



مدح حقوق



دوره ۸ - شماره ۲۶ - زمستان ۱۴۰۴

تحلیل مسئولیت بانک گشاینده در حقوق اعتبارات اسنادی

همایون مافی، محسن رئیسی

نقش هوش مصنوعی در بهبود فرآیندهای تحقیق کیفری و تحلیل شواهد دیجیتال در نظام حقوقی ایران

امیررضا محمودی، زهرا رهنما

بازخوانی تعهدات قراردادی در شرایط تورم شدید؛ تحلیلی از ظرفیتهای تعدیل در حقوق ایران

شیمیا شکوری بلقور، قاسم نبی زاده کبریا

آسیب شناسی سیاست کیفری ایران در قبال جرائم بقی، محاربه و افساد فی الارض در پرتو مفهوم امنیت ملی و ثبات سیاسی کشور

روح الله شیخی، محمد محمودی

چهارچوب مسئولیت مدنی ناشی از فعالیت‌های تفریحی پرخطر؛ مطالعه اتاق‌های فرار

رحیم مختاری، غلامحسین کشاورز

دعاوی ناشی از مالکیت فکری در نظام حقوقی ایران

سیدمحمدباقر حقایقی، محمدرضا نصیری، امیرحسین ابوالحسنی

تحلیل جرم‌شناختی جرایم حوزه رمزارزها: مطالعه کلاهبرداری‌های رایج در ایران

حسین محمودی تگانلو، رویا آسیایی

راهبردهای پیشگیرانه از جرم رانت خوری در سیاست کیفری ایران با تأکید بر چالش‌ها و خلأهای جرم‌شناختی

فاضل موحدی، حمیدرضا کناری زاده، داود سلمانپور

واکاوی اصل تناسب میان جرم و مجازات در ساختار دیوان کیفری بین‌المللی

حسن پیرفلک لسکوکلایه، طیبه قدرتی سیاهمزیگی

توافق طرفین قرارداد در تعیین ادله اثبات دعوا

حبیب اله عبدالله پور، مهدی شجاعی

عملکرد دادگاه‌های کیفری در پیشگیری از جرم: با نگاهی به جرم‌شناسی انتقادی و تمرکز بر نظام قضایی ایران

ایرج مروتی، نغمه فرهود

مسئولیت دولت‌ها در قبال تروریسم بین‌المللی و دیپلماسی ضدتروریسم

مسعود سرفرازی صالح، مهدی قره داغی

پایان حکمرانی متمرکز: تحلیل ظهور حکمرانی غیرمتمرکز در عصر بلاکچین و قراردادهای هوشمند

هادی زارع، مجید وزیری

تحلیل تطبیقی حمایت‌های جبرانی تأمین اجتماعی در قبال خسارت بدنی و دامنه شمول زیان‌دیدگان در ایران و انگلستان

زینب تاری

انتقال دعاوی در نظام حقوقی ایران با تأکید بر مقررات و ماده‌های منتخب قانون ثبت اسناد و املاک

امیررضا علی تبار

جایگاه هوش مصنوعی در پهنه سیاستگذاری جنایی

محبوبه طالبی رستمی

تعهد به ایمن‌سازی داده‌ها به‌عنوان تعهد به نتیجه یا تعهد به وسیله در حقوق خصوصی

سیدامیرحسین مصطفوی

مسئولیت کیفری شرکت‌های فناوری در قبال جرائم ارتكابی کاربران

وحید کیومرثی

مسئولیت مدنی ناشی از پردازش خودکار داده‌های شخصی توسط هوش مصنوعی در حقوق ایران و افغانستان

(با نگاهی به اسناد بین‌المللی)

راضیه جعفرزاده، وحید حمیدی، محمدرضا رشید

بررسی تأثیر آگاهی حقوقی و شفافیت در پیشگیری و کاهش فساد اداری و مالی

سیده مهشید میری بالاچورشری

مالکیت داده‌های شخصی در حقوق خصوصی؛ از حق شخصیت تا مال غیرمادی

سینا یوسفی

مسئولیت مدنی پزشکی و سازنده ربات در جراحی‌های رباتیک نظام‌های حقوقی ایران و انگلستان

ابراهیم شیروانی

تحلیلی بر مسئله أخذ خسارت تأخیر تادیه از محکوم به دولتی

محمد مهدی رضوانی فر، زهرا سلیمی

آثار حقوقی و اداری تملک بر وضعیت ثبتی املاک در نظام حقوقی ایران

احسانه وثوقی منفرد، محمد وارسته بازقلعه

دیپلماسی اقتصادی و حقوق قراردادهای بین‌المللی خصوصی؛ تعامل سیاست و حقوق در تأمین منافع ملی

رادمهر رحمانی گل افشان

پذیرش تشخیص تقلب مبتنی بر هوش مصنوعی در بانکداری: نقش اعتماد، شفافیت و ادراک انصاف در موسسات مالی در

ایران، امارات متحده عربی و قطر

عبدالمجید یوسفی

جرم‌شناسی جنگ در واقعیت‌های کنونی و لزوم توسعه آن در اوکراین

یاسر شاکری



Legal and Administrative Effects of Acquisition on the Registered Status of Real Estate in the Iranian Legal System

Ehsaneh Vosoughi Monfared

PhD student in Public Law, Department of Public Law, Faculty of Humanities, Islamic Azad University, Qom Branch, Qom, Iran (Corresponding Author)

Mohammad Varaste Bazghale

Assistant Professor, Department of Law, Parand Branch, Islamic Azad University, Parand, Iran

آثار حقوقی و اداری تملک بر وضعیت ثبتی املاک در نظام حقوقی ایران

احسانه وثوقی منفرد

دانشجوی دکتری حقوق عمومی، گروه حقوق عمومی، دانشکده علوم انسانی، دانشگاه آزاد اسلامی واحد قم، قم، ایران (نویسنده مسئول)

vosoughhehsaneh@gmail.com

http://orcid.org/0009-0000-3643-6306

محمد وارسته بازقلعه

استاد یار گروه حقوق، واحد پرند، دانشگاه آزاد اسلامی، پرند، ایران

m.varasteh62@gmail.com

http://orcid.org/0009-0009-5485-6713

Abstract

Property acquisition in the Iranian legal system, regardless of its origin, leaves behind numerous legal and administrative effects, the most important of which is manifested in the property registration status. Property registration in Iran has two stages: registering the property in the real estate office and issuing a title deed, and any change in ownership requires specific registration procedures that are subject to the mandatory rules of the Law on Registration of Documents and Real Estate. The purpose of the present study is to examine and analyze the effects of acquisition on the property registration status and to explain the interaction between the substantive rules of civil law and the formal procedures of property registration. The main question is what effects does acquisition have on the property registration status and how are the administrative procedures for registering these works regulated in the Iranian legal system? Also, what are the gaps and challenges in this process? The research was conducted using a descriptive-analytical method and using library resources, registration laws and regulations, and unanimous opinions. The findings of the study show that although the legislator has foreseen specific procedures for registering property transfers, there are gaps such as the lack of effective obligation to officially register transactions, ambiguity in the registered status of properties resulting from forced acquisition, conflict between notaries and registration offices in determining ownership, and the multiplicity of decision-making authorities in the process of establishing ownership. These challenges lead to numerous lawsuits and reduce the validity of official documents. As a result, amending registration laws with the aim of making official registration of all property transactions mandatory, creating an integrated property database, and clarifying registration processes is necessary to ensure the legal security of owners and reduce property claims.

Keywords: Acquisition, Property Rights, Transfer of Ownership, Registration Status, Registration History.

چکیده

تملك املاک در نظام حقوقی ایران، فارغ از منشأ آن، آثار حقوقی و اداری متعددی بر جای می‌گذارد که مهم‌ترین آن‌ها در وضعیت ثبتی ملک تجلی می‌یابد. ثبت املاک در ایران دارای دو مرحله ثبت ملک در دفتر املاک و صدور سند مالکیت است و هرگونه تغییر در مالکیت، مستلزم طی تشریفات ثبتی خاصی است که تابع قواعد آمره قانون ثبت اسناد و املاک می‌باشد. هدف از پژوهش حاضر، بررسی و تحلیل آثار ناشی از تملک بر وضعیت ثبتی املاک و تبیین تعامل میان قواعد ماهوی حقوق مدنی و تشریفات شکلی ثبت املاک است. پرسش اصلی این است که تملک چه آثاری بر وضعیت ثبتی ملک داشته و تشریفات اداری ثبت این آثار چگونه در نظام حقوقی ایران تنظیم شده است؟ همچنین، خلاها و چالش‌های موجود در این فرآیند کدامند؟ پژوهش با روش توصیفی-تحلیلی و با استفاده از منابع کتابخانه‌ای، قوانین و مقررات ثبتی و آرای وحدت رویه انجام شده است. یافته‌های پژوهش نشان می‌دهند که هرچند قانونگذار تشریفات مشخصی برای ثبت انتقال املاک پیش‌بینی کرده، اما خلأهایی از جمله عدم الزام مؤثر به ثبت رسمی معاملات، ابهام در وضعیت ثبتی املاک ناشی از تملک قهری، تعارض میان دفاتر اسناد رسمی و ادارات ثبت در تشخیص مالکیت و تعدد مراجع تصمیم‌گیرنده در فرآیند تثبیت مالکیت وجود دارد. این چالش‌ها موجب بروز دعاوی متعدد و کاهش اعتبار اسناد رسمی می‌گردد. نتیجه آن که، اصلاح قوانین ثبت با هدف الزامی‌سازی ثبت رسمی کلیه معاملات املاک، ایجاد بانک اطلاعاتی یکپارچه املاک و شفاف‌سازی فرآیندهای ثبتی، برای تضمین امنیت حقوقی مالکان و کاهش دعاوی ملکی ضروری است.

