Submit Date: 28 July 2026
Revise Date: 19 October 2026
Accept Date: 26 October 2026
Initial Publish: 07 November 2026
Final Publish: 22 June 2027

The Encyclopedia of Comparative Jurisprudence and Law

© 2027 the authors. This is an open access article under the terms of the Creative Commons Attribution-NonCommercial 4.0 International (CC BY-NC 4.0) License.

Analysis of Civil Liability Arising from the Transfer of Another's Property in Land Without Official Title Deeds in Cases of Multiple Owners in Light of Judicial Practice

Afsaneh Azarneko[1], Sajjad Bagherzadeh[2]*

1. MA Student, Department of Private Law, Pa.C., Islamic Azad University, Tehran, Iran
2. Department of Law, Pa.C., Islamic Azad University, Tehran, Iran

* Corresponding Author's Email: Bagherzadeh9920@yahoo.com

ABSTRACT

In many parcels of land lacking official title deeds, the prevalence of informal documents, uncertainty regarding the boundaries of ownership, successive transfers of possession, and, in some cases, the existence of multiple co-owners create conditions in which all or part of the property may be transferred by a person who does not own the entirety of the subject matter of the transaction. In such circumstances, in addition to challenges concerning the validity or unenforceability of the transaction, determining the basis, conditions, and consequences of the civil liability of the transferor—and, in some cases, other persons involved in the transaction—assumes fundamental importance. Accordingly, using a descriptive-analytical method, the present study seeks to elucidate the relationship among the rules governing co-ownership, unauthorized transactions, compensation for damages, and the criteria for establishing fault in this area. The findings indicate that, with respect to land lacking official title deeds, the transfer of another person's property is not merely a contractual or registration-related violation; rather, in many cases, it entails clear consequences of civil liability because the transferor, by creating a misleading appearance of ownership, causes loss to the purchaser, the actual owners, or third parties. Where there are multiple owners, any transfer involving the shares of other owners exceeds the scope of the transferor's authority and is, at minimum, unenforceable with respect to the portion exceeding the transferor's own share. Where bad faith, fault, concealment of material facts, or the creation of unjustified reliance is established, the conditions for compensation for damages are satisfied. An examination of the rules of the Civil Code, particularly those relating to co-ownership, unauthorized transactions, and non-contractual liability, demonstrates that liability may be founded on the breach of a duty of care, infringement of legitimate reliance, and causation of harm. The examination of judicial practice further demonstrates that, in determining whether the transfer of another person's property has occurred in relation to land lacking official title deeds, courts primarily consider a combination of circumstantial evidence, including possession, the chain of successive possessors or transferors, informal documents, the manner of intervention in or exercise of control over the property, the purchaser's knowledge or lack of knowledge, and the extent of the transferor's awareness of the boundaries and scope of his or her ownership. Nevertheless, existing judicial practice is not always consistent in determining the extent of liability attributable to each of multiple owners or intermediaries, and at times fails to distinguish between liability arising from a person's co-ownership share and liability resulting from that person's harmful conduct.

Keywords: *Civil liability, transfer of another's property, land without official title deeds, multiple owners, judicial practice*

How to cite: Azarneko, A. & Bagherzadeh, S. (2027). Analysis of Civil Liability Arising from the Transfer of Another's Property in Land Without Official Title Deeds in Cases of Multiple Owners in Light of Judicial Practice. *The Encyclopedia of Comparative Jurisprudence and Law, 5*(2), 1-22.

تاریخ ارسال: ۶ مرداد ۱۴۰۵
تاریخ بازنگری: ۲۷ مهر ۱۴۰۵
تاریخ پذیرش: ۴ آبان ۱۴۰۵
تاریخ چاپ اولیه: ۱۶ آبان ۱۴۰۵
تاریخ چاپ نهایی: ۱ تیر ۱۴۰۶

دانشنامه فقه و حقوق تطبیقی

تحلیل مسئولیت مدنی ناشی از انتقال مال غیر در اراضی فاقد سند رسمی با تعدد مالکان در پرتو رویه قضایی

افسانه آذرنکو[۱]، سجاد باقرزاده[۲*]

