




## پذیرش ثبت اموال مجهول‌المالک در حقوق ایران

عباس برزویی\* 

استادیار گروه حقوق، دانشکده الهیات و معارف اسلامی، دانشگاه حکیم سبزواری، سبزوار، ایران.  
رایانامه: [a.borzoei@hsu.ac.ir](mailto:a.borzoei@hsu.ac.ir)

### چکیده

به موجب قانون ثبت ۱۳۱۰، تقاضای ثبت اموال غیرمنقول و پذیرش آن، مستلزم شناسایی و تعرفه اموال در دفتر توزیع اظهارنامه بوده که ظرف حدود چهار دهه، تقریباً کلیه اموال غیرمنقول به تدریج در سراسر کشور شناسایی و در دفتر توزیع تعرفه شده است. پس از آن، عمده اموال غیرمنقول ثبت شده و یا در جریان ثبت است، اما برخی از اموال غیرمنقول در همان مرحله شناسایی مانده و متقاضی جز تعرفه در دفتر توزیع اقدامی نکرده است که از این اموال، به اموال مجهول‌المالک تعبیر می‌شود. در این مقاله صرفاً مرحله پذیرش تقاضای ثبت اموال مجهول‌المالک (پذیرش اظهارنامه) بررسی می‌شود که به صورت اختصاصی و با اجرای مقررات ماده ۱۱، ۲۷ و ۳۲ قانون ثبت و مواد ۲۱ الی ۵۱ آیین‌نامه قانون ثبت انجام می‌گیرد. اگرچه دفتر توزیع مبنایی برای پذیرش ثبت اموال مجهول‌المالک بوده است، ولی با توجه به ماده ۱۱ قانون ثبت، ماده ۲۴ آیین‌نامه آن و همچنین آرای هیأت نظارت و شورای عالی ثبت تا جایی که دفتر توزیع مراجعه شده که مندرجات آن بر خلاف واقع نباشد و در صورت تعارض مندرجات دفتر توزیع با تصرف فعلی از متصرف فعلی باید پذیرش ثبت به عمل می‌آید؛ زیرا مندرجات دفتر توزیع، قرینه بر مالکیت و تصرف، اماره بر مالکیت است و در صورت تعارض قرینه با اماره، اماره مقدم است.

**کلیدواژه‌ها:** اظهارنامه ثبتی، املاک، تصرف مالکانه، ثبت عمومی، دفتر توزیع.

استناد: برزویی، عباس (۱۴۰۲، پاییز). «پذیرش ثبت اموال مجهول‌المالک در حقوق ایران»، فصلنامه مطالعات حقوق خصوصی،

۵۳، ۳: صفحات ۴۴۳ - ۴۲۱. DOI: 10.22059/JLQ.2024.365216.1007801

تاریخ دریافت: ۱۴ فروردین ۱۴۰۲، تاریخ بازنگری: ۱۷ تیر ۱۴۰۲، تاریخ تصویب: ۱۶ مهر ۱۴۰۲، تاریخ انتشار: ۲۴ آبان ۱۴۰۲



## ۱. مقدمه

«ثبت املاک» و «ثبت اسناد» دو حوزه و محور اصلی حقوق ثبت هستند. در حال حاضر در مورد اموال غیرمنقول ثبت شده، ثبت املاک، مقدمه و لازمه ثبت اسناد و معاملات است، ولی در گذشته، ثبت اسناد و معاملات بیشتر متداول بوده و ثبت املاک به شیوه امروزی رایج نبوده و املاک و اراضی از حیث نام مالک، مساحت، نوع ملک و غیره در دفاتر مخصوصی ممیزی شده که در نبود ثروت‌هایی همچون نفت و معادن، هدف از ممیزی، اخذ مالیات و حقوق دولتی از اراضی و املاک به‌عنوان منبع مهم درآمد حکومت‌ها بوده است (محمدی: ۱۳۸۳: ۱۱۱-۱۱۳)، و چون کمتر به جنبه حقوقی ثبت توجه شده بود، ممیزی املاک وسیله مطمئنی جهت تثبیت مالکیت و پیشگیری از بروز اختلافات در املاک و حل اختلاف در صورت بروز آن نبود. از آنجا که بعد از نیروی انسانی، یکی از مهم‌ترین سرمایه‌ها، املاک بوده که تضمین و حمایت از آن، مستلزم استفاده از نهادهای حقوقی مناسبی است که هم، امنیت قطعی حقوق مالکیت را تضمین کرده و از منازعات ملکی پیشگیری کند و هم، در صورت بروز اختلافات ملکی بتواند به طریقی مطمئن به حل و فصل آنها بپردازد (طباطبائی حصارى، ۱۳۹۴: ۳۱۲). همچنین افزایش دعاوی و تهدید و تعرض نسبت به املاک، توجه دقیق‌تر مسئولان به آن و زمزمه ثبت املاک به شیوه امروزی را برانگیخت (حقیقت علی، ۱۳۹۸: ۳۰) و در ۲۱ فروردین ۱۳۰۲، اولین قانون ثبت اسناد و املاک به تصویب رسید که با توجه به ماده ۱ آن، هدف حقوقی از ثبت ملک بر جنبه مالی آن غلبه دارد و ثبت ملک واجد آثار حقوقی و اقتصادی متعددی است (طباطبائی حصارى، ۱۳۹۳: ۱۳ و ۲۴۹-۲۶۰).

در اجرای قانون ثبت ۱۳۰۲ و تثبیت مالکیت، اتفاق شایان توجهی رخ نداد که برخی آن را به‌علت نقص در قانون دانستند که در جهت رفع آن و بعد از تصویب چند قانون دیگر، در نهایت قانون ثبت ۱۳۱۰ تصویب شد که از این قانون به ثبت عمومی و اجباری در مقابل ثبت عادی و اختیاری، تعبیر می‌شود (جعفری لنگرودی، ۱۳۸۷: ۶) که هدف نهایی از آن، شناسنامه‌دار و رسمی کردن مالکیت اشخاص نسبت به املاک و تبدیل تصرف اشخاص به یک حق ثابت و رسمی بوده است (توسلی، ۱۳۹۰: ۱۱۶-۱۱۷).

ثبت املاک مستلزم انجام عملیاتی است که انجام اقدامات اولیه جهت شناسایی املاک و درج مشخصات اجمالی ملک در دفتر توزیع اظهارنامه (تعرفه ملک) به عهده اداره ثبت بوده و سپس اشخاص ملکف بوده تا نسبت به تکمیل اظهارنامه و ارائه به اداره ثبت اقدام کند تا از ایشان پذیرش ثبت به‌عمل آید و مراتب در دفتر آمار و ثبت اظهارنامه قید شود و با انجام عملیات بعدی که قسمتی توسط اداره ثبت و قسمتی توسط متقاضیان ثبت و قسمتی نیز، با همکاری اداره ثبت و اشخاص انجام شده، ملک در دفتر املاک ثبت شود. بر این اساس و بسته

به انجام یا عدم انجام تمام یا قسمتی از اقدامات مذکور، اموال غیرمنقول به سه دسته تقسیم می‌شوند: اموال ثبت‌شده، اموال در جریان ثبت و اموال مجهول‌المالک.

در حال حاضر، پذیرش تقاضای ثبت اموال مجهول‌المالک از موضوعات مهم در حقوق ثبت است. نظر به اینکه، عمدهٔ املاک توسط ادارهٔ ثبت، شناسایی و در دفتر توزیع اظهارنامه تعرفه شده، ولی در خصوص اموال مجهول‌المالک، اقدام دیگری انجام نگرفته است، از این رو در حال حاضر اولاً) با پذیرش ثبت اموال مجهول‌المالک مواجهیم؛ ثانیاً) جهت پذیرش ثبت اموال مجهول‌المالک به انجام اقدامات فوق نیاز نیست و عملیات احراز تصرف بلامنازع و تنظیم اظهارنامه به بعد (مواد ۱۱ به بعد قانون) باید انجام گیرد تا ملک در دفتر املاک ثبت شود.

این بحث مطرح می‌شود که دفتر توزیع اظهارنامه تا چه حد در پذیرش ثبت مؤثر بوده و آیا مفاد دفتر توزیع اظهارنامه، قرینه بر مالکیت متقاضی است یا امارهٔ مالکیت است؟ در فرضی که متصرف ملک شخص دیگری است، آیا پذیرش ثبت الزاماً از شخصی که ملک به نام او در دفتر توزیع اظهارنامه تعرفه شده یا ورثهٔ ایشان به عمل خواهد آمد یا از متصرف ملک؟ با فرض اینکه از متصرف پذیرش ثبت به عمل می‌آید، آیا تصرف به‌عنوان مالکیت به‌تهایی برای پذیرش ثبت، کافی است یا دلایل دیگری برای اثبات مالکیت لازم است؟

## ۲. ملک مجهول‌المالک ثبتی<sup>۱</sup>

### ۲.۱. شناسایی املاک و تعرفهٔ آن در دفتر توزیع اظهارنامه

در اجرای قانون ثبت ۱۳۱۰ و جهت ثبت ملک، اقداماتی لازم است که به عملیات مقدماتی ثبت معروف شده که شامل حدود دوازده اقدام بود<sup>۲</sup> تا ملک ثبت شود.

۱. در این مقاله پذیرش ثبت اموال مجهول‌المالک طبق مقررات عمومی ثبت (موضوع مواد ۹ تا ۲۱ قانون ثبت) بررسی شده است. البته به موجب قوانین خاص مانند قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضهٔ مسکن مصوب ۱۳۸۷/۰۲/۲۵ و الحاق موادی به آن مصوب ۱۳۸۸/۱۲/۰۲ نیز، در روستاهای بالای ۲۰ خانوار و شهرهای کمتر از ۲۵ هزار نفر، پذیرش ثبت اموال مجهول‌المالک میسر است که در مقالهٔ دیگری بررسی خواهد شد.