واژگان کلیدی: تملک، حقوق مالکانه، انتقال حق مالکیت، وضعیت ثبتی، سابقه ثبتی.

Received: 2026/01/17 - Review: 2026/01/24 - Accepted: 2026/03/03

دریافت مقاله: ۱۴۰۴/۰۱/۱۷ - بازنگری مقاله: ۱۴۰۴/۰۱/۲۴ - پذیرش مقاله: ۱۴۰۴/۰۳/۰۳

ارجاع:

و ثوقی منفرد، احسانه؛ وارسته بازقلعه، محمد؛ (۱۴۰۴)، شیوه طرح دعاوی گروهی و نحوه اجرای احکام آن، تمدن حقوقی، شماره ۲۶.

Copyrights:

Copyright for this article is retained by the author (s), with publication rights granted to Legal Civilization. This is an open-access article distributed under the terms of the Creative Commons Attribution License (<http://creativecommons.org/licenses/by/4.0>), which permits unrestricted use, distribution, and reproduction in any medium, provided the original work is properly cited.



CC BY-NC-SA



مقدمه

تملك، یکی از شیوه‌های سلب و محدودیت حقوق مالکانه اشخاص می‌باشد که شامل یک فرایند اداری و قضایی است که به موجب آن دولت و شهرداری‌ها برای تأمین منافع عمومی با رعایت تشرفات قانونی و در قبال غرامت عادلانه و پیش از تصرف، افراد را ملزم به انتقال حقوق مالکانه خودشان می‌کنند. لایحه قانون نحوه خرید و تملك اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های عمومی، عمرانی و نظامی دولت مصوب ۱۳۵۸، قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرح‌های دولتی و شهرداری مصوب ۱۳۶۷ و قانون نحوه تقویم ابنیه و املاک مورد نیاز شهرداری‌ها مصوب ۱۳۷۰ از جمله قوانین مهم مربوط به انتقال مالکیت خصوصی به عمومی محسوب می‌شوند (سیف الهی، ۱۳۹۶، ۳۰۲).

اثری که تملك روی فرایند ثبتی می‌گذارد در حقیقت باعث می‌شود که نوعی قائم مقامی قانونی به وجود آید. منظور این است که وقتی طرح‌های املاک که توسط شهرداری‌ها، وزارتخانه‌ها و سازمان‌ها اجرا می‌شود با املاک اشخاص برخورد کند ممکن است کلا وضعیت ثبتی ملک را تغییر دهد. سند مالکیت حاکی از حقوق مالکانه دارنده آن بر عرصه یا عین معین است. دستگاه اجرایی و دفترخانه اسناد رسمی در فرایند انتقالات اداری و یا اجباری املاک واقع در

محدوده طرح برای شناسایی ملک یا مالکان نیازمند اطلاعات دفتر املاک هستند. تبصره دوم ماده دوم لایحه قانونی نحوه خرید و تملک مصوب ۱۳۵۸ بیان می‌دارد: اداره ثبت اسناد و املاک محل مکلف است محل وقوع و وضع ثبتی ملک را با توجه به نقشه ارائه شده حداکثر ظرف پانزده روز از تاریخ استعلام پاسخ دهد. به این ترتیب شهرداری‌ها یا دستگاه‌های اجرایی پس از تعیین ملک مورد نیاز باید، وضعیت پلاک ثبتی و حدود ملک و مشخصات ملک را از اداره ثبت محل استعلام کنند و قصد تملک ملک را به اداره ثبت محل اعلام نمایند تا اداره ثبت از نقل و انتقال پلاک ثبتی مزبور جلوگیری کند و اسناد مالکیت سابق توسط اداره ثبت ابطال شده و اسناد مالکیت جدید به نام شهرداری یا دستگاه اجرایی صادر گردد.

اما از آن جا که ممکن است ملک مورد درخواست تملک شهرداری در جریان مقدماتی ثبت باشد و هنوز سندی برای آن صادر نشده باشد و یا ملک دارای سند عادی و دارای سابقه ثبتی باشد ولی برای آن ملک هنوز سند رسمی صادر نشده باشد یا ملک تجاری دارای حق کسب و پیشه یا سرفقلمی است که مالک این حقوق شخصی دیگر است و یا املاک موقوفه‌ای که شهرداری برای اجرای طرح‌های خود نیاز به تملک آن‌ها دارد (منیری و ره پیک، ۱۴۰۳، ۸۶) از جمله موارد چالش برانگیزی است که دستگاه اجرایی در زمان تملک ملک با حقوق اشخاص خصوصی برخورد می‌کند و ملزم است وضعیت ثبتی املاک را برای تملک بررسی کند. همچنین، اعتراض به تملک ملک توسط شهرداری یا دستگاه‌های اجرایی و درخواست ابطال اقدامات آن توسط ذینفع از دیوان عدالت اداری تقاضا می‌شود که در صورت رای به ابطال اقدامات شهرداری یا دستگاه اجرایی، ملک به مالک استرداد می‌شود و اسناد مالکیت به نام مالک صادر می‌گردد.

آن چه که در این پژوهش مورد نظر است شناسایی حقوق مالکین اراضی و املاک تملک شده و همچنین شناسایی ادله قانونی برای نحوه دفاع از حقوق مالکانه افراد در مواجهه با قدرت عمومی است.

۱- مفهوم تملک

تملک کلمه عربی و به معنی به مالکیت در آوردن و صاحب شدن است. در فرهنگ معین نیز تملک به دارا شدن مالک شدن مالکیت و دارایی تعریف شده است و طبق تعریفی که استاد فقید حقوق در تعریف تملک در ترمینولوژی حقوق بیان نموده‌اند: تملک، قصد انشاء در قبول ملکیت، در مقابل تملیک. تملک از جانب قبول کننده است و تملیک از ناحیه ایجاب کننده تملک اساساً به صرف وقوع قصد انشاء قبول کننده حاصل می‌شود و حاجت به وقوع قبض نیست. قبض و تسلیم از آثار حقوقی متفرع بر تملک است و ماهیت حقوقی تملک پیش از قبض حاصل می‌شود، به همین جهت منافع عین از تاریخ تملک منتقل به مالک جدید می‌شود نه از تاریخ قبض (جعفری لنگرودی، ۱۴۰۴، ۱۱۴).

۱-۱- مفهوم قانونی تملک

با لحاظ مقررات لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های عمومی عمرانی و نظامی دولت مصوب ۱۳۵۸ و قانون نحوه تقویم، ابنیه املاک و اراضی مورد نیاز شهرداری‌ها مصوب ۱۳۷۰ می‌توان گفت مفهوم قانونی تملک عبارت است از اقدام قهری دولت و شهرداری در تصرف و خرید اراضی و املاک متعلق به اشخاص خصوصی واقع در طرح‌های عمومی عمرانی و نظامی با رعایت و اجتماع شرایط احصاء شده در قانون به عبارت دیگر مفهوم قانونی تملک دارا شدن و مالکیت دولت و شهرداری نسبت به اراضی و املاک و سایر حقوق مربوطه واقع در طرح‌های عمومی عمرانی و نظامی مشروط به اجتماع تمام شرایط احصاء شده در قانون و پرداخت بهای آن می‌باشد (بشیری و داودپور، ۱۳۹۹، ۱۴۷).

۲-۱- معنای اختصاصی تملک

ماده اول لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های عمومی عمرانی و نظامی دولت مصوب ۱۳۵۸ تملک را انتقال مالکیت اشخاص نسبت به املاک و حقوق راجع به آن‌ها به

مراجع عمومی مشمول قانون به صورت معوض^۱ می‌داند. بنابراین، تملک الزاماً منجر به سلب مالکیت می‌گردد؛ سلب مالکیت اثر حقوقی مترتب بر هر عملی است که موجب انتقال مالکیت از یک شخص به شخص دیگر می‌گردد و خود یک تأسیس حقوقی خاص به شمار نمی‌آید (زرگوش، ۱۴۰۰، ۴۵).

