

خلاءهای ماندگار نظام ثبت ملک در ایران

نوربخش ریاحی^۱

چکیده

امروزه مفهوم مالکیت لازمه حقوق و آزادی‌های مدنی اشخاص شمرده می‌شود و حمایت از مالکیت افراد از اهداف مهم دولت‌ها به شمار می‌رود ولی قوانین نامطمئن ثبت املاک از عوامل ایجاد فقر و بی عدالتی در جامعه محسوب می‌شود. سازمان ثبت اسناد و املاک متولی چنین مسئولیتی است. اما سؤال اساسی این است که آیا قوانین پایه نظام ثبت ملک ایران با مسئولیت ذاتی سازمان مذکور هم آواست؟ قوانین نامطمئن ثبت ملک، وابستگی‌های غیر ضرور این سازمان به نهادهای جزیره ای، تشکیل دو جبهه نظام ثبتی متعارض یعنی ثبت عمومی و اجباری از یک طرف و ثبت عادی و اختیاری از طرف دیگر، مسئولیت ذاتی سازمان مذکور و حقوق مالکیت افراد را مخدوش نموده است و ضعف در ارائه خدمات ثبتی و ایجاد فقر و بی عدالتی در جامعه را دامن می‌زند و این محتاج به تغییر اساسی در ساختار قوانین ثبت ملک در ایران می‌باشد.

واژگان کلیدی

حوزه ابتدایی، تصرفات مالکانه، مجهول المالک، وابستگی، دوگانگی.

۱. دانشجوی دکترای حقوق عمومی دانشگاه آزاد شیراز/دانشکده حقوق و علوم سیاسی.

مقدمه

امروزه مفهوم مالکیت لازمه حقوق و آزادی های مدنی اشخاص شمرده می شود و حمایت از مالکیت از اهداف مهم دولت ها به شمار می رود.^۱ آنچه می توان به عنوان ویژگی ذاتی مالکیت از قوانین مترقی در دنیا برداشت نمود تسلط و دارندگی است. به همین جهت در هر جامعه ای نهادی با ساز و کار مشخص مأموریت صیانت از املاک مردم را بر عهده می گیرد. در کشور ما سازمان ثبت اسناد و املاک متولی این مسئولیت است. ولی سؤال اساسی اینجاست که آیا قوانین پایه نظام ثبت املاک در ایران با مسئولیت ذاتی سازمان مذکور و حقوق مالکیت مردم هم آوا است؟.

بر اساس ماده اول قانون ثبت اسناد و املاک ۱۳۰۲ ثبت املاک به منظور تعیین مالکیت رسمی مالکان و تثبیت حقوق افراد ذی حق است. به همین منظور موادی از قانون ثبت اسناد و املاک فعلی (۱۳۱۰) چاره تضمین حقوق صاحبان املاک را در اجباری نمودن ثبت عموم املاک و اموال غیرمنقول دیده است اما این فرضیه مطرح است که نظام ثبت املاک ایران، علی رغم قدمت صد ساله، واجد قوانین مقطعی، ناکارآمد، جزئی و متعارض است. نظامی که از یک سو مبتنی بر «نهاد جدیدی است که همگام با فرهنگ اروپایی وارد سرزمین ما شده و با الهام از مقررات ثبت کشور آلمان و سوئیس تصویب شده است»^۲ و از سوی دیگر تحت سلطه قوانین مدنی، آموزه های فقهی و سنت ها و باورهای دیرین اجتماع است. در نتیجه مفهوم خلاءهای ماندگار ناظر بر همین کاستی های جداناپذیر و همیشگی نظام ثبت ملک در ایران است. پژوهش حاضر با روش توصیفی- تحلیلی به دنبال این هدف است که نظام ثبت املاک در ایران محتاج به یک خانه تکانی اساسی در ساختار و قوانین ثبت ملک می باشد.

۱- میرمحمدصادقی، حسین- جرائم علیه اموال و مالکیت- نشر میزان - تهران-۱۳۸۸-ص ۱۹

۲- جعفری لنگرودی، محمد جعفر- حقوق ثبت، جلد ۱- سال ۱۳۵۶-ص ۱

۳- غریبه، علی و عباس زاده، علی، ثبت ارضی کشاورزی در ایران، روش ثبتی خاص یا تکمیل کننده مقررات ثبت عمومی؟. کانون وکلای دادگستری، پاییز و زمستان ۱۳۹۰، شماره ۲۳ و ۲۴، ص ۱۴

گفتار اول : قوانین نامطمئن ثبت ملک

کشورهای توسعه یافته جهان دارای نظام های مطمئن در زمینه ثبت ملک و امنیت مالکیت هستند ولی قوانین نامطمئن ثبت املاک و عدم توانایی لازم در ارائه خدمات ثبتی از عوامل ایجاد فقر در جامعه محسوب می شود.^۱ گفتار حاضر به این موضوع اختصاص می یابد.

مبحث اول: تصرفات مالکانه

دعای تصرف اقسامی دارد اما تصرف به عنوان مالکیت موضوع این بحث است. ماده ۱۱ قانون ثبت می نویسد متصرفین به عنوان مالکیت باید به وسیله اظهارنامه درخواست ثبت ملک نمایند. برابر ماده ۱۰۹ این قانون هر کس نسبت به ملکی که در تصرف دیگری بوده خود را متصرف قلمداد کرده و تقاضای ثبت کند کلاهبردار محسوب می شود. بنابراین در نظام ثبت املاک ایران تصرف حجت بر مالکیت بلکه برتر از مالکیت است بطوری که در نمره (بخشنامه) ۸۹۴۴ - ۱۳۰۸/۷/۲۸ آمده است اگر تقاضاکننده مدرک تصرف داشته باشد می توان نقل و انتقال ملک او را پذیرفت.

متصدیان امور ثبت ملک باید به درستی بدانند که اولاً چه مرجعی صالح به تشخیص اصالت مدارک عادی احراز تصرف مالکانه است و چگونه؟ دادگستری، ادارات ثبت یا هیأت های حل اختلاف؟. قوانین و مقامات ثبتی در برابر این پرسش عاجزمانده اند. ثانیاً آنها باید بدانند چه اسناد و مدارکی را برای احراز تصرف مالکانه می توان پذیرفت. چرا که قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان های فاقد سند رسمی ۱۳۹۰ و آیین نامه اجرائی آن می نویسد منشأ تصرفات متصرفان بایستی قانونی بوده و نیز احراز گردد.

منشأ تصرف مالکانه برای ثبت ملک چیست؟. آیا بنچاق و نسق، قبض مالیات، قبالة، سنگ چینی، پرچینی، دیوار کشی، میله کشی، نرده کشی، درخت کاری، کشت و کار، خاک برداری، خاک ریزی، پلاک کوبی، استشهادیه محلی، سابقه تصرف، قولنامه بنگاهی، مباحه نامه عادی (دستی)، دست نوشته

۱ - خداوردی داریان، احمد - نقش ثبت املاک و مدیریت زمین در فقر زدایی - مجموعه مقالات نخستین همایش علمی کاربردی به سوی ثبت نوین - نشر نقش گستران بهار - تهران - ۱۳۸۶ - صص ۹۳ و ۹۴

۲ - در این مقاله بطور اختصار قانون تعیین تکلیف بکار می رود.

های افراد (نظیر دستخط خوانین)، برگ و گذاری، امتیازات آب و برق و گاز، شهادت شهود، آثار تصرف، آلاچیق، نی چیت، چادر، اعیانی، ساختمان، بنا، کپر، آلونک، کانکس، آغول، انبار و غیره را می توان حجت بر تصرف مالکانه دانست؟.

اهمیت سؤال به این است که به موجب حکم شماره ۱۸۹۵ - ۱۳۲۱/۶/۳۱ شعبه چهار دیوان عالی کشور قبول درخواست ثبت بر فرض که حاکی از تصرف درخواست کننده باشد دلیل مالکیت نیست زیرا تصرف غیر مالکانه هم ممکن است مدرک قبول درخواست ثبت واقع شود. یا گفته می شود «صرف تصرف ملک دلیل بر مالکیت نیست بلکه باید مدارکی ارائه گردد مبنی بر اینکه ملک مذکور به یکی از وجوه ناقله از قبیل صلح یا بیع یا هبه و یا از طریق ارث به آنها انتقال یافته و یا در مرحله ثبت عمومی نام آنها به عنوان مالک یا قائم مقام قانونی در دفتر توزیع اظهارنامه به ثبت رسیده باشد». ماده ۲۳ آیین نامه قانون ثبت می نویسد دهنده اظهارنامه باید اسناد و قبالات و بنچاق و مدارک راجعه به مالکیت و تصرف خود را به اداره ثبت ارائه دهد و اگر دلیل مالکیت منحصر به تصرف است ادله تصرف فعلی خود را کتباً به اداره ثبت تسلیم نماید. این ماده بدون درجه بندی بین اسناد آنها را هم بعنوان مدارک مالکیت و هم مدارک تصرف تلقی می کند. در حالی که شورای عالی ثبت می گوید تصرف فعلی بر بنچاق ارجح است.

در حالی که ماده ۱۱ قانون ثبت مبنایش بر تصرفی است که منشأ آن معلوم نیست ماده ۲۲ قانون ثبت بدنبال ارائه یک دلیل محکم وقاطع است به نحوی که حتی به سلطه شرعی بر ملک اعتنائی ندارد. پس معلوم می گردد قانون ثبت هم در تمایز مدارک مالکیت و تصرف به عنوان مالکیت و هم از ذکر اینکه ادارات ثبت چه مدارک و اسنادی را باید از متصرفین به عنوان مالکیت قبول نمایند بی پاسخ است. لذا برخی گویند «تصرف وقتی دلیل مالکیت است که منشأ آن معلوم نباشد»^۱.

بدیهی است تصرفی که منشأ آن معلوم نباشد موجب تضييع حقوق افراد می شود و لذا به نظر نگارنده تصرفی دلیل بر مالکیت است که هیچ دلیلی بر رد آن نباشد. یعنی به صرف آنکه ملک در تصرف کسی باشد و هیچ کس نتواند مدارکی بر رد این تصرف ارائه دهد تصرف مالکانه تلقی می شود. به عنوان

۱- نجفی، ایرج- منبع پیشین- ص ۱۴

دوفصلنامه جستارهای نوین حقوق اداری ■ ۱۰۵

سال دوم؛ شماره سوم؛ بهار و تابستان ۱۴۰۱

نمونه مردم روستا بنا به دلایلی ناچار می شوند از مکان قبلی (ده قدیم) به مکانی جدید اسکان یابند. اما ده کهنه همچنان ملک قابل استفاده آنان می باشد. آنها از یک طرف مدرکی دال بر تصرف به عنوان مالکیت برای امکان ثبت ملک ده کهنه ندارند، از طرف دیگر نه دولت و نه هیچ شخص حقیقی یا حقوقی ادعایی بر ملک ندارد. همچنین بسیاری از مالکان بر اراضی خود تصرف بر مالکیت دارند ولی به دلیل نبود نسق زراعی قادر به ثبت ملک نمی باشند. همه این کاستی ها بدین خاطر است که منشاء تصرفات مالکانه در نظام ثبت ملک ما نامعلوم است و بخشنامه های ۱/۴۱/۱۷۰۹۱ مورخ ۱۳۷۷/۱۰/۲۶ و ۱/۴۱/۶۶۵۳ مورخ ۱۳۷۹/۵/۱۵ و ۱/۴۱/۶۶۵۱ مورخ ۱۳۷۹/۳/۱۱ و ۱/۴۱/۳۵۸۲۹ مورخ ۱۳۸۰/۱۱/۱۳ حکایت از آراء و سلیقه های متفاوت از سوی هیأت های حل اختلاف دارد. همچنین پس از صد سال قدمت قانونگذاری تاکنون روش تقاضای ثبت و چگونگی حل اختلاف اراضی کشاورزی که مالک فوت نموده و باید به وراثت منتقل گردد و نیز آن دسته از اراضی دارای سابقه ثبتی در محدوده شهری و همچنین املاک زراعی تغییر کاربری شده که خارج از حوزه شهر و روستا واقع شده اند (بطور مثال مغازه ای در کنار پلیس راه) روشن نگردیده است. بعلاوه شرط عدم دسترسی به مالک رسمی برای استفاده از قانون تعیین تکلیف عملاً مجوزی برای سوء استفاده یا دور زدن قوانین شده است.

مأموریت اصلی قانون تعیین تکلیف اعتبار بخشی به تصرفات قانونی متصرفان است ولی گاه اعیانی هائی از مالکان به طور قانونی بر اراضی احداث گردیده که عدم سابقه ثبت زمین، مانع صدور سند رسمی برای ساختمان می گردد. گاهی خود زمین سابقه ثبتی دارد و منشأ تصرفات قانونی است اما امکان صدور سند رسمی افزای (شش دانگ) ممکن نیست. همچنین این قانون صدور سند رسمی برای اراضی کشاورزی و باغ ها را مشروط به این کرده است که باغ یا زمین کشاورزی اولاً دارای سابقه ثبتی (گفته می شود دارای پلاک اصلی و فرعی) باشد ثانیاً مالک یا یکی از وراثت وی فوت کرده یا در دسترس نباشد و معلوم است که این شرایط بسیار نادر و استثنائی است. عبارت «فوت مالک» در قانون تعیین تکلیف نشان می دهد منظور از مالک، اشخاص حقیقی است زیرا مالکان یا اشخاص حقوقی نمی میرند و همواره در دسترس هستند. لذا اشخاصی که از اراضی تحت تصرف یا مالکیت نهادهایی مثل بنیاد مستضعفان و تعاونی های سپاه، ملکی خریداری نموده اند به لحاظ ظاهر این قانون قادر به ثبت ملک نخواهند بود. اراضی نسقی دارای پلاک اصلی می باشند و تا سال ۱۳۹۹ عملاً از مجرای قانون تعیین

تکلیف ثبت نمی گردیدند به این دلیل که سابقه ثبت ندارند اما سازمان ثبت متوجه گردید بخش عمده ای از اراضی از شمول این قانون خارج می گردد لذا سازمان مجبور گردید با صدور یک بخشنامه اینطور استدلال کند که داشتن پلاک اصلی به منزله دارا بودن سابقه ثبتی است غافل از اینکه اولاً متولی ثبت ملک ادارات ثبت املاک است نه دفاتر اسناد رسمی ثانیاً اگر صرف دارا بودن پلاک اصلی سابقه ثبتی محسوب می گردد، پس چرا برخی املاک نه تنها دارای پلاک اصلی بلکه واجد پلاک فرعی مجهول المالك تلقی می شوند؟.

سوال دیگری که مطرح است این است که چرا نتوان برای زمینی که محصور است (مثل پارکینگ های درون شهری) و نیز برای باغ یا زمینی که مالک دارد و مالک آن نیز زنده است و منشأ تصرفات آن هم قانونی است سند مالکیت رسمی صادر نمود؟. بنابراین قانون تعیین تکلیف که در شرایط کنونی یک قانون عام به نظر می رسد نه تنها باری از مشکلات صد ساله ثبت املاک بر نداشته است مشکلاتی بر آن افزوده است. به طور مثال نه این قانون و نه قوانین دیگر ثبتی اصولاً در باره مفهوم رأی، رأی اصلاحی و رأی منفی و رابطه آن ها با یکدیگر مطلبی ندارد که البته هدف مقاله نقد این قانون نمی باشد.

مبحث دوم: اعتراض و اطلاع از ثبت ملک

انتشار قانون دلیل بر علم به قانون است. در غالب کشورها قبل از وضع قانون شهروندان در جریان قانون قرار گرفته و اصولاً تصویب قانون منوط به تأیید آنهاست. اما واقعیت عمومی جامعه ما مؤید این مطلب است که غالب افراد از وضع قانون بی اطلاعند. اغلب قضات و وکلا نسبت به مقررات ثبتی اشراف ندارند تا چه رسد به عوام. به استناد کد ۶۳۹ و کد ۵۸۳ مجموعه بخشنامه ثبتی تعدادی از دفاتر اسناد رسمی به دلیل اظهار بی اطلاعی از تصویب یک مصوبه به مدت سه سال مفاد آن را به اجرا نمی گزارند تا اینکه مجدداً به آنها ابلاغ گردید. بنابراین « مادام که اهمیت وسایل انتشار قانون دست کم گرفته شود سخن گفتن از لازم الاجرا شدن قانون بیهوده است»^۱.

۱. قاضی، ابوالفضل (مترجم) - جامعه شناسی حقوق - تألیف (هانری لوی برول) - نشر میزان - چاپ هشتم - سال ۱۳۸۶ - ص ۷۵.

هدف از انتشار آگهی های ثبتی اطلاع دادن به ذینفع است تا اگر نسبت به اصل یا حدود یا منافع یا حقوق ملک حقی داشته باشد به موقع مطلع شوند. ولی کیفیت و نحوه انتشار آنها به گونه ای است که امکان ثبت ملک توسط غیر بسادگی فراهم شده است. « امروزه آگهی الصاقی در محل املاک مورد تقاضای ثبت و نیز شناسایی مجاورین و افراد ذی حق صورت نمی پذیرد و بسیاری از جریان ثبتی و مآلادفاع از حقوق خود غافل می مانند». حتی ممکن است شهروندان از آگهی های بعدی آگاهی پیدا نکنند. آگهی ها هر سه ماه یک بار منتشر می شوند و از زمان درخواست ثبت ملک تا تسلیم سند مالکیت ۸ الی ۹ ماه طول می کشد. این در حالی است که می توان از یک طرف مدت زمان آگهی ها را کوتاه و منطقی ساخت و از طرف دیگر با استفاده از وسائل اطلاع رسانی روز نظیر تلویزیون، موبایل یا تابلوهای شهری بر این قبیل مشکلات فائق آمد. شاید « در سال ۱۳۱۰ بهترین رسانه و مقدرترین راه حل چاپ آگهی های ثبتی در روزنامه بود که صد البته عده قلیلی امکان خرید و حتی امکان خواندن آن را داشتند اما اکنون شرایط بکلی تغییر کرده است». در حقیقت از صد سال پیش تاکنون به موجب رای شماره ۱ - ۳۰-۵-۱۳۴۵ شورای عالی ثبت صرف بلامعارض سپری شدن زمان های مقرر در آگهی های یاد شده دلیلی بر آگاهی صاحبان املاک از روند ثبت ملک تلقی شده است و در نتیجه به تصریح ماده ۲۴ قانون ثبت، نه دادگاه می تواند به بهانه عدم اطلاع شهروندان از آگهی های ثبتی به ابطال اسناد مالکیت حکم دهد و نه مدعیان تضییع حقوق می توانند درخواست ابطال اینگونه اسناد را از دادگاه بخواهند. این در حالی است که غالب کارکنان ادارات ثبت املاک از زمان انتشار روزنامه های مربوط بی اطلاع اند تا چه رسد بقیه مردم. حسب مقررات ثبتی، بایستی یک نسخه از آگهی های الصاقی نوبتی و تحدیدی به ادارات مختلف ارسال گردد. معلوم است در خصوص این آگهی ها قانونگذاران ثبتی آنقدر که در ابلاغ انتشار آنها به مدیران ادارات دولتی ملزم شده اند برای اطلاع رسانی به عامه مردم خود را مسئول شناخته اند.

۱- نجفی، ایرج- پیشین- ص ۱۲.

۲- شفیع زاده، رضا- مجموعه مقالات نخستین همایش علمی کاربردی به سوی ثبت نوین - نشر نقش گستران بهار- چاپ اول - سال ۱۳۸۵- ص ۵۱.

اعتراض، اقدام قانونی دیگری است که زیان دیده علیه تصمیم اداره ثبت املاک به دلیل ثبت ملک به درخواست مستدعی ثبت انجام می دهد. لذا اعتراض از حق های زیربنایی است. برابر مواد ۸۶ و ۸۷ آیین نامه قانون ثبت مبدأ اعتراض به اصل ملک، تاریخ انتشار روزنامه ای است که اولین آگهی نوبتی در آن درج شده است. دادگاهها قبل و بعد از انتشار آگهی نوبتی دادخواست اعتراض یا گواهی نامه جریان دعوا بین معترض و مستدعی ثبت را نمی پذیرند. ماده ۲۴ قانون ثبت می نویسد پس از انقضای مدت اعتراض دعوی این که در ضمن جریان ثبت توضیح حقی از کسی شده پذیرفته نخواهد شد نه به عنوان قیمت نه به هیچ عنوان دیگر خواه حقوقی باشد خواه جزایی. به موجب بخشنامه ۱۳۱۰/۵/۲۱/۸۹۲۱ پس از طی مواعد مقرر حق قانونی معترض اسقاط شده است. با توجه به مواد ۲۲ و ۲۴ قانون ثبت و آرای ۱۸۸ - ۱۳۲۶/۲/۳ - ۱۶۵۳ و ۱۰ - ۱۳۴۰/۵ / هیات عمومی دیوان عالی کشور و نظریه ۷/۶۶۹۶ مورخ ۱۳۶۸/۱۲/۱۷ و نظریه ۷/۱۰۹۱۴ مورخ ۱۳۸۰/۱۱/۲۰ اداره حقوقی وزارت دادگستری طرح دعوی اعتراض به ثبت و ابطال ثبت ملک مورد اعتراض جهت عدم اطلاع از مقررات ثبت یا عدم آگاهی از انتشار آگهی های نوبتی مزبور قابل استماع نیست و چنانکه کسی مدعی مالکیت برملکی باشد که به استناد مبیاعه نامه آن را تصاحب کرده است می بایست در مهلت مقرر در ماده ۱۶ قانون ثبت اعتراض دهد وگرنه طبق ماده ۲۴ قانون ثبت دعوی او به هیچ عنوان پذیرفته نمی شود. بعلاوه « در پاسخ به این سؤال که در مواردی که معترض ثبت خارج از موعد قانونی اقدام به تقدیم دادخواست اعتراض به ثبت نماید، تکلیف دادگاه در این خصوص چیست، آمده است که مستفاد از ماده ۱۶ قانون ثبت و بند ۱۱ ماده ۸۴ قانون آیین دادرسی در امور مدنی، قرار رد دعوی باید صادر گردد». طبق بخشنامه ۸۹۲۱ مورخ ۱۳۱۰/۵/۲۱ هم اگر کسی در موقع اعتراض و مهلت مقرر اعتراض نکند حتی در صورتی ثابت شود حق قانونی او بوده است، حق قانونی او ساقط شده تلقی می شود.

از طرفی بنا بر برخی مقررات ثبتی دیگر نظیر بند ۶ ماده ۱۴۷ قانون ثبت صدور سند مالکیت مانع مراجعه متضرر به دادگاه نخواهد بود. برخی قضات به استناد قوانین دسته اول و برخی قضات به استناد قوانین دسته دوم احکام متناقضی را در باره حق اعتراض صادر می کنند.

چالش ماندگار دیگر در این زمینه، اعتراض با رنگ و لعاب اخاذی است. برابرماده ۱۸ قانون ثبت، معترض پس از تقدیم عرض حال اعتراض، مدت شصت روز فرصت دارد دعوی خود را تعقیب نکند. اداره ثبت هم مجاز به ادامه عملیات نخواهد بود. همچنین معترض یک ماه از تاریخ تسلیم اعتراض به اداره ثبت وقت دارد به مرجع ذیصلاح قضایی درخواست اعتراض نماید. بنابراین معترضی که اعتراض بی اساس اقامه می کند می تواند حداقل سه ماه دیگر جریان صدور سند مالکیت را به تأخیر اندازد و متقاضی ثبت را در تنگنا قرار دهد که ضرورت پیش بینی برخورد با اعتراض بی اساس در قانون ثبت را می طلبد. مالکان اصلی که ملک را با سند عادی به متصرفان می فروشند در واقع می توانند از آنها اخاذی کنند. برخی متصرفان هم با سوء استفاده از ضعف نظام قولنامه ای ملک را به نام خود ثبت می کنند.

مبحث سوم: فقدان شفافیت

قوانین ثبت ملک در ایران انسان را شگفت زده می کند که چطور صد سال از عمر آن گذشته و قانونگذار ثبت با این همه مفاهیم خرد آزار و گیج کننده به سر کرده است. حتی بی بردن به نیت قانونگذار ثبت هم یکی از معضلات این رشته است. در مقاله « اصول نظام حقوقی اسناد رسمی و موانع پیش رو » در اصل دروازه به برخی از این مفاهیم اشاره شده و ما از ورود به آن بحث خودداری می کنیم ولی خوب است ذهن خواننده را تنها به یکی از این مفاهیم ثبتی یعنی املاک مجهول المالک درگیر سازیم. معمولاً ادارات ثبت املاک رویه های سلیقه ای و بعضاً متعارض در ثبت املاک مردم به کار می بندند. برخی اقدام به ثبت املاک زراعی از مسیر مواد ۱۰ و ۱۱ به عنوان املاک مجهول المالک می کنند. برخی مواد ۱۰ و ۱۱ را قاعده عمومی ثبت همه املاک از قبیل زراعی، ارضی، باغی و اعیانی می دانند. برخی هرگونه پذیرش ثبت از این طریق را غیرممکن و برخی مواد ۹ تا ۱۲ را فاقد کاربرد می دانند.

مطابق ماده ۹ از تاریخ اجرای این قانون (۱۳۱۰) حوزه هر اداره ثبت را به چند ناحیه تقسیم و به ثبت کلیه اموال غیرمنقول واقع در آن اقدام می شود. ماده ۱۰ می گوید قبل از اقدام به ثبت عمومی حدود ناحیه و این که املاک واقعه در آن ناحیه باید به ثبت برسد به وسیله اعلان در جراید به اطلاع عموم خواهد رسید. ماده ۱۱ می نویسد از تاریخ انتشار اولین آگهی مذکور در ماده ۱۰ تا شصت روز باید متصرفین به عنوان مالکیت و اشخاص مذکور در مواد ۲۷ و ۳۲ (دولت و ادارات اوقاف) نسبت به املاک

واقع در آن ناحیه به وسیله اظهارنامه درخواست ثبت نمایند. ماده ۱۲ در صدر خود آورده است نسبت به املاکی که مجهول‌المالک اعلان شده اشخاصی که حق تقاضای ثبت دارند می‌توانند در ظرف دو سال از تاریخ اجرای این قانون تقاضای ثبت نمایند.

پس ماده ۹ جز اینکه هر ناحیه یا بخش یا قطعه در هر شهرستان باید پلاک کوبی شود و به هر کوی و محله آن یک پلاک اصلی تخصیص یابد منظور دیگری نمی‌تواند داشته باشد. بطور مثال آن زمان پلاک ۲۲ اصلی را به کوی کارکنان گچساران اختصاص دادند. ماده ۱۰ هم غیر از اینکه در سال ۱۳۱۰ به مردم اعلان گردید املاک آنها باید به ثبت برسد مفهوم دیگری ندارد. ماده ۱۱ می‌گوید پس از آنکه هر محله ای پلاک کوبی گردید و خبر به اطلاع مردم آنجا رسید دولت، ادارات اوقاف و مردمی که متصرف املاک واقع در آن محلات هستند تا شصت روز فرصت دارند از طریق تکمیل اظهارنامه املاک خود را ثبت نمایند و پس از آن تاریخ دیگر حقی برای مراجعه ندارند. از همین جا معلوم است عمر این مواد به سر آمده است. چرا که دیگر نه قرار است در آن نواحی پلاکی کوبیده شود، نه اعلان جدیدی صورت گیرد و نه وقت دیگری داده شود.

در بررسی مواد گذشته تا اینجا دریافت نکرده ایم که مجهول‌المالک چیست ولی از ماده ۱۲ می‌فهمیم ثبت ملک مجهول‌المالک موکول به وجود شرط زمانی دو ساله بوده است که اکنون آن محدوده زمانی هم به سر آمده است. بنابراین عمر ماده ۱۲ نیز منطقاً منقضی است. اما نگاهی بیندازیم به مواد دیگری از قوانین ثبت که از مجهول‌المالک سخن گفته‌اند.

ماده ۱۳۹ قانون ثبت می‌نویسد املاکی که اظهارنامه‌های مربوط به آنها عودت داده نشده و املاکی که نسبت به آنها تقاضانامه داده نشده مجهول‌المالک و تابع مقررات مذکور در ماده ۱۲ خواهد بود. طبق قانون ثبت اسناد (۱۳۲۹ قمری) املاک مجهول‌المالک یکی از انواع چهار نوع ملک است. ماده ۳۸ قانون ثبت اسناد و املاک ۱۳۰۲ می‌گوید املاکی که مالک خاص ندارد تقاضای ثبت پذیرفته نمی‌شود. یعنی از املاک فاقد مالک در پلاک مجهول‌المالک درخواست ثبت پذیرفته نمی‌شود. ولی مواد ۱۸ و ۱۹ قانون ثبت اسناد و املاک (۱۱ مهر ۱۳۰۸) می‌نویسد اشخاصی که در حوزه ثبت مقیم بوده و اظهارنامه نداده‌اند ملک به اسم آنها ثبت می‌گردد. ماده ۲۰ همین قانون می‌نویسد اگر مالک متصرف ملکی به هیچ وجه معلوم نباشد ملک مزبور با نظارت مدعی‌العموم محل به ثبت خواهد رسید و هر گاه تا

۲۰ سال پس از ثبت مالک آن معین نشد سند مالکیت به اسم دولت صادر خواهد گردید تا مطابق قانون مدنی به مصارف خیریه برسد. به موجب قانون نحوه اجرای اصل ۴۹ قانون اساسی و قانون مدنی مجهول المالك به هر مال بلاصاحبی اطلاق می شود که در اختیار حکومت اسلامی است. اینجاست که لفظ مشترك مجهول المالك برای قضات ایجاد اشکال کرده است. براساس ماده ۱۴۲ قانون ثبت نسبت به املاک مجهول المالك و نیز املاکی که در اجرای قانون اصلاحات ارضی به زارعین واگذار شده یا بشود ثبت محل مکلف است بر طبق انتقالات (احتمالاً اعم از انتقال با قولنامه یا انتقال با نسق) و اعم از این که ملک مشاع یا مفروز باشد بدون انتشار آگهی به صدور سند مالکیت اقدام نماید. به عبارتی ماده ۱۴۲ اختصاصاً به منظور ثبت املاک نسقی وضع گردیده است و نمی توان املاک نسقی را از طریق مواد ۹ تا ۱۲ ثبت نمود.

برخی از ذیل ماده ۱۲ استدلال می کنند ما می دانیم پلاکی به نام پلاک مجهول المالك وجود دارد لذا هرکس در آن ملک تصرفاتی بلامعارض ارائه دهد تقاضای ثبت بعنوان مجهول المالك از او پذیرفته می شود. اما ما می دانیم اولاً ذیل ماده ۱۲ از تقاضای ثبت در دفتر اسناد رسمی سخن می گوید و ما می دانیم که مرجع ثبت ملک، اداره ثبت املاک است نه دفتر اسناد رسمی. ثانیاً صدر و ذیل یک ماده نمی تواند واجد دو مفهوم متعارض باشد. ثالثاً اگر از مجرای مواد ۹ تا ۱۲ بتوان مبادرت به ثبت همه املاک نمود، پس چه نیازی به وضع قوانین بعدی نظیر مواد ۱۴۷ و ۱۴۸، قانون تعیین تکلیف، قانون برنامه های توسعه جهت ثبت املاک روستایی و غیره بوده است؟.

می دانیم نام کسانی اظهارنامه را تحویل گرفته ولی عودت نداده اند در دفتر توزیع اظهارنامه ثبت است. می دانیم هر پلاک اصلی به نام یک محله ثبت است. می دانیم زارع صاحب نسق، مالک مجهول نمی باشد. می دانیم برخی از شهروندان بواسطه تصرفات قانونی داخل در محلاتی که بنام مجهول المالك پلاک کوبی شده اند اقدام به خرید زمین و سپس ساخت و ساز املاکی از قبیل خانه و غیره نموده اند ولی به صرف عنوان مجهول المالك قادر به استفاده از شرایط ماده یک قانون تعیین تکلیف و دیگر قوانین ثبتی نمی باشند. جالب آنکه برخی املاک در عین حال که دارای پلاک اصلی و هم پلاک فرعی هستند باز مجهول المالك تلقی می شوند. نظیر برخی پلاک های فرعی از پلاک ۲۱ اصلی شهرستان گچساران.

در واقع می دانیم محله پلاک ثبتی دارد، ملک معین است، مالک هم مشخص است اما قادر به ثبت املاک و استفاده از مزایای سند رسمی نمی باشند. پس واقعاً مجهول المالك به چه معناست؟.

مبحث چهارم: تعارض و دوگانگی

ثبت عمومی و اجباری از یک طرف، ثبت عادی و اختیاری از طرف دیگر دو جبهه نظام ثبتی متعارض را رو در روی هم قرار داده است. حتی بدون بحث و مشاجره و صرف دقت در مفهوم عمومی و عادی (غیرهمگانی) می توان این تعارض و دوگانگی را تشخیص داد. هنوز برسر این دو یا چند گانگی شاهد یک جنگ تمام عیار بین قوانین مملکتی و بین حقوقدانان می باشیم.

مشکلات پرشمار اسناد عادی از جمله طریقه اثبات، امکان تقلب، تضییع حقوق افراد، کلاهبرداری و غیره همواره برای شهروندان، دولت و جامعه هزینه بر و درد سرساز بوده است. لذا در یک اردوگاه از نظام ثبت املاک شاهد حضور قوانین ثبت عمومی و اجباری می باشیم. مواد ۹ تا ۲۲ قانون کنونی ثبت املاک جای هیچگونه شبهه ای راجع به اجباری و عمومی ساختن ثبت املاک باقی نمی گذارد. برابر بخشنامه ۵۹۸۲ مورخ ۱۳۰۷/۹/۶ اداره ثبت کل حتی از سال ۱۳۰۶ ثبت املاک اجباری بوده و کلیه صاحبان املاک مکلف بودند ظرف دو سال بعد از تشکیل حوزه ثبتی تقاضای ثبت ملک خود را بنمایند. تبصره ۹ ماده ۶۹ قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت ۱۳۸۰ و آیین نامه های مربوط به آن مقرر می دارد سازمان ثبت اسناد و املاک و دولت باید به منظور صدور سند رسمی مالکیت به نام دولت، برای آن دسته از اموال غیرمنقول در اختیار خود که فاقد سند رسمی می باشند، اقدام لازم به عمل آورده و چنانچه دولت در اراضی فاقد سند یا سابقه ثبتی احداث بنا نموده باشد از طریق مقررات ثبتی، درخواست صدور سند مالکیت به نام دولت صورت گیرد. بخشنامه های ثبتی نیز مؤید این موضوع است که برای ثبت املاک دولتی لازم است تقاضای ثبت از طرف سازمانهای دولتی به عمل آید.

در اردوگاهی دیگر شاهد حضور قوانین مربوط به اسناد عادی هستیم. مطابق تبصره ۴ ماده واحده قانون نحوه تقدیم ابنیه، املاک و اراضی مورد نیاز شهرداری عدم ثبت ملک در دفتر املاک و مالاً عدم صدور سند مالکیت دلیلی بر محرومیت مالک از ملک خود نمی باشد. دیوان عالی کشور در رأی ۶۸۱- ۱۳۸۴/۷/۲۶ می گوید ماده ۲۲ قانون ثبت در مقامی نیست که ثبت مالکیت های قانونی دولت را اجباری

نماید. طبق ماده ۱۰۱ قانون اجراء احکام مدنی و ماده ۹۵ آئین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی توقیف مال غیر منقول که سابقه ثبتی ندارد مجاز است. برابر رأی ۳۰۸ - ۱۴ - ۴۳-شورای عالی ثبت شخصی که مدعی بی اعتباری سند رسمی است باید به دادگاه مراجعه نماید و دادگاه می تواند سند رسمی را ابطال کند. در حالی که مواد ۹ و ۱۱ قانون ثبت اسناد و املاک، دولت را الزام به ثبت رسمی املاک دولتی می کند ماده ۲ قانون قانون تعیین تکلیف ثبت این اسناد را غیرقانونی اعلام نموده است.

در میان حقوقدانان و نویسندگان برخی مقررات ناظر بر اسناد عادی از قبیل مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ قانون ثبت، ماده ۷ قانون زمین شهری ۱۳۶۶، مواد ۱۳۳ و ۱۴۰ قانون برنامه های توسعه، مواد مربوط به قوانین ساماندهی املاک روستایی، قانون تعیین تکلیف را نسخ مواد ۲۲ و ۴۶ و ۴۸ قانون ثبت می دانند. برخی اعتبار اسناد عادی مثل مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ قانون ثبت را به اسناد رسمی نسبت می دهند. برخی می گویند مواد ۲۲ و ۴۸ و ۷۲ و ۹۳ و ۱۰۶ و ۱۱۷ و ۴۱ و ۴۳ قانون ثبت و اصل ۱۵۹ قانون اساسی که دادگستری را مرجع عام رسیدگی می داند بدان معناست که عدم ثبت ملک مبطل معاملات عادی نیست. برخی بر عکس اینها می گویند صلاحیت عام دادگستری مانع صلاحیت خاص سازمان ثبت و قانون عام (قانون مدنی) نسخ قانون خاص (قانون ثبت) نیست. برخی گویند ماده ۴۸ قانون ثبت به این مفهوم است که اسناد عادی در محاکم و ادارات قابل پذیرش نیست ولی پس از اثبات اصالت آن توسط دادگاه قابل پذیرش است. برخی می گویند قانون مدنی با تقسیم بندی اسناد به عادی و رسمی هر دو نظام را پذیرفته و هیچکدام نسخ و منسوخ دیگری نیست. برخی می گویند قانون مدنی نسخ قانون ثبت است.

باید دانست مشکل اینجاست که در ایران قوانین ثبت املاک را به حقوق عمومی، حقوق خصوصی و مشکلات عرف جامعه گره زده اند. این در حالی است که « سند رسمی سازه جدیدی است که در دولت مدرن نقش اساسی دارد و صیانت از آن نماد حکمرانی مطلوب شده است. سند در این مفهوم از مرزهای حقوق خصوصی عبور کرده و با هنجارهای حقوق عمومی مورد بحث و بررسی قرار می گیرد»^۱. امروزه نقش سازمان ثبت املاک از مرز حقوق خصوصی گذشته و به کارکردهای عمومی از قبیل ایجاد عدالت اجتماعی، حفاظت از نظم عمومی، اقتصادی، فرهنگی، اجتماعی، امنیت روانی، جرم زدائی،

قضازدائی، جلوگیری از نابرابری زمین خواری، عدالت مالیاتی، منافع و منابع ملی، مشارکت ملی از ابعاد سند مالکیت رسمی می پردازد.

گفتار دوم: وابستگی های غیر ضرور

تضعیف نظام ثبتی ایران معلول وابستگی های عمیق و غیر ضرور این نظام به نهادهای جزیره ای می باشد که ذیلاً بررسی می شوند.

مبحث اول: وابستگی به قوه قضائیه

سازمان ثبت املاک به صراحت هیچ یک از قوانین ثبتی و دیگر مقررات جاری مملکت متعلق به قوه قضائیه نمی باشد اما در عمل این سازمان یکی از وابسته های قوه قضائیه است. این وابستگی نتیجه ماندگاری برداشت نادرست از مفهوم وزارت عدلیه و تفاوت ماهوی آن با وزارت دادگستری سابق و نیز قوه قضائیه کنونی است. یک مقاله به سستی رابطه حقوقی این سازمان با قوه مذکور پرداخته است و ما از تکرار آن خودداری می کنیم. وابستگی از یک سو و انحراف از اصول و مبانی مالکیت رسمی از سوی دیگر نظام ثبت املاک را از اهداف، فلسفه، رسالت، اعتبار و مأموریت ذاتی خود دور نموده است ولی باید دانست بدون پیاده سازی اصول و مبانی مخصوص رفته رفته نقش سازمان به یک نهاد پیش خوان فرو خواهد کاست. (یک مقاله نیز به این موضوع نیز اختصاص یافته است).

بند اول: تأسیس واحد های ثبت املاک

ماده یک قانون فعلی ثبت (۱۳۱۰) می نویسد در هر حوزه ابتدایی به اقتضای اهمیت محل یک اداره ثبت اسناد و املاک تأسیس می شود. این ماده یادگار صد سال پیش قانون ثبت است (ماده ۴ قانون ۱۳۰۲) که مقرر می داشت در هر حوزه محکمه ابتدایی یک دایره ثبت اسناد و املاک تأسیس می گردد. زمانی که هم ثبت املاک بی اهمیت و اختیاری بود و هم ثبت املاک در حقیقت شعبه ای از دادگاه به

۱- سازمان ثبت اسناد و املاک و رابطه آن با استقلال قوه قضائیه، فصلنامه دانشنامه های حقوقی، شماره ۹، زمستان ۱۳۹۹

۲- بنگرید به: اصول نظام حقوقی اسناد رسمی و موانع پیش رو، مطالعات فقه اقتصادی، شماره ۲، تابستان ۱۳۹۹

شمار می رفت و تفکیک قوای دولتی مطرح نبود. بنابراین به صراحت ماده یک قانون ثبت ۱۳۱۰، تأسیس واحدهای ثبتی موکول به دو شرط است. یکی وجود حوزه ابتدایی، دیگری اقتضای محل. هر دو مورد تأسیس واحدهای ثبت املاک را با چالش مواجه ساخته است.

به نظر برخی حوزه ابتدایی حوزه قضایی دادگاه شهرستان است.^۱ برخی حوزه ابتدایی را به معانی محکمه بدایت و دادگاه شهرستان دانسته اند.^۲ عده ای حوزه ابتدایی را حوزه قضایی معرفی کرده اند.^۳ در ماده ۶ قانون ثبت، این عبارت با عنوان حوزه قضایی آمده است. بنابراین حوزه ابتدایی به معنای دادگاه شهرستان خواهد بود. لذا با توجه به ماده ۹ قانون ثبت، اقدام به ثبت املاک در یک شهرستان منوط است به تأسیس اداره ثبت املاک و تأسیس اداره ثبت املاک در گروه تأسیس دادگاه خواهد بود. این در حالی است که اولاً به بیان ماده ۸۱ قانون ثبت، تأسیس دفاتر اسناد رسمی مستقل از تأسیس دادگاه می باشد. ثانیاً مشروط ساختن تشکیل واحدهای ثبت املاک به تأسیس دادگاه و جاهت منطقی و حقوقی ندارد. چرا که به صراحت قانون ثبت ۱۳۰۲، اداره کل ثبت املاک برای این مقصود تشکیل شده بود که مالکیت مالکین و حقوق آنها رسماً تعیین گردد. لیکن می دانیم مطابق اصل ۱۵۹ قانون اساسی، دادگاه مرجع رسمی تظلمات است. این مواد نشان از تفریق وظایف ذاتی حوزه ابتدایی (دادگاه) و اداره ثبت املاک دارد. لذا مشروط نمودن تأسیس واحدهای ثبت املاک به استقرار دادگاه در یک شهرستان خلاف فلسفه نظام ثبت املاک خواهد بود.

در ماده ۱۵۲ قانون ثبت آمده است ثبت کل می تواند در شهرستانی که مقتضی بداند برای انجام امورات ثبتی واحد یا واحد های ثبتی مرکب از یک یا چند بخش تشکیل دهد. ماده اخیر متناقض با ماده یک قانون ثبت به نظر می رسد زیرا تشکیل واحد های ثبت املاک از منظر ماده یک منوط به حصول دو شرطی بود که پیش تر بیان کردیم لیکن ماده ۱۵۲ نسبت به حوزه ابتدایی سخنی نمی گوید. افزون بر آن ماده ۱ جنبه الزام آور دارد اما ماده اخیر تشکیل واحد های ثبت املاک را اختیاری و وابسته به اقتضات سیاسی و سلاقی شخصی کرده است نه ضوابط قانونی. این در حالی است که اصل ۱۵۹ تشکیل

۱- جعفری لنگرودی، محمد جعفر، ترمینولوژی حقوق، ۱۳۸۷، ص ۲۵۳.

۲- معین، محمد، فرهنگ فارسی، انتشارات بهزاد، چاپ اول، ۱۳۸۵، ص ۶۲.

۳- نجفی، ایرج، حقوق ثبت (ثبت املاک)، ۱۳۸۶، ص ۱۱.

دادگاه را منوط به تصریح حکم مقنن کرده است. در نتیجه تشکیل واحد های ثبت املاک امری اختیاری و بدون ضابطه به نظر می رسد این در حالی است که به بیان ماده ۵ قانون دفاتر اسناد رسمی تشکیل دفاتر اسناد رسمی بسته به جمعیت و مقتضیات محل است.

اشکال دیگری که بر ماده یک قانون ثبت وارد است نسخ ضمنی است. به اعتقاد برخی با تصویب ماده واحده ای در سال ۱۳۵۲ که مقرر می دارد وزارت دادگستری (قوه قضاییه) تشکیلات و پست های سازمانی ثبت اسناد و املاک را برای تأیید به سازمان استخدام کشوری پیشنهاد خواهد کرد، ماده یک منسوخ تلقی می گردد. بنابراین منوط ساختن تشکیل واحدهای ثبت املاک به تأسیس دادگاه شهروندان نقاطی از کشور مثل بخش، دهستان، شهرستان را از خدمات ثبتی عقب می اندازد.

بند دوم : مدیریت سازمان

در سال ۱۳۷۸ سازمان امور اداری و استخدامی کشور در گزارشی با عنوان « بررسی و شناخت نظام اداری » اعلام نمود از جمله موانع اصلی عدم توفیق برنامه تحول اداری عدم نیروی دلبسته و وفادار، فقدان تخصص و تجربیات لازم، عدم اصلاح قوانین و مقررات پایه، ضعف در موازین علمی مدیریت و نبود نظام های حرفه ای است. بر این اساس در سال ۱۳۸۶ قانونگذار با تصویب مواد ۵۱ و ۷۱ قانون مدیریت خدمات کشوری سعی نمود با تعریف و تفریق مدیریت سیاسی از مدیریت حرفه ای نوعی شایسته سالاری و تخصص گرایی را در نظام اداری کشور پیاده سازی کند. حرفه ای و تخصصی بودن مدیریت سازمان ثبت املاک بر کسی پوشیده نیست. اما در کشور ما ضوابط حاکم بر انتخاب مدیران بویژه مدیران ارشد سازمان ها عمدتاً صبغه سیاسی، غیر حرفه ای و غیر تخصصی دارد. نسبت مدیران به آثار و مقالات معتبر علمی آنان تا حدودی گویای این حقیقت است. یکی از رؤسای قوه قضائیه می گوید: « در رابطه با لزوم بازنگری قوانین ثبتی باید کارشناسانی بکارگرفته شوند که به دانش حقوقی مطلع و مسائل روز علمی دنیا در امور ثبتی خبردار باشند ». بر پایه این اظهارات عوامل سیاسی بایستی کمترین دخالت را در تعیین مدیران و رؤسای سازمان ثبت املاک داشته باشد. سازمان ثبت اسناد و املاک بازوی قضائی قوه

۱- هاشمی شاهرودی، سید محمود- گزارش خبری - سازمان ثبت اسناد و املاک کشور- ماهنامه تخصصی، علمی و آموزشی- سال اول- شماره ۲- اسفند ۱۳۸۳- ص ۴.

قضائیه نمی باشد لیکن بنا بر برخی ملاحظات سیاسی معمولاً رؤسای این سازمان از میان قضات برگزیده می شوند که علاوه بر ضعف دل بستگی و وفاداری آنان به سازمان ثبت، اشکالات دیگری وجود دارد که در مبحث بعدی برخی از آنها بیان شده است.

بند سوم: هیأت نظارت

حقوق ثبت پیچیده، تخصصی و بسته به معلومات درون سازمانی و تجربه طولانی و مستمرکاری است. متأسفانه قضات نه در دانشگاهها و نه در ادارات ثبت املاک هیچگاه به عنوان یک شاغل محقق فرصت آشنائی با قوانین ثبت را پیدا نمی کنند. نمونه هایی از عدم تسلط قضات بر مقررات ثبتی این است که مثلاً سند ازدواج یا طلاق برای اینکه رسمی محسوب شود لازم است دست کم شش امضاء داشته باشد. برخی قضات به تصور اینکه سند در دفتر ازدواج یا طلاق ثبت شده، لابد رسمی است توجهی به تعداد امضاء ندارند. حسب برداشتی که برخی قضات از واژه مجهول المالک در حقوق مدنی دارند، سند مالکیت اینگونه از املاک شهروندان را بنام دولت صادر می کنند. قاضی عضو ترکیب هیأت حل اختلاف ثبت ملک غالباً تشریفاتی و در حکم یک ماشین امضاء می باشد. این در حالی است که اگر عضو علی البدل هیأت نظارت نیز از میان قضات انتخاب شود تمامی اعضاء این هیأت قاضی خواهد بود. هیأت نظارت هر استان در هر هفته دو جلسه دارد. حضور عضو قاضی دو بار در هفته او را از مسائل مهم قضائی باز می دارد. بخشنامه ۱۴۶۸۵/۸۴/۱-۱۳۸۴/۱۰/۲۸ می گوید بازرسی از واحدهای ثبتی حاکی است بعضی از اعضاء قضایی هیأت های رسیدگی به اسناد عادی در جلسات رسیدگی به پرونده های هیأت شرکت نمی کنند یا امضای ذیل آراء را به بردن پرونده نزد آنان موکول می نمایند که موجب بی اطلاعی قضات عضو هیأتها از محتوی پرونده و عوارض سوء دیگر گردیده صدور اسناد را با مشکل مواجه می سازد.

بند چهارم: شورای عالی ثبت

شورای عالی ثبت علاوه بر اشکال مطرح در باره ترکیب اعضاء هیأت نظارت (از میان سه نفر عضو شورا، دو نفر قضات دیوان عالی کشور می باشند) در ارتباط با تظلم خواهی قابل ایراد است. از یک

طرف برابر ماده ۲۵ مکرر قانون ثبت، آراء شورای عالی ثبت برای ادارات تابعه ثبت اسناد و املاک به منزله قانون لازم الاتباع بوده و در هیچ مرجعی دیگر قابل تجدیدنظر نخواهد بود. از طرف دیگر آرای این شورا ماهیتاً از شمول صلاحیت دیوان عدالت اداری خارج است چراکه تبصره بند ۳ ماده ۱۲ قانون دیوان عدالت اداری ۱۳۹۲ رسیدگی به تصمیمات قضائی قوه قضائیه را از شمول صلاحیت دیوان عدالت اداری خارج نموده است. در نتیجه حضور حداکثری قضات در شورای مذکور عملاً مبین ماهیت و صبغه قضایی است هر چند که به لحاظ تئوری آرای این شورا در دیوان قابل تجدید نظر باشد.

بند پنجم: دادگاه‌ها

دادگاههای ایران دخالت وسیعی در نظام ثبت املاک دارند. برابر ماده ۷۱ قانون دفاتر اسناد رسمی ۱۳۵۴ دادگاه‌ها اسناد رسمی مالکیت را ابطال می‌کنند. کلیه اعتراضات به ثبت ملک موکول به تعیین تکلیف از سوی دادگاه‌ها است. به موجب رأی وحدت رویه ۵۶۸ مورخ ۱۳۷۰/۹/۱۹ رسیدگی به اختلافات مربوط به نسق‌های زراعتی و ابطال آنها در صلاحیت دادگستری است. درحالی که بطور کلی وظیفه قانونگذار «ایجاد حق»، وظیفه مأمور رسمی «تثبیت حق»، وظیفه دولت (مجریه) «اجرای حق» است. وظیفه قاضی ولی هیچکدام از اینها نیست بلکه مطابق بند ۲ اصل ۱۵۶ قانون اساسی مسئولیت او «احیای حق» (معالجه) است. حال بطورمثال سند مالکیت رسمی زمین مسبوق به سابقه زراعی، به نام اداره منابع طبیعی ثبت و صادر گردیده ولی بعداً به دستور دادگاه، این ملک از منابع طبیعی کسر می‌گردد. دادگاه، ثبت عملیات ملک را باطل کرده و ملکی که خود دارای سند رسمی بوده است به حالت بی دفاع و عادی بر می‌گردد و مالک به دلیل نبود نسق زراعی نمی‌تواند ملک را به ثبت برساند بویژه آنکه اصولاً فاقد شرط دارا بودن سابقه ثبتی در ماده یک قانون تعیین تکلیف می‌گردد. مالکیت عادی را نمی‌توان مانند اسناد رسمی در مسیر رشد و توسعه قرارداد. براساس اصل ۴۴ قانون اساسی، مالکیت بایستی موجب رشد و توسعه اقتصادی کشور گردیده و مایه زیان افراد نگردد. لازمه این توسعه و عدم زیان آن است که اصل ابطال ناپذیری سند رسمی از سوی دادگاه‌ها مورد تعرض قرار نگیرد.

مبحث دوم: وابستگی به قوه مجریه

سازمان های دولتی به مثابه جزایر پراکنده ای اهداف خاص و متعارض خود را دنبال نموده و مانع جامعیت نظام ثبت املاک می شوند. بطور مثال «یک دستگاه دولتی زمینی را موات اعلام کرده و افراد نیز با مشکل فراوان اقدام به خرید زمین کرده اند و پس از مدتی دستگاه دولتی دیگری با باطل اعلام کردن زمین از سازمان ثبت خواسته اسناد مالکیت افراد را لغو کند». تعدد و تعارض قوانین حاکم بر اراضی مثل قانون زمین شهری ۱۳۶۶، قانون واگذاری زمین های بایر و دایر ۱۳۶۵، قانون اراضی موات ۱۳۶۵، قانون ملی شدن جنگلها ۱۳۴۱، قانون حفظ کاربری اراضی ۱۳۷۴، قانون افراز و ثبت اراضی سازمان مسکن ۱۳۵۰، قانون اراضی کشت موقت ۱۳۷۲، قانون حفظ و حمایت از منابع طبیعی و ذخایر جنگلی کشور ۱۳۷۱، قانون خالصجات، قانون اصلاحات ارضی، قانون گسترش کشاورزی در قطبهای کشاورزی ثبت مالکیت را سردرگم کرده است. بیش از یک صد قانون و آئین نامه نظام ثبت املاک را تهدید و محدود می کند. اعضای کمیسیون هایی که در مورد مالکیت شهردان تصمیم گیری می کند همگی دولتی بوده از طرف مالک نماینده ای وجود ندارد. بنا به قانون اراضی شهری، سازمانهای زمین شهری و مسکن و شهرسازی تکلیفی برای واگذاری زمین معوض در مقابل اراضی ملی شده ندارند و مالکیت شاکیان نسبت به اراضی مذکور منتفی و پرداخت بهای معوض اراضی جواز قانونی ندارد. در زیر به تعدادی از این سازمان ها و معضلات اشاره می شود.

بند اول: منابع طبیعی

بر اساس ماده یک قانون ملی شدن جنگل ها و مراتع ۱۳۴۱ از تاریخ تصویب این قانون عرصه و اعیانی کلیه جنگل ها و مراتع و بیشه های طبیعی و اراضی جنگلی کشور جزو اموال عمومی محسوب و متعلق به دولت است ولو اینکه قبل از این تاریخ افراد آن را متصرف شده و سند مالکیت گرفته باشد. تشخیص زمین موات از مرتع نیز به عهده ادارات منابع طبیعی است. امکان اعتراض به اسناد مالکیت اراضی ملی از سوی مالکان یا متصرفان نیز منتفی است. بنابراین مالکان در برابر تشخیص ادارات منابع

۱- هاشمی شاهرودی، سید محمود- گزارش جلسه شورای تأمین استان اصفهان - نشریه سند سازمان ثبت اسناد و املاک کشور- سال دوم- شماره ۱۹- آبان ۱۳۸۵- ص ۳.

طبیعی کاملاً مستأصل و بی دفاع می باشند. در واقع برگ تشخیص ادارات منابع طبیعی به منزله حاکمیت بلامنازع بر حقوق املاک مردم است. البته برخی می نویسند «مالکان در صورت اثبات اینکه تصرفاتشان سابق بر تاریخ تصویب قانون ملی شدن جنگل های کشور مصوب ۱۳۴۱/۱۰/۲۷ بوده است می توانند از امتیاز مستثنی شدن برخوردار گردند»^۱ ولی این نظر مغایر نص صریح قانون ملی شدن جنگل ها و رأی وحدت رویه ۶۸۱ مورخ ۱۳۸۴/۷/۲۶ هیأت عمومی دیوان عالی کشور است.

بی طرف بودن دو گونه است. بی طرفی قبل از اختلاف و بی طرفی بعد از اختلاف. اگر مالک نتواند پیش از اختلاف، حقوق مالکانه خود را از طریق قاضی صلح (اداره ثبت املاک) مطالبه کند آنگاه باید با دولت (منابع طبیعی) بجنگد و نزد قاضی جنگ (دادگستری) برود. مأمور رسمی (اداره ثبت املاک) نسبت به مالک و اداره منابع طبیعی بی طرف است. اما اداره منابع طبیعی در مقابل مالک از منافع دولت حمایت می کند. مأمور منابع طبیعی می گوید تنها و تنها به تشخیص من، این ملک متعلق به دولت است و لذا نمی تواند مأموری بی طرف و یا مدافع حقوق مالکان باشد.

بند دوم: راه و مسکن و شهرسازی

طبق ماده ۱۲ قانون زمین شهری، تشخیص زمین بایر از موات در محدوده قانونی و حریم استحفاظی شهرها به عهده وزارت مسکن و شهرسازی است. مطابق بند ۲ ماده ۹ آیین نامه اجرایی قانون زمین شهری هرگاه زمینی به تشخیص وزارت مسکن و شهرسازی موات اعلام گردد اعم از اینکه سند به نام اشخاص حقیقی یا حقوقی صادر شده باشد یا نه، ادارات ثبت مکلف هستند سند مالکیت را لغو و بنام وزارت مذکور انتشار و آگهی نوبتی و تحدیدی صادر نمایند. به موجب آیین نامه قانون زمین شهری دفاتر اسناد رسمی مکلفند قبل از انجام هرگونه معامله نسبت به زمین های موضوع این قانون مراتب را از وزارت مسکن و شهرسازی استعلام و بر اساس نظریه آن وزارتخانه اقدام نمایند. اما دیوان عدالت اداری به موجب رأی وحدت رویه ۴۸۲/۸۲-۴۸۳/۴/۱۴ اعلام نمود آیین نامه مذکور خلاف قانون بوده و باطل می باشد. با این حال بر طبق نظریه ۳۷/۵۱۰۵۹-و- ر مورخ ۸۳/۱۲/۱۹ کمیسیون موضوع ماده ۱۲ قانون زمین

۱- لطفی، حسن و غلامی، یاسر، تحلیل حقوقی ارکان دعوی اعتراض به تشخیص اراضی ملی، مجله حقوقی دادگستری، سال ۸۲، شماره ۱۰۱، بهار ۱۳۹۷، ص ۱۶۳.

شهری که پس از رأی وحدت رویه دیوان صادر شده است دفاتر اسناد رسمی کماکان موظفند قبل از انجام معامله از کمیسیون ماده ۱۲ قانون زمین شهری استعلام کنند. طبق ماده ۱۰ قانون زمین شهری ۱۳۶۶ منابع ملی که به محدوده قانونی شهر وارد می شود به مالکیت سازمان مسکن و شهرسازی در می آید. در حقیقت گسترش جمعیت شهر اقتضا دارد اراضی حومه شهر که غالباً پناهگاه سکونت طبقات بی بضاعت جامعه است با تغییر کاربری منصفانه به مالکیت آنها در آید ولی هم اکنون (بهمن ۱۴۰۰) دولت به ادارات مسکن و شهرسازی ابلاغ نموده است منازل تحت تصرف اشخاص را که بالای ۱۰۰ متر مربع می باشد به مزایده گزارند که در این اثنا به افراد بی بضاعت ظلم مضاعف روا می گردد. جالب آنکه بواسطه اختیارات و مالکیت مستقل ادارات راه و مسکن و شهرسازی در برخی از نقاط کشور، نابرابری در توزیع خدمات ثبتی حاکم است. بطور مثال در همان شهرستان گچساران در دو قطعه زمین در مجاور یکدیگر دو نفر مالک می باشند. مالکی که ملک او در محدوده پلاک اداره راه و مسکن و شهرسازی واقع شده است می تواند با مراجعه به اداره مذکور سند مالکیت رسمی صادر کند ولی مالک همجوار دیگر که ملک او خارج از محدوده پلاک اداره مذکور واقع شده است به دلیل فقدان شرایط ماده یک قانون تعیین تکلیف (عدم سابقه ثبتی) قادر به تهیه سند رسمی نمی باشد.

امور اراضی بند سوم :

به موجب قانون مرجع تشخیص اراضی موات و ابطال اسناد آن مصوب ۱۳۶۵ تشخیص زمین بایر از موات در خارج از حریم قانونی شهرها برعهده وزارت جهاد کشاورزی است و اگر دادگاه رأی به موات بودن زمین مورد تصرف مالک دهد سند مالکیت مالک ابطال می شود. طبق آیین نامه اجرایی صدور اسناد مالکیت اراضی کشاورزی ۱۳۸۶ تشخیص اراضی کشاورزی برعهده مدیریت جهاد کشاورزی می باشد. از طرفی ماده ۱۴۲ قانون ثبت مقرر می دارد ثبت محل مکلف به صدور سند مالکیت مفروز برای اراضی کشاورزی است. ماده ۱۸ قانون برنامه چهارم توسعه ۱۳۸۴ و ماده ۱۴۳ قانون برنامه پنجم ۱۳۸۹ سازمان ثبت اسناد و املاک را مکلف کرده بود تا پایان برنامه های مذکور برای کلیه اراضی کشاورزی سند افزای صادر نماید. قانون ارث نیز منطقاً حکم به صدور سند افزای می دهد ولی اولاً چون تحدید حدود سهم اختصاصی هر زارع منوط به نقشه برداری کل پلاک اصلی می باشد صدور سند مفروزی

ممکن نیست. ثانیاً طبق ماده ۲ قانون جلوگیری از خرد شدن اراضی کشاورزی و ایجاد قطعات مناسب فنی و اقتصادی ۱۳۸۵ تفکیک و افزاز اراضی کشاورزی به قطعات کمتر از نصاب تعیین شده ممنوع بوده و ارائه هرگونه خدمات ثبتی از جمله صدور سند مالکیت افزازی مجاز نخواهد بود. کشاورزان خودکار که در زمان حکومت قانون اصلاحات ارضی موفق به اخذ نسق زراعی خود نگردیدند اکنون چنانچه به امور اراضی درخواست طرح سند دهند این ادارات به کمتر از قیمت روز حاضر به صدور نسق نمی شوند. مبلغ مورد درخواست امور اراضی به قدری است که زارع ناچار است از ثبت رسمی ملک خود منصرف گردد. اراضی برخی روستاها هم که اصولاً آن زمان مشمول اصلاحات ارضی واقع نشده است کلیه کشاورزان آنجا قادر به ثبت اراضی کشاورزی خود نمی باشند.

در سال ۱۳۹۹ سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و سازمان امور اراضی کشور برای فرار از قوانین و مشکلات موجود اقدام به تنظیم یک تفاهم نامه نمودند که به موجب آن و بر خلاف قوانین موجود، برخی شرکت های خصوصی، ثبت اراضی کشاورزی را عهده دار گردیدند و در سال ۱۴۰۱ بدون الزام ثبت نام متقاضیان در سامانه قانون تعیین تکلیف پرونده های ثبتی اراضی مذکور به شکل انبوه تحویل ادارات ثبت املاک گردید. از آن سوی دیگر، عده ای از متقاضیان ثبت اراضی کشاورزی از طریق ثبت نام در سامانه قانون تعیین تکلیف اقدام به درخواست ثبت ملک برای اراضی خود می کنند. به عبارتی دو کشاورز همجوار یکی از طریق قانون تعیین تکلیف و دیگری فارغ از این قانون و حتی دیگر قوانین ثبتی، دو مسیر متفاوت و متشتت را برای ثبت اراضی کشاورزی دنبال می کنند. بطور مثال خوب است بدانیم ادارات امور اراضی به موجب این تفاهم نامه حتی برای اراضی کشاورزی کمتر از بیست متر مربع سند مالکیت رسمی شش دانگ صادر می نمایند ولی همین ادارات امور اراضی برای آن دسته از کشاورزانی که خارج از تفاهم نامه و از درگاه قانون تعیین تکلیف درخواست ثبت ملک دارند با استناد به قوانین موجود از جمله قانون جلوگیری از خرد شدن اراضی کشاورزی رأی منفی می دهند. به عبارتی کشاورزی که از طریق تفاهم نامه و نادیده گرفتن قوانین ثبتی اقدام به تقاضای ثبت ملک می کند موفق به اخذ سند مالکیت می شود ولی کشاورز هم جوار او که از طریق قانون تعیین تکلیف یا سایر قوانین ثبتی اقدام به تقاضای ثبت ملک می نماید به نتیجه نمی رسد. در حقیقت، تفاهم نامه بین سازمان ثبت اسناد و املاک و سازمان امور اراضی نه تنها مبنای قانونی ندارد بلکه خلاف قوانین ثبتی نیز می باشد.

بند چهارم: بنیاد مسکن

حسب ماده ۹ قانون ثبت فقط در نقاطی که ادارات ثبت موجود باشد یا بوجود می‌آید اقدام به ثبت عمومی صورت می‌گیرد ولی روستاها چون فاقد ادارات ثبت و عدم شمول اعلان ثبت عمومی بودند اموال غیرمنقول آنان ثبت نمی‌گردید. لذا مطابق قوانین برنامه‌های توسعه صدور سند مالکیت روستاها به سازمان ثبت اسناد و املاک واگذار گردید. لیکن عدم هماهنگی ادارات ثبت املاک و بنیاد مسکن و تداخل وظایف آنان، مغایرت نقشه‌های منابع طبیعی با حدود ثبتی، مشخص نبودن اراضی ملی، مغایرت حوزه‌های استحقاقی شهرها با عملکرد سازمان مسکن و شهرسازی، تغییر دیر هنگام طرح هادی از مشکلاتی است که صدور سند مالکیت روستاها با آن دست به گریبان هستند. فعالیت بنیاد مسکن در روستاها منوط به حد نصاب خانوار است و لذا ثبت رسمی برخی املاک روستائی از طریق بنیاد مذکور ممکن نیست. برخی املاک واقع در روستا هم نه زراعی اند، نه مشمول طرح هادی و نه دارای شرایط قانون تعیین تکلیف.

بند پنجم: بنیاد مستضعفان

در بیشتر قوانین اساسی کشورها سلب مالکیت فقط برای منافع عمومی به تنهایی آمده است چرا که هم قاعده را بیان می‌کند هم استثنای منحصر آن را. با این بیان اصل ممنوعیت مصادره بیان شده است. با این وجود قانون اساسی کشورها اصل ممنوعیت مصادره را مستقلاً ذکر کرده اند ولی در ایران به اتکا مصوبات شورای انقلاب یا مجمع تشخیص مصلحت نظام یا رویه دادگاه‌های انقلاب و قانون مجازات اسلامی ۱۳۹۲ متاسفانه مصادره کل اموال را به عنوان یکی از مجازات‌ها قرار داده که موجب اعتراض بسیاری از حقوقدانان قرار گرفته است. در برخی نقاط پلاک اصلی برخی اراضی که سابقاً بنام خوانین یا مالکان بزرگ ثبت شده بود پس از انقلاب مصادره گردیدند و بنیاد مستضعفان مالک آنها گردید. اشخاصی که در آن اراضی احداث بنا کرده اند اکنون برای ثبت املاک خود با بوروکراسی شدید

۱- امینی، منصور و کاشانی، سید صادق، احترام به حق مالکیت در حقوق اساسی، تحقیقات حقوقی، پاییز ۱۳۹۶، شماره

اداری، مشکل ارائه قولنامه خرید، موافقت بنیاد مستضعفان و انتقال مالکیت مواجه می‌باشند. لازم به یاد آوری است شرکت‌های خصوصی وابسته به برخی نهادهای انقلابی نیز با ورود به بازار خرید و فروش املاک مشکاتی را برای متقاضیان ثبت املاک فراهم می‌نمایند. در برخی نقاط بنیاد مستضعفان مستقل از ادارات ثبت اسناد و املاک اقدام به تشکیل پرونده متقاضیان می‌کنند که هم برای متقاضیان و هم برای هیأت‌های قانون تعیین تکلیف مشکلاتی فراهم نموده است. علاوه بر امکان ایجاد اسناد مالکیت معارض، متقاضیان سردرگم هستند که مسیر قانونی آنها کدام است؟ آیا از طریق هیأت قانون تعیین تکلیف بایستی اقدام به ثبت ملک نمایند یا با مراجعه به مقررات خودسامان بنیاد مستضعفان؟.

بند ششم : شهرداری

لایحه قانونی حفظ و گسترش فضای سبز در شهرها مصوب ۱۳۵۹ و مواد ۱۰۰ و ۱۰۱ قانون شهرداری تاکنون مشکلات عدیده‌ای را به مالکیت شهروندان ایجاد کرده است. شوراهای اسلامی شهر با تفسیر اشتباه از ضوابط مربوط به چگونگی اجرای این قانون مبادرت به وضع مصوباتی می‌کنند که متضمن جواز تعیین مرجع تشخیص باغ در محدوده شهرها و حریم استحفاظی آنان است و این مرجع را شوراهای اسلامی تلقی می‌کنند. معمولاً دیوان عدالت اداری اقدام به ابطال چنین مصوباتی می‌کند ولی این قبیل مصوبات ادامه دارد. نقشه تفکیک که توسط خود مالک تهیه و مطابق با ابعاد موجود در سند مالکیت به تأیید نماینده و نقشه بردار ثبت می‌رسد، از این حیث که افرادی غیر از مأمورین ثبت (مالک و سازمان نظام مهندسی کشور) در تنظیم این سند دخالت دارند سندرسمی محسوب نمی‌شود. از منظر قوانین ثبتی متصرفین با قولنامه‌های عادی مجوز تفکیک آپارتمان ندارند زیرا تفکیک آپارتمان به موجب قانون تملک آپارتمانها است. معمولاً صورت مجلس تفکیکی با پایان کارهای شهرداری اختلاف دارند.» شهرداری نسبت به قانون تملک آپارتمان‌ها بی‌اطلاع و خود قانون تملک آپارتمان‌ها هم به علت قدمت زیاد کارایی ندارد و با نیازهای روز شهروندان تطبیق نمی‌کند. به طور مثال نحوه استفاده از پارکینگ و انبارها برای مالکین مشکلاتی فراهم می‌کند.» ادارات ثبت املاک و شهرداری‌ها در تعریف پارکینگ،

۱- فرامرزیور، قادر- ضرورت تجدید نظر در قانون تملک آپارتمان‌ها و آیین‌نامه اجرائی آن- نشریه سند سازمان ثبت اسناد و املاک کشور- سال اول- شماره هفتم- شهریور ۱۳۸۴- ص ۲۳.

دوفصلنامه جستارهای نوین حقوق اداری ■ ۱۲۵

سال دوم؛ شماره سوم؛ بهار و تابستان ۱۴۰۱

راه پله مشاعی، انباری، درز انقطاع، طبقه زیر زمین اختلاف دارند که منجر به تولید اختلاف متراژ، مساحت ها و هزینه ها می شود. شهرداری ها چهل درصد از اراضی و املاک مردم را به بهانه موافقت با طرح تفکیک و صدور سند رسمی مالک می شوند و این اقدام باجگیرگونه یکی از موانع اصلی ثبت رسمی اسناد می باشد.

نتیجه گیری

امروزه حمایت از ثبت رسمی املاک از اهداف مهم دولت ها به شمار می رود. کشورهای توسعه یافته دارای نظام های مطمئن در زمینه ثبت املاک و امنیت مالکیت هستند ولی قوانین نامطمئن ثبت املاک از عوامل ایجاد فقر در جامعه محسوب می شود. ویژگی ذاتی مالکیت تسلط و دارندگی است. به همین جهت در هر جامعه ای نهادی با ساز و کار مشخص مأموریت صیانت از املاک مردم را بر عهده می گیرد. در کشور ما سازمان ثبت اسناد و املاک متولی این مسئولیت است. در این تحقیق ما بدنال این بودیم که آیا قوانین پایه نظام ثبت املاک در ایران با مسئولیت ذاتی سازمان ثبت املاک هم آوا است. تأسیس واحد های ثبت املاک موکول به دو شرط وجود دادگاه و اقتضای محل است که هر دو مورد تأسیس واحدهای ثبت املاک را با چالش مواجه ساخته است. مطابق قوانین ثبتی منشأ تصرفات متصرفان بایستی قانونی باشد ولی پس معلوم می گردد قانون ثبت از ذکر اینکه ادارات ثبت چه مدارک و اسنادی را باید از متصرفین به عنوان مالکیت قبول نمایند عاجز است. روند اطلاع رسانی ثبت ملک و اعتراض بر آن مطابق با نیازهای روز نمی باشد و بسیاری از مفاهیم ثبتی مبهم و غیر شفاف است. تضعیف نظام ثبتی ایران اغلب معلول وابستگی های غیرضرور این نظام به نهادهای جزیره ای و قوانین متهافت است. وابستگی نظام ثبت املاک به قوه قضائیه و برخی از ادارات دولتی نیز عامل اصلی این تضعیف می باشد. علاوه بر اینها قوانین دو گانه حاکم بر ثبت املاک راه ترقی و پیشرفت نظام ثبت ملک را بسته است. در نتیجه نظام ثبت املاک در ایران محتاج به یک خانه تکانی اساسی در ساختار و قوانین ثبت املاک می باشد.

منابع

کتاب

- باختر، سید احمد، قانون ثبت اسناد و املاک در رویه قضایی، نشر نوای عدالت، تهران، ۱۳۸۵
- جعفری لنگرودی، محمد جعفر، حقوق ثبت، جلد، ۱۳۵۶
- جعفری لنگرودی، محمد جعفر، ترمینولوژی حقوق، ۱۳۸۷
- شهری، غلامرضا، حقوق ثبت اسناد و املاک، نشر جهاد دانشگاهی، چاپ بیستم، ۱۳۸۶.
- معین، محمد، فرهنگ فارسی، انتشارات بهزاد، چاپ اول، ۱۳۸۵
- میر محمد صادقی، حسین، جرائم علیه اموال و مالکیت، نشر میزان، تهران، ۱۳۸۸
- نجفی، ایرج، حقوق ثبت (ثبت املاک)، نشر نگاه بینه، چاپ اول، ۱۳۸۶
- هانری لوی برول، جامعه شناسی حقوق، ترجمه ابوالفضل قاضی، نشر میزان، چاپ هشتم، ۱۳۸۶

مقالات

- امینی، منصور و کاشانی، سید صادق، احترام به حق مالکیت در حقوق اساسی، تحقیقات حقوقی، پاییز ۱۳۹۶، شماره ۷۹، ص ۱۷۹-۱۸۹.
- خداوردی داریان، احمد، نقش ثبت املاک و مدیریت زمین در فقر زدایی، مجموعه مقالات نخستین همایش علمی کاربردی به سوی ثبت نوین، نشر نقش گستران بهار، تهران، ۱۳۸۶
- سیر تاریخی و تحولات حقوقی ثبت اسناد و املاک در ایران، نشریه ملل، اردیبهشت ۱۴۰۰، شماره ۳۴، ص ۹۲۳-۹۴۶
- شفیع زاده، رضا، مجموعه مقالات نخستین همایش علمی کاربردی به سوی ثبت نوین، نشر نقش گستران بهار، چاپ اول، سال ۱۳۸۵
- غریبه، علی و عباس زاده، علی، ثبت ارضی کشاورزی در ایران، روش ثبتی خاص یا تکمیل کننده مقررات ثبت عمومی؟. کانون وکلای دادگستری، پاییز و زمستان ۱۳۹۰، شماره ۲۳ و ۲۴، ص ۱۳-۴۱

- فرامرزپور، قادر، ضرورت تجدید نظر در قانون تملک آپارتمان ها و آیین نامه اجرائی آن، نشریه سند سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، سال اول، شماره هفتم، شهریور ۱۳۸۴
- لطفی، حسن و غلامی، یاسر، تحلیل حقوقی ارکان دعوی اعتراض به تشخیص اراضی ملی، مجله حقوقی دادگستری، سال ۸۲، شماره ۱۰۱، بهار ۱۳۹۷
- هاشمی شاهرودی، سید محمود، گزارش خبری، سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، ماهنامه تخصصی، علمی و آموزشی، سال اول، شماره ۲، اسفند ۱۳۸۳
- هاشمی شاهرودی، سید محمود، گزارش جلسه شورای تأمین استان اصفهان، نشریه سند سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، سال دوم، شماره ۱۹، آبان ۱۳۸۵

Abstract

Today, the concept of ownership is considered a necessity for the

rights and civil liberties of individuals, and protecting the ownership of individuals is one of the important goals of governments, but the uncertain laws of property registration are considered to be one of the causes of poverty and injustice in society. The Real Estate Registry Organization is the trustee of such responsibility. But the basic question is whether the basic laws of Iran's property registration system are compatible with the inherent responsibility of the aforementioned organization. The uncertain laws of property registration, the unnecessary affiliations of this organization with insular institutions, the formation of two sides of the conflicting registration system, i.e. public and mandatory registration on the one hand and normal and voluntary registration on the other hand, have distorted the inherent responsibility of the said organization and the property rights of individuals. and the weakness in providing registration services and fueling poverty and injustice in the society, and this requires a fundamental change in the structure of property registration laws in Iran.