

علل و هدف از طرح دعوی اثبات مالکیت بر اموال غیر منقول با تأکید بر رویه قضایی

تاریخ دریافت: ۱۳۹۸/۵/۴

صمد خدابخشی^۱

تاریخ پذیرش: ۱۳۹۸/۱۰/۲۶

حمیدرضا علی کرمی^۲

وحید قاسمی عهد^۳

چکیده

با تصویب قانون ثبت اسناد و املاک کشور هدف اصلی، ثبت تمامی املاک در دفتر ثبت املاک و صدور سند مالکیت برای املاک بوده تا ضمن حفظ حقوق حاکمیتی دولت مالکیت اشخاص نیز تثبیت و نقل و انتقال آن نیز تابع نظام مشخص قرار گیرد، حقوق اشخاص حفظ و از طرح دعوی متعدد در این زمینه جلوگیری شود. ضمن اینکه مرجع ثبت و اعلام مالکیت رسمی اشخاص اداره ثبت باشد. عدم اجرای کامل مقررات قانون ثبت اسناد و املاک در عمل و تصویب قوانین موقتی دیگر که کارایی لازم را نداشتند و نیز رویکرد قانونگذار در ماده ۶۲ قانون احکام دائمی برنامه توسعه باعث به وجود آمدن اختلافات بسیار زیاد بین اشخاص در مورد مالکیت بر اموال غیر منقول گردید که به ناچار ورود مراجع قضایی را جهت حل اختلافات و صدور حکم ضروری نموده است. با این وصف همیشه طرح دعوی اثبات مالکیت در مورد اموال غیر منقول بر مبنای ترافع بین اشخاص و منطبق با اوصاف کامل یک دعوی مدنی نبوده و با علل و اهداف دیگری در نزد مراجع قضایی مطرح شده است. بررسی این علل و اهداف با کنکاش در رویه قضایی و آثار احکام صادره در این خصوص موضوع مقاله حاضر است.

کلمات کلیدی: اثبات، مالکیت، اموال غیر منقول، دادگاه

^۱ دانشجوی دکتری حقوق خصوصی، واحد اراک، دانشگاه آزاد اسلامی، اراک، ایران

^۲ استادیار و عضو هیئت علمی گروه حقوق، واحد اراک، دانشگاه آزاد اسلامی، اراک، ایران (نویسنده مسئول)

Civil.alikarami@gmail.com

^۳ استادیار و عضو هیئت علمی گروه حقوق، واحد اراک، دانشگاه آزاد اسلامی، اراک، ایران

دعاوی راجع به مالکیت اموال غیرمنقول حجم عمده‌ایی از دعاوی مطروحه در محاکم را به خود اختصاص داده است، مسأله اصلی این است که این دعاوی به چه دلیلی و با چه هدفی مطرح می‌شود. این مقاله به دنبال پاسخ به این مسأله است. علی‌رغم تحقیقات زیاد در این خصوص پاسخ دقیقی به این سوال داده نشده و عمده تحقیقات در خصوص تعریف و توصیف مالکیت بوده‌اند و با رویکرد کاربردی به آن پرداخته نشده است. نگارنده به لحاظ اشتغال به شغل قضاء هر روز با دعاوی متعددی در این خصوص مواجه است که به لحاظ عدم توجه به مبانی اولیه طرح این دعوا و علت و هدف آن به نتیجه مطلوب منتهی نمی‌شود. تلاش گردیده با توجه به مبانی قانونی و رویه قضایی علت طرح این دعوا و هدف حاصل از آن به طور دقیق روشن و تقسیم‌بندی مناسب جهت دستیابی به نتیجه مناسب ارائه گردد.

تعریف دعاوی اثبات مالکیت

املاک که جزء اموال غیر منقول هستند و موضوع بحث حاضر می‌باشند همیشه در طول تاریخ بزرگترین سرمایه بشری بوده و با تشکیل جامعه سیاسی، حکومت‌ها نیز در مورد این ثروت مهم و حیاتی حساسیت نشان داده و نظارت و دخالت خود را در حفظ و چگونگی نقل و انتقال آن مرتبط با حاکمیت ملی خود می‌دانسته‌اند و بدین منظور مقرراتی را تصویب کرده‌اند به نحوی که در حال حاضر می‌توان گفت حکومت‌ها نقش بسیار مهمی در اداره، حفظ و مالکیت بر اراضی و چگونگی نقل و انتقال و تنظیم اسناد مربوط به آن دارند. از سوی دیگر، با توجه به باارزش بودن املاک، همیشه چگونگی تصرف و انتقال و یا مالکیت بر اراضی موضوع اختلاف بین اشخاص با یکدیگر و اشخاص با حکومت و یا نهادهای حکومتی از سوی دیگر بوده است. به شکلی که بدون اغراق می‌توان گفت بخش بسیار زیاد مهمی از پرونده‌های مطروحه در محاکم دادگستری مربوط به دعاوی گوناگون مرتبط با اراضی و حقوق راجع به آن است. این دعاوی در شکل‌های گوناگون می‌تواند طرح گردد اما آنچه که قابل توجه است این نکته می‌باشد که در بسیاری از دعاوی مطرح شده اصل مالکیت محل اختلاف بین اصحاب دعوی است، یعنی اصحاب دعوا در مورد این که مالک ملک چه کسی است اختلاف دارند و بدین منظور مبادرت به طرح دعوا می‌نمایند. بنابراین در تعریف دعاوی اثبات مالکیت می‌توان گفت، دعاوی اثبات مالکیت عبارت است از ادعای مدعی مالکیت بر چیزی نسبت به شخص یا اشخاصی معین. لذا شناخت ارکان و ویژگی‌های این دعوا و بازشناسی آن از سایر دعاوی مرتبط با مالکیت بسیار با اهمیت می‌باشد.

این دعوا ممکن است به علل مختلف مطرح شود که در زیر به آن پرداخته شده است.

• ناشی از وضعیت‌های خاص حقوقی

گاهی اوقات در روابط حقوقی اشخاص با یکدیگر و نیز ملک خریداری شده حالت‌هایی به وجود می‌آید که هیچ راه حل متعارف و منطقی و پذیرفته شده برای اشخاص جز طرح دعوای اثبات مالکیت باقی نمی‌ماند و در واقع این وضعیت حقوقی خاص است که اشخاص را مجبور به طرح دعوای اثبات مالکیت می‌نماید به طور مثال: در مواردی اساساً هیچگونه اختلافی در مورد مالکیت با شخص حقیقی یا حقوقی مطرح نیست و صرفاً زمین شخصی توسط نهاد عمومی یا دولتی برای اجرای طرحی تصرف شده و نامبرده برای دریافت بهای زمین خود یا اخذ معوض به نهاد تصرف کننده مراجعه می‌نماید لیکن از آنجایی که شخص مدعی سند رسمی مالکیت در اختیار ندارد و نهاد مزبور پرداخت وجه یا دادن معوض را منوط به اثبات مالکیت مدعی از طریق قانونی نموده است به این جهت شخص یاد شده به ناچار مبادرت به طرح دعوا تحت عنوان اثبات مالکیت می‌نماید تا با به دست آوردن حکم قضایی در این مورد بتواند به نهاد مزبور مراجعه و مشکل خود را حل نماید. در برخی دیگر از موارد بدون اینکه اختلافی متصور باشد از آنجایی که شخص زمین را با سند عادی خریداری و سند رسمی مالکیت در اختیار ندارد و قصد احداث بنا در ملک تحت تصرف خود را دارد، جهت اخذ مجوزهای لازم برای ساخت بنا به شهرداری مراجعه و تقاضای صدور پروانه ساختمانی می‌نماید و شهرداری صدور مجوز ساختمانی را منوط به اثبات مالکیت وی بر زمین تحت تصرف از طریق دادگاه می‌داند و شخص به این علت مجبور به تقدیم درخواست تحت عنوان اثبات مالکیت به دادگاه می‌گردد.