۱-۳- تملک در فقه اسلامی

در تعالیم دینی و فقهی توجه ویژه‌ای نسبت به حق مالکیت شده است، به نحوی که گفته شده مال مسلمان مانند خون او محترم است. افزون بر آن، در حدیث نبوی منقول از حضرت رسول اکرم (ص) بیان شده است: «الناس مسلطون علی اموالهم»، در این حدیث به اختیار وسیع مالکان نسبت به اموالشان اشاره شده است. بر اثر گذشت زمان و ضروریات زندگی اجتماعی قلمرو حقوق مالکانه محدود شده است. حقوقدانان مسلمان بر این باورند که نخستین عملیات تملک در زمان پیامبر اکرم (ص) صورت پذیرفت. ایشان زمانی که تصمیم به بنای مسجد گرفتند، زمینی را برای احداث مناسب یافتند که محل خشک کردن خرما بود و به دو یتیم تعلق داشت. قیم آن دو فردی بنام اسد بود، حضرت رسول (ص) زمین را ارزیابی کرد آنان گفتند ما این زمین را به شما اهدا کنیم، ولی ایشان نپذیرفتند و زمین را خریداری کردند (کامیار، ۱۳۹۶، ۲۲).

۲- تشریفات سلب مالکیت

پس از آن که دستگاه اجرایی مطمئن شد که شرایط لازم را برای تملک املاک دارد ملزم به اجرای تشریفات است که عدم اجرای هر یک از آن تشریفات می‌تواند با شکایت ذینفع موجبات ابطال کلیه عملیات خریداری و تملک را به حکم دیوان عدالت اداری فراهم نماید. این تشریفات عبارتند از: توافق با اعلام قبلی به مالک، تقاضای تعیین تکلیف وضعیت ثبتی و اخذ نظریه کمیسیون ماده ۱۲ قانون زمین شهری.

۲-۱. توافق با اعلام قبلی به مالک

دستگاه اجرایی معمولاً قصد تملک خود را از طریق ابلاغ کتبی به افراد اطلاع می‌دهد. به نظر می‌رسد ابلاغ کتبی شامل نامه اداری و اظهارنامه رسمی می‌گردد. نامه اداری باید حداقل در دو نسخه تنظیم شود یک نسخه به صاحب حق تسلیم گردیده و در نسخه ثانی نیز رسید مبنی بر تحقق ابلاغ دریافت گردد. لیکن در مواردی که اعلام قصد تملک ممکن نباشد، موضوع از طریق ارسال اظهارنامه رسمی ابلاغ می‌شود (پورسلیم بناب، ۱۴۰۲، ۱۰۵).

ماده ۳ لایحه قانونی نحوه خرید و تملک مصوب ۱۳۵۸ و ماده واحده قانون تقویم ابنیه، املاک و اراضی مورد نیاز شهرداری‌ها مصوب ۱۳۷۰ به توافق مالک و دستگاه اجرایی^۲ اشاره می‌کنند و این طریق را اولین شیوه تملک املاک و اراضی مورد نیاز می‌دانند. انجام توافق ممکن است به صورت هبه یا صلح بلاعوض باشد که در این حالت نیازی به تقویم و ارزیابی نیست. درباره شهرداری‌ها غالباً توافق به صورت اعطای مجوز ساخت بنا یا تغییر کاربری یا تراکم صورت می‌گیرد. به عبارت دیگر، مالک اسناد و املاک واگذاری در طرح را به نام شهرداری تنظیم می‌نماید و در مقابل شهرداری با افزایش تراکم و یا احداث ساختمان در باقی مانده ملک موافقت می‌کند. اگرچه این طریق سبب تسریع در اجرای طرح‌های شهری گردیده است و عملاً سبب صرفه‌جویی در هزینه‌های شهر شده است، لیکن در تبعات نامطلوب آن نباید تردید کرد.

نکته‌ای که در ارتباط با توافق وجود دارد لزوم یا عدم لزوم کارشناسی ملک واقع در طرح است. شاید گفته شود با توجه به ماده واحده قانون نحوه تقویم ابنیه، املاک و اراضی مورد نیاز شهرداری مصوب ۱۳۷۰ در این فرض نیازی به کارشناسی نیست و شهرداری می‌تواند به انحاء دیگر با مالکان توافق نماید. قسمت اخیر این ماده واحده بر این امر تصریح دارد که در صورت عدم توافق قیمت ابنیه و املاک به نرخ روز پرداخت می‌شود و تبصره اول آن نیز نحوه تعیین قیمت روز را بر عهده هیئت کارشناسی قرار داده است (کامیار، ۱۴۰۲، ۲۵۳).

۲-۲- تقاضای تعیین تکلیف وضعیت ثبتی

دولت یا شهرداری که قصد تملک اراضی یا املاک واقع در طرح را دارد موظف است به منظور تعیین پلاک ثبتی و مشخصات و اطلاع از نام آخرین مالک یا مالکین نقشه محدوده مورد نظر را به اداره ثبت اسناد و املاک محل ارسال و برابر تبصره دوم ماده سوم لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های عمومی، عمرانی و نظامی دولت مصوب ۱۳۵۸، اداره ثبت اسناد و املاک مربوطه مکلف است که ظرف پانزده روز از تاریخ استعلام آخرین وضعیت ثبتی را با تعیین پلاک و سایر مشخصات و قید نام آخرین مالک یا مالکین به دستگاه تملک کننده اعلام نمایند. نظر به این که یکی از شرایط تملک قهری اعلام و ابلاغ به مالک می‌باشد. لذا لازم است دستگاه تملک کننده علاوه بر نام مالک یا مالکین آخرین آدرس و نشانی مالک یا سایر صاحبان حقوق قانونی در اراضی مورد تملک را که در اسناد انتقال منعکس است از اداره ثبت مربوطه استعلام نماید (بشیری و داودپور، ۱۳۹۹، ۱۶۶). تصرف به‌عنوان مالکیت دلیل مالکیت محسوب می‌شود: بر اساس ماده ۲۲ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰ «همین که ملکی 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 نیز در دفتر املاک به ثبت رسیده یا این که ملک مزبور از مالک رسمی ارتأ به او رسیده باشد مالک خواهد شناخت».

دستگاه اجرایی در فرایندشناسایی مالکان و انجام معامله با دو الزام پر اهمیت مواجه است: نخست وضعیت ثبتی ملک را از اداره ثبت استعلام نماید، چنانچه سلب مالکیت به شیوه توافقی انجام شود، سردفتر اسناد رسمی سابقه ثبتی را بررسی و سند رسمی انتقال را تنظیم می‌کند، لیکن در مورد انتقالات قهری که مستلزم دعوت مالک از طریق جراید می‌باشد این وظیفه بر عهده دستگاه تملک کننده می‌باشد. دوم آن که بیع اموال غیرمنقول در حقوق ایران با مداخله، سردفتر اسناد رسمی انجام می‌شود؛ بنابراین، در هر دو صورت تملک قهری و ارادی مراجعه به دفتر اسناد رسمی ضروری است. ماده ۴۶ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰ مقرر می‌دارد: ثبت اسناد اختیاری است مگر در موارد ذیل: کلیه عقود و معاملات راجع به عین یا منافع املاکی که قبلاً در دفتر املاک ثبت شده

است. کلیه معاملات راجع به حقوقی که قبلا در دفتر املاک ثبت شده است. اسناد رسمی دلیل محسوب می‌شوند و لازم الاجرا هستند و در مقابل اشخاص ثالث نیز قابل استناد می‌باشند. سابقه این اسناد در سامانه مدیریت جامع املاک و اداره ثبت باقی می‌ماند و به این ترتیب بانک جامعی از هویت مالکان و املاک آنان فراهم می‌شود. دستگاه اجرایی به استناد این سوابق و مدارک مربوط به حقوق مالکانه، میزان غرامت‌ها را محاسبه و پرداخت می‌کند (کامیار، ۱۳۹۶، ۱۵۸).

۲-۳-۱- اخذ نظریه کمیسیون ماده ۱۲ قانون زمین شهری

برای حصول اطمینان از این که زمین در مالکیت شخص توافق‌کننده می‌باشد ضرورت دارد به غیر از ادارات ثبت اسناد و املاک از مراجع ذیصلاح دیگر از جمله سازمان زمین شهری استعلام گردد و این موضوع در تبصره دوم ماده ۲۵ آیین نامه اجرایی قانون زمین شهری مصوب ۱۳۷۱ تکلیف گردیده است. طبق ماده ۸ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول مصوب ۱۴۰۳ مراجع قضایی، کمیسیون‌ها، شوراها و سایر مراجع ذیصلاحی که به موجب قوانین برای رسیدگی به امور ابنیه، املاک و اراضی تعیین شده‌اند مکلفند تصمیمات و آرای قطعی مربوط به ایجاد و سلب هرگونه حق عینی و همچنین آرای قطعی صادره درباره تغییر کاربری یا تخریب بنا در مورد هر پلاک ثبتی را با ذکر مختصات جغرافیایی موضوع رأی از طریق سامانه به صورت آنی به سازمان اعلام نمایند. سازمان موظف است اطلاعات مذکور را آنی در دفتر الکترونیک املاک درج نماید. تخلف از حکم این ماده موجب محکومیت به یکی از مجازات‌های تعزیری درجه شش موضوع ماده ۱۹ قانون مجازات اسلامی مصوب ۱۳۹۲ می‌شود.

