

Submit Date: 13 July 2025
Revise Date: 20 October 2025
Accept Date: 27 October 2025
Initial Publish: 27 October 2025
Final Publish: 26 September 2026

The Encyclopedia of Comparative Jurisprudence and Law

A Legal Examination of the Judicial Approach to Establishing Ownership of Immovable Property through Informal Documents

Hamed Darveshanifar¹, Majid Reza Arab Ahmadi^{*2}

1. Master's Student, Law Department, Ar.C., Arak, Iran

2. Department of Law, Far.C., Islamic Azad University, Farahan, Iran

* Corresponding Author's Email: ma.arabahmadi@iau.ac.ir

ABSTRACT

Many of the cases brought before the judiciary directly or indirectly stem from real estate transactions conducted through informal (non-notarized) documents. Despite the significance of such disputes and the legislature's efforts to eliminate ambiguities, judicial practice continues to exhibit conflicting decisions and uncertainty regarding the legal fate of transactions involving this category of property. In Iranian judicial practice, the relative predictability of legal proceedings—one of the hallmarks of a developed legal system—is largely absent in cases concerning real estate transactions conducted through informal instruments. The divergence in judicial approaches is such that one court may consider the transaction void, while another deems the same informal contract valid. Under such conditions, reconciling the rights of the contracting parties with those of third parties becomes highly complex. In our view, the concept of the “unenforceability” of an informal contract can provide a balanced legal sanction in interpersonal relations. This concept renders the contract effective between the two parties while preventing claims against third parties, except where the third party had prior knowledge of the informal agreement. Properties registered in the Land Registry Office of the Organization for Registration of Deeds and Properties are called registered properties, whereas unregistered properties have not completed the legal procedures such as public notice, declaration, or objection stages. A claim for eviction of possession (khal'-e yad) is admissible only with respect to properties that possess an official title deed, whereas a claim for usurpation of possession (tasarrof-e adva'ni) is unrelated to ownership verification and concerns only the matter of physical possession.

Keywords: Establishment, immovable property, contracting parties, informal document.

How to cite: Darveshanifar, H., & Arab Ahmadi, M. R. (2026). A Legal Examination of the Judicial Approach to Establishing Ownership of Immovable Property through Informal Documents. *The Encyclopedia of Comparative Jurisprudence and Law*, 4(3), 1-15.



تاریخ ارسال: ۲۲ تیر ۱۴۰۴

تاریخ بازنگری: ۲۸ مهر ۱۴۰۴

تاریخ پذیرش: ۵ آبان ۱۴۰۴

تاریخ چاپ اولیه: ۵ آبان ۱۴۰۴

تاریخ چاپ نهایی: ۴ مهر ۱۴۰۵

دانشنامه فقه و حقوق تطبیقه

بررسی حقوقی رویکرد رویه قضایی احراز مالکیت اموال غیر منقول از طریق اسناد عادی

حامد درویشانی فر^۱، مجیدرضا عرب احمدی^{۲*}

۱. دانشجوی کارشناسی ارشد، گروه حقوق، واحد اراک، اراک، ایران

۲. گروه حقوق، واحد فراهان، دانشگاه آزاد اسلامی، فراهان، ایران

* پست الکترونیک نویسنده مسئول: ma.arabahmadi@iau.ac.ir

چکیده

بسیاری از دعاوی مطرح شده در دادگستری به طور مستقیم یا غیر مستقیم ناشی از معاملات مربوط به املاک به وسیله اسناد عادی می‌باشد. با وجود اهمیت این دعاوی و به رغم تلاش مقنن برای رفع ابهامات، آنچه در رویه قضایی مشاهده می‌شود، تعارض تصمیم‌ها و نامعلوم بودن سرنوشت معاملات مربوط به این دسته از اموال است. در رویه قضایی ایران، قابلیت پیش بینی دعاوی به طور نسبی، که از اوصاف نظام حقوقی توسعه یافته می‌باشد، در دعاوی راجع به معاملات املاک به وسیله اسناد عادی، چندان جریان ندارد؛ فاصله رویکردهایی که وجود دارد اینگونه است که دادگاهی به بطلان می‌اندیشد و دادگاهی به صحت قرارداد عادی؛ در چنین وضعی جمع بین حقوق طرفین قرارداد و شخص ثالث، دشوار می‌شود. به باور ما مفهوم غیر قابل استناد بودن قرارداد عادی می‌تواند ضمانت اجرای متعادل در روابط اشخاص باشد. امری که قرارداد را بین دو طرف مؤثر می‌داند، اما در رابطه با ثالث، نمی‌توان ادعایی را مطرح کرد؛ مگر اینکه ثالث از قرارداد عادی آگاه باشد. املاکی که در دفتر املاک سازمان ثبت اسناد رسمی ثبت شده، املاک ثبت شده می‌نامند و املاک ثبت نشده برعکس املاک ثبت شده مراحل قانونی، اعتراض و اظهارنامه و... را طی ننموده اند. قابلیت رسیدگی دعوی خلع ید مربوط به املاکی می‌شود که دارای سند رسمی هستند اما در حالیکه دعوی تصرف عدوانی به دعوی اثبات مالکیت ربطی نداشته و فقط تصرف مد نظر می‌باشد.

کلیدواژه‌گان: احراز، اموال غیر منقول، طرفین قرارداد، سند عادی.

نحوه استناددهی: درویشانی فر، حامد، و عرب احمدی، مجیدرضا، (۱۴۰۵). بررسی حقوقی رویکرد رویه قضایی احراز مالکیت اموال غیر منقول از طریق اسناد عادی. *دانشنامه فقه و حقوق تطبیقی*، ۴ (۳)، ۱-۱۵.

مالکیت در مورد املاک ثبت شده بر این است که در صورتی که در مورد املاک ثبت شده دعوی اثبات مالکیت را بپذیریم با صدور حکم به مالکیت صاحب سند عادی ملک همزمان دارای دو سند رسمی خواهد بود، یکی نزد خواننده دعوی که برابر ماده ۲۲ دارای اعتبار است و دیگری حکم قطعی مبنی بر اثبات مالکیت دارنده سند عادی و بر این اساس با طرح دعوی اثبات مالکیت در مورد املاک دارای سند رسمی مخالفت می‌کند اما در مورد اراضی و املاک ثبت نشده، امکان طرح چنین دعوایی از دید غالب صاحب‌نظران وجود دارد در پاسخ به ایراد حقوقدانان در خصوص عدم قابلیت طرح دعوی اثبات مالکیت در مورد املاک دارای سند رسمی گفته شده که ایراد و انتقاد اظهار شده صحیح به نظر نمی‌رسد؛ چرا که با صدور حکم اثبات مالکیت در حقیقت اعتبار سند رسمی قبلی از بین رفته و با وجود تاریخ مؤخر حکم بر اثبات مالکیت، سند قبلی اثری ندارد.

مفاهیم

مفهوم مال

جمع کلمه مال، اموال است. اموال یک کلمه عربی است که به معنی املاک و کالاها و ثروت است. ریشه کلمه مال از فعل گذشته میل، به معنای خواستن، است. در فارسی هم به مال خواسته گفته می‌شود.

اموال در علم حقوق به دو دسته تقسیم می‌شوند: اموال منقول و اموال غیرمنقول.

