

## تحولات صدور سند مالکیت براساس ماده ۱۴۷ و ۱۴۸ قانون ثبت و مقایسه آن با صدور سند مالکیت در قانون تعیین تکلیف

خلیل امینی<sup>۱</sup>، امیرعباس بزرگمهر<sup>۲</sup>، حیدر حسن زاده<sup>۳</sup>

### چکیده

**زمینه و هدف:** منظور از مالکیت، رابطه‌ای است که بین شخص با شی و یا وسیله‌ای برقرار می‌شود و اگر این رابطه از طریق قانونی و مشروع برقرار گردد ایجاد حق مالکیت می‌کند و دولت موظف است شخص را به عنوان مالک شناخته و مالک نیز حق هر گونه‌ای تصرفی را که مغایر قانون نباشد در مایملک خود پیدا می‌کند. قانونگذار به خاطر آثاری که حق مالکیت می‌تواند داشته باشد، اقداماتی را برای ثبت و شناسایی آن انجام داده است که یکی از این اقدامات صدور اسناد رسمی است. از منظر قانونی راه‌های مختلفی برای ثبت سند و صدور اسناد رسمی برای آن‌ها پیش‌بینی شده است یکی از این روش‌ها، صدور سند رسمی بر مبنای مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ قانون ثبت است.

**روش:** پژوهش پیش رو با روش توصیفی و تحلیلی انجام شده است.

یافته‌ها و نتایج: هدف اصلی قانونگذار از تدوین قانون مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی ثبت و در آخر قانون تعیین تکلیف، آسان نمودن روند صدور سند مالکیت برای متصرفانی است که از املاک خود برای مدتی بهره‌برداری می‌کرده‌اند و به واسطه موانع قانونی امکان اخذ سند برای آن‌ها میسر نشده است. در قانون تعیین تکلیف نوآوری‌های متعددی توسط قانونگذار در جهت رفع چالش‌های اجرایی مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ پیش‌بینی شده است و در مجموع بین مقررات پیش‌بینی شده در قانون تعیین تکلیف و قوانین مرتبط با مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ تفاوت‌های از منظر مراجع رسیدگی، نحوه رسیدگی، قلمروی رسیدگی و همچنین اعتراض به آرای صادره وجود دارد.

**واژگان کلیدی:** مالکیت، سند رسمی، سند مالکیت، قانون تعیین تکلیف.

---

۱. گروه حقوق خصوصی، واحد تهران مرکزی، دانشگاه آزاد اسلامی، تهران، ایران.

khalilamini1350@gmail.com

۲. گروه حقوق خصوصی، واحد تهران شمال، دانشگاه آزاد اسلامی، تهران، ایران. (نویسنده مسئول).

drabozorgmehr@gmail.com

۳. گروه حقوق خصوصی، واحد تهران مرکزی، دانشگاه آزاد اسلامی، تهران، ایران.

Hei.Hasanzadeh@iauctb.ac.ir

## مقدمه

سند، وسیله اثبات حق مالکیت بوده که در مقام اثبات این حق، به سند رسمی و عادی تقسیم می‌شود. سند عادی، تشریفات خاص قانونی نداشته و اشخاص در روابط حقوقی مابین خود به تنظیم آن می‌پردازند ولی سند رسمی نیازمند تشریفات قانونی بوده و تنظیم آن به عنوان یکی از خدمات عمومی دولت تلقی و بر عهده حاکمیت است. یکی از نهادهای حاکمیتی که اقدام به تنظیم سند رسمی می‌نماید، سازمان ثبت اسناد و مالکیت است که با صدور آن حق مالکیت شخص کامل می‌شود. برای همین منظور مقنن، شرایط، نحوه، اشخاص صلاحیت‌دار و در مواردی تشریفات برای تنظیم این قبیل اسناد مشخص نموده است. از منظر قانونی راه‌های مختلفی برای ثبت و صدور اسناد رسمی پیش‌بینی شده است یکی از این روش‌ها، صدور سند رسمی بر مبنای مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی قانون ثبت است. هدف اصلی قانونگذار از تدوین مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی ثبت، آسان نمودن روند صدور سند مالکیت برای متصرفانی است که به واسطه موانع قانونی امکان اخذ سند برای آن‌ها میسر نشده است. این مواد از جمله بحث‌برانگیزترین و پرمناقشه‌ترین مواد ثبتی هستند که بارها مورد اصلاح و تجدیدنظر قرار گرفته ولی در هر بار با ایراداتی جدید، زمینه‌ای برای اصلاح مجدد آن پیش آمده است که آخرین این اصلاحات مربوط به تصویب قانون «تعیین تکلیف ثبتی املاک و اراضی فاقد سند» در سال ۱۳۹۰ می‌باشد.

مطابق ماده ۲۲ قانون ثبت «همین که ملکی مطابق قانون در دفتر املاک به ثبت رسید دولت فقط کسی را که ملک به اسم او ثبت شده و یا کسی را که ملک مزبور به او منتقل گردیده و این انتقال نیز در دفتر املاک به ثبت رسیده یا اینکه ملک مزبور از مالک رسمی ارثاً به او رسیده باشد مالک خواهد شناخت. در مورد ارث هم ملک وقتی در دفتر املاک به اسم وراثت ثبت می‌شود که وراثت و انحصار آن‌ها معرّض و در سهم‌الارث بین آن‌ها توافق بوده و یا در صورت اختلاف حکم نهایی در آن باب صادر شده باشد». با وجود این مقرر قانونی در خصوص ثبت سند رسمی و انتقال مالکیت از طریق اینگونه از اسناد، عده‌ای اقدام به انتقال مالکیت با اسناد عادی می‌نمودند که همین موضوع، چالش‌هایی را برای اجرایی شدن اهدافی که از تدوین قوانین ثبتی مدنظر مقنن بود به همراه داشت و عده‌ای برای پیشبرد اهداف خود، با سوءاستفاده از عرف جامعه، اقدامات مغایر قانون انجام داده و بدون خرید رسمی و یا جلب موافقت مالکین، املاک آن‌ها را تصرف می‌کردند.

قانونگذار در جهت حل مشکل ابتدا در سال ۱۳۵۱ مقررات تازه‌ای در قالب مواد ۱۴۲ تا ۱۵۷ تحت عنوان مواد الحاقی به مجموعه قانونی ثبت ۱۳۱۱ اضافه کرد و در مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ این الحاقیه مقرراتی را برای تعیین تکلیف املاک فاقد سند رسمی پیش‌بینی کرد. بنابراین هدف مقنن از تدوین مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ الحاقیه یاد شده، تعیین تکلیف اراضی است که وضعیت ثبتی آن‌ها

مشخص نبوده و سند رسمی مالکیت برای آن‌ها صادر نشده است. این مواد بدلیل ابهامات و ایرادات وارده بر آن‌ها بارها مورد اصلاح و تجدیدنظر قرار گرفته و اختلاف نظرهای عمده‌ای در تفسیر این مواد بیان شده است که آخرین اصلاحیه مربوط به «قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی مصوب ۱۳۹۰» می‌باشد که مطابق ماده ۱۶ این قانون عملاً به عمر اجرایی ماده ۱۴۷ خاتمه و ماده ۱۴۸ نیز شکل اجرایی جدیدترین به خود گرفت.

با این مختصر در مورد پیشینه این مواد، مسئله اصلی پژوهش حاضر پرداختن به تحولات پیرامون مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ از زمان تدوین آن‌ها در سال ۱۳۵۱ تا تصویب قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی مصوب ۲۰ / ۹ / ۱۳۹۰ می‌باشد تا اولاً؛ مشخص شود که چه ضرورتی برای تدوین این مقررات وجود داشته است؟ ثانیاً این مواد چه راهکارهایی را برای تعیین تکلیف اراضی فاقد سند رسمی پیش‌بینی نموده و سازوکارهای اجرایی آن‌ها چگونه است؟ ثالثاً؛ مشخص شود که به چه علتی بارها مورد تجدیدنظر و اصلاحات قرار گرفته است و تفاسیر متفاوتی از آن توسط صاحب‌نظران ارائه شده است؟ و در آخر اینکه آیا تصویب قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی مصوب ۲۰ / ۹ / ۱۳۹۰ به ایرادات و مشکلات اجرایی مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ خاتمه داده و فاقد هرگونه ایرادی می‌باشد یا باز نیازمند تجدیدنظر بوده و شاهد ادامه مسیر نامعلوم تقنینی خواهیم بود؟

### ۱. پیشینه تصویب مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ قانون اصلاح ثبت

مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ مهمترین مقرره‌های قانونی پیرامون اراضی فاقد سند بودند از جمله بحث برانگیزترین مواد ثبتی هستند که تا به حال به کرات مورد اصلاح و تجدیدنظر قرار گرفته به طوری که این تغییرات تا زمان تصویب قانون تعیین تکلیف مصوب ۱۳۹۰ به ۸ مورد می‌رسد یعنی هر ۵ سال یکبار با تغییراتی همراه بوده است که نشان از عدم ثبات در تصمیم‌گیری مقنن و مشکلات اجرایی این تصمیمات دارد. در ادامه با این اصلاحات آشنا شده و تغییراتی که در هر مورد نسبت به شکل اجرایی مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ رخ داده را مورد بررسی و تحلیل قرار می‌دهیم. سپس سازوکارهای اجرایی براساس مواد یاد شده را مورد مطالعه قرار می‌دهیم و ایراداتی که در هر بار منجر به تجدیدنظر و اصلاح شده را مورد بررسی قرار می‌دهیم و در آخر نوآوری‌های قانون تعیین تکلیف مصوب ۱۳۹۰ را بررسی و ایرادات احتمالی آن را مطالعه خواهیم کرد.

#### ۱-۱. اصلاحیه اول

اولین اصلاحات پیرامون این مواد در سال ۱۳۵۴ تحت عنوان قانون متمم قانون ثبت اسناد و املاک مشتمل بر ۵ ماده بود که مطابق ماده ۴ این قانون، مقررات فوق‌الذکر به شهرهای شاهی و مرودشت

شیراز نیز تسری یافت و بنابراین افراد واجد شرایط در شهرهای فوق نیز می‌توانستند از مقررات مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ ق.ث. استفاده نمایند همچنین در ماده پنج در خصوص شهر کرمان؛ مهلت مندرج در تبصره یک ماده ۱۴۸ قانون اصلاح قانون ثبت اسناد و املاک مصوب سال ۱۳۵۱ تا آخر سال ۱۳۵۴ تمدید شد. ماده ۴ این متمم مقرر می‌دارد: «برای رفع اختلاف موجود بین صاحبان اراضی واقع در محدوده شهر شاهی و مرودشت شیراز و افرادی که تا اول فروردین ماه سال ۱۳۵۰ در اراضی مزبور ساختمان‌هایی ایجاد نموده و خود یا قائم‌مقام قانونی آنان متصرفند و صاحبان عرصه حاضر به تصدیق اعیانی آن‌ها نیستند هیأتی مرکب از دو نفر از قضات حوزه قضایی همان محل به تعیین وزیر دادگستری و رییس ثبت محل یا معاون او تشکیل می‌شود این هیأت به اختلافات موجود با توجه به اوضاع و احوال و استطاعت هر یک از طرفین به طور کدخدامنشی رسیدگی و رأی به پرداخت بهای عادله اراضی در تاریخ تصرف واجرت‌المثل آن تا تاریخ صدور رأی صادر می‌نماید، و یا به تقاضای مالکین رأی به پرداخت بهای اعیانی و خلع ید از متصرف می‌دهد، رأی هیأت قطعی و لازم‌الاجرا است و مرجع اجرای آن دادگاه شهرستان محل و در صورت نبودن دادگاه شهرستان دادگاه بخش خواهد بود».

در تبصره ۱ ماده ۴ شرایطی را برای صاحبان اعیان پیش‌بینی کرده بود که تحت این شرایط می‌توانستند از مقررات این قانون استفاده نمایند مطابق قسمت اول تبصره اخیر؛ «صاحبان اعیانی در صورتی می‌توانند از مقررات این قانون استفاده کنند که ظرف یک سال از تاریخ اجرای این قانون دادخواست خود را در قبال اخذ رسید به ثبت محل تسلیم نموده باشند و الا به تقاضای مالک به شرح این ماده اقدام خواهد شد...». در ادامه این تبصره ادارات ثبت محل‌های مکلف شده بودند از تاریخ اجرای این قانون منتهی ظرف یک ماه با نشر آگهی در روزنامه کثیرالانتشار محل یا نزدیک به محل و الصاق آگهی در اماکن عمومی مهلت مقرر را به اطلاع صاحبان اعیان برسانند.

## ۱-۲. اصلاحیه دوم

دومین تغییرات و اصلاحات پیرامون مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ پیش‌بینی ماده ۱۴۸ مکرر تحت عنوان «قانون الحاق ماده ۱۴۸ به قانون اصلاح قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۵۱» بود که مطابق این ماده مکرر اختیارات هیات‌های مذکور در مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ بیشتر شد، مهلت تقدیم دادخواست به مدت ۳ سال دیگر تمدید شد و شهرهای دیگری که شرایط مشابه شهرهای مذکور در مواد یاد شده در سال‌های ۱۳۵۱ و ۱۳۵۴ را داشتند به کمیسیون‌های دادگستری پیشنهاد شد.

در تاریخ ۲۲ آبان‌ماه سال ۱۳۵۷، ماده ۱۴۸ مکرر تحت عنوان «قانون الحاق ماده ۱۴۸ به قانون اصلاح قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۵۱» الحاق گردید که مطابق این ماده اولاً؛ به هیات‌های مذکور در مواد فوق‌الذکر، اختیارات بیشتری تفویض گردید؛ ثانیاً؛ مهلت تقدیم

درخواست به مدت ۳ سال دیگر تمدید شد و ثالثاً؛ به وزارت دادگستری اختیار داده شد که می‌تواند ظرف ۳ سال از تاریخ تصویب این قانون، اجرای مقررات فوق‌الذکر را در دیگر نقاط کشور که شرایط مشابهی با شهرهای مذکور در فوق دارند به کمیسیون‌های دادگستری مجلسین پیشنهاد دهد.

### ۱-۳. اصلاحیه سوم

اصلاحیه بعدی در سال ۱۳۵۷ تصویب و به عنوان ماده ۱۴۸ مکرر به مجموعه قوانین ثبتی اضافه شد. ماده ۱۴۸ مکرر از سه بند «الف»، «ب»، «ج» و همچنین یک تبصره تشکیل شده بود که این تبصره مربوط به بند الف می‌شد. مطابق بند الف این ماده؛ «در مورد ماده قبل و ماده ۴ قانون متمم قانون ثبت اسناد و املاک مصوب سال ۱۳۵۴ وجود سند عادی انتقال زمین از طرف متقاضی ثبت یا قائم مقام او همچنین انتقال ملک به موجب سند عادی یا رسمی به نحو مشاع و تصرف به نحو مفروز و یا انتقال از طرف بعضی از مالکین مشاعی مانع رسیدگی هیات‌های مذکور در ماده ۱۴۸ قانون اصلاح قانون ثبت اسناد و املاک مصوب سال ۱۳۵۱ و ماده ۴ قانون متمم قانون ثبت مصوب سال ۱۳۵۴ نخواهد بود. در صورت وجود سند انتقال به میزان سهم انتقال‌دهنده برای محکومیت صاحب اعیان به پرداخت قیمت عرضه یا اجرت‌المثل نخواهد بود». در تبصره این بند نیز آمده بود: «در صورتی که سند عادی مورد تردید یا انکار یا ادعای جعل واقع شود هیات طرفین را به مرجع قضایی هدایت می‌کند. دادگاه طبق قسمت اخیر ماده ۱۴۷ قانون اصلاح قانون ثبت اسناد و املاک رسیدگی و حکم مقتضی صادر خواهد کرد». در بند ب ماده ۱۴۸ مکرر نیز مقرر شده بود: «مهلت مقرر در تبصره یک ماده ۱۴۸ قانون اصلاح قانون ثبت اسناد و املاک مصوب سال ۱۳۵۱ و تبصره یک ماده ۴ قانون متمم قانون ثبت اسناد و املاک کشور مصوب سال ۱۳۵۴ از تاریخ اجرای این قانون سه سال تمدید می‌شود». با توجه به موارد یاد شده از مهمترین تغییراتی که در ماده ۱۴۸ مکرر مورد توجه مقنن قرار گرفته بود می‌توان به موارد ذیل اشاره کرد:

۱- اولین و مهمترین تغییر پیرامون وجود اسناد عادی و دیگر تصرفات با اسناد عادی و رسمی و ابهامات در خصوص صلاحیت رسیدگی توسط هیئت‌های رسیدگی کننده در اینگونه موارد بود که در بند الف این ماده از آن رفع ابهام و مقرر شد که وجود اسناد عادی انتقال زمین از طرف متقاضی ثبت یا جانشین او و یا انتقال ملک به موجب سند عادی یا رسمی به نحو اشاعه و تصرف به نحو مفروز و یا انتقال از طرف بعضی از مالکین مشاعی مانع از رسیدگی هیئت موضوع ماده ۱۴۸ اصلاحی نخواهد بود.

۲- دومین تغییر مهم در ماده ۱۴۸ مکرر مربوط به عدم صلاحیت هیئت‌های رسیدگی‌کننده به ادعاهای پیرامون انکار، تردید و جعل است که صراحتاً رسیدگی به اینگونه موارد را در صلاحیت محاکم قضای قرار داده است.

۳- سومین تغییر نیز در ارتباط با تعمیم مقررات موضوع ماده ۱۴۸ و ماده ۴ قانون متمم مصوب ۱۳۵۴ به کل کشور بود اما این تعمیم مشروط به این بود که اولاً؛ در دیگر شهرها شرایط مشابه این وجود داشته باشد و ثانیاً؛ وزارت دادگستری از طریق کمیسیون‌های مجلسین این پیشنهاد را اجرایی نماید.

#### ۱-۴. اصلاحیه چهارم

در واقع نمی‌توان به این مورد اصلاحیه گفت بلکه تنها تمديد مهلت بود. بنابراین این اصلاحیه مربوط به تمديد مهلت قانونی اجرایی شدن این مواد به موجب «لایحه قانون تمديد مهلت‌های مقرر در مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ و تبصره یک ماده ۱۴۸ ق.ث» در سال ۱۳۵۸ بود که به مدت ۵ سال دیگر به قدرت اجرایی مواد یاد شده افزود شد و بدین ترتیب تا سال ۱۳۶۳ قدرت اجرایی یافت.

#### ۱-۵. اصلاحیه پنجم

در سال ۱۳۶۵ چهارمین تغییرات و اصلاحات مرتبط با این مواد به موجب «قانون اصلاح و حذف موادی از قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰ و اصلاحات بعدی آن» با ۵ ماده و ۱۰ تبصره به تصویب رسید و بدین ترتیب مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ که برای اولین بار در سال ۱۳۵۱ وارد نظام حقوقی ایران شده بود با اصلاحات کلان همراه شد که مهمترین اصلاح این مقرر قانونی عدم محدودیت اجرایی شدن این مواد به شهرهای خاص بود و قلمروی اجرایی آن به صورت عام توصیف شد. مطابق ماده ۱۴۷ این قانون مالکین عرصه یا صاحبان اعیان که تا تاریخ تصویب این قانون، اراضی مذکور در قانون را با سند عادی خریداری کرده بودند و یا ساختمان‌هایی روی زمین‌هایی احداث نموده بودند که به واسطه موانع قانونی صدور سند مالکیت برای آن‌ها میسر نبود، می‌توانستند از طریق این مواد اقدام نموده و سند مالکیت اخذ کنند. همچنین این مواد در مورد اعیان احداثی در اراضی موقوفه و اراضی دولت و شهرداری هم تعیین تکلیف نموده بود که آیین‌نامه اجرایی آن در تاریخ ۶۵/۱۰/۸ در ۲۵ ماده و ۲ تبصره با تصویب وزارت دادگستری وقت جهت اجرا ابلاغ شد. مطابق ماده یک این قانون؛ هیئت یا هیئت‌هایی مرکب از دو قاضی.... و یک نفر از اعضاء ثبت.... در اداره ثبت تشکیل می‌شود، این هیئت به شرط توافق طرفین به موضوع رسیدگی و پس از تایید وقوع معامله مراتب را جهت صدور سند مالکیت به اداره ثبت محل اعلام می‌نماید و اداره ثبت برای آن ملک طبق مقررات سند مالکیت صادر خواهد کرد. در تبصره همان ماده مقرر گردیده در

صورتی که متصرف نتواند سند عادی مالکیت خود را ارائه دهد، هیئت با رعایت کلیه جوانب به موضوع رسیدگی در صورتی که متصرف مدعی بلامعارض باشد و یا هیئت توافق طرفین را احراز نماید مراتب را برای صدور سند به اداره ثبت محل اعلام می‌نماید و در غیر این صورت موضوع به دادگاه ارجاع می‌شود. در تبصره نیز مقرر گردیده است که در مواردی که متصرف با در دست داشتن سند عادی تقاضای سند رسمی داشته باشد و مالک یا مالکین به هر علت حضور نیابند این هیئت رسیدگی و پس از احراز تصرف مالکانه متقاضی مراتب را به اداره ثبت اعلام و اداره ثبت موضوع را در دو نوبت به فاصله روز ۱۵ روز به نحو مقتضی آگهی می‌نماید. در صورتی که ظرف دو ماه از تاریخ انتشار اولین آگهی اعتراضی از طرف مالک یا مالکین واصل شود موضوع به دادگاه صالح احاله می‌شود و در صورت عدم وصول اعتراض اداره ثبت طبق مقررات سند مالکیت صادر خواهد کرد. صدور سند مالکیت جدید مانع مراجعه متضرر به دادگاه نخواهد بود.

ضمناً مطابق تبصره ۶ ماده یک این قانون، مهلت تقدیم درخواست از ناحیه متقاضیان به اداره ثبت محل، یک سال از تاریخ نشر آگهی مذکور در همین تبصره بود که در تاریخ ۱۳۶۶/۱۰/۲۲ به موجب «قانون تمدید مهلت مقرر در تبصره ۶ ماده یک اصلاحی ماده ۱۴۷ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۶۵/۴/۳» به مدت یکسال دیگر تمدید شد. به جز موارد یاد شده در ماده ۱۴۷ اصلاحی مصوب ۱۳۶۵ تغییرات دیگری نیز اعمال شد که در ادامه به اختصار به برخی از مهمترین این تغییرات اشاره می‌کنیم:

اولاً، در بند «الف» آن به جای هیئت نظارت، هیئت موضوع ماده ۱۴۸ الحاقی سابق جایگزین گردیده و وظیفه حل اختلاف به این هیئت واگذار شد در حالی که وظایف هیئت نظارت روشن‌تر و جایگاه آن در قانون شفاف‌تر بود. ثانیاً، مفاد ماده مزبور بنحوی دچار تغییر و تحول گردید که شفافیت خود را از دست داد زیرا در ماده ۱۴۷ قبلی دقیقاً مشخص شده بود که موضوع ماده به اختلاف متقاضیان ثبت املاک و متصرفین غیرقانونی اراضی و صاحبان اعیانی غصبی مربوط است، اما در بند «الف» ماده ۱۴۷ اصلاحی هیچ‌گونه اشاره‌ای به متقاضیان ثبت نشده و تنها صحبت از متصرفین در میان است و تنها در یک جمله رسیدگی هیئت را منوط به توافق طرفین نموده است ولی مشخص نموده است که طرفین چه کسانی هستند.

ثالثاً، مهلت ارجاع امر به هیئت که در ماده قبلی سه سال مقرر گردیده بود در این ماده حذف شده و سقفی برای آن قائل نشده است.

رابعاً، قید موجود در انتهای ماده قبلی در مورد جواز رسیدگی هیئت به موضوع تا زمانی که ملک در دفتر املاک به ثبت نرسیده نیز در این ماده اصلاحی حذف شده است.

خامساً، در عبارات این ماده تناقض عجیبی وجود دارد و آن این که در دو مورد اعلام گردیده که در مورد اراضی و باغاتی که بواسطه موانع قانونی صدور سند مالکیت برای آن اراضی و املاک

میسر نیست در صورت تصرف آن‌ها توسط اشخاص ثالث و یا انجام معامله با سند عادی نسبت به آن اراضی و املاک توسط متصرفین هیئت حل اختلاف تشکیل و در صورت توافق طرفین وفق مقررات رسیدگی و به اداره ثبت دستور خواهد داد تا برای ملک مزبور وفق مقررات سند مالکیت صادر نماید. تناقض مزبور به این نکته مربوط می‌شود که مشخص نیست چطور ممکن است تصرف ملک دیگری و یا انجام معامله با سند عادی نسبت به ملکی که قانوناً امکان صدور سند مالکیت برای آن ملک وجود ندارد موجب شود که امکان صدور سند مالکیت برای آن ملک قانوناً فراهم شود و حال آنکه از لحاظ منطقی چنین امری فقط می‌تواند بر مشکلات موجود بیافزاید بنابراین معلوم نیست با وجود دستور هیئت حل اختلاف مبنی بر صدور سند مالکیت برای ملک مزبور وفق مقررات به موجب قسمت اخیر تبصره مرقوم اداره ثبت چگونه می‌تواند قبل از رفع مشکلات قانونی قبلی که مانع از صدور سند مالکیت برای ملک مزبور گردیده بود نسبت به صدور سند مالکیت به نفع متصرفین و یا صاحبان اسناد عادی اقدام نماید (منصوریان، ۱۳۹۵: ۸۲-۸۱).

نکته آخر در مورد ماده ۱۴۷ اصلاحی، ابهام در خصوص قائم مقامی در موارد فوت و یا واگذاری ملک توسط متقاضی بعد از تشکیل پرونده در هیات‌های رسیدگی کننده بود که با توجه به اختلاف نظرها و ابهاماتی که در این خصوص وجود داشت استعلامی از اداره حقوقی دادگستری به عمل آمد. این اداره در نظر مشورتی به شماره ۷/۶/۲۷ مورخ ۱۳۶۹/۸/۲۵ پیرامون قائم مقامی متقاضی یا مالک جدید پرونده ماده ۱۴۷ اصلاحی و در پاسخ به استعلام شماره ۲/۵۴۳۲ مورخ ۱۳۶۸/۱۲/۷ هیات رسیدگی موضوع ماده ۱۴۷ قانون ثبت مستقر در اداره ثبت چنین نظر داده است: «چنانچه تشکیل دهنده پرونده که مطابق ماده ۱۴۷ اصلاحی قانون ثبت اسناد و املاک درخواست سند مالکیت نموده، فوت کند و یا بعد از تشکیل پرونده ملک را به دیگری واگذار نماید حسب مورد ورثه یا مالک جدید قائم مقام وی محسوب می‌شوند و می‌توانند به جای او درخواست رسیدگی نمایند».

#### ۱-۶. اصلاحیه ششم

ششمین اصلاحیه مربوط به سال ۱۳۷۰ می‌شود که قانونی تحت عنوان «قانون اصلاح مواد ۱، ۲، ۳، قانون اصلاح و حذف موادی از قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۶۵ و الحاق موادی به آن» است که مشتمل بر ۸ ماده و ۱۳ تبصره بود که در تاریخ ۱۳۷۰/۶/۲۱ به تصویب مجلس شورای اسلامی رسید و مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ مجدداً اصلاح شدند. در این قانون علاوه بر الحاق ۵ ماده شامل مواد ۶ تا ۱۰ به مقررات قبلی، مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ مجدداً اصلاح شد. بنابراین؛ در سال ۱۳۷۰ مقررات



مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی قانون ثبت مجدداً دچار اصلاح و تمدید گردید و اشکالات دیگری به وجود آمد که به برخی از آن‌ها اشاره می‌شود:

اولاً؛ به موجب ماده ۱ اصلاحی اخیر که مربوط به اصلاح ماده ۱۴۷ اصلاحی مصوب سال ۱۳۶۵ می‌باشد دوباره دامنه اجرای قانون تا تاریخ ۱۳۷۰/۱/۱ گسترش یافت. بدین ترتیب مجدداً بر تجاوزات جدید غاصبین و اشغالگران به املاک و اراضی دولت و اشخاص صحه گذارده و مهر تایید بر آن زده شد. ثانیاً به جای عبارت سند مالکیت که در قوانین پیشین درج شده بود عبارت سند رسمی قرار داده شد که این امر اشتباه فاحشی در امر قانونگذاری محسوب می‌شود زیرا موضوع تنظیم سند رسمی و صدور سند مالکیت دو مقوله کاملاً مجزی و متفاوت هستند و معانی مختلفی نیز دارند که بر اهل فن پوشیده نیست. زیرا اصولاً مسئله تنظیم سند رسمی به شاخه ثبت اسناد در تقسیمات کلی ثبتی مربوط می‌شود و در حال آنکه صدور سند مالکیت به شاخه ثبت املاک مربوط می‌شود که دو مقوله کاملاً متفاوت هستند و معلوم نیست به چه مناسبتی این دو موضوع مختلف در عرض هم و در کنار یکدیگر بیان شده‌اند. متأسفانه این موضوع در بندهای ۴ و ۶ ماده مزبور نیز تکرار شده است.

#### ۱-۷. اصلاحیه هفتم

هفتمین اصلاح مرتبط با این مواد به سال ۱۳۷۶ بر می‌گردد که مقنن با هدف جلوگیری از سوءاستفاده افراد سودجو «قانون اصلاح مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی قانون ثبت اسناد و املاک» را در تاریخ ۱۳۷۶/۵/۲۶ تصویب کرد که به موجب آن قانون اصلاح مواد ۱ و ۲ و ۳ قانون اصلاح و حذف موادی از قانون ثبت مصوب ۱۳۷۰ اصلاح و موادی به آن الحاق گردید و آیین‌نامه اجرایی آن در تاریخ ۱۳۷۸/۷/۲۵ به تصویب هیئت وزیران رسیده و جهت اجرا ابلاغ گردید که به موجب آن، هیئت‌های مستقر در اداره ثبت موظف شده‌اند با انتخاب کارشناسان ثبتی و همکاری سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، نسبت به تهیه و ترسیم کروکی محل مورد تصرف، دلایل تصرف، تعیین موقعیت، حدود، مساحت و شماره پلاک اصلی و فرعی و نحوه تصرفات اقدام و همراه با مشخصات کامل شناسنامه (اعم از نام، نام خانوادگی، نام پدر، شماره شناسنامه و محل صدور آن) به صورت مستند از طریق ادارات به دستگاه صاحب زمین اعلام می‌نمایند.

نکته مهم در خصوص این قانون، بخشنامه شماره ۱۷۰۹۱/۴۱/۱ مورخ ۱۳۷۷/۱۰/۲۶ در خصوص آراء صادره هیات‌های حل اختلاف موضوع تبصره ۳ ماده ۱۴۸ و تردیدهای پیرامون اجرای این آراء بودند که به دلیل تشتت رویه در این بخشنامه مقرر شد که کلیه آرائی که قبل از لازم‌الاجرا شدن تبصره ۳ ماده ۱۴۸ اصلاحی مزبور از طرف هیات‌های حل اختلاف مستقر در واحدهای ثبتی سراسر کشور صادر گردیده مشمول قانون سابق (قانون اصلاح مواد ۱ و ۲ و ۳ قانون اصلاح و

حذف موادی از قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۶۵/۴/۳۱ و الحاق موادی به آن مصوب ۱۳۷۰/۶/۲۱ می‌باشد و ادارات ثبت مکلفند نسبت به اجرای آن‌ها طبق قانون سابق اقدام نمایند ...

#### ۸-۱. اصلاحیه هشتم

هشتمین تغییرات پیرامون این مواد در سال ۱۳۷۸ بود که بدون اینکه اصلاحی اتفاق بیافتد، تنها شامل تمدید شد. به موجب ماده واحده‌ای تحت عنوان «قانون تمدید مهلت مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ قانون ثبت اسناد و املاک کشور» مهلت مذکور در تبصره ۲ ماده ۷ قانون اصلاح مواد ۱ و ۲ و ۳ قانون اصلاح و حذف موادی از قانون ثبت مصوب ۱۳۷۰ را به مدت ۵ سال دیگر تمدید کرد.

#### ۹-۱. اصلاحیه نهم

نهمین اصلاح در سال ۱۳۸۱ اتفاق افتاد که به قانون اصلاح بند (ه) تبصره (۳) ماده (۱۴۸) اصلاحی از قانون اصلاح مواد (۱۴۷) و (۱۴۸) اصلاحی قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۷۶ مشهور بود که این اصلاحیه در ۱۳۸۱/۳/۱۹ تصویب شد. مطابق بند (ه) این اصلاحیه اراضی تصرف شده واقع در محدوده قانونی و حریم استحفاظی شهرهای بزرگ با جمعیت ۲۰۰ هزار نفر موضوع بند (الف) مشروط بر اینکه واجد شرایط مندرج در بند (الف) باشد تا میزان ۲۰۰ متر به قیمت منطقه‌بندی (تقویم دولتی) و مازاد بر آن و هم‌چنین افرادی فاقد شرایط بند (الف) مذکور باشند و مشمولان جزء اول بند (د) به بهای کامل کارشناسی روز، تقویم و از متقاضی اخذ می‌گردد (نجفی‌دهکردی، ۱۳۹۸: ۵۵).

تغییرات دیگری نیز به موجب این اصلاحیه پیش‌بینی شد و این تغییرات در سه تبصره به بند (ه) اضافه شدند. مطابق تبصره یک؛ متصرفان موضوع این قانون فقط برای یک پرونده متشکله در ادارات ثبت اسناد و املاک می‌توانند از مزایای مندرج در این بند استفاده نمایند در تبصره ۲ نیز مقرر شده بود: «در صورتی که از تاریخ ارجاع امر به کارشناس تا تاریخ واریز بهای تعیین شده توسط متقاضی بیش از یکسال بگذرد کارشناسی تجدید خواهد شد» و بالاخره در تبصره ۳ آمده بود: «کاهش درآمد دولت از تغییر قیمت اراضی از کارشناسی روز به قیمت منطقه‌ای از محل تقلیل میزان دویست و پنجاه متر مربع به دویست متر مربع و درآمد حاصله از نقل و انتقال این گونه املاک تأمین خواهد شد».

#### ۱۰-۱. اصلاحیه دهم

آخرین تغییر و اصلاحیه در ارتباط با مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ مصوب ۱۳۵۱ و تحولات پیرامون آن، تصویب «قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی» می‌باشد که

مقنن در ماده ۱۶ این قانون صراحتاً در ارتباط با ماده ۱۴۷ چنین مقرر کرد: «برای املاکی که در اجرای مقررات ماده (۱۴۷) اصلاحی قانون ثبت اسناد و املاک در موعد مقرر پرونده تشکیل شده و تاکنون منجر به صدور رأی و یا قرار بایگانی نشده است، رسیدگی به پرونده یادشده مطابق مقررات این قانون به عمل می‌آید». در مورد پیشینه تصویب این قانونی همانطور که بیان شد، به مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ مصوب ۱۳۵۱ بر می‌گردد که این مواد در قوانین مختلفی که مورد مطالعه قرار گرفت بارها مورد اصلاح واقع شدند لذا این قوانین ماهیتی دائمی نداشتند و با انقضای مهلت اجرای آنها خلاء قانونی ایجاد می‌شد. برای همین مهلت اجرای قانون سال ۱۳۷۰ تا کنون پنج بار تمدید گردید که طبق آخرین تمدید، آخرین مهلت برای وصول اظهارنامه در ادارات ثبت برای مورخه ۱۳۸۳/۹/۲۳ بود. بدلیل مشکلات اجرایی قوانین یاد شده و عدم تعیین تکلیف اراضی فاقد سند رسمی، موضوع در دستور کار سازمان ثبت اسناد و املاک قرار گرفت و لایحه‌ای با همکاری قوه قضائیه و قوه مجریه تنظیم و در تاریخ ۱۳۸۹/۱۰/۲۹ به مجلس تقدیم شد. لایحه فوق تحت عنوان «قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی» در تاریخ ۱۳۹۰/۹/۲۰ به تصویب مجلس شورای اسلامی رسید.

## ۲. مقایسه قانون تعیین تکلیف با قوانین اصلاحی مواد ۱۴۷ و ۱۴۸

بعد از آشنایی با تحولات پیرامون مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ که در آخر منجر به تصویب قانون تعیین تکلیف مصوب ۱۳۹۰ شد، در ادامه به مقایسه آخرین اراده قانونگذار یعنی قانون تعیین تکلیف با قوانین مرتبط با مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ می‌پردازیم تا ضمن آشنایی با تفاوت‌ها و اشتراک‌های آنها، نوآوری‌های قانون جدید نیز بررسی و مورد مطالعه قرار گیرد.

### ۲-۱. مقایسه از منظر تقنینی

از نظر تقنینی؛ هر چند مرجع تصویب مواد ۱۴۷ و ۱۴۷ و اصلاحات متعاقب آن و مرجع تصویب قانون تعیین تکلیف هر دو مجلس است اما با توجه به موقتی بودن قوانین مرتبط با مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ این مواد توسط کمیسیون‌های مجلس به تصویب رسیده و مقید به مدت زمان خاصی می‌شدند اما قانون تعیین تکلیف با توجه به دائمی بودن آن، توسط خود مجلس و با شور عمومی به تصویب رسیده است و مقید به زمان خاص نیست. بنابراین؛ بر خلاف تمام قوانین مرتبط با مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ قانون ثبت که موقتی بوده و بعد از چندین سال مورد اصلاح یا تمدید قرار می‌گرفتند قانون تعیین تکلیف مصوب ۱۳۹۰ یک قانون دائمی است با این توضیح که در ماده ۳ این لایحه‌ی این قانون مهلتی دو ساله برای اجرای آن در نظر گرفته شده بود که با تغییر آن در مجلس شورای اسلامی، این مهلت حذف گردید و زمینه اجرای دائمی قانون فراهم شد.

از دیگر موارد تقنینی اختلافی فی مابین قانون تعیین تکلیف و قوانین مرتبط با مواد ۱۴۷ و ۱۴۸، می‌توان به تاکید قانون تعیین تکلیف به عطف به ماسبق شدن مقررات پیش‌بینی شده در این قانون و عدم عطف به ماسبق شدن یا عدم تعیین تکلیف در این خصوص، در قوانین مرتبط با مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اشاره کرد. بنابراین بر خلاف قوانین مربوط به مواد اخیر، قانون تعیین تکلیف به صراحت در ماده ۱۶، تاکید بر عطف به ماسبق شدن مقررات دارد. مطابق ماده ۱۶ این قانون: «برای املاکی که در اجرای مقررات ماده (۱۴۷) اصلاحی قانون ثبت اسناد و املاک در موعد مقرر پرونده تشکیل شده و تاکنون منجر به صدور رأی و یا قرار بایگانی نشده است، رسیدگی به پرونده یادشده مطابق مقررات این قانون به عمل می‌آید».

## ۲-۲. مقایسه از منظر مراجع صالح به رسیدگی

اولین مرجع قانونی صالح به رسیدگی که هم در مقررات قانونی مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ سابق و هم در قانون تعیین تکلیف به صلاحیت آن تصریح شده است، هیات حل اختلاف است. در مورد این هیات باید بیان داشت که ابتداءً با تصویب ماده ۱۴۸ قانون ثبت الحاقی ۱۳۵۱ و به منظور حل اختلاف بین صاحبان اراضی واقع در محدوده شهرهای درود، فریدن، شهرکرد و کرمان و افرادی که تا اول فروردین ماه سال ۱۳۵۰ در اراضی مزبور احداث بنا کرده و متصرف بودند و صاحبان عرصه حاضر به تصدیق اعیانی آن‌ها نبودند، هیأتی مرکب از دو نفر از قضات حوزه قضایی همان محل به تعیین وزیر دادگستری و نیز رئیس واحد ثبتی تشکیل و به اختلاف موجود با توجه به اوضاع و احوال و استطاعت هر یک از طرفین به طور کدخدامنشی رسیدگی و رأی صادر می‌نمودند و رأی آن‌ها قطعی بود. سپس در مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی مصوب سال‌های ۱۳۶۵ این مقررات اصلاح و هیأتی مرکب از دو نفر قاضی به تعیین شورای عالی قضایی وقت و نیز یک نفر از اعضاء ثبت که متعهد و دارای حسن شهرت باشد به انتخاب سازمان ثبت تشکیل شد. مجدداً این مقررات در سال ۱۳۷۰ اصلاح و هیأت مذکور تحت عنوان هیأت حل اختلاف نام گرفت که مرکب از یک نفر قاضی به انتخاب رئیس قوه قضائیه و رئیس ثبت یا قائم مقام وی و یک نفر خبره ثبتی به انتخاب رئیس سازمان ثبت بود، به عبارت دیگر یک عضو قضایی از هیأت حذف و به جای آن یک عضو ثبتی وارد گردید، تا جنبه ثبتی هیأت در جهت غلبه قرار گیرد. نهایتاً با تصویب قانون تعیین تکلیف ثبتی اراضی فاقد سند رسمی در مورخه رسیدگی به مدارک مالکیت اشخاص به منظور صدور سند مالکیت هیأت حل اختلاف با تغییراتی متفاوت و چهره جدید تشکیل شد (صباحی، ۱۳۸۹: ۲۶-۲۱). مطابق قانون تعیین تکلیف و برابر بخشنامه شماره ۱۹۶۱۸۷/۹۰ مورخ ۱/۱۱/۱۳۹۰ «... با تصویب این قانون هیات‌های حل اختلاف موضوع ماده ۱۴۷ اصلاحی قانون ثبت فاقد صلاحیت رسیدگی به پرونده‌های مذکور بوده و باید از هرگونه رسیدگی خودداری نمایند».

بدیهی است با تصویب آیین‌نامه مربوط به قانون اخیرالتصویب هیات‌های جدید تشکیل و رسیدگی مطابق قانون مذکور صورت خواهد گرفت».

مطابق ماده یک قانون تعیین تکلیف، ترکیب هیئت این‌گونه است: «در هر حوزه ثبتی هیأت یا هیأت‌های حل اختلاف که در این قانون هیأت نامیده می‌شود با حضور یک قاضی به انتخاب رئیس قوه قضائیه، رئیس اداره ثبت یا قائم مقام وی و حسب مورد رئیس اداره راه و شهرسازی یا رئیس اداره جهاد کشاورزی یا قائم مقام آنان تشکیل می‌گردد...». مطابق این ماده هیئت ترکیبی سه نفره دارد که در بین آن‌ها یک نفر قاضی دادگستری حضور دارد. دو نفر دیگر از مسئولان اداره ثبت و مسئولان اداره راه و شهرسازی هستند. در ماده ۲ قانون اصلاح مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ قانون ثبت مصوب سال ۱۳۷۰ ترکیب این هیئت به گونه‌ای بود که یک نفر قاضی دادگستری در کنار رئیس اداره ثبت حضور داشت. تفاوت قانون مزبور با قانون تعیین تکلیف در این است که در قانون قبلی عضو سوم یک نفر خبره ثبتی به انتخاب رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور بود اما در قانون تعیین تکلیف به جای خبره ثبتی رئیس اداره راه و شهرسازی و یا قائم مقام او صلاحیت حضور در هیئت را یافته است.

به نظر برخی نویسندگان حقوقی، مراجعی مانند هیئت حل اختلاف موجود در قوانین ثبتی که شامل قانون اصلاح مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ قانون ثبت و قانون تعیین تکلیف اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی می‌شود از جمله مراجع استثنایی یا اختصاصی غیردادگستری هستند (شمس، ۱۳۸۶، ج ۱: ۸۳) که در مفهوم عام سازمان قضایی ایران طبقه‌بندی می‌گردند. مراجع استثنایی غیر دادگستری مراجعی هستند که عزل و نصب قضات آن‌ها و نحوه اداره و نظارت بر آن‌ها مستقیماً چه جزئاً یا کلاً بر عهده قوه قضائیه نیست و احتمال دارد بر عهده مقام یا قوه دیگری باشد. تعداد این مراجع متنوع هستند که شامل هیئت حل اختلاف کارگر و کارفرما، کمیسیون ماده ۱۰۰ قانون شهرداری، هیئت حل اختلاف مالیاتی و همین هیئت حل اختلاف موضوع ماده یک قانون تعیین تکلیف می‌شود (صدزاده افشار، ۱۳۸۰: ۳۷).

پس هیئت حل اختلاف موضوع قانون تعیین تکلیف به دلیل اینکه فقط یک قاضی به عنوان عضو دارد و یکی از اعضای آن که رئیس اداره راه و شهرسازی است توسط قوه مجریه تعیین می‌گردد و به طور عام در اختیار قوه قضائیه نیست مرجعی استثنایی و غیر دادگستری است. این هیئت در محدوده حکم قانون و بنا به صلاحیت خاص خود مبادرت به رسیدگی می‌نماید. مطابق ماده یک قانون تعیین تکلیف اعمال مجاز که این هیئت قادر به انجام آن است عبارتند از: رای به صدور سند مالکیت و افراز و تفکیک. البته افراز فقط نسبت به اراضی کشاورزی و باغات و نسق‌های زراعی اختصاص دارد ولی تفکیک هم شامل این اموال می‌شود و هم شامل سایر اموال مشمول قانون.

اولین اقدامی که هیئت حل اختلاف مجاز به انجام آن است صدور سند مالکیت برای اموال غیرمنقول مشمول قانون است. این اموال که قبلاً مورد مطالعه قرار گرفتند عبارتند از: ساختمان‌هایی فاقد سند رسمی، اراضی کشاورزی و باغات و نسق‌های زراعی.

اگرچه هیئت مجاز به صدور سند مالکیت است اما این بدان مفهوم نیست که این هیئت راساً سند مالکیت صادر می‌کند. این هیئت مطابق ماده یک قانون فقط احراز مالکیت و تصرف مشروع قانونی می‌نماید و بعد از آن مبادرت به صدور رای می‌کند. صلاحیت هیئت در همین جا پایان می‌یابد و تشریفات صدور سند مالکیت بر عهده اداره ثبت اسناد و املاک است. به همین خاطر ماده ۱۴ قانون چنین انشاء حکم می‌کند: «در صورتی که ملک قبلاً در دفتر املاک ثبت شده باشد و طبق مقررات این قانون و به موجب رأی هیأت، دستور صدور سند مالکیت به نام متصرف صادر گردیده باشد، پس از انتشار آگهی موضوع ماده (۳) این قانون مراتب در ستون ملاحظات دفتر املاک قید و در دفتر املاک جاری به نام متصرف ثبت می‌شود.»

### ۲-۳. مقایسه از منظر شرایط رسیدگی

در مورد شرایط لازم جهت رسیدگی هیئت حل اختلاف نیز در قانون تعیین تکلیف وضعیت مشخص شده است که تا این شرایط حاصل نشود نمی‌توان هیئت را قادر به رسیدگی دانست. این شرایط عبارتند از: وجود اعیانی، داشتن سابقه ثبتی، تقاضای متقاضی یا ذینفع و استعلام صورت وضعیت ثبتی ملک مورد تقاضا. در ادامه با هدف مقایسه‌ی این شروط در قانون تعیین تکلیف و مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ به بررسی و تبیین آنها می‌پردازیم.

اولین شرط قانونگذار جهت برخورداری از این قانون وجود ساختمان یا اعیانی است. در مورد مفهوم‌شناسی اعیانی گفته شده است: «اصطلاح اعیانی در مقابل عرصه استعمال می‌شود و عرصه به زمین مملوک (زمینی که متعلق به مالکی است) گفته می‌شود و اعیانی اموال غیر منقول موجود در آن زمین را گویند، مانند: خانه، قنات، درختان، چاه، استخر شنا و غیره (جعفری لنگرودی، ۱۳۸۶: ۶۶).

ولی در مورد این قانون با توجه به صراحت قانونگذار در ماده یک قانون تعیین تکلیف و لفظ ساختمان، ملک می‌بایست حتماً دارای ساختمان باشد، بنابراین املاکی که فاقد بنا بوده و یا املاکی که فقط اطراف آن محصور بوده به صورت چهار دیواری یا بنایی از قبیل انباری یا استخر شامل آن نمی‌گردد. در خصوص داشتن ساختمان میان کارشناسان اختلاف نظر وجود دارد، برخی اعتقاد دارند؛ منظور از ساختمان بنایی است که حداقل ۶۰ درصد عرصه را اشتغال کرده باشد و عده‌ای دیگر اعتقاد دارند؛ منظور از ساختمان بنایی است که شخص و خانواده‌اش عرفاً بتوانند در آن سکونت نمایند. به نظر می‌رسد نظر دوم با موازین حقوق ثبت و عدالت سازگارتر باشد، آنچه که

در مورد این قانون حائز اهمیت است حذف قدمت بنا می‌باشد، که در قانون قبلی برای آن تا تاریخ ۱۳۷۰/۱/۱ تعیین شده بود و اعیان‌های بعد از آن تاریخ را شامل نمی‌گردید (ماده ۱۴۷ مصوب ۱۳۷۰/۶/۲۱).

در مورد این شرط لازم به توضیح است که قانونگذار؛ وضعیت املاکی که مالکین عرصه و اعیان از یکدیگر جدا بوده و مورد معامله اعیان ملک است را در ماده ۷ قانون تعیین تکلیف مشخص کرده است. مطابق این ماده: «در مناطقی که مالک عرصه و اعیان یکی نباشد و مورد معامله، اعیان ملک باشد، چنانچه مالک عرصه در هیأت حاضر و مالکیت متقاضی اعیان را نسبت به عرصه تأیید نماید، هیأت به درخواست وی رسیدگی و با احراز تصرفات مالکانه متقاضی اعیانی، رأی به صدور سند مالکیت عرصه و اعیان می‌دهد. در صورت عدم مراجعه مالک یا عدم تأیید مدارک ارائه شده، هیأت با حفظ حقوق مالک عرصه، رأی به صدور سند مالکیت اعیان برای مالک یا مالکان می‌دهد و مراتب را به اداره ثبت محل جهت صدور سند اعلام می‌نماید». این ماده با اندکی تغییر از بند ۳ ماده ۱۴۷ مصوب ۱۳۷۰ اقتباس شده است که مطابق این بند و ماده ۲۶ آئین‌نامه اجرایی آن در مورد مناطقی نظیر مازندران که غالباً مالک عرصه و اعیان جدا از هم بوده و مورد معامله اکثراً اعیان ملک می‌باشد و آخرین منتقل‌الیه متقاضی سند مالکیت است هیأت حل اختلاف به اینگونه تقاضاها رسیدگی می‌نماید و هیأت در صورت احراز این موضوع که مالک عرصه و اعیان از هم جدا می‌باشد و مورد معامله اعیان ملک بوده و توافق متقاضی و مالک عرصه و اعیان سابق را احراز نماید، پرونده را به رئیس واحد ثبتی ارجاع تا برابر بند یک همان ماده عمل نماید و در صورت عدم توافق طرفین پس از جلب نظر کارشناس با حفظ حقوق مالک عرصه رأی بر صدور سند مالکیت اعیان طبق عرف محل داده خواهد شد.

دومین شرط برای استفاده از مقررات قانون تعیین تکلیف و رسیدگی مراجع صالح در آن، لزوم تقاضای متقاضی است. منظور از متقاضی، شخصی است اعم از حقیقی یا حقوقی که تقاضای ثبت ملکی را می‌نماید. در مورد لزوم درخواست متقاضی باید بیان داشت؛ تا زمانی که متقاضی سند مالکیت یا متقاضی افراز و تفکیک تقاضای رسیدگی هیئت را مطرح ننماید هیئت حل اختلاف نمی‌تواند وارد رسیدگی شود. اصولاً مطابق اصول حقوقی مراجع قضایی اعم از مراجع عمومی و مراجع اختصاصی بدون تقاضای ذینفع قادر به ورود در اختلافات اشخاص جامعه نیستند. به همین دلیل است که ماده ۲ قانون آیین دادرسی مدنی ۱۳۷۹ دادگاه‌های دادگستری را زمانی صالح و مکلف به رسیدگی می‌داند که اشخاص ذینفع یا قائم مقام ایشان دعوا را مطابق قانون مطرح نماید. این اصل کلی در سایر مراجع قضایی نیز قابل اجراست و هیئت حل اختلاف از آن مبرا نیست. در متن قانون صراحتاً حکمی در باب تقاضای متقاضی وجود ندارد اما در ماده ۴ آیین‌نامه اجرایی قانون در مورد نحوه تقاضای متقاضی چنین آمده است: «متقاضی صدور سند مالکیت در اجرای

مقررات قانون و آیین‌نامه از طریق مراجعه به درگاه الکترونیکی سازمان ثبت اسناد و املاک و تکمیل فرم تقاضانامه الکترونیکی و اسکن مدارک و مستندات مورد نیاز، تصویر مصدق مدارک و فایل نقشه را از طریق پست به دبیرخانه هیأت ارسال می‌نماید». البته در قانون تعیین تکلیف قیدی مبنی بر چگونگی تقاضای متقاضی وجود ندارد و لذا متقاضی می‌تواند به هر طریقی مدارک و اسناد خود را تقدیم دبیرخانه نماید.

بر اساس مقررات مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ قانون ثبت؛ هیأت می‌بایست بدو مدارک و دلایل متقاضی ثبت را بررسی نماید و صلاحیت هیأت در رسیدگی ماهوی منوط به احراز مالکیت و احراز تصرف مالکانه و عدم وجود اختلاف در خصوص مالکیت و اسناد و مدارک مورد ارائه می‌باشد، به عبارت دیگر صلاحیت ماهوی هیأت فاقد گستردگی موجود در محاکم قضایی و محدود می‌باشد و در مواردی که راجع به مالکیت و یا تحقق معامله و یا اصالت مبیعه نامۀ عادی اختلاف و معارضه‌ای میان طرفین و مالکین مشاع باشد، هیأت صالح به رسیدگی نبوده و رسیدگی به موضوع در صلاحیت دادگاه می‌باشد (زاهدی، ۱۳۸۹: ۴۳) و همچنین در صورت تکذیب امضاء یا اثر انگشت ذیل سند عادی و عدم احراز توافق طرفین، هیأت وظیفه و اختیار رسیدگی به اصالت سند عادی را ندارد و موضوع باید به دادگاه ارجاع شود (زاهدی، ۱۳۸۹: ۵۶) در این خصوص در قانون تعیین تکلیف مقررات مشابهی پیش‌بینی شده است. مطابق ماده ۹ آیین‌نامه‌ی اجرایی قانون اخیر، در مواردی که هیأت حضور متقاضی یا صاحب عرصه و یا سایر اشخاص را برای ادای توضیح لازم بداند دبیر هیأت موظف است، ترجیحاً از طریق پیامک یا آدرس الکترونیکی و در صورت عدم امکان با ارسال اخطار کتبی از آنان دعوت به عمل آورد. چنانچه دعوت‌شدگان در موعد مقرر حاضر نشوند هیأت برای نوبت دوم از آنان دعوت نموده و در صورت عدم مراجعه و اطمینان از اطلاع مخاطب در این خصوص، تصمیم مقتضی اتخاذ خواهد نمود. ملاحظه می‌گردد در صورتی که هیأت تشخیص دهد، پرونده ناقص بوده و معد صدور رأی نمی‌باشد و نیازمند تحقیقات بیشتر و ارجاع به کارشناس یا هیأت کارشناسی یا اخذ توضیحات لازم از مالکین و فروشندگان قبلی و سایر اشخاص را ضروری بداند، پس از انجام تحقیقات لازم اقدام به صدور رأی خواهد نمود.