در مواردی که به طور مثال مالک رسمی یک باب مغازه که یک باب آپارتمان بر روی این مغازه دارد و اقدام به فروش آپارتمان به شخص دیگری می‌نماید و از نظر قانونی نیز منعی برای این فروش نداشته است و به دلایل ثبتی و یا شهرداری امکان تفکیک یا صدور سند مستقل برای آپارتمان وجود نداشته باشد، اما به هر صورت مالکیت مفروضی آن متعلق به خریدار است و امکان طرح دعوای دیگر مانند الزام به تنظیم سند رسمی و ابطال سند نیز وجود

نداشته باشد برای رفع مشکل خود مبادرت به طرح دعوی اثبات مالکیت می‌نماید و یا به طور کلی در مواردی که مالک عرصه و اعیان متفاوت است. در مواردی که شخص مالک یک قطعه زمین است و در آن مبادرت به احداث چندین طبقه ساختمان به صورت واحدهای آپارتمانی نموده و در ابتدای امر یا در هنگام ساخت واحدهای مذکور را به اشخاص دیگر فروخته ضمن اینکه برای احداث آن مبادرت به اخذ وام از بانک‌ها نموده و بانک نیز جهت پرداخت تسهیلات به فرد یاد شده، صرفاً به سند رسمی مالکیت او بر عرصه‌ای که واحدهای آپارتمانی بر روی آن احداث شده توجه نموده و کارشناس و یا مسئول پرداخت تسهیلات در موسسه وام دهنده نیز بررسی لازم را مبنی اینکه آیا آپارتمان‌های در حال ساخت به اشخاص دیگر فروخته شده یا خیر، به عمل نیاورده است و صرفاً سند ملک مذکور را به عنوان وثیقه پرداخت تسهیلات در رهن می‌گیرد و پس از مدتی قطع نظر از اینکه سازنده کار ساخت بنا را به اتمام برده باشد، یا در نیمه راه آن را رها نموده باشد، به لحاظ تاخیر در پرداخت یا عدم پرداخت تسهیلات دریافتی بانک وام دهنده بر اساس سند رهنی تنظیمی و غالباً از طریق اجرای ثبت ادارات ثبت اسناد و املاک مبادرت به اقدامات قانونی و صدور اجراییه برای دریافت طلب خود می‌نمایند و در این هنگام است که خریداران واحدهای مذکور تازه متوجه موضوع می‌گردند و به تکاپو برای احقاق حقوق خود می‌افتند. در این حالت امکان طرح دعوی متفاوت مانند الزام به تنظیم سند رسمی یا الزام به فک رهن وجود ندارد چرا که در مورد دعوی الزام به تنظیم سند رسمی با توجه به در رهن بودن، امکان اجابت خواسته خواهان‌ها وجود ندارد و بر فرض اینکه امکان اجابت چنین خواسته‌ای وجود داشته باشد، بایستی حقوق مرتهن لحاظ گردد که بدیهی است خریداران واحدها به دلیل اینکه اطلاعی از اخذ وام توسط سازنده نداشته‌اند اساساً به این امر راضی نیستند تا همچنان ملک آنان در رهن باقی بماند و در مورد دعوی الزام به فک رهن نیز در صورت صدور حکم و عدم اجرای حکم توسط محکوم علیه، محکوم لهم صرفاً در اجرای ماده ۴۷ قانون اجرای احکام مدنی خود می‌توانند مبلغ رهنه را پرداخت و سپس برای دریافت آن به محکوم علیه مراجعه نمایند و این در حالی است که در عمل با توجه به تعداد افرادی که آپارتمان‌های یاد شده را خریداری نموده‌اند و غالباً توانایی مالی پرداخت مبلغ مذکور را ندارند و یا بین آنان هماهنگی و توافق بر این امر موجود نیست و همچنین در اکثر موارد مالک و یا سازنده اولیه حضور ندارد و به او نمی‌توان دسترسی یافت و این امر نیز دلیل دیگری بر عدم رغبت خریداران واحدها به تسویه مبلغ رهن می‌باشد، در عمل مبادرت به طرح دعوی الزام به فک رهن نیز نمی‌گردد و تنها راه حلی که برای اینگونه اشخاص باقی می‌ماند آن است که با طرح دعوی اثبات مالکیت و

به دنبال آن ابطال اجرائیه ثبتی در پی احقاق حقوق خویش باشند به این طریق که ثابت نمایند قبل از اینکه ملکی که آپارتمان‌ها بر روی آن ساخته شده است، در رهن بانک قرار گیرد و وام به مالک یا سازنده آن پرداخت شود مبادرت به خرید آپارتمان نموده‌اند و به هیچ وجه در جریان پرداخت وام و تنظیم سند رهنی نبوده‌اند و با عنایت به اینکه مالک اعیانی و عرصه مشاعی می‌باشند که قبل از پرداخت وام خریداری کرده‌اند و تنظیم قرارداد پرداخت وام و سند رهنی بین مالک و یا سازنده با بانک وام دهنده نسبت به مال متعلق به آنان صورت پذیرفته و صحیح نمی‌باشد در پی حقوق از دست رفته خویش باشند.

• ناشی از رویه قضایی

در برخی از موارد صدور آراء وحدت رویه از ناحیه دیوان عالی کشور و تفسیری که از این آراء توسط وکلا و حقوقدانان به عمل می‌آید از علل طرح دعوی اثبات مالکیت می‌باشد. به طور مثال رای وحدت رویه شماره ۵۶۹ مورخ ۱۳۷۰/۱۰/۱۰ هیات عمومی دیوان عالی کشور که اشعار می‌دارد: دادگستری مرجع رسیدگی به تظلمات و شکایات می‌باشد و اصل ۱۵۹ قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران بر این امر تأکید دارد. فلذا الزام قانونی مالکین به تقاضای ثبت ملک خود در نقاطی که ثبت عمومی املاک آگهی شده مانع از این نمی‌باشد که محاکم عمومی دادگستری به اختلاف متداعبین در اصل مالکیت ملکی که به ثبت نرسیده رسیدگی نمایند و یا رای وحدت رویه شماره ۶۷۲ مورخ ۱۳۸۳/۱۰/۱ که عنوان داشته است، خلع ید از مال غیر منقول فرع بر مالکیت است بنا بر این طرح دعوی خلع ید از زمین قبل از احراز واثبات مالکیت قابل استماع نیست. این آراء مبنای طرح بسیاری از دعوی اثبات مالکیت در محاکم گردیده‌اند.