۲. انتشار آگهی عمومی ماده ۹ با موضوع تقسیم هر اداره یا دایره ثبتی به چند ناحیه جهت اقدام به ثبت کلیه اموال غیرمنقول واقع در هرناحیه با رعایت ماده ۵ آیین‌نامه قانون ثبت. ۲- انتشار آگهی مقدماتی موضوع ماده ۱۰، سه مرتبه در ماه با موضوع اطلاع به عموم در خصوص حدود ناحیه موردنظر و اینکه املاک واقع در آن ناحیه در شرف ثبت است. ۳- اقدام به شماره گذاری و نصب پلاک با رعایت ماده ۷ آیین‌نامه ثبت (در خصوص املاک و مستغلات شهری) و مواد ۶ و ۱۳ آن (در خصوص قراء و قصبات خورده مالک). ۴- توزیع اظهارنامه بین مالکین و اشخاص واجد تقاضای ثبت (موضوع مواد ۶ و ۷ آیین‌نامه قانون ثبت). ۵- قید شماره پلاک ملک، نوع ملک، اسامی مالکین و حدود اربعه ملک در دفتر توزیع اظهارنامه. ۶- تنظیم و تکمیل اظهارنامه (درخواست ثبت) با رعایت قسمت اول ماده ۱۱ قانون ثبت و مواد ۲۷ و ۳۲ آن و مواد ۲۱ الی ۲۴ آیین‌نامه قانون ثبت (احراز تصرف مالکانه بلامنازع و تنظیم صورتمجلس احراز تصرف و تنظیم اظهارنامه مطابق با آن) و رعایت مواد ۴۸ و ۴۹ آن. ۷- انتشار آگهی نوبتی موضوع ماده ۱۱ قانون ثبت، ۹۰ روز پس از اولین آگهی مقدماتی موضوع

انجام مراحل اولیه (انتشار آگهی عمومی تا پلاک‌کوبی و شماره‌گذاری و توزیع اظهارنامه و قید مشخصات اجمالی ملک در دفتر توزیع اظهارنامه) به عهده اداره ثبت بوده که از این اقدامات به شناسایی و تعرفه املاک تعبیر شده است که در روستا، مستنبط از ماده ۶ آیین‌نامه ثبت، اقدامات ذیل انجام می‌گرفت:

مرحله اول) مراجعه نماینده ثبت به اتفاق نقشه‌بردار به روستا و مطلع کردن مالکان از طریق جار زدن و غیره و تقسیم حدود طبیعی روستا به چند بخش با همکاری کدخدا و ریش‌سفیدان؛

مرحله دوم) مراجعه نماینده به محل املاک و انجام تحقیقات لازم و استفاده از اطلاعات کدخدا و ریش‌سفیدان و مطلعان محلی و یادداشت اطلاعات مربوط به ملک، مشخصات متصرف و مالک (طبق ماده ۳۵ قانون مدنی) در دفتر یا کتابچه یا حتی صورت‌مجلس تحقیقات به‌همراه ترسیم کروکی ملک توسط نقشه‌بردار<sup>۱</sup> در ظرف یک یا چند روز و امضای کتابچه یا صورت‌مجلس توسط نماینده، نقشه‌بردار، کدخدا و ریش‌سفیدان؛

مرحله سوم) شماره‌گذاری املاک در روستا، با لحاظ یک شماره پلاک اصلی برای روستا تحت عنوان سنگ.... اصلی، و شماره‌های فرعی برای املاک مزروعی روستا که بعضاً در همان مرحله یادداشت‌برداری از املاک و مشخصات مالک و متصرف و در مواردی بعد از شناسایی اولیه املاک، انجام می‌شد؛

مرحله چهارم) توزیع اظهارنامه بین متصرفان مالک و اشخاص مدنظر در مواد ۲۷ و ۳۲ قانون ثبت مطابق با صورت‌مجلس یا کتابچه با قید شماره پلاک و مشخصات مالک در روی آن؛

مرحله پنجم) ذکر اطلاعات حاصله شامل شماره پلاک ملک و نوع و محل آن، نام مالک متصرف (قائم‌مقام مالک یا وکیل و غیره)، حدود اربعه و حقوق ارتفاقی به‌نحو اجمالی، تاریخ

ماده ۱۰ با ذکر اسامی اشخاص دهنده اظهارنامه، نوع ملک و شماره پلاک آن ۸- ترتیب اثر دادن به اعتراض اشخاص به ثبت در مدت قانونی ۹۰ روز از انتشار اولین آگهی نوبتی موضوع ماده ۱۶ قانون ثبت و مواد ۸۶ و ۸۹ اصلاحی آیین‌نامه قانون ثبت. ۹- انتشار آگهی تحدید حدود موضوع ماده ۱۴ قانون ثبت و مواد ۵۲، ۵۳، ۵۴، ۶۱، ۶۲، ۶۷، ۶۶ آیین‌نامه قانون ثبت. ۱۰- انجام عملیات تحدید حدود و تنظیم صورت‌مجلس تحدید حدود موضوع مواد ۶۸ الی ۸۵ آیین‌نامه قانون ثبت. ۱۱- تعیین تکلیف اعتراض به تحدیدی حدود در صورت طرح اعتراض ظرف ۳۰ روز از تنظیم صورت‌مجلس تحدید حدود موضوع ماده ۲۰ قانون ثبت و ۷۴ و ۸۶ آیین‌نامه قانون ثبت. ۱۲- ثبت ملک در دفتر املاک اداره ثبت در صورت انجام عملیات مقدماتی فوق و عدم اعتراض به ثبت و حدود و حقوق ارتفاقی در مهلت مقرر قانونی موضوع مواد ۲۱ و ۲۴ قانون ثبت

۱. در بدو اجرای قانون ثبت، وسایل نقشه‌برداری وجود نداشت، از این رو به کروکی اکتفا می‌شد، ولی متعاقباً با فراهم شدن وسایل نقشه‌برداری، نقشه‌برداری الزامی شد که در ماده ۷۵ آیین‌نامه ثبت (اصلاحی ۱۳۵۴) بر آن تأکید شده است.

تسلیم اظهارنامه به متقاضی ثبت، نام گیرنده اظهارنامه و... در دفتر توزیع اظهارنامه. در این مرحله گفته می‌شد املاک شناسایی و تعرفه شده که مقدمه و مبنا برای پذیرش اظهارنامه و اقدامات بعدی برای ادامه عملیات ثبتی جهت ثبت ملک بوده است. حسب ماده ۷ آیین‌نامه، در خصوص املاک شهری، به جز جار زدن و تنظیم صورت‌مجلس و کتابچه که مخصوص اراضی مزروعی و روستایی بوده، اقدامات دیگر انجام گرفته است.

## ۲.۲. ماهیت دفتر توزیع اظهارنامه

دفتر توزیع اظهارنامه، دفتری است که در حین ثبت عمومی پس از انتشار آگهی ماده ۱۰ قانون ثبت، نتیجه تحقیقاتی به عمل آمده و تاریخ، شماره ملک، نام کسی که اظهارنامه دریافت کرده بود و تاریخ برگشت اظهارنامه‌ها نیز در آن ذکر می‌شد (تفکریان، ۱۳۹۳: ۵۲) که اگر با رعایت مقررات و دقت لازم تنظیم شده باشد، از نظر مراجعات بعدی و معرفی مستدعیان ثبت، میزان سهام آنها و نوع ملک، تاریخ پذیرش اظهارنامه، و موارد دیگر، دفتر فوق‌العاده بااهمیتی تلقی می‌شود که در واقع مخزن سابقه اظهارات مستدعی ثبت ملک است (رستمی بوکانی، ۱۳۹۱: ۳۴) و در موقع اقدام به درخواست ثبت، این دفتر می‌تواند ملاک عمل و تشخیص شروع مالکیت باشد و به همین سبب، متقاضی ثبت، باید کسی باشد که ملک در دفتر توزیع اظهارنامه به نام او تعرفه شده یا ید متلقای او باشد و در اختلافات ثبتی نیز به عنوان دلیل مرجح استفاده شود (حقیقت، ۱۳۹۸: ۴۳). ولی به دلایل متعدد از جمله صرف وقت کم توسط نماینده و مأمور ثبت و عدم تحقیق و معاینه محلی کافی و اکتفا به اطلاعات کدخدا، ممکن است گفته شود که این دفتر قرینه بر مالکیت بوده نه اماره، و موجب ایجاد مالکیت برای شخص تعرفه شده نسبت به ملک موردنظر نمی‌شود، ولی حق اولویت (یا همان تحجیر) برای ایشان نسبت به تقاضای ثبت ملک ایجاد کرده که به راحتی نمی‌توان این حق را سلب کرد و نادیده گرفت و در موقع پذیرش ثبت ملک، باید به مندرجات آن مراجعه کرد<sup>۱</sup>، مگر اینکه شخص تعرفه شده، متصرف نبوده (رضائی، ۱۳۹۲: ۲۴) و مندرجات دفتر خلاف واقع باشد.<sup>۲</sup>

## ۳.۲. اثر مقرتب بر شناسایی و تعرفه املاک

پس از شناسایی و تعرفه املاک در دفتر توزیع اظهارنامه، اولین اقدام جدی اشخاص تکمیل اظهارنامه و ارائه آن به اداره ثبت بوده است. به عبارتی تا شناسایی و تعرفه املاک توسط اداره ثبت رخ نداده باشد، تنظیم اظهارنامه و پذیرش ثبت میسر نبوده است و تنظیم اظهارنامه فرع بر

۱. بخشنامه شماره ۳/۱۱۸۰ مورخ ۱۳۵۴/۰۲/۲۱ سازمان ثبت اسناد و املاک

۲. رأی شماره ۲۸۹ سال ۱۳۸۴ شورای عالی ثبت (میرحسینی، ۱۳۸۹: ۵۰۷-۵۰۸)

شناسایی و تعرفه ملک بوده است. نظر به اینکه در زمان اجرای قانون ثبت، به‌ویژه در روستاها، اشخاص از سواد لازم برخوردار نبوده و تنظیم اظهارنامه از اهمیت خاصی برخوردار و خشت بنای عملیات ثبتی بوده (جعفری لنگرودی، ۱۳۸۷: ۳۷) و پذیرش و ثبت آن یا عدم آن موجب خروج ملک از حالت مجهول‌المالک یا تلقی به‌عنوان مجهول‌المالک حسب مورد شده و آثار متعددی بر آن مترتب شده است (بهرامی، ۱۳۹۱: ۳۰۳-۳۰۴). از این‌رو تنظیم اظهارنامه حسب مواد ۴۸ و ۴۹ آیین‌نامه ثبت توسط نماینده ثبت صورت می‌گیرد و در ذیل اظهارنامه، نام مأمور تنظیم‌کننده اظهارنامه قید می‌شود.