الف - مال منقول

افراد در زندگی خود هر لحظه با اموال سر و کار دارند، از آن‌ها استفاده می‌کنند و خرید و فروش می‌کنند. تمام این اعمال دارای نتایج و پیامدهای حقوقی است که افراد باید از آن اطلاع داشته باشند. آگاهی نسبت به اینکه مالی که مورد معامله یا استفاده قرار می‌دهیم چه عنوان حقوقی‌ای دارد باعث می‌شود از اشتباهات رایج

در حال حاضر با توجه به وجود اسناد عادی ما با ادعاهای مختلفی درباره این اسناد روبه رو هستیم که باعث به وجود آمدن مسئله طرح دعوی به واسطه ارائه اسناد عادی در دادگاه می‌شود و ساماندهی اسناد عادی از آن جهت ضروری است که با امنیت روانی و قضایی افراد در جامعه ارتباط دارد. تاکیدات مقام معظم رهبری در حوزه توسعه ثبت اسناد دلیل دیگر بر اهمیت این موضوع دارد و از دلایل دیگر که باعث می‌شود ساماندهی اسناد عادی مورد توجه قرار بگیرد می‌توان دلایلی چون پیشگیری غیر کیفری عمومی با ثبت اجباری اسناد و پیشگیری غیر کیفری انفعالی در مالکیت اسناد معارض، کاهش دعاوی حقوقی و قضایی، حفظ منابع طبیعی، کاهش ریسک سرمایه گذاری، مبارزه با جعل گسترده اسناد عادی، رفع ابهام و دفع منشا کشمکش و تنک کردن هرچه بیشتر زمینه بروز دعاوی، مشاجرات، فراهم ساختن شرایط اشراف و کنترل قوای حاکمه نسبت به اموال و معاملات و جلوگیری از سوء استفاده مالکین از راه انجام معاملات معارض نسبت به مال غیر منقول و اسنادهای عادی‌هایی مثل چک، بیع نامه، قولنامه، سفته و غیره که از نقش اصلی خود خارج شده رقیبی برای اسناد رسمی شده اند را نام برد. کلاهبرداری مثلاً با جعل یک سند عادی می‌تواند به راحتی اعتبار سند عادی قبلی (و یا حتی سند رسمی) را زیر سوال ببرد امری که امکان آن برای معاملات با اسناد رسمی غیر متحمل است به خصوص با سامانه جدید مثل ثبت آنی و یا ثبت اثر انگشت الکترونیکی. در توضیح باید گفت: دعاوی موضوع این پژوهش جزء دعاوی است که در خصوص پذیرش آن بین قضات اختلاف نظر وجود دارد؛ اما به نظر می‌رسد، غالب قضات در مورد پذیرش چنین دعوایی در مورد املاک ثبت نشده اتفاق نظر دارند؛ لیکن در باب املاکی که دارای سند مالکیت هستند دادگاهها مطابق مواد ۴۷ و ۲۲ فردی را مالک می‌شناسند که سند اصلی مالکیت به نام اوست و عقیده صاحب‌نظران مخالف با دعوی اثبات

در شناسایی هر مال و آثار حقوقی ناشی از آن جلوگیری شود (Shahidi, 2009).

مال منقول مالی است که قابلیت جا به جایی دارد و می‌توان آن را از محلی به محل دیگر منتقل کرد. مثال‌های زیادی می‌توان برای اموال منقول زد از جمله اتومبیل، دوچرخه، گوشی موبایل، کتاب، میز، تلویزیون و... البته منظور از جا به جایی، جا به جایی بدون آسیب است؛ یعنی این جا به جایی باید جوری باشد که نه به خود مال و نه به محلی که مال در آن قرار گرفته است، آسیب وارد نشود. مثلاً پنجره زمانی مال منقول حساب می‌شود که جدا کردن پنجره از دیوار و جا به جا کردن آن صدمه‌ای به پنجره و دیوار نرساند. بنابراین پنجره تا زمانی که به دیوار نصب نشده است مال منقول محسوب می‌شود یا برای مثال لوله‌ای که در لوله کشی ساختمان از آن استفاده می‌کنیم تا زمانی که نصب نشده است منقول است ولی بعد از نصب چون جا به جایی آن‌ها بدون آسیب ممکن نیست، دیگر آثار مال منقول بر آن‌ها مترتب نیست.

مال منقول مثل (۱) مصالح بنایی مثل سنگ و آجر تا زمانی که در بنا به کار گرفته نشوند مال غیر منقول حساب می‌شوند. (۲) تمام دیون مثل قرض یا اجاره خانه یا هر دین مالی دیگر، در حکم مال منقول هستند و آثار حقوقی مال منقول بر آن‌ها حاکم است. (۳) کشتی‌ها و قایق‌های کوچک و بزرگی که روی آب قرار دارند و می‌توان آن‌ها را حرکت داد هم مال منقول هستند (Ouladi, 1975).

(ب) انواع مال غیر منقول

مال غیر منقول را می‌توان در موارد مختلفی پیدا کرد از جمله :

- دسته اول اموالی است که طبیعت آن‌ها غیر قابل نقل و انتقال است مانند معدن یا زمین.

- دسته دوم اموالی است که بواسطه عمل انسان غیر قابل نقل و انتقال هستند و جا به جایی آن‌ها باعث خرابی یا نقص خود مال یا محل آن می‌شود، مانند لوله کشی در ساختمان یا نصب پنجره

به دیوار. این اموال تا زمانی که به بنا یا زمین متصل نشده اند منقول محسوب می‌شوند اما زمانی که در بنا یا ساختمان بکار گرفته می‌شوند و یا به زمین متصل می‌شوند غیر منقول هستند.

- دسته سوم میوه و محصولات کشاورزی است. این محصولات تا زمانی که چیده و یا درو نشده باشند مال غیر منقول حساب می‌شوند. در صورتی که مقداری از محصولات درخت چیده یا بخشی از زمین درو شود، همان مقدار محصول چیده یا درو شده منقول و مقداری که درو و چیده نشده همچنان مال غیر منقول است.

- دسته چهارم اموال غیر منقول، حیوانات و اشیایی است که مالک آن‌ها را برای زراعت در زمینش اختصاص داده است. مانند گاو، گاو میش، ماشین، اسباب و ادوات زراعت و حتی دانه‌ای که کاشته می‌شود در دسته اموال غیر منقول قرار دارند.

- دسته پنجم حقوق مالی‌ای هستند که به دلیل اینکه به مال غیر منقول مرتبطند، غیر منقول محسوب می‌شوند. مثلاً حق سکونت در منزل یا حق عبور از یک ساختمان و مانند اینها که در حقوق به آن حق ارتفاق و حق انتفاع می‌گویند (Shahidi, 2021).

مفهوم سند

مطابق ماده ۱۲۸۳ قانون مدنی در تعریف سند چنین پیش بینی شده است. « سند عبارت است از هر نوشته که در مقام دعوا یا دفاع قابل استناد باشد.» بر اساس این تعریف، دلیلی را می‌توان بعنوان سند محسوب کرد که دو شرط اساسی را داشته باشد :

اولاً اینکه سند نوشته باشد.

ثانیاً اینکه در مقام دعوا یا دفاع قابل استناد باشد.

بنابراین، تمام ادله‌ای که بصورت مکتوب و نوشته در نیامده است را باید از تعریف سند خارج کرد. همچنین، در صورتی که به حکم قانون، نوشته توان ثابت کردن یک دعوا را نداشته باشد نمی‌توان به آن استناد کرد و آن را سند دانست. یکی از مهمترین فایده اسناد، ثبت وقایعی است که در آن اسناد به آن اشاره شده است. بنابراین،

با شهادت شهود می‌توان مالکیت فردی را اثبات کرد. از دیگر دلایل می‌توان به اماره تصرف و اماره ید اشاره نمود. طبق اماره ید و تصرف چنانچه مالی در تصرف شخصی باشد و او با آن همانند مال خود رفتار کند، مالک آن محسوب می‌شود مگر آنکه خلافش ثابت شود. در باب املاکی که دارای سند مالکیت هستند دادگاه‌ها مطابق مواد ۲۲، ۴۷ قانون ثبت، فردی را مالک می‌شناسد که سند اصلی مالکیت به نام اوست مگر آنکه به موجب دلایلی قابل پذیرش از جانب محکمه بتواند مستحق نبودن دارنده سند اصلی را ثابت کند و موجب ابطال سند رسمی آن شخص شود. اما در مورد دارنده سند عادی، برای اثبات صحت سند انتقال صورت گرفته، باید گفت اگر امضاء کنندگان اسناد عادی ارائه شده از سوی خواهان دعوی اثبات مالکیت، زنده باشند، خواهان دعوی اثبات مالکیت می‌تواند با استناد به اقرار و یا شهادت آنان بر امضاء و مندرجات آن سند، دعوی اثبات مالکیت را پیش ببرد و اگر آنان، حاضر به گواهی و اقرار نباشند، خواهان دعوی می‌تواند از طریق در خواست کارشناسی خط و امضاء و یا فرا خواندن شهود معامله به شهادت یا ادای سوگند در دادگاه اقدام به اثبات وقوع معامله و انتقال مال به خود و در نتیجه به اثبات مالکیت خود نماید. البته هر کدام از موارد فوق برابر قانون شرایط و مواد خاص خود را دارد. برای احراز مالکیت، صلاحیت دادگاه برای رسیدگی به امر، با توجه به نوع مال متفاوت خواهد بود، در صورتی که مال غیرمنقول باشد، اثبات مالکیت با دادگاه محل وقوع مال غیرمنقول خواهد بود و اگر موضوع اختلاف مالکیت مال منقول باشد، دادگاه صالح برای رسیدگی دادگاه محل اقامت مدعی علیه که مال منقول در تصرف اوست می‌باشد.

مالکیت رابطه‌ای است میان شخص (مالک) و مال (مملوک) که به او امکان می‌دهد از آن مال به هر صورت که مایل باشد، استفاده کند. در عین حال این رابطه موجب می‌شود تا دیگران از تصرف در مال مورد نظر منع شوند. در واقع این رابطه یک قانون اجتماعی

اسناد را می‌توان به دو نوع اسناد عادی و اسناد رسمی تقسیم بندی کرد. ماده ۱۲۸۶ قانون مدنی، اقسام سند را اعلام کرده است که بر اساس آن، «سند بر دو نوع است: رسمی و عادی». هریک از این اسناد با هم متفاوت هستند و آثار ویژه‌ای نیز دارد (Mirzaei, 2024).

نحوه احراز و اثبات مالکیت اموال غیر منقول از طریق اسناد عادی

رابطه میان مال و شخص را مالکیت می‌گوییم که قانون آن را به عنوان کامل ترین حق برای مالک قانونی وضع کرده است. براساس قانون ملک هیچ کس را نمی‌توان از مالکیت او خارج کرد مگر به حکم قانون این موضوع اتفاق افتد. در این رابطه ماده ۳۰ قانون مدنی بیان می‌کند که «هر مالکی نسبت به مایملک خود حق همه گونه تصرف و انتفاع دارد مگر در مواردی که قانون استثناء کرده باشد». همچنین ماده ۳۱ قانون مدنی نیز بیان می‌کند که «هیچ مالی را از تصرف صاحب آن نمی‌توان بیرون کرد مگر به حکم قانون». برابر مواد ۲۲ و ۴۸ قانون ثبت، مالک کسی است که سند به نام او در دفتر املاک به ثبت رسیده و یا کسی که ملک برابر مقررات به او منتقل شده است و در صورت اثبات مالکیت، تصرفات متصرف قبلی و آثار وی محو می‌گردد و در صورتی که تصرف وی عدوانی بوده باشد به اجرت المثل ایام تصرف و خسارات حاصله محکوم خواهد شد. یکی دیگر از آثار اثبات مالکیت، در بحث تصرف عدوانی است، که هرگاه خواننده در دعوای تصرف عدوانی محکوم شود، دادگاه حکم به قلع آثار تصرف خواهد کرد. در اینصورت اگر خواننده بتواند مالکیت خود را اثبات کند، حکم مذکور موقوف خواهد ماند (Mohammadi, 2014) (۱۶۴. ق.آ.د.م).

مهم ترین دلیل اثبات مالکیت، سند رسمی است و طبق موادی که در قانون آمده زیرا قانون فقط کسی را مالک می‌شناسد که ملک در دفاتر اسناد رسمی به نام وی ثبت شده باشد با این وجود نمی‌توان ارزش اثباتی شاهد را نادیده گرفت. زیرا در برخی موارد

است و مالکیت یکی از نخستین قوانینی است که جامعه آن را پذیرفته و به مردم هم انشاء کرده است (Imami, 2022).

شرایط دعوای احراز مالکیت

دعوای احراز مالکیت یکی از دعوای معمول در باب املاک است که معمولاً افراد برای اثبات حق خود در باب مالکیت نسبت به طرح آن اقدام می‌کنند که باید شرایطی در این زمینه وجود داشته باشد.

وجود قرارداد کتبی یا شفاهی

خواهان دعوای اثبات مالکیت باید بدو نسبت به اثبات وجود قرارداد یا ادله‌ای مبنی بر انتقال مالکیت اقدام کند که معمولاً خواهان در این مورد با ارائه سند عادی نسبت به اثبات وجود قرارداد اقدام می‌کند؛ چرا که خواهان دعوای اثبات مالکیت بدون تردید، دارای سند عادی یا دلیلی غیر از سند رسمی مانند قرارداد شفاهی است که در مورد اخیر باید وجود چنین قراردادی را با سایر ادله اثبات کند؛ اما برای طرح دعوای اثبات مالکیت صرف وجود سند یا قرارداد یا ادله‌ای مبنی بر وجود قرارداد شفاهی یا عادی کافی نیست.

احراز اعتبار قرارداد

با احراز وجود یک قرارداد یا احراز طرق قانونی نقل و انتقال ملک، کار خواهان دعوا برای طرح دعوای احراز مالکیت به اتمام می‌رسد و خوانده دعوا باید با ایراد به اعتبار سند عادی از دعوا دفاع کند و اگر دلیلی از طرف خوانده بر بی اعتباری قرارداد اثبات شده از سوی خواهان ارائه شود، احراز اعتبار قرارداد نیز بر عهده خواهان که مدعی اعتبار قرارداد است، خواهد بود؛ چرا که ممکن است قرارداد معتبری نیز تنظیم شده باشد اما با جهاتی قانونی بعد از تنظیم، فسخ، اقاله یا ابطال شده باشد؛ بنابراین با دفاع مؤثر از طرف خوانده، خواهان باید اعتبار قرارداد خود را نیز اثبات کند.

خواسته الزام به تنظیم سند در کنار احراز مالکیت

یکی دیگر از شرایطی که در طرح دعوای احراز مالکیت، یعنی زمانی که دارنده سند عادی در صدد احراز مالکیت خود است، باید رعایت کند، طرح خواسته الزام به تنظیم سند در کنار احراز مالکیت است. مخصوصاً زمانی که دارنده سند عادی در مقابل دارنده سند رسمی قصد احراز مالکیت داشته باشد؛ چرا که معمولاً دادگاه‌ها در چنین مواردی دعوای اثبات مالکیت را به استناد بند ۷ ماده ۸۴ قانون آیین دادرسی مدنی رد می‌کنند با این اعتقاد که دعوا بر فرض ثبوت دارای اثر قانونی نیست (Katouzian, 2024).