۲-۳-۱- تبصره دوم ماده ۲۵ آیین نامه اجرایی زمین شهری

قبل از انتشار آگهی تملک اراضی نقشه و مدارک موضوع ماده ۱۳ این آئین نامه جهت تشخیص نوع زمین به وزارت مسکن و شهرسازی ارسال گردد تا پس از اظهار نظر وزارت مزبور و در صورت غیرموات بودن زمین آگهی تملک راسا از سوی مرجع متقاضی طرح تملک منتشر شود. با این اقدام چنان که ملک

مورد نظر در کمیسیون ماده ۱۲ قانون زمین شهری مورد رای قرار گرفته و نتیجتاً نوعیت آن موات تشخیص گردیده است قبل از توافق و معامله قطعی می‌بایست تکلیف رای موات روشن گردد، چون که برابر قانون زمین شهری که نوعیت آن موات تشخیص داده شود مالکیت آن متعلق دولت بوده و اسناد در ید اشخاص نیز فاقد اعتبار لازم است. باین حال تملک املاک اشخاص به استناد قانون مذکور یا قانون اراضی شهری مصوب ۱۳۶۰ و یا سایر قوانین موضوعه مستلزم رعایت تمام جزئیات مربوط به همان قانون است والا فاقد اعتبار قانونی و قابل ابطال است (پورسلیم بناب، ۱۴۰۲، ۱۱۰).

۳- تعیین وضعیت ثبتی از نظر قانون زمین شهری

به موجب قانون زمین شهری سازمانی که قصد تملک زمین را دارد، ابتدا زمین مورد نظر را انتخاب و پس از آن بایستی پلاک ثبتی و حدود و مشخصات آن را تعیین کند. تعیین پلاک ثبتی یک زمین وقتی که امکان دسترسی به مالکین آن موجود نیست و یا مالکان حاضر به ارائه سند مالکیت خود نیستند به دشواری ممکن است. معهداً از آن جا که تعیین پلاک ثبتی برای اراضی و املاک به استناد ماده ۱۴ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰ به ترتیب به عمل می‌آید با توجه به شماره پلاک ثبتی املاک یا اراضی مجاور زمین مورد نظر و نیز با عنایت به تعریف حدود آن اراضی یا املاک در سند مالکیت می‌توان پلاک ثبتی زمینی که قصد تملک آن وجود دارد را به دست آورد.

پس از تعیین پلاک ثبتی به راحتی می‌توان با مراجعه به اداره ثبت اسناد و املاک محل حدود و مشخصات زمین و اسامی مالک یا مالکین آن را به دست آورد. لیکن هرگاه با تمام این تمهیدات تحصیل پلاک ثبتی زمین مورد تملک مشخص نگردد، آن گاه به استناد ماده ۲۷ آیین نامه اجرایی قانون مذکور دستگاه تملک کننده محل زمین محدوده مورد نیاز خود را در محل مشخص نموده و قبل از انتشار آگهی تملک، نقشه محدوده را بر روی نقشه‌های هوایی^۳ به اداره ثبت محل ارسال می‌نماید. اداره ثبت مکلف است با در نظر گرفتن امکانات و حداکثر ظرف یک ماه، مشخصات

۳- در شهرهایی که نقشه هوایی وجود دارد

پلاک‌های ثبتی یا تفکیکی و نقشه پلاک بندی و جریان ثبتی و نام آخرین مالک بر اساس سوابق محدود را درباره محدوده مورد نظر طبق صورت مجلس تنظیمی بین نماینده اداره ثبت و نماینده دستگاه تملک کننده به مرجع تملک کننده ارسال نماید. تبصره دوم ماده ۳ لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک در این زمینه اشعار می‌دارد: «اداره ثبت اسناد و املاک محل مکلف است محل وقوع و وضع ثبتی ملک را با توجه به نقشه ارائه شده حداکثر ظرف پانزده روز از تاریخ استعلام پاسخ دهد. آن چه قابل ملاحظه است این که از ابتدا وظیفه تعیین محل وقوع ملک را به عهده اداره ثبت قرار داده است. دستگاه معجری صرفاً نقشه زمین مورد نیاز را تهیه و به اداره ثبت محل وقوع ملک ارسال می‌دارد و آن اداره نیز مکلف است حداکثر ظرف پانزده روز به آن پاسخ دهد (طباطبائی حصارى، ۱۳۹۸، ۲۴۰).

تبصره هشتم ماده ۹ قانون زمین شهری حکمی را مطرح می‌کند که در لایحه قانونی تملک املاک و اراضی وجود ندارد. این تبصره مقرر می‌دارد: «زمین‌های دایری که دولت یا شهرداری‌ها و شهرک‌ها نیاز به تملک آن‌ها دارند پس از تصویب طرح و اعلام مراتب به ادارات ثبت قابل انتقال به غیر نبوده، مگر به دولت یا شهرداری‌ها؛ بنابراین دستگاه تملک کننده پس از مشخص شدن پلاک ثبتی زمین مورد نیاز بایستی قصد تملک خود را به اداره ثبت محل وقوع ملک اعلام نماید. همچنان که ذکر شد این موضوع در لایحه تملک مطرح نشده ولی از وحدت ملاک آن می‌توان استفاده کرد که به محض ارسال نقشه مورد نیاز از سوی دستگاه اجرایی برای اداره ثبت و اعلام قصد تملک اداره ثبت از نقل و انتقال این گونه املاک جلوگیری نماید. هدف از این امر جلوگیری از نقل و انتقال اراضی مورد نیاز دولت و شهرداری‌ها است در غیر این صورت چه بسا دستگاه اجرایی پس از تحمل هزینه‌های زیاد و صرف زمانی طولانی برای انجام تشریفات ملک در آخرین مراحل متوجه شود که زمین به دیگری منتقل شده و بنابراین آگهی‌های تملک که با نام مالک قبلی منتشر گردیده بایستی تجدید شود (خضریان و همکاران، ۱۴۰۲، ۱۵۷).

تبصره سوم ماده ۲۷ آیین نامه نیز ضمن تأکید بر مسئله اعلام قصد تملک به اداره ثبت محل در

پایان می‌افزاید. باید مراتب وسیله دستگاه صاحب طرح به مالک یا مالکین و اداره ثبت اعلام گردد تا از هر گونه نقل و انتقال این گونه اراضی تا انجام مراحل تملک حداکثر هجده ماه از تاریخ اعلام به اداره ثبت خودداری گردد. با توجه به قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرح‌های دولتی و شهرداری‌ها باید گفت که سازمان تملک‌کننده مکلف است ظرف هجده ماه از تاریخ اعلام طرح تملک نسبت به انجام تشریفات و معامله پرداخت بها یا عوض اقدام نماید در غیر آن صورت مورد مشمول تبصره اول آن قانون گردیده و مالک بر حسب مورد از حقوق مالکانه خود مانند احداث یا تجدید بنا با افزایش بنا و تعمیر و فروش و اجاره و رهن و غیره^۴ برخوردار است و هرگاه اجرای طرح به قبل از ده سال موقوف گردیده باشد باز هم مالک حق برخوردارگی از کلیه حقوق مالکانه را دارا است. نهایت این که در صورت شروع اجرای طرح قبل از ده سال حق مطالبه هزینه احداث و تجدید بنا را ندارد. در هر حال اداره ثبت محل پس از اطلاع از قصد دستگاه اجرایی به تملک طی بخشنامه‌ای به دفاتر اسناد رسمی تابعه خود خرید و فروش زمین موضوع طرح را ممنوع اعلام می‌دارد (بشیری و داودپور، ۱۳۹۹، ۱۹).

۴- تکالیف دستگاه اجرایی استعمال‌کننده از وضعیت ثبتی ملک

با عنایت به تکلیف قانونی دستگاه‌های اجرایی مبنی بر رعایت تشریفات ثبتی و پیشگیری از تضییع حقوق اشخاص، استعمال از وضعیت ثبتی املاک پیش از هرگونه اقدام اجرایی یا انعقاد قرارداد، امری ضروری و اجتناب‌ناپذیر است. دستگاه‌های اجرایی موظف‌اند ضمن استعمال از ادارات ثبت اسناد و املاک و سامانه‌های مربوط، از مالکیت قانونی ملک و عدم وجود بازداشت، رهن یا هرگونه محدودیت ثبتی اطمینان حاصل نمایند تا صحت و اعمال حقوقی بعدی مبتنی بر اطلاعات دقیق و معتبر صورت پذیرد.