#### ۴.۲. مفهوم مجهول‌المالک ثبتی

بعد از انجام موارد عملیات مقدماتی بندهای ۱ تا ۵ (شناسایی و تعرفه ملک در دفتر توزیع اظهارنامه توسط اداره ثبت)، از حیث همکاری یا عدم آن با اداره ثبت، چند اتفاق افتاد:

الف) یک عده درخواست ثبت داده و تشریفات مقدماتی ثبت را طی کرده اند که به ثبت ملک در دفتر املاک و صدور سند مالکیت منجر شده که به این املاک، املاک ثبت‌شده گفته می‌شود.

ب) برخی اشخاص درخواست ثبت داده، از ایشان پذیرش ثبت به‌عمل آمده است و چه‌بسا قسمتی از عملیات مقدماتی ثبت در خصوص ایشان طی شده، ولی بنا به علل متعدد از جمله فوت متقاضی ثبت، اعتراض به ثبت و غیره، هنوز ملک در دفتر املاک ثبت نشده که به این املاک، املاک دارای سابقه ثبت یا جاری (در جریان ثبت) گفته می‌شود (علیزاده ثابت، ۱۳۷۸: ۱۴۸)؛

ج) اما عده‌ای، اصلاً درخواست ثبت نداده و چه‌بسا فرم اظهارنامه را که توسط اداره ثبت به ایشان داده شده بود، نزد خود نگه داشته‌اند و نسبت به تکمیل آن با همکاری نماینده ثبت و اعاده به اداره ثبت اقدام نکرده‌اند و تاکنون نیز که مدت مدیدی گذشته، اقدامی در این خصوص صورت نگرفته است که به این املاک، مجهول‌المالک گفته می‌شود.

بر خلاف اموال مجهول‌المالک مدنی، که اگرچه ملک دارای مالک بوده ولی مالک آن شناخته نشده (جعفری لنگرودی، ۱۴۰۱: ۸۲) و نمی‌توان به جهاتی، او را پیدا کرد (کاتوزیان، ۱۳۸۸: ۸۲)، در مجهول‌المالک ثبتی، مالک ملک مشخص بوده و سال‌ها در ملک تصرف داشته و از آن انتفاع برده است. همچنین تا قبل از ضمانت اجرای ماده ۱۲ قانون ثبت اصلاحی ۱۳۲۲، مبنی بر منع نقل و انتقال رسمی ملک مجهول‌المالک، ملک رسماً منتقل شده و چه‌بسا بعد از ممنوعیت مذکور، به‌کرات مورد انتقال عادی قرار گرفته است و اکثر مجاوران و اهالی محل، شخص متصرف را مالک شناخته‌اند. بر این اساس با لحاظ مقررات قانون ثبت و واقعیات

موجود، در تعریف جامع‌تر از اموال مجهول‌المالک ثبتی می‌توان گفت املاکی هستند که اداره ثبت در اجرای عملیات مقدماتی ثبت اقدام به شناسایی و تعرفه این املاک در دفتر توزیع اظهارنامه کرده و علی‌رغم توزیع اظهارنامه بین اشخاص، شخص دریافت‌کننده، اظهارنامه را تکمیل و به اداره ثبت اعاده نکرده است. چنین فردی ممکن است به استناد ماده ۳۵ قانون مدنی، خود را مالک دانسته و چه‌بسا نسبت به این املاک به صورت عادی، و به‌نحو مکرر نقل و انتقالی انجام داده است و برای مجاوران و اهالی محلی، مالک نیز مشخص و معلوم است.

## ۵.۲. ضمانت اجرای عدم تنظیم اظهارنامه و عدم ارائه آن به اداره ثبت

چنانچه افرادی به تکلیف خود در تکمیل اظهارنامه و برگشت آن در موعد مقرر عمل نکرده، در ضمن آگهی نوبتی (جهت املاکی که اظهارنامه داده شده)، این املاک به‌عنوان مجهول‌المالک اعلام می‌شد. از آنجا که تدوین‌کنندگان قانون ثبت ۱۳۱۰، پیش‌بینی کرده بودند که کار ثبت ملک از ابتدا تا خاتمه، حداکثر ده سال طول کشیده و اسناد مالکیت صادر شود، در ماده ۱۲ ثبت ۱۳۱۰ پیش‌بینی شده بود بعد از انقضای مهلت ده‌ساله از انتشار اولین آگهی نوبتی، اگر اشخاص مبادرت به تنظیم اظهارنامه و اعاده آن به اداره ثبت نکرده، اگرچه ملک، مالک خاص داشته ولی به مانند اموال مجهول‌المالک مدنی، اداره ثبت به تقاضای دادستان، مطابق ماده ۱۱ قانون ثبت به نام دولت انتشار آگهی کرده و سند مالکیت به نام دولت صادر شود و تصور نمی‌کردند که پس از ده سال، موضوعی به‌عنوان ثبت املاک مطرح باشد که عللی همچون نبودن وسایل، ابزار و زیرساخت‌های لازم، کمبود کارمند و پرسنل و عدم انگیزه لازم آنها، تراکم و کثرت کار و امور مختلف در ادارات ثبت (تحرك در ثبت اسناد و املاک، ۱۳۴۷: ۷۱-۷۲) و همچنین بروز جنگ جهانی دوم و حضور متفقین در ایران که موجب ورود خسارات زیاد، ناامنی و... شده و اوضاع اجتماعی، سیاسی و اقتصادی ایران را تحت تأثیر قرار داده بود (قاسمی و همکاران، ۱۴۰۰: ۱۲۷ و ۱۳۷)، سبب شد که ادارات ثبت نتوانند به تکالیف اولیه خود در انجام عملیات مقدماتی ثبت یعنی شناسایی تا تعرفه ملک در دفتر توزیع اظهارنامه اقدام کنند و تا این کار انجام نمی‌شد، امکان درخواست ثبت ملک از ناحیه مالکان و متقاضیان ثبت وجود نداشت، از این‌رو عملاً امکان درخواست ثبت املاک در مهلت ده‌ساله پیش‌بینی شده در ماده ۱۲ قانون ثبت ۱۳۱۰ میسر نشد. از طرفی با توجه به شرایط سیاسی و اجتماعی حاکم، ثبت املاک خصوصی به نام دولت موجبات بروز نارضایتی و شورش مردم را به دنبال داشت، بر این اساس در سال ۱۳۲۲، ماده ۱۲ فوق‌الاصلاح و به موجب آن، تقاضای ثبت املاک مجهول‌المالک توسط دادستان به نام دولت (بدون اینکه اجرایی شده باشد) منتفی و مقرر شد که از تاریخ اجرای این قانون، اگر اشخاص تقاضای ثبت ملک مجهول‌المالک را کرده‌اند، طبق روال به پذیرش ثبت و

انجام عملیات ثبتی تا ثبت ملک در دفتر املاک اقدام شد و اگر پس از دو سال، تقاضای ثبت کند، جریمه به میزان صدی ۲۵ از حق‌الثبت معمولی اضافه دریافت خواهد شد و معاملات راجع به آن املاک قبل از تقاضای ثبت در دفاتر اسناد رسمی پذیرفته نخواهد بود که البته به موجب اصلاحات یا قوانین بعدی، استثنائاتی بر ماده ۱۲ قانون ثبت وارد شده است. که از جمله می‌توان به ماده ۱۴۲ اصلاحی قانون ثبت مصوب ۱۳۵۱/۱۰/۱۸ اشاره کرد که به موجب آن، جهت ثبت اموال مجهول‌المالک و اگذار شده در اجرای قانون اصلاحات ارضی به زارعین صاحب نسق و ثبت ملک بر اساس انتقالات انجام گرفته، به تقاضای ثبت نیازی نیست. همچنین حسب بند ۴ ذیل ماده ۱۹ آیین‌نامه اجرایی قانون زمین شهری مصوب ۱۳۷۱/۰۳/۲۴ در خصوص اراضی مجهول‌المالک تملکی در اجرای ماده ۹ قانون زمین شهری و صدور سند بنام دولت، نیازی به انجام تشریفات ماده ۹ به بعد قانون ثبت نمی‌باشد (علیزاده ثابت: ۱۳۷۸: ۱۴۶-۱۴۷).

### ۳. پذیرش ثبت<sup>۱</sup>

از آنجا که پذیرش ثبت ملک مرحله‌ای بعد از ثبت مشخصات اجمالی ملک در دفتر توزیع اظهارنامه و تعرفه املاک است که در دهه‌های گذشته انجام شده است و با توجه به اینکه چه‌بسا زمان زیادی از شناسایی اولیه و تعرفه املاک در دفتر توزیع اظهارنامه گذشته باشد و شخصی که نامش در دفتر توزیع تعرفه شده، فوت کرده یا املاک، مورد نقل و انتقالات عادی متعددی صورت گرفته باشد یا به هر دلیلی متصرف ملک تغییر کرده و متفاوت از شخصی باشد که در زمان تعرفه ملک، متصرف بوده است، از این رو در بحث پذیرش ثبت ممکن است، اختلافات، اشتباهات و تعارضات متعددی پیش آید که حسب بند ۱ ماده ۲۵ اصلاحی قانون ثبت (اصلاحی ۱۳۵۱/۱۰/۱۸)، مرجع رفع اختلاف و تعیین تکلیف جهت پذیرش ثبت و یا ابطال و اصلاح درخواست ثبت با هیأت نظارت است که رأی هیأت نظارت قابل تجدیدنظر در شورای عالی ثبت و رأی شورا، حسب بند ۲ ماده ۱۰ و تبصره ۲ ماده ۱۶ و تبصره ۲ الحاقی در ۱۴۰۲/۰۲/۱۰ به قانون دیوان عدالت اداری، ظرف سه ماه قابل اعتراض در شعب تجدیدنظر دیوان عدالت اداری است.

به‌منظور پذیرش ثبت اموال مجهول‌المالک، اقداماتی لازم است که به‌اختصار ذکر می‌شود.

