

نشریه علمی فقه، حقوق و علوم جزا  
مقاله پژوهشی، سال هفتم، شماره ۲۳، بهار ۱۴۰۱، صفحات ۶۸ تا ۸۳  
تاریخ دریافت: ۱۴۰۰/۱۱/۰۴ - تاریخ پذیرش: ۱۴۰۱/۰۱/۱۴

## تشریفات و اصول حاکم بر ثبت ملک در حقوق ایران با تأکید بر رویه قضایی

| مصطفی افزلی گروه\* | دانشجوی دکتری حقوق خصوصی و عضو مرکز وکلای قوه قضاییه استان  
کرمان.

### چکیده

تشریفات و اصول حاکم بر ثبت ملک یکی از مسائل مهم روز می‌باشد که سابقه طولانی دارد. ثبت ملک باعث ایجاد امنیت فردی و اجتماعی در جامعه گشته و نتیجه قهری آن تثبیت نظم، استقرار امنیت، کاهش تعداد دعاوی در دادگاه‌ها و عدم اتلاف زمان و هزینه برای مردم است. به دلیل اهمیت املاک، ثبت رسمی آن‌ها نیز از جایگاه ویژه‌ای در نظام‌های حقوقی برخوردار گشته است. در واقع تکلیف اجباری به ثبت املاک توسط اشخاص، امروزه جای خود را در نظام‌های حقوقی باز کرده و به نوعی حق مالکیت تام اشخاص بر املاک مشروط به ثبت آن‌ها شده است، کما اینکه در قانون ثبت کشور ما نیز در مواد ۴۷ و ۴۸ قانون ثبت اسناد و املاک نمود یافته است. ثبت املاک در حقوق ایران نیازمند مقدمات و رعایت تشریفات است به نحوی که بدون رعایت این تشریفات هدف اصلی که تثبیت مالکیت اشخاص بر املاک می‌باشد، محقق نخواهد شد. بنابراین لزوم حفظ امنیت معاملات مربوط به املاک و منسجم کردن این معاملات و پیشگیری از وقوع برخی جرایم مثل کلاهبرداری، فروش مال غیر و ... تسهیل اخذ مالیات توسط دولت و با توجه به فلسفه تقنین مقررات مربوط به ثبت املاک و اسناد، ایجاب می‌کند که تشریفات ثبتی از شرایط صحت عقود به شمار آمده و بدون رعایت این تشریفات معامله ملک فاقد وجاهت قانونی باشد.

**واژگان کلیدی:** ثبت ملک، مالکیت، انتقال، اموال غیرمنقول، عملیات ثبتی.

\* نویسنده مسئول: m.afzaligroh@gmail.com

### مقدمه

ثبت املاک از دیرباز در بین جوامع و دول مختلف دنیا معمول و متداول و همراه با زندگی اجتماعی بشر بوده و با پیشرفت تمدن‌ها به صورت‌های گوناگون و به فراخور نیازهای هر عصر و تأمین حقوق مالکیت افراد جامعه و برقراری نظم و عدالت اجتماعی تنظیم و صورت می‌پذیرفته است. ثبت املاک و انتقالات آن‌ها به حکم قانون اجباری می‌باشد و محاکم و ادارات تنها کسی را مالک می‌شناسند که نام او در دفتر املاک قید شده باشد و یا ملک ارثاً به وی رسیده باشد. مهمترین تکلیف قانونی سازمان ثبت اسناد و املاک کشور از بدو تأسیس تاکنون تثبیت مالکیت اشخاص از طریق صدور اسناد مالکیت می‌باشد که قوانین مصوب صدور اسناد مالکیت به علت تحولات سیاسی و اجتماعی در گذر زمان دستخوش تغییرات شده‌اند. تردیدی وجود ندارد که با ثبت املاک و تثبیت مالکیت، از وقوع بسیاری از منازعات بومی و قومی و نیز معاملات معارض جلوگیری و یا به این اختلافات پایان داده می‌شود و این مهم به سهم خود عامل پدید آمدن امنیت قضایی در جامعه به شمار می‌رود. (ابراهیم زاده، ۱۳۹۸، ۲۶۵) ثبت املاک بر اساس مقررات و تشریفات مذکور در قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰ و آیین‌نامه مربوطه و با انتشار آگهی‌های ثبتی و اتمام عملیات مقدماتی ثبت صورت می‌گیرد و قانون مزبور معتبر بوده و ادامه عملیات ثبت املاک مجهول‌المالک و املاک جاری موجود به طریق پیش بینی شده در قانون مزبور صورت می‌گیرد. برخی از اصول مانند: اقدام ثبت عمومی و تکمیل مراحل قانونی و اداری توسط ذی‌حق، صدور اسناد مالکیت توسط مراجع قانونی و اصل شفافیت ثبت املاک (قابلیت جانمایی املاک) و ... از اصول حاکم بر عملیات ثبتی می‌باشد. ثبت املاک به عنوان یک نهاد انتظامی با ویژگی اداری به جمع‌آوری و ارائه اطلاعات حقوقی املاک که مؤثر در ارزش اقتصادی آن است و صحت آن توسط دولت تضمین شده، می‌پردازد و به عنوان یک نهاد مدنی وضعیت حقوقی املاک را تعیین و تعارضات و اختلافات حقوقی را در بازار املاک حل و فصل می‌نماید و به نوعی امنیت حقوقی املاک را تأمین می‌کند که با هدف حمایت از مالک و اشخاص ثالث به وجود آمده است. (غفاری و مددی، ۱۳۹۹، ۱۸۸) با وجود الزام قانونی به ثبت انتقالات اموال غیرمنقول افراد به لحاظ فرار از برخی تشریفات و هزینه‌های مربوطه مبادرت به معاملات عادی نموده و گاه چندین انتقال به ثبت نمی‌رسید. لذا قانونگذار برای رفع مشکل اقدام به تصویب مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی نمود که با اتمام اعتبار آن‌ها در سال ۱۳۹۰ قانون تعیین تکلیف اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی برای رفع مشکل این‌گونه افراد و برطرف نمودن نقاط ضعف قانون قبلی به تصویب رسید. متعاقباً با تصویب قانون جامع حدنگار (کاداستر) و الزامی شدن صدور سند مالکیت حدنگار و لزوم ثبت آنی (الکترونیکی) معاملات رسمی گام بلندی برای روزآمد نمودن نظام ثبتی و تسریع در پاسخگویی به استعلامات برداشته شد.