۴- در صورتی که اجرای طرح به ده سال موقوف شده باشد

۴-۱- تکلیف متناظر دستگاه ذریبط

استعلام وضعیت ملک، کمک شایانی را در شناخت وضعیت مالکیت ملک و استحقاق‌های پیرامون آن و در نتیجه در انجام هر چه سریع‌تر فرایند تملک ایفاء می‌نماید. در هر حال مطابق مقرر فوق تکلیف مرجع ذریبط در مشخص نمودن محل وقوع و وضع ثبتی ملک در ظرف زمانی پانزده روز وابسته به آن است که دستگاه ذریبط استعلام خود را پوشش نقشه‌ای سازد که در آن حدود اجمالی ملک یا املاک مورد نظر مشخص شده باشد (کریمی و کریمی، ۱۳۹۹، ۳۶۹). مفهوم این تکلیف آن است که با نبود این نقشه اداره ثبت نه تکلیفی در پاسخ دادن استعلام دارد و نه اساساً می‌توان چنین انتظاری را داشت.

۴-۲- تکلیفی بودن صلاحیت

در مواردی طرح دستگاه ذریبط جزئی بوده و یا این که املاک مورد نیاز برای اجرای طرح محدود می‌باشند به گونه‌ای که آگاهی از وضعیت ثبتی آن‌ها، هرگز دشوار نیست. به‌عنوان مثال، طرح وزارت بهداشت احداث یک درمانگاه کوچک است که مالک ملکی که بناست طرح در آن اجرا گردد کاملاً مشخص بوده و مرجع ذریبط توانسته است محل وقوع و وضع ثبتی و مسائل پیرامون رانشناسایی نماید. آیا در این فرض، محلی برای استعلام از اداره ثبت باقی می‌ماند؟ پاسخ آن است که صلاحیت مرجع ذریبط در انجام استعلام یک صلاحیت تکلیفی بوده و به منظور رسیدن به بیشترین میزان اطمینان از وضعیت ثبتی ملک است که اطلاعات حاصله از مالکین نمی‌تواند جایگزین آن گردد. در واقع بسیار دور از ذهن است که یک مالک همه اطلاعات راجع به ملک خود را از جمله در توقیف بودن آن را، به اطلاع مرجع ذریبط برساند (میرزاییگی، ۱۴۰۰، ۷۲).

در هر حال صلاحیت یاد شده جنبه تشخیصی نداشته بلکه صلاحیتی تکلیفی است که می‌بایست انجام شود. بدیهی است که استثناء وارد بر این تکلیف ناظر به حالتی است که دستگاه ذریبط، همان اداره ثبت باشد که در این صورت، منطقی برای استعلام و سپری شدن مدت یاد شده قابل تصور

نیست هرچند که وجود سندی که نشان‌دهنده وضعیت ثبتی و مالکیت باشد در پرونده مربوطه لازم است و تکلیف این تا این اندازه قابل بحث نیست.

۴-۳- لزوم اعلام منظور از استعلام

هریک از مراجع ذیصلاح در تملک به مناسبت‌های مختلفی با ادارات ثبت مرتبط بوده و کم و زیاد، استعلام‌هایی از این مرجع به عمل می‌آورند. به همین مناسبت در استعلامی که مرجع ذیربط از این دستگاه به عمل می‌آورد می‌بایست، منظور خود را که همانا تمایل او به تملک بوده را اعلام نموده و از آن مرجع بخواهد که بسته به زمان اعلام به اشخاص ذیحق و اجرای طرح نقل و انتقال ملک مورد استعلام را ممنوع نموده و همچنین قرار گرفتن این طرح را در درخواست‌ها و دستورات رسمی و قانونی، مدنظر قرار داده و در صورت لزوم و با رعایت قانون این موضوع را به مرجع یا اشخاص ذیصلاح یا ذیحق بازگو نماید.

تبصره سوم ماده ۱۳ آیین‌نامه اجرایی قانون زمین شهری مصوب ۱۳۷۱ به روشنی این موضوع را به‌عنوان تکلیف دستگاه مربوطه موردشناسایی قرار داده بود. به موجب این مقرر در کلیه مواردی که زمین‌هایی در طرح‌های مصوب دولتی و شهرداری قرار می‌گیرد باید مراتب به وسیله دستگاه صاحب طرح به مالک یا مالکین و اداره ثبت اعلام گردد تا از هرگونه نقل و انتقال این گونه زمین‌ها تا انجام مراحل تملک حداکثر ظرف مدت هیجده ماه از تاریخ، اعلام به اداره ثبت خودداری گردد (زرگوش، ۱۴۰۰، ۱۴۷).

۴-۴- ضمانت اجرای خرید و فروش زمین مورد طرح

در صورت عدم صدور بخشنامه به دفاتر اسناد رسمی یا عدم توجه سردفتر به ممنوعیت معامله یا به هر علت دیگر نسبت به زمین موضوع طرح معامله واقع شود آیا معامله مذکور محکوم به بطلان است یا خیر؟ صرف معامله در دفتر اسناد رسمی در مورد اموال غیرمنقول موجب انتقال مالکیت نیست، چرا که دولت فقط کسی را که ملک به اسم او ثبت شده مالک خواهد شناخت و از آن جا که دفاتر اسناد

رسمی مکلفند خلاصه معامله را در برگ مخصوص که برای این کار تهیه شده نوشته و به دفتر املاک حوزه ثبت ملک ارسال دارند چه بسا مسئولیت دفتر املاک که بایستی خلاصه معامله مذکور را در زیر ثبت ملک در دفتر املاک قید نمایند در هنگام انجام این تکلیف متوجه ممنوعیت معامله گردیده و از ثبت آن خودداری نمایند.

اما به هر حال هنوز این پرسش باقی است که آیا معامله منعقد باطل است یا خیر؟ با توجه به ماده ۳۴۸ قانون مدنی که تصریح نمود بیع چیزی که خرید و فروش آن قانوناً ممنوع است باطل است تردیدی در بطلان چنین معامله‌ای باقی نمی‌ماند دعوی بطلان نیز می‌تواند برحسب مورد از ناحیه دولت یا شهرداری اقامه شود یا این که از طرف خریدار زمین طرح گردد (بشیری و داودپور، ۱۳۹۹، ۱۹).

۵- حقوق اشخاص در اراضی و املاک تملک شده به لحاظ اثباتی

در دعاوی راجع به اراضی و املاک تملک شده توسط دولت و شهرداری، سند به معنای خاص آن در ماده ۱۲۸۴ قانون مدنی، مهم‌ترین دلیل مالک و سایر صاحبان حق در اثبات حقوق خود می‌باشد. ماده ۱۲۸۴ قانون مدنی مقرر می‌دارد: سند عبارت است از هر نوشته که در مقام دعوی یا دفاع قابل استفاده باشد.

۵-۱- حقوق مستند به سند کتبی

نظر به این که قانون مدنی در ماده ۱۲۸۶ سند را در مقام ادله اثبات دعوی به سند عادی و رسمی تقسیم نموده و از طرفی ماده‌های ۴۶، ۴۷ و ۴۸ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰ ضمن اجباری نمودن ثبت کلیه عقود و معاملات راجع به عین و منافع املاک دارای سابقه ثبتی ضمانت اجرای عدم ثبت اسنادی را که طبق قانون باید به ثبت برسد عدم پذیرش آن در ادارات و محاکم اعلام نموده است (بشیری و داودپور، ۱۳۹۹، ۲۴۹).

۵-۲- حقوق مستند به سند رسمی

سند رسمی مهم‌ترین و معتبرترین دلیل مالکیت بر عرصه، اعیان و سایر حقوق در اراضی و املاک تملک شده می‌باشد. سند رسمی متضمن هر یک از عقود و معاملات راجع به عین یا منافع املاک و

سایر حقوق مربوط پس از ثبت در دفتر املاک مثبت مالکیت عین و منافع آن می‌باشد. یکی از حقوقدانان در تعریف سند مالکیت بیان می‌دارد: «سند مالکیت بنا بر تعریف قانون مدنی از اسناد رسمی است و می‌توان گفت که از مهم‌ترین اسناد است زیرا اعتبار آن برای همه افراد است و تمام مقامات رسمی نیز باید به آن اعتبار دهند اما در عرف ثبت به آن می‌گویند سند مالکیت نه سند رسمی و لذا اثر خاص سند رسمی را که لازم الاجراء بودن آن بدون حکم دادگاه است ندارد» (شهری، ۱۴۰۳، ۹۳). ماده ۲۲ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰ در اهمیت ثبت در دفتر املاک مقرر می‌دارد: همین که ملک مطابق قانون در دفتر املاک به ثبت رسید دولت فقط کسی را که ملک به اسم او ثبت شده و یا کسی را که ملک مزبور به او منتقل گردیده و این انتقال نیز در دفتر املاک به ثبت رسیده یا این که ملک مزبور از مالک رسمی ارث به او رسیده باشد مالک خواهد شناخت.