۱. در این مقاله صرفاً مرحله پذیرش ثبت اموال مجهول‌المالک (تکمیل اظهارنامه و پذیرش آن توسط اداره ثبت) مورد نظر بوده و بررسی عملیات مقدماتی بعد از پذیرش ثبت ملک به مقالات دیگر موکول می‌شود.



### ۳.۱. ارائه درخواست به انضمام مدارک و مستندات مالکیت و تصرف به اداره ثبت

با توجه به ماده ۱۱ قانون ثبت، که از «متصرفان به‌عنوان مالکیت»، نام برده است، این سؤال مطرح می‌شود که آیا تصرف به‌عنوان مالکیت به‌تنهایی جهت پذیرش ثبت ملک کفایت می‌کند، یا الزاماً، علاوه بر تصرف، اسناد و مدارک از جمله بنچاق، سند خریداری، استشهادیه و... به‌نحو مکتوب لازم است؟ یکی از استادان و نویسندگان حقوق ثبت، با توجه به ماده ۲۳ آیین‌نامه ثبت، اعلام کرده که تصرف به‌عنوان تنها دلیل مالکیت، کفایت نمی‌کند و دلیل دیگری در کنار آن لازم است و در جهت تقویت نظر خود، به دو رأی از شوری عالی ثبت به تاریخ ۱۳۴۵/۰۹/۲۹ و تاریخ ۱۳۴۶/۰۱/۲۹ استناد کرده و در نقد نظریه یکی از استادان حقوق ثبت، اعلام کرده است که «باور برخی استادان حقوق ثبت مبنی بر اینکه در مرحله درخواست ثبت، تصرف به‌طور کلی از مالکیت اهمیت بیشتری دارد، شگفت‌انگیز و به سختی محل تردید است» (بهرامی، ۱۳۹۱: ۳۹۷-۳۹۸).<sup>۱</sup> در نقد نظر استاد محترم می‌توان گفت: اولاً) صدر ماده ۱۱ قانون که در مقام بیان بوده، از متصرفان به‌عنوان مالکیت نام برده و در تبصره الحاقی آن، در فرضی که آثار تصرف فعلی نباشد، صحبت از ارائه مدارک دال بر مالکیت یا سبق تصرف شده است و اتفاقاً استاد محترم در اثر تألیفی دیگر خود، با استنباط از تبصره الحاقی فوق، به مقدم بودن تصرفات مادی و عینی در پذیرش ثبت و در صورت فقدان تصرف مادی و عینی فعلی، به قبول ثبت از دارنده مدارک و مستندات دال بر مالکیت و سبق تصرف (تصرف معنوی) اشاره و اذعان کرده است و از طرفی به‌درستی، صورت‌مجلس احراز تصرف را اساس منطقی و نیز مستند و مبنای تنظیم «اظهارنامه ثبتی» و پایه قبول تقاضای ثبت دانسته است (بهرامی، ۱۴۰۱: ۸۴-۸۶). همچنین ماده ۲۴ آیین‌نامه ثبت به تنظیم صورت‌مجلس احراز تصرف مالکانه اشاره دارد که به‌طور معمول این صورت‌مجلس در صورت وجود تصرف مادی و عینی تنظیم می‌شود. البته جهت احراز تصرف مادی به‌عنوان مالکیت، طبیعی است که نماینده ثبت، تحقیقات و معاینه محلی را انجام داده، وضعیت مجاوران و اسناد و مدارک ابرازی و سوابق امر را بررسی کرده (رحیمی، ۱۳۹۹: ۲۲-۲۱) و در صورت احراز تصرف، صورت‌مجلس مثبت احراز تصرف مالکانه را تنظیم می‌کند که اساس و مبنای تنظیم اظهارنامه می‌شود.

ثانیاً) صرف‌نظر از اینکه ماده ۲۳ آیین‌نامه نمی‌تواند حکمی بر خلاف ماده ۱۱ مقرر کرده یا شرطی بر آن بیفزاید، متن ماده ۲۳ نیز که مقرر کرده است: «اگر دلیل مالکیت منحصر به تصرف است» دلالت دارد بر اینکه تصرف به‌تنهایی می‌تواند دلیل مالکیت باشد (کریمی و کریمی، ۱۳۹۹: ۳۶۵) و اگر در ماده ۲۳ آیین‌نامه به عدم کفایت تصرف در پذیرش ثبت تصریح می‌شد، به‌علت

۱. استاد محمود تفکریان، در استنباط از ماده ۱۱ قانون ثبت اعلام کرده است: «به‌طور کلی تصرف از مالکیت اهمیت بیشتری دارد» (تفکریان، ۱۳۹۳: ۴۸ پاورقی).

مخالفت با ماده ۱۱ قانون ثبت، این ماده آیین‌نامه حسب بند ۱ ماده ۱۲ قانون دیوان عدالت اداری، قابل اعتراض و ابطال در این مرجع است. البته در فرضی که علاوه بر استناد به تصرف، اسناد، مدارک، قبایلات و بنچاق راجع به مالکیت و تصرف به اداره ثبت ارائه می‌شود، اسناد و مدارکی مدنظر است که از نظر اثبات، نسبت به قبول درخواست متقاضی ثبت، مفید و مؤثر بوده و اداره ثبت را نسبت به کشف حقیقت در مورد مالکیت متقاضی و پذیرش ثبت از ایشان و انجام عملیات ثبتی به نام ایشان متقاعد سازد (بهرامی، ۱۳۹۱: ۳۰۶) که اتفاقاً در آرای استنادی استاد محترم، اسناد ارائه‌شده علاوه بر اینکه مفید و مؤثر نبوده، وضعیت تصرف شخص متقاضی را در پذیرش ثبت تضعیف کرده و سبب عدم پذیرش ثبت از ایشان شده است.

ثالثاً) آرای استنادی شورای عالی ثبت توسط استاد محترم (۱۳۴۵/۰۹/۲۹ و تاریخ ۱۳۴۶/۰۱/۲۹) به‌نحوی منصرف از بحث است و دلالت بر عدم کفایت تصرف مادی در پذیرش ثبت به‌طور مطلق ندارد. پذیرش ثبت در دو رأی استنادی، از وارث کسی که نامش در دفتر توزیع اظهارنامه تعرفه‌شده در مقابل متصرف مادی و عینی دیگری، نه از باب عدم کفایت تصرف در پذیرش ثبت بلکه از باب ادعای متصرف به خرید از مورث طرف مقابل و عدم ارائه مستند (عدم اثبات خرید) بوده است. چون متصرف، مدعی خرید بوده، یعنی به سبق مالکیت مورث طرف مقابل و عدم مالکیت خود قبل از خرید اقرار کرده، لذا طبق مواد ۳۶، ۳۷ و ۱۲۵۷ قانون مدنی، برای اثبات مالکیت خود باید دلیل آورد و انتقال قانونی به خود را اثبات کند. به‌عبارتی با اقرار فوق، عدم مالکیت قبلی ایشان محرز و مسلم است و چون حسب آرای صادره، متصرف مدعی خرید از ارائه سند عادی خرید طفره رفته است، تملک ایشان غیرمحرز بوده و به رسیدگی قضایی نیاز داشته باشد، لذا شورای عالی ثبت رأی به پذیرش ثبت از طرف مقابل داده است. از طرفی یکی از علل پذیرش ثبت از وارث کسی که ملک در دفتر توزیع به نام ایشان تعرفه شده، این بوده که متصرف با اقرار به خرید از مورث طرف مقابل، بر دفتر توزیع اظهارنامه صحه گذاشته است (جعفری لنگرودی، ۱۳۴۸: ۵۲۰). به‌عبارتی اگر متصرف صرفاً به تصرف به‌عنوان مالکیت اکتفا کرده بود، حتی اگر طرف مقابل، اسناد معتبری مانند فروشنده، بنچاق داشته، شورای عالی ثبت، حسب ماده ۱۱ قانون ثبت، رأی به پذیرش ثبت از متصرف با حق اعتراض برای دیگری می‌داد.

رابعاً) رویه هیأت نظارت و شورای عالی ثبت نیز دلالت بر آن دارد که در تعارض بین تصرف مادی (حسی) و تصرف معنوی (که مستند آن سند عادی، بنچاق شهادت شهود

و... بوده)، جهت پذیرش ثبت، تصرف مادی رجحان دارد<sup>۱</sup> که این از حیث، قوه غلبه اماره تصرف بر قرائن دیگر بوده و از طرفی بر کفایت تصرف در پذیرش ثبت دلالت دارد. البته در فرضی که تصرف معنوی مستند به حکم دادگاه باشد، بر تصرف مادی ترجیح دارد (جعفری لنگرودی، ۱۳۸۷: ۵۹).<sup>۲</sup> حتی در رأی از شورای عالی ثبت بر خلاف روال، تصرف مادی و حسی بر حکم دادگاه نیز ترجیح داده شده است.<sup>۳</sup> همچنین تقدم پذیرش ثبت از متصرف در مقابل کسی که نامش در دفتر توزیع اظهارنامه قید شده یا وارث ایشان یا کسی که نامش در دفتر توزیع اظهارنامه آمده، خریداری کرده دلالت بر کفایت تصرف در پذیرش ثبت دارد.<sup>۴</sup>

البته در فرضی که نسبت به پذیرش ثبت متصرف اعتراض شده و موضوع در مرجع قضایی مطرح شده است، اگرچه تصرف متصرف مورد توجه دادگاه قرار خواهد گرفت، ولی طبیعی است که چه‌بسا دادگاه به تصرف اکتفا نخواهد کرد (جعفری لنگرودی، ۱۳۸۷: ۶۱). چون رسیدگی دادگاه بر خلاف هیأت نظارت و شورای عالی ثبت، ماهیتی است، از این‌رو در جهت کشف حقیقت، تمامی دلایل، مدارک و اسناد، امارات و قرائن و شواهد طرفین بررسی شود و بر آن اساس تصمیم مقتضی اتخاذ خواهد شد و چه‌بسا رأی به قبول اعتراض و ادامه عملیات ثبتی به نام معترض صادر شود.