• ناشی از حکم قانون گذار

در مواردی تصویب برخی از قوانین می‌تواند از علل طرح این دعوا باشد به طور مثال: در تبصره ماده ۷ قانون زمین شهری آمده: در مورد کسانی که به تاریخ قبل از قانون لغو مالیکت اراضی موات شهری مصوب ۱۳۸۵/۴/۵ با اسناد عادی دارای زمین بوده و در مهلت‌های تعیین شده قبلی از طرف مراجع مربوطه تشکیل پرونده داده‌اند و یا در شهرهایی که تاکنون مهلت‌های مذکور برای تشکیل پرونده اعلام نشده است، در صورتی که تاریخ تنظیم سند عادی و

صحت معامله از طرف مراجع ذی صلاح قضایی تایید گردد، برابر ضوابطی که در آیین نامه اجرایی این قانون تعیین می‌شود اجازه عمران داده خواهد شد - که در راستای این ماده در زمان خود دعوی متعددی مبنی بر اثبات مالکیت و تایید صحت معامله در محاکم مطرح می‌گردید و یا ماده ۶ قانون نحوه صدور اسناد مالکیت املاکی که اسناد ثبتی آن-ها در اثر جنگ یا حوادث غیرمترقبه‌ای مانند زلزله، سیل و آتش‌سوزی از بین رفته‌اند. مصوب ۱۳۶۹/۱۱/۲۸ مجلس شورای اسلامی و ۱۳۷۰/۲/۷۱۷ مجمع تشخیص مصلحت نظام که مطابق ماده مذکور پس از آنکه هیات حل اختلاف نظر خود را در مورد موضوعات مربوطه صادر می‌نمود، معترض به رای هیات می‌توانست به دادگاه صالح مراجعه کند و دادگاه نسبت به مالکیت عرصه و تعیین تکلیف اعیانی حکم لازم را صادر می‌نمود و یا تبصره ۱ ماده ۹ قانون افزایش بهره‌وری بخش کشاورزی و منابع طبیعی که عنوان داشته است، اشخاص ذی نفع که قبلاً به اعتراض آنان در مراجع ذی صلاح اداری و قضایی رسیدگی نشده باشد می‌توانند ظرف مدت یک سال پس از لازم الاجرا شدن این قانون نسبت به اجرا مقررات اعتراض و آن را در دبیرخانه هیات موضوع ماده واحده قانون تعیین تکلیف اراضی اختلافی موضوع اجرای ماده ۵۶ قانون حفاظت و بهره‌برداری از جنگل‌ها و مراتع مصوب ۱۳۷۶/۶/۲۹ شهرستان مربوطه ثبت نمایند و پس از انقضاء مهلت مذکور در این ماده، چنانچه ذی نفع، حکم قانونی مبنی بر احراز مالکیت قطعی و نهایی خود (در شعب ویژه‌ای که بدین منظور در مرکز از سوی رییس قوه قضاییه تعیین و ایجاد می‌شود) دریافت نموده باشد دولت مکلف است در صورت امکان عین زمین را به وی تحویل داده و یا اگر امکان پذیر نباشد و در صورت رضایت مالک، عوض زمین و یا قیمت کارشناسی آن را پرداخت نماید. بنابراین ملاحظه می‌شود که قانونگذار در برخی از موارد و با وضع مقرراتی اشخاص را هدایت به طرح دعوی اثبات مالکیت می‌نماید. نمونه‌هایی دیگری نیز از این موضوع را می‌توان در قوانین دیگر یافت که به لحاظ طولانی شدن کلام از ذکر آن‌ها پرهیز می‌شود.

هدف از دعوی اثبات مالکیت

بدیهی است که خواهان از طرح هر دعوی در دادگستری هدفی را تعقیب می‌نماید که این هدف می‌تواند بر نحوه طرح دعوا و رسیدگی دادگاه و آثار ناشی شده از حکم صادره تاثیرگذار باشد. با توجه به مراتب فوق می‌توان اهداف خواهان را از طرح دعوی اثبات مالکیت به شرح زیر برشمرد.

در مواردی خواهان اساساً با هیچ شخصی در خصوص مالکیت بر مال غیرمنقول اختلافی ندارد و ملک را نیز در تصرف دارد لیکن به لحاظ مشخص نبودن وضعیت ثبتی ملک و عدم امکان اخذ سند رسمی برای ملک و از سوی دیگر مشکلات عملی موجود در اخذ مجوزهای لازم برای احداث بنا و یا فعالیت‌های دیگر، مجبور به طرح دعوی اثبات مالکیت در دادگستری می‌گردد. در این حالت خواهان دادخواستی را تحت عنوان اثبات مالکیت و غالباً به طرفیت ید قبلی خود که ملک را از او خریداری کرده تقدیم دادگاه می‌نماید و از دادگاه درخواست دارد که رای بر مالکیت او بر قطعه زمین مورد نظرش صادر نماید و در این موارد شخصی که خواننده دعوا واقع شده موضوع فروش ملک به خواهان و تصرفات او را مورد تایید قرار می‌دهد، حال سؤال این است که آیا اساساً خواسته‌ای را که خواهان به نحو مذکور مطرح نموده می‌توان تحت عنوان دعوا مورد رسیدگی قرار داد یا خیر؟ و به عبارت دیگر اطلاق عنوان دعوا بر آن صحیح می‌باشد یا خیر؟ در پاسخ به این سؤال باید مفهوم دعوا مورد توجه قرارگیرد، دعوا در لغت به معنای ادعا کردن - خواستن - ادعا - نزاع و دادخواهی آمده است (معین، ۱۳۶۰، ج ۲، ص ۱۵۳۹) در حقوق ایران تعاریف مختلفی از دعوا ارائه شده است، از جمله، دعوا عبارت از عملی است که برای تثبیت حقی صورت می‌گیرد یعنی حقی که مورد انکار یا تجاوز واقع شده باشد (متین دفتری - ۱۳۴۹ - ص ۳۳۳). یا دعوا حقی است که به موجب آن اشخاص می‌توانند به دادگاه مراجعه و از مقام رسمی بخواهند که به وسیله اجرای قانون از حقوقشان در برابر دیگری حمایت شود. مراجعه به دادگاه و اجرای این حق همیشه به وسیله عمل حقوقی خاصی انجام می‌شود که اقامه دعوا نام دارد (کاتوزیان، ۱۳۷۶، ص ۱۱۸) و در تعریف دیگری دعوا توانایی قانونی مدعی حق تضييع یا انکار شده در مراجعه به مراجع صالح در جهت به قضاوت گذاردن وارد بودن یا نبودن ادعا و ترتب آثار قانونی مربوط است برای طرف مقابل دعوا توانایی مقابله با آن است (شمس، ۱۳۸۴، ص ۲۸۷) و این امر به عنوان یکی از حقوق اشخاص در اصل ۳۴ قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران مورد تایید قرار گرفته و دعوا در این معنی در حالتی ایجاد می‌شود که دو شرط وجود داشته باشد اول اینکه: حقی قانونی و مشروع در عمل و یا بنابر ادعا وجود داشته باشد، دوم اینکه حق مزبور در عمل یا بنا بر ادعا مورد تجاوز یا انکار واقع شده باشد. با عنایت به مراتب فوق در فرض مطرح شده خواهان با خواننده هیچگونه اختلافی در خصوص مالکیت ندارد و صرفاً به لحاظ وجود برخی مشکلات که ارتباطی با