اکنون سخن بر این است که احراز عرف در مواردی که عرف بدیهی و آشکار نمی‌نماید، بر عهده چه کسی یا مقامی است؟ آیا فرد ذی نفعی که به آن استناد و استدلال می‌جوید، باید آن را محرز سازد یا قاضی و مراجع و منابع صلاحیت دار قضایی؟ در گام نخست احراز عرف بر عهده ذی نفع یا کسی است که به آن استناد جسته است. او باید با توضیحاتی ارکان و عناصر عرف را به اثبات رساند و وجود آن را مدلل سازد. به گونه‌ای که در انطباق مورد با آن تردیدی وجود نداشته باشد. در صورت سکوت فرد ذی نفع بر عهده قاضی است که به احراز عرف و حدود آن بپردازد. هر گاه وجود عرف در نزد قاضی مسلم باشد، می‌تواند شخصاً آن را ملاک رای خود قرار دهد. ولی در صورت عدم آگاهی کافی، قاضی می‌تواند اثبات عرف را از کسی که به عرف استناد جسته خواستار گردد و یا خود باتمسک به روش‌های زیر وجود عرف را مورد بررسی قرار دهد (Zakhari, 1975):

- (۱) بررسی در آرای قطعی و رویه‌های قضایی؛ زیرا عرفی که در آرای قطعی و رویه‌های قضایی منعکس گردیده، حداقل یک بار مورد رسیدگی قضایی قرار گرفته است. این عرف چنانچه ایرادی بر آن نباشد و انطباق آن با مورد نیز محقق باشد، دارای اعتبار بوده و توانایی مستند و ملاک قرار گرفتن برای صدور رای را داراست.
- (۲) بررسی آرای غیرقطعی حاکم و کتب علمی؛ چنانچه عرف در آرای غیرقطعی و یا در کتب علمی درج شده باشد می‌توان روشی

دادگاه برای اثبات ذی حق بودن است بنابراین شخصی که مدعی مالکیت مالی است می‌بایست مطابق با ماده ۱۴۰ قانون مدنی نخست ثابت نماید که چگونه مالک مال مورد ادعای خود گردیده است (Matin Daftari, 2018).

اسباب تملک در قانون مدنی عبارتند از:

۱- احیای اراضی موات و حيازت مباحات

۲- عقود و تعهدات

۳- اخذ به شفعه

۴- ارث

که از این میان از مهمترین اسباب مالکیت اشخاص و اسباب مبتلا به، می‌توان به قراردادهای ارث اشاره نمود. در گروه اول یعنی در خصوص قراردادهای باید گفت که غالب اشخاصی که مدعی مالکیت مالی هستند ادعا می‌کنند که یا مال را خریده (بیع)، به آن‌ها واگذار گردیده (صلح)، بخشیده شده (هبه) و حق استفاده به آن‌ها داده شده و بهای آن را پرداخته اند (اجاره) و در گروه دوم مدعیان مالکیت معتقدند که مال مورد ادعای آن‌ها از مورث آن‌ها به ارث رسیده است که هر دوی این گروهها مکلف اند که با تمسک به ادله اثبات دعوی مطرح در فوق، قرارداد و یا ارث را اثبات نمایند. لازم به ذکر است که ادله اثبات دعوا دارای توان اثباتی یکسانی نبوده و علاوه بر آن اصحاب دعوا نیز در مقام تنازع دارای موضع یکسان نیستند. بنابراین بسیار مهم است که مدعی مالکیت برای اثبات ادعای خود به چه دلیل یا دلایلی تمسک می‌جوید. نخستین و مهمترین دلیل در ادله اثبات دعوا بالاخص دعوای اثبات مالکیت، اقرار است (Pour Azar, 2008).

اقرار عبارت است از اخباری به ضرر خود و به نفع طرف مقابل. بنابراین چنانچه مدعی دعوای اثبات مالکیت، با هر دلیلی با هر نوع توان اثباتی اعم از قوی و ضعیف، در دعوی حاضر گردد و توسط خوانده دعوی، اقرار به مالکیت مدعی مالکیت گردد و ادعایی در خصوص انتقال بعدی مال به خود نداشته باشد، دعوی به نفع

را که در این مآخذ برای احراز عرف ارایه شده، مورد بررسی قرار داد و در صورت کارآمد بودن با توجه به بررسی‌ای همه جانبه و دلایلی متقن و آشکار، به اثبات عرف نایل آمد و آن را ملاک صدور رای قرار داد.

۳) مشاهده؛ چنان چه عرف در منابع پیشین انعکاس نیافته باشد و یا بررسی بیشتری را خواستار باشد، قاضی باید به وسیله مشاهده آن چه در عمل جریان دارد و نیز تحقیق از کسانی که در دایره شمول آن قرار دارند، وجود عرف را مورد بررسی عمیق قرار داده و پس از حصول قطع و عدم وجود شرایط منفی بر طبق آن عمل و رای را صادر نماید.

در این جا باید به این نکته اشاره داشت که همواره در مورد عوامل و شرایط منفی عرف، این بر عهده ذی نفع است که به ایراد و استدلال درباره آن بپردازد. البته کسی که عرف به زیان او است، می‌تواند دلیل خود را بر رد و یا عدم قابلیت اعمال عرف اقامه نماید؛ زیرا اعتبار عرف تا هنگامی است که دلیلی بر نفی آن اقامه نشده باشد (Imami, 2022).

در ادامه به بررسی اثبات مالکیت اموال غیر منقول از طریق اسناد عادی می‌پردازیم:

به طور کلی شخصی که مدعی مالکیت هر نوع مال اعم از منقول و یا غیر منقول است می‌بایست با توسل به یکی از ادله اثبات دعوا که عبارت است از:

۱- اقرار

۲- سند (برگه عادی و یا تنظیم شده در دفترخانه)

۳- شهادت شهود

۴- امارات (نشانه‌ها و شرایط و اوضاع و احوال و کارشناسی و استشهاده و معاینه محل)

۵- سوگند (قسم)

مالکیت خود را با تقدیم دادخواست اثبات مالکیت، اثبات نماید. پیش شرط اصلی طرح دعوای اثبات مالکیت، ارائه دلیلی معتبر به

ارائه نماید تکلیف چیست؟ در پاسخ نخست باید به تفاوت اسناد عادی و رسمی اشاره نمود.

اسناد رسمی اسنادی هستند که مطابق با ماده ۱۲۸۷ قانون مدنی در اداره ثبت اسناد و املاک یا دفاتر اسناد رسمی و یا نزد مأمورین رسمی مطابق با تشریفات قانون تنظیم گردیده باشند بدیهی است اسنادی که در غیر از این شرایط تنظیم گردیده باشد اسناد عادی محسوب می‌شوند.

اولین و مهمترین تفاوت اسناد رسمی و عادی در این است که اصالت اسناد رسمی تنها با ادعای جعل و اثبات آن باطل می‌گردد در حالی که در اسناد عادی ادعا و اثبات جعلیت و نیز انکار و یا تردید نسبت به سند مزبور، می‌تواند سبب بطلان آن گردد و مضاف بر آن مطابق با ماده ۱۳۰۵ قانون مدنی تاریخ اسناد عادی در اشخاص ثالث قابل استناد نیست در حالی که تاریخ اسناد رسمی نسبت به اشخاص ثالث قابل استناد است مگر آنکه صحت تاریخ اسناد عادی به توسط غیر از اقرار و سند دیگری اثبات شود. همچنین مطابق با ماده ۲۹۱ قانون مدنی اسناد عادی در دو موقعیت دارای اعتبار اسناد رسمی هستند (Khalatbari, 1950).

۱- شخصی صحت سند عادی را انکار و تردید و تکذیب کرده و ثابت گردد که سند مزبور به واقع توسط امضا کننده مهر و امضا گردیده

۲- طرف مقابل موضوع متنازع فیه، صحت و اصالت سند عادی مورد استناد طرف را تصدیق نماید.

با لحاظ مشروحات فوق دو حالت در تعارض سند عادی مورد استناد خواهان دعوای اثبات مالکیت در برابر ۱- اسناد عادی خوانده ۲- سند رسمی خوانده، قابل تصور است.

مقدمتاً آنکه چنانچه سندی رسمی توسط خوانده دعوی به طرفیت سند عادی مدعی اثبات مالکیت ارائه گردد، مدعی مالکیت می‌تواند با ادعای جعل نسبت به سند رسمی طرف و یا سند عادی ارائه شده به طرفیت وی و یا اظهار انکار و تردید نسبت به سند عادی

خواهان دعوی اثبات مالکیت، خاتمه خواهد یافت. اما یکی از مهمترین ادله اثبات دعوا بالاخص در بحث اثبات مالکیت در اموال غیر منقول، سند می‌باشد.

مدعی مالکیت گاه دارای سند عادی و گاه دارای سند رسمی است. شخصی که به عنوان مالک دارای سند رسمی مالکیت است بی نیاز از طرح دعوی اثبات مالکیت است چرا که مطابق با مواد ۲۲ و ۴۶ و ۴۷ و ۴۸ قانون ثبت، قانون شخصی را مالک می‌داند که سند رسمی به نام به تنظیم شده باشد.

حال سوال این است که چنانچه مدعی مالکیت با در دست داشتن سند عادی در مقابل طرف دعوا (خوانده) با هر یک از ادله اثبات دعوا اعم از اقرار، سند عادی و رسمی، شهادت، امارات و یا سوگند روبه رو شود در چه موضعی قرار خواهد گرفت به عبارت دیگر بهتر است بگوییم که اولاً چنانچه خوانده دعوی اثبات مالکیت در مقابل ادعای مدعی مالکیت، خود مدعی مالکیت واقع گردد و در مقام اثبات ادعای خود به یکی از ادله اثبات دعوا فوق متمسک گردد، خواهان و مدعی اولیه دعوای اثبات مالکیت در چه موضعی قرار خواهد گرفت؟ در پاسخ به این سوال باید قائل به تفکیک شد (Katouzian, 2001).

حالت اول حالتی است که در آن خوانده دعوی اثبات مالکیت به عنوان مالک سبب انقلاب دعوی گردیده و ضمن اقرار به مالکیت قبلی خواهان اولیه، مدعی انتقال مال به خود شده و در پی اثبات مالکیت خود از طریق اثبات انتقال با توسل به ادله اثبات دعوا است. بدیهی است در این حالت دادگاه با بررسی تقدم و تأخر اسناد طرفین و توان اثباتی ادله مورد استناد خوانده دعوی اثبات مالکیت اولیه (خواهان تقابل) تحقق و یا عدم تحقق انتقال را محرز نموده و به راحتی انشاء رأی می‌نماید.

اما در حالت دوم چنانچه خواهان در اثبات مالکیت به سند عادی استناد نماید که خوانده ادله‌ای متعارض از قبیل سند عادی، رسمی، شهادت شهود، اماره، سوگند و اقرار به طرفیت مدعی مطرح و

ارائه شده، اصالت و صحت سند ارائه شده توسط خواننده دعوی اثبات مالکیت را محرز و ادعای خود را ثابت نماید و یا آن که مدعی دعوی اثبات مالکیت، بطلان معامله خواننده دعوی اثبات مالکیت را اثبات نموده و یا با طرح دعوی الزام به تنظیم سند رسمی، تعهد مالک به انجام تشریفات تنظیم سند رسمی به نام خود را ثابت نموده و از هرگونه اقدامی علیه سند رسمی و یا عادی طرف خود بینی از گردد. اما در صورت تعذر خواهان دعوی اثبات مالکیت از اقدامات فوق، در صورت تعارض سند عادی مورد استناد وی با سند عادی مورد استناد خواننده، مشمول تعارض دو دلیل با ارزش و اعتبار یکسان گردیده و مطابق با قاعده «اذا تعارضا تساقطا» هر دو سند بی اعتبار محسوب و به سایر ادله ارائه شده توسط طرفین مراجعه می‌شود.

نتیجه‌گیری

وجود سند مالکیت اصلاحات اراضی در دست، نشان از مالکیت شماسست چون این قانون و تکلیف قانونی است و نیازی به طرح دعوی اثبات مالکیت نیست ولی به هر حال اگر اصلاحات اراضی صورت گرفته و شما سند دریافت نمودید می‌توانید بر اساس مقررات تقاضای سند رسمی مالکیت از اداره ثبت محل بکنید. دارنده مدارک مربوط به اصلاحات اراضی می‌تواند با مراجعه به اداره ثبت محل خود تقاضای سند را بکند در این صورت اداره ثبت اسناد و مدارک وی را بررسی و بعد از جانمایی ملک و تحقیق و معاینه محلی و سایر مقدمات ثبتی برای وی سند تک برگ صادر خواهد نمود.

در رابطه با اختلاف نظر در طرح دعوی اثبات مالکیت باید گفت: اثبات مالکیت جزء دعوی است که در خصوص پذیرش آن بین قضات اختلاف نظر وجود دارد؛ اما به نظر می‌رسد، غالب قضات در مورد پذیرش چنین دعوی در مورد املاک ثبت نشده اتفاق نظر دارند؛ لیکن در باب املاکی که دارای سند مالکیت هستند دادگاه‌ها مطابق مواد ۴۷ و ۲۲ فردی را مالک می‌شناسند که سند

اصلی مالکیت به نام اوست و عقیده صاحب نظران مخالف با دعوی اثبات مالکیت در مورد املاک ثبت شده بر این است که در صورتی که در مورد املاک ثبت شده دعوی اثبات مالکیت را بپذیریم با صدور حکم به مالکیت صاحب سند عادی ملک همزمان دارای دو سند رسمی خواهد بود، یکی نزد خواننده دعوی که برابر ماده ۲۲ دارای اعتبار است و دیگری حکم قطعی مبنی بر اثبات مالکیت دارنده سند عادی و بر این اساس با طرح دعوی اثبات مالکیت در مورد املاک دارای سند رسمی مخالفت می‌کند اما در مورد اراضی و املاک ثبت نشده، امکان طرح چنین دعوی از دید غالب صاحب‌نظران وجود دارد در پاسخ به ایراد حقوقدانان در خصوص عدم قابلیت طرح دعوی اثبات مالکیت در مورد املاک دارای سند رسمی گفته شده که ایراد و انتقاد اظهار شده صحیح به نظر نمی‌رسد؛ چرا که با صدور حکم اثبات مالکیت در حقیقت اعتبار سند رسمی قبلی از بین رفته و با وجود تاریخ مؤخر حکم بر اثبات مالکیت، سند قبلی اثری ندارد.

به واقع مطلب مطروحه نمی‌تواند پاسخ کاملی بر انتقاد مخالفین اثبات مالکیت در حوزه املاک ثبت شده باشد؛ زیرا در هر حال وجود دو سند متضاد به ظاهر معتبر در مورد یک ملک در يد افراد جامعه چه بسا اعتبار و اهمیت اسناد رسمی را زیر سوال ببرد و مردم را نسبت به این اسناد بی اعتماد نماید؛ اما پر واضح است که پاک کردن صورت مسئله راهکار حل مشکل نیست همانطور که اقلیتی از قضات نیز با شرایطی عقیده بر پذیرش این دعوی دارند و برای اینگونه موارد شرایط دعوی اثبات مالکیت که در مطالب گذشته عنوان گردیده است.

در رابطه با اثبات مالکیت با سند عادی به این نتیجه رسیدیم که موقوف بین مواد ۱۰ الی ۲۴ قانون ثبت، جریان ثبتی است. قانونگذار جریان ثبتی را از مالکیت ثبتی جدا کرده است. پس از انقضاء مواعد ۹۰ روز و ۳۰ روز (موضوع مواد ۱۶ و ۲۰ قانون ثبت) هیچ اعتراضی پذیرفته نیست (چه حقوقی و چه جزائی) جریان ثبتی

تحت شرایطی قابل اصلاح یا ابطال است؛ مثلاً آگهی نشده باشد و مالکیت ثبتی تحت شرایط خاص موضوع مواد ۱۰۵ الی ۱۱۷ قانون ثبت قابل بررسی و ابطال است؛ مثلاً در اظهارنامه امضای مالک را جعل کند و سند ثبتی به اسم او صادر شود که ورود به این موضوعات خارج از بحث است. ممنوعیت پذیرش اسناد عادی در مورد املاک دارای سابقه ثبتی آنچه در مواد ۴۷ و ۴۸ قانون ثبت است ممنوعیت پذیرش اسناد عادی به عنوان دلیل مالکیت است. اگر فردی به استناد مبیاعه نامه عادی دادخواست خلعید بدهد قابل پذیرش نیست؛ اما تعهداتی که ضمن اسناد عادی می شود هیچ مبنایی با مقررات مواد مذکور ندارند. قانونگذار به صراحت در ماده ۴۸ قانون ثبت میگوید به سند عادی توجه نمی شود نگفته است به عقد بیع توجه نمی شود.

بنابراین، در نقل و انتقالات املاک دارای سابقه ثبتی ادله احراز و اثبات شامل اقرار - سند رسمی - شهود و قسم است. اثبات در اداره ثبت اسناد و املاک است. احراز با ادله است.

چرا وقتی نقل و انتقالات املاک دارای سابقه ثبتی را با ادله اثبات کردیم (غیر از سند رسمی) نمی توانیم حکم به خلع ید بدهیم چون هنوز در اداره ثبت اسناد و املاک موضوع به دفتر املاک منتقل نشده است و همچنان در مالکیت مالک اولیه باقی است و قائل به دو مالکیت نسبت به یک چیز می شویم.

یکی خواهان امروز و یکی هم مالک موضوع ماده ۲۲ قانون ثبت که تالی فاسد به وجود می آید. منظور از احراز و اثبات موضوع رأی وحدت رویه احراز تصرفات با ادله و اثبات در اداره ثبت اسناد و املاک در دفتر املاک است و این دو عبارت مترادف نیستند بلکه دو مقوله جدا از هم هستند وقتی در اداره ثبت در دفتر املاک مالکیت وی معلوم شود خلع ید می دهیم. دعوی اثبات مالکیت منصرف از دعوی اثبات وقوع عقد بیع است. در ادامه باید گفت: نظریات مشورتی دعوی اثبات مالکیت به شرح ذیل می باشد:

دعوی مطروحه بر اثر اعتراض به نظر هیأت حل اختلاف مادتین ۱۴۷ و ۱۴۸ قانون ثبت مالی و دعوی ابطال نظریه هیأت ماده واحده قانون مراتع و جنگلها غیر مالی است.

مطابق مقررات ماده ۲۴ قانون ثبت اسناد و املاک، پس از انقضای مدت اعتراض، دعوی این که در ضمن جریان ثبت تضییع حقی از کسی شده قابل پذیرش نیست، اعم از این که دعوی تضییع حق مذکور به عنوان مطالبه قیمت باشد یا هر عنوان دیگر. بنابراین، در مورد املاک ثبت شده، دعوی اثبات مالکیت برخلاف سند رسمی قابل پذیرش نیست؛ اما در مورد املاک فاقد سابقه ثبتی چون تثبیت مالکیت اشخاص براساس مقررات قانون ثبت اسناد و املاک ممکن است، متقاضی باید براساس مقررات مزبور عمل کند مگر این که درخصوص مالکیت اختلاف باشد که در این حالت با توجه به این که دادگستری مرجع رسمی تظلمات می باشد، رسیدگی به اختلاف طرفین نه تنها منع قانونی ندارد بلکه در زمره تکالیف قانونی دادگاههای عمومی است.

املاک و اموال غیرمنقول یا دارای سابقه ثبتی هستند یا فاقد سابقه ثبتی. در دعاوی مالکیت نسبت به املاکی که سابقه ثبتی ندارند ملاک مالکیت افراد، ماده ۳۵ قانون مدنی است که مقرر می دارد. تصرف به عنوان مالکیت، دلیل مالکیت است مگر اینکه خلاف آن ثابت شود. و ماده ۳۷ قانون نقل و انتقالات این املاک را مورد بحث قرار می دهد و نقل قانونی چیزی نیست جز همان عقود تملیکی. بنابراین، دعوی اثبات مالکیت در املاک فاقد سابقه ثبتی فقط و فقط قابلیت استماع را دارد و اثبات آن با سند عادی و سایر ادله قانونی و یا هر یک از آنها امکان پذیر است. با این اوصاف برای اثبات نقل و انتقالات چنین املاکی سند عادی نیز جزء ادله اثباتی قرار دارد مانند اقرار، شهادت و... اما در املاکی که سابقه ثبتی دارند و جریان ثبتی آنها خاتمه یافته است و سند مالکیت به نام اشخاص صادر شده است ملاک مالکیت افراد ماده ۲۲ قانون ثبت است.

املاک و اموال غیرمنقول یا دارای سابقه ثبتی هستند یا فاقد سابقه ثبتی. در دعاوی مالکیت نسبت به املاکی که سابقه ثبتی ندارند ملاک مالکیت افراد، ماده ۳۵ قانون مدنی است که مقرر می‌دارد: «تصرف به عنوان مالکیت، دلیل مالکیت است مگر اینکه خلاف آن ثابت شود». و ماده ۳۷ قانون نقل و انتقالات این املاک را مورد بحث قرار می‌دهد و نقل قانونی چیزی نیست جز همان عقود تملیکی؛ بنابراین، دعوای اثبات مالکیت در املاک فاقد سابقه ثبتی فقط و فقط قابلیت استماع را دارد و اثبات آن با سند عادی و سایر ادله قانونی و یا هر یک از آن‌ها امکان پذیر است. با این اوصاف برای اثبات نقل و انتقالات چنین املاکی سند عادی نیز جزء ادله اثباتی قرار دارد مانند اقرار، شهادت و... اما در املاکی که سابقه ثبتی دارند و جریان ثبتی آن‌ها خاتمه یافته است و سند مالکیت به نام اشخاص صادر شده است ملاک مالکیت افراد ماده ۲۲ قانون ثبت است. موقوف بین مواد ۱۰ الی ۲۴ قانون ثبت، جریان ثبتی است. قانونگذار جریان ثبتی را از مالکیت ثبتی جدا کرده است. پس از انقضاء مواعد ۹۰ روز و ۳۰ روز (موضوع مواد ۱۶ و ۲۰ قانون ثبت) هیچ اعتراضی پذیرفته نیست (چه حقوقی و چه جزائی) جریان ثبتی تحت شرایطی قابل اصلاح یا ابطال است؛ مثلاً آگهی نشده باشد و مالکیت ثبتی تحت شرایط خاص موضوع مواد ۱۰۵ الی ۱۱۷ قانون ثبت قابل بررسی و ابطال است؛ مثلاً در اظهارنامه امضای مالک را جعل کند و سند ثبتی به اسم او صادر شود که ورود به این موضوعات خارج از بحث است. ممنوعیت پذیرش اسناد عادی در مورد املاک دارای سابقه ثبتی آنچه در مواد ۴۷ و ۴۸ قانون ثبت است ممنوعیت پذیرش اسناد عادی به‌عنوان دلیل مالکیت است. اگر فردی به استناد مبیعه نامه عادی دادخواست خلع ید بدهد قابل پذیرش نیست؛ اما تعهداتی که ضمن اسناد عادی می‌شود هیچ مبیعتی با مقررات مواد مذکور ندارند. قانونگذار به صراحت در ماده ۴۸ قانون ثبت می‌گوید به سند عادی توجه نمی‌شود نگفته است به عقد بیع توجه نمی‌شود؛

بنابراین، در نقل و انتقالات املاک دارای سابقه ثبتی ادله احراز و اثبات شامل اقرار - سند رسمی - شهود و قسم است. اثبات در اداره ثبت اسناد و املاک است. احراز با ادله است. چرا وقتی نقل و انتقالات املاک دارای سابقه ثبتی را با ادله اثبات کردیم (غیر از سند رسمی) نمی‌توانیم حکم به خلع ید بدهیم چون هنوز در اداره ثبت اسناد و املاک موضوع به دفتر املاک منتقل نشده است و همچنان در مالکیت مالک اولیه باقی است و قائل به دو مالکیت نسبت به یک چیز می‌شویم. یکی خواهان امروز و یکی هم مالک موضوع ماده ۲۲ قانون ثبت که تالی فاسد به وجود می‌آید. منظور از احراز و اثبات موضوع رأی وحدت رویه احراز تصرفات با ادله و اثبات در اداره ثبت اسناد و املاک در دفتر املاک است و این دو عبارت مترادف نیستند بلکه دو مقوله جدا از هم هستند وقتی در اداره ثبت در دفتر املاک مالکیت وی معلوم شود خلع ید می‌دهیم. دعوای اثبات مالکیت منصرف از دعوای اثبات وقوع عقد بیع است. دعوای اثبات مالکیت در جایی قابلیت استماع دارد که ملک فاقد سابقه ثبتی است که دایره شمول آن نسبت به دعوای اثبات وقوع بیع محدود بوده و استثنایی است. اشخاصی که املاک دارای سابقه ثبتی را با سند عادی خریداری می‌نمایند سند عادی آنان وفق مواد ۴۷ و ۴۸ قانون ثبت قابل استناد جهت خلع ید از ملک نیست و این اشخاص باید دعوای اثبات وقوع عقد بیع و الزام به تنظیم سند رسمی بنمایند و ادعای خود را با شهادت شهود و اقرار ثابت نمایند و سند عادی در حد قرینه قابلیت استناد در کنار سایر ادله را دارد. البته از باب صحت انتقالات و جلوگیری از دعوای ثالث الزاماً دعوای مذکور باید به طرفیت کلیه ایادی ماقبل فروشنده و نیز کسی که سند مالکیت در دفتر املاک به اسم او می‌باشد مطرح شود و خواهان با اخذ حکم از دادگاه و اجرای آن و صدور سند مالکیت به اسم وی در دفتر املاک آن وقت دادخواست خلع ید مطرح می‌نمایند. صرفاً با استناد به سند عادی نمی‌توان رأی بر صحت عقد بیع یا الزام به تنظیم سند رسمی صادر نمود مگر اینکه به

استناد سایر ادله اثبات دعوی نقل قانونی موضوع ماده ۳۷ قانون مدنی احراز گردیده باشد؛ به عبارت دیگر دادگاه نمی‌تواند با این استدلال که قولنامه استنادی مصون از ایراد و تکذیب و انکار باقی مانده است به آن اعتبار ببخشد؛ زیرا قانونگذار در ماده ۴۸ قانون ثبت دادگاه را از این کار منع کرده است. خصوصاً در دعاوی مطروحه زمانی که خواندگان مجهول‌المکان اعلام گردیده‌اند. در هر حال عنوان نمودن خواسته به صورت دعاوی دیگر مانند اثبات صحت و تنفیذ بیع قابلیت استماع ندارند چون تنفیذ کننده مالک است و ناظر به عقد فضولی است و فروشنده هیچ‌گاه نمی‌تواند تنفیذ کننده معامله خودش باشد و دادگاه نمی‌تواند تنفیذ کند.

لازم به ذکر است که ملاک تشخیص مالی بودن یا غیر مالی بودن دعوی حقوقی نتیجه حاصله از آن است. بنابراین، در مورد دعوی راجع به مادتين ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی قانون ثبت که کمیسیون بر اثر عدم توافق، متقاضی را به طرح دعوی در دادگاه صالح هدایت می‌نماید با طرح دعوی چون خواسته اثبات مالکیت است دعوی مالی خواهد بود. اما در مورد دعوی رسیدگی به اعتراض بر تصمیمات هیأت ماده واحده نحوه اجرای ماده ۵۶ قانون حفاظت و بهره‌برداری از جنگلها و ماده ۱۲ قانون زمین شهری چون اعتراض به تشخیص است دعوی غیر مالی است. در مورد املاک ثبت شده دعوی اثبات مالکیت بر خلاف سند رسمی قابل پذیرش نیست.

پیشنهادهای

- تطبیق مفاد سند با اسناد و دلایل دیگر: برای تشخیص اصالت سند از این راه به سند یا دلیل دیگری توجه می‌شود که مفاد سند مورد تعرض را تایید می‌کند. بدین معنا که دادگاه می‌تواند عدم تعارض را با اسناد دیگری که آن را تایید می‌کند، مطابقت داده و نیز شکل امضای ذیل سند را با سند مورد تعرض انطباق دهد.

- تحقیق از گواهان و مطلعان تنظیم سند یا مطلعان ذیل سند: دادگاه در این راه به شکل امضا یا مهر سند و مطابقت آن با امضا و مهر

منتسب الیه توجه نمی‌کند، بلکه به این توجه می‌کند که آیا گواهان شاهد و ناظر بر تنظیم سند و امضا یا مهر توسط منتسب الیه بوده‌اند یا خیر.

- ارجاع امر به کارشناسی: دادگاه موظف است در صورت ضرورت با دقت در سند، تطبیق خط، امضا، اثر انگشت یا هر سند را به کارشناس رسمی یا اداره تشخیص هویت پلیس که مورد وثوق دادگاه باشد، ارجاع دهد.

بدیهی است زمانی که ارجاع به کارشناس ضرورت پیدا می‌کند هرچند که تبعیت از آن اجباری نیست اما دادگاه باید اقدام خود را در رد نظر کارشناسی توجیه کند. ماده ۲۶۵ قانون آیین دادرسی مدنی اختیار دادگاه را مشروط می‌کند و بیان می‌دارد؛ در صورتی که نظر کارشناسی با اوضاع و احوال محقق و معلوم مورد کارشناسی مطابقت نداشته باشد، دادگاه به آن ترتیب اثر نخواهد داد؛ بنابراین دادگاه نمی‌تواند بی دلیل نظر کارشناسی را نادیده بگیرد.

- استکتاب: چنانچه سند یا خط یا امضا اطمینان بخشی از منکر در دسترس نباشد، ماده ۲۲۴ قانون آیین دادرسی مدنی به استنادکننده حق اختیار داده است که از او درخواست کتابت کند، یعنی منکر را برای نوشتن یا امضا کردن سندی مشابه به دادگاه فرا خواند. ماده ۲۲۴ بیان می‌دارد؛ می‌توان کسی را که خط یا مهر یا امضا یا اثر انگشت منعکس در سند به او نسبت داده شده است اگر در حال حیات باشد، برای استکتاب یا اخذ اثر انگشت یا تصدیق مهر دعوت کرد. عدم حضور یا امتناع او از کتابت یا زدن انگشت یا تصدیق مهر می‌تواند قرینه صحت سند تلقی شود.

مشارکت نویسندگان

در نگارش این مقاله تمامی نویسندگان نقش یکسانی ایفا کردند.

تعارض منافع

در انجام مطالعه حاضر، هیچ‌گونه تضاد منافی وجود ندارد.

EXTENDED ABSTRACT

The issue of ownership of immovable property through informal or non-notarized documents represents one of the most controversial and challenging areas within Iranian legal practice. Many lawsuits filed in the judiciary directly or indirectly originate from real estate transactions based on such informal instruments, creating significant uncertainty about the legal consequences of these transactions. Despite legislative attempts to reduce ambiguities, conflicting judicial interpretations persist, particularly regarding whether such informal contracts confer ownership rights or remain legally unenforceable. This inconsistency undermines predictability, which is considered a hallmark of a developed legal system. The central argument of the study rests on the proposition that the notion of the “unenforceability” of informal contracts could serve as a balanced legal sanction in interpersonal relations. According to this view, informal contracts can be effective between the contracting parties but cannot be invoked against third parties unless those parties were aware of the informal transaction. The research emphasizes that organizing informal documentation has become an urgent necessity to ensure public trust, legal security, and the prevention of fraud. Problems such as widespread document forgery, increased legal disputes, and the weakening of the state’s supervisory mechanisms highlight the need for a coherent approach to the registration and validation of real estate transactions. The study further contextualizes these challenges within the framework of Articles 22, 47, and 48 of the Iranian Registration Law, emphasizing the duality of the legal approach toward registered and unregistered properties and the tension between judicial flexibility and statutory rigidity in ownership verification processes (Ouladi, 1975; Shahidi, 2009).

The methodological framework of the study relies on doctrinal legal analysis, focusing on

the examination of statutory materials, civil law provisions, judicial precedents, and expert interpretations of Iranian property law. By adopting a qualitative analytical approach, the research systematically explores the criteria used by Iranian courts to recognize ownership claims grounded in informal documents. The primary data sources include the Civil Code, particularly Articles 22, 30, 31, 46, 47, 48, and 1283–1287, as well as the Registration of Deeds and Properties Law. The study compares the evidentiary value of informal instruments with that of official deeds and examines how courts weigh evidence such as witness testimony, presumptions of possession, handwriting expertise, and acknowledgment of signatures in cases lacking notarized contracts (Mirzaei, 2024; Mohammadi, 2014). The analysis also integrates the procedural dimensions of ownership claims, including the jurisdictional competence of courts in matters concerning movable and immovable assets, and clarifies the legal distinction between ownership verification (ahraz-e malikiyat) and physical possession (tasarrof-e adva’ni). The study proceeds by delineating the hierarchy of legal evidence—beginning with written instruments, followed by confession, witness testimony, circumstantial evidence, and oath—as recognized in Articles 1258 and subsequent provisions of the Civil Code (Imami, 2022). Through this doctrinal lens, the study not only decodes the statutory meaning of ownership but also traces its evolution in Iranian judicial reasoning, establishing the foundational premise for evaluating the probative force of informal property contracts. The findings reveal a distinct divergence between legal theory and judicial practice concerning ownership determination based on informal instruments. While the Civil Code and Registration Law emphasize formalization and official documentation as preconditions for ownership recognition, the courts have

often relied on equitable considerations and factual possession in their rulings. For instance, in cases where a plaintiff possesses an informal contract accompanied by corroborating evidence such as witness testimony or the acknowledgment of the opposing party, judges may issue a verdict confirming ownership despite the absence of an official title deed. This flexibility, however, has engendered contradictions: whereas some judges consider such informal instruments legally void, others recognize their evidentiary weight under specific conditions. The study identifies that for unregistered properties, courts generally accept ownership claims substantiated by informal documents, given that the legal registration process has not yet been completed. Conversely, in the case of registered properties, ownership is exclusively vested in the individual whose name appears in the land registry records, as stipulated in Article 22 of the Registration Law. The findings further indicate that the evidentiary hierarchy assigns the greatest probative value to notarized deeds, followed by informal documents validated through acknowledgment, expert authentication, or witness corroboration (Katouzian, 2024; Zakhari, 1975). The principle of “if two conflicting proofs are of equal value, both are nullified” (*idha ta’aradha tasāqata*) is frequently applied when both parties present informal documents of equivalent legal standing.

The discussion section explores the jurisprudential implications of these findings and situates them within the broader framework of Iranian property law and comparative legal theory. The study argues that ownership, as the most comprehensive proprietary right, entails both positive control and negative exclusion, reflecting the dual social and legal dimensions of property relations. According to (Imami, 2022), ownership establishes an exclusive link

between a person and an object, authorizing all forms of use and enjoyment except where restricted by law. The Iranian judiciary, however, has struggled to reconcile this theoretical foundation with the realities of informal transactions, particularly when conflicting documents are presented. The study attributes this inconsistency to structural ambiguities within the legal system, notably the coexistence of the formal registration regime with deeply rooted informal practices in real estate transactions. Furthermore, the courts’ varying interpretations of evidentiary principles—especially those concerning acknowledgment, testimony, and possession—underscore the absence of uniform judicial standards. The paper underscores that while Articles 47 and 48 of the Registration Law prohibit reliance on informal documents in cases involving registered properties, they do not invalidate the underlying transactions themselves. Hence, distinguishing between the evidentiary inadmissibility of an informal document and the substantive validity of the transaction remains crucial. This distinction, though subtle, forms the core of the judicial dilemma that the paper seeks to clarify (Matin Daftari, 2018; Pour Azar, 2008).

The implications of the study extend beyond judicial practice to legislative reform and public policy. The research contends that the continued prevalence of informal transactions is rooted in structural deficiencies such as administrative complexity, high registration costs, and limited public awareness of legal obligations. Consequently, informal documentation persists as an alternative legal culture parallel to the formal registration system. The authors advocate for reforms that integrate preventive and corrective measures: preventive, by encouraging mandatory registration through incentives and streamlined procedures; and corrective, by recognizing the limited legal effects of

informal contracts under a codified doctrine of unenforceability. From a jurisprudential standpoint, the study's proposed framework balances the protection of bona fide purchasers and third parties with the need to uphold contractual justice between the original parties. Additionally, it highlights the necessity for judicial training and consistency in the interpretation of property laws, ensuring that ownership disputes are resolved within a coherent and predictable legal structure (Katouzian, 2001; Khalatbari, 1950). In conclusion, the study demonstrates that the legal recognition of ownership through informal documents remains one of the most intricate challenges in Iranian property law. The coexistence of formal and informal systems, coupled with inconsistent judicial interpretations, has led to legal uncertainty and public distrust in property registration. The research concludes that while Articles 47 and 48 of the Registration Law restrict the admissibility of informal documents as proof of ownership, they do not negate the substantive rights derived from such contracts between the parties involved. The authors emphasize that establishing a unified judicial approach—anchored in both legal formalism and equitable considerations—can mitigate contradictions in verdicts, enhance public confidence in legal institutions, and ensure justice in property transactions. By refining the balance between statutory rigidity and judicial flexibility, Iran's property law can evolve toward greater coherence, predictability, and protection of ownership rights in both registered and unregistered domains.

References

- Imami, S. H. (2022). Civil Law. 4.
 Katouzian, N. (2001). Nature and Effects of the Promise Agreement. *Bar Association Journal*.
 Katouzian, N. (2024). *Introductory Course on Civil Law: Lessons from Specific Contracts* (Vol. 1). Ganj Danesh.

- Khalatbari, A. (1950). Lawsuit Against Ownership Document. *Bar Association Journal, 1st Series*.
 Matin Daftari, A. (2018). *Civil and Commercial Procedure Law* (Vol. 2). Majd Publishing.
 Mirzaei, A. (2024). *The Registration Law in the Current Legal Order*. Behnami Publishing.
 Mohammadi, M. R. (2014). A Critique of the Reasoning of Courts in Legal Rulings. *Quarterly Journal of Judicial Rulings Studies*, 3.
 Ouladi, N. A. (1975). Discussion and Interpretation Regarding Articles 47 and 48 of the Civil Code. *Justice Legal Journal*.
 Pour Azar, A. (2008). The Relationship Between Ownership Verification and Eviction Lawsuit with Attention to the Ruling of Uniformity No. 672-2004/10/1 of the Supreme Court's General Assembly. *Payam-e Amouzesh Journal*.
 Shahidi, M. (2009). Sale of Immovable Property Without Document Preparation. *Bar Association Monthly*.
 Shahidi, M. (2021). *Collection of Legal Articles*. Majd Publishing.
 Zakhari, Z. a.-A. (1975). Resolving Conflicts of Ownership Documents. *Bar Association Journal*.