### مفهوم ثبت املاک و کارکردهای آن

ثبت املاک را باید تثبیت قانونی مالکیت مالک نسبت به ملک حقوق عینی متعلق به آن تعریف نمود که به معنای مجموعه تشریفات است که توسط قوه حاکمیت در ارتباط با حقوق مختلف افراد نسبت به املاک خود اجرا می‌شود و رعایت آن را برای مدعیان این حقوق الزامی می‌سازد. این مهم، ثبت کردن مشخصات ملک‌ها نیز است که خود بر دو قسم می‌باشد: ۱- ثبت عادی: ثبت ملکی که به موجب درخواست مالک در نقطه‌ای از کشور که ثبت املاک اجباریست به عمل آید. ۲- ثبت عمومی: ثبت ملکی که به موجب اظهارنامه اداره ثبت و دعوت از مالک در نقطه‌ای از کشور که ثبت املاک اجباریست به عمل آید. اصطلاح ثبت عادی و ثبت عمومی در قانون ثبت مصوب ۱۳۱۰ و در آئین نامه قانون مزبور و در بخشنامه‌های ثبتی بسیار دیده می‌شود. (مهریان، ۱۳۹۹، ۳۰۲) تفاوت ثبت عادی و ثبت عمومی در این است که در ثبت عادی، ثبت ملک با درخواست مالک و تقاضای او است و اداره ثبت الزامی به شروع مراحل ثبتی ندارد. در حالی که در ثبت عمومی بنا به اقدام اداره ثبت، عملیات ثبتی شروع شده و تقدیم اظهارنامه شرط پذیرش درخواست ثبت محسوب می‌شود. در کشور ما ابتدا ثبت املاک عادی و اختیاری بود و افراد الزامی برای تقاضای ثبت اموال غیر منقول نداشته، لیکن با تصویب مقررات بعدی، به خصوص قانون مصوب اسفند ۱۳۱۰ که با انجام اصلاحات بعدی در حال حاضر لازم الاجرا می‌باشد، ثبت املاک اجباری گردید. به دلیل اهمیتی که اموال غیر منقول بر نظام اقتصادی کشورها دارد، اطلاعات مرتبط با این اموال و مالکیت آن‌ها برای سیاست‌گذاری اقتصادی ضروری به نظر می‌رسد. ثبت مالکیت و معاملات مرتبط با اموال غیر منقول می‌تواند دسترسی به این اطلاعات و به کارگیری آن‌ها را تسهیل نماید. (شاهنوش فروشانی، ۱۴۰۰، ۶۷) از ملاحظه ماده ۲۱ قانون ثبت و ماده ۱۰۳ آیین نامه قانون ثبت مشخص می‌گردد، ثبت ملک پس از خاتمه عملیات مقدماتی ثبت، در دفتر املاک ثبت می‌گردد. در قانون ثبت، نحوه ثبت ملک در دفتر املاک به طور کامل ذکر نشده ولی در آیین نامه این امر مشروحاً توضیح داده شده است به این نحو که مقرر گردیده پس از اتمام عملیات مقدماتی ثبت مسئول دفتر ثبت املاک مشخصات ملک و مال را در دفتر املاک وارد و به امضاء رئیس ثبت یا کارمندی که از طرف وزارت دادگستری مجاز به امضاء دفتر و اسناد مالکیت است می‌رساند، مشخصاتی که باید در دفتر املاک ثبت شود عبارتست از: ۱- شماره ملک ۲- تاریخ ثبت ملک ۳- مشخصات مالک ۴- مشخصات و محل وقوع ملک ۵- حدود ملک ۶- بهاء ملک ۷- حقوق عینی که اشخاص در آن ملک دارند. (شهری، ۱۳۸۱، ۸۳) علاوه بر هدف استفاده از امتیازات قانونی ثبت، اهداف دیگری را نیز می‌توان برای ثبت املاک ارائه و مطرح کرد. این اهداف را می‌توان در موارد ذیل خلاصه کرد: (طباطبایی حصاری، ۱۳۹۳، صص ۱۲-۲۵)

۱- اگر ملکی در اداره ثبت اسناد و املاک به ثبت برسد نهایتاً باعث صدور سند مالکیت خواهد شد. طبق ماده ۲۲ قانون ثبت، دولت کسی را مال می‌شناسد که سند مالکیت به نام آن شخص است و سند رسمی از حکم دادگاه بالاتر است. لذا هدف از ثبت را می‌توان تعیین نمودن مال اصلی مال دانست. ۲- با ثبت ملک اسناد مالکیت معارض در جامعه ایجاد نخواهد شد، چرا که اداره ثبت

اسناد و املاک بانک اطلاعاتی املاک است و همه املاک شماره گذاری می‌شود. با این عمل، آخرین مالک ملک مشخص است و دفاتر اسناد رسمی با پرسش از ادارات ثبت که مالکیت این ملک متعلق به چه کسی است و به راحتی مبادرت به انجام معامله می‌کنند. ۳- با ثبت ملک و ثبت معاملات برای اقرارها، معاملات توسط این دفاتر اسناد رسمی و ادارات ثبت، دلایل بسیار محکم و قوی تهیه می‌شود که در دادگاه حرف اول را خواهد زد. می‌دانیم که در روابط قضایی تهیه دلیل کاری بسیار مشکل است و کسی که سند مالکیت یا سند معامله رسمی را در ید دارد، دارای خیال آسوده است. چون سند عادی تاب مقاومت در برابر سند رسمی را ندارد. سابقاً به اسناد، ملکه دلایل گفته می‌شد و اداره بسیار وسیع به نام اداره امور اسناد صرفاً به مباحث اسناد رسیدگی می‌کرد. ۴- از دیگر اهداف حقوق ثبت می‌توان به موارد ذیل اشاره نمود: حفظ حقوق مالکین و تثبیت مالکیت افراد، شفافیت سازی مالکیت‌ها برای دولت و عملی شدن اخذ مالیات‌ها، اعتبار بخشی به اسناد حقوقی، جلوگیری از طرح دعاوی واهی و جلوگیری از ارائه و وجود اسناد مخدوش از جمله اهداف مهم ثبت املاک و اسناد می‌باشد. (میرزایی، ۱۳۸۳، ۳۲) ثبت ملک در دفتر املاک آثاری دارد. قانون ثبت در ماده 22 مقرر می‌دارد: همین که ملکی مطابق قانون در دفتر املاک به ثبت رسید، دولت فقط کسی را که ملک به اسم او ثبت شده و یا کسی که ملک مزبور به او منتقل گردیده و این انتقال در دفتر املاک به ثبت رسیده یا این که ملک مزبور از مال رسمی ارتناً به او رسیده باشد، مالک خواهد شناخت. این ماده مهم‌ترین آثار ثبت ملک را بر شمرده که عبارتند از: ۱- ثبت ملک، مثبت مالکیت کسی است که ملک به نام او ثبت شده و یا به او ارث رسیده یا به طور رسمی به او منتقل گردیده و این انتقال هم در دفتر املاک ثبت شده است. ۲- تشکیلات رسمی مملکت که در ماده دولت تعبیر شده است کسی را مالک می‌شناسد که ملک به نام او به ثبت رسیده است. ۳- ثبت ملک به نام هر کس سلب مالکیت از غیر می‌کند و دیگر از هیچکس در خصوص آن ملک دعوایی پذیرفته نمی‌شود، مگر در برخی موارد که قانون مشخص کرده است. ۴- پس از صدور سند مالکیت و ثبت ملک در دفتر املاک، دیگر تصرف غیر صاحب سند مالکیت در آن ملک، دلیل مالکیت محسوب نمی‌شود و کسی نمی‌تواند به تصرف مالکانه خود در مقابل سند استناد نماید. ۵- نسبت به املاکی که در دفتر املاک ثبت شده است مرور زمان جاری نمی‌شود. ۶- هرگاه رأی داور مخالف مندرجات دفتر املاک یا سند مالکیت باشد، باطل است و پذیرفته نمی‌شود. (جعفری لنگرودی، ۱۳۸۷، ۱۰۷)

۷- صدور سند مالکیت یکی دیگر از آثار ثبت ملک می‌باشد، علی‌رغم اینکه سند مالکیت به طور صریح در قانون یا آیین‌نامه آن تعریف نشده، ولی از ماده 21 قانون ثبت می‌توان استفاده کرد که سند مالکیت عبارتست از سندی که اداره ثبت مطابق ثبت دفتر املاک تهیه و به مال یا قائم مقام او تسلیم می‌نماید. از ماده مذکور چنین بر می‌آید که همزمان با ثبت ملک در دفتر املاک باید سند مالکیت آن هم صادر شود. بنابراین صدور سند مالکیت مقارن با ثبت ملک در دفتر املاک انجام می‌پذیرد. ۸- ماده ۲۶ قانون ثبت مقرر کرده در مورد انتقال تمام یا قسمتی از ملک ثبت شده و یا واگذاری حقی نسبت به عین آن ملک و همچنین در مورد عمری و رقبی و سکنی، معاملات راجع به انتقال منافع ملک برای مدتی بیش از سه سال، به ترتیب ذیل عمل خواهد شد:

سند معامله در دفتر اسناد رسمی یا دفتر معاملات غیر منقول ثبت و خلاصه آن در دفتر املاک ذیل صورت ثبت قید می‌شود و به همین طریق خلاصه کلیه انتقالات در دفتر املاک به ترتیب تاریخ ذیل یکدیگر به ثبت خواهد رسید. بنابراین ثبت نقل انتقالات در دفتر املاک از دیگر آثار ثبت ملک به شمار می‌آید. علاوه بر ثبت انتقالات ارادی به موجب ماده ۱۰۵ آیین‌نامه قانون ثبت، در مورد انتقال ملک به ورثه باید بعد از احراز انحصار وراثت و سمت ورثه، ملک به نام آن‌ها ثبت شود. ۹- صدور سند مالکیت المثنی در سه مورد پیش بینی شده است: ۱- در مورد گم شدن سند مالکیت ۲- در مورد از بین رفتن آن کلاً یا جزئاً ۳- در موردی که سند نزد دیگری باشد و استرداد آن حتی با صدور اجرائیه ممکن نباشد. این موارد که از آثار ثبت ملک در دفتر املاک می‌باشد، در ماده ۱۲۰ آیین‌نامه قانون ثبت املاک مورد توجه قرار گرفته است. ۱۰- صدور سند مالکیت جدید در صورت تغییر مالک در چهار مورد امکان پذیر است: الف) در مورد انتقال تمام ملک به وسیله یکی از عقود ناقله مانند بیع و ... و پر شدن صفحات انتقالات سند مالکیت قبلی ب) در موردی که قسمتی از مل به دیگری انتقال داده شود. ج) در صورت انتقال ملک به ورثه برای هر وارث سند مالکیت جدیدی صادر می‌شود. د) در صورت وصیت به نام موصی له سند مالکیت جدید صادر می‌شود. ه) در مواردی مانند تفکیک و یا تجمیع نیز ممکن است بدون تغییر مال سند مالکیت جدید صادر گردد. (شهری، ۱۳۸۱، صص ۸۳-۹۶) به طور کلی ثبت ملک علاوه بر آثار شکلی مانند صدور سند دارای آثار ماهوی نیز می‌باشد که می‌توان به دو دسته آثار ایجابی و آثار سلبی تقسیم کرد؛ اثر ایجابی ثبت ملک، تثبیت مالکیت کسی است که ملک به نام وی ثبت شده است و در ادارات و محاکم مال شناخته می‌شود و تنها کسی می‌تواند از امتیازات مالکیت خود در تشکیلات دولتی و ادارات و محاکم بهره مند شود که مال رسمی باشد. اثر سلبی ثبت ملک این است که تصرف ملکی که به نام دیگری ثبت شده نمی‌تواند به ضرر مال رسمی دلیل مالکیت متصرف تلقی شود و مفهوم مخالف ماده ۲۲ قانون ثبت در مقام بیان آن است. (صاحبی، ۱۳۹۱، ۳۱) در رابطه با آثار ثبت املاک و معاملات مربوط به آن رای شماره ۹۱۰۹۹۷۰۲۲۱۲۰۰۹۳۱ مورخ ۱۳۹۱/۰۷/۲۳ شعبه ۲۲۱ دادگاه عمومی حقوقی تهران قابل توجه است که در خصوص دعوی خواهان به خواسته الزام به تنظیم سند رسمی پلاک ثبتی ۴۸۸ فرعی از ۳ اصلی بخش ۱۰ تهران، با این استدلال که ملک موضوع دعوی متعاقباً به موجب رأی کمیسیون ماده ۱۲ قانون زمین شهری موات اعلام گردیده و اعاده مالکیت سابق و استقرار مالکیت رسمی و قانونی نسبت به محل مذکور قابلیت پذیرش و استماع را ندارد، قرار عدم استماع دعوی صادر نموده اما دادگاه تجدیدنظر در مقام رسیدگی به اعتراض مقرر داشته صرف صدور رأی کمیسیون ماده ۱۲ قانون زمین شهری مبنی بر موات بودن زمین ملازمه ای با ابطال سند مالکیت ندارد و تا زمانی که سند رسمی ملک باطل نشده دعوی قابلیت استماع دارد. همچنین در رأی شماره ۹۱۰۹۹۷۰۲۲۲۸۰۱۲۳۸ مورخ ۱۳۹۱/۱۰/۳۰ شعبه ۸ دادگاه عمومی حقوقی تهران که در مقام رسیدگی به تجدیدنظرخواهی در شعبه ۲۸ دادگاه تجدیدنظر استان تهران رسیدگی شده نسبت به ملکی که دارای سند رسمی معارض به نام خوانده بوده، دعوای خلع ید و قلع و قمع پذیرفته نشده و دادگاه اعلام کرده خواهان

بدواً باید نسبت به ابطال سند رسمی خوانده اقدام و پس از ابطال سند رسمی خوانده نسبت به طرح دعوی خلع ید و قلع و قمع اقدام نماید. با توجه به مفاد آراء فوق می‌توان به این نتیجه رسید که مالکیت رسمی اشخاص حتی در صورت ایراد قابل تعرض نبوده و تا زمانی که سند رسمی به نام مال می‌باشد هیچ کس نمی‌تواند بر مالکیت وی متعرض گردد. (کاظم‌زاده قندیلو، ۱۳۹۶، ۳۲) ثبت املاک، نیازمند مقدمات و رعایت تشریفات است که در قانون ثبت مصوب ۱۳۱۰ و آئین نامه آن مصوب ۱۳۱۷ پیش بینی شده است. عمده مقررات ثبت ملک را می‌توان در مراحل ذیل خلاصه نمود: انتشار آگهی ثبت عمومی، انتشار آگهی مقدماتی، تحقیقات محلی، شماره‌گذاری و پلاک‌کوبی املاک، توزیع اظهارنامه ثبتی، معاینه محل، تهیه صورت مجلس معاینه محل و احراز تصرف مالکانه متقاضی ثبت، تنظیم اظهارنامه ثبتی توسط نماینده ثبت و اعاده آن توسط متقاضی یا قائم مقام قانونی وی، انتشار آگهی‌های نوبتی، انتشار آگهی تحدیدی، انجام عملیات تحدید حدود و نیز تنظیم صورتمجلس تحدید حدود، انقضای مواعد اعتراض، و در صورت وصول اعتراض، طی مراحل قانونی رسیدگی به اعتراض در مرجع اداری و مراجع قضایی اعم از بدوی، پژوهشی و فرجام و تعیین تکلیف نهایی به نحو منجز و صریح از طرف مراجع ذیصلاح قضایی و ثبت ملک در دفتر املاک و سرانجام صدور سند مالکیت بر مبنای ثبت دفتر املاک. (بهرامی، ۱۳۹۲، ۷۹)

### نوع نظام ثبت املاک در ایران

به کاربردن یک نظام صحیح در ثبت املاک کمک بزرگی برای جامعه است و تأمین کننده امنیت قانونی مالکین و خریداران به ویژه در زمانی که بازار خرید و فروش زمین فعال است محسوب می‌گردد. توجه به این نکته که قوانین ثبتی در حقوق ایران منطبق بر اصول کدامیک از نظام‌های ثبتی می‌باشد و در واقع تعیین نوع نظام ثبتی ایران و روش‌هایی که جهت اعمال آن به کار گرفته شده، از اهمیت فراوانی برخوردار است و می‌تواند راهگشا در حل مشکلات موجود در خصوص املاک ثبت شده و تفسیر مقررات ثبتی باشد. نظام ثبتی اگر به درستی اعمال نشود به اهدافی که برای آن تبیین شده است دست نخواهد یافت. نظام‌های ثبت املاک، زیر ساخت‌های مهمی هستند که مبنای، اهداف و سیاست‌هایی را که از ثبت ملک دنبال می‌شود هم در کشورهای توسعه‌یافته و هم در کشورهای در حال توسعه تحقق می‌بخشند. این نظام‌ها با چهارچوب‌های اجتماعی، قانونی، اقتصادی و فنی مربوط بوده و بازارهای مالی ملک را حمایت می‌کنند و در عین حال با اداره و توسعه منابع طبیعی مرتبط هستند. لذا نظام‌های مذکور، باید ساده، مطمئن، سریع، مناسب از نظر مالی و منطبق با نیازهای جامعه‌ای که ثبت در آن صورت می‌گیرد و به طور خلاصه منطبق با مبنای ثبتی بوده و به وسیله قانونگذاری و نهادهای اجتماعی پشتیبانی شوند و منابع مالی و انسانی کافی برای اعمال و نگهداری آن‌ها موجود باشد. رفع ایرادات هر نظام از اهمیت فوق العاده‌ای برخوردار است، لیکن با عنایت به اینکه نظام ثبتی متشکل از عناصر متعددی می‌باشد باید در اصلاح و پیشنهادات به همه عناصر توجه نمود. بررسی قوانین ثبتی در ایران چه قبل از تصویب قانون ثبت ۱۳۱۰ و چه بعد از آن به وضوح نشانگر این امر است که در حقوق ایران، همواره مبنا و

ملاک ثبت، حق مالکیت نسبت به زمین بوده است نه مالک و دارنده آن. در واقع، اطلاعاتی که برای ثبت زمین در ایران همواره بر روی آن تمرکز شده است، اطلاعات مربوط به حق مالکیت است و نظام ثبتی به دنبال پاسخ به این سؤال بوده که چه چیزی به وسیله چه کسی مورد تملک قرار گرفته است؟ به عبارت دیگر، ثبت زمین در ایران، فرایند ثبت کننده رسمی حقوق موجود در زمین از طریق حق مالکیت می باشد که این همان نظام عینی ثبت است که ملک غیر منقول را موضوع و عنصر اصلی ثبت قرار می دهد. بنابراین در نظام حقوقی ایران، از زمانی که ثبت به شیوه نوین آغاز شد، نظامی که مبنا و ملاک ثبت قرار گرفت، نظام ثبت عینی بود که با اقتباس از حقوق دول اروپایی همچون آلمان و سوئیس در ایران رایج گردید. البته در اعمال این نظام در حقوق ایران دو روش عمده به کار گرفته شد که به ثبت عادی و عمومی معروف هستند. اما باید توجه داشت که استفاده هر یک از روش های مذکور، در ماهیت نظام ثبتی ایران تغییری حاصل نکرده و ثبت املاک در ایران همواره بر مبنای نظام ثبت عینی و مبنا قرار دادن ثبت حق مالکیت بوده و هیچ گاه مالک و دارنده حق (نظام ثبت شخصی) مبنا و ملاک ثبت قرار نگرفته است. (قوی تن، ۱۳۹۶، ۱۳۵) در آغاز ثبت املاک در ایران، هر چند این مزیت وجود داشت که نظام ثبت عینی مورد استعمال قرار گرفت و در نتیجه از عیوب نظام ثبت شخصی بری بود اما از آنجایی که ثبت املاک و ثبت اسناد معاملاتی و انتقالات املاک ثبت شده الزامی نبود، نظام مذکور به خوبی نمی توانست به اهداف مورد انتظارش دست یابد. این عیوب کم کم قانونگذار را بر آن رهنمون ساخت تا ثبت املاک را الزامی کند. اما صرف الزامی نمودن ثبت املاک هم نمی توانست نظام مذکور را در رسیدن به اهدافش یاری کند. چه آنکه، هر چند اطلاعات مربوط به حق مالکیت قطعه زمین مورد بحث در آغاز به درستی ثبت می شد اما با گذر زمان و انجام معاملات غیر رسمی، اطلاعات موجود در ثبت دیگر نمی توانستند بازگو کننده حقایق در خصوص ملک ثبت شده و مالک واقعی آن باشند. در نتیجه نیاز به این امر احساس شد که اطلاعات موجود در هنگام ثبت اولیه ملک بر حسب تغییرات و تحولات ایجاد شده در آن، به روز شوند و بعد از گذر مدتی، عملاً منسوخ خواهند شد. همین امر سبب شد تا قانونگذار علی رغم اختیاری اعلام نمودن ثبت اسناد، ثبت کلیه حقوق و عقود و معاملات راجع به عین یا منافع املاک ثبت شده در دفتر املاک را الزامی اعلام نماید. (ماده ۴۶ قانون ثبت املاک) و عدم ثبت آن را موجب عدم پذیرش آن در ادارات و محاکم بداند. (ماده ۴۷ قانون ثبت املاک). البته صرف ثبت معاملات و انتقالات بعدی ملک نمی توانست صحت اطلاعاتی را که در آغاز اعمال نظام ثبتی ثبت شده بودند، تضمین کند. زیرا ممکن بود پس از ثبت اولیه ملک، تغییراتی در حقوق و حدود آن از طریق غیر از انتقالات و معاملات صورت گیرد. به عنوان مثال، چند ملک ثبت شده ممکن است با هم تجمیع شوند یا ملک ثبت شده ای مورد تفکیک قرار گیرد. تفکیک در عرف ثبتی تقسیم کردن ملک واحد به چند قطعه با مشخصات (مساحت و ابعاد و حدود) معین است، به طوری که هر قطعه ملکی جداگانه محسوب گردد. در حقوق ثبت ایران، عمل تفکیک به وسیله اداره ثبت با توجه به مقررات قانون ثبت و مجموعه بخشنامه های ثبتی صورت می گیرد. کلیه این تغییرات ناشی از تجمیع و تفکیک در اداره ثبت به ثبت خواهد رسید و

بدین ترتیب اطلاعات مربوط به ثبت املاک به صورت مستمر در حال به روز شدن هستند. بدین ترتیب نظام ثبتی در حقوق ایران به صورت پویا درآمده و اطلاعات موجود در آن با به روز رسانی از خطر منسوخ شدن نجات یافته است. بنابراین ملاحظه می‌شود که در تقسیم بندی نظام‌های ثبتی به نظام ثبت عینی و شخصی، نظام ثبت املاک در ایران همواره تابع نظام عینی بوده و در تقسیم بندی نظام‌های ثبتی به نظام‌های ایستا و پویا، نظام ثبتی ایران از ایستایی به سمت پویایی حرکت کرده است.

### تشریفات ثبت املاک

سازمان ثبت اسناد و املاک کشور موظف شده در راستای توسعه یکپارچه اسناد و املاک نسبت به الکترونیکی کردن تمام مراحل نقل و انتقالات و ثبت اسناد و املاک تا پایان سال دوم برنامه توسعه اقدام نماید که بند (و) ماده ۴۶ قانون برنامه پنجساله پنجم توسعه جمهوری اسلامی ایران بیانگر این موضوع است. بند (م) ماده ۲۱۱ قانون فوق، سازمان ثبت اسناد کشور را مکلف نموده در راستای سامانه یکپارچه ثبت اسناد و املاک و راه‌اندازی مرکزی ملی داده‌های ثبتی، نسبت به الکترونیکی کردن کلیه مراحل ثبت معاملات تا پایان سال دوم برنامه اقدام کند به نحوی که امکان پاسخ آنی و الکترونیک به استعلام ثبتی و ثبت آنی معاملات با به کارگیری امضای الکترونیکی مطمئن فراهم شود. در حقوق ایران ماده ۹ قانون ثبت ۱۳۱۰ مقرر می‌دارد: «وزارت عدلیه حوزه هر اداره یا دایره ثبت را به چند ناحیه تقسیم کرده و به ثبت کلیه اموال غیرمنقول واقعه در هر ناحیه اقدام می‌کند.» از ظاهر این ماده به نظر می‌رسد که کلیه اموال غیرمنقول باید به ثبت برسد، ولی پس از بررسی کردن املاک قابل ثبت مطابق مواد ۱۱ و ۲۷ و ۳۰ قانون ثبت و مواد ۶ الی ۱۱ و ۱۱۲، ۱۱۳، ۲۸، ۳۱، ۳۳، ۳۴، ۳۵، ۳۷، ۴۰، ۴۲، ۴۳، ۴۳ و ۵۶ آیین‌نامه ثبت به این نتیجه می‌رسیم که فقط اراضی و اعیان احداثی بر روی اراضی که ملک یا وقف یا حبس یا مورد نذر یا وصیت باشند و آب رودخانه‌ها و نه‌رهای منشعب آن باید به ثبت برسد. حقوق ارتفاقی هم به تبع اصل ملک ثبت می‌شود و حقوق واگذار شده نسبت به عین از قبیل عمری و سکنی و رقبی و معاملات راجع به انتقال ملک قابل ثبت می‌باشند. (شهری، ۱۳۸۱، ۳۱) در حقوق ایران اصل آن است که تمام املاک توسط اشخاص خصوصی قابل ثبت است و عدم ثبت املاک استثناست. به عبارت دیگر به موجب ماده ۹ قانون ثبت اسناد و املاک، کلیه اموال باید به ثبت برسد ولی با مراجعه به مواد متفرقه آیین‌نامه ثبت در می‌یابیم که فقط اراضی و اعیان احداث شده بر روی اراضی که ملک یا وقف یا حبس یا مورد نذر یا وصیت باشند و فنوت و آب رودخانه‌ها و نه‌رهای منشعب از آن‌ها، حقوق ارتفاقی به تبع اصل ملک و نیز حقوق واگذار شده نسبت به عین از قبیل عمری، سکنی و رقبی و معاملات راجع به انتقال منافع ملک به نحوی که در ماده ۲۶ قانون ثبت ذکر شده است قابل ثبت می‌باشند. (اصغرزاده بناب، ۱۳۹۱، ۹۱) راجع به این که آیا منافع یک ملک مستقلاً و نیز حق انتفاع از خود ملک به تنهایی می‌تواند مورد ثبت واقع شود یا خیر؟ باید عنوان کرد که از مواد مختلف قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰ این چنین استنباط می‌شود