دادگستری نیز نداشته، با تنظیم دادخواستی و تقدیم آن به دادگستری خواستار رسیدگی به موضوع گردیده است و این در حالی می‌باشد که ترافع و منازعه‌ای وجود ندارد تا دادگاه مکلف به رسیدگی و صدور حکم باشد چرا که به موجب اصول ۱۵۶ - ۱۵۹ قانون اساسی دادگاه مرجع رسیدگی به تظلمات و شکایات و حل و فصل دعاوی می‌باشد و مطابق مواد ۲ و ۳ قانون آیین دادرسی دادگاه‌های عمومی و انقلاب در امور مدنی دادگاه‌ها مکلف به رسیدگی به دعاوی مطابق مقررات گردیده‌اند و در اموری که رسیدگی به آن‌ها متوقف بر وقوع اختلاف و منازعه بین اشخاص و اقامه دعوی از طرف آن‌ها نمی‌باشد مانند امور حسبی قانونگذار به صراحت مانند ماده ۱ قانون امور حسبی تعیین تکلیف نموده است. بنابراین در بسیاری از موارد شخص از حق اقامه دعوی خود سوء استفاده می‌نماید. لذا بایستی توجه نمود که دادگاه مرجعی نیست که بدون تحقق هرگونه اختلاف و منازعه و صرفاً با تقدیم یک دادخواست وارد رسیدگی به آن شود و دخالت دادگاه بایستی دارای هدف معقول و موثری باشد و حاکمیت رای آن نظم مستقر جدیدی را به وجود آورد (خدابخشی، ۱۳۸۶). نه آنکه صرفاً از لحاظ شکلی مانند یک رای باشد اما در واقع به هیچ‌یک دعوایی پایان نداده و تنها گواهی بر مالکیت یک شخص باشد حال آنکه می‌دانیم دادگاه مرجع صدور تاییدیه و گواهی نمی‌باشد. لذا آنچه که با توجه به قواعد و اصول و مقررات محرز و مسلم است در فرض موضوع هیچگونه منازعه‌ای به وقوع نپیوسته است و با توجه به عدم صدق عنوان دعوا بر درخواست خواهان که به دادگاه تقدیم شده، امکان رسیدگی به این امر وجود ندارد و بایستی این درخواست که هرچند در قالب دادخواست به دادگاه تقدیم شده رد گردد. به عنوان نمونه در پرونده شماره ۹۱۰۹۹۸۸۶۱۰۷۰۰۱۲۴ شعبه هفتم حقوقی دادگستری شهرستان اراک طی دادنامه شماره ۹۱۰۹۹۷۸۶۱۰۷۰۰۵۱۴ چنین رای داده است:

درخصوص دادخواست آقای ن م به طرفیت آقای (ع ع) به خواسته (صدور حکم بر وقوع معامله و سپس اثبات مالکیت خواهان نسبت به یک قطعه زمین از اراضی روستای...) دادگاه با توجه به محتویات پرونده و صرف نظر از اینکه برای ملک مذکور سند رسمی صادر گردیده است نظر به اینکه در مورد دعوی اثبات مالکیت وکیل خواهان عنوان داشته در مورد عرصه مورد ادعا با کسی اختلاف ندارند و محل نیز در تصرف موکلش می‌باشد و نظر به اینکه مقتضی دعوی اثبات مالکیت نسبت به مالی این است که مالکیت مدعی بر مال مورد دعوی مورد انکار از شخص و یا اشخاصی اعم از حقیقی و یا حقوقی قرار بگیرد که در پرونده مطروحه اساساً خواننده در رابطه با زمین فروخته شده ادعایی ندارد و خواهان معلوم نیست مالکیت خود را در مقابل چه شخصی می‌خواهد اثبات کند و در مورد مالکیت

نیز اختلافی با خواننده وجود ندارد تا عنوان دعوی بر آن اطلاق شود و دادگاه به آن رسیدگی نماید لذا با توجه به استدلالات به عمل آمده در بند یک این قسمت از خواسته خواهان نیز وارد تشخیص داده نشده و مستنداً به ماده ۲ قانون آیین دادرسی دادگاه‌های عمومی و انقلاب در امور مدنی قرار رد دعوی خواهان را صادر و اعلام می‌نماید قرار صادره ظرف مهلت بیست روز پس از ابلاغ قابل تجدیدنظر خواهی در دادگاه تجدیدنظر مرکز استان است.

شعبه ۳ دادگاه تجدیدنظر استان تهران در نمونه دیگری چنین رای داده:

تجدیدنظر خواهی آقای (س.الف.ه) نسبت به دادنامه شماره ۴۷ مورخ ۱۳۹۱/۰۱/۲۹ صادره از شعبه ۱۸۲ دادگاه عمومی تهران به موجب آن حکم بر بطلان دعوی تائید و تنفیذ مالکیت سرقفلی بک باب مغازه صادر شده است وارد و موجه می‌باشد، زیرا صرف نظر از جهات اعلام شده از سوی تجدیدنظر خواه، اصولاً درخواست تائید و تنفیذ مالکیت دعوی محسوب نمی‌شود و دادگاه مرجع صدور گواهی نمی‌باشد بلکه مدعی باید آثار رابطه مفروض قرار دادی خود را مطالبه نماید که در این صورت دعوی محقق شده و قابلیت رسیدگی دارد. مثل درخواست تنظیم سند رسمی - انتقال سرقفلی یا تحول مغازه یا اعتراض نسبت به حکم خلع ید علیه او، لذا دادگاه مستنداً به ماده ۳۵۸ و ماده ۲ قانون آیین دادرسی مدنی ضمن نقض دادنامه قرار عدم استماع دعوی مطروحه را صادر می‌کند و این رای قطعی است.

• رسیدگی و صدور حکم ماهیتی بر مالکیت یکی از اصحاب دعوا

در این فرض خواهان در مورد ملک با شخص یا اشخاصی اختلاف در خصوص مالکیت دارد به صورتی که هر یک از اشخاص مدعی مال می‌باشند و هدف از طرح دعوا آن است که محکمه با صدور حکم معلوم نماید چه شخصی مالک ملک است، باید توجه نمود این نوع دعوی ممکن است نسبت به املاک در وضعیت‌های مختلف ثبتي مطرح شود اما سؤال اساسی در حال حاضر این است که آیا امکان رسیدگی و صدور حکم، ماهیتی بر مالکیت یکی از اصحاب دعوی به واسطه طرح دعوی اثبات مالکیت وجود دارد یا خیر در پاسخ به این سؤال باید در بدو امر به این پرسش پاسخ داد که آیا اساساً امکان رسیدگی و استماع این دعوا به نحو مستقل وجود دارد یا خیر به عبارت دیگر آیا صرف دعوی اثبات مالکیت قابلیت پذیرش را دارد یا خیر؟

همانگونه که آمد باید بررسی نمود که آیا امکان طرح و رسیدگی به دعوای اثبات مالکیت به تنهایی و به نحو مستقل وجود دارد و یا خیر؟ در این رابطه نظرات ارائه شده متفاوت است که در دو بند جداگانه به بیان نظرات موافقان و مخالفان پرداخته خواهد شد.

➤ نظر موافقان

برخی اعتقاد دارند که با توجه به اینکه دادگستری مرجع رسمی تظلمات و شکایات می‌باشد (اصل ۱۵۹ قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران) و در دعوای مطروحه مالکیت محل اختلاف و منازعه است و بایستی فصل خصومت گردد لذا رسیدگی به دعوای مطرح شده تحت عنوان اثبات مالکیت امکانپذیر است و آثار قانونی هم بر آن مترتب می‌باشد و در تایید نظر خود به رویه قضایی و آراء صادره از شعب دیوان عالی کشور خصوصاً آراء وحدت رویه شماره ۶۷۲ مورخ ۱۳۸۳/۱۰/۱ هیات عمومی و ۵۶۹ مورخ ۱۳۷۰/۱۰/۱۰ هیات عمومی استناد می‌نمایند. در رای وحدت رویه شماره ۶۷۲ آمده، خلع ید از اموال غیرمنقول فرع بر مالکیت است، بنابراین طرح دعوای خلع ید از زمین قبل از احراز و اثبات مالکیت قابل استماع نیست ... و در رای وحدت رویه شماره ۵۶۹ آمده، دادگستری مرجع رسیدگی به تظلمات و شکایات است و اصل ۱۵۹ قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران بر این امر تاکید دارد الزام قانونی مالکین به تقاضای ثبت ملک خود در نقاطی که ثبت عمومی املاک آگهی شده مانع از این نیست که محاکم عمومی دادگستری به اختلاف متداعیین در اصل مالکیت ملکی که به ثبت نرسیده رسیدگی کنند. در نشست قضایی دادگستری مشهد در مرداد ماه ۱۳۸۴ در پاسخ به این سؤال که دعوای اثبات وقوع عقد بیع یا تصدیق صحت اعتبار مبیعه نامه به تنهایی قابلیت استماع را دارد یا خیر؟ در نظرهای ابرازی عنوان شده که صرفاً دعوای اثبات مالکیت در مورد املاکی که سابقه ثبتی دارد قابلیت استماع را ندارد ولی در غیر این صورت مانعی وجود ندارد (مجموعه نشست‌های قضایی، ۱۳۸۶، ص ۲۰۴-۲۰۲).

➤ نظر مخالفان

عده‌ای دیگر اعتقاد دارند که دعوی اثبات مالکیت به تنهایی و به نحو مستقل قابلیت رسیدگی و استماع را نداشته و صدور حکم در این خصوص هیچ نفعی را در پی ندارد و در توجیه این نظر خود عنوان می‌دارند:

۱- اثبات مالکیت اعلام حق است و صرف اعلام حق در مواردی که به آن تجاوز نشده قابل پذیرش نیست.

۲- انکار حق یا تجاوز به آن حق اقامه دعوی را به وجود می‌آورد که نتیجه آن اختیار مراجعه به دادگاه و تکلیف رسیدگی از سوی این مرجع است.

۳- استماع دعوی تابع نفع و رعایت اصل نظام‌مندی و چارچوب دادرسی است و حق اقامه دعوا را تنها باید با این معیارها اعمال نمود.

۴- اثبات مالکیت مستقل بر خلاف نظام مندی دادرسی است و با دعاوی تثبیت شده مغایرت دارد این درخواست چون متضمن نظم جدیدی نیست نفعی را نیز به دنبال ندارد و منظور از نفع، اثر ذاتی و مستقیم موثر دعوی است.

۵- در موارد استثنایی می‌توان نفع این دعوی مستقل را بر خلاف قواعد عمومی اثبات کرد (خدابخشی ۱۳۸۶ - ص ۶ و ۶۱).

و همچنین گفته شده استماع دعوی در چارچوب مقررات قانونی ممکن است و مدعی باید با رعایت ترتیبات قانونی اقامه دعوی نماید، اثبات مالکیت که مقدمه دعوی الزام به تنظیم سند رسمی انتقال است نسبت به املاک ثبت شده خلاف مقررات آمره ثبتی و مواد ۲۲ و ۴۶ و ۴۸ قانون ثبت است. زیرا اثبات مالکیت در املاک ثبت شده با ثبت رسمی محقق می‌شود و طبق ماده ۲۲ قانون دولت کسی را مالک رسمی ملک می‌شناسد که ملک در دفتر املاک به نام او ثبت شده یا رسماً به او منتقل شده است. آرای وحدت رویه شماره‌های ۵۶۹ مورخ ۱۳۷۰/۱۰/۱۰ و ۶۷۲ مورخ از ۱۳۸۳/۱ نیز موید این مطلب است که دعوی تنفیذ یا اثبات مالکیت یا تنفیذ معامله مثل آن است که طلبکار به جای مطالبه طلب خود درخواست صدور حکم بر تنفیذ وجود دین که هیچ نفع و فایده‌ای برای آن متصور نیست بلکه احراز وجود دین صرفاً مقدمه صدور حکم بر محکومیت خواننده به پرداخت دین خود به داین می‌باشد و از آنجایی

که اصل دین ثابت است بقای آن استصحاب می‌شود و نیاز به تنفیذ ندارد مگر اینکه بدهکار بدهی خود را قبول نداشته و آن را پرداخت نکند و استدلال به اینکه پس از اقدام به اثبات مالکیت، محکوم له می‌تواند بر اساس آن اقامه دعوی الزام به تنظیم سند رسمی نماید صحیح نیست و مغایر با مقررات ثبتی است که برای مالکیت رسمی رعایت تشریفات ثبتی را الزام آور دانسته است زیرا مقدمات و اسباب صدور حکم به نفع مدعی نمی‌تواند خود مستقلاً موضوع دعوی واقع شده و نسبت به آن اصدار رای شود مضاف اینکه اثبات مالکیت با تنظیم سند رسمی محق می‌شود. اداره حقوقی در نظریه شماره ۲۵۲۴ مورخ ۱۳۸۹/۴/۲۶ خود در خصوص دعوی تنفیذ معامله یا اثبات مالکیت چنین اظهار نظر نموده است: با توجه به مواد ۲ و ۳ قانون آیین دادرسی در امور مدنی راجع به تکلیف دادگاه‌ها در رسیدگی به دعاوی وفق قانون، عندالاقضاء منابع معتبر فقهی و با توجه به این که یکی از ارکان دعوا خلاف اصل بودن ادعای مدعی است و نظر به این که طبق ماده ۲۲۳ قانون مدنی اصل بر صحت معاملات و عقود است و چون ادعای تنفیذ معامله یا اعلام صحت آن خلاف اصل نیست لذا دعوی محسوب نشده و در نتیجه غیر قابل استماع است، ولی اگر منظور خواهان اثبات وقوع معامله و اثبات مالکیت باشد با توجه به آرای وحدت رویه شماره ۵۶۹ مورخ ۱۳۷۱/۱۰/۱۰ هیات عمومی دیوان عالی کشور فقط نسبت به املاک ثبت نشده قابل استماع است و نسبت به املاک ثبت شده مغایر مواد ۲۲-۴۶-۴۸-قانون ثبت اسناد و املاک بوده و غیرقابل استماع است، به استثنای مواردی که به موجب قانون خاص تجویزگ ردیده مثل دعوی تنفیذ و تایید تاریخ اسناد عادی موضوع تبصره ذیل ماده ۷ قانون اراضی شهری (صاحبی ۱۳۹۱ ص ۱۸۳-۱۸۵). اما آنچه که بایستی به آن توجه نمود اصل امکان استماع دعوی اثبات مالکیت به نحو مستقل است چه مربوط به املاک ثبت شده باشد و چه مربوط به املاک ثبت نشده باشد چرا که در دعوی اثبات مالکیت به تنهایی خواهان به دنبال مشکلی که برای نامبرده به وجود آمده از دادگاه درخواست نموده تا به خواسته وی رسیدگی و پس از انجام رسیدگی‌های قضایی با صدور رای اعلام دارد که نامبرده مالک می‌باشد یا خیر؟ آنچه که بایستی مورد توجه قرار گیرد آن است که در رسیدگی‌های قضایی بایستی حضور و دخالت دادرس نظم حقوقی جدیدی را بنیان نهد تا هدف قواعد دادرسی بلااثر نگردد، صرف رسیدگی دادگاه و اعلام حق در این موارد، هیچگونه مشکلی را از خواهان مرتفع نمی‌نماید چرا که علت اصلی طرح دعوی اثبات مالکیت از ناحیه خواهان آن است که ملک نامبرده مورد تصرف و یا تجاوز شخص یا اشخاص دیگری قرار گرفته و یا در مورد تصرفات نامبرده ایجاد مزاحمت می‌نمایند و بر این اساس خواهان مبادرت به طرح دعوی اثبات مالکیت نموده است،

تا به هدف اصلی خود نایل آمد اما با طرح دعوی اثبات مالکیت به تنهایی نامبرده به هدف خود نمی‌رسد چرا که بر فرض پذیرش ادعای وی نهایت رسیدگی دادگاه صرفاً صدور یک رای اعلامی بر اثبات مالکیت نامبرده خواهد بود و خواهان با صدور این رای نمی‌تواند خوانده دعوی را خلع ید نماید تا تجاوز وی را مرتفع سازد و به ناچار بایستی دعوی دیگری را مبنی بر خلع ید یا رفع تجاوز مطرح نماید که این امر علاوه بر صرف وقت و هزینه برای خواهان باعث طرح پرونده‌های متعدد و شلوغی بیش از حد دادگاه‌ها خواهد شد به این دلیل این عده اعتقاد دارند دعوا بایستی از ابتدا به صورت صحیح مطرح شود و اصل نظام‌مندی و چارچوب دادرسی را رعایت نمود و تا زمانی که امکان دارد دعوی به صورت صحیح مطرح شوند از استماع و پذیرش دعوی ناصحیح خودداری گردد. به طور مثال وقتی امکان طرح دعوی خلع ید وجود دارد و در دعوی خلع ید بایستی به موضوع مالکیت خواهان توجه نمود و آن را احراز کرد و سپس به دنبال آن اثر اصلی که همان خارج کردن ملک از ید متصرف است حاصل می‌شود چه نیازی به طرح دعوی اثبات مالکیت جداگانه وجود دارد که هیچ اثری نیز بر آن مترتب نمی‌باشد آیا شخص در صدد خلع ید ملک از متصرف است یا صرف اعلام حق و آیا با صرف صدور حکم بر اثبات مالکیت و اعلام حق امکان خلع ید وجود دارد بدیهی است که امکان پذیر نمی‌باشد و باید مجدداً موتور دادرسی را روشن کرد که این امر به هم ریختگی و اطاله دادرسی را به دنبال دارد. از سوی دیگر دعوی بایستی دارای اثر ذاتی باشند، اصل تاسیسی بودن احکام را در نظر بگیرید و در مسیر تثبیت شده حرکت کنند، روح قواعد مقرر در مواد ۱۸-۱۹-۱۰۳-۴۱ الی ۱۴۳ قانون آیین دادرسی دادگاه‌های عمومی و انقلاب در امور مدنی که لزوم رسیدگی همزمان و مرتبط را پیش بینی کرده‌اند به این معنی است که مقدمات فرعی یک وسیله باید برای رسیدن به هدف اصلی تجمیع شوند این قواعد مبین اصلی خواهند بود با این بیانکه اصل بر تجمیع تمام مقدمات مستقیم و موثر در یک دعوی است و پراکندگی آن‌ها خلاف قواعد مسلم دادرسی است. اثبات مالکیت مقدمه فرعی دعوی خلع ید است و باید اصل دعوی و اثر ذاتی را معیار قرار داد و صرف مقدمه (اثبات مالکیت) قابل بررسی نخواهد بود. چنین دعاوی به دلیل عدم تلفیق و هماهنگی نفع اصل نظام مندی دادرسی قابل استماع نیست و دادگاه نباید فریفته آثار بسیار دور و فرعی صرف اعلام مالکیت باشد(خدابخشی

نگارنده نیز اعتقاد دارد که طرح دعوی اثبات مالکیت به تنهایی فایده‌ایی برای خواهان در بر نخواهد داشت و صرفاً باعث اتلاف وقت دادگاه‌ها و هدر رفتن هزینه خواهان و شلوغی بیش از حد محاکم خواهد شد و همچنان که آمد مخالف، هدف قواعد دادرسی، حضور و دخالت دادرس و نظام مندی در رسیدگی می‌باشد، در یک نظام دادرسی منظم و مبتنی بر قانون، نقش دادگاه‌ها در فرهنگ سازی و در طرح دعوی صحیح و کامل بسیار موثر است. این امر نه تنها به گسترش فرهنگ طرح دعوی به صورت کامل و صحیح منجر خواهد شد و مراجعان را به سمت طرح دعوی واحدی سوق خواهد داد بلکه در نظم دهی به رویه قضایی دادگاه‌ها نیز نقش موثری دارد، به طوری که این امر، باعث خواهد شد که اکثر محاکم اینگونه دعوی را به نحو صحیح مورد پذیرش قرار داده و در نهایت رسیدگی نمایند و از اختلاف نظر بین محاکم که در موضوعات مشابه نارضایتی و احساس بی عدالتی را در بین مراجعان پدید می‌آورد تا حد بسیار زیادی جلوگیری خواهد کرد. نکته‌ای که قابل توجه است این موضوع است که علی‌رغم دلایلی که برای عدم پذیرش و امکان استماع دعوی اثبات مالکیت به نحو مستقل گفته شده مواردی وجود دارد که ناشی از وضعیت-های خاص حقوقی است که نمونه ای از این حالات آورده شده که در این موارد جهت رفع مشکل مردم و فصل خصومت بین آنان و با توجه به اینکه دادگستری مرجع عام رسیدگی به تظلمات و شکایات می‌باشد و احقاق حق خواهان و حل مشکل او متوقف بر رسیدگی می‌باشد، چاره‌ای جز رسیدگی به دعوی اثبات مالکیت مطرح شده به صورت مستقل وجود ندارد و در این موارد وضعیت اختلاف به نحوی است که با هیچ یک از قواعد مرسوم دادرسی مطابقت ندارد و اقامه هر یک از دعوی مرسوم نیز مشکلی را از خواهان حل نمی‌کند و تنها راه برای حل تمام مشکلات اثبات مالکیت از طریق دادگاه است. لذا با توجه به آنچه که آمد از آنجایی که دعوی اثبات مالکیت به تنهایی و به صورت مستقل خلاف اصل می‌باشد در مواردی که تردید در استماع آن وجود داشته باشد، می‌توان اصل را بر عدم استماع این دعوا قرار داد مگر اینکه دلایلی برخلاف این امر وجود داشته باشد. به طور مثال شعبه ۷ دادگاه عمومی حقوقی شهرستان اراک طی دادنامه قطعی شده شماره ۹۰۰۵۳۸ در پرونده شماره ۹۰۰۳۰۹ چنین رای داده است: درخصوص دادخواست خانم ط ب به طرفیت آقایان ۱- ب غ ۲- ع ک م فرزند علی حیدر ۳- ح م فرزند منوچهر ۴- ا م به خواسته، تقاضای صدور حکم بر اثبات مالکیت نسبت به یک قطعه زمین به مساحت ۱۱۰ متر مربع از پلاک ثبتی شماره ۲۷۶ اصلی بخش ۲ اراک ... از آنجایی که دعوی اثبات مالکیت به تنهایی و نسبت به املاکی که سابقه رسمی ثبت دارند مخالف و مغایر هدف مقنن از وضع قانون ثبت و خاصه مواد ۲۲-۴۶-۴۸ آن خواهد بود و

