراد غیرمتخصص به عنوان اعضای هیئت، اعم از عض و ثبته و قضایی، که حتی در تطبیق گزارش کارشناسی با قولنامه و مدارک ارائه شده و سوابق ثبته تبحر کافی نداشتند، منجر به صدور آرای ناصحیح می شد که تبعات بعدی را ایجاد می کرد.

۶- عدم احصاء و تعیین موانع قانونی مندرج در قانون (به واسطه موانع قانونی) که باید به ریز معین شود.

۷- مغایرت بند ۴ ماده یک قانون؛ در صورتی که متصرف نمی توانست سند عادی مالکیت خود را ارائه نماید، هیئت موضوع ماده ۲ با رعایت تمامی جوانب به

موضوع رسیدگی می کرد و اگر توافق طرفین را احراز و مدعی بلامعارض بود، این موضوع باب صدور آرای متناقض را فراهم می نمود که به نظر با روح قانون تطبیق نمی کند.

۸- در صدور آراء، هیئت ها در استان ها به طور یکسان عمل نمی کنند. به عنوان مثال، در اراضی زراعی و مالکیت مشاعی اراضی شهرها کسر معادل در پاسخ استعلام از مالک اولیه (فروشنده) مراتب در سوابق ثبتی منعکس نشده و باعث سوءاستفاده می گردید. (شمس، عبدالله، سال ۱۳۸۹، ص ۱۱).



## منابع و مأخذ

### الف. کتب

- ۱- اسکافی، نادر، فرهنگ ثبتی، انتشارات دادگستر، تهران، ۱۳۸۲.
- ۲- اطهاری، کمال، ارزیابی اثرات صدور سند اماکن روستایی، انتشارات بنیاد مسکن انقلاب اسلامی، تهران، ۱۳۸۹.
- ۳- اعیان یا اعیانی در مقابل عرصه استعمال می شود و عرصه به زمین مملوک (زمینی که متعلق به مالکی است گفته می شود و اعیانی اموال غیر منقول موجود در آن زمین را گویند مانند خانه چاه قنات درختان استخر شنا و غیره. دکتر محمد جعفر جعفری لنگرودی، ترمینولوژی حقوق، شماره ۴۹۶.
- ۴- دکتر محمد جعفر جعفری لنگرودی، ترمینولوژی حقوق، چاپ بیست و سوم، انتشارات گنج دانش، ۱۳۹۰.
- ۵- آل داود، سیدعلی، نگاهی به پیشینه ثبت اسناد در ایران، انتشارات نشر تاریخ ایران، ۱۳۸۴، ص ۴۵.
- ۶- امامی، حسن، حقوق مدنی (ج ۶)، تهران، انتشارات اسلامیه، چاپ ششم، ۱۳۷۴، ص ۶۵.
- ۷- بهرامی، داریوش، حقوق ثبت املاک در ایران، تهران، انتشارات بنیاد حقوقی میزان، ۱۳۹۳، ص ۱۶۴.
- ۸- بنیاد مسکن انقلاب اسلامی، برنامه سوم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی، معاونت عمران روستایی، تهران، ۱۳۷۷.
- ۹- بنیاد مسکن انقلاب اسلامی، داده های آماری صدور سند اماکن روستایی، معاونت عمران روستایی، دفتر امور زمین، اردیبهشت سال ۱۳۸۷.
- ۱۰- بنیاد مسکن انقلاب اسلامی، سال ۱۳۷۰، ص ۵۲-۵۳.
- ۱۱- بنیاد مسکن انقلاب اسلامی، سال ۱۳۷۷، ص ۵۸.
- ۱۲- پورکمان، محمد، مقدمه ای بر شناخت کاداستر و کاربردهای آن، مرکز اطلاعات جغرافیایی شهر تهران، سال ۱۳۷۷.
- ۱۳- پور سلیم یناب، جلیل، اراضی و املاک واقع در طرح، سال ۱۳۹۴، ص ۱۶.

۱۴- ترشیزیان، پریش. ۱۳۸۹، ارزیابی اثرات صدور سند اماکن روستایی، انتشارات بنیاد مسکن انقلاب اسلامی، تهران.

۱۵- جعفری لنگرودی، محمدجعفر، ترمینولوژی حقوق، نشر بنیاد راستاد، سال ۱۳۶۳، ص ۷۵۸.

۱۶- حمیتی واقف، احمدعلی، حقوق ثبت، نشر حقوقدان، چ. دوم، سال ۱۳۸۴، ص. ۷۱.

۱۷- دهخدا، علی اکبر، ۱۳۸۵، فرهنگ متوسط دهخدا، تهران، موسسه انتشارات و چاپ دانشگاه تهران، ص ۱۷۱۵.

۱۸- زراعت، عباس، محشای قانون آیین دادرسی مدنی، پیشین، ص ۴۸۱.

۱۹- سلیمانی و روحانی، مصطفی و مهدی، ۱۳۷۸، مجموعه کامل قوانین و مقررات مربوط به ثبت اسناد و املاک، انتشارات معاونت پژوهش و تدوین و تنظیم قوانین و مقررات، تهران.

#### ب. مقالات

۱- نویسنده: حسینی حاصل. ص. ۱۳۸۷ ضرورتها و اثرات صدور سند اماکن روستایی در کشور، مقاله بنیاد مسکن انقلاب اسلامی-معاونت عمران روستایی

۲- نویسنده: فرجی. م. ۱۳۹۲، چگونگی و رویه ثبت املاک و صدور سند مالکیت در خصوص املاک فاقد. سند مقاله کارشناسی ارشد، دانشگاه پیام نور همدان.

۳- نویسنده: دکتر ساعدلو، هوشنگ، نظری بر مسائل و مشکلات حقوقی کشاورزی ایران، پاییز ۱۳۷۳، ش ۱۸۷.