با این اوصاف هرگاه اشخاص دارنده حق قانونی در اراضی و املاک تملک شده توسط دولت و شهرداری در مقام اقامه دعوی جهت احقاق حقوق خود به طرفیت دستگاه تملک‌کننده قرار گیرند باید مالکیت خود بر عرصه، اعیان و سایر حقوق مربوطه را با ارائه سند مالکیت رسمی اثبات نمایند. در غیر این صورت دعوی آن‌ها با صدور قرار رد از سوی مرجع قضایی مواجه خواهد شد (بشیری و داودپور، ۱۳۹۹، ۲۴۹). بنابراین، می‌توان گفت مقصود از مالک در ماده واحده قانون نحوه تقویم ابنیه، املاک و اراضی مورد نیاز شهرداری‌ها مصوب ۱۳۷۰ کسی است که دارای سند رسمی باشد. سند رسمی به موجب ماده ۷۰ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰ سندی است که مطابق قوانین به ثبت رسیده است به موجب ماده ۱۲۸۷ قانون مدنی اسنادی که در اداره ثبت اسناد و املاک و یا در دفاتر اسناد رسمی یا در نزد سایر مأمورین رسمی در حدود صلاحیت آن‌ها بر طبق مقررات قانونی، تنظیم شده باشد به این ترتیب هویت ملک و مالک آن معین می‌شود. مالکیت کامل‌ترین حق عینی است که ممکن است به عرصه یا اعیان تعلق بگیرد.

سند رسمی حاکی از مالکیت است و اعتبار آن به دلیل حکایت آن از وقوع معامله و ثبت آن در دفاتر املاک اداره ثبت است. دستگاه‌های اجرایی به استناد تبصره دوم ماده ۲ لایحه قانونی نحوه

خرید و تملک مصوب ۱۳۵۸ می‌تواند وضعیت ثبتی ملک را از اداره ثبت استعلام نمایند و اداره ثبت نیز مکلف است محل وقوع و وضع ثبتی ملک را با توجه به نقشه ارائه شده حداکثر ظرف پانزده روز از تاریخ استعلام پاسخ دهد (کامیار، ۱۴۰۲، ۲۴۴).

۵-۳- حقوق مستند به سند عادی

قانون مدنی بدون تعریف سند عادی پس از ارائه تعریف سند رسمی در ماده ۱۲۸۷ در ماده ۱۲۸۹ آورده که غیر از اسناد مذکوره در ماده ۱۲۸۷ سایر اسناد عادی است. یکپارچه‌حق‌قدانان در تعریف سند عادی بیان نموده سند عادی سندی است که بدون دخالت مأمورین رسمی به وسیله اشخاص عادی تنظیم و امضاء می‌شود. مستفاد از ماده‌های ۴۶ و ۴۷ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰ اصل بر عدم لزوم تنظیم سند رسمی درباره نقل و انتقال اموال است لیکن به‌طور استثناء معاملات راجع به عین و منافع املاک یا حقوق که سابقه ثبت در دفتر املاک را دارند و نیز معاملات راجع به اموال غیرمنقول ثبت نشده در مناطقی که وزارت دادگستری مقتضی و اعلام نماید مستلزم تنظیم سند رسمی است (بشیری و داودپور، ۱۳۹۹، ۲۵۰).

ممکن است در دعوا خواهان اعتراضی به اقدامات تملکی نداشته باشد بلکه خواسته او به‌طور مثال آن باشد که خوانده دعوی غرامت زیان وارده به او یعنی قیمت ملکی که محل انجام عملیات اجرایی طرح بوده را پرداخت نموده است. خواهان برای تحقق خواسته خود می‌بایست ادله‌ای که نشان‌دهنده استحقاق او می‌باشد را مطرح نماید. به‌عنوان مثال، اگر مالک یک ملک بوده که دارای سند رسمی است کپی تصدیق شده این سند را به‌عنوان دلیل اثبات‌کننده استحقاق خود ارائه نماید (زرگوش، ۱۴۰۰، ۲۵۷). پس این گونه می‌توان بیان کرد که ادارات و دادگاه‌ها از پذیرش اسنادی که وفق مقررات به ثبت نرسیده‌اند معذورند. حقوق مستند به سند عادی از دو منظر قابل بررسی است: حقوق مستند به سند عادی در اراضی و املاک دارای سابقه ثبتی و فاقد سند ثبتی.

۵-۳-۱- حقوق مستند به سند عادی در اراضی و املاک دارای سابقه ثبتی

به نظر نگارندگان بر اساس ماده ۱۰۰ قانون شهرداری مصوب ۱۳۳۴ مصوب مالکان املاک و اراضی واقع در محدوده قانونی و حریم شهر باید قبل از هر اقدام عمرانی و عملیات ساختمانی از شهرداری پروانه ساختمان را اخذ کنند و طبق ماده ۲۲ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰ مالک اراضی و املاک ثبت شده شخصی است که نام او به عنوان مالک در دفتر املاک به ثبت رسیده است و چون ماده ۴۸ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰ دادگاهها و ادارات را از پذیرش اسنادی که طبق ماده‌های ۴۶ و ۴۷ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰ تنظیم نشده‌اند معذور داشته است، پس حتی اگر ملکی دارای سابقه ثبتی باشد ولی خریدار این ملک را با سند عادی خریداری کرده باشد و بعد برای اخذ پروانه ساختمان به شهرداری مراجعه نمایند شهرداری از پذیرش آن سند عادی به عنوان دلیل مالکیت باید خودداری نماید.

بعضی اشخاص برخلاف مقررات ماده ۴۶ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰ مبنی بر الزامی بودن ثبت معاملات راجع به اموال غیرمنقول دارای سابقه ثبتی در دفتر املاک در معاملات خود به تنظیم سند عادی اکتفاء می‌کنند. در صورتی که ملک یا سایر حقوق خریداری شده به موجب سند عادی که دارای سابقه ثبتی است در طرح عمومی قرار گیرد و شهرداری یا دولت نسبت به تملک آن اقدام نماید آیا خریدار دارای سند عادی می‌تواند به استناد سند عادی به دستگاه تملک‌کننده مراجعه یا به طرفیت آن‌ها برای احقاق حقوق خود اقامه دعوی نماید؟ و به عبارت دیگر دلیل مالکیت خود را سند عادی قرار دهد؟ پاسخ به این پرسش منفی است چرا که قانونگذار پس از این که در ماده‌های ۴۶ و ۴۷ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰ به اجباری بودن ثبت معاملات راجع به عین یا منافع اموال غیرمنقول دارای سابقه ثبتی و نیز معاملات راجع به عین و منافع اموال غیرمنقول فاقد سابقه ثبتی در نقاطی که وزارت دادگستری مقتضی بداند تصریح نموده، بلافاصله در مقام بیان ضمانت اجرای عدم ثبت معاملات مذکور در ماده ۴۸ همان قانون مقرر می‌دارد سندی که مطابق ماده‌های فوق باید به ثبت برسد و به ثبت نرسیده در هیچ یک از ادارات و محاکم پذیرفته نخواهد شد. هیئت عمومی دیوان

عدالت اداری نیز در یک رأی وحدت رویه^۵ پذیرش اسناد عادی مبنی بر نقل و انتقال اراضی و املاک ثبت شده بدون تنفیذ مقامات صالح را فاقد جواز قانونی دانسته است.

بنابراین، دارنده حق مستند به مقررات ثبتی مذکور نمی‌تواند سند عادی را دلیل مالکیت خود در اراضی و املاک تملک شده قرار دهد. لیکن باید گفت ضمانت اجرای ماده ۴۸ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰ با یک استثناء مواجه است و آن پذیرش سند عادی اجاره محل‌های کسب و تجارت موضوع قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶ می‌باشد چرا که قانون موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶ به اجاره نامه‌های عادی درباره محل‌های کسب اعم از ثبت شده و ثبت نشده و حق کسب و پیشه حاصل از آن‌به‌طور ضمنی اعتبار داده است.

پرسش دیگر این است که با توجه به عدم پذیرش اسناد عادی، اشخاص صاحب حق در اراضی و املاک تملک شده چگونه می‌توانند حق خود را ثابت و در مقام استیفاء آن بر آیند؟ در این گونه موارد و با فرض این که انتقال دهندگان حقوق موضوع اسناد عادی، حاضر به انتقال ملک به نام دارنده سند عادی نباشند و یا در صورت تمایل به انتقال رسمی تنظیم سند با موانعی روبرو باشد خریدار ملک یا سایر حقوق مربوطه ناچار به اقامه دعوی اثبات مالکیت به طرفیت ایادی قبلی خود و مالک رسمی می‌باشد که در صورت تنفیذ معامله و اثبات مالکیت و صدور حکم دارنده سند عادی به استناد حکم قطعی صادره و اثبات مالکیت خود می‌تواند در مقام استیفاء حقوق خود در اراضی و املاک تملک شده توسط دولت یا شهرداری به دستگاه تملک‌کننده مراجعه و حقوق خود را مطالبه نماید و در صورت عدم اجابت خواسته، مبادرت به اقامه دعوی به طرفیت دستگاه مذکور نماید.

۵-۳-۲- حقوق مستند به سند عادی در اراضی و املاک فاقد سابقه ثبتی

در صورتی که اراضی و املاک واقع در طرح‌های مصوب توسط دولت یا شهرداری فاقد سابقه ثبتی باشد در این صورت حقوق اشخاص در اراضی و املاک تملک شده مستند به سند عادی قابل پذیرش

است. زیرا برابر ماده‌های ۴۶ و ۴۷ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰ اصل بر عدم اجباری بودن تنظیم سند رسمی برای نقل و انتقال اموال است مگر در موارد استثناء شده در ماده‌های مذکور که تنظیم سند رسمی الزامی است. از طرفی ماده ۴۸ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰ نیز به‌طور ضمنی اثبات نقل و انتقال اموال غیرمنقول ثبت شده را به وسیله سند عادی مورد پذیرش قرار داده است.

ماده ۱۰۱ قانون اجرای احکام مدنی مصوب ۱۳۵۶ در مقام قابلیت توقیف مال غیرمنقول فاقد سابقه ثبتی مقرر داشته توقیف مال غیرمنقولی که سابقه ثبت ندارد به‌عنوان مال محکوم علیه وقتی جایز است که محکوم علیه در آن تصرف مالکانه داشته باشد و یا محکوم علیه به موجب حکم نهایی مالک شناخته شود. در موردی که حکم بر مالکیت محکوم علیه صادر شده ولی به مرحله نهایی نرسیده باشد توقیف مال مزبور در ازاء بدهی محکوم علیه جایز است ولی ادامه عملیات اجرایی موقوف به صدور حکم نهایی است. بنابراین، دستگاه تملک‌کننده در اراضی و املاک فاقد سابقه ثبتی واقع در طرح باید سند عادی را به‌عنوان دلیل مالکیت بپذیرد و حقوق مالک یا سایر ذینفعان را به استناد سند عادی پرداخت نماید.

اداره کل حقوقی دادگستری در یک نظریه مشورتی^۶ در این خصوص چنین اظهارنظر نموده است: پرداخت خسارت یا قیمت اعیان به مالکین فاقد اسناد مالکیت که ملک آن‌ها در طرح تعریض قرار گرفته است در صورتی که مالکیت مورد نزاع نبوده و مصون از تعرض باشد بلااشکال است و الا با رعایت ماده ۸ لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های عمومی عمرانی و نظامی دولت مصوب ۱۳۵۸ ارزش تقویمی اعیان مورد تملک در صندوق ثبت محل تودیع و پس از احراز مالکیت در مراجع قضایی به مالک تأدیه می‌گردد (بشیری و داودپور، ۱۳۹۹، ۲۵۰).

۶- سند عادی و اثبات مالکیت غیرمنقول به موجب آیین نامه اجرایی قانون زمین شهری

دارندگان سند رسمی مالکیت به موجب ماده ۲۲ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰ در موقعیت ممتاز حقوقی قرار می‌گیرند. همین که ملکی مطابق قانون در دفتر املاک به ثبت رسیده دولت فقط

کسی را که ملک مزبور به اسم او ثبت شده و یا کسی که ملک مزبور به او منتقل گردیده و این انتقال نیز در دفتر املاک به ثبت رسیده باشد مالک خواهد شناخت. ثبت کلیه معاملات راجع به عین و حقوقی که قبلاً در دفتر املاک ثبت شده اجباری است. محاکم و ادارات از قبول اسناد عادی مشمول مقررات اجباری ثبت معذورند. این قاعده کلی از استثناء مصون نمانده است.

اسناد عادی املاک در سه بخش متمایز بررسی می‌شود: صدور پروانه ساختمان؛ اراضی شهری؛ تملکات. شهرداری‌ها بر اساس ماده ۵۲ آیین نامه اجرایی قانون زمین شهری مصوب ۱۳۶۷ و ماده واحده مربوط به اراضی تملک شده به موجب قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری و کیفیت عمران آن و واگذاری به مستضعفین واجد شرایط مصوب ۱۳۵۸ ملزمند اوراق عادی واگذاری اراضی به جای سند مالکیت را بپذیرند. این قواعد استثناییه طور گسترده تفسیر نمی‌شوند و به عنوان قاعده کلی باید گفت مجوز ساخت بدون ارائه سند مالکیت صادر نمی‌شود. هیئت عمومی دیوان عدالت اداری به دفعات مصوبات مراجع اداری در صدور مجوز استناد اسناد عادی را باطل اعلام کرده است.

نتیجه

تغییر وضعیت مالکیت املاک در دو حالت قابل تصور است: در بعضی مواقع ممکن است نحوه مالکیت برخی از اموال عمومی مانند خیابان‌ها، میدان‌ها و پارک‌های عمومی به دلیل تغییر در نقشه شهر تبدیل به مالکیت خصوصی گردد. در این حالت به تصریح ماده ۱۳۸ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰ و ماده ۲۷ آیین نامه قانون ثبت، درخواست ثبت آن‌ها از طرف مالک یا شهرداری و یا دولت به عنوان مالکیت خصوصی آن‌ها پذیرفته می‌شود و نحوه قبول درخواست ثبت این قبیل املاک همانند سایر املاک خصوصی خواهد بود. در برخی مواقع نیز این امکان وجود دارد که ملکی که مالک خصوصی داشته و قابل ثبت می‌باشد به دلیل اجرای طرح‌های عمومی و عمرانی دولت، تبدیل به خیابان یا میدان و امثال آن شود. در این صورت اگر آن ملک در جریان ثبت باشد برابر دستور ماده ۴۵ آیین نامه قانون ثبت، اداره ثبت موظف است پس از اطلاع و یا به درخواست مالک یا شهرداری به

موضوع رسیدگی نموده و پس از بازدید نماینده ثبت از محل مراتب را در دفتر توزیع اظهارنامه و پرونده مربوطه قید و آن را مختومه نماید. ولی اگر این تبدیل وضعیت پس از ثبت ملک و صدور سند مالکیت حاصل شده باشد، در گذشته مراتب در ستون ملاحظات دفتر املاک نیز قید می‌گردید، ولی اکنون در سامانه بانک جامع اطلاعات املاک و کاداستر کشور مراتب درج می‌گردد، بدین نحو که در قسمت داده آمایی مالکیت، مالکیت شخص حقیقی یا حقوقی به ماده ۴۵ آیین نامه قانون ثبت انتقال می‌یابد.

در حالتی نیز که قسمتی از ملک پس از اجرای طرح عمرانی باقی مانده باشد، مراتب در سامانه بانک جامع اطلاعات املاک و کاداستر کشور اعمال خواهد شد و جهت باقی مانده آن سند مالکیت به نام مالک یا شهرداری، بسته به نوع توافق صورت گرفته میان مالک و شهرداری و میزان واگذار شده، صادر می‌گردد. آن چه در موضوع سلب مالکیت اهمیت دارد تأمین منافع عمومی و رفع نیازهای همگانی در زمینه املاک و اراضی است که با رعایت تشریفات اداری و قضایی امکان‌پذیر می‌باشد، پس آن چه که به تملک مشروعیت می‌بخشد، ضرورت است.

فرایند سلب مالکیت به سبب منافع عمومی در سیستم حقوقی ایران دارای یک مرحله اداری است که شامل آئین رسیدگی و تشریفات سلب مالکیت می‌باشد که مالکان اموال تملک شده می‌توانند حسب مورد با مراجعه به دیوان عدالت اداری یا دادگاه عمومی حقوقی نسبت به احقاق حق خود اقدام نمایند. دادگاه‌های عمومی ایران در صورت بروز اختلاف در تعیین هیئت کارشناسی و تشخیص این که ملک واقع در طرح، محل سکونت یا تأمین معاش مالک می‌باشد یا خیر و همچنین الزام دستگاه اجرایی به پرداخت غرامت در صورت درخواست مالک یا مالکان مداخله و اظهار نظر می‌کنند و همچنین دیوان عدالت اداری به شکایت ذینفعان از فرایند سلب مالکیت رسیدگی و در صورت اثبات تخلف رأی بر ابطال تملکات صادر می‌کنند. همین‌طور دیوان عدالت اداری در رسیدگی به شکایت از تملکاتی که زیر نظر دادستان انجام می‌شود صلاحیت دارد.

مهم‌ترین دلیل مالکیت اشخاص در رابطه با املاک و اراضی آن‌ها در اثبات حقوق مالکانه شان

سند مالکیت است که ارزنده‌ترین و معتبرترین آن‌ها سند رسمی مالکیت می‌باشد، زیرا طبق بیان قانون همین که ملک مطابق قانون در دفتر املاک به ثبت رسید دولت فقط کسی را که ملک به اسم او ثبت شده و یا کسی را که ملک به او منتقل گردیده و این انتقال نیز در دفتر املاک به ثبت رسیده یا این که ملک مزبور از مالک رسمی ارثا به او رسیده باشد، مالک خواهد شناخت و دارندگان اسناد عادی مسیری باز همانند دارندگان اسناد رسمی ندارند، زیرا سند عادی، سندی است که بدون دخالت مأمورین رسمی به وسیله اشخاص عادی تنظیم و امضاء شده و در دفتر املاک ثبت نگردیده تا دولت دارندگان این اسناد عادی را مالک بشناسد و ضمانت اجرای این مالکان که به تنظیم سند عادی اکتفاء کرده‌اند عدم پذیرش در محاکم و ادارات است و باید برای احقاق حق خود راه سخت اثبات مالکیت را با اقامه دعوا به طرفیت مالک رسمی یا ایادی قبلی خود پیش بگیرند.

