

دو فصلنامه بین المللی تحقیقات حقوق قضایی

License Number: 86227 Article Number: YQ27005025 ISSN-P: 2717-1132

بیع اراضی و ساختمان های فاقد سند رسمی

(تاریخ دریافت ۱۳۹۹/۰۷/۱۵، تاریخ تصویب ۱۴۰۰/۰۲/۱۲)

کیوان رنجبری

چکیده

باتوجه به این که سند رسمی ازجمله مهمترین دلایل مثبت مالکیت است، و طبق ماده ۲۲ قانون ثبت دولت کسی را مالک می داند که ملک طبق ضوابط و مقررات قانونی به ثبت رسیده باشد. در این بین املاکی وجود دارد که امکان خرید و فروش آن با سند رسمی وجود ندارد همین امر امکان سوءاستفاده عده ای رافراهم کرده است. با توجه به جایگاه اموال غیر منقول در بین مردم هم چنین افزایش روز به روز قیمت مستقالات و گرایش روز افزون مردم به این سمت ثبت املاک نمود و اهمیت بیشتری پیدا می کند و ثبت این امکان را برای صاحبان اراضی فراهم می آورد تا با ثبت املاک خود هم مالکیت خودشان را تثبیت نمایند و هم با مشخص شدن حریم املاک او مالیات متعلق به دولت مشخص شود. ثبت املاک هم چنین باعث جلوگیری از کشمکش و نزاع بین مردم می شود با این حال مواردی مشاهده می شود که مردم بدون ثبت املاک خود و بیع مربوط به این اموال به صورت عادی به این کشمکش دامن زده و گاهاً افراد سود جو نیز با انجام معاملات معارض حقوق مردم را پایمال می کنند. قانونگذار برای حل مشکل و در جهت سامان دادن به اراضی قولنامه ای اقدام به تصویب قانون تعیین تکلیف ثبتی اراضی و ساختمانهای فاقد سند رسمی نمود تا متقاضیان دریافت سند رسمی بتوانند با توسل به این قانون اقدام به دریافت سند مالکیت نمایند. قانون فوق الذکر برای دریافت سند مالکیت شرایطی نظیر فوت مالک رسمی یا یکی از ورثه، عدم دسترسی به مالکین مشاعی، عدم دسترسی به مالک رسمی و یا مفقود الاثر بودن او و عدم دسترسی به یک نفر از ورثه را برای اخذ سند معین کرده، هم چنین تعدادی از اراضی را جزء مستثنیات ذکر کرده که اشخاص نمی توانند تقاضای ثبت این اراضی را نمایند.

واژگان کلیدی: ثبت، سند مالکیت، قولنامه، سند رسمی، سند عادی، اموال غیر منقول

بخش اول: بیع اموال غیر منقول در قانون مدنی

با توجه به مواد قانون مدنی از جمله مواد ۱۹۰، ۱۹۱، ۳۳۹، قانون مذکور چنین باید گفت تفاوتی بین بیع اموال منقول و غیر منقول در قانون مدنی وجود ندارد. در قانون مدنی بیع اموال غیر منقول نیز مانند بیع اموال منقول عقدی است رضایی که جهت تحقق آن لازم به انجام تشریفات خاصی نیست و تنها شرایط مندرج در ماده ۱۹۰ قانون مدنی که از اهم آن تنها رضای طرفین است کافی می باشد. ماده ۳۳۹ قانون مدنی نیز مقرر می نماید که پس از توافق بایع و مشتری در مبیع و قیمت آن عقد بیع به ایجاب و قبول واقع می گردد. همانگونه که به خوبی ملاحظه می گردد در ماده مذکور شرط صحت عقد بیع اعم از اموال منقول و غیر منقول توافق طرفین در خصوص مبیع و ثمن و سپس ایجاب و قبول است بنابر این از دیدگاه قانون مدنی عقد بیع عقدی است کاملاً رضایی و تفاوتی ندارد که بیع اموال منقول باشد یا ملک غیر منقول. این دیدگاه در تمامی قانون مدنی دنبال شده و بطور کلی در هیچ جای قانون مذکور نمی توان اثری از تشریفات بودن بیع اموال غیر منقول بدست آورد. هیچ یک از حقوقدانانی نیز که قائل به تشریفات بودن بیع اموال غیر منقول می باشند جهت اثبات تشریفات بودن بیع این گونه اموال به قانون مدنی استناد نکرده اند. یکی از صاحب نظران در این خصوص چنین توضیح داده است :

«در قانون مدنی ایران عقد تشریفات که بدون انجام تشریفات باطل شناخته شود وجود ندارد و لزوم ثبت معاملات راجع به املاک و هبه نامه و صلح نامه و شرکت نامه برای اثبات آن در مقامات صالحه است، نه آنکه بدون ثبت، معامله صحیح شناخته نشود. ماده ۴۸ قانون ثبت اسناد و املاک ۱۳۱۰ مقرر می دارد: اسنادی که باید به ثبت برسد و به ثبت نرسیده در هیچ یک از ادارات دولتی و محاکم پذیرفته نخواهد شد؛ مگر اینکه گفته شود پذیرفتن

۱- ماده ۱۹۰ قانون مدنی: برای صحت هر معامله شرایط ذیل، اساسی است:

۱- قصد طرفین و رضای آنها

۲- اهلیت طرفین

۳- موضوع معین که مورد معامله باشد

۴- مشروعیت جهت

۲- ماده ۱۹۱ قانون مدنی: عقد محقق می شود به قصد انشاء به شرط مقرون بودن به چیزی که دلالت بر آن کند.

۳- ماده ۳۳۹ قانون مدنی: پس از توافق بایع و مشتری در مبیع و قیمت آن، عقد بیع به ایجاب و قبول واقع می شود؛ ممکن است بیع به داد و ستد نیز واقع شود.

اسنادی که در موارد مزبوره به ثبت نرسیده غیر مستقیم معامله را بلا اثر می نماید و عقدی که اثر قانونی ندارد در حکم باطل است زیرا از حیث اثر باطل یکسان می باشد»^۱ اینک هر یک از عقود رضایی و تشریفاتی را بطور جداگانه تشریح می کنیم.

الف - عقود رضایی و خصوصیات آنها

عقود رضایی عقودی می باشند که برای آنها توافق طرفین و اظهار ایجاب و قبول از سوی ایشان کافی بوده و محتاج به امر دیگری نیست.

از ماده ۱۹۰ قانون مدنی چنین بر می آید که بر حسب اصل، توافق دو اراده هم رکن لازم و کافی برای انعقاد قرارداد است و به تشریفات بخصوصی نیاز نیست. استقراء در قوانین نیز این استنباط را تأیید می کند زیرا جز در موارد نادر قرارداد به تراضی منعقد می گردد پس می توان قائل به این بود که در حقوق ما اصل بر این است که عقد با تراضی واقع می گردد و تشریفاتی لازم ندارد.^۲

قاعده فوق را که یکی از نتایج اصل حاکمیت اراده نیز هست اصل رضایی بودن معامله می نامند و در هر جا که نسبت به لزوم شرطی، تشریفاتی خاص یا مورد معامله تردید شود، از آن استفاده شده و تراضی را کافی می دانند.

یکی از صاحب نظران در تعریف عقد رضایی (قصدی) چنین آورده است :

«عقد قصدی که به اشتباه در حقوق ایران، عقد رضایی نامیده شده است، عقدی است که در صورت اجتماع شرایط اساسی و اختصاصی معاملات، صرفاً با قصد مشترک طرفین به شرط ابراز و بدون نیاز به امر دیگری تشکیل می شود.»^۳ ایشان در ادامه می آورند:

«قصد انشاء سازنده عمل حقوقی است و همکاری دو طرف با وجود شرایط اساسی معاملات، عقد را در عالم اعتبار تحقق می بخشد.

ماده ۱۹۱ قانون مدنی نیز مقرر می دارد: «عقد محقق می شود به قصد انشاء به شرط مقرون بودن به چیزی که دلالت بر آن کند.» «خلاصیت قصد انشاء را نسبت به عقد، به شرط