۱. رأی مورخ ۱۳۴۶/۰۲/۲۶ شورای عالی ثبت (جعفری لنگرودی: ۱۳۴۸: ۵۲۱). رأی مورخ ۱۳۸۹/۰۸/۱۶، شورای عالی ثبت (گرامی: ۱۳۹۵: ۴۶-۴۸).

۲. حسب رأی مورخ ۱۳۴۷/۰۳/۰۴ شورای عالی ثبت، زوجه‌ای در ۱۳۳۴/۰۱/۱۵ تقاضای ثبت یک دانگ مشاع ملکی را کرده سپس همان روز به موجب سند رسمی به سه دختر خود فروخته، سپس طی نامه در ۱۳۳۴/۰۴/۰۱ به ثبت محل اعلام داشته که مورد تقاضای ثبت به توصیه شوهرم در اختیار من بوده لذا تقاضای ثبت آن را کردم، حال آنکه یکی از سه دخترم سند عادی انتقال مورد تقاضا را در دست دارد که پدرش در زمان حیات به او انتقال داده است و به صحت سند مزبور اقرار دارم و خود را ذی‌حق نمی‌دانم و عملیات ثبتی را به نام او ادامه دهید. سپس دختر مزبور، دادخواستی به خواسته ابطال سند رسمی بیع قطعی ۱۳۳۴/۰۱/۱۵ و استرداد تمام مورد تقاضای ثبت را به دادگاه تقدیم کرده و حکم قطعی به سود او صادر و به معرض اجرا در آمده است. یکی از دو خواهر دیگر، ضمن تمسک به سند بیع قطعی، اظهار کرده که چون در دعوی دخالت نداشته‌ام حکم علیه من نفوذ ندارد ثبت محل راجع به ادامه عملیات ثبتی از شورا کسب تکلیف کرده و شورا رأی داده است: ادامه عملیات ثبتی به نام محکوم لها (دختر که سند عادی از پدر داشته و حکم قطعی به نفع ایشان صادر شده است) اشکالی ندارد ذی‌نفع می‌تواند از حق اعتراض استفاده نماید (جعفری لنگرودی، ۱۳۴۸: ۳۳۰-۳۳۱).

۳. رأی مورخ ۱۳۴۷/۰۴/۰۱ شورای عالی ثبت (جعفری لنگرودی، ۱۳۴۸: ۳۳۰-۳۳۱ و ۵۲۲-۵۲۷).

۴. از جمله می‌توان به آرای مورخ ۸۴/۰۵/۲۶، ۸۹/۸/۶، ۹۰/۰۹/۲۱ و ۹۰/۰۶/۲۶ (گرامی، ۱۳۹۵: ۴۶-۴۸، ۲۰-۲۱ و ۱۰-۱۱)، آرای ۹۳/۰۳/۰۴ و ۹۶/۰۶/۱۳ (گرامی، ۱۳۹۷: ۱۲-۱۳ و ۴-۵) و ۴۶/۰۴/۱۱ (جعفری لنگرودی، ۱۳۴۸: ۴۸۹-۴۹۰) اشاره کرد.

**۳.۲. احراز تصرف مالکانه متقاضی ثبت****۳.۲.۱. ضرورت احراز تصرف مالکانه**

اگرچه در روند شناسایی و تعرفه املاک در دفتر توزیع اظهارنامه، ضرورت داشته که تحقیقات لازم انجام گیرد و حتی الامکان مشخصات کسی به عنوان متصرف مالک در صورت جلسات تحقیقات محلی یا صورت مجلس تصرف و در دفتر توزیع ذکر شود که هم متصرف و هم مالک باشد تا مبنایی برای پذیرش اظهارنامه (درخواست ثبت) از ایشان باشد و اگرچه بر اساس تحقیقات مذکور و احراز تصرف مالکانه اولیه، فرم اظهارنامه با درج مشخصات مالک و شماره پلاک به کسی که مالکیتش احراز شده، داده شده که ظرف ۶۰ روز نسبت به تکمیل و اعاده آن به اداره ثبت اقدام نماید (اصغرزاده بناب، ۱۳۹۰: ۴). بر این اساس حسب مفهوم بند ۲۷۲ بخشنامه‌های ثبتی<sup>۱</sup>، بعد از درخواست ثبت اموال مجهول‌المالک، بدو باید با مراجعه به دفتر توزیع اظهارنامه، مشخص شود آن ملک به نام چه شخصی تعرفه شده و از ایشان یا ید متلقای از او (خریدار که به او برسد)، درخواست ثبت پذیرفته شود (حقیقت، ۱۳۹۸: ۴۳)، ولی در صورتی که احراز شود مندرجات آن با واقعیت تطبیق ندارد، با توضیح در صورت مجلس احراز تصرف برای قبول درخواست ثبت، می‌توان از واقعیت پیروی کرد (تفکریان، ۱۳۹۳: ۵۰ و ۵۷) و دفتر توزیع اظهارنامه را نادیده گرفت و از آنجا که اظهارنامه باید به نام کسی تنظیم شود و پذیرش ثبت به عمل آید که حسب ماده ۱۱ قانون ثبت تصرف مالکانه فعلی داشته باشد. در حال حاضر که ما با پذیرش اظهارنامه اموال مجهول‌المالک مواجهیم که عملیات مقدماتی ثبت جهت شناسایی و تعرفه در دفتر توزیع اظهارنامه در چند دهه گذشته انجام شده (نظام‌الملکی، ۱۴۰۰: ۱۴)، ولی اقدام دیگری صورت نگرفته و به تازگی اشخاص، مبادرت به تقاضای ثبت آن کرده‌اند، به دلایل متعدد از جمله فاصله زمانی، اشتباه در تعرفه، فوت شخصی که ملک به نام ایشان تعرفه شده، واگذاری و نقل و انتقال مکرر ملک به صورت عادی و... به طریق اولی احراز تصرف مالکانه ضروری به نظر می‌رسد و احتمال بروز اختلاف، اشتباه و تعارضات ثبتی موضوع بند ۱ ماده ۲۵ اصلاحی ثبت بیشتر بروز پیدا می‌کند. از این رو در مرحله تنظیم و پذیرش اظهارنامه نیز باید تصرف مالکانه احراز شده و به احراز تصرف در مرحله توزیع اظهارنامه اکتفا نشود.

۱. مجموعه تفسیح شده قوانین و مقررات ثبت اسناد و املاک، ج سوم - بخشنامه‌ها و دستورالعمل‌ها، روزنامه رسمی کشور، چ

اول، پاییز ۱۴۰۱، ص ۱۷۲

### ۳.۲.۲. احراز تصرف مالکانه توسط اداره ثبت و پذیرش ثبت از متقاضی

بعد از تقدیم درخواست ثبت به انضمام مدارک مالکیت و تصرف از قبیل استشهادیه محلی، سند خرید، قباله، گواهی حصر وراثت و... حسب مورد و عنداللزوم ارائه نقشه ملک به اداره ثبت، در اجرای ماده ۲۴ آیین‌نامه، جهت احراز تصرف مالکانه، وقت معاینه محلی تعیین و به متقاضی ثبت و عنداللزوم به ادارات مربوط اعلام می‌گردد. اگر اراضی و املاک داخل محدوده شهر باشد وقت معاینه محل، حسب مورد، به شهرداری و راه و شهرسازی و گر خارج از محدوده شهر باشد به جهاد کشاورزی و منابع طبیعی اعلام می‌گردد. در روز مقرر، نماینده و نقشه‌بردار ثبت به اتفاق متقاضی به محل ملک رفته و پس از مشاهده و معاینه دقیق محل ملک، احراز نحوه مالکیت متقاضی ثبت و تعیین ایادی قبلی تا کسی که ملک در دفتر توزیع اظهارنامه بنام او تعرفه شده، تطبیق مدارک ارائه‌شده با محل مورد تقاضا و ترسیم نقشه با طول ابعاد، مساحت توسط نقشه‌بردار و انجام تحقیقات جامع و لازم از مطلعان و گواهان محلی در خصوص تصرف و نحوه آن و مالکیت متقاضی، در صورتی که تصرفات مالکانه متقاضی، محرز و مسلم بوده و نسبت به آن، تعارض و تراحم نبوده و ملک جزو اراضی ملی و دولتی نباشد، صورت‌مجلس احراز تصرف مالکانه با لحاظ مشخصات ملک و کم و کیف تصرف، و با اظهارنظر نهایی و صریح نماینده در خصوص بلاشکال بودن ثبت مورد تقاضا تنظیم شده (حقیقت، ۱۳۹۸: ۵۶-۵۷) و به امضای متقاضی، گواهان و حاضران و نماینده و نقشه‌بردار می‌رسد و اداره ثبت رأساً از متقاضی پذیرش ثبت به عمل می‌آورد.

### ۳.۲.۳. پذیرش ثبت در صورت اختلاف یا تعارض در تصرف<sup>۱</sup>

در صورتی که بین اشخاص و اداره ثبت در احراز تصرفات مالکانه اختلاف رخ دهد یا از طرف شخص یا اشخاص دیگری نسبت به تقاضای ثبت متقاضی، ادعایی وجود داشته باشد، برای مثال در زمان معاینه محل جهت تنظیم صورت‌مجلس احراز تصرف، شخص دیگری غیر از متقاضی اعم از بستگان ایشان یا غیر آن در محل حاضر شود و ادعا کند که ملک متعلق به ایشان بوده و در ملک تصرف مالکانه داشته یا مثلاً کسی ادعا کند که ملک را از پدر متقاضی ثبت یا شخص دیگری با سند عادی یا رسمی یا به‌نحو شفاهی با حضور شهود خریداری کرده، به عبارتی برای یک ملک، دو مدعی جهت ثبت وجود داشته است که مورد از مصادیق تراحم یا تعارض در تصرف بوده، در این شرایط، اداره ثبت نمی‌تواند از متقاضی اولیه پذیرش ثبت به عمل آورد، از این‌رو ضمن تنظیم موقوف در قالب صورت‌مجلس منفی (عدم احراز تصرف

۱. بحث رسیدگی و حل اختلافات و اشتباهات و تعارضات ثبتی در این مقاله به‌اختصار بررسی شده است و تفصیل آن به مقاله دیگری موکول می‌شود.

مالکانه) و امضای متقاضیان و مجاوران و شهود، نماینده و نقشه‌بردار ثبت در ذیل آن، در اجرای بند ۱ ماده ۳ آیین‌نامه اجرایی قانون رسیدگی اسناد مالکیت معارض و هیأت نظارت و شورای عالی ثبت مصوب ۱۳۵۲/۰۲/۱۶، ضمن تعیین وقت مجدد معاینه و تحقیق محلی نسبت به تصرفات طرفین و...، از هر دو مدعی خواسته شده است تا قبل از روز اجرای قرار معاینه و تحقیق محلی به اداره ثبت محل مراجعه و مدارک و مستندات خود را به آن اداره ارائه دهند و همچنین مدارک و مستندات طرف مقابل را مطالعه کند تا هنگام رسیدگی (روز معاینه و تحقیق محلی) با آمادگی کامل در مقام ادای توضیح و دفاع از حقوق خود برآیند (تفکریان، ۱۳۹۳: ۱۶۱-۱۶۲) و از طرفی اگر یکی از مدعیان با مطالعه مستندات طرف دیگر، تقاضای طرف مقابل را بپذیرد و از تقاضای خود صرف‌نظر کند، بدون نیاز به اجرای قرار معاینه و تحقیق محلی تعیین، نسبت به تقاضای طرف دیگر، پذیرش ثبت به عمل می‌آید، ولی اگر هر دو شخص بر ادعای خود باقی مانده و اصرار بر حقانیت خود داشته باشند با حضور نماینده و نقشه‌بردار، مدعیان ثبت و گواهان محلی، قرار معاینه و تحقیق محلی برگزار تا با تحقیقات جامع میدانی و محلی، متصرف واقعی ملک و نحو تصرفات ایشان مشخص شود تا از ایشان پذیرش ثبت به عمل آید که در اجرای این روند، نقشه‌بردار اقدام به تهیه و ترسیم نقشه کند و نماینده ثبت با بررسی و تحقیق محلی و بررسی اسناد و مدارک مالکیت (صورت‌مجلس تهیه که باید اظهارات طرفین و حاضران در آن قید و به امضای حاضران رسیده) با اظهار نظر صریح خود مبنی بر اینکه چه کسی متصرف است و نحوه تصرفات به چه نحو است، گزارش به واحد ثبتی مربوط داده شده و با اینکه در گزارش نماینده ثبت، متصرف واقعی و نحوه تصرفات ایشان مشخص شده است، ولی از آنجا که بین مدعیان، اختلاف و تعارض وجود داشته، به منظور جلوگیری از هرگونه تضییع حق، قانونگذار در ذیل بند ۱ مذکور پیش‌بینی کرده است که در چنین مواردی در اینکه پذیرش ثبت از کدام مدعی به عمل آید، منوط به اتخاذ تصمیم هیأت نظارت می‌شود. بر این اساس واحد ثبتی مربوط، طی گزارش نتیجه بررسی نماینده ثبت را به اداره کل ثبت استان ارسال می‌کند تا پس از بررسی کارشناسی و رفع نقص احتمالی، موضوع به هیأت نظارت ثبت استان ارسال شود و این هیأت گزارش اداره ثبت محل و نماینده ثبت و استدلال‌ها در خصوص تشخیص متصرف و نحوه تصرف ایشان را بررسی می‌کند و اگر این تشخیص را مقرون به واقع دانست، رأی صادر می‌کند که از متصرف مورد نظر پذیرش ثبت به عمل آید و اگر نواقصی در تحقیقات انجام‌گرفته مشاهده کرد یا نیاز به بررسی موارد دیگر بود، قرار رفع نقص صادر و پرونده جهت تکمیل به واحد ثبت محل ارسال می‌شود تا حسب مورد، تحقیقات بیشتری در خصوص تشخیص متصرف واقعی به عمل آورد و سپس پرونده به هیأت نظارت ارسال و این هیأت، ضمن صدور رأی به پذیرش ثبت از متصرف، مقرر می‌شود که

شخص معترض در موعد مقرر قانونی، حق اعتراض به پذیرش ثبت را دارد که البته حسب تبصره ۵ ماده ۲۵ اصلاحی قانون ثبت، رأی هیأت در شورای عالی ثبت قابل اعتراض است و در صورت عدم اعتراض یا تأیید در شورای عالی ثبت، این رأی قطعی و قابل اجرا بوده<sup>۱</sup> و پس از تنظیم اظهارنامه به نام شخصی که رأی هیأت نظارت له ایشان صادر شده است و پس از انتشار آگهی نوبتی موضوع ماده ۱۱ قانون ثبت، در موعد مقرر در ماده ۱۶ قانون ثبت و ماده ۸۶ آیین‌نامه اصلاحی قانون ثبت، هر مدعی معترض احتمالی حق اعتراض نسبت به ثبت ملک را دارد که در این صورت ادامه عملیات ثبتی منوط به تعیین تکلیف موضوع در مرجع قضایی است که ماهیتاً به موضوع رسیدگی می‌کند.

### ۳.۳. تنظیم و تکمیل اظهارنامه، پذیرش و ثبت آن

همان‌طور که گفته شد پس از احراز تصرف مالکانه و تنظیم صورت‌مجلس مربوط و امضا توسط حاضران و گواهان محلی، متقاضی، نماینده و نقشه‌بردار ثبت، گزارش مختصری در خصوص عملیات انجام‌شده به انضمام نقشه ترسیمی و صورت‌مجلس فوق و مدارک مربوط به رئیس واحد ثبتی تسلیم شده یا در صورت صدور رأی هیأت نظارت به پذیرش ثبت در موارد اختلاف یا تراحم و تعارض در تصرف، مراتب به رئیس واحد ثبتی اعلام می‌شود تا چنانچه نامبرده، مدارک و تحقیقات را کافی دانست، دستور تنظیم اظهارنامه را صادر کند (تفکریان، ۱۳۹۳: ۵۱)، سپس اظهارنامه بر اساس آن تنظیم می‌شود و به امضای متقاضی نماینده ثبت (تنظیم‌کننده اظهارنامه) می‌رسد و رئیس اداره ثبت محل با امضای ذیل آن، قبولی ثبت (پذیرش اظهارنامه) را اعلام می‌دارد (حقیقت، ۱۳۹۸: ۴۹) و اظهارنامه در دفتر ثبت اظهارنامه، ثبت می‌شود (و سپس در دفتر اندیکار نیز ثبت و پس از اخذ حقوق مربوط، متصدی بایگانی، مراتب ثبت ملک را در مقابل شماره ملک در دفتر توزیع اظهارنامه و پس از ثبت آن در دفتر آمار، پرونده در ردیف پرونده‌هایی که باید آگهی نوبتی آن منتشر شود قرار می‌گیرد). با ثبت اظهارنامه گفته می‌شود که از متقاضی، پذیرش ثبت به عمل آمده و از طرفی از این مرحله به بعد، ملک دارای سابقه ثبتی و جریانی تلقی می‌شود و اگر بقیه عملیات ثبتی از آگهی نوبتی ماده ۱۱ بعد تا تحدید حدود انجام گرفته و اعتراضی نسبت به ثبت و تحدید حدود و حقوق ارتفاقی در مواد مقرر مواد ۱۶ و ۲۰ قانون ثبت و ماده ۸۶ آیین‌نامه انجام نگیرد، عملیات مقدماتی ثبت خاتمه می‌یابد و حسب ماده ۲۱ قانون ثبت، ملک در دفتر املاک (در حال حاضر

۱. البته آرای قطعی شورای عالی ثبت، و آرای قطعی هیأت نظارت، قابل شکایت در دیوان عدالت اداری است، ولی اعتراض به رأی شورای عالی ثبت مانع از اجرای رأی قطعی و پذیرش ثبت از متقاضی مدنظر و تعقیب عملیات مقدماتی ثبت نمی‌شود، مگر اینکه دستور موقت بر منع اجرا در دیوان صادر شود.

به صورت سیستمی) ثبت و سند مالکیت بر اساس آن صادر می‌شود که در این صورت، ملک ثبت شده تلقی می‌شود و مشمول ماده ۲۲ قانون ثبت است.

همان‌طور که گفته شد به علت سواد کم به ویژه در روستاها و از طرفی اهمیت اظهارنامه به عنوان پایه و اساس و سنگ بنای عملیات ثبتی (بهرامی، ۱۳۹۱: ۳۰۳-۳۰۴) و اینکه پایه و اساس اظهارات متقاضی ثبت و اولین مدرک و مستندی است که مورد قبول واحد ثبتی قرار گرفته که عملیات بعدی ثبت بر اساس آن پیگیری شده و حتی بعد از ثبت ملک و صدور سند مالکیت و گذشت سال‌ها، می‌تواند مورد استفاده در امر کارشناسی قرار گیرد و در حل اختلاف پلاک‌های مجاور و ادعاهای اشخاص سودمند واقع شود و به یک تعبیر اظهارنامه پس از تنظیم و تکمیل برگه تولد ملک و پیش‌نویس شناسنامه ملک است (رستمی بوکانی، ۱۳۹۱: ۳۳). از این رو تنظیم اظهارنامه حسب مواد ۴۸ و ۴۹ آیین‌نامه ثبت توسط نماینده ثبت صورت می‌گیرد و در ذیل فرم اظهارنامه نیز، نام مأمور تنظیم‌کننده اظهارنامه جهت امضا درج شده است. بر این اساس در تعریف صحیح‌تر از اظهارنامه، گفته شده است اظهارنامه ثبتی، برگی است که دارای مشخصات مالک و ملک مورد درخواست است و با توجه به مدارک و اطلاعات ارائه شده توسط متقاضی، به وسیله نماینده ثبت، تکمیل می‌شود و پس از امضای رئیس ثبت و نماینده تنظیم‌کننده آن و متقاضی، در ردیف مربوط در دفتر ثبت اظهارنامه‌ها، به ثبت می‌رسد (نجفی، ۱۳۸۶: ۱۳) که بر این اساس می‌توان گفت که حسب قسمت آخر ماده ۱۲۸۷ قانون مدنی، اظهارنامه ثبتی، سند رسمی محسوب می‌شود و مشمول آثار سند رسمی از جمله مواد ۱۲۹۲ و ۱۳۰۵ قانون مدنی است.

#### ۴. نقش دفتر توزیع اظهارنامه در پذیرش ثبت اموال مجهول‌المالک

همان‌طور که گفته شد موقعی که متصرف ملک درخواست ثبت ملک مجهول‌المالک را به اداره ثبت می‌دهد، بدو باید بررسی شود که آیا مستندات و مدارک متقاضی به کسی که ملک در دفتر توزیع اظهارنامه به نام او تعرفه شده است برمی‌گردد یا خیر؟ از طرفی چه بسا شخص متصرف نبوده و صرفاً به اعتبار دفتر توزیع اظهارنامه تقاضای ثبت ملک را کرده است که در اینجا چند فرض قابل تصور است:

##### ۴.۱. پذیرش ثبت بر اساس دفتر توزیع اظهارنامه و تصرف متقاضی

الف) اگر متقاضی متصرف ثبت کسی باشد که ملک در دفتر توزیع اظهارنامه به نام او تعرفه شده است، در این صورت اداره ثبت از ایشان پذیرش ثبت به عمل می‌آورد. در اینجا تعرفه در



دفتر توزیع، قرینه بر مالکیت و تصرف به استناد ماده ۳۵ قانون مدنی اماره مالکیت محسوب می‌شود.

ب) متقاضی متصرف، وارث منحصربه‌فرد شخصی است که ملک در دفتر توزیع اظهارنامه به نام ایشان تعرفه شده است. در اینجا نیز از ایشان پذیرش ثبت به عمل می‌آید.

ج) متقاضی متصرف، احد از وارث شخص (تعرفه‌شده) بوده، ولی مدعی است که ملک را از مورث خریداری کرده و وارث دیگر منکر آن نباشند یا مدارکی دال بر خرید سهم بقیه ورثه دارد که در این صورت پذیرش ثبت از ایشان به عمل آمده، وگرنه نسبت به سهم خود و سهم افرادی که واگذاری و انتقال را قبول دارند، به نحو مشاع پذیرش ثبت به عمل می‌آید و نسبت به بقیه ملک، پذیرش ثبت منوط به صدور حکم مبنی بر اثبات انتقال در مرجع قضایی می‌شود.

د) متقاضی متصرف کسی است که مدعی است ملک را بدون واسطه یا باواسطه از کسی که در دفتر توزیع به نام او تعرفه شده، خریداری کرده و اسناد خرید از ایادی قبل تا شخص فوق را ارائه داده است، چنانچه این اسناد انکار نشود. از ایشان پذیرش ثبت به عمل آمده، در غیر این صورت، چون احراز اصالت اسناد عادی نیاز به رسیدگی مرجع قضایی دارد، از این‌رو فعلاً از پذیرش ثبت خودداری می‌شود، از این‌رو اختلاف در پذیرش ثبت بین متقاضی ثبت و اداره ثبت رخ داده که طبق صدر بند ۱ ماده ۲۵ اصلاحی قانون ثبت، پذیرش ثبت از متقاضی منوط به رأی هیأت نظارت است که هیأت نظارت نیز طبق ماده ۳۵ قانون مدنی عمل می‌کند و رأی به پذیرش ثبت از ایشان به اعتبار تصرف بلامنازع می‌دهد. چنانچه متقاضی از دادگاه نیز، حکم قطعی بر احراز اصالت این اسناد، اخذ کند، اداره ثبت از ایشان پذیرش ثبت به عمل می‌آورد.

#### ۲.۴. پذیرش ثبت از متصرف در مقابل دفتر توزیع

اگر اشخاص مذکور متصرف نباشند و متقاضی صرفاً به استناد اینکه نامش در دفتر توزیع اظهارنامه تعرفه شده یا وارث ایشان بوده یا از شخص مورث یا وارث ملک را مستقیم یا با واسطه خریداری کرده است، ولی در مقابل شخص دیگری متصرف ملک بوده و ادعای مالکیت به استناد اماره تصرف (ماده ۳۵) کند، از موارد تراحم در تصرف است، که پذیرش ثبت حسب بند ۱ ماده ۲۵ اصلاحی قانون ثبت منوط به تعیین تکلیف در هیأت نظارت و

شورای عالی ثبت است و معمولاً رأی به پذیرش ثبت از متصرف با حق اعتراض برای طرف دیگر در مرحله انتشار آگهی نوبتی داده می‌شود.<sup>۱</sup>

**۳.۴. پذیرش ثبت از شخص تعرفه‌شده در دفتر توزیع یا وارث ایشان در مقابل متصرف**  
اگر متصرف صرفاً به تصرف اکتفا نکند و مدعی خرید ملک (از شخصی که ملک در دفتر توزیع به نام ایشان تعرفه شده یا وارث ایشان مستقیم یا باواسطه) با اسناد عادی باشد و از ارائه اسناد خودداری کند یا اشخاص فوق منکر مالکیت ایشان باشند و بر اصالت اسناد خدشه وارد کنند، پذیرش ثبت منوط به تعیین تکلیف در هیأت نظارت و شورای عالی است و بر خلاف بند قبلی، در اینجا، هیأت نظارت و شورای عالی ثبت، رأی به پذیرش ثبت از شخص تعرفه‌شده در دفتر توزیع یا وارث او داده و شخص متصرف مدعی خرید، در زمان انتشار آگهی نوبتی می‌تواند از اعتراض استفاده کند.<sup>۲</sup>

## ۵. نتیجه

در پذیرش ثبت اموال مجهول‌المالک، اگرچه حسب بند ۲۷۲ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی، بدواً لازم است به دفتر توزیع اظهارنامه مراجعه شود و از کسی که نامش در دفتر توزیع اظهارنامه تعرفه شده یا وارث او یا کسی که، ملک را از شخص تعرفه‌شده در دفتر توزیع یا وارث ایشان (مستقیم یا باواسطه) خریداری کرده باشد، پذیرش ثبت به‌عمل آید، ولی رویه هیأت نظارت و شورای عالی ثبت که قابل دفاع نیز است، بر این است که در تعارض بین تصرف فعلی (مادی و حسی) و دفتر توزیع اظهارنامه، تصرف فعلی غلبه دارد و از متصرف پذیرش ثبت با حق اعتراض برای طرف مقابل (در مرحله آگهی نوبتی) به‌عمل می‌آید، چراکه دفتر توزیع و تعرفه ملک در آن به نام شخص، قرینه بر مالکیت بوده حال آنکه تصرف به‌عنوان مالکیت حسب ماده ۳۵ قانون مدنی اماره بر مالکیت بوده که اماره از قرینه قوی‌تر است.

اگر متصرف، علاوه بر تصرف به خرید ملک به‌نحو مستقیم یا مع‌الواسطه از شخص تعرفه‌شده در دفتر توزیع یا ورثه ایشان استناد کند، بدون اینکه اسناد خرید ارائه دهد یا اسناد ایشان مورد انکار یا تردید قرار گیرد، در این صورت بر اساس دفتر توزیع از شخص تعرفه‌شده در دفتر توزیع یا وارث یا شخص خریداری از ایشان، پذیرش ثبت با حق اعتراض برای متصرف (مدعی خرید با عدم ارائه مدرک خرید یا تکذیب مدرک ایشان) به‌عمل می‌آید،

۱. از جمله می‌توان به آرای مورخ ۸۴/۰۵/۲۶، ۸۹/۰۸/۰۶، ۹۰/۰۹/۲۱ و ۹۰/۰۶/۲۶ (گرامی، ۱۳۹۵: ۴۶-۴۸، ۲۰-۲۱ و ۱۰-۱۱)، آرای ۹۳/۰۳/۰۴ و ۹۶/۰۶/۱۳ (گرامی، ۱۳۹۷: ۱۲-۱۳ و ۴-۵) و ۴۶/۰۴/۱۱ (جعفری لنگرودی، ۱۳۴۸: ۴۸۹-۴۹۰) اشاره کرد.

۲. آرای مورخ ۴۵/۰۹/۲۹ و ۴۶/۰۱/۲۹، شورای عالی ثبت (جعفری لنگرودی، ۱۳۴۸: ۴۷ و ۵۲۰).

چراکه شخص متصرف با ادعای خرید از شخص تعرفه‌شده در دفتر توزیع اظهارنامه و... به مالکیت قبلی ایشان اقرار کرده و جهت پذیرش ثبت لازم است که حسب مواد ۳۶ و ۳۷ قانون مدنی، انتقال ملک به خود را اثبات کند که چون مستندات خرید را ارائه نداده یا مورد انکار و تردید قرار گرفته و اثبات آن به رسیدگی مرجع قضایی نیاز دارد، از این رو فعلاً از شخص تعرفه‌شده در دفتر توزیع اظهارنامه پذیرش ثبت به عمل می‌آید و شخص مدعی خرید می‌تواند پس از انتشار آگهی نوبتی نسبت به پذیرش ثبت از طرف مقابل اعتراض کند و موضوع در مرجع قضایی تعیین تکلیف شود.

با توجه به جمع متن ماده ۱۱ قانون ثبت و تبصره الحاقی به آن، تصرف به‌عنوان مالکیت به‌تنهایی می‌تواند برای پذیرش ثبت کفایت کند و ماده ۲۳ آیین‌نامه ثبت دلالت بر عدم کفایت آن ندارد. البته در عمل، متقاضی ثبت، معمولاً استشهادیه یا مستندات دیگر مالکیت را به انضمام تقاضا به اداره ثبت تقدیم کرده و از طرفی نماینده ثبت جهت احراز تصرف مالکانه اقدام به معاینه و تحقیق محلی می‌کند که این از باب احراز تصرف مالکانه است نه عدم کفایت تصرف به‌عنوان مالکیت.

#### بیانیه نبود تعارض منافع

نویسنده اعلام می‌کند که تعارض منافع وجود ندارد و تمام مسائل اخلاق در پژوهش را شامل پرهیز از دزدی ادبی، انتشار و یا ارسال بیش از یک بار مقاله، تکرار پژوهش دیگران، داده‌سازی یا جعل داده‌ها، منبع‌سازی و جعل منابع، رضایت ناآگاهانه سوژه یا پژوهش‌شونده، سوءرفتار و غیره، به‌طور کامل رعایت کرده است.