پیشنهاد

با توجه به این که در حال حاضر به موارد زیادی برخورد می‌کنیم که مالکینی که ملک آن‌ها در طرح واقع شده بود قبل از پایان تشریفات تملک، ملک خود را با سند عادی به خریداران ناآگاه از شرایط ویژه آن ملک، می‌فروختند و حتی ممکن است با به تعویق افتادن برخی از عملیات‌های عمرانی هنوز خریدارانی باشند که از تملک ملک توسط دستگاه اجرایی بی‌اطلاع باشند لذا پیشنهاد بر این است: با توجه به تصویب قانون الزام به ثبت رسمی معاملاتی اموال غیرمنقول مصوب ۱۴۰۳ که تمامی دارندگان اسناد عادی را ملزم به بارگذاری در سامانه کرده است و این زمان محدود می‌باشد، شرایطی فراهم شود که دارندگان اسناد عادی علاوه بر بارگذاری اسناد خود در سامانه امکان این را داشته باشند تا با وارد کردن مشخصات ملک بتوانند وضعیت آن را از نظر معاملات معارض و مورد تملک واقع شدن توسط دستگاه‌های اجرایی استعلام نمایند تا هم دستگاه‌های اجرایی و هم دارندگان اسناد عادی این گونه املاک، امکان احقاق حق خود را در مدت تعیین شده داشته باشند.

ملاحظات اخلاقی: موارد مربوط به اخلاق در پژوهش و نیز امانتداری در استناد به متون و

ارجاعات مقاله تماماً رعایت گردیده است.

تعارض منافع: تعارض منافع در این مقاله وجود ندارد.

تأمین اعتبار پژوهش: این پژوهش بدون تأمین اعتبار مالی نگارش یافته است.

منابع

- بشیری، عباس و داودپور، حمید، ۱۳۹۹، **تملك املاک و اراضی، مستحقات دولتی و شهرداری‌ها،**

چاپ دوم، تهران، انتشارات جنگل.

- پورسلیم بناب، جلیل، ۱۴۰۲، **اراضی و املاک واقع در طرح و نحوه دفاع از حقوق مالکانه،** چاپ

ششم، تهران، انتشارات فردوسی.

- جعفری لنگرودی، محمدجعفر، ۱۴۰۴، **ترمینولوژی حقوق،** چاپ چهارم، تهران، انتشارات گنج دانش.

- خضریان، رامین؛ قیوم زاده، محمود؛ تقوی، سیدحسین، ۱۴۰۲، **تملك اراضی و املاک توسط دولت،**

فصلنامه پژوهش‌های تطبیقی فقه، حقوق و سیاست، شماره ۵.

- زرگوش، مشتاق، ۱۴۰۰، **حقوق اداری، تملك املاک، شبه تملك‌ها و سلب مالکیت از سرمایه‌ها**

توسط دولت، چاپ دوم، تهران، انتشارات میزان.

- سیف الهی، شهناز، ۱۳۹۶، **تأثیر قوانین مربوط به تملك املاک بر معاملات املاک شهری، فصلنامه**

پژوهش‌های حقوقی، شماره ۳۲.

- شهری، غلامرضا، ۱۴۰۳، **حقوق ثبت اسناد و املاک،** چاپ شصتم، انتشارات جهاد دانشگاهی.

- طباطبائی حصاری، نسرین، ۱۳۹۸، **مطالعه تطبیقی جایگاه سازمان ثبت اسناد و املاک در ساختار حاکمیت؛**

ادغام در سیستم قضایی یا سیستم اجرایی و بدنه دولت، دوفصلنامه مطالعات حقوق تطبیقی،

شماره ۱.

- کامیار، غلامرضا، ۱۳۹۶، **حقوق اداری اموال،** چاپ دوم، تهران، انتشارات مجد.

- کامیار، غلامرضا، ۱۴۰۲، **حقوق شهری و شهرسازی**، چاپ شانزدهم، تهران، انتشارات مجد.
- کریمی، علی و کریمی، عباس، ۱۳۹۹، ارزش اثباتی اسناد راجع به ملک در جریان ثبتی، **فصلنامه مطالعات حقوق خصوصی**، شماره ۲.
- منیری، سعید و ره پیک، سیامک، ۱۴۰۳، نظریه حق تقدم تملک در حقوق ایران، **فصلنامه دیدگاه‌های حقوق قضایی**، شماره ۱۰۵.
- میرزاییگی، ماری، ۱۴۰۰، روند ثبت املاک، اشتباهات و اختلافات ثبتی، **فصلنامه حقوق و مطالعات سیاسی**، شماره ۱.

Legal Civilization

ISSN: 2873-1841
ISSN: 2873-1922

No.26- Winter 2026

Analysis of the Issuing Bank's Liability under the Law of Documentary Credits

Homayoun Mafi, Mohsen Raeisi

The Role of Artificial Intelligence in Improving Criminal Investigation Processes and Digital Evidence Analysis in the Iranian Legal System

Amirreza Mahmoudi, Zahra Rahnama

Revisiting Contractual Obligations in Conditions of High Inflation: an Analysis of Adjustment Capacities in Iranian Law

Shima Shakouri, Ghasem Nabizadeh Kebrya

Iranian Criminal Policy Pathology Regarding the Crimes of Rebellion, Moharebeh and Corruption on Earth in Light of the Concept of National Security and Political Stability of the Country

Ruhollah Sheikhi, Mohammad Momahmoodi

The Framework of Civil Liability Arising from High-Risk Recreational Activities: A Study of Escape Rooms

Rahim Mokhtari, Gholamhossein Keshavarz

Handling Intellectual Property Claims in the Iranian Legal System

Sayyed Mohammadbagher Haghayeghi, Mohammadreza Nasiri, Amirhasan Abolhasani

Criminological Analysis of Crimes in the Field of Cryptocurrencies: A Study of Common Frauds in Iran

Hossein Mahmoudi Tekanloo, Roya Asiaei

Preventive Strategies for the Crime of Rent-Taking in Iran's Criminal Policy with an Emphasis on Criminological Challenges and Gaps

Fazal Movahedi, Hamidreza Konari Zhadeh, Davoud Salmanpour

An Analysis of the Principle of Proportionality Between Crime and Punishment in the Structure of the International Criminal Court

Hasan Pirfalak, Tayebe Ghodrati Siyahmazgi

Agreement Between the Parties to the Contract in Determining the Evidence to Prove the Claim

Habibolah Abdollah Poor, Mahdi Shojayi

Performance of Criminal Courts in Crime Prevention: A Critical Criminology Perspective with Focus on Iran's Judicial System

Iraj Morvati, Naghmeh Farhood

The Responsibility of States for Human Rights Violations by Private Security Companies on Foreign Missions

Mahdi Gharedaqui, Masoud Sarfarazi Saleh

The End of Centralized Governance: an Analysis of the Emergence of Decentralized Governance in the Era of Block chain and Smart Contracts

Hadi Zare, Majid Vaziri

Comparative Analysis of Social Security Compensatory Protection for Bodily Injuries and the Scope of Eligible Victims in Iran and England

Zeinab Tari

Transfer of Lawsuits in the Iranian Legal System with Emphasis on Selected Provisions of the Deeds and Real Estate Registration Law

Amirreza Alitabar

The Position of Artificial Intelligence in the Field of Criminal Policymaking

Mahbobeh Talebi Rostami

Commitment to Data Security as a Commitment to Result or a Commitment to Means in Private Law

Sayyed Amirhasan Mostafavi

Criminal Liability of Technology Companies for Crimes Committed by Users

Vahid Kioumars

Civil Liability Arising from Automated Processing of Personal Data by Artificial Intelligence in Iranian and Afghan Law

(With a Look at International Documents)

Raziyeh Jafarzade, Vahid Hamidi, Mohammadreza Rashid

The Impact of Legal Awareness and Transparency on the Prevention and Reduction of Administrative and Financial Corruption

Sayyedeh Mahshid Miri Balajorshari

Ownership of Personal Data in Private Rights; from Personality Right to Intangible Property

Sina Youseffi

Civil Liability of the Physician and Robot Manufacturer in Robotic Surgeries: Iranian and English Legal Systems

Ebrahim Shiravanian

An Analysis of the Issue of Receiving Compensation for Delayed Payment from the Convict to the Government

Mohammadmahdi Rezvanifar, Zahra Salimi

Legal and Administrative Effects of Acquisition on the Registered Status of Real Estate in the Iranian Legal System

Ehsaneh Vosoughi Monfared, Mohammad Varaste Bazghale

Economic Diplomacy and the Law of Private International Contracts; The Interaction of Politics and Law in Securing National Interests

Radmehr Rahmani Golafshan

Adoption of Artificial Intelligence-Driven Fraud Detection in Banking: The Role of Trust, Transparency, and Fairness Perception in Financial Institutions in Iran, the United Arab Emirates and Qatar

Abdolmajid Youseffi

Criminology of War in the Current Realities and the Need for its Development in Ukraine

Yasser Shakeri