۱. دانشجوی کارشناسی ارشد، گروه حقوق خصوصی، واحد پرند، دانشگاه آزاد اسلامی، تهران، ایران
۲. گروه حقوق، واحد پرند، دانشگاه آزاد اسلامی، تهران، ایران
* پست الکترونیک نویسنده مسئول: Bagherzadeh9920@yahoo.com

چکیده

در بسیاری از اراضی فاقد سند رسمی، به سبب غلبه اسناد عادی، ابهام در حدود مالکیت، تعدد ایادی و گاه تعدد مالکان مشاعی، زمینه برای انتقال تمام یا بخشی از مال از سوی شخصی که مالک تمام مورد معامله نیست فراهم می شود. در این وضع، افزون بر چالش های مربوط به اعتبار یا عدم نفوذ معامله، تعیین مبنا، شرایط و آثار مسئولیت مدنی انتقال دهنده و گاه اشخاص دخیل در معامله، اهمیت اساسی می یابد. از این رو، مقاله حاضر به روش توصیفی-تحلیلی ،می کوشد نسبت میان قواعد مالکیت مشاع، معامله فضولی، جبران خسارت و معیارهای احراز تقصیر را در این حوزه تبیین کند.یافته های پژوهش نشان می دهد که در اراضی فاقد سند رسمی، انتقال مال غیر صرفا یک تخلف قراردادی یا ثبتی نیست، بلکه در بسیاری از موارد واجد آثار روشن مسئولیت مدنی است؛ زیرا انتقال دهنده با ایجاد وضعیت فریبنده نسبت به مالکیت، ورود زیان به خریدار، مالکان واقعی یا اشخاص ثالث را سبب می شود. در فرض تعدد مالکان، هرگونه انتقال نسبت به سهم دیگران، خارج از حدود اختیار ناقل بوده و دست کم نسبت به مازاد بر سهم وی غیرنافذ است و در صورت احراز سوء نیت، تقصیر، کتمان واقع یا ایجاد اعتماد ناموجه، زمینه جبران خسارت فراهم می شود. بررسی قواعد قانون مدنی، به ویژه در حوزه اشاعه، معاملات فضولی و ضمان قهری، نشان می دهد که مبنای مسئولیت را می توان بر ترک تکلیف احتیاط، نقض اعتماد مشروع و تسبیب در ایراد زیان استوار ساخت.در بخش رویه قضایی نیز روشن شد که دادگاه ها در تشخیص انتقال مال غیر در اراضی فاقد سند رسمی، بیش از هر چیز به مجموعه قرائن از جمله تصرف، سلسله ایادی، اسناد عادی، نحوه مداخله در ملک، آگاهی یا جهل خریدار و میزان اطلاع ناقل از حدود مالکیت خود توجه دارند. با این حال، رویه موجود در تعیین حدود مسئولیت هر یک از مالکان متعدد یا اشخاص واسطه همواره یکدست نیست و گاه میان مسئولیت مبتنی بر سهم مشاعی و مسئولیت ناشی از رفتار زیان بار تفاوت گذارده نمی شود.

کلیدواژگان: *مسئولیت مدنی، انتقال مال غیر، اراضی فاقد سند رسمی، تعدد مالکان، رویه قضایی*

© ۱۴۰۶ تمامی حقوق انتشار این مقاله متعلق به نویسنده است. انتشار این مقاله به‌صورت دسترسی آزاد مطابق با گواهی (CC BY-NC 4.0) صورت گرفته است.

نحوه استناددهی: آذرنکو، افسانه.، و باقرزاده، سجاد. (۱۴۰۶). تحلیل مسئولیت مدنی ناشی از انتقال مال غیر در اراضی فاقد سند رسمی با تعدد مالکان در پرتو رویه قضایی. *دانشنامه فقه و حقوق تطبیقی*، ۵(۲)، ۲۲-۱.

مقدمه

یکی از چالش‌های مهم نظام حقوقی ایران در سال‌های اخیر، گسترش معاملات غیررسمی و عرفی املاک فاقد سند رسمی است. مطابق ماده ۲۲ قانون ثبت (دولت فقط کسی را که ملک به نام او در دفتر اسناد و املاک ثبت گردیده، مالک می‌شناسد)، این امر موجب ابهام در تعیین مالکیت، افزایش دعاوی قضایی و مسئولیت مدنی ناشی از انتقال مال غیر شده و اهمیت بررسی مبانی حقوقی و رویه قضایی را دوچندان می‌کند.