#### منابع

۱. اصغرزاده بناب، مصطفی (۱۳۹۰). حقوق ثبت کاربردی. ج ۱، چ اول، دعاوی و اعتراضات ثبتی مربوط به املاک، تهران: مجد.
۲. امامی سیدحسین (۱۳۲۰). شرح قانون ثبت اسناد و املاک. تهران: شرکت کتاب تهران.
۳. بهرامی، داریوش (۱۳۹۱). حقوق ثبت املاک در ایران. چ اول، تهران: میزان.
۴. بهرامی، داریوش (۱۴۰۱). مبانی توصیفی و تحلیلی حقوق ثبت اسناد و املاک. چ اول، تهران: میزان.
۵. تفکریان، محمود (۱۳۹۳). حقوق ثبت املاک. چ دهم، تهران: نگاه بینه.
۶. توسلی، علی (۱۳۹۰). کارکرد قضایی حقوق ثبت، ماهنامه کانون سردفتران، شماره ۱۳۲.
۷. جعفری لنگرودی، محمدجعفر (۱۳۴۸). آرای شورای عالی ثبت و شرح آن. چ اول، انتشارات ابن‌سینا.
۸. جعفری لنگرودی، محمدجعفر (۱۴۰۱). حقوق اموال. چ هشتم، تهران: گنج دانش.
۹. جعفری لنگرودی، محمدجعفر (۱۳۸۷). حقوق ثبت. ج ۱، ثبت املاک، چ سوم، تهران: گنج دانش.
۱۰. حقیقت، علی (۱۳۹۸). ثبت املاک در ایران. چ چهارم، تهران: گنج دانش.
۱۱. رستمی بوکانی، علی (۱۳۹۱). آموزش علم ثبت املاک. چ اول، تهران: فقه‌نوس.
۱۲. رحیمی، مرتضی (۱۳۹۹). پذیرش تقاضا جهت ثبت ملک در صورت تعارض و مرجع رسیدگی به آن. رساله کارشناسی ارشد حقوق سردفتری، دانشگاه علوم قضایی.
۱۳. رضائی، مریم (۱۳۹۳). ماهیت حقوقی جریان ثبتی. رساله کارشناسی ارشد حقوق خصوصی دانشگاه حکیم سبزواری.

۱۴. طباطبائی حصارى، نسرین (۱۳۹۴). کارکردهای اقتصادی ثبت رسمی املاک در پرتو آموزه کارایی اقتصادی. *مجله تحقیقات حقوقی*، ۷۲. ۳۱۱-۳۳۶ در: <https://www.noormags.ir/view/fa/articlepage/1183709> (۲۹ مردادماه ۱۴۰۰).
۱۵. طباطبائی حصارى، نسرین (۱۳۹۳). *مبانی و آثار نظام ثبت املاک*. ج اول، تهران: شرکت سهامی انتشار.
۱۶. علیزاده ثابت، نادر (۱۳۷۸). وظیفه ما در تنظیم سند املاک مجهول‌المالک. جاری و ثبت‌شده. *مجله کانون سردفتران*، ۱۷، ۱۵۰-۱۴۱. در: <https://www.noormags.ir/view/fa/articlepage/82039> (۱۳ شهریورماه ۱۴۰۰).
۱۷. قاسمی، تیمور؛ فروغی ابری اصغر و الهیاری، فریدون (۱۴۰۰). پیامدهای سیاسی، اجتماعی و اقتصادی جنگ جهانی دوم در فارس (۱۳۲۴-۱۳۱۸). *پژوهشنامه تاریخ محلی ایران*، ۱(۱)۱۰، پیاپی ۱۹، ۱۲۷-۱۴۲. <https://doi.org/10.30473/lhst.2021.8547>
۱۸. کاتوزیان، ناصر (۱۳۸۸). *دوره مقدماتی حقوق مدنی: اموال و مالکیت*. ج بیست و هفتم، نشر میزان
۱۹. کریمی، عباس و کریمی، علی (۱۳۹۹). ارزش اثباتی اظهارنامه ثبتی. *فصلنامه مطالعات حقوق خصوصی*، ۵۰(۲)، ۳۵۹-۳۷۷. DOI: 10.22059/JLQ.2020.294064.1007313
۲۰. گرامی، ماشالله (۱۳۹۵). *شرح آرای شورای عالی ثبت*. ج ۱، چ اول، تهران: جنگل، جاودانه.
۲۱. محمدی، سیدجلیل (۱۳۸۳). سیر مالکیت در ایران و چگونگی ثبت اسناد و املاک، چ اول، به اهتمام کانون سردفتران و دفتریاران.
۲۲. میرحسینی، سیدحسین (۱۳۸۹). *شرح آرای شورای عالی ثبت*. ج اول، تهران: میزان.
۲۳. نجفی، ایرج (۱۳۸۶). *حقوق ثبت (ثبت املاک)*. ج اول، تهران: نگاه بینه.
۲۴. نظام‌الملکی، جعفر (۱۴۰۰). تحلیل و آسیب‌شناسی مقررات ثبتی ایران در ارتباط با تحدید حدود در عملیات مقدماتی ثبت ملک. *پژوهشکده قوه قضاییه*، ۱، ۹۱-۱۲۰ در: <https://ensani.ir/fa/article/journal-number/59078/-1> (۲۰ بهمن ۱۴۰۱).



Research Paper

## Accepting the Registration of Real Estate of Unknown Ownership in Iranian Law

Abbas Borzouei\*

Assistant Professor, Department of Law, Faculty of Theology and Islamic Studies, Hakim Sabzevari University, Sabzevar, Iran, Email: [a.borzoei@hsu.ac.ir](mailto:a.borzoei@hsu.ac.ir).

### Abstract

The general registration framework has been dismantled with the implementation of the registration law of 1932 and the identification and rating of real estate in the Bureau of Distribution of Official Notices and major registration. Today, we are facing the acceptance of the registration of unknown property and the continuation of registration operations exclusively with the implementation of general registration regulations. Although the notice distribution office is the basis for accepting the registration of properties of unknown ownership, according to Article 11 of the Registration Law, which mentions the acceptance of the application for the registration of "possessor as ownership", and according to Article 24 of the Code of Regulations, which requires ownership possession to be confirmed, to accept the registration of property, and according to the orders of the supervisory board and the Supreme Registration Council, enshrined in Article 35 of the Civil Law and Article 11 of the Registration Law, first of all, referral to the notice distribution office is done to the extent that its contents are not contrary to the facts. Secondly, in the event of a conflict between the contents of the distribution book and the current possession, considering that the contents of the distribution book are presumptive on ownership and possession, proof of ownership, the possessor is granted the application for acceptance of the registration.

\* **How to Cite:** Borzouei, Abbas (2023, Autumn). "Accepting the Registration of Real Estate of Unknown Ownership in Iranian Law" *Private Law Studies Quarterly*, 53,3: 421 – 443.

DOI: 10.22059/JLQ.2024.365216.1007801

Manuscript received: 3 April 2023; final revision received: 8 July 2023; accepted: 8 October 2023, published online: 15 November 2023



© 2023 by the University of Tehran. Published by the University of Tehran Press.

This article is written in a descriptive-analytical manner. The author seeks to study how effective the provisions of the declaration distribution office are in accepting the registration and whether the provisions of the notice distribution office are proof of the applicant's ownership or proof of ownership. In the assumption that the owner of the property is someone else, will the acceptance of the registration necessarily be done from the person in whose name the property is registered in the distribution office of the notice or his/her heirs or from the owner of the property? Assuming that the possessor accepts registration, is possession as ownership sufficient to accept registration, or are other reasons necessary to prove ownership?

In answering this question, one should make the difference between various assumptions:

a) In accepting the registration of the real estate of unknown ownership, although according to paragraph 272 of the collection of registration circulars, it is necessary to first refer to the Bureau of Distribution of Official Notices and ask the person whose name is registered in the Bureau of Distribution of Official Notices or his/her heir or the person who transferred the property from the person has been purchased in Distribution of Official Notices or by his/her heirs (directly or through an intermediary), the registration will be accepted. However, the procedure of the Supervisory Board and the Supreme Registration Council, which is admissible, is that in the conflict between the current possession (material and sensory) and the Bureau of Distribution of Official Notices, the current possession prevails. The possessor must accept the registration with the right to object of the other party (at the stage of periodical advertisement) because the notice distribution registry in the name of a person is circumstantial evidence of ownership. In contrast, according to Article 35 of the Civil Law, possession as ownership is circumstantial evidence of ownership, which is stronger than the presumption.

b) If the possessor, in addition to the possession, directly or indirectly claims the purchase of the property from the taxed person in the distribution office or his heirs without presenting the purchase documents or their documents are denied or doubted, in this case. Suppose the distribution office accepts the registration from the person charged in the distribution office, the heir, or the person who purchased from them, with the right of objection for the possessor (claimant of purchase by not presenting proof of purchase or denying his/her proof). In that case, the possessor who claims to purchase from the taxed person has admitted to his/her previous ownership Distribution of Official Notices, etc., and to accept the registration, he/she must prove the property transfer to himself/herself. This shall be done following articles 36 and 37 of the Civil Law, which he/she did not provide the purchase documents or was denied and the doubts raised and its proof need to be examined by a judicial authority. Therefore, for the time being, a declaration of acceptance of registration is made from the person charged in the distribution office, and the person claiming to buy can, after the publication of the advertisement, object to the acceptance of registration from the other party and the issue to be determined in the judicial authority.

c) According to the text of Article 11 of the Registration Law and its supplementary note, possession as mere ownership can be sufficient for acceptance of registration, and Article 23 of the Registration Regulations does not indicate its insufficiency. Of course, in practice, the applicant for registration usually submits an affidavit or other documentation of ownership to the registration office along with the application. On the other hand, the registration representative conducts a local inspection and investigation to verify the ownership possession, which is to verify the ownership possession, not insufficient possession as ownership.

**Keywords:** Registration statement, Distribution of Official Notices, Ownership Possession, Public Registration, Real Estate

**Declaration of conflicting interests**

The author declares no potential conflicts of interest with respect to the research, authorship, and/or publication of this article.

**Funding**

The authors received no financial support for the research, authorship, and/or publication of this article.



This article is an open-access article distributed under the terms and conditions of the Creative Commons Attribution (CC-BY) license.