

# Jurisprudential principles of property demarcation by owners<sup>1</sup>

## Shiva Mohammadi

PhD. Student, Private Law, Kermanshah Branch, Islamic Azad University, Kermanshah, Iran.  
mohammadi\_sh<sup>۲۲</sup>@yahoo.com

## Saeed Kheradmandi

Assistant Professor, Department of Private Law, Kermanshah Branch, Islamic Azad University, Kermanshah, Iran (**Corresponding Author**). Saeid.kheradmandy@gmail.com

## Abstract

In the past, the delimitation of property was underway with the aim of determining the rights of owners, and today, despite advanced scientific facilities, this action is done by the State Property and Documents Organization, in order to issue a monopoly document of ownership. But there are still many properties whose boundaries have not been properly defined. This study aims to investigate the religious necessity of using cadastre for people and officials. It was concluded that in order to protect public property that is plagued by land, according to Quranic verses and jurisprudential narrations, any necessary action should be taken in this direction. On the other hand, the principles of harmless jurisprudence, the principle of immorality, the building of the wise, the principle of arrogance and the principle of prohibition of forgery have led to the argument that the uncertainty of property boundaries is a precondition for deception in society and this issue can be to the detriment. Individuals engage in transactions or the public interest of society. Therefore, the use of surveying tools that prevent these negative effects is necessary for officials and the general public to protect the interests of society as a whole.

**Keywords:** Limitation, Land grabbing, Anfal, No harm principle, Abaha principle.

---

<sup>1</sup> Received: ۲۰۲۰/۰۵/۱۷; Accepted: ۲۰۲۰/۱۲/۲۱

## مبانی فقهی حدنگاری املاک توسط مالکان<sup>۱</sup>

شیوا محمدی

دانشجوی دکتری، گروه حقوق خصوصی، واحد کرمانشاه، دانشگاه آزاد اسلامی، کرمانشاه، ایران.

mohammadi\_sh22@yahoo.com

سعید خردمندی

استادیار، گروه حقوق خصوصی، واحد کرمانشاه، دانشگاه آزاد اسلامی، کرمانشاه، ایران (نویسنده مسئول).

Saeid.kheradmandy@gmail.com

### چکیده

از گذشته، تعیین حدود ملکی با هدف معین شدن حقوق مالکان در جریان بوده و امروزه نیز با وجود امکانات علمی پیشرفته، این عمل توسط سازمان اسناد و املاک کشور، در جهت صدور سند تک‌برگی مالکیت انجام می‌شود. اما هم‌اکنون نیز املاک زیادی وجود داشته که حدود آنها به درستی تعیین نشده است. این پژوهش با هدف بررسی ضرورت شرعی استفاده از کاداستر برای مردم و مسئولین انجام شده است. نتایج پژوهش نشان داد با هدف محافظت از اموال عمومی که زمین‌خواری آفت آن است، به موجب آیات قرآنی و روایات فقهی، می‌بایست از هر اقدام لازم در این جهت بهره برد. از سوی دیگر، اصول فقهی لاضرر، اصل اباحه، بنای عقلاء اصل متع‌غرر و اصل منع تدلیس این بحث را به پیش کشیده که عدم معین بودن حدود ملکی، زمینه‌ساز فریب‌کاری در جامعه بوده و این مسئله می‌تواند به زیان شخصی افراد در معاملات و یا منافع عمومی جامعه بیانجامد. لذا استفاده از ابزار حدنگاری که مانع از این آثار منفی می‌گردد، برای مسئولین و مردم عامه ضرورت دارد تا منافع کل جامعه حفظ گردد.

**کلیدواژه‌ها:** حدنگاری، زمین‌خواری، انفال، اصل لاضرر، اصل اباحه، املاک، مالک، ملکیت.

<sup>۱</sup>پژوهش حاضر برگرفته از: رساله دکتری رشته حقوق خصوصی با عنوان: جایگاه و آثار حقوقی طرح کاداستر در نظام نوین ثبتی ایران با تأکید بر رویه سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، ارائه شده در دانشگاه آزاد اسلامی واحد کرمانشاه است.

تاریخ ارسال: ۱۳۹۹/۰۲/۲۸؛ تاریخ پذیرش: ۱۳۹۹/۱۰/۰۱

حفظ حریم شخصی افراد، یکی از ضروریات اجتماعی بوده و لزوم احترام به حقوق مردم، یکی از اصول مهم در حقوق کشورها تلقی می‌گردد. در تاریخ جهان، تنها کشورهای با نظام کمونیستی به اشتراکی بودن اموال اعتقاد داشته و کشورهای سرمایه‌داری به لزوم تعیین حدود مالکیت تاکید داشتند. البته به نظام‌های سرمایه‌داری نیز انتقاداتی وارد بوده، اما در مورد لزوم تحدید مالکیت، فقه اسلامی نیز بدان تأکید کرده است. با پیشرفت علوم، مسئولین قضائی کشورها به فکر استفاده از فنون علمی در راستای پیشبرد امورات حقوقی افتاده که پس از اطمینان کامل به آن، به عنوان روش‌های حقوقی مورد استفاده قرار گرفتند. مثلاً الکترونیکی شدن اسناد، پدیده‌ای نوین است که پس از بررسی فقهای محترم، مجاز بودن آن اعلام شد و سپس بر مبنای آن، قانون تجارت الکترونیک در سال ۱۳۸۲ تصویب گردید. با تأیید مشروعیت این سازوکار، سهولت در معاملات به بشریت هدیه شد. یکی از علوم و فنونی که در قرن اخیر در خدمت حقوق‌دانان بکار گرفته شد، حدنگاری<sup>۱</sup> بود. پیش‌تر تعریف حدود مالکیت دارای ابهامات فراوانی بوده که اولاً مالکیت شخصی افراد را مورد تهدید قرار می‌داد و دوماً موجبات تجاوز به اموال عمومی را فراهم می‌کرد. اما با ورود این سازوکار علمی به مسئله مالکیت، حقوق‌دانان با تعریف دقیق محدوده مالکیت برای افراد، نسبت به حفظ حقوق مردم و عامه، گام‌هایی برداشتند. قانون حدنگاری نیز در سال ۱۳۹۳ به تصویب رسید و به موجب ماده یازدهم آن، مسئولین مرتبط موظف‌اند که نسبت به تعیین حدود تمامی املاک براساس سازوکار جدید، اقدامات لازم را مبذول دارند. اما نکته قابل توجه این‌که وسعت خدادادی کشورمان، و وجود نقاط مختلف شهری و روستایی، عملاً امکان تهیه نقشه مدرن از حدود مالکیت را برای همه افراد فراهم نمی‌کند.

در حال حاضر املاک بسیاری در کشور به صورت غیرثبتی و تنها به صورت قولنامه‌ای معامله می‌شوند که مالکان آن اکثراً به دلیل بی‌اطلاعی از قانون، بیم از طرفیت با سازمان‌های مالیاتی و یا اهداف منفعت‌طلبانه، از تهیه نقشه و سند مالکیت مدرن برای آن خودداری می‌کنند. در مورد لزوم استفاده از این سازوکار جدید، تحقیقاتی صورت گرفته و لیکن هیچ یک از تحقیقات به مبانی فقهی آن اشاره نکرده‌اند. چنین به نظر رسیده که بر مبنای حفظ حقوق عامه که منابع فقهی به لزوم آن تأکید دارند، وظیفه شرعی هر مالک، آن است که نسبت به تعیین حدود دقیق ملک خود اقدام کرده و در عین حال مسئولین دولتی نیز مسئولیت شرعی رسمی نمودن تمامی اموال بلا تکلیف را با استفاده از این سازوکار جدید دارند. در این پژوهش ابتدا در مورد حدنگاری و مفهوم آن سخن گفته و مبانی استفاده از آن تشریح گردیده و سپس مبانی فقهی لزوم به‌کارگیری آن توضیح داده شده است.

## ۲- حدنگاری و مفهوم آن

حدنگاری معادل فارسی کلمه کاداستر است که هم‌اکنون به صورت عامیانه در سازمان ثبت و اسناد، از معادل لاتین آن استفاده می‌شود. در اصطلاح، حدنگاری به معنای تعیین حدود جغرافیایی برای املاک می‌باشد. این سازوکار به ثبت املاک و مستغلات اعم از مزروعی و غیر مزروعی و جمع‌آوری و ذخیره اطلاعات مربوط به اراضی و تبدیل الکترونیکی آن به نقشه‌های کاداستری تعبیر شده است. در جایی دیگر اینگونه آمده، مجموعه‌ای از اطلاعات طبقه‌بندی شده و دقیق از املاک در یک کشور که اطلاعات حقوقی و ثبتی، ارزش آن ملک را تعیین می‌کند (برنجکار، ۱۳۷۸، ص ۲۲۲). از حدنگاری تعاریف مختلفی مطرح شده است، حدنگاری در کشور ما سابقه چندانی نداشته و صرفاً برخی اقدامات از سوی حکومت‌های مختلف در نظم بخشیدن به املاک و مساحت اراضی صورت گرفته است. قدیمی‌ترین سند مربوط به ثبت املاک در شهر دونگی در کشور کلدی در حدود چهار هزار سال قبل از میلاد یافت شده که نشان از سابقه طولانی ثبت املاک است. داریوش کبیر نیز دستور ثبت اراضی مزروعی را با قید مساحت و اضلاع در دفاتر

<sup>۱</sup> Cadastre

دولتی صادر کرد که بعدها یونانیان نیز این روش را پیش گرفتند و دفاتری جهت ثبت مشخصات اراضی از حیث مساحت و نوع زراعت و میزان محصول و نام مالک مشخص کردند. در عهد صفویه دیوان‌خانه‌ای بنا نهاده شده که یک نفر قاضی شرع به ثبت معاملات و تنظیم اسناد، عقدنامه و طلاق‌نامه می‌پرداخت. در عهد فتحعلی‌شاه و محمدشاه قاجاری، دفاتری در نزد کارگزاران جهت ثبت اسناد و معاملات تجار برای جلوگیری از بروز اختلافات میان ایران و روسیه وجود داشت (شهری، ۱۳۸۴، ص ۱، ۳).

## ۲-۱- وضعیت کنونی حدنگاری در کشور

در حال حاضر املاکی که به تازگی سند رسمی دریافت می‌کنند، همگی به نوبه خود حدنگاری شده و محدوده آن‌ها در سند رسمی تک‌برگی نگاشته می‌شود. اسناد قدیمی مالکیت (دفترچه‌ای) نیز پس از انتقال جدید، ملزم به حدنگاری با هدف صدور سند تک‌برگی می‌باشند. اما نکته قابل توجه این‌که هم‌اکنون تعداد زیادی از املاک کشور بدون سند رسمی بوده و معامله آن‌ها به صورت قولنامه‌ای بوده و اصطلاحاً بدان‌ها ملک قولنامه‌ای گویند. از دیدگاه فقه و حقوق نیز به دلیل سند بودن بیع، نمی‌توان وجود آن‌ها را خلاف قانون دانست. قولنامه یا سند عادی (مبايعه‌نامه عادی) که قانون جدید مصوب ۱۳۹۰ نسبت به تصرفات اشخاص مورد پذیرش قرار داده است، یکی از مدارک مورد نیاز پذیرش ثبت رسمی طبق قانون جدید می‌باشد، در ماده ۱۰ آئین‌نامه قانون جدید ثبت اراضی بر این امر اشاره شده است که یکی از وظایف کارشناس هیئت، مطابقت مدرک خرید با تصرفات متقاضی ثبت می‌باشد و این امر، متفاوت از ماده ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی قانون ثبت است. بدین ترتیب که طبق آن قانون، در مورد مبايعه‌نامه و یا سند عادی تصرف اشخاص هم مسکونی و هم زراعی و باغات، تاریخ معامله و تاریخ احداث بنا مد نظر بوده است، یعنی احداث خانه مسکونی و مبايعه‌نامه آن بایستی قبل از سال ۱۳۷۰ بوده و باید خریدنامه زمین‌های مزروعی و باغی قبل از تاریخ قید شده باشد.

در قانون جدید تعیین تکلیف ساختمان‌ها و زمین‌های فاقد سند، تاریخ مبايعه‌نامه مدنظر نیست، بلکه به عنوان یک مدرک نسبت به تصرفات مالکیت اشخاص در نظر گرفته است که باید شرایط قید شده در ماده یک قانون فوق را داشته باشد و در غیر این صورت مورد پذیرش نمی‌باشد.

در قانون ثبت، تصرف دلیل مالکیت می‌باشد که دو فرض ذیل را داشته باشد (اصغرزاده بناب، ۱۳۹۰، ج ۱، ص ۴۴):

- سابقه سند مالکیت دیگری به ملک نباشد.
  - تصرف بر یکی از اسباب انتقال مالکیت استوار باشد.
- تصرف باید شرایط ذیل را داشته باشد:
- مدارکی دال بر مالکیت خود داشته باشد.
  - دلیلی بر تصرف سابق خود به عنوان مالکیت ارائه کند.
  - دلیلی بر تصرف خود به عنوان تلقی از مالک یا قائم‌مقام قانونی او ارائه نماید.
- در مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی قانون ثبت، شرایط تصرف عبارتند از مدرک انتقال یا خرید قبل از تاریخ سال ۱۳۷۰ باشد یا سابقه تصرف خود را با دلیل مشخص نماید. به هر حال پیام حقوقی قانون آن است که مالکان بدون سند رسمی می‌توانند نسبت به حدنگاری و دریافت سند رسمی برای ملک خود اقدام کنند. اما قانون ضمانتی را برای چنین اقدامی معین نکرده و در عین حال اصول حقوقی مهمی همچون بیع که ریشه فقهی دارد، مانع از عدم رسمیت املاک قولنامه‌ای بوده و استفاده از اجبار با هدف تعیین تکلیف این املاک، منع حقوقی دارد. اما چنین به نظر رسیده که وظیفه شرعی و اجتماعی افراد، می‌بایست تعیین حدود با هدف مصلحت جامعه باشد که در این پژوهش بدان پرداخته شده است.

## ۲-۲- ضرورت حدنگاری در مبارزه با زمین خواری

در مورد زمین خواری بحث فراوان است. در اینجا تنها به این تعریف بسنده می‌شود که هرگونه تصرف غیرقانونی زمین را زمین خواری گویند که عمدتاً هدف آن، زمین‌های عمومی انغال می‌باشد. زمین خواری از کانال‌های مختلفی صورت گرفته که یکی از این راهکارها، افزایش تصرفات است. بدین صورت که یا با تغییر در مندرجات سند رسمی، حدود تصرف ملک افزایش یافته و یا بدون در نظر گرفتن سند، حدود حصارکشی شده افزایش یافته و در واقع زمین‌های عمومی که حق همه مردم محسوب می‌شود، به تصرف مالکین خصوصی درمی‌آید. گاه دیده شده که منزل روستایی در جوار یک قبرستان، که شاهد کم بودن مراجعات بازماندگان اموات بوده، بخشی از قبرستان که شامل قبور نیز بوده را به ملک خود ضمیمه کرده است. تا اینجا چنین برداشت شده که عدم مشخص بودن حدود تصرف، یکی از راهکارهای زمین خواری است. لذا استفاده از حدنگاری، می‌تواند ابزاری برای مقابله با زمین خواری، چه در حال و چه در آینده باشد؛ چراکه بدون حدنگاری و تنها با ذکر برخی نشانی‌های مندرج در اسناد قدیمی، مسئولین قضائی مرتبط نیز دلیلی با هدف مقابله با زمین‌خواران نداشته و در اکثر موارد این دعاوی به نفع زمین‌خواران پایان می‌یافت. اما در وضعیت کنونی که حتی کارشناسانی برای این منظور تربیت شده‌اند، کوچک‌ترین تجاوز از حریم خصوصی قابلیت شناسایی داشته و در محاکم قضائی نیز جزء اسناد معتبر محسوب می‌شود. لذا یکی از ضرورت‌های حدنگاری، مبارزه با زمین خواری بوده که نیاز است مردم و مسئولین به تکالیف اجتماعی و شهروندی خود در این مورد توجه کنند.

## ۲-۳- قانون حدنگاری مصوب ۱۳۹۳ و آیین‌نامه اجرایی آن

پس از انقلاب شکوهمند اسلامی، مسئله حدنگاری و تکالیف اداره ثبت اسناد و دستگاه‌های اجرایی به صورت واضح در دو ماده (فصل چهارم و فصل هشتم) قانون برنامه پنجم توسعه مطرح شد. در فصل چهارم قانون برنامه پنجم توسعه بند "و" ماده ۴۶ در بحث نظام اداری و مدیریت مبتنی بر فناوری اطلاعات تکلیف سازمان ثبت اسناد و املاک را برای ایجاد پایگاه اطلاعات حقوقی املاک و تکمیل طرح حدنگاری و توسعه سامانه یکپارچه ثبت اسناد و تسهیل در اجرای حدنگاری تا پایان برنامه پنجم مشخص نموده است.

در واقع تا پایان برنامه پنجم توسعه سازمان ثبت اسناد و املاک می‌بایست به ایجاد پایگاه اطلاعات حقوقی املاک بپردازد که در ماده ۱ آیین‌نامه اجرایی قانون حدنگاری مصوب ۱۳۹۵ به این امر پرداخته که سامانه اطلاعاتی یکپارچه حاوی اطلاعات ملک، مالک، محدودیت‌ها و موانع مربوط به املاک و اراضی که سابقه ثبت در دفتر املاک دارند، است.

در تاریخ ۱۳۸۸/۷/۵ طرح جامع کاداستر جهت پر کردن خلأ قانون‌گذاری (تقنینی) به مجلس شورای اسلامی داده شد که با اتمام دوره هشتم مجلس طبق ماده ۱۴۰ قانون آیین‌نامه داخلی مجلس در تاریخ ۱۳۹۱/۴/۱۲ مجدداً واصل شد و در دستور کار کمیسیون‌های مربوطه قرار گرفت و بر روی طرح پیشنهادی و وصول شده، بررسی‌های کارشناسی فراوانی انجام گرفت و در نهایت پیش‌نویس جامعی جهت ارتقاء طرح پیشنهادی تهیه شده و پس از دوره‌ها و گفتگوهای طولانی، نمایندگان مجلس شورای اسلامی به تصویب قانون جامع حدنگاری پرداختند.

قانون جامع حدنگاری کشور در تاریخ ۱۲ بهمن ماه ۱۳۹۳ با ۱۵۱ رأی موافق، ۲ رأی مخالف و ۴ رأی ممتنع به تصویب مجلس شورای اسلامی و در تاریخ ۲۹ بهمن ۱۳۹۳ به تأیید شورای نگهبان و در اجرای اصل ۱۲۳ قانون اساسی در تاریخ ۱۹ اسفند ۱۳۹۳ پس از امضای رئیس‌جمهور برای اجرا به وزارت دادگستری ابلاغ شد.

طبق مواد این قانون، سازمان ثبت اسناد و املاک کشور مکلف به صدور اسناد مالکیت کاداستری بوده و سایر سازمان‌ها و ارگان‌های مرتبط با زمین نیز موظف به همکاری با این سازمان شده‌اند، هرچند که در صورت تخلف از این تکلیف قانونی از سوی سازمان‌های مربوطه (همکاری با اداره ثبت اسناد در اجرای صحیح و کامل کاداستر) مقنن هیچ‌گونه ضمانت اجرایی پیش‌بینی نکرده است و این یکی از ایرادات و نقایص وارد بر قانون مصوب می‌باشد. در هر

حال قانون جامع حدنگار تنها قانون مصوب در خصوص کاداستر می‌باشد که به‌طور جدی به موضوع کاداستر پرداخته است و از بُعد قانون‌گذاری حرکتی مثبت تلقی می‌گردد که با اجرای آن در ادارات ثبت در سال‌های آینده یک کاداستر مشخص و منظم در حقوق ثبت ایران خواهیم داشت.

در آئین‌نامه اجرایی قانون حدنگاری مصوب ۲۲ فروردین ۱۳۹۵ قوه قضائیه در ۱۹ ماده نحوه اجرای کاداستر را تبیین کرده است و تکالیف سازمان ثبت اسناد و املاک را برشمرده، از جمله تکلیف ایجاد شبکه جامع، تکلیف تعیین شناسه انحصاری املاک، تهیه نرم‌افزارها و زیرساخت‌های لازم، تأسیس دفاتر الکترونیکی، به‌روزرسانی اطلاعات بانک املاک، تعویض تمام اسناد مالکیت دفترچه‌ای و ... در حال حاضر قانون حدنگاری مصوب ۱۳۹۳ و آئین‌نامه اجرایی آن مصوب ۱۳۹۵، به عنوان معتبرترین منابع حقوقی در این مورد محسوب می‌گردند.

### ۳- مبانی فقهی حدنگاری

چنین بیان شد که یکی از ضروریات حدنگاری، مبارزه با زمین‌خواری است. در واقع با هدف مبارزه با زمین‌خواری، سازوکار حدنگاری ایجاد شده است. البته ضروریات دیگری برای تشکیل این سازوکار وجود داشته که در اینجا هدف آن است که براساس قاعده اموال عمومی، ضرورت شرعی حدنگاری را به اثبات رساند. در فقه اسلامی، قاعده معروفی در مورد احیاء زمین وجود دارد که هر کس به آبادانی زمین بی‌استفاده اقدام کند، آن ملک از آن اوست. اما چنین اقدامی نیازمند اخذ اجازه از حاکم اسلامی است. در ادامه با ادله قرآنی و روایی، به اثبات ضرورت شرعی حدنگاری پرداخته شده است.

در این قسمت ادله مرتبط با مسائل فقهی کاداستر تشریح می‌شود.

### ۳-۱- آیات قرآنی

به موجب آیه ۶۱ سوره هود «او شما را از زمین آفرید و از شما آبادانی زمین را طلب کرد»<sup>۱</sup>. براساس این آیه شریفه، آباد نگه داشتن زمین، بدون کوشش برای حفظ محیط زیست، عملی نخواهد شد و بی‌شک، تحقق زمینی آباد، با برخوردار بودن از محیط زیستی سالم و پاکیزه ممکن خواهد بود. مؤمنانی که به پیروی از این آیه شریفه، دغدغه آبادانی زمین را در سر دارند، هیچ‌گاه حریم طبیعت و محیط زیست را نمی‌شکنند و هرگز به آلوده ساختن محیط زیست دست نمی‌یازند. در تفسیر این آیه شریفه، چنین برداشت شده که حفاظت از محیط زیست و اراضی عمومی ضرورت همگانی است. برحسب صلاح‌دید حکومت اسلامی که به سیاست‌گذاری‌های تخصصی بازمی‌گردد، برخی از اراضی عمومی واگذار شده که تابع مقررات است، در غیر این صورت تصرف این زمین‌ها ممنوع بوده و به هر طریق ممکن می‌بایست با آن مبارزه کرد. لذا پیام این آیه شریفه حفاظت از حدود زمین به هر طرق ممکن بوده (با توجه به اینکه روش خاصی برای مبارزه با زمین‌خواری در آیه شریفه مشخص نشده است) لذا حدنگاری به عنوان یک ابزار مبارزه با زمین‌خواری، دارای ضرورت شرعی می‌باشد. در جریان برخی زمین‌خواری‌های حاشیه رود فرات در نزدیکی شهر حله در دهه ۴۰ خورشیدی، لزوم مقابله با اقدام بی‌اجازه افرادی سودجو با هدف استفاده از زمین‌های مرغوب حاشیه فرات به موجب آیه مذکور صادر شد (خویی، ۱۴۲۲ق، ج ۱، ص ۱۵). چنین عنوان شده بود که همان‌طور که خداوند آبادانی را طلب کرد، استفاده بی‌زحمت از زمین آباد، مخالف دستور پروردگار بوده و لذا حاکم اسلامی بنا بر مصلحت می‌تواند سرنوشت این زمین‌ها را تعیین کند (همان). از این تفسیر چنین برمی‌آید که آبادانی زمین نیازمند سیاست‌گذاری‌های حکومتی در این خصوص است. نمی‌توان به نام آبادانی، بدون حساب و کتاب زمین‌های عمومی را تصاحب کرد. لذا پیام تفسیری این آیه شریفه، مقابله با زمین‌خواری به هر طریق ممکن است.

<sup>۱</sup> «هُوَ أَشْأَكُمْ مِنَ الْأَرْضِ وَاسْتَعْمَرَكُمْ فِيهَا»

در جایی دیگر نیز اشاره شده که: «ای کسانی که ایمان آورده‌اید، هنگامی که بدهی مدت‌دار به یکدیگر پیدا می‌کنید، آن را بنویسید و باید نویسنده‌ای در میان شما به عدالت بنویسد. کسی که قدرت بر نویسندگی دارد، نباید از نوشتن خودداری کند، همان‌طور که خدا به او تعلیم داده است، پس باید او بنویسد و آن کس که حق بر ذمه او است، املاء کند و از خدایی که پروردگار اوست، بترسد و چیزی از آن فروگذار نکند. اگر کسی که حق بر ذمه اوست، سفیه یا ضعیف و یا توانایی بر املاء کردن ندارد، باید ولی او با رعایت املاء کند و دو نفر از مردمان را شاهد بگیرد و اگر دو مرد نبودند، یک مرد و دو زن از گواهان و یا از کسانی که مورد رضایت و اطمینان شما هستند، تا اگر یکی از آنها فراموش کرد، دیگری به او یادآوری کند و شهود نباید به هنگامی که آن‌ها را دعوت می‌کند، خودداری کنند و از نوشتن کوچک یا بزرگ مدت‌دار دل‌تنگ نشوید...» (بقره، ۲۸۲). لذا، پیام این آیه لزوم ثبت موقوف است. در تفسیر این آیه شریفه و ارتباط آن با آیه پیشین، چنین برداشت شده که اگر نگاشت و ثبت یک واقعیت بتواند از اراضی عمومی حفاظت کند، استفاده از آن ضرورت دارد. لذا امروزه که حدنگاری یک وسیله مبارزه با زمین‌خواری است، استفاده از آن را می‌توان از ضروریات برشمرد.

### ۳-۲- روایات

در فرهنگ اسلام، واژه‌ای به نام انفال مطرح است که در فقه شیعه به مواردی اطلاق می‌گردد که از برای پیامبر اسلام (ص) و خاندان معصومش می‌باشد، از جمله این موارد زمین‌های موات و بدون صاحب، مراتع، جنگل‌ها و مانند آن است (همدانی، ۱۴۱۲ق، ج ۱، ص ۱۵۱). مسئله انفال، محدودیتی برای اصل فقهی احیاء زمین تعیین کرده که لزوم اذن حاکم شرع می‌باشد. لذا نمی‌توان تنها به استناد قاعده احیاء به زمین‌های عمومی تعرض نمود. اراضی و روستاهای آباد اگر بدون صاحب باشند، به امام تعلق دارد، و اخبار فراوانی بر آن دلالت دارد، از جمله اخباری که در ادامه نقل می‌شود، مشعر به این قضیه است: از محمد بن مسعود عیاشی در تفسیرش از امام موسی بن جعفر (ع) نقل شده است: «از آن حضرت از انفال سؤال نمودم، فرمود: هر زمینی که اهل آن هلاک شده‌اند، از انفال است، و آن برای ما است» (حرّ عاملی، ۱۴۱۴ق، ج ۶، ص ۱۳۷۲).

همچنین وسط دره‌ها، قله‌ها و جنگل‌ها و آنچه در آنها یافت می‌شود، از انفال بوده و مرجع تشخیص این مصادیق، عرف است. می‌توان گفت عموم ادله اراضی موات و زمین‌های بی‌صاحب، این موارد را نیز شامل می‌شود و از آن ادله برمی‌آید که این موارد از مصادیق انفال می‌باشد. از آنجا که این موارد از مصادیق خفیه موات و ثروت‌های بلاصاحب بوده، تخصیص به ذکر یافته و در این خصوص اخبار خاصی هم رسیده که دلالت بر این دارد سه موضوع فوق از جمله انفال است که در ادامه قسمتی از آنها بیان شده است (خیراللهی، ۱۳۸۴، ص ۷۸):

عرف جایگاه ویژه‌ای در مسائل حقوقی دارد. به صورت نانوخته چنین تعیین شده که در جایی که قانون سکوت کرده است، عرف حکم‌فرماست. طبیعتاً تبیین جزئیات دقیق ویژگی زمین‌های عمومی در فقه و حقوق غیرممکن است. لذا، بنا بر اصول فقهی و حقوقی، در تعیین جزئیات مصادیق آن می‌توان به عرف عمومی رجوع نمود.

در عصر غیبت (ع) دیدگاهی است که اگر حکومت اسلامی در دیاری تأسیس شد، انفال تحت نظر آن حکومت قرار دارند و این مسئله در اصل چهل و پنجم قانون اساسی جمهوری اسلامی منعکس شده است: «انفال و ثروت‌های عمومی از قبیل زمین‌های موات یا رها شده، معادن، دریاها، دریاچه‌ها، رودخانه‌ها و سایر آب‌های عمومی، کوه‌ها، دره‌ها، جنگل‌ها، نیزارها، بیشه‌های طبیعی، مراتعی که حریم نیست، ارث بدون وارث، و اموال مجهول‌المال و اموال عمومی که از غاصبین مسترد می‌شود، در اختیار حکومت اسلامی است تا بر طبق مصالح عامه نسبت به آنها عمل نماید، تفصیل و ترتیب استفاده از هر یک را قانون معین می‌کند».

دیدگاهی دیگر عنوان می‌کند که از ائمه معصومین(ع) برای شیعیان اذن در تملک اراضی موات در عصر غیبت امام(ع) وارد شده و آنچه که از ظاهر کلمات برمی‌آید، اذن عام از سوی امام عصر(ع) نیز در خصوص احیای زمین‌های موات و تملک آن حاصل است (محمد امین، ۱۴۱۳ق، ج ۵، ص ۱۵۰).

این نظریه را جمعی از فقهاء پذیرفته و در ماده ۲۷ قانون مدنی منعکس شده است: «اموالی که ملک اشخاص نمی‌باشد و افراد مردم می‌توانند آنها را مطابق مقررات مندرجه در این قانون و قوانین مخصوصه مربوطه به هر یک از اقسام مختلفه آنها تملک کرده و یا از آنها استفاده کنند، مباحات نامیده می‌شود، مثل اراضی موات یعنی زمین‌هایی که معطل افتاده و آبادی و کشت و زرع در آنها نباشد».

زمین موات بر زمینی اطلاق می‌شود که بهره‌مند شدن از آن فعلاً ممکن نیست و استفاده بردن از آن به آباد نمودنش بستگی دارد. این‌گونه زمین‌ها از انفال است؛ چه کسی سابقاً آنها را مالک شده باشد و سپس ویران و بدون صاحب گردد، و چه سابقه ملکیت نداشته باشد. براساس رویه معمول در فقه، تشخیص موات یا عامر بودن زمین بر عهده عرف می‌باشد (شهید ثانی، ۱۴۱۰ق، ج ۲، ص ۱۵۱).

محقق سبزواری پاسخ می‌دهد که در عصر غیبت، مانند دیگر انفال جایز است که به احیاء این زمین‌ها پرداخته و محتمل است به ملکیت احیاء کننده نیز قائل شویم (سبزواری، ۱۴۱۲ق، ج ۱، ص ۲۴۳). در واقع احیای زمین یکی از مسائلی است که قضاوت در خصوص آن و مصداق احیاء به عرف موکول شده و در این خصوص اختلافی میان فقهاء وجود ندارد، مانند اینکه اگر کسی قصد احداث خانه و سکونت در آن را داشته باشد و در زمین بدون صاحبی به این امر اقدام نماید، قطعاً احیاء محسوب می‌گردد (نجفی، ۱۳۶۷ق، ج ۱، ص ۱۴۲).

در این خصوص روایتی نیز از رسول مکرم اسلام(ص) وارد شده است که «هر آن کس که دیواری بر یک زمین احداث نماید، آن زمین از آن او می‌باشد» (نوری، ۱۴۰۸ق، ج ۳، ص ۱۴۲). دیگر تفاوتی نمی‌کند که احداث دیوار به چه منظوری باشد که این شامل بنا برای سکونت، زراعت استراحتگاه چهارپایان و یا هر امر دیگری می‌شود (ابن قدامه، بی تا، ج ۳، ص ۱۷۸).

### ۳-۴- اصل لاضرر

اصل فقهی لاضرر مستقیماً با مسئله ضرر و زیان، چه به صورت عمومی و چه اختصاصی مرتبط است. این قاعده اولاً، مستند به دلیل عقل است، زیرا عقل ضرر رساندن را قبیح دانسته و آن را محکوم می‌کند و طبق قاعده ملازمه<sup>۱</sup> این قاعده مسلّم می‌گردد (فخرالمحققین، بی تا، ج ۱، ص ۴۸).

ثانیاً، در قرآن می‌خوانیم، «نباید مادر به واسطه قطع شیر به کودک خویش ضرر برساند» (بقره، ۲۳۳). یا اینکه «وقتی زنان خود را طلاق دادید، اگر واقعاً نمی‌خواهید با آنان زندگی کنید، صرفاً به منظور آزار دادن به آنان رجوع نکنید» (بقره، ۲۳۱).

قاعده «لاضرر» ادله مذکور استخراج و از مبانی مورد اتفاق اهل تسنن و امامیه است و در کتب روایی به نحو تواتر اجمالی دیده شده، و فقهاء آن را به عنوان «کبری قضایای فقهی» مطرح ساخته‌اند. احکامی همچون حکم حرمت ضرر رساندن، حرمت مقابله ضرر با ضرر دیگر، وجوب تدارک و جبران ضرر ناروا و... از این قاعده به دست آمده‌اند. این قاعده از متن روایات بسیاری که در این زمینه وجود دارد، گرفته شده است تا جایی که شماری از فقیهان ادعای تواتر کرده‌اند.

همچنین در شریعت اسلام هر حکم وضعی یا تکلیفی که موجب ضرر بر فرد یا نوع انسانی باشد، مطرود است. شمول اصل لاضرر هم به حق الناس و هم به حق العام بازمی‌گردد. گاه ضرر رساندن به اشخاص مصداق این قاعده است، همچون فتوایی که در مورد ضرر رساندن به بدن وجود دارد. اما گاه نیازمندی جامعه مدنظر است که دیگر

<sup>۱</sup> «کلما حکم به العقل حکم به الشرع»



قواعد جزئی آن به قاعده لاضرر مرتبط است. آیت‌الله فیاض روحانی بزرگ افغانی مقیم نجف در پاسخ به سوالی در مورد استفاده از کویرهای بی‌استفاده در عراق، چنین پاسخ داده که بنا به قاعده لاضرر، می‌بایست با هر گونه تصرف زمین به صورت خودسرانه جلوگیری کرد (فیاض، ۱۳۸۲، ج ۱، ص ۳۲۱).

طبیعتاً زمین‌خواری تجاوز به حقوق عامه می‌باشد. تخریب محیط زیست، مهم‌ترین اثر عمومی زمین‌خواری است. ممکن است آثار منفی این عمل، سال‌ها بعد نمایان گردد و نسل‌های آتی از این اقدامات، زیان بینند. به عقیده اکثر فقها، اهمیت اصل لاضرر در مسائل عمومی، بیشتر از مسائل خصوصی است (انصاری، ۱۴۲۰ق، ج ۲، ص ۳۲۲). بنا بر این نکته مهم، می‌بایست به هر وسیله ممکن با چنین اقدام غیرشرعی مقابله نمود، چرا که اختیارات حاکم اسلامی در استفاده از ابزارهای روزمره با هدف مقابله با اقدامات زیان‌بار، نامحدود تعیین شده است که البته این ابزارها نیز می‌بایست منطبق با اصول حکومت‌داری اسلامی باشد (نائینی، ۱۴۱۳ق، ج ۳، ص ۵۴۱).

از آنجا که استفاده از هر وسیله، مطابق با عرف جامعه اسلامی در اختیار حاکم شرع نهاده شده است، لذا در مسئله زمین‌خواری می‌توان حدنگاری را به عنوان یک وسیله از اختیارات حاکم اسلامی با هدف مقابله با آن عنوان نمود. البته همان طور که بیان شد، احیاء زمین تحت شرایط خاص که به عصر غیبت امام (عج) مرتبط است، با اذن حاکم اسلامی مجاز شمرده شده، ولیکن تصرف آن بدون توجه به حاکمیت اسلامی عملی غیرشرعی خوانده می‌شود. در بحث تحقیقات قضائی در صدر اسلام نیز چنین بیان شده بود که با هدف عدم ضرررسانی به مردم و پایمالی حقوق افراد، هر معیاری که مطابق با اصول علمی و تأیید شده باشد، می‌تواند ملاک قضاوت قرار گیرد و این مسئله در دادرسی‌های امیرالمومنین (ع) نیز مشاهده شده است (ابن حمزه، ۱۳۸۷، ج ۱، ص ۱۲۱). اما از این نکته چنین برداشت شده که حاکم اسلامی با هدف حفظ حقوق عامه، می‌بایست از وسیله حدنگاری که کاربری آن در مبارزه با زمین‌خواری به اثبات رسیده است، استفاده کند و این مسئله مطابق با اصل لاضرر است، چرا که در فقه اسلامی، اختیارات امیرالمومنین (ع) در تشخیص جرائم، بنا به اصل لاضرر، به استفاده از امکانات روز تعیین شده بود. لذا حاکم اسلامی بنا به اصل لاضرر می‌بایست از سازوکار حدنگاری با هدف مقابله با زمین‌خواری بهره برد. تا اینجا وظیفه حکومت در استفاده از حدنگاری تشریح شد، اما بنا به اصل مشارکت اجتماعی، مردم ملزم به همکاری با حکومت بوده و این مسئله حتی در سیاست جنایی مشارکتی نیز تعیین گردیده است. در واقع با هدف دستیابی به اهداف تعالی حکومت، مردم ملزم به همکاری با حکومت اسلامی می‌باشند (اصفهانی، ۱۳۷۷، ج ۱، ص ۱۲۱).

از سوی دیگر، در مسائل شخصی و خصوصی، چنین تفسیر می‌شود که از آنجا که هیچ کس مالک دائمی ملک خود نیست، محتمل است که در آینده صاحبان آن به افزایش تصرف به صورت غیرقانونی اقدام نمایند و این امر به زیان اشخاص همجوار و در کل، به زیان عموم مردم منتهی خواهد شد. لذا بنا به اصل فقهی لاضرر، هر فرد این وظیفه را داشته که با تعیین حدود ملک خود، حق و حقوق قانونی خویش را مشخص ساخته تا چه در حال و چه در آینده به حقوق دیگران تجاوز نشده و این یک تکلیف شرعی و قانونی محسوب می‌شود. نتیجه آنکه بنا بر اصل فقهی لاضرر، مردم و حکومت وظیفه دارند که با حدنگاری، حدود ملک قانونی را مشخص کرده تا مانع از ایجاد زیان برای افراد جامعه چه در حال و چه در آینده گردند.

### ۳-۵- بنای عقلاء

در بررسی اصل معروف فقهی بنای عقلاء، چنین تفسیر شده که مواردی که در زمان گذشته وجود داشته و عقل با آن مخالفت نمی‌کند، دارای منع شرعی نیست. در واقع ساده‌ترین روش بررسی وضعیت شرعی یک سازوکار، مراجعه به عقل و منطق ساده است. در اینجا دو بحث مطرح است، نخست اینکه آیا استفاده از یک سازوکار، منع شرعی ندارد؟ دوم اینکه الزامی کردن سازوکار دارای چه حکمی است؟ بسیاری از مسائل روزمره منع شرعی نداشته و لیکن الزامی برای آن نیز وجود ندارد (سنه‌وری، ۱۴۱۷ق، ج ۱، ص ۸۸).

پیشینه فقهی از حدنگاری وجود ندارد و یا منابع معتبر در این خصوص اندک است. اما طبیعتاً اگر بنای عقلاء اصل وجود سازوکاری را ممنوع نخواند، استفاده از آن نیز معنی ندارد. طبیعتاً برقراری سازوکار حدنگاری که تنها حدود املاک را مشخص می‌کند، نمی‌تواند مخل مصالح اجتماعی باشد. در چندین سال گذشته که استفاده از این سازوکار در تمامی جهان متداول گردیده، گزارشی از زیان‌بار بودن آن مخابره نشده است. لذا بنا به قاعده فقهی بنای عقلاء، می‌بایست نسبت به مشروعیت استفاده از آن حکم داد. طبیعتاً مواردی که با مصالح اجتماعی ناسازگار است، توسط مسئولین مربوطه مشخص خواهد شد. برای مثال اگر حدنگاری یک ملک نظامی توسط یک بیگانه صورت گیرد، این مسئله مصالح اجتماعی را تهدید کرده و مسئولین امنیتی با متخلفین برخورد خواهند کرد. اما به صورت کلی حدنگاری املاک توسط مسئولین ثبت اسناد، خالی از اشکال شرعی است. در مورد لزوم چنین اقدامی، با توجه به این اصل مهم فقهی و حقوقی که حق و حقوق همه افراد محترم می‌باشد و با هر وسیله ممکن می‌بایست آن را حفظ نمود، چنین تفسیر گردیده که استفاده از این سازوکار با هدف حفظ حقوق ملکی همه افراد، چه به صورت عمومی و چه خصوصی ضرورت دارد. لذا نتیجه اینکه بنا به اصل فقهی بنای عقلاء، استفاده از حدنگاری در شرایط کنونی با هدف حفظ حقوق مردم، ضرورت دارد.

### ۳-۶- اصل منع غرر

قاعده منع غرر در معاملات نیز به قاعده منع ضرر برمی‌گردد، زیرا غرر (فریب دادن، تطمیع به باطل) موجب زیان است و برای جبران فریب‌خورده حق اختیار فسخ معامله مقرر شده است (طباطبائی، ۱۴۱۹ق، ج ۱، ص ۳۲۱). مطابق این اصل، هر ابزاری، اگر بتواند مانع از ایجاد شرایط فریب شود، استفاده از آن ضرورت دارد، چرا که در صورت فراگیری فریبکاری در جامعه، امنیت اقتصادی و اجتماعی به خطر می‌افتد. صدور سند مالکیت می‌تواند یکی از راهکارهای مقابله با فریبکاری در این حوزه باشد. هم اکنون عمده تخلف "فروش مال غیر" که بخش بزرگی از پرونده‌های قضائی را شامل می‌شود، به املاک قولنامه‌ای مربوط است. در چند سال اخیر اتحادیه املاک طی یک ابتکار، نسبت به ثبت قولنامه‌ها توسط کد رهگیری اقدام نمود که از فروش یک ملک به چند نفر ممانعت شود. طبیعتاً این اقدام مفید می‌تواند روزنه کلاهبرداری‌های مرتبط را ببندد. این اقدام در راستای اصل منع غرر، می‌تواند به صورت یک الزام تلقی شده و در عین حال مسئولین مربوطه در این باره به یکی از وظایف شرعی خود عمل کرده‌اند. تعیین حدود ملک توسط حدنگاری نیز می‌تواند یکی از روزنه‌های کلاهبرداری و فریب در جامعه را ببندد که توسط این اصل، انجام چنین اقدامی ضرورت دارد. لذا به موجب این اصل مهم فقهی می‌توان تکلیف شرعی استفاده از حدنگاری برای مردم و دولت را تبیین نمود.

### ۳-۷- اصل منع تدلیس

از نکات قابل توجه اینکه قاعده غرور گسترده‌تر از قاعده منع تدلیس می‌باشد، زیرا غرور در صورت جهل به واقع و نداشتن قصد فریب نیز تحقق می‌یابد، در حالی که تدلیس منوط به قصد و تعمد بر فریب دادن است (عبدالرحمان، ۲۰۱۰م، ج ۲، ص ۴۳). مطابق با این قاعده، اگر یک فرایند به رشد کلاهبرداری و فریب در جامعه منجر شود که به زیان عموم مردم منتهی شده و موجبات انجام گناه را فراهم سازد، از نظر شرعی منع دارد. برای مثال می‌توان به رواج کاغذهای پول اشاره کرد که افزایش آن در جامعه می‌تواند به افزایش پول‌های تقلبی منجر شده که زمینه برای متقلبین جهت کلاهبرداری را فراهم کند. هر فرایندی که زمینه‌ساز ایجاد فریب در جامعه باشد، نکوهیده شده و منع دارد. طبیعتاً نامعین بودن حدود املاک زمینه برای کلاهبرداری‌ها را فراهم کرده و به این منظور، نیاز است که حد و حدود افراد با هدف تعیین دقیق حقوق ملکی، مشخص شود. هرچند که حدنگاری پیشینه تاریخی وسیعی دارد، اما امروزه با پیشرفت علوم، می‌توان با دقت فراوان حد دقیق املاک را مشخص کرد. طبیعتاً اگر در وضعیت کنونی چنین امکانی

وجود داشته که بتوان با تعیین دقیق حدود اراضی، حقوق ملکی مالکان مشخص گردد، لذا استفاده از آن برای مردم و مسئولین، ضرورتی شرعی و قانونی است.

#### ۴- لزوم اجرای حدنگاری

طبیعتاً ورود به حریم زمینی که متعلق به متصرف نمی‌باشد، با اصلی‌ترین اصول فقهی که به مالکیت مرتبط است، منافات دارد. از سوی دیگر برخی اصول فقهی شرایط احیای زمین را بررسی کرده که برای چنین اقدامی شروط خاصی قائل گردیده‌اند. چنین اثبات شد که احیاء کننده زمین نسبت به آن حق و حقوقی دارد. اما با توجه به مسئله انفال و مالکیت امام بر زمین‌های عمومی، کسب اجازه در هرگونه اقدام مرتبط بدان‌ها ضرورت دارد. منبع حقوقی روزآمد مطابق نیازهای روز، تعیین‌کننده مقررات در این حوزه می‌باشد. به هر حال نتیجه اینکه تصرف زمین‌های عمومی بدون اطلاع حکومت اسلامی، عملی غیرشرعی و غیرقانونی می‌باشد.

طبیعتاً بنا به قاعده امر به معروف و نهی از منکر، این وظیفه بر دوش تمامی اعضای جامعه بوده که خطاهای افراد را بدان‌ها گوشزد کرده و مانع از انجام گناهان شوند. شرح مفصل امر به معروف و نهی از منکر خارج از پژوهش کنونی بوده و لیکن به ذکر این نکته اکتفا شده که مطابق این قاعده، می‌بایست با هر وسیله ممکن از زمین‌خواری ممانعت کرد و این وظیفه بر دوش تمامی اعضای جامعه خواهد بود. در مورد پدیده زمین‌خواری که غیرشرعی بودن آن به اثبات رسید، استفاده از هر وسیله که مانع از این اقدام غیرشرعی و غیرقانونی شود، ضرورت دارد. این وظیفه هم بر عهده مردم و هم مسئولین جامعه می‌باشد. اگر این ضرورت در وضعیت کنونی جامعه تبیین شود، می‌توان چنین استنباط کرد که تمامی افراد متصرف در املاک می‌بایست ملک خود را حدنگاری کرده و مسئولین حکومت نیز مسئولیت بررسی این ضرورت را دارند که تمامی املاک سرزمین حدنگاری شده باشد.

ممکن است مالک یک ملک بدون حدنگاری، مدعی باشد که هرگز از محدوده خریداری شده عدول نکرده و لذا نیازی به حدنگاری ندارد. اما این بحث مطرح بوده که ممکن است بعدها پس از فروش این ملک و یا فوت وی، صاحبان جدید نسبت به زمین‌خواری اقدام کنند. لذا ضروری است که جهت تکمیل حسن نیت مالک فعلی، حدنگاری ملک انجام شده تا بعدها خطر زمین‌خواری متوجه جامعه نگردد، در غیر این صورت، گناه چنین اقدامی بر دوش مقصرین آن خواهد بود. مسئولین حکومت در حوزه مربوطه نیز وظیفه دارند که با شناسایی املاکی که حدود آن‌ها غیرمعین است، عمل حدنگاری را انجام دهند تا مانع از سوءاستفاده مالکین فعلی و یا آینده شوند. در صورتی که این وظیفه محوله به خوبی انجام شود، می‌توان مانع از پدیده منفور زمین‌خواری چه در حال و چه در آینده شد و بدین صورت حجت شرعی که پیش‌تر آیات و روایات، در مورد آن سخن گفته‌اند را تکمیل نمود.

#### ۵- نتیجه‌گیری

استفاده از حدنگاری یا همان کاداستر، موجب تعیین دقیق حدود املاک (زمین، خانه، مغازه و یا هر نوع ملک دیگری) شده که در واقع حق و حقوق مالکان را به صورت دقیق معین می‌سازد. با توجه به اصالت حق و حقوق در فقه و حقوق اسلامی، نیاز است که این محدوده کاملاً مشخص شود. طبیعتاً اگر حقوق مردم نامعین باشد، زمینه برای سوءاستفاده فراهم خواهد شد. آثار منفی معین نبودن محدوده زمین، اولاً، گسترش کلاهبرداری در جامعه بوده که به زیان عمومی منتهی خواهد شد و سپس زمینه‌ساز عمل زمین‌خواری که خود تجاوز به حقوق عمومی محسوب شده و زیان عمومی در پی داشته که به عقیده فقها، مهم‌تر از زیان اختصاصی افراد است. اصل فقهی لاضرر، زیان‌رسانی چه به صورت اختصاصی و چه عمومی را منع می‌کند. اصل فقهی منع غرر و منع تدلیس لزوم مبارزه با روزنه‌های فریب‌کاری را فراهم می‌سازد. دیگر اصول فقهی نیز ضرورت مبارزه با پدیده شوم زمین‌خواری را سفارش می‌کنند. لذا

با توجه به مسائل بیان شده، ضرورت دارد که با تعیین دقیق حدود ملکی، از آثار منفی آن ممانعت کرد. حاکم اسلامی با توجه به نیازهای روز، وظیفه دارد که با تعیین این حدود، مانع از بروز آثار منفی آن شده و در عین حال در راستای همکاری مردم و حکومت، نیاز است که مالکین نسبت به تعیین این حدود اقدام کنند. لذا این تکلیف شرعی و قانونی برای مردم و مسئولین مشخص شده است.

## منابع

### قرآن کریم.

۱. ابن حمزه (۱۳۸۷). *الوسيلة*. قم: انتشارات دارالفکر، ج ۱.
۲. ابن قدامه، عبدالله (بی تا). *المغنی*. بی جا: دارالکتب العربی، چاپ سوم، ج ۳.
۳. اصغرزاده بناب، مصطفی (۱۳۹۰). *حقوق ثبت کاربردی، دعاوی و اعتراضات ثبتی مربوط به املاک*. تهران: مجمع علمی و فرهنگی مجد، ج ۱.
۴. اصفهانی، راغب (۱۳۷۷). *المعجم الفاظ قرآن کریم*. قم: دارالفکر، ج ۱.
۵. انصاری، شیخ مرتضی (۱۴۲۰ق). *کتاب المکاسب*. قم: مؤسسه باقری، ج ۲.
۶. برنجکار، حمید (۱۳۷۸). *ارزیابی اقتصادی طرح کاداستر در کشور*. همایش نقشه برداری، ص ۲۱۹ – ۲۲۸.
۷. حرّ عاملی، محمدحسین (۱۴۱۴ق). *وسایل الشیعه*. قم: مؤسسه آل بیت، چاپ دهم، ج ۶.
۸. خویی، ابوالقاسم (۱۴۲۲ق). *مصباح الاصول*. قم: آل بیت، ج ۱.
۹. خیراللهی، محمدعلی (۱۳۸۴). *بررسی فقهی و حقوقی احیاء زمین های موات*. پژوهش های فقه و حقوق اسلامی، ۱(۱)، ص ۷۳-۸۴.
۱۰. سبزواری، محمد (۱۴۱۲ق). *کفایه الاحکام*. اصفهان: مدرسه صدر مهدوی، ج ۱ (چاپ سنگی).
۱۱. سنهوری، عبدالرزاق (۱۴۱۷ق). *مصادر الحق فقه و الاسلامی*. قم: نشر صالحین، ج ۱.
۱۲. شهری، غلامرضا (۱۳۸۴). *حقوق ثبت اسناد و املاک*. بی جا: انتشارات جهاد دانشگاهی، چاپ شانزدهم.
۱۳. شهید ثانی، زین الدین (۱۴۱۰ق). *الروضه البهیه*. تحقیق کلانتر داورى. قم: بی نا، چاپ سوم، ج ۲.
۱۴. طباطبایی، سید علی (۱۴۱۹ق). *ریاض المسائل*. قم: مؤسسه النشر الاسلامی، ج ۱.
۱۵. عبدالرحمان، محمود (۲۰۱۰م). *معجم المصطلحات والالفاظ الفقهیه*. بی جا: بی نا، ج ۲.
۱۶. فخرالمحققین (بی تا). *ایضاح الفوائد فی شرح اشکالات القواعد*. تهران: نشر اسماعیلیان، ج ۱.
۱۷. فیاض، محمد اسحاق (۱۳۸۲). *اصول فقهی*. قم: نشر قلم، ج ۱.
۱۸. محمدامین، زین الدین (۱۴۱۳ق). *کلمه التقوی*. قم: بی نا، چاپ یازدهم، ج ۵.
۱۹. نائینی، محمدحسین (۱۴۱۳ق). *فوائد الاصول*. قم: بی نا، چاپ هفتم، ج ۳.
۲۰. نجفی، محمدحسن (۱۳۶۷ق). *جواهر الکلام*. قم: دارالکتب الاسلامیه، چاپ دهم، ج ۱.
۲۱. نوری، محیی الدین (۱۴۰۸ق). *مستدرک الوسائل*. قم: بی نا، چاپ نهم، ج ۳.
۲۲. همدانی، آقارضا (۱۴۱۲ق). *مصباح الفقیه*. چاپ سوم، ج ۱، (چاپ سنگی).