مطابق مقررات حقوق ثبت، دو نوع درخواست ثبت وجود دارد، نوع اول؛ مربوط به املاکی است که فاقد سابقه ثبت می‌باشد که در واقع تحت عنوان املاک مجهول‌المالک قرار دارد، در این حالت شخص می‌بایست تقاضای خود را در قالب اظهارنامه ثبتی به واحد ثبتی تقدیم نماید، که مشمول مقررات ثبت عمومی که این شیوه هم در ماده ۱۴۷ اصلاحی سابق و هم در قانون جدید با اندکی تغییرات مجری می‌باشد. نوع دوم؛ مربوط به املاکی است، که دارای سابقه ثبت است و متقاضی تحت عنوان متصرف به عنوان مالکیت متقاضی درخواست ثبت می‌باشد. در این حالت دیگر بحث اظهارنامه ثبت وجود ندارد و متقاضی در اجرای مقررات قوانین مرتبط با مواد ۱۴۷ و



۱۴۸ می‌بایست از طریق فرم تقاضانامه به صورت چاپی اقدام می‌نمود ولی براساس مقررات پیش‌بینی شده در قانون تعیین تکلیف و آیین‌نامه اجرایی آن این درخواست به صورت الکترونیکی انجام می‌شود.

نکته مهمی که در تطبیق شرایط رسیدگی و در بحث متقاضی باید مورد توجه قرار بگیرد، ترتیب رسیدگی بر اساس نوبت است که بین مقررات مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ و قانون تعیین تکلیف تفاوت‌هایی وجود دارد که از مهمترین این تمایزها، رسیدگی خارج از نوبت به پرونده‌های صغار و خانواده‌های شهدا، مفقودین، آزادگان و جانبازان براساس مقررات مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ می‌باشد که در قانون تعیین تکلیف چنین مقررهای پیش‌بینی نشده است. تفاوت بعدی، پیش‌بینی دستور رسیدگی فوق‌العاده برای رئیس قوه قضاییه و رئیس سازمان ثبت وفق ماده ۱۸ آیین‌نامه‌ی اجرایی مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ قانون ثبت است، ولی چنین اختیاراتی در قانون تعیین تکلیف نیامده است.

سومین شرط برای رسیدگی توسط هیئت‌های رسیدگی‌کننده مربوط به استعمال وضعیت ثبتی ملک توسط مراجع صالح است. در واقع یکی دیگر از شرایطی که قبل از رسیدگی هیئت حل اختلاف باید نسبت بدان اقدام شده باشد استعمال صورت وضعیت ثبتی ملک است. این تکلیف در تبصره یک ماده ۲ قانون این‌گونه آمده است: «دبیر هیأت مکلف است قبل از رسیدگی هیأت، جریان ثبتی ملک را از اداره ثبت استعمال نماید...» استعمال ثبتی نه تنها از وظایف هیئت حل اختلاف است بلکه در قانون تسهیل تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۸۵/۵/۲۴ که به عنوان قانون عام راجع به چگونگی تنظیم اسناد رسمی است نیز مورد حکم قرار گرفته است. ماده اول این قانون یکی از شرایط ثبت معاملات راجع به مال غیر منقول را «اخذ پاسخ استعمال از اداره ثبت محل» در مورد سابقه ثبتی دانسته است. منظور از سابقه ثبتی در قانون تعیین تکلیف این چنین توصیف شده است: «ملکی که تمام یا قسمتی از آن قبلاً از طرف مالک درخواست ثبت شده یعنی اظهارنامه آن تکمیل و به اداره ثبت عودت داده شده اعم از این که منجر به ثبت دفتر املاک شده یا نشده باشد» (نیک‌دوست، ۱۳۹۲: ۱۲).

در مورد لزوم این شرط، علاوه بر دلایلی نظیر صحت مالکیت متقاضی و مشخص شدن وضعیت بازداشت بودن یا بازداشت نبودن ملک، دلیل دیگری که قانون تعیین تکلیف هیئت حل اختلاف را موظف به استعمال ثبتی نموده است، تشخیص اموال استثنا شده از شمول قانون است که در ماده ۲ بدان‌ها اشاره گردیده است. تبصره یک ماده ۲ این‌گونه آورده است: «دبیر هیأت مکلف است قبل از رسیدگی هیأت، جریان ثبتی ملک را از اداره ثبت استعمال نماید و در صورتی که ملک جزء اراضی موضوع این ماده باشد مراتب را به طور کتبی به هیأت گزارش کند تا هیأت تصمیم مقتضی را اتخاذ نماید». همچنین تبصره ۲ ماده ۲ برای اطمینان بیشتر، هیئت حل اختلاف را مکلف نموده تا اگر نسبت به ملکی سابقه‌ای از ملی شدن یا موات بودن موجود باشد نظر ادارات مربوطه را استعمال

نماید. این تبصره مقرر می‌دارد: «هیأت مکلف است در هر پرونده‌ای که سابقه ملی یا موات بودن را دارد نظر وزارتخانه‌های راه و شهرسازی یا جهاد کشاورزی را درباره این ماده استعلام کند. وزارتخانه‌های مذکور مکلفند ظرف یک ماه پس از وصول نامه هیأت، به استعلام پاسخ دهند. در صورت عدم وصول پاسخ، هیأت به رسیدگی خود ادامه می‌دهد».

## ۲-۴. مقایسه از منظر تجدیدنظرخواهی و اعتراض

همان‌گونه که بیان شد، یکی دیگر از مراجعی که در قانون تعیین تکلیف، مکلف به رسیدگی شده است دادگاه‌های دادگستری است اما باید توجه داشت که این مراجع ابتدائاً وارد رسیدگی نمی‌شوند بلکه صلاحیت آن‌ها راجع به اظهار نظر نسبت به رای هیئت حل اختلاف است و در موارد تجدیدنظرخواهی و اعتراض است.

مطابق ماده ۳ قانون تعیین تکلیف که تنها مستند قانونی برای صلاحیت مراجع دادگستری است، در دو صورت این مراجع وارد رسیدگی خواهند شد. اولین فرض جایی است که رای هیئت منتشر شده و طی مهلت‌های مقرر قانونی اعتراض واصل شود. در این حالت به حکم ماده ۳ معترض باید ظرف یک ماه از تاریخ تقدیم اعتراض به اداره ثبت دادخواست خود را به دادگاه‌های دادگستری ارائه دهد و گواهی آن را نیز تقدیم اداره ثبت نماید. در این صورت اداره ثبت اقدامی انجام نمی‌دهد و هرگونه اقدامی منوط به صدور حکم قطعی از دادگاه است. دومین فرض نیز جایی است که رای هیئت انتشار یافته است و مهلت‌های قانونی نیز انقضا یافته و معترضی مراجعه ننموده و لذا اداره ثبت مطابق رای هیئت عمل کرده است. حال اگر پس از این اقدامات، معترضی وجود داشته باشد باید به حکم ماده ۳ به دادگاه مراجعه نماید. البته فرض دیگری که می‌توان تصور نمود و در قانون تعیین تکلیف برای آن حکمی مقرر نشده است جایی است که معترض قبل از اشتغال هیئت حل اختلاف به رسیدگی به دادگاه مراجعه کرده است. در اینجا تکلیف چیست؟ آیا هیئت می‌تواند وارد رسیدگی شود؟ به نظر می‌رسد که هیئت می‌تواند وارد رسیدگی شود زیرا منعی از این بابت وجود ندارد مگر اینکه از طرف مرجع رسیدگی کننده دستوری دائر بر توقف رسیدگی هیئت صادر شود. البته شاید توانایی دادگاه در صدور دستور موقت مورد تردید باشد اما بر این اعتقادیم که وقتی دادگاه می‌تواند پس از صدور رای هیئت آن را مورد بازبینی و رسیدگی مجدد قرار دهد و عنداللزوم حکم بر ابطال آن صادر نماید به طریق اولی می‌تواند قبل از اشتغال هیئت به رسیدگی دستور موقت مبنی بر توقف رسیدگی صادر نماید. این دستور در حین رسیدگی نیز قابل صدور است و هیئت باید از آن تبعیت کند (سلطانی، ۱۳۹۲: ۸۹).