که منافع ملک و حق انتفاع را مستقلاً نمی‌توان مورد تقاضای ثبت قرارداد. زیرا هدف نهایی از مقررات ثبت ملک، فقط ثبت اعیان بوده و صیانت از حقوق عینی سایر اشخاص نسبت به اعیان ملک، از طریق دیگری حاصل می‌شود. از بعضی اموری که توسط اشخاص خصوصی قابل ثبت نیست، برخی اموال متعلق به دولت یا شهرداری هاست. اموال دولت یا شهرداری ها نیز دو نوع است. نوع اول اموالی است که مورد استفاده عموم مردم است مانند راه‌ها و میادین و گردشگاه‌ها و قبرستان‌های عمومی و پل‌ها و کوه‌ها و بیابان‌ها. نوع دوم اموالی است که مورد استفاده عمومی نیست مانند اراضی مزروعی و ساختمان‌های اداری یا مسکونی. در نوع اول تقاضای ثبت پذیرفته نمی‌شود، ولی در نوع دوم تقاضای ثبت الزامی است. به تعبیری دیگر اموال عمومی دولت و شهرداری به ثبت نمی‌رسد ولی اموال خصوصی آنها مانند سایر افراد ملت باید به ثبت داده شود. ممکن است بعضی از اموال عمومی از قبیل طرق و شوارع و میدان‌های عمومی با تغییر نقشه شهر و عواملی از آن قبیل تبدیل به ملک خصوصی شود. در این صورت به تصریح ماده ۱۳۸ قانون ثبت و ماده ۲۷ آیین نامه قانون ثبت، درخواست ثبت آن‌ها از طرف مالک یا شهرداری یا دولت در مورد املاک متعلق به آن‌ها پذیرفته می‌شود و این قبیل املاک مانند املاک خصوصی خواهد بود. عکس فرض بالا هم ممکن است. یعنی امکان دارد خانه یا منزل یا ملک قابل ثبت دیگری تبدیل به خیابان یا میدان عمومی و امثال آن‌ها شود که در این صورت اگر در جریان ثبت باشد برابر دستور ماده ۴۵ آیین نامه قانون ثبت، اداره ثبت پس از اطلاع و رسیدگی و بازدید محل باید مراتب را در دفتر توزیع اظهارنامه و پرونده مربوطه قید و آن را مختومه نماید و اگر این تبدیل وضع بعد از ثبت ملک در دفتر املاک حاصل شود مراتب در ستون ملاحظات دفتر املاک نیز قید می‌شود و اگر قسمتی از ملک باقی مانده باشد، مراتب در دفتر املاک توضیح داده خواهد شد. در حقوق ایران برخی موضوعات هستند که بنا به دلایلی قابل ثبت توسط اشخاص خصوصی نیست و در اینجا دولت باید به عنوان حافظ منافع جامعه ثبت آن‌ها را بر عهده گرفته و مدیریت کند. در همین راستا با توجه به فرازهای بند الف و ب بند ۲۶۱ مجموعه بخش‌نامه‌های ثبتی، قبول تقاضای ثبت اراضی موات از اشخاص ممنوع می‌باشد و ادامه عملیات ثبتی و صدور سند مالکیت نسبت به درخواست‌های جاری، موکول به احراز غیر موات بودن ملک مورد تقاضا و نیز عدم تجاوز ملک مورد تقاضا ثبت به اراضی موات دانسته شده است و رأی وحدت رویه شماره ۱۳۰۹ مورخه ۱۳۳۹/۰۴/۲۷ هیأت عمومی دیوان عالی کشور نیز بر همین مبنا صادر گشته است. به هر حال، پذیرش تقاضای ثبت اراضی ملی از اشخاص توسط ادارات ثبت اسناد و املاک ممنوع است و ثبت این اراضی ممکن نیست و اراضی ملی منحصراً در مالکیت دولت می‌باشد. طبق ماده ۲۷ آیین نامه ثبت املاک، اراضی که قبلاً جزء شوارع یا میدان‌های عمومی بوده و همچنین آنها متروکه که بعداً تبدیل به ملک می‌شود از طرف مالک یا شهرداری یا مراجع ذی ربط درخواست ثبت نسبت به آن‌ها پذیرفته خواهد شد. طبق ماده ۹۵ آیین نامه ثبت املاک، دسترنج رعیتی و حق اولویت و گاوبندی و غیره که در املاک معمول و بین رعایا خرید و فروش می‌شود از حقوق راجعه به عین املاک نبوده و قابل درخواست ثبت و اعتراض ثبت نیست و صدور سند مالکیت به نام مالک هم

تغییری در وضع حقوق مزبور در هر جا که معمول است نمی‌دهد. طبق ماده ۴۱ آیین نامه اصلاحی ثبت، نسبت به املاکی که مالک خاص ندارد مانند طرق و شوارع و اراضی و جبال موات و مباحه، نیزارها، بیشه‌ها، مراتع و جنگل‌ها و قبرستان‌های عمومی و بستر مسیل‌ها و آب رودخانه‌ها و نهرهای منشعب از آن‌ها و انهار طبیعی و هر مسیر طبیعی دیگر اعم از سطحی و زیرزمینی و چشمه سارها از افراد درخواست ثبت پذیرفته نخواهد شد. نسبت به املاک و جنگل‌های عمومی و به طور کلی انفال اصل ۷۱ قانون اساسی، از طرف اشخاص درخواست ثبت پذیرفته نمی‌شود. از طرف اشخاص نسبت به املاک وقفی عام تقاضای ثبت پذیرفته نمی‌شود. بلکه به نام موقوفه درخواست ثبت معقول است. (سیاری، ۱۳۹۵، ۳۴) از ماده ۱۱ قانون ثبت استنباط می‌شود که اشخاص حقیقی متصرف به عنوان مالکیت می‌توانند متقاضی ثبت ملک مورد تصرف خود شوند. ماده مذکور مقرر می‌دارد که بعد از انتشار اولین آگهی ماده ۱۰ قانون ثبت تا مدت ۶۰ روز متصرفین به عنوان مالکیت و اشخاص مذکور در ماده ۲۷ و ۳۲ باید نسبت به املاک واقع در آن ناحیه با تکمیل و تسلیم اظهارنامه تقاضای ثبت دهند. همچنین متصرفینی که مبنای مالکیت آنان مالکیت عنوان احراز شود و چنانچه تصرفات آنان عینی نباشد باید مدارکی مبنی بر سبق تصرف و یا مالکیت ارائه دهند. (تفکریان، ۱۳۹۲، ۴۸) و بر اساس مفهوم مخالف ماده ۳۲ قانون ثبت محجور از تسلیم تقاضا ثبت ممنوع است و بر اساس بخش اخیر ماده مزبور، ولی قهری یا قیم محجورین بر حسب مورد می‌تواند به اعتبار ولایت یا قیمومت از طرف مولی علیه خود، تقاضای ثبت ملک نماید. (بهرامی، ۱۳۹۲، ۴۱۷) مطابق ماده ۲۷ و ۳۲ قانون ثبت و آیین نامه قانون ثبت متولی موقوفه ظرف مدت ۳۰ روز از تاریخ انتشار آگهی ماده ۱۰ قانون ثبت باید نسبت به اموال مذکور اظهارنامه تنظیم نماید وگرنه اداره اوقاف این وظیفه را بر عهده می‌گیرد. مستفاد از این ماده این است که اولویت تقاضای ثبت موقوفه دارای متولی، بر عهده متولی است و تکالیف و صلاحیت‌های متولی و اداره اوقاف در عرض هم قرار ندارند و متولی از این حیث دارای تقدم است و طبق ماده ۳۵ آیین نامه ثبت، درخواست ثبت موقوفات خاص بر عهده متولی است و همچنین متضمن امکان و اجازه تقاضای ثبت موقوفه توسط هریک از موقوف علیهم است که این امر بدان نیست که آنان مالک موقوفه هستند و اقدام هریک از آنها به منزله تصدی بر وقف می‌باشد. (بهرامی، ۱۳۹۲، ۴۱۹) همچنین اداره اوقاف نسبت به املاک مورد نذر، وصیت و حبس که دائم یا مدت آن کمتر از ۱۸ سال نباشد و برای مصارف عامه تخصیص یافته درخواست ثبت می‌نماید. وصی باید نسبت به ثلث موبد و باقی درخواست ثبت دهد و متصالح در صلح محاباتی با تصدیق حق فسخ برای متصالح در اظهارنامه تقاضای ثبت می‌نماید. (ماده ۳۰ آیین‌نامه قانون ثبت املاک).

### عملیات مقدماتی ثبت املاک

به طور کلی مراحل عملیات مقدماتی ثبت املاک عبارتند از: ۱- انتشار آگهی ثبت عمومی (موضوع ماده ۹ قانون ثبت) ۲- انتشار آگهی ثبت مقدماتی (موضوع ماده ۱۰ قانون ثبت) ۳- انتشار آگهی نوبتی (موضوع ماده ۱۱ قانون ثبت) ۴- انتشار آگهی تحدیدی (موضوع ماده ۱۴ قانون ثبت) و

انجام عملیات تحدید و تنظیم صورت مجلس تحدید حدود می‌باشد. عملیات مقدماتی ثبت با تقسیم حوزه ثبت به چند ناحیه یا بخش برای سهولت و تسهیل و تسریع در عملیات ثبتی و سپس انتشار آگهی ثبت عمومی یا آگهی موضوع ماده ۹ آغاز می‌شود. (اگر چه در ماده ۹ ذکری از انتشار آگهی نشده، اما طبق ماده ۵ آیین نامه قانون ثبت به لزوم انتشار آگهی ثبت عمومی اشاره شده است) در آگهی مزبور حدود و محدوده ای که قرار است به ثبت برسد و همچنین تاریخ انتشار آگهی مقدماتی موضوع ماده ۱۰ قید می‌شود و همچنین متذکر می‌گردد که از روز انتشار آگهی مقدماتی نصب پلاک و توزیع اظهارنامه نیز شروع خواهد شد. ضمناً در زمان ارسال پیش نویس آگهی ماده ۹ و انتشار آگهی ماده ۱۰ قانون ثبت اداره ثبت هر محل مکلف است وسایل انجام این فرایند مانند تهیه پلاک، وسایل نصب پلاک، دفتر توزیع اظهارنامه و اوراق اظهارنامه را آماده نماید. لازم به ذکر است که در هر موقع که اداره ثبت، اجرای ثبت عمومی رادر بخش معینی در نظر بگیرد باید لااقل ۱۵ روز قبل از انتشار آگهی مقرر در ماده ۱۰ قانون ثبت به نماینده اوقاف محل اطلاع دهد تا املاک موقوفه‌ای را که در آن بخش تحت تصدی و تولیت آن‌ها می‌باشد درخواست ثبت نماید. آگهی مقدماتی املاک به دنبال اعلان ثبت عمومی منتشر می‌شود و باید ظرف سی روز، سه مرتبه آگهی منتشر شود. نظر به اینکه تاریخ اولین آگهی مقدماتی مبنای شروع اقدامات اداره ثبت، اشخاص متقاضی ثبت ملک و همچنین مبنای تاریخ انتشار آگهی های نوبتی را تشکیل می‌دهد، اولین آگهی را در نخستین روز ماه شمسی در همان روزنامه‌ای که اعلان ماده ۹ قانون ثبت و اعلان ثبت عمومی، منتشر شده است در اول، پانزدهم و سی‌ام ماه منتشر می‌شود. در آگهی مقدماتی املاک چهار موضوع قید می‌شود: ۱- محدوده‌ای که باید به ثبت برسد درج می‌گردد. ۲- از تاریخ انتشار اولین نوبت آگهی ماده ۱۰، عملیات مقدماتی ثبت از قبیل نصب پلاک، توزیع اظهارنامه و شماره گذاری املاک شروع می‌شود. اظهارنامه ثبتی طبقه رسمی تقاضای ثبت ملک می‌باشد. ۳- اشخاصی که حق درخواست ثبت دارند اخطار می‌گردد ظرف مدت ۶۰ روز از تاریخ انتشار نوبت اول آگهی مذکور با تسلیم اظهارنامه درخواست ثبت ملک خود را بنمایند. ۴- در صورت عدم ارائه اظهارنامه و عدم درخواست ثبت ملک، ملک به صورت مجهول المالک آگهی می‌شود. (آدابی، ۱۳۹۰، ۱۷-۱۹) از روز توزیع اظهارنامه یعنی همان روز انتشار اولین آگهی مقدماتی اداره ثبت ناحیه‌ای را که قصد ثبت املاک آن را دارند به قطعه‌های کوچکتری تقسیم می‌کند. حدود این قطعه‌ها در روستاها باید تا جایی که امکان دارد با عوارض طبیعی مانند: کوه، دره، رودخانه، نهر و مانند آن‌ها تعیین شود. در روستاها املاک واقع در قطعه‌های مورد ثبت را به این شرح شماره‌گذاری می‌کنند که به هر ملک یک شماره اصلی و به هر مزرعه شش دانگی نیز یک شماره اصلی می‌دهند و نحوه تعیین و شماره‌گذاری املاک یک منطقه بدین صورت است که از یک طرف محل معین شروع می‌کنند و به ترتیب شماره‌هایی را به صورت مستقل برای ملک اختصاص می‌دهند. حال، چنانچه در اثنای شماره گذاری، ملکی از قلم افتاده باشد، آخرین شماره به آن ملک اختصاص پیدا می‌کند و در خصوص هر شماره ملکی که اظهارنامه آن اعاده نشده باشد و درخواست ثبت نشده باشد به عنوان ملک مجهول المالک به ثبت می‌رسد. از زمان انتشار نوبت

اول آگهی موضوع ماده ۱۰، مرحله شماره گذاری املاک و نصب پلاک بر روی املاک شروع می‌گردد. پلاک به ورقه‌ای فلزی مستطیل شکل اطلاق می‌شود که شماره ملک و حوزه ثبتی که ملک در آن حوزه به ثبت می‌رسد در روی آن درج می‌گردد. امکان دارد بعضی از پلاک‌های اصلی به چند پلاک فرعی تقسیم گردد. هر یک از این پلاک‌های فرعی کسری را تشکیل می‌دهد که در قسمت صورت این کسر پلاک اصلی و مخرج آن، شماره فرعی پلاک خواهد بود. مثلاً (۵/۳، ۵/۲، ۵/۱ فرعی / اصلی) حال اگر یکی از این قطعات فرعی خود افزاز گردد شماره پلاک‌های فرعی که برای این قطعه در نظر گرفته می‌شود از آخرین شماره فرعی همان پلاک اصلی شروع می‌شود. به موجب ماده ۱۲ آیین نامه قانون ثبت، در هر بخشی که به ثبت عمومی گذارده می‌شود، قنوات آن بخش هم باید همانند سایر املاک برای ثبت عمومی شماره در نظر گرفته و آخرین نمره آن بخش به قنوات داده می‌شود و در اظهار نامه و دفتر توزیع اظهارنامه و آگهی‌ها نیز شماره و اسم قنوات و مبدأ و مظهر آن قید می‌شود.

### اثر ثبت املاک بر توسعه قضایی

توسعه کیفی سیستم‌های قضایی که ارتباط کامل با کیفیت و سرعت دادرسی (ناشی از تناسب بین تعداد ورودی پرونده به دادگاه‌ها و شیوه‌های دادرسی و ادله مورد استناد در دعاوی مختلف) دارد، محور اصلی توسعه قضایی است. علاوه بر آن حل و فصل اختلافات مردم از طریق مکانیزم‌های غیر قضایی یا شبه قضایی بدون شک از مهمترین اصول مبانی توسعه قضایی به حساب می‌آید. وجود نظام ثبتی منسجم نیز سبب کاهش اختلافات و دعاوی نسبت به زمین و هزینه کمتر برای اشخار و روابط بهتر اجتماعی می‌شود. بر این اساس، ثبت املاک و اسناد معاملات موجب کاهش دعاوی در محاکم و قضاودایی شده و تأثیر به‌سزایی در توسعه قضایی دارد. (قوی‌تن ۱۳۹۶، ۱۶۳)

### کاهش دعاوی و تسریع رسیدگی

اختلافات مربوط به اراضی و املاک می‌تواند منجر به دعاوی پرهزینه‌ای هم برای طرفین و هم برای سیستم قضایی گردد. حل و فصل این اختلافات می‌تواند به عنوان بخشی از پروسه ثبتی قرار گیرد و مانع تلف شدن هزینه برای دعاوی و رجوع به دادگاه‌ها شود. اثبات حق اهمیت کمتری از خود حق ندارد و در این راستا، سندی که به ثبت رسیده باشد، دلیل محکم و محکمه پسندی جهت اثبات مندرجات آن است. در واقع ثبت حقوق، به سبب جنبه اثباتی آن و به دست دادن ابزار و وسایلی برای اثبات وقایع و اعمال حقوقی، نه تنها جایی برای اختلاف در این گونه مسائل باقی نمی‌گذارد و همچنین امکان دسترسی اصحاب معامله به سوابق ضبط شده یک حق را فراهم می‌کند. علاوه بر آن بررسی و دقتی که در تنظیم معاملات رسمی معمول می‌گردد، در هنگام بروز اختلاف بین مالکین و مجاورین و سایر اشخار در جهت تشخیص حق از ناحق به دادگاه‌ها کمک

مؤثری می‌کند و مالکیت‌ها تثبیت و دعاوی و اختلافات به میزان قابل توجهی در محاکم دادگستری کاهش می‌یابد.

## ۵ قضازدایی

مقصود از قضازدایی حذف دستگاه قضایی نیست، بلکه وجود دستگاه قضایی امری اجتناب ناپذیر است. در سیستم قضازدایی بسیاری از اختلافات و یا اموری که ماهیت همه جانبه قضایی ندارد، در مراجع غیر قضایی یا شبه قضایی مورد رسیدگی قرار می‌گیرند. علاوه بر آن در این سیاست، اقدامات «میانجی‌گری» (داوری) به منظور حل اختلافات بین افراد و رفع «موقعیت‌های تعارضی» به دور از توسل به مراجع و آئین رسیدگی قضایی صورت می‌پذیرد. در مقررات ثبتی، در خصوص املاک ثبت شده با مراجع غیر قضایی یا شبه قضایی برخورد می‌کنیم که وظیفه رسیدگی به اختلافات راجع به املاک ثبت شده را بر عهده دارند و در کنار دستگاه قضایی، به حل و فصل اختلافات و دعاوی که از پیچیدگی خاصی برخوردار نیستند می‌پردازند. به عنوان نمونه در حقوق ایران، در مورد اسناد رسمی نسبت به املاک ثبت شده می‌توان بنابر بند الف ماده ۲ آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجرا و طرز رسیدگی به شکایات از عملیات اجرایی مصوب ۱۳۸۷ از دفترخانه‌ای که سند را ثبت کرده است، تقاضای صدور اجرائیه نمود، یعنی مثلاً در مورد تخلیه ملک ثبت شده می‌توان به دفتر خانه ثبت کننده سند اجاره مراجعه و تقاضای صدور اجرائیه نمود. در حقیقت، در این حالت دفترخانه و سپس دایره اجرای اداره ثبت به عنوان یک مرجع غیر قضایی به اختلافی پایان می‌دهد که متقاضی می‌توانست آن را در دادگاه مطرح سازد.

## اثر نظام ثبت املاک بر توسعه اقتصادی

ثبت املاک تأثیرات شگرف و زیادی در نظم اقتصادی و سیاست‌های اجتماعی و سیاسی آن کشور دارد. به نوعی هر چقدر قوانین ثبتی و عملکرد آن‌ها در یک جامعه بهتر باشد، می‌توان به عدالت قضایی بهتر و مطلوب‌تر رسید. زیرا با تثبیت مالکیت افراد در یک جامعه تعارض حقوق اشخاص در مالکیت کاهش پیدا می‌کند که این امر نیز منجر به ایجاد امنیت قضائی در جامعه شده و باعث تنظیم روابط اجتماعی بین افراد جامعه می‌شود. به نحو خلاصه می‌توان عنوان کرد که ثبت املاک باعث ایجاد تأثیرات مثبتی در نظام حقوقی و اجتماعی یک جامعه می‌شود. عدم شناسایی حق مالکیت به ویژه در خصوص املاک که بعد از نیروی انسانی مهمترین سرمایه محسوب می‌گردد، اساسی‌ترین عیب نظام‌های غیر رسمی مالکیت است که شدیداً فرایند توسعه اقتصادی را در کشورهای در حال توسعه محدود می‌کند. در کشورهای در حال توسعه، فقرا با وجود فقر خود دارایی قابل ملاحظه‌ای در قالب خانه‌های آلونکی و کسب و کارهای فراقانونی دارند که از یک سو، به دلیل (فقدان سند و شناسایی رسمی) حق مالکیت آن‌ها توسط دولت، این دارایی‌ها سرمایه بیکار و مرده تلقی می‌شوند و از سوی دیگر، هزینه‌های بالا و مراحل اداری متعدد پیوستن به اقتصاد رسمی، آنان را به سوی بخش غیر رسمی سوق می‌دهد. این امر در حالی است که نظام

قانونی مالکیت از طریق کاهش هزینه معاملات و تسهیل گسترش اعتبارات نقش مهمی در فرآیند توسعه اقتصادی بازی می‌کند. مردم کشورهای فقیر که خارج از سیستم قانونی و رسمی حرکت می‌کنند، منابع و سرمایه‌های خود را به طور معیوب نگه می‌دارند: خانه را روی زمین‌هایی می‌سازند که حق مالکیت آن‌ها به طور قانونی ثبت نشده است. به همین علت این دارایی‌ها فوراً قابل تبدیل به سرمایه نیستند و در خارج از محیط‌های محدود و محلی که مردم یکدیگر را نمی‌شناسند و به هم اطمینان ندارند، قابل مبادله نبوده و به عنوان وثیقه برای اخذ وام و اعتبار قابل استفاده نمی‌باشند. (قوی‌تن، ۱۳۹۶، ۱۶۵) بر این اساس یکی از دلایل مهم توسعه اقتصادی کشورها، مالکیت رسمی در چارچوب نظام‌های ثبت املاک است که می‌تواند دارایی‌های افراد را به سرمایه تبدیل و وارد چرخه اقتصادی کند. خلاصه آنکه ثبت املاک دارای اثرات اقتصادی می‌باشد و باعث حمایت مالکین ضعیف در برابر افراد قوی می‌گردد. همانطور که در گذشته نیز مرسوم بوده است هدف عمده از ثبت املاک اخذ مالیات اراضی و املاک از مردم بود. امروزه نیز ثبت املاک باعث وصول منظم مالیات و ایجاد عوائد عمومی می‌شود و نقش به‌سزایی در کسب درآمد و غنی‌تر شدن خزانه عمومی دارد. از لحاظ اقتصادی افرادی که با تنظیم سند رسمی معاملات خود را انجام می‌دهند، از لحاظ روانی اطمینان خاصی برخوردار بوده و بدون دغدغه به مبادلات اقتصادی می‌پردازند. بازار معاملات املاک نیز در نقاطی که ملک به ثبت رسیده، پر رونق‌تر است. زیرا ملکی که قابلیت فروش بیشتری دارد و فروش آن از زمین ثبت شده سهل‌تر می‌باشد.

### نتیجه‌گیری

بر اساس آنچه گذشت، از اهمیت بالای تشریفات و اصول حاکم بر ثبت ملک در حقوق ایران، این نتیجه حاصل می‌شود که نهاد ثبت به عنوان اساسی‌ترین نهاد تضمین‌کننده امنیت اقتصادی، حقوقی و قضایی جامعه، همواره مورد توجه جوامع بشری بوده و این امر سبب شده هر جامعه‌ای با توجه به شرایط اجتماعی خود برای دستیابی به این امنیت تلاش کند. وجود نظام حقوقی برای تثبیت مالکیت اشخاص بر دارایی‌های غیرمنقول آن‌ها بر کسی پوشیده نیست. در کشور ما از دیرباز به این مهم توجه شده و در این راستا ثبت املاک به منظور ایجاد و حفظ نظم و امنیت حقوقی و اقتصادی اجباری گردیده است و این امر با تشریفات مقرر در قانون ثبت اسناد و املاک و آیین‌نامه آن انجام می‌گیرد و بر حسب نوع ملک متقاضی ثبت و بعضاً تشریفات آن متفاوت بوده و اصل رعایت تشریفات در حقوق ثبت جنبه الزامی دارد که عدم رعایت آن موجب بطلان عملیات ثبتی می‌شود یا اصل تکلیف مأمورین در عملیات ثبتی که مأمور باید در حدود صلاحیت خود انجام وظیفه کند و در غیر اینصورت اقدامات آن‌ها معتبر نیست. البته برخی املاک مانند شوارع عمومی نیاز به ثبت ندارند. دفاتر ثبتی بایستی گویای هویت مالک ملک، ماهیت حق مالکیت او، هرگونه محدودیت موجود بر حق مالکیت او و هرگونه حق ارتفاق متعلق به اشخاص دیگر در آن ملک باشند. رسالت اصلی قانون تعیین تکلیف اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی پاسخگویی به نیاز متصرفین قانونی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی می‌باشد که در این راستا رسیدگی به

تقاضاها وفق قانون و آیین‌نامه مربوطه توسط هیأت‌های حل اختلاف صورت می‌گیرد که این قانون علاوه بر نداشتن نقاط ضعف مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی قانون ثبت (صدور سند برای اراضی ملی و دولتی و موات، صدور سند برای اراضی کشاورزی بدون رعایت حد نصاب‌های قانونی و موقتی بودن قانون) دارای نقاط قوت خوبی مانند لزوم وجود ساختمان و نه صرف چهار دیواری برای صدور سند و نیز پیش‌بینی و قید دقیق موانع قانونی که موجب موجه شدن تقاضا برای صدور مالکیت توسط هیأت حل اختلاف می‌گردد و نیز پیش‌بینی هماهنگی با نقشه مناطق چهارگانه زیست محیطی می‌باشد و به نظر می‌رسد این قانون با توجه به کثرت تقاضاها و اسناد مالکیت صادره در مدت اجرای خود تا حد زیادی توانسته نیاز متقاضیان را که همانا تأیید مالکیت قانونی ایشان است، مرتفع نماید. با توجه به لزوم ثبت رسمی انتقالات اموال غیر منقول از طرح پرونده‌های قضایی متعدد و بروز مشکلات برای اشخاص جلوگیری به عمل می‌آید. همچنین با توجه به اینکه بسیاری از انواع دعاوی و شکایت‌های مطرح شده در مراجع قضایی به صورت با واسطه یا مستقیم ناشی از داد و ستدهای عادی املاک است و روز به روز نیز به دلیل به تورم اقتصادی شدید سال‌های اخیر بر تعداد دعاوی املاک به لحاظ ارزش افزوده زیاد آن‌ها اضافه می‌شود، با وجود اهمیت این دعاوی هنوز تصمیم‌ها و رویه‌های ثابتی برای حل و فصل این دعاوی وجود ندارد. لذا به نظر می‌رسد تصمیم قانونگذاران در جهت فرهنگ‌سازی و تشویق مردم آگاه نمودن عامه مردم برای ثبت رسمی معاملات گام بسیار مهمی در کاهش دعاوی مربوط به این نوع معاملات خواهد داشت.

### منابع و مراجع

- ابراهیم‌زاده، مهدی (۱۳۹۸)، «نقش ثبت املاک و اسناد در نظم و امنیت قضایی»، فصلنامه پژوهش‌های حقوقی قانون یار، دوره دوم، شماره پنجم.
- آدابی، حمیدرضا (۱۳۹۰)، حقوق ثبت تخصصی، چاپ چهارم، تهران: انتشارات جنگل جاودانه.
- اصغرزاده بناب، مصطفی (۱۳۹۱)، حقوق ثبت کاربردی، ج اول، چاپ دوم، تهران: انتشارات مجد.
- بهرامی، داریوش (۱۳۹۲)، حقوق ثبت املاک در ایران، ج اول، تهران: انتشارات میزان.
- تفکریان، محمود (۱۳۹۲)، حقوق ثبت املاک، چ نهم، تهران: نشر بینه.
- جعفری لنگرودی، محمد جعفر (۱۳۸۷)، حقوق ثبت، ج اول، چ سوم، تهران: انتشارات گنج دانش.
- سیاری، رئوف (۱۳۹۵)، «بررسی تطبیقی تشریفات ثبت ملک در حقوق ایران و انگلیس»، پایان نامه کارشناسی ارشد حقوق ثبت اسناد و املاک، دانشگاه علوم قضایی و خدمات اداری.
- شاهنوش فروشانی، محمد عبدالصالح (۱۴۰۰)، «ملاحظات فقهی نقش ثبت در معاملات تملیکی اموال غیر منقول»، مبانی فقهی حقوق اسلامی، سال چهاردهم، شماره ۲۷.
- شهری، غلامرضا (۱۳۸۱)، حقوق ثبت اسناد و املاک، چاپ دهم، تهران: انتشارات جهاد دانشگاهی دانشگاه علامه طباطبایی.
- صاحبی، مهدی (۱۳۹۱)، نقش ثبت سند در معاملات غیر منقول، چ اول، تهران، نشر آداک.
- طباطبایی حصار، نسرين (۱۳۹۳)، مبانی و آثار نظام ثبت املاک، چ اول، تهران: شرکت سهامی انتشار.
- غفاری، مجتبی و مددی، پیمان (۱۳۹۹)، «نظام حقوقی ثبت املاک»، فصلنامه علمی فقه و حقوق نوین، شماره ۴.
- قوی‌تن، سیامک (۱۳۹۶)، «تحلیل حقوقی تصرف و جایگاه آن در ثبت املاک»، پایان‌نامه کارشناسی ارشد حقوق خصوصی، دانشگاه آزاد اسلامی گرمی.
- کاظم‌زاده قندیلو، یونس (۱۳۹۶)، «وضعیت حقوقی معاملات املاک در نظام حقوقی ایران با نگاهی به رویه قضایی»، پایان نامه کارشناسی ارشد حقوق خصوصی، دانشگاه تبریز.
- مهربان، بیژن (۱۳۹۹)، «تحلیل و بررسی حقوقی ثبت ملک و تحدید حدود»، فصلنامه علمی حقوقی قانون‌یار، دوره چهارم، شماره شانزدهم.
- میرزایی، علیرضا (۱۳۸۳)، حقوق ثبت کاربردی، چ اول، تهران: انتشارات بهنامی.