بایستی در این رابطه دعوی صریحاً پذیرش کردند که موافق فلسفه وضع این مواد می‌باشند و در صورتی که اینگونه دعوا (اثبات مالکیت) مورد پذیرش واقع شوند این اشکال ایجاد می‌شود که ملک دارای دو مالک است، یکی کسی که ملک به نام او در دفتر ثبت املاک ثبت شده و دیگری کسی که حکم به مالکیت او توسط دادگاه شده است و این موضوع اساساً هیچ انطباقی با فلسفه تصویب قانون ثبت و وضع مواد یادشده نداشته و مشکلات فراوانی را ایجاد می‌نماید. قرار صادره ظرف مهلت ۲۰ روز قابل تجدید نظرخواهی در دادگاه تجدید و این امر به نوعی مالکیت موازی برای افراد به وجود می‌آورد که برخلاف نظم و انتظام جامعه می‌باشد. لذا با توجه به مراتب فوق دعوی مطروحه قابلیت استماع را نداشته و مستنداً به مواد ۱-۹-۱۰-۲-۴۶-۴۸ قانون ثبت اسناد و املاک و ماده ۲ قانون آیین دادرسی دادگاه‌های عمومی و انقلاب در امور مدنی قرار رد دعوی خواهان صادر و اعلام نظر مرکز استان است. یا در نمونه دیگر در دادنامه صادره از شعبه ۲۹ دادگاه تجدید نظر استان تهران چنین آمده است: در خصوص تجدید نظرخواهی آقای (م.الف.م.) به طرفیت آقای (م.س.) نسبت به دادنامه شماره ۹۰/۸۵۰/شعبه دوم دادگاه عمومی لواسانات که به موجب آن حکم به اثبات مالکیت تجدید نظر خوانده به صورت چهار دانگ مشاعی از شش دانگ پلاک ثبتی ۳۵۲۱/۲۰ واقع در میگون بخش ۱۱ تهران و نیز ابطال رای شماره ۶۴۷۹-۶۴۷۹/۰۲/۱۳۷۸ هیئت حل اختلاف ماده ۱۴۷ قانون ثبت مستقر در اداره ثبت فشم و پرداخت هزینه دادرسی صاد شده است. باتوجه به اوراق پرونده متذکر می‌شود که دادگاه محل اثبات مالکیت اشخاص نمی‌باشد. توضیح اینکه چنانچه اعمال حقوقی بین افراد انجام گیرد و معاملاتی واقع شود، هر یک از طرفین می‌توانند براساس آن صدور حکم به اجرای تعهدات و الزامات قانونی ناشی از معاملات را از دادگاه درخواست نمایند دادگاه نیز ضمن احراز وقوع معامله و صحت آن حکم مقتضی صادره می‌نماید در عقد بیع خریدار می‌تواند الزام به تنظیم سند رسمی را تقاضا نماید ولی درخواست صدور حکم بر اثبات مالکیت قاعدتاً توجیه قانونی است؛ زیرا نتیجه صدور بر اثبات مالکیت برابر مبیعه نامه عادی که بعضاً فی مابین اشخاص دیگر غیر از مالک رسمی انعقاد یافته رسمیت دادن به آن اسناد بوده که موجب ایجاد تعارض بین رای و اسناد رسمی در اختیار مالک می‌باشد. بنابراین طرح دعوی اثبات مالکیت قابلیت استماع ندارد بلکه خریدار می‌تواند الزام به تنظیم سند رسمی را تقاضا نماید و سند رسمی شماره ۶۹۴۳۷ مورخ ۱۳۶۹/۰۶/۰۵ دفترخانه ۳۲۵ تهران اگر دلالت بر مالکیت تجدیدنظر خوانده داشته باشد طرح دعوی اثبات مالکیت تحصیل حاصل و النهایه باطل خواهد بود و چنانچه دلالت

بر مالکیت نداشته باشد باید از طریق مسیر صحیح قانونی چنانچه مذکور افتاد به قضیه ورود پیدا نماید و ابطال رای
هئیت حل اختلاف فرع بر دعوی اثبات مالکیت می‌باشد. بنا به مراتب دادنامه تجدید نظر خواسته با شقوق ذیل ماده
۳۴۸ قانون آیین دادرسی مدنی انطباق دارد و به استناد ماده ۳۵۸ همان قانون دادنامه معترض عنه نقض و قرار رد
دعوی خواهان بدوی صادر و اعلام می‌گردد. رای صادره به استناد ماده ۳۶۵ قانون مذکور قطعی است.

نتیجه گیری

با توجه به مباحث مطرح شده علل طرح دعوی اثبات مالکیت راجع به اموال غیرمنقول می‌تواند ناشی از وضعیت‌های خاص حقوقی به وجود آمده یا ناشی از رویه قضایی ویژه ناشی از حکم قانون‌گذار باشد که با توجه به تکلیف عام دادگستری برای رسیدگی به دعاوی، چاره‌ای جز رسیدگی به این دعاوی وجود ندارد و این مصادیق از شمول قاعده اصل عدم رسیدگی به مالکیت در اموال غیرمنقولی که سابقه ثبت رسمی نیز دارند خارج است. بدیهی است در هر یک از این موارد با توجه به موضوع اختلاف دادگاه بایستی رسیدگی و اتخاذ تصمیم نماید. هدف از طرح دعوا در هر یک از این حالات نیز متفاوت است و در برخی از موارد با تقاضای خواهان صرفاً جهت صدور یک حکم اعلامی و در برخی از موارد نیز با هدف اخذ حکم ماهیتی بر مالکیت یکی از اصحاب دعوی صورت می‌پذیرد و با این وصف باید پذیرفت تفکیک و تقسیم‌بندی این دعوا بر مبنای هر یک از این علل و اهداف این فایده را خواهد داشت که رویه قضایی در مسیر صحیح و یکسان‌سازی رسیدگی قرار گرفته و از صدور احکام متعارض در موارد مشابه جلوگیری خواهد شد. امری که به احساس رضایت‌مندی مراجعان به دادگستری و احقاق حق کمک خواهد کرد.

منابع

- ۱- امامی، حسن، ۱۳۷۰، حقوق مدنی، جلد اول، تهران، کتاب فروشی الاسلامیه
- ۲- ابرام، احمد، ۱۳۷۱، ماهیت حقوقی قولنامه، تهران، انتشارات فردوسی
- ۳- بهری، حمید، علی سرخی ۱۳۸۷، نقش اسناد عادی در معاملات املاک، تهران، انتشارات فکرسازان
- ۴- بازگر، یداله، ۱۳۸۵، استنباط قضایی دیوان عالی کشور در امور مدنی (خلع ید غاصبانه) تهران، انتشارات فردوسی
- ۵- تفکریان، محمود-۱۳۸۷ حقوق ثبت املاک قانون ومقررات عملیات مقدماتی وثبت املاک، تهران، انتشارات

نگاه بینه

- ۶- جعفری لنگرودی، ۱۳۵۶، حقوق اموال جلد اول، تهران، مشعل آزادی
- ۷- جعفری لنگرودی، ۱۳۵۶، حقوق ثبت جلد اول ثبت املاک، تهران، چاپخانه حیدری
- ۸- حمیتی واقف، احمدعلی، ۱۳۸۲، حقوق ثبت، تهران، انتشارات حقوقدان - دانش نگار
- ۹- شمس، احمد، ۱۳۷۶، نظام حقوقی اراضی ملی شده، تهران، نشر دادگستر
- ۱۰- شمس، عبدالله، ۱۳۸۴، آیین دادرسی مدنی جلد نخست، تهران، انتشارات دراک
- ۱۱- شمس، عبدالله، ۱۳۷۲، ادله اثبات دعوی، تهران، انتشارات دراک

۱۲- شهری، غلامرضا، ۱۳۸۰، حقوق ثبت اسناد و املاک، تهران، انتشارات جهاددانشگاهی واحد علامه

طباطبایی

۱۳- شهیدی، مهدی، ۱۳۷۷ تشکیل قرارداد و تعهدات، تهران، نشر حقوقدان

۱۴- صاحبی، مهدی، ۱۳۹۱ نقش ثبت سند در معاملات غیرمنقول با تأکید بر رویه قضایی و مطالعه تطبیقی

در حقوق فرانسه و آلمان، انتشارات دراک

۱۵- صفایی، حسین، ۱۳۷۹، دوره مقدماتی حقوق مدنی جلد اول اشخاص و اموال - تهران - نشر میزان

۱۶- کاتوزیان، ناصر، ۱۳۸۹، دوره مقدماتی حقوق مدنی اموال و مالکیت، تهران، نشر میزان

۱۷- کاتوزیان، ناصر، ۱۳۷۳، اعتبار امر قضاوت شده در دعوی مدنی، تهران، ناشر کانون وکلای دادگستری

مرکز

۱۸- کاتوزیان، ناصر، ۱۳۸۰، اثبات و دلیل اثبات جلد اول، تهران، نشر میزان

۱۹- کاتوزیان، ناصر، ۱۳۹۰، اثبات و دلیل اثبات جلد دوم، تهران، نشر میزان

۲۰- کاتوزیان، ناصر، ۱۳۸۶، توجیه و نقد رویه قضایی، تهران، نشر میزان

۲۱- ناصر، کاتوزیان، ۱۳۷۸، عدالت قضایی گزیده آراء، تهران، نشر دادگستر

۲۲- ناصر، کاتوزیان، ۱۳۶۴، قواعد عمومی قراردادها جلد اول، تهران - انتشارات بهنشر

۲۳- متین دفتری، احمد، ۱۳۴۹، آئین دادرسی مدنی و بازرگانی

۲۴- موسوی مقدم، محمد، ۱۳۸۶، اندیشه های قضایی قضات دادگستری کل استان قم - قم نشر حقوق

اسلامی

۲۵- ولویون، رضا، ۱۳۸۸، اماره تصرف (قاعده ید) تهران - انتشارات جاودانه - جنگل

۲۶- نویخت، یوسف، ۱۳۷۲، اندیشه های قضایی، تهران، سازمان انتشارات کیهان

۲۷- یزدان پناه، محمدرضا، ۱۳۹۰، تعارض اسناد معاملات املاک، تهران انتشارات جنگل جاودانه

(ب) مقاله ها

۱- امینی - منصور ۱۳۸۸، نقش ثبت سند در بیع غیرمنقول، مجله تحقیقات حقوقی، شماره ۴۹ صفحات

۲۳۸-۲۱۱

۲- بابائیان فردویی، سمیه، فقیهی نژاد، مهدی، ۱۳۸۹، دعاوی مالکیت و خلع ید املاک در مراحل مختلف

ثبتي در رویه قضایی ایران، مجله حقوقی دادگستری سال هفتاد و چهارم، شماره ۷۰ صفحات ۶۷-۳۳

۳- اللهیاری عبدالعلی، ۱۳۸۴، دعاوی تنفیذ معامله، پیام آموزش، سال سوم شماره ۱۵ صفحه ۴۹-۵۵

۴- پوراآذر، علی، ۱۳۸۷، ارتباط احراز مالکیت و دعوی خلع ید، پیام آموزش

۵- خدابخشی، عبدالله، ۱۳۸۶، تحلیل حقوقی دعوی اثبات مالکیت، پیام آموزش، سال پنجم شماره ۲۶

صفحه ۶۴-۴۸

۶- خدابخشی، عبدالله، ۱۳۸۹، تحلیل دیگر از ماده ۲۲ قانون ثبت اسناد و املاک، مجله حقوقی دادگستری، سال

هفتاد و چهارم، شماره ۷۱، صفحه ۳۹-۹

۷- خدابخشی، عبدالله، ۱۳۸۶، تحلیل حقوقی دعوی اثبات مالکیت، پیام آموزش، سال پنجم شماره ۲۶

صفحه ۵۷-۴۵

۸- زراعت، عباس، ۱۳۸۴، نحوه اثبات مالکیت در دعاوی خلع ید، مجله پیام آموزش سال سوم، شماره ۱۳،

صفحات ۲۶ تا ۱۷

- ۹- شهیدی - مهدی ، ۱۳۷۲ ، فروش مال غیر منقول بدون تنظیم سند رسمی ، مجله تحقیقات حقوقی دانشکده حقوق دانشگاه شهید بهشتی شماره ۱۲-۱۱ صفحات ۴۳ تا ۹
- ۱۰- صالحی ذهابی - جمال ، ۱۳۸۹ ، اصل نسبی بودن رأی حقوقی ، مجله حقوقی دادگستری ، سال هفتاد و چهارم ، شماره ۷۱ ، صفحات ۷۱ تا ۴۱
- ۱۱- صابر ، محمود ، ۱۳۹۰ ، آثار حقوقی اقتصادی نظام ثبت املاک ، فصل نامه حقوقی دانشگاه تهران ، سال چهل و یکم ، شماره ۲ تابستان ۱۳۹۰ ، صفحات ۱۲۹ تا ۱۱۵
- ۱۲- عباسی ، داکانی ، ۱۳۸۲ ، بحث و بررسی پیرامون مواد ۴۶ و ۴۷ قانون ثبت اسناد املاک مجله کانون سردفتران و دفتریاران سال چهل و ششم ، دوره دوم شماره ۴۴ صفحات ۱۳۶ تا ۱۲۸
- ۱۳- عباسی ، داکانی ، ۱۳۸۲ ، تجدیدنظر نظریه نگاهی تازه به ماده ۲۲ قانون ثبت ، مجله کانون سردفتران و دفتریاران ، سال چهل و ششم ، دوره دوم ، شماره ۴۴ صفحات ۶۱ تا ۶۳

ج) رساله ها :

- ۱- امیرمیجانی ، مسعود ، ۱۳۸۴ ، رساله کارشناسی ارشد ، بررسی ماده ۲۲ قانون ثبت اسناد و املاک ایران دانشگاه آزاد اسلامی واحد خوراسگان
- ۲- انصاری ، علی ، ۱۳۸۴ ، رساله دکتری ، ثبت املاک در حقوق ایران ، دانشگاه آزاد اسلامی واحد علوم و تحقیقات
- ۳- طباطبایی حصارى - نسرين ، ۱۳۸۶ ، رساله کارشناسی ارشد ، جایگاه ثبت در ثبت مالکیت - اموال غیر منقول و احقاق حقوق ، دانشکده حقوق و علوم سیاسی دانشگاه تهران
- ۴- کریمی ، مریم ، ۱۳۸۲ ، رساله کارشناسی ارشد ، اماره ید ، دانشگاه آزاد اسلامی واحد تهران مرکزی ، مرکز تحقیقات تکمیلی حقوق و علوم سیاسی
- ۵- محمودی ، حمید ، ۱۳۷۸ ، رساله کارشناسی ارشد ، نقش سند رسمی در انتقال و اثبات مالکیت در حقوق ایران ، دانشگاه آزاد اسلامی واحد خوراسگان
- ۶- ملکی - بهری ، فرزاد ، ۱۳۸۵ ، رساله کارشناس ارشد ، بیع املاک ثبت شده ، دانشکده حقوق دانشگاه شهید بهشتی
- ۷- هاشمی ، سید احمد ، ۱۳۸۰ ، جزوه حقوق ثبت ، معاونت آموزش و تحقیقات قوه قضائیه ،