اعتراض به رای هیأت‌ها ممکن است قبل از صدور رای یا پس از صدور رای انجام پذیرد. در حالت اول یعنی اعتراض قبل از صدور رای که در قانون به آن تصریح نشده اما با توجه به مقررات

ثبتي چنین اعتراضاتی در رویه حاکم وجود دارد در چنین مواردی اگر اعتراض موثر بوده و هیات نتواند مالکیت متقاضی ثبت را احراز با تصرفات وی را مالکانه و بلامنازع تشخیص دهد، مجبور است رای به رد درخواست بدهد ولی اگر این اعتراض موثر نبوده و در احراز تصرفات مالکانه و بلامنازع متقاضی بی تاثیر باشد اقدام به صدور رای مثبت یعنی قبول تقاضای وی می نماید و به معترض ابلاغ می کند که اعتراض خود را در زمان انتشار آگهی طرح نماید. در حالت دوم یعنی اعتراض بعد از صدور رای، تصریح مقنن و رویه حاکم و مرسوم در روند دادرسی های از جمله دادرسی های ثبتي است.

در مورد حالت اخیر یعنی اعتراض به رای هیات بعد از صدور رای بیان شده است که «اقدام هیأت، نوعی رسیدگی قضایی است و با صدور رأی به صدور سند مالکیت در حقیقت اصالت اسناد عادی و رسمی دلالت کننده مالکیت مانند فروش نامه، تقسیم نامه، صلح نامه و ... را تأیید و تنفیذ کرده یا تصرفات مالکانه متقاضی ثبت را معتبر دانسته است. بنابراین معترض که در واقع در مقام مدعی می باشد، می بایست خلاف آن ثابت کند و وظیفه دادگاه اظهارنظر در چارچوب رأی هیأت می باشد، که در صورتی صدور آن را فاقد اشکال قانونی بداند، اعتراض معترض را رد و در صورت وارد دانستن حکم مقتضی صادر نماید. شایان ذکر است به دلیل اینکه دعاوی اعتراض به ثبت یا اعتراض به رای هیات حل اختلاف ماهیتا دعوی مالکیت می باشند می بایست معیارهای مربوط به تملک مشروع و مالکیت شرعی و قانونی و به طور کلی ذی حق بودن معترض مورد نظر و بررسی مقام رسیدگی کننده قرار گیرد (اصغرزاده بناب، ۱۳۹۰: ۳۰۵). به عنوان مثال ابراز و ارائه اصل وقف نامه یا سند مالکیت متولی موقوفه به منظور اعتراض از ناحیه معترض در جریان رسیدگی ضروری می باشد (صباحی، ۱۳۸۹: ۵۵).

نکته مهم در خصوص اعتراض به رأی هیأت این می باشد، که اقدامات اداره ثبت تا زمان ارائه حکم قطعی از طرف دادگاه متوقف می شود و در مورد اعتراض به حدود و حقوق ارتفاقی در صورتی که اعتراض بر حدود باشد برابر ماده ۲۰ قانون ثبت فقط مجاور یا مجاورین حق اعتراض دارد: «قید مجاور از این جهت است که غیرمجاور نسبت به حدود مالک ذینفع نیست و از غیر ذینفع نمی توان اعتراض پذیرفت به همین جهت می گوئیم که مجاور فقط نسبت به حدی که با آن مجاورت دارد می تواند اعتراض کند نه نسبت به حدودی که با آن ها مجاورت ندارد و ذینفع محسوب نمی شود (شهری، ۱۳۸۳: ۶۴).

ماده ۳ قانون تعیین تکلیف حکم فرضی را که اعتراضی در مهلت های قانونی واصل نمی شود و یا اگر واصل شد گواهی تقدیم دادخواست به اداره ثبت ارائه نمی شود را در بند پایانی خود مشخص کرده است. مطابق این بند: «... اداره ثبت محل باید مبادرت به صدور سند مالکیت نماید ...» اما راه اعتراض را به کلی مسدود ننموده است و مقرر داشته که: «... صدور سند مالکیت مانع از مراجعه

متضرر به دادگاه نیست». لذا حتی اگر با انقضای مهلت‌های قانونی اعتراض پس از انتشار رای هیئت معترضی وجود داشته باشد می‌تواند به دادگاه مراجعه نماید.

### نتیجه‌گیری

با توجه به آنچه که مورد مطالعه قرار گرفت می‌توان نتیجه گرفت که پس از تصویب قانون ثبت، از جمله مهمترین چالش‌ها و ایراداتی که در جهت اجرایی شدن اهداف آن وجود داشت، فقدان سند رسمی برای اراضی، ساختمان‌های مسکونی و زمین‌های کشاورزی و باغ‌ها بود که سبب شد تا قانونگذار در این حوزه وارد شده و به این معضلات پایان دهد. از این‌رو ابتدا در سال ۱۳۵۱ مقررات تازه‌ای در قالب مواد ۱۴۲ تا ۱۵۷ تحت عنوان مواد الحاقی به مجموعه قانونی ثبت ۱۳۱۱ اضافه گردید که مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ آن مرتبط با سازکارهای صدور سند رسمی برای اموال غیرمنقول بود که در اوایل توفیقاتی نیز حاصل شد و برخی از مشکلات سازمان ثبت و همچنین مردم نیز رفع گردید اما به دلایلی نظیر سوءاستفاده برخی از اشخاص از خلاءهای این مواد، تحولات مهم اجتماعی ناشی از انقلاب اسلامی و تغییرات اساسی در بافت شهری و روستایی کشور باز هم نارسایی این مقررات آشکار شد. در نتیجه روند اصلاح و ترمیم مقررات حاکم به همین جا متوقف نشد و بعد از انقلاب نیز بارها مورد اصلاح و تجدیدنظر قرار گرفت تا اینکه آخرین اراده قانونگذار تحت عنوان «قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی» در سال ۱۳۹۰ تصویب و آیین‌نامه‌ی اجرایی آن نیز در سال ۱۳۹۱ لازم‌الاجرا شد.

مطالعه مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ و آنچه که در قانون تعیین تکلیف آمده نشان می‌دهد که مقررات پیش‌بینی شده در این مواد و قانون اخیرالتصویب، قواعدی اختصاصی نسبت به اراضی فاقد سند رسمی در مقایسه با مقررات عمومی قانون ثبت هستند که براساس این مواد مراجعی به نام هیئت‌های حل اختلاف مکلف شدند تا با بررسی دلایل تقدیمی متقاضیان برای اموال غیرمنقول تحت تصرف آن‌ها اعم از ساختمان‌های فاقد سند رسمی و اراضی کشاورزی و باغات و نسق‌های زراعی رای به صدور سند مالکیت صادر نمایند. از آنجا که این مواد در قوانین مختلف و با اصلاحات پی‌در پی همراه بوده و همیشه موقتی بودند لذا با پابرجا بودن مشکلات، قانونگذار در صدد بر آمد تا قانونی دائمی برای حل معضل ساختمان‌های فاقد سند رسمی و اراضی کشاورزی و باغات و نسق‌های زراعی تصویب نماید. به همین خاطر در تاریخ ۱۳۹۰/۹/۲۰ قانونی تحت عنوان «قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی» به تصویب رساند که براساس این قانون برای این دسته از اموال غیرمنقول با احراز شرایطی سند مالکیت صادر می‌شود که مراجع رسیدگی، نحوه رسیدگی، قلمروی رسیدگی و همچنین اعتراض به آرای صادره متفاوت از قواعد پیش‌بینی شده در قوانین مرتبط با مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ هستند.

## منابع

- اصغرزاده بناب، مصطفی، دعاوی و اعتراضات ثبتی مربوط به املاک، جلد اول، چاپ اول، انتشارات مجد، ۱۳۹۰.
- جعفری لنگرودی، محمدجعفر، ترمینولوژی حقوق، انتشارات دانش، ۱۳۸۶.
- زاهدی، عاطفه، مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی قانون ثبت، چاپ دوم، انتشارات جنگل، ۱۳۸۹.
- سلطانی، جواد، بررسی حقوقی روند قانون تعیین تکلیف اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی و آثار آن با توجه به قانون مصوب ۱۳۹۰/۰۹/۲۰، پایان‌نامه‌ی کارشناسی ارشد، دانشگاه آزاد اسلامی واحد علوم تحقیقات گیلان، ۱۳۹۲.
- شمس، عبدالله، آیین دادرسی مدنی، جلد سوم، تهران، دراک، ۱۳۸۶.
- شهری، غلامرضا، حقوق ثبت اسناد و املاک، چاپ سیزدهم، نشر جهاد دانشگاهی، ۱۳۸۹.
- صباحی، علی، تحلیل مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی قانون ثبت و آثار اجرایی آن، مجله کانون سردفترداران و دفتر یاران، شماره ۱۰۶، ۱۳۸۹.
- صدرزاده افشار، سیدمحسن، آیین دادرسی مدنی و بازرگانی دادگاه‌های عمومی و انقلاب تهران، جهاد دانشگاهی، ۱۳۸۷.
- معین، محمد، فرهنگ لغت یک جلدی معین، انتشارات زرین، ۱۳۸۶.
- منصوریان، گلنوش (۱۳۹۵). بررسی پیرامون مواد ۴۷ و ۴۸ قانون ثبت اسناد و املاک، فصلنامه مطالعات علوم اجتماعی، ۲(۱): ۷۴-۸۳.
- نیک‌دوست، مهدی، تشریفات و اصول حاکم بر صدور سند مالکیت املاک با توجه به آخرین تغییرات قانونی، پایان‌نامه‌ی کارشناسی ارشد، دانشگاه آزاد اسلامی واحد تهران مرکز، ۱۳۹۲.