۱- امامی، سید حسن، حقوق مدنی، ج اول، ص ۱۱۷ و ۱۷۴

۲- کاتوزیان، ناصر، دوره مقدماتی حقوق مدنی، اعمال حقوقی، شماره ۴۱

۳- شهیدی، مهدی، تشکیل قراردادها و تعهدات، شماره ۵۲

همراه بودن با ابراز قصد، از این عبارت به روشنی بدست می آید که اساساً برای تشکیل عقد وجود قصد انشاء و شرایط اساسی مندرج در ماده ۱۹۰ قانون مدنی کافی است و تشریفات دیگری لازم نیست. از نظر دیدگاه قضایی نیز نقل و انتقال در عقود و معاملات بدون تشریفات و رضایی می باشد؛ یعنی در قانون مدنی اصل بر رضایی بودن عقود و معاملات است. بررسی قانون مدنی نشان می دهد در عقود رضایی صرف تراضی می تواند موجبات تشکیل عقد باشد اموری نظیر تسلیم مورد معامله و یا تشریفات انتقال رسمی آن در دفاتر اسناد رسمی در شمار آثار عقود مذکور است. از سویی دیگر در ماده ۱۰ قانون مدنی تصریح شده است عقود و قراردادهای فیما بین اشخاص در صورتی که مخالف صریح قانون نباشد نافذ و معتبر است. لذا با توجه به رضایی بودن عقود نمی توان ماده ۴۸ قانون ثبت را ناسخ ماده ۱۰ قانون مدنی دانست صرف نظر از اینکه ماده ۱۰ قانون مدنی موخر التصویب است. از سویی دیگر با پیروی از اصل صحت که در ماده ۲۲۳ قانون مدنی تصریح شده است، اصل بر صحت نقل و انتقالات حقوقی است. در همین راستا بررسی ماده ۴۸ قانون ثبت نشان می دهد که قانونگذار در مقام بیان، «سند» را که طبق مواد فوق به ثبت برسد و به ثبت نرسیده در هیچ یک از ادارات و محاکم نمی پذیرد. بنابراین، هیچ اشاره ای به «مستند» نشده است؛ به عبارت دیگر قانونگذار نخواستسته است به صراحت بطلان مفاد اسناد ثبت نشده را اعلام دارد؛ زیرا در مقام بیان حکم اسنادی بوده که به ثبت نرسیده اند. بنابراین سکوت در مقام بیان نشان می دهد که باید انگیزه دیگری برای وضع ماده ۴۸ قانون ثبت وجود داشته باشد و گرنه با اشرافی که قانونگذار دارد به صراحت اعلام می کند نقل و انتقال حقوقی اسنادی که باید به ثبت برسد و به ثبت نرسیده واجد هیچ گونه آثار حقوقی نیست. بنابه مراتب؛ هدف قانونگذار عدم پذیرش اسناد عادی است، که در مقام دفاع و یا به طریق دیگری در محاکم ارائه شده، و صاحب سند بخواهد با ارائه سند عادی رابطه حقوقی مفاد سند را بدون رسیدگی قضایی به اثبات برساند؛ در مقایسه می توان چنین نظر داد که اسناد رسمی به دلیل نحوه تنظیم آنها در مرجع رسمی و تایید توسط مقام رسمی واجد این خصوصیت هستند که با صرف ارائه توانایی اثبات رابطه حقوقی مستند خود را دارا می باشد. در نتیجه نسبت به سند عادی می توان علاوه بر ادعای جعل ادعای انکار و تردید نمود؛ در حالی که ادعای انکار و تردید نسبت به اسناد رسمی مسموع نبوده و صرفاً باید ادعای جعل نمود. بنابراین به نظر می رسد در صورتی که موضوع دعوی اثبات واقعه حقوقی

مندرج در سند باشد، محاکم نمی توانند به بهانه ماده ۴۸ قانون ثبت از پذیرش اسناد مذکور امتناع و به تبع آن از پذیرش دعوی خودداری کند.^۱

در زمانهای گذشته نیز تشریفات خاصی نظیر اجرای صیغه خاص برای تشکیل عقد در سیستمهای حقوقی لازم شمرده شده است، نظیر بیع صرف (ماده ۳۶۴ قانون مدنی). عقد تشریفاتی که بدون اجرای تشریفات، باطل باشد به نظر نمی رسد.

در حقوق فرانسه، عقد قصدی را عقد رضایی می نامند و این اصطلاح به اشتباه در تالیفات حقوق ایران نیز وارد شده است. منشاء این تعبیر عدم تفکیک بین قصد انشاء و رضا در حقوق فرانسه است که منحصرأ رضایت طرفین یعنی میل درونی و اعلام آن و توافق خواسته طرفین، به عنوان شرط روانی عقد معرفی شده و نامی از عنصر روانی دیگری که قصد انشاء باشد برده نشده است؛ در حالی که روشن است در سیستم حقوقی ایران، آنچه عقد را می سازد قصد انشاء است نه رضا و به همین جهت تعبیر صحیح از عقد غیر تشریفاتی، عقد قصدی است نه عقد رضایی.^۲

ب - عقود تشریفاتی

در این قبیل عقود که در حقوق ما نمونه هایی از آن را می توان بر شمرد توافق دو اراده به تنهایی در وقوع عقد کافی نیست. بلکه توافق اراده ها در صورتی معتبر است که به شکل مخصوص و با تشریفات خاصی عنوان گردد، در عقد تشریفاتی صورت عقد، شرط صحت آن است و توافقی که شکل مخصوص را دارا نباشد باطل است هر چند دو طرف نیز به آن اقرار کنند.^۳ گفته می شود که انتقال املاک ثبت شده باید به وسیله سند رسمی انجام گردد و در دفتر املاک ثبت شود و پیش از این تشریفات، انتقال حتی در رابطه بین طرفین اثر ندارد. گر چه پیرامون صحت و سقم این مطلب در تحقیق حاضر بطور مفصل بررسی خواهد شد. باید اضافه گردد که در تمام عقود که در قانون تشریفات خاص ندارد دو طرف می توانند به تراضی آن را تشریفاتی سازند، یعنی وقوع عقد را موکول به تنظیم سند یا تادیه قیمت نمایند.

^۱ - باختر، سید احمد، قانون ثبت اسناد و املاک در رویه قضایی، ص ۱۴۰

^۲ - شهیدی، مهدی، تشکیل قراردادهای تعهدات، شماره ۵۳

^۳ - کاتوزیان، ناصر، قواعد عمومی قراردادها، جلد اول، شماره ۴۶

تعریف دیگر ارائه شده، در خصوص عقد تشریفاتی بدین صورت است :
«عقد تشریفاتی، عقدی است که علاوه بر شرایط اساسی و اختصاصی برای تاثیر اراده ابراز شده در تشکیل عقد، امر یا امور دیگری که تشریفات نامیده شده است، لازم باشد.»^۱
ایشان در توضیح عقد تشریفاتی در کتابی دیگر چنین آورده است :
«عقد تشریفاتی عقدی است که برای تشکیل آن باید تشریفات خاصی، غیر از اراده طرفین رعایت گردد. مثلاً بیع اموال غیر منقول را می توان یک عقد تشریفاتی دانست زیرا طبق مقررات، علاوه بر اراده طرفین، باید به ثبت برسد والا معامله از نظر مرجع صلاحیت دار تشکیل شده محسوب نمی گردد و ادعای مالکیت بدون رسیدگی قضایی و صدور حکم دادگاه مسموع نخواهد بود. تشریفات معاملات، سابقه طولانی و تاریخی دارد. مثلاً در برخی از سیستمهای حقوقی، لازم بود پس از ابراز اراده به هم دست بدهند که امروزه هم در بعضی مناطق ایران این تشریفات در نزد عده ای رعایت می شود. امروزه سعی می شود تشریفات معاملات، در سیستمهای حقوقی کنار گذاشته شود و در معاملات، بیشتر تشریفات حذف گردد مگر در مواردی که مصالح خاص اقتصادی یا اجتماعی، وجود تشریفات را ایجاب کند.»^۲

بند اول: مصداقهای عقد تشریفاتی

علاوه بر عقود عینی که لزوم قبض آن را در شمار عقود تشریفاتی در آورده است مصداقهای دیگر عقد تشریفاتی در حقوق ایران اختلافی است. موارد زیر را جزء عقود تشریفاتی نام برده اند:

- ۱- عقد انتقال حق کسب، پیشه و تجارت با سند رسمی است. (مستفاد از تبصره ۲ ماده ۱۹ قانون روابط موجر و مستاجر ۱۳۵۶)
- ۲- عقد انتقال سهم الشرکه در شرکت با مسولیت محدود با سند رسمی است. (مستفاد از ماده ۱۰۳ قانون تجارت)
- ۳- عقد بیمه نیز با تنظیم سند (نوشته) منعقد می شود. (مستفاد از مواد ۲ و ۳ قانون بیمه مصوب ۱۳۱۶)

۱- شهیدی، مهدی، تشکیل قراردادها و تعهدات، شماره ۵۲

۲- شهیدی، مهدی، حقوق مدنی ۳، تعهدات، شماره ۱۱

۴- قرارداد خرید و فروش املاک ثبت شده بدون ثبت تشکیل نمی شود. (مستفاد از ماده ۲۲ قانون ثبت)

۵- فروش اموال توقیف شده برای اجرا احکام که باید از طریق مزایده باشد. (ماده ۱۴ قانون اجرای احکام مدنی)

برخی از حقوقدانان جز عقود عینی نتوانسته اند مصداقی را برای عقود تشریفاتی در حقوق ایران معرفی کنند. به نظر می رسد ضابطه تشخیص عقد تشریفاتی و تشریفات محسوب شدن اموری مانند لزوم تنظیم سند (رسمی یا عادی) و مزایده نظمی است که قانونگذار به دنبال آن است هرگاه این امور تشریفات باشند و عقد بدون آن منعقد نشود، نظم دلخواه قانونگذار ایجاد می شود. وگرنه نظم عمومی آسیب می پذیرد. دادگاهها و مفسران، در تفسیر قانون باید به اراده قانونگذار احترام بگذارند.^۱

بطور کلی سه نظریه متفاوت در خصوص رضایی و تشریفاتی بودن بیع اموال غیر منقول ارائه گردیده است که به شرح زیر می باشد :

۱- بیع املاک غیر منقول عقدی است کاملاً تشریفاتی چه در خصوص املاک ثبت شده یا ثبت نشده.

۲- بیع اموال غیر منقول در خصوص املاک به ثبت رسیده عقدی است تشریفاتی لیکن در خصوص املاک به ثبت نرسیده عقد رضایی است.

۳- بیع اموال غیر منقول به طور کلی عقدی است رضایی و انتقال سند و ثبت در دفتر املاک طریقه ای است جهت اثبات بیع رضایی به وقوع پیوسته.

از آنجا که در حقوق خصوصی ایران نظریات و کتابهای دکتر کاتوزیان در دانشگاهها ارائه و بر اساس نظریات ایشان تدریس می گردد، و نظریات غالب، نظریات حقوقی ایشان است و به موجب نظر ایشان یکی از مصادیق بارز عقود تشریفاتی عقد بیع اموال غیر منقول می باشد و براساس نظر فوق بر فرض که قصد طرفین معامله در تنظیم سند عادی بر وقوع بیع احراز گردد اجرای خواسته مذکور در مورد املاک ثبت شده با قانون مخالف است ؛ زیرا ماده ۲۲ قانون ثبت به صراحت اعلام می کند همین که ملکی مطابق قانون به ثبت رسید دولت فقط کسی را که ملک به اسم او ثبت شده و یا کسی که ملک مزبور به او انتقال

^۱ - قاسم زاده، سید مرتضی، حقوق مدنی، ص ۴۰

گردیده و این انتقال نیز در دفتر املاک به ثبت رسیده یا اینکه ملک مزبور از مالک رسمی ارثاً به او رسیده را مالک خواهد شناخت. پس بنابراین باید پذیرفت که عقد بیع در مورد املاک ثبت شده در زمره عقود تشریفاتی است و تنظیم سند رسمی و حضور در دفتر اسناد رسمی مقدمه ضروری ثبت انتقال در دفتر املاک است. بنابراین باید پذیرفت که تملیک (بیع) تنها در این دفتر صورت می پذیرد و نباید آن را شرط متاخر عقدی پنداشت که با امضاء سند عادی واقع شده است.^۱

بند دوم: آثار تشریفاتی بودن بیع اموال غیر منقول

به نظر می رسد چون عرف جامعه عقد بیع اموال غیر منقول را با تنظیم سند رسمی نیز محقق می داند اگر بنا باشد که این عرف تغییر داده شود فرصت را جهت افراد سود جو فراهم می آورد که با استناد بر تشریفاتی بودن عقد بیع اموال غیر منقول مقاصد سوء خود را پیش برده و حق را پایمال نمایند که نمونه ای از آنها می تواند از قرار ذیل باشد :

الف : فرض کنید در فاصله زمانی بین تنظیم سند رسمی و عادی بیع مال غیر منقولی که قسمت عمده ثمن آن پرداخت شده مبلغ پرداخت شده به بایع بدون تعدی و تفریط وی تلف گردد مثلاً چند روز پس از پرداخت ثمن، پول پرداخت شده به سرقت رود حال اگر بنا باشد بیع عقدی تشریفاتی باشد چون قبل از تنظیم سند، تملیک صورت نپذیرفته چه در مورد مبیع و چه در مورد ثمن، لذا تلف پول از مال مشتری است در حالی که وی پول را مدتها قبل پرداخت نموده و عرف بطور قطع تلف را از مال بایع می داند (تلف ثمن) لذا مواردی از این دست موجب می شود که اعمال قانون برخلاف حق و عرف جامعه باشد و چون عرف جامعه نمی تواند آن را قبول کند اختلافات شدید بوجود خواهد آمد ؛ که ممکن است حتی به خونریزی نیز بیانجامد و قطعاً دامن زدن به چنین مسائلی به سود منافع جامعه نیست.

ب : اگر مشتری تمام ثمن را پرداخت کرده باشد لیکن بایع پس از تنظیم سند عادی، مبیع را به دیگری منتقل کند، در صورتی که بیع را تشریفاتی بدانیم مشتری هیچ حقی نسبت به مبیع ندارد ؛ زیرا تملیک صورت نپذیرفته و این امر نیز باعث دامن زدن به

^۱ - کاتوزیان، ناصر، حقوق مدنی، دوره عقود معین، ۱، ش ۴۳

اختلافات می گردد و اصرار بر آن خلاف حق است چون مال عرفاً و شرعاً متعلق به کسی است که اول خریداری کرده است.

بخش دوم: دلایل رضایی بودن بیع اموال غیر منقول

نحوه انعقاد بیع اموال غیر منقول یکی از ایرادات وارد بر تشریفاتی بودن بیع می باشد. زمانی می توان عقدی را تشریفاتی دانست که نحوه انعقاد آن به گونه ای باشد که تشریفات خاصی در زمان انعقاد عقد الزاماً بایستی رعایت گردد بگونه ای که در بطن عقد اگر آن تشریفات رعایت نگردد صحیح منعقد نگردیده است؛^۱ که نمونه بارز آن عمل حقوقی طلاق است. در زمان طلاق حتماً بایستی تشریفات خاصی رعایت گردد از جمله اینکه طلاق در طهر غیر موقعه باشد و یا در زمان اجرای صیغه طلاق حتماً دو شاهد عادل حضور داشته باشند. اگر این موارد رعایت نگردد طلاق صحیح نیست؛ لیکن در زمان انعقاد عقد بیع هیچ گونه تشریفات خاصی لازم نیست رعایت گردد حتی بیع معاطاتی نیز در حقوق ایران به موجب ذیل ماده ۳۳۹ قانون مدنی پذیرفته شده است؛ لذا نمی توان قائل به این بود که بیع اموال غیر منقول به لحاظ انعقاد آن تشریفاتی بلکه کاملاً عقدی رضایی می باشد.

بند اول: رضایی یا تشریفاتی بودن بیع املاک ثبت شده از نظر عرف متداول

جامعه

از لحاظ آماری اکثر املاک مورد استفاده در سطح کشور جزء املاک ثبت شده به شمار می رود؛ و نسبت بین املاک ثبت شده به ثبت نشده البته در مورد اراضی مورد بهره برداری بسیار زیاد است بنابراین بالتبع اکثر نقل و انتقالات اراضی نیز در خصوص املاک ثبت شده خواهد بود؛ و در بسیاری از موارد مشاهده می گردد که انتقال توسط سند عادی است که در اصطلاح متداول به آن سند کاغذی می گویند. در این قبیل موارد خریدار کاملاً خود را مالک می شناسد و مردم نیز در صورت احراز اصالت سند عادی، او را مالک ملک معامله شده محسوب می نمایند. در صورتی که اگر ثبت در دفتر اسناد رسمی شرط لازم جهت صحت عقد بیع از لحاظ عرف جامعه بود می بایستی به خریدار تا زمانی که سند رسمی تنظیم نگردیده به دیده مالک نگریسته نشود؛ علی الخصوص این موضوع در مواردی که

^۱ - میرزایی، علیرضا، حقوق ثبت کاربردی، ش ۱۰۷

اصولاً ملک تنها با سند عادی معامله می گردد کاملاً محسوس می باشد و هم چنین زمانی که بین تنظیم قولنامه تا تنظیم سند رسمی به هر علت فاصله طولانی است. از طرفی با تصویب و اجرای مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی قانون ثبت و قانون تعیین تکلیف ثبتی اراضی و ساختمانهای فاقد سند رسمی و قبول تقاضای صدور سند مالکیت براساس سند عادی بیع، به این اسناد عادی شکل قانونی داده شده است و مورد پذیرش ادارات ثبت اسناد در سراسر ایران قرار گرفته و می گیرد و با توجه به آن سند مالکیت رسمی صادر می گردد؛ لذا عرف متداول جامعه به راحتی اسناد عادی بیع را پذیرفته و معاملات خود را بر اساس آن منعقد می نماید.

بند دوم: رضایی یا تشریفاتی بودن بیع املاک ثبت شده از دیدگاه روبه قضایی
به دلایل زیر می توان قائل به این بود که روبه قضایی بیع املاک ثبت شده را غالباً عقدی رضایی محسوب می نماید.

اولاً: در دعاوی بسیار مشاهده می گردد در صورتی که احد از طرفین پرونده، سند عادی را به دادگاه ارائه نماید، دادگاه در صورت تشخیص اصالت آن به سند مذکور ترتیب اثر داده تا حدی که خریدار را مالک مبیع محسوب نموده و ملک را متعلق به خریدار می داند؛ در صورتی که اگر قرار بود دادگاهها به منطوق ماده ۴۸ قانون ثبت عمل نمایند بایستی اصولاً به سند عادی ترتیب اثر ندهند حتی در صورت احراز اصالت آن.

ثانیاً: تاکنون مشاهده نگردیده که خواسته دعوایی به استناد سند عادی الزام به انعقاد عقد بیع باشد و عموماً خواسته الزام به تنظیم سند رسمی است؛ و این به خوبی مشخص می نماید که روبه قضایی و عرف حاکم بر دستگاه قضایی وقوع بیع را با تنظیم سند عادی در صورتی که قصد مشترک طرفین تحقق عقد بیع باشد مفروض می داند و تنها جهت تحکیم و اثبات قویتر آن تنظیم سند رسمی را لازم به حساب می آورد.

ثالثاً: اگر بنا بر این باشد که عقد بیع با تنظیم سند رسمی منعقد گردد بایستی قبل از آن مبیع متعلق به فروشنده و ثمن متعلق به مشتری باشد. حال اگر فاصله زمانی طولانی بین تنظیم سند عادی و رسمی وجود داشته باشد بایستی فروشنده بتواند اجرت المثل فاصله زمانی بین تنظیم سند عادی و رسمی را مطالبه نماید که علی الخصوص در حقوق ما بهره و سود پول به رسمیت شناخته نشده است؛ لذا چون ثمن دارای بهره نیست پس تنها

بایستی اجرت المثل استفاده از مبیع قابل مطالبه باشد در حالی که مسلم است هیچ دادگاهی پس از تنظیم سند عادی بیع، فروشنده را مالک نشناخته و وی را مستحق دریافت اجرت المثل نمی داند. شایان ذکر است در خصوص نقش رویه قضایی و نظریات مشورتی اداره حقوقی دادگستری و هم چنین نظر کمیسیون در نشت قضایی دیوان عالی کشور در تشخیص رضایی بودن عقد بیع اموال غیرمنقول در قسمتهای آتی بیشتر توضیح داده خواهد شد.^۱

بند سوم: نسخ ضمنی مواد ۴۶ و ۴۷ قانون ثبت توسط قوانین موخر

اصولاً پایه و اساس مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ و هم چنین قانون تعیین تکلیف ثبتی اراضی فاقد سند به رسمیت بخشیدن و به ثبت رسانیدن اسناد بیع توسط سند عادی است؛ و این موضوع هم در منطوق مواد مذکور مشاهده می گردد و هم طرز اعمال آن در سطح کشور به گونه ای است که متقاضی ثبت در صورت احراز انتقال و تصرف ملک، مالک شناخته شده و کافی است کسی که ملک بنام وی در دفتر املاک ثبت شده انتقال مالکیت را تایید نماید و یا به گونه ای دیگر از جمله رای قطعی دادگاه انتقال مالکیت به متقاضی اثبات شود در این صورت متقاضی، مالک شناخته می گردد؛ گرچه هنوز ملک در دفتر املاک بنام شخص فروشنده اول است؛ لذا این مواد قانونی نسخ ضمنی مواد ۲۲ و ۴۶ و ۴۸ قانون ثبت حداقل در محدوده اعمال خود است. بنابراین می توان گفت که با تصویب قوانین موخر از جمله مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ از اعتبار مواد ۲۲ و علی الخصوص مواد ۴۶ و ۴۸ قانون ثبت تا حد زیادی کاسته شده است.

بند چهارم: نظریه مشورتی اداره حقوقی وزارت دادگستری

اداره حقوقی وزارت دادگستری در نظریه مشورتی شماره ۷/۵۳۹۷ خود چنین نظر داده است:

اولاً در مورد املاکی که به ثبت رسیده و یا طبق مقررات ماده ۴۷ قانون ثبت، ثبت معاملات در مورد آنها الزامی شده است. مفاد ماده ۴۸ قانون ثبت ناظر به آن است که سند ثبت نشده قابل استناد در ادارات و محاکم نیست؛ به عبارت دیگر به عنوان دلیل قابل ارائه در مراجع رسمی نمی باشد ولی ماده مذکور محاکم و ادارات را از پذیرش سایر مدارک و

^۱ - باختر، سیداحمد، قانون ثبت اسناد و املاک در رویه قضایی، ص ۱۱۷-۱۱۸

دلایل برای اثبات انجام معامله منع نکرده است و اساساً ثبت جزء شرایط صحت معامله نیست و عدم ثبت هم مبطل معامله انجام شده نخواهد بود. ثانیاً در مورد املاکی که به ثبت نرسیده و ثبت معامله هم طبق ماده ۴۷ قانون ثبت ضروری نمی باشد، اگر اصالت سند عادی در دادگاه محرز شود در واقع عقد بیع و حق مشتری بر مبیع احراز گردیده است و دادگاه باید مطابق مفاد آن عمل کند. همانگونه که به خوبی ملاحظه می گردد اداره حقوقی وزارت دادگستری در نظریه مشورتی مذکور ثبت را جزء شرایط صحت معامله ندانسته و عدم ثبت را مبطل معامله انجام شده تشخیص نداده است؛ که این موضوع به معنای رضایی بودن بیع اموال غیر منقول است.^۱

بند پنجم: دلایل توجیهی قانون مدنی دال بر تشریفاتی نبودن عقد بیع اموال غیر منقول

همانگونه که می دانیم هیچ اثری مبنی بر تشریفاتی بودن عقد بیع اموال غیر منقول در قانون مدنی وجود ندارد؛ و این موضوع به دلیل بر گرفته شدن قانون مدنی از فقه امامیه است و از آنجا که در فقه، بیع اموال منقول و غیرمنقول عقدی رضایی است. لذا قانون مدنی نیز تفاوتی در نحوه انعقاد عقد بیع بین اموال منقول و غیرمنقول قائل نمی گردد؛ که نتیجه آن رضایی بودن بیع اموال غیر منقول است.

یکی از نویسندگان در این خصوص چنین آورده است:

« در قانون مدنی ایران عقد تشریفاتی که بدون انجام تشریفات باطل شناخته شود وجود ندارد و لزوم ثبت معاملات راجع به املاک و هبه نامه و صلح نامه و شرکت نامه برای اثبات آن مقامات صالحه است، نه آنکه بدون ثبت، معامله صحیح شناخته نشود.» ماده ۴۸ قانون ثبت ۱۳۱۰ مقرر می دارد: « اسنادی که باید به ثبت برسد به ثبت نرسد در هیچ یک از ادارات و محاکم پذیرفته نخواهد شد، مگر اینکه گفته شود نپذیرفتن اسنادی که در موارد مزبوره به ثبت نرسیده غیر مستقیم معامله را بلااثر می نماید و عقدی که اثر قانونی ندارد در حکم باطل است زیرا از حیث اثر با باطل یکسان می باشد.»^۱

^۱ - امامی، سید حسن، حقوق مدنی، جلد اول، ص ۱۷۴ و ۱۱۷

^۲ - باختر، سید احمد، قانون ثبت اسناد و املاک، ص ۱۲۳

در خصوص نظر ایشان که می نویسند عدم ثبت در دفاتر اسناد رسمی معامله را بلااثر می نماید. با تصویب مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی قانون ثبت معامله توسط سند عادی دارای اثر شده و کمترین آن حداقل این است که خریدار می تواند با ارائه سند عادی به ادارات ثبت اسناد و املاک کشور تقاضای صدور سند مفروز، از طریق مواد قانونی مذکور نماید.

بند ششم: تفسیر مواد ۴۶ و ۴۸ قانون ثبت در جهت اثبات رضایی بودن بیع اموال

غیرمنقول

ماده ۴۶ قانون ثبت کلیه عقود و معاملات راجع به عین یا منافع املاکی که قبلاً ثبت دفتر املاک شده است را اجباری دانسته است و ماده ۴۸ قانون ثبت ضمانت اجرای ماده ۴۶ قانون ثبت را پذیرفته نشدن اسناد مذکور در ادارات و محاکم دانسته است. اما سوال این است که آیا قانونگذار از تصویب قوانین فوق ایجاد تشریفات بخصوصی در انعقاد عقد بیع اموال غیر منقول را مد نظر داشته است.

به نظر می رسد چنین نیست و منظور از غیر قابل پذیرش بودن بدین معناست که نمی توان به صرف ارائه قولنامه یا سند عادی در محاکم مالکیت را نسبت به ملک اثبات کرد.^۱ قانونگذار در واقع در پی ایجاد تشریفات خاص در بیع اموال غیر منقول نیست و از فحوای کلام به نظر می رسد که قانونگذار در پی تعرض به نحوه انعقاد عقد بیع اموال غیر منقول به لحاظ ماهیتی نیست؛ و اصولاً قانون ثبت به هیچ وجه نحوه انعقاد عقود را بررسی نمی نماید و در قانون مدنی است که چگونگی انعقاد عقود مورد مطالعه قرار می گیرد. از مجموع مواد ۲۲ و ۴۶ و ۴۸ قانون ثبت چنین به نظر می رسد که قانون ثبت در پی تمایز قائل شدن بین اسناد رسمی و عادی و اعتبار بخشیدن به اسناد رسمی در مقابل اسناد عادی است. در حقیقت مواد مذکور در پی مقرر نمودن قوانینی در رابطه با نحوه اثبات عقد بیع است نه نحوه انعقاد آن.

بند هفتم: استناد به ماده ۱۲۹۱ قانون مدنی به منظور اثبات رضایی بودن بیع

اموال غیرمنقول

ماده ۱۲۹۱ قانون مدنی مقرر می نماید اسناد عادی در دو مورد اعتبار اسناد رسمی را داشته و درباره طرفین و وراثت و قائم مقام آنان معتبر است.

^۱ - میرزایی، علیرضا، حقوق ثبت کاربردی، ش ۱۰

۱- اگر طرفی که سند علیه او اقامه شده است صدور آن را از منتسب الیه تصدیق نماید.
۲- هرگاه در محکمه ثابت شود که سند مزبور را طرفی که آن را تکذیب یا تردید کرده فی الواقع امضا یا مهر کرده است.

همانگونه که به خوبی ملاحظه می گردد به موجب ماده ۱۲۹۱ قانون مدنی اسناد عادی در دو مورد مذکور اعتبار اسناد رسمی را دارد گرچه فی الواقع ماهیتاً اسناد رسمی نیستند؛ و بدین ترتیب مفاد آنها در خصوص طرفین و وراثت و قائم مقام آنان معتبر است و به موجب ماده ۱۲۹۰ قانون مدنی نسبت به اشخاص ثالث در صورتی که قانون تصریح کرده باشد. از مفاد قانون فوق چنین استنباط می گردد که مواد ۴۶ و ۴۸ قانون ثبت تنها در راستای تمایز قائل شدن بین اسناد رسمی و عادی تصویب گردیده است، زیرا در صورت احراز شرایط مذکور در ماده ۱۲۹۱ قانون مدنی اسناد عادی نیز اعتبار اسناد رسمی را خواهد داشت و بیع اموال غیرمنقول را که قبلاً منعقد گردیده اثبات خواهد نمود.

بند هشتم: استناد به مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ قانون ثبت

مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی قانون ثبت و قانون تعیین تکلیف ثبتی اراضی فاقد سند رسمی به صراحت به اسناد عادی بیع اموال غیرمنقول رسمیت بخشیده و آنان را قابل پذیرش در هیات های حل اختلاف مستقر در دوایر ثبت دانسته است؛ و حتی به موجب آن اسناد عادی، در صورت احراز تصرف بلامنازع خریدار و عدم اعتراض سایر مالکین مشاعی به موجب قوانین مذکور سند رسمی مفروز جهت خریدار صادر می گردد. مواد مذکور نیز خود دلیل قاطع دیگری بر رضایی بودن عقد بیع اموال غیر منقول و عدم شرط ثبت در دفتر اسناد رسمی جهت عقد بیع املاک در نظام حقوقی ما می باشد.

بند نهم: نظر کمیسیون در نشست قضایی جزایی دیوان عالی کشور

سوالی در نشست قضایی جزایی دیوان عالی کشور بدین صورت مطرح گردیده که: « نحوه رسیدگی به پرونده های تایید مبیعه نامه عادی بین اشخاص بدون بررسی و احراز مالکیت ایشان چیست؟»

نظرات ارائه شده در نشست قضایی از قرار ذیل بوده است.

نظر اول: رسیدگی به این گونه دعاوی که تحت عنوان صحت بیع و اثبات مالکیت خریدار باشد، دادگاه پس از احراز مالکیت ابتدایی فروشنده (خوانده) به طرق صحیح و

قانونی آن، حکم به صحت بیع و اثبات مالکیت خوانده صادر می نماید، اما صرف صدور وقوع بیع صرف نظر از بررسی مالکیت خوانده (فروشنده) و احراز مالکیت وی، صحیح نبوده و چنین دعاوی بایستی رد شوند.

نظر دوم: باید بین مالکیت اعیان و عرصه تفکیک قائل شد چون با اجباری بودن ثبت اراضی فقط در صورت ثبت رسمی اراضی، بیع و انتقال آنها صحیح می باشد؛ اما در مورد اعیان با توجه به اقدام اشخاص در ایجاد ابنیه در اراضی موقوفه آستان قدس و غیره و موافقت بعدی مالکین پس از پرداخت حقوق مربوطه، رسیدگی به این گونه پرونده و تایید مالکیت بر اعیان، صحیح و رافع مشکلات مردم می باشد.

نظرسوم: چنانچه خواهان به دنبال اثبات مالکیت خود در پرونده باشد با توجه به منطوق صریح مواد ۲۲ و ۴۷ و ۴۸ قانون ثبت صرفاً اثبات مالکیت و الزام به تنظیم سند رسمی قابل رسیدگی بوده و در صورت اثبات مالکیت ابتدایی فروشنده (خوانده) و احراز انتقال آن به خواهان و صحت این انتقال با رعایت جمیع شرایط قانونی، دادگاه حکم به ثبوت انتقال و مالکیت و صدور تنظیم سند رسمی به نام خواهان صادر می نماید؛ اما چنانچه خواسته خواهان صرفاً اثبات مالکیت خود بدون تقاضای تنظیم سند رسمی باشد این خواسته مخالف صریح روح قانون ثبت اسناد از حیث اجباری بودن ثبت انتقال اموال غیر منقول می باشد و وفق بند ۸ ماده ۸۴ قانون آیین دادرسی مدنی دعوا غیر قانونی بوده و بایستی رد شود؛ اما چنانچه خواسته خواهان تایید واقعه حقوقی انتقال با سند عادی توسط خوانده به خود باشد و در این دعاوی مطروحه بتوان حقی برای خواهان (غیر از اثبات مالکیت) در نظر گرفت بایستی به این دعوا، وفق اصل کلی لزوم رسیدگی به ترافعات بین اشخاص رسیدگی و استنکاف از رسیدگی، تخلف محسوب می شود؛ اما چنانچه این دعوا هیچ اثری نداشته باشد به استناد بند ۷ ماده ۸۴ قانون آیین دادرسی مدنی قابل رد است.

در نهایت نظر کمیسیون در نشست قضای (۷) جزایی بدین صورت ارائه گردیده است.

نظر کمیسیون: هر چند برابر مواد ۲۲ و ۴۶ و ۴۷ و ۴۸ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب سال ۱۳۱۰ و اصلاحات بعدی آن، ثبت نمودن اسناد مربوط به کلیه عقود و معاملات راجع به عین و یا منافع املاکی که قبلاً در دفتر املاک به ثبت رسیده اند الزامی گردیده و اسنادی که برابر مادتهای ۴۷ و ۴۸ قانون مذکور به ثبت نرسیده باشند، در ادارات و محاکم قابل

پذیرش نمی باشد؛ لکن با توجه به مقررات تبصره ذیل ماده ۶ قانون اراضی شهری مصوب سال ۱۳۶۰ و تبصره ذیل ماده ۷ قانون زمین شهری مصوب سال ۱۳۶۶ و ماده ۱۴۷ قانون اصلاحی ثبت، که به نوعی اعتبار و آمریت مقررات مواد مرقوم الذکررا متزلزل کرده است و به لحاظ این که به استثنای موارد عقود و قراردادهایی که مغل نظم عمومی یا اخلاق حسنه مغایر با موازین شرعی باشند، دادگاههای عمومی مکلف به استماع و رسیدگی به انواع دعوی مطروحه می باشند و لذا در موارد رسیدگی دادگاه به دعوی تأیید مبیعه نامه عادی تنظیم شده بین اشخاص در خصوص اموال غیر منقول حسب درخواست یکی از متعاملین و بدون درخواست الزام به تنظیم سند رسمی انتقال هم، دادگاه عمومی می تواند یکی از متعاملین را با احراز مالکیت فروشنده نسبت به صحت قرارداد مستند دعوا اظهار نظر و اتخاذ تصمیم نماید.^۱

بند دهم: نظر جمعی از صاحب نظران مبنی بر رضایی بودن عقد بیع اموال غیر منقول (دکترین)

غیر از یکی از نویسندگانی که قائل به تشریفاتی بودن بیع اموال غیر منقول علی الخصوص در مورد املاک ثبت شده می باشد. اکثر صاحب نظران حقوق خصوصی، نظر به رضایی بودن عقد بیع اموال غیر منقول دارند که مواردی از اظهار نظرهای ایشان به شرح ذیل آورده می شود:

۱- یکی از ایشان معتقد است: « امروز در حقوق ایران، جز در برخی از عقود که علاوه بر ایجاب و قبول، تسلیم مورد عقد در آنها لازم شمرده شده است، نظیر بیع صرف (ماده ۳۶۴ قانون مدنی)، عقد تشریفاتی که بدون اجرای تشریفات باطل باشد، به نظر نمی رسد وجود داشته باشد.»^۲

۲- همین صاحب نظر در کتاب دیگری می آورد: « بیع اموال غیر منقول را می توان یک عقد تشریفاتی دانست زیرا طبق مقررات علاوه بر اراده طرفین، باید به ثبت برسد و الا

۱- باختر، سیداحمد، قانون ثبت اسناد و املاک در رویه قضایی، ص ۱۱۷ الی ۱۱۹

۲- کاتوزیان، ناصر، حقوق مدنی دوره عقود معین ۱، ش ۴۳

۳- شهیدی، مهدی، تشکیل قراردادها و تعهدات، ش ۵۳

معامله از نظر مراجع صلاحیت دار تشکیل شده محسوب نمی گردد و ادعای مالکیت بدون رسیدگی قضایی و صدور حکم دادگاه مسموع نخواهد بود.^۱

با جمع دو نظر ایشان نتیجه منطقی این است که به عقیده ایشان عقد بیع ذاتاً و ماهیتاً عقدی تشریفاتی نیست و ثبت در دفتر املاک طریقه ای جهت اثبات بیع منعقد می باشد و اگر این تشریفات رعایت نگردد تا زمانی که نفس عقد بیع در دادگاه ثابت نگردد، مالکیت از لحاظ مراجع صلاحیت دار اثبات شده نمی باشد. لذا علی الظاهر ایشان قائل به این هستند که تشریفات ثبت در دفتر املاک طریقه ای جهت اثبات عقد بیع اموال غیر منقول است نه شرط صحت بیع این گونه اموال. پس بیع اموال غیر منقول عقدی تشریفاتی بالذات نیست و بدون ثبت در دفتر املاک نیز عقد مذکور منعقد می گردد تنها، طریق اثبات آن متفاوت خواهد بود.

۳- همانگونه که در قسمتهای قبل نیز توضیح داده شد یکی دیگر از صاحب نظران اصلی حقوق خصوصی ایران در عصر حاضر قائل به رضایی بودن عقد بیع اموال غیرمنقول است.

بخش سوم: دلایل شیوع بیع اموال غیر منقول توسط سند عادی

فلسفه وجودی دفاتر اسناد رسمی نقل و انتقال املاک دارای سند رسمی می باشد؛ مسلماً اگر بایع و مشتری می توانستند نقل و انتقال خود را از طریق دفاتر اسناد رسمی انجام دهند هر دو ترجیح می دادند که عقد بیع را توسط سند رسمی واقع نمایند و حداکثر آن بود که قبل از انجام بیع اصلی، اقدام به تنظیم قولنامه می نمودند، لیکن زمانی که نفس بیع را به وسیله سند عادی انجام می دهند با توجه به آنکه بایع می داند به وسیله سند رسمی می تواند ملک خود را به قیمت بالاتری به فروش برساند و مشتری نیز می داند که اگر ملک را توسط سند عادی خریداری نماید دارای تضمین و اطمینان بیشتری است و دولت فقط وی را مالک می شناسد لذا بدون تردید عواملی وجود داشته که یا انتقال با سند رسمی را غیر ممکن نموده یا به حدی با دشواری روبرو نموده است که متباینان از مزایای چشم گیر انتقال رسمی ملک صرف نظر نموده و اقدام به بیع توسط سند عادی می نمایند.

پس از انقلاب اسلامی در موارد مختلف به دلیل فضای سیاسی - اجتماعی آن زمان قوانینی تصویب گردید که مالکیت افراد را که تا قبل از تصویب این قوانین کاملاً قانونی بود

۱- شهیدی، مهدی، حقوق مدنی ۳، ش ۱۱

ملغی اعلام نمود؛ از جمله قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری مصوب ۱۳۵۸/۴/۵ شورای انقلاب و قانون زمین شهری مصوب ۱۳۶۶/۹/۲۲ و هم چنین لایحه قانونی اصلاح لایحه قانونی واگذاری و احیاء اراضی در حکومت جمهوری اسلامی مصوب ۵۸/۱۲/۱۱ و قوانینی از این قبیل و هم چنین در مواردی که اداره ثبت اسناد احیاناً در مورد املاک غیر منقول مالکین بزرگ به سختی جواب استعلام را می داد لذا این همه باعث گردید که در موارد فوق، مالکین اقدام به انتقال اموال خود به بهای بسیار پایین تر از قیمت اصلی آن توسط سند عادی به تاریخ قبل از تصویب این قوانین به افراد منتقل نمایند و افراد نیز به دلیل قیمت کم این املاک حاضر به ریسک کردن در مورد خرید آن شده و این مورد نیز یکی از علل رواج یافتن سند عادی می باشد.

بخش چهارم: وضعیت سند عادی در محاکم (از حیث پذیرش یا عدم پذیرش در ادارات و محاکم)

همانطور که از مفاد ماده ۴۶ قانون ثبت بر می آید، اصل بر اختیاری بودن ثبت اسناد است و طبق مندرجات ماده مذکور و ماده ۴۷ این قانون، فقط ثبت برخی از اسناد آن هم

^۱ - قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری و کیفیت عمران آن:

ماده ۱- دولت مکلف است در داخل محدوده قانونی (۲۵ساله) شهرها در نقاطی که محدوده قانونی وجود دارد و در سایر شهرها در محدوده ای که از طرف وزارت مسکن و شهر سازی تهیه و اعلام خواهد شد بتدریج و با رعایت طرح تفصیلی شهر در هر منطقه به کسانی که که طبق موازین رژیم سابق مالک این گونه اراضی شناخته می شدند اعلام نماید تا ظرف مدت معینی نسبت به عمران و آبادی این گونه اراضی اقدام کنند. چنانچه در مدت مقرر اقدام لازم به عمل نیاورند هیچ گونه اولویتی برای آنها منظور نخواهد شد و بلاعوض به تصرف دولت در خواهد آمد.

تبصره - دولت برای کسانی که یک قطعه زمین کوچک برای سکونت شخصی خود تهیه کرده اند و فاقد خانه مسکونی می باشند حداقل سه سال مهلت خواهد داد تا بتوانند به عمران زمین خود بپردازند. ماده ۲- دولت باید زمینهای تفکیک نشده ای را که به ترتیب مقرر در این قانون به تصرف خویش در می آورد تفکیک کند و بر اساس طرح تفصیلی منطقه مربوطه در اختیار متقاضیان برای احداث ساختمان و مسکن قرار دهند.

ماده ۳- نحوه اعلام به کسانی که در رژیم سابق مالک اینگونه اراضی شناخته می شدند و تشخیص موات بودن و عمران و آبادی و شرایط واگذاری اراضی مذکور و تعیین مساحت زمین های مذکور در تبصره ماده ۱ در هر منطقه و سایر مسائل اجرائی به تصویب هیات وزیران خواهد رسید.

ماده ۴- وزارت مسکن و شهرسازی مأمور اجرای این قانون است.

^۲ - حجتی اشرفی، غلامرضا، مجموعه کامل قوانین و مقررات محشای اراضی، صفحه ۴۷۷

^۳ - (همان) ص ۸۰۵

در صورت تحقق برخی شرایط اجباری و الزامی است. شرط الزامی بودن ثبت اسناد در ماده ۴۶ قانون ثبت در مورد عقود و معاملات املاکی است که ثبت دفتر املاک شده اند؛ یعنی به تعبیری دارای سند مالکیت هستند. اجبار در موارد مذکور در این ماده بدان جهت مقرر گردید که تغییر اموری که در دفتر املاک ثبت شده اند جز به وسیله سند رسمی ممکن نباشد و الا موجب عدم اعتبار دفتر املاک و در نهایت مندرجات سند مالکیت می شود. بر اساس ماده ۴۷ قانون ثبت راجع به املاکی که در دفتر املاک ثبت نشده اند، در صورت تحقق دو شرط، اجباری خواهد بود، اول آنکه در محل تنظیم سند، اداره ثبت و دفتر اسناد رسمی موجود باشد و دوم آنکه اجباری بودن ثبت آن اسناد را در محل مذکور آگهی کرده باشد. با توجه به قانون فوق الذکر سوالی که پیش می آید این است که آیا املاکی که به موجب سند عادی منتقل گردیده تا چه حد در محاکم و ادارات دارای قدرت اثباتی است؟ آیا محاکم ملزم به پذیرش آن هستند؟

در این خصوص بین قضات محاکم، حقوقدانان و حتی دیوان عالی کشور اتفاق نظر وجود ندارد و نظرات متفاوتی را ارائه داده اند که در دو گروه با استدلال هر کدام مورد بررسی قرار می دهیم.

– نظر و استدلال گروه اول

این گروه با استناد به قوانین متعددی که به نوعی، سند عادی معاملات اموال غیر منقول را معتبر و قابل پذیرش دانسته، رسیدگی به صحت و اصالت این نوع اسناد را بعضاً تکلیف کرده اند. از جمله قوانین زیر:

۱- قانون اصلاح مواد ۳۰۲ و ۳۰۱ قانون اصلاح و حذف موادی از قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۶۵/۴/۳۱ و الحاق موادی به آن مصوب ۱۳۷۰/۶/۲۱ (مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ قانون ثبت) که اسناد عادی راجع به این معاملات را به شرط تنظیم آنها تا تاریخ ۱۳۷۰/۱/۱ معتبر دانسته و صدور سند مالکیت به استناد آن امکان پذیر است.

۲- تبصره ماده ۷ قانون زمین شهری مصوب ۱۳۶۶/۶/۲۲ و قبل از آن تبصره ماده ۶ قانون اراضی شهری مصوب ۱۳۶۰/۱۲/۲۷ که دارندگان زمین با سند عادی را به عنوان ذی

حق تلقی و سند آنها را قابل پذیرش اعلام و تحت شرایط، رسیدگی دادگاهها به دعاوی تایید تاریخ تنظیم سند عادی و صحت معامله را مجاز اعلام نموده است.

۳- تبصره ۷۱ و مواد ۱۳۳ و ۱۴۰ قوانین برنامه دوم، سوم و چهارم توسعه اقتصادی و اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران مصوب سالهای ۱۳۷۹، ۱۳۷۴ و ۱۳۸۳ که در خصوص پذیرش اسناد عادی مربوط به اراضی روستایی و صدور سند مالکیت برای اعیانی احداثی در اراضی مذکور به استناد همان اسناد بوده و حکایت از پذیرش اعتبار این اسناد دارد.

۴- ماده ۸۸ قانون ثبت اسناد و املاک که مقرر می دارد: «در مورد املاکی که مطابق این قانون به ثبت نرسیده، دفاتر اسناد رسمی و هم چنین دوایر ثبت اسناد و املاک (در دفتر مخصوص) می توانند هر نوع معامله و تعهد و نقل انتقال راجع به عین غیرمنقول یا منافع آن را ثبت نماید ولی این قبیل اسناد فقط نسبت به طرفین و طرفی که تعهد کرده و قائم مقام قانونی آنها رسمیت خواهد داشت»، دلالت بر این دارد که مقنن، اسناد عادی معاملات اموال غیر منقول را معتبر و قابل پذیرش دانسته است.

۵- استناد به رای وحدت رویه شماره ۵۶۹- ۱۳۷۰/۱۰/۱۰ هیات عمومی دیوان عالی کشور مبنی بر اینکه: «دادگستری مرجع رسمی رسیدگی به تظلمات و شکایت بوده و اصل ۱۵۹ قانون اساسی نیز بر این امر تاکید دارد، الزام قانونی مالکین به تقاضای ثبت ملک در نقاطی که ثبت عمومی املاک آگهی شده مانع از این نمی باشد که محاکم دادگستری به اختلاف متداعین در اصل مالکیت ملکی که به ثبت نرسیده رسیدگی نمایند.»

۶- نحوه تنظیم عبارات مواد ۷۲ و ۹۳ قانون ثبت اسناد و املاک تلویحاً حکایت از اعتبار محدود سند عادی حاکی از وقوع معامله نسبت به اموال غیر منقول دارد. ماده ۷۲ قانون ثبت در مورد اعتبار معاملات ثبت شده اموال غیر منقول اعلام می کند: کلیه معاملات راجع به اموال غیر منقول که بر طبق مقررات راجعه به ثبت املاک ثبت شده است نسبت به طرفین معامله و قائم مقام قانونی آنها و اشخاص ثالث دارای اعتبار کامل و رسمیت خواهد بود... که در آن قید کامل برای اعتبار معاملات ثبت شده اموال غیر منقول ذکر گردیده است^۱

۱- اصغر زاده بناب، مصطفی، حقوق ثبت کاربردی، ص ۹۱-۹۷

و اعتبار معامله نسبت به اشخاص ثالث هم مورد توجه قرار گرفته است نوعی مفهوم مخالف وصف را دایر بر این که معامله ثبت نشده مال غیر منقول دارای اعتباری غیر کامل می باشد القا می کند. زیرا در غیر این صورت قید کامل زاید خواهد بود در حالی که هرگز نمی توان زیاده گویی را به قانونگذار نسبت داد. همچنین در ماده ۹۳ قانون ثبت اسناد و املاک کلیه اسناد رسمی راجع به معاملات املاک ثبت شده مستقلاً و بدون مراجعه به محاکم لازم الاجرا است. کلمه مستقلاً و عبارت بدون مراجعه به محاکم لازم الاجرا است مفهوم مخالفی را مبنی بر این که اسناد عادی مربوط به معاملات املاک ثبت نشده به طور غیر مستقل و به کمک رای قضایی می تواند لازم الاجرا شود را به ذهن آشنا می سازد.

۷ - ماده ۲۲ قانون ثبت اسناد و املاک که مقرر می دارد: دولت فقط کسی را که ملک به اسم او ثبت شده و یا کسی که ملک مزبور به او منتقل گردیده و انتقال آن در دفتر املاک به ثبت رسیده مالک خواهد شناخت. نیز دلالت بر بطلان معامله ای که در دفتر املاک ثبت نشده است ندارد. زیرا همانطور که در مورد ماده ۴۸ قانون ثبت بیان شد منظور این است که صرف ارائه یک سند عادی بر وقوع معامله مثلاً نمی تواند در ادارت دولتی مثبت مالکیت خریدار مذکور در سند عادی باشد و مادام که این معامله و انتقال در دفتر املاک ثبت نشده است منحصراً شخصی که ملک به نام او در دفتر املاک ثبت است مالک شناخته می شود اما این امر دلالت بر این ندارد که با احراز وقوع معامله از نظر قضایی نتوان در دفتر املاک ملک مورد معامله را از نام فروشنده به نام خریدار انتقال داد. افزون بر این عبارت: ...کسی که ملک مزبور به او منتقل گردیده و این انتقال نیز در دفتر املاک به ثبت رسیده... که ثبت انتقال ملک را پس از انتقال ملک ترسیم کرده است خالی از نوعی اشعار بر امکان وقوع انتقال قانونی پیش از ثبت این انتقال در دفتر املاک نمی باشد. هم چنان که هرگاه پس از ثبت ملک دادگاه بی اعتباری ثبت ملک را احراز کند ثبت مزبور را ابطال می کند و ثبت ملک به نام متقاضی مانع از رسیدگی قضایی و اعلام بطلان آن نمی باشد (ماده ۷۱ قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران مصوب ۲۵ تیر ماه ۱۳۵۴).

۸- از نوعی اطلاق ماده ۱۰۶ قانون ثبت اسناد و املاک هم می توان اعتبار معامله غیر منقول ثبت نشده را نسبت به طرفین معامله استنباط کرد. زیرا در این ماده تقاضای وارث شخصی که ملک خود را به دیگری داده است برای ثبت ملک مزبور یا گرفتن سند مالکیت به نام وارث را جرم تلقی کرده است در حالی که در این ماده مفروض این بوده است که

اقدام وارث به گرفتن سند مالکیت به نام خود پس از تقاضای ثبت به وسیله مورث و یا پس از ثبت ملک به نام مورث انجام گرفته است. در این صورت از فرض انتقال ملک ثبت شده در زمان مورث با امکان عملی اخذ سند مالکیت آن به نام وارث بدست می آید که انتقال ملک مزبور در زمان مورث با سند عادی بوده است و تحقق چنین انتقالی در عالم حقوق ممکن است هر چند احتمال این که اقدام وارث به تقاضای ثبت مربوط به ملکی باشد که مورث به وسیله عقدی به دیگری انتقال داده است (انتقال ملک ثبت نشده) و تقاضای وارث نسبت به صدور سند مالکیت (ملک ثبت شده در زمان مورث) منحصرأً مربوط به ملکی باشد که مالکیت آن به وسیله قانونی (بدون اقدام مورث به انتقال آن) از مورث سلب گردیده است نیز موجود است.

۹- اطلاق ماده ۱۲۹۱ قانون مدنی نیز دلالت بر این دارد که سند عادی مربوط به معامله مال غیر منقول در صورتی که طرفی سند علیه او اقامه شده است صدور آن را از منتسب الیه تصدیق کند یا اعتبار سند عادی مزبور در دادگاه ثابت گردد از اعتبار سند رسمی برخوردار می گردد. شناختن اعتبار برای سند عادی در دو مورد بالا به معنی معتبر شناختن مندرجات آن و از جمله معامله دارای شرایط قانونی مندرج در آن است.

۱۰- از اطلاق ماده ۱۱۷ قانون ثبت اسناد و املاک نیز به ذهن می رسد که انتقال حقی نسبت به مال غیر منقول (و از جمله حق مالکیت) بدون تنظیم سند رسمی ممکن است و سند عادی مربوط به این حق می تواند حق مزبور را اثبات کند و قابل معارضه با سند رسمی باشد که حاکی از معامله بعدی نسبت به همین حق است. زیرا در این ماده (بنابر اطلاق) معامله ثبت شده مربوط به حقی که قبلاً طبق سند عادی نسبت به مال غیر منقول به شخص یا اشخاصی داده شده است با حق انتقال یافته قبلی معارض اعلام شده است و معارضه هنگامی تحقق می یابد که مفاد سند عادی مذکور در عالم حقوق محقق و معتبر باشد. منشا وضع مجازات و عنصر مادی جرم در این ماده انجام معامله معارض است که، انشای معامله دوم (مندرج در سند رسمی) جرم مذکور به حساب می آید. در این مورد یک رای وحدت رویه هیات عمومی دیوان کشور بر خلاف ظاهر و اطلاق ماده ۱۱۷ قانون ثبت اسناد و املاک در سال ۱۳۵۱ صادر گردیده است که هر چند مورد حکم بی اعتباری و بطلان معامله غیر منقول بدون تنظیم سند رسمی نیست و افزون بر این مقررات قانونی که پس از تاریخ بالا وضع گردیده است در موارد متعدد حاکی از اعتبار سند عادی و صحت

معامله مال غیر منقول موضوع سند مزبور است اما با مقررات ماده ۱۱۷ قانون ثبت اسناد و املاک سازگار نمی باشد. در هر حال عبارت رای مزبور چنین است: نظر به این که شرط تحقق بزه مشمول ماده ۱۱۷ قانون ثبت اسناد و املاک قابلیت تعارض دو معامله یا تعهد نسبت به یک مال می باشد و در نقاطی که ثبت رسمی اسناد مربوط به عقود و معاملات اموال غیر منقول به موجب بند اول ماده ۴۷ قانون مزبور اجباری باشد سند عادی راجع به معامله آن اموال طبق ماده ۴۸ همان قانون در هیچ یک از ادارت و محاکم پذیرفته نشده و قابلیت تعارض با سند رسمی نخواهد داشت. بنابراین چنانچه کسی در این قبیل نقاط با وجود اجباری بودن ثبت رسمی اسناد قبلاً معامله ای نسبت به مال غیر منقول به وسیله سند عادی انجام دهد و سپس به موجب سند رسمی معامله ای معارض با معامله اول در مورد همان مال واقع سازد عمل او از مصادیق ماده ۱۱۷ قانون ثبت اسناد و املاک اسناد نخواهد بود بلکه ممکن است بر فرض احراز سوء نیت با ماده کیفری دیگری قابل انطباق باشد... بعلاوه یک رای اصراری نیز از هیات عمومی دیوان کشور در این خصوص هماهنگ با رای وحدت رویه مذکور پیش از رای وحدت رویه و در سال ۱۳۳۹ صادر گردیده است. از جهت تحلیلی مفاد دو رای مزبور حتی نسبت به جنبه کیفری ماده ۱۱۷ قانون ثبت اسناد و املاک از استدلال نیرومندی برخوردار نیست: زیرا اولاً - همانطور که بیان شد از ماده ۴۸ قانون ثبت اسناد و املاک (به کمک شواهد و دلایل دیگر) استنباط می شود که سند عادی به خودی خود و بدون رسیدگی قضایی نسبت به وضعیت سند و اعتبار آن قابل پذیرش نباشد. ضمانت اجرای اجباری بودن ثبت سند معاملات مربوط به اموال غیر منقول نیز همین است که سند عادی بر خلاف سند رسمی به صرف ارائه و به تنهایی قابل قبول و مثلاً موجب مالک شناختن شخصی که در سند خریدار معرفی شده است نخواهد بود که همین ضمانت اجرا سبب خواهد شد که اشخاص معاملات غیر منقول را ثبت کنند نه بطلان معامله که عنوان خاص حقوقی است.^۱

^۱ - شهیدی، مهدی، فروش مال غیرمنقول، ش ۱۱ و ۱۲

– نظر و استدلال گروه دوم

در مقابل عده ای از قضات و حقوقدانان با تمسک به نص صریح قانون ثبت اسناد و املاک معتقدند که :

اولاً: آرای وحدت رویه استنادی گروه اول هر کدام بر مبنای موضوع خاصی صادر شده و به نوعی تفسیر و تأیید اصل ۱۵۹ قانون اساسی و بیان صلاحیت عام محاکم دادگستری در رسیدگی به کلیه تظلمات و شکایات می باشد. اما این امر باعث اجتهاد در مقابل نص شده و نص ماده ۴۸ قانون ثبت با هیچ استدلال حقوقی قابل رد نمی باشد.

ثانیاً: جایی که قانونی خاص در موضوع خاص حکمی دارد رجوع به قانون عام و رویه قضایی حاکم (ولو غالب) و استدلال آوردن برای توجیه رویه حاکم، نقض قرص مقنن از تصویب قانون خاص فلسفه وضع آن بوده و باعث رواج هرج و مرج و تفسیر به رای و استنباط شخص از قانون می شود.

ثالثاً: وقتی که ماده ۴۷ قانون ثبت مقتضی الزامی دانستن ثبت اسناد موضوع آن ماده (املاکی که فاقد سابقه ثبتی هستند) را به وزارت دادگستری محول نموده است. تخطی از بخشنامه وزارت دادگستری تخلف از قانون بوده و قابل دفاع نمی باشد. فلذا این بی توجهی به قانون ثبت باعث شده که هنوز هم اغلب معاملات (حتی در خصوص اموال غیر منقول ثبت شده) با سند عادی انجام شود.

رابعاً: نظرات مشورتی اداره حقوقی قوه قضائیه حکایت از عدم نسخ ماده ۴۸ قانون ثبت و عدم مغایرت آن با شرع و قانون اساسی داشته و پذیرش اسناد عادی موضوع این مواد (۴۶ و ۴۷ قانون ثبت) را غیر قابل توجیه و خلاف قانون اعلام کرده است.

خامساً: هیات عمومی دیوان عدالت اداری نیز طی آرای وحدت رویه ای به عدم اعتبار اسناد عادی مذکور اعلام نظر نموده است.^۱ در حال حاضر رویه قضایی به حق گرایش به معتبر شناختن سند عادی حاکی از انشای بیع مال غیر منقول نسبت به طرفین عقد دارد و آرای قضایی بسیاری از شعب دادگاههای حقوقی یک و شعب و هیات عمومی دیوانعالی کشور (آرای اصراری) در این سو صادر گردیده است (مانند آرای شماره ۲۱/۱۲۹۳ –

^۱ - اصغر زاده بناب، مصطفی، حقوق ثبت کاربردی، ص ۹۱-۹۷

۱۳۶۸/۱۱/۱۸ شعبه ۲۱ دیوان و شماره ۱۲۶/۶۷، ۳۳/۶۳ و ۵۸/۶۸ هیات عمومی دیوان کشور^۱.

نتیجه گیری

مسئله ثبت املاک و اخذ سند مالکیت از مباحث مهم حقوق ثبت می باشد که در جهت حفظ و حراست از اموال مردم و نظم و سامان دادن به معاملات آنها وضع گردیده است. در همین راستا ماده ۲۲ قانون ثبت نیز تنها کسی را مالک می داند که ملک طی تشریفات قانونی به نام او به ثبت رسیده باشد. در این بین عده ای از افراد جهت انتقال اموال خود از مزایای چشم گیر انتقال با سند رسمی خودداری کرده و اقدام به معامله با سند عادی نموده اند. قانونگذار در جهت حل مشکل اقدام به وضع قوانینی نظیر مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ قانون ثبت و در حال حاضر نیز قانون تعیین تکلیف ثبتی اراضی و ساختمانهای فاقد سند رسمی نموده است تا مردم با استفاده از قانون مذکور اموال غیر منقول خود را به ثبت برسانند. برای رسیدن به این هدف قانون تعیین تکلیف شرایطی نظیر فوت مالک رسمی و حداقل یک نفر از ورثه و عدم دسترسی به مالک رسمی، در صورت فوت وی عدم دسترسی به حداقل یک نفر از ورثه و هم چنین عدم دسترسی به مالکان مشاعی را برای متقاضیان تعیین کرده هم چنین تعدادی از اراضی را تحت عنوان اراضی ملی، موات، دولتی و عمومی را جزء مستثنیات ذکر کرده که امکان صدور سند برای آنها وجود ندارد. رسیدگی به تقاضای متقاضیان با هیات حل اختلاف پیش بینی شده در قانون می باشد که پس از فراهم کردن مقدمات رسیدگی توسط دبیرخانه هیات اقدام به رسیدگی و صدور رای می نماید. آراء صادره توسط اداره ثبت از طریق روزنامه کثیرالانتشار و الصاق آگهی در روستاها ابلاغ می گردد تا اگر اشخاص ذینفع اعتراضی داشته باشند اقدام به اعتراض نمایند. در صورت وصول اعتراض و تقدیم دادخواست به دادگاه عمومی اقدامات ثبت موقوف به صدور حکم قطعی از دادگاه خواهد بود و در صورت عدم وصول اعتراض اداره ثبت طبق نظر هیات اقدام به صدور سند می نماید. این امر مانع از مراجعه متضرر به دادگاه نخواهد بود. وضع مواد مذکور در محدوده خود مواد ۴۶، ۴۷، ۴۸، ۲۲ قانون ثبت را نسخ ضمنی نموده به عبارت دیگر اعتبار مواد مذکور را محدود کرده و هم چنین چون این قانون اخیر التصویب می باشد و در

^۱ - شهیدی، مهدی، فروش مال غیرمنقول، ش ۱۱ و ۱۲

دانشگاههای حقوق تدریس نمی گردد، لذا مطالعه و درک آن از اهمیت والایی برخوردار است. نکته مهم در این مبحث این است که به موجب منطوق قانون فوق الذکر (مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ قانون ثبت و قانون تعیین تکلیف اراضی و ساختمانهای فاقد سند رسمی) بیع اموال غیر منقول توسط سند عادی را به رسمیت شناخته شده و قانونگذار به موجب این قوانین اسناد عادی را مفید انتقال ملکیت دانسته است.



منابع و مأخذ

- ۱- آدابی، حمیدرضا، ۱۳۸۸، حقوق ثبت تخصصی (حقوق ثبت اسناد و املاک، اجرای مفاد اسناد رسمی، ثبت شرکت ها) چاپ اول، تهران، انتشارات جنگل
- ۲- آریانپور، منوچهر، ۱۳۸۵، فرهنگ همراه پیشرو، چاپ چهل و نه، انتشارات جهان رایانه
- ۳- آذریپور، حمید؛ حجتی اشرفی، غلامرضا، ۱۳۸۲، بخشنامه های ثبتی، چاپ پنجم، تهران، نشر گنج دانش
- ۴- ابادری فومشی، منصور، ۱۳۸۶، نحوه عملی تنظیم و نگارش قولنامه (مبانی و ماهیت حقوقی)، چاپ اول، تهران، نشر خط سوم
- ۵- اسکافی، نادر، ۱۳۸۶، فرهنگ ثبتی، چاپ سوم، تهران، نشر دادگستر
- ۶- اصغرزاده بناب، مصطفی، ۱۳۹۰، حقوق ثبت کاربردی (دعاوی و اعتراضات ثبتی مربوط به املاک)، جلد اول، چاپ اول، تهران، انتشارات مجد
- ۷- اصغرزاده بناب، مصطفی، ۱۳۸۹، مجموعه محشای آرای وحدت رویه حقوقی هیات عمومی دیوان عالی کشور، چاپ سوم، تهران، انتشارات مجد
- ۸- امامی، سید حسن، ۱۳۸۷، حقوق مدنی، جلد ششم، چاپ دوازدهم، تهران، انتشارات اسلامیة
- ۹- امامی، سید حسن، ۱۳۸۹، حقوق مدنی، جلد اول، چاپ سی ام، تهران، انتشارات اسلامیة
- ۱۰- باری، مجتبی، ۱۳۸۹، حقوق جزای اختصاصی (نکات اول به همراه نکات کلیدی تستهای طبقه بندی موضوعی) چاپ سوم، تهران، نشر میثاق عدالت
- ۱۱- باختر، سیداحمد، ۱۳۸۹، قانون ثبت اسناد و املاک در رویه قضایی (مشمول بر آراء وحدت رویه هیات عمومی دیوان عالی کشور، نظرات مشورتی اداره حقوقی) چاپ دوم، تهران، نشر خرسندی
- ۱۲- پوربدخشان، جعفر؛ درویش زاده، محمد، ۱۳۸۹، تعرض به سند (مفاهیم، انواع، قواعد و نحوه رسیدگی در حقوق ایران)، چاپ دوم، تهران، انتشارات جاودانه
- ۱۳- تفکریان، محمود، ۱۳۸۶، حقوق ثبت املاک، چاپ دوم، تهران، انتشارات نگاه بینه

- ۱۴- جعفری لنگرودی، محمد جعفر، ۱۳۸۷، حقوق ثبت (ثبت املاک)، جلد اول، چاپ سوم، تهران، انتشارات گنج دانش
- ۱۵- جعفری لنگرودی، محمد جعفر، ۱۳۸۰، حقوق اموال، چاپ پنجم، تهران، انتشارات گنج دانش
- ۱۶- جعفری لنگرودی، محمد جعفر، ۱۳۸۰، ترمینولوژی حقوق، چاپ یازدهم، تهران، انتشارات گنج دانش
- ۱۷- حسن زاده، بهرام، ۱۳۸۳، حقوق تحلیلی اراضی و املاک، چاپ اول، تهران، انتشارات جنگل