در بخش‌های قابل‌توجهی از اراضی کشورمان، به‌خصوص در مناطق روستایی و اراضی کشاورزی و... که فاقد سند رسمی می‌باشد، معاملات مربوط به آن‌ها با اسناد عادی، قولنامه‌ای و یا توافقات شفاهی انجام می‌شود؛ بنابراین، مسئله انتقال مال غیر به کرات در محاکم قضایی به رؤیت رسیده است؛ یعنی شخص بدون داشتن حق یا بدون رضایت دیگر مالکان مشاع (شرکاء)، تمام یا قسمتی از ملک فاقد سند رسمی را به شخص دیگر انتقال می‌دهد. اگرچه این نقل‌وانتقال از نظر کیفری می‌تواند شامل عناوین مجرمانه (انتقال مال غیر) باشد، اما از دیدگاه حقوق خصوصی نیز آثاری را به همراه خواهد داشت که می‌توان از منظر و دیدگاه مسئولیت مدنی آن را مورد بررسی قرار داد.

بر این اساس، ابهامات حقوقی متعددی مطرح شده است که برای نمونه، موارد ذیل قابل‌بیان است: در اراضی فاقد سند رسمی می‌توان اصل تصرف یا عرف محلی را دلیلی بر مالکیت دانست و یا اینکه بر اساس آن، انتقال مال غیر را موجب مسئولیت مدنی دانست.

حال، در صورت تعدد مالکان مشاع، اگر یکی از آن‌ها بدون اذن دیگر مالکان، ملک را به شخص دیگر منتقل کرد، آیا صرفاً ناقل (انتقال‌دهنده غیرقانونی) مسئول می‌باشد، یا اینکه سایر شرکاء نیز در قبال زیان خریدار یا مالکان دیگر تعهد دارند؟ بر فرض اینکه خریدار با حسن نیت اقدام به معامله کرده باشد و از وضعیت حقوقی ملک یا شرایط سند ناآگاه باشد، با توجه به این فرضیه، جبران خسارت وی بر چه مبنایی باید حاصل شود؟

به استناد ماده ۱۲۸۷ قانون مدنی، تعریف سند این‌گونه مطرح می‌شود که سند رسمی به سه روش تنظیم می‌شود، شامل ثبت، دفاتر اسناد رسمی، سایر مأمورین رسمی که هر کدام از این سه روش در حدود صلاحیت‌های خود طبق مقررات قانونی اقدام نمایند؛ در غیر این صورت، سند اعتباری نخواهد داشت.

تشریفات قانونی ثبت اسناد بر دو قسم است:

۱- تشریفات قانونی که عدم رعایت آنان سند را از حالت رسمی خارج می‌کند؛ به‌عنوان مثال: عدم رعایت مقررات راجع به تمبر (ماده ۱۲۹۴ قانون مدنی).

۲- با توجه به اینکه در قانون مصوب ۱۳۱۰ تعریف خاصی از سند رسمی نشده است، در نتیجه دارای تعریفی اخص است. بنابراین، با مطالعه تمامی مواد این‌گونه استنباط می‌شود که سند رسمی از نظر قانون ثبت، سندی است که مطابق قوانین در دفاتر اسناد ثبت شده باشد.

در قانون مدنی ایران تنها به‌صورت کلی به قواعد مسئولیت مدنی به استناد مواد (۳۲۸ تا ۳۳۰) و ضمانت قهری اشاره کرده است. همچنین، قانون مسئولیت مدنی سال ۱۳۳۹ نیز به‌صراحت وضعیت معاملات غیررسمی و اراضی فاقد سند را بیان نکرده است؛ بنابراین، این‌طور برداشت می‌شود که رویه قضایی کشور نقش مهمی در تفسیر و تکمیل این خلأ قانونی می‌تواند ایفا کند.

مطالعه آراء وحدت رویه و تصمیمات دادگاه‌ها در سال‌های اخیر بیانگر این است که در بسیاری از موارد، دادگاه‌ها به اصول و قواعدی مانند: قاعده لاضرر، قاعده تسبیب، قاعده اتلاف و اصل حسن نیت، اقدام به تعیین مسئولیت مدنی انتقال‌دهندگان مال غیر کرده‌اند، در حالی که رویه‌ها همچنان فاقد ثبات نظری هستند. در حقیقت، با این پژوهش می‌توانیم به تدوین معیارهای حقوقی روشن برای تشخیص مسئولیت مدنی در معاملات غیررسمی و نیز

ارائه پیشنهادهایی در جهت اصلاح قوانین ثبتی و مدنی بپردازیم؛ به‌ویژه در خصوص سیاست‌های اخیر کشور مبنی بر اجرای طرح کاداستر و شفاف‌سازی مالکیت اراضی، همچنین اصلاح قوانین و رویه‌های قضایی کمک شایانی می‌نماید.

۲. تحقق انتقال مال غیر در اراضی فاقد سند رسمی

تحقق انتقال مال غیر در اراضی فاقد سند، فرآیندی است که در آن، مرزهای مالکیت نه بر اساس اوراق رسمی (سجل)، بلکه بر پایه متغیرهای سیال تصرف و اسناد عادی تعریف می‌شود. در این فضای حقوقی، نظم ثبتی (که مقرر در مواد ۲۲ و ۴۸ قانون ثبت است) به حاشیه رفته و اماره تصرف (ماده ۳۵ قانون مدنی) به‌عنوان محوری‌ترین معیار اثبات مالکیت ظاهری عرض‌اندام می‌کند. این وضعیت، انتقال مال غیر را از یک فعل حقوقی ساده به یک مانور متقلبانه تبدیل می‌کند که در آن، انتقال‌دهنده با بهره‌گیری از ابهام حاکم بر اراضی فاقد سند، خریدار را نسبت به استحقاق خود در فروش ملک به اشتباه می‌اندازد (Esmaeili, 2022). از منظر حقوقی، انتقال مال غیر در این بستر، نه‌تنها نقض حریم مالکیت دیگران است، بلکه موجب خلل در امنیت اقتصادی معاملات نیز می‌گردد. هنگامی که زمین فاقد پلاک ثبتی معین یا تحدید حدود قانونی باشد، هر ادعایی پیرامون آن، مستلزم بررسی سوابق تاریخی تصرف است. در این میان، انتقال‌دهنده با ارائه مبایعه‌نامه‌های عادی مخدوش یا توسل به شهادت شهود صوری، خود را به‌عنوان مالک واقعی معرفی می‌کند. این‌گونه اظهار خلاف واقع، دقیقاً همان نقطه عزیمت مسئولیت مدنی است که در آن، انتقال‌دهنده با علم به عدم مالکیت یا عدم اذن، مبادرت به انتقال حقوقی عین یا منافع ملک می‌نماید (Katouzian, 1997).

۳. شرایط تحقق انتقال مال غیر

برای اینکه بتوان عمل انتقال را در زمره انتقال مال غیر دانست و مسئولیت مدنی ناشی از آن را بار کرد، وجود سه رکن ایجابی ضروری است که در اراضی فاقد سند با ظرافت خاصی ارزیابی می‌شوند. نخستین شرط، فقدان اختیار قانونی برای انتقال است؛ بدین معنا که انتقال‌دهنده هیچ‌گونه نیابت، وکالت یا حق مالکانه‌ای برای انجام معامله ندارد. در اراضی فاقد سند، این فقدان اختیار اغلب توسط انتقال‌دهنده پنهان نگاه داشته می‌شود تا اراده خریدار ثانویه مخدوش نگردد (Emami, 2017).

دومین شرط، انجام یک عمل حقوقی است که خروجی آن، انتقال مالکیت یا حقوق مربوط به آن باشد. این انتقال می‌تواند در قالب بیع، صلح یا حتی هبه صورت گیرد. تفاوت این مورد با سایر جرایم (مانند کلاهبرداری یا سرقت) در این است که انتقال مال غیر، لزوماً نیازمند تصرف مادی نیست؛ بلکه تصرف حقوقی (یعنی ایجاد تعهد به انتقال) کافی است تا مسئولیت مدنی فرد انتقال‌دهنده کلید بخورد. در اراضی مشاع، این شرط زمانی محقق می‌شود که فرد، سهم اختصاصی متعلق به شریک دیگر را برخلاف مقررات ماده ۵۷۶ قانون مدنی، به‌تنهایی به فروش برساند (Jafari Langroudi, 2013).

۴. آثار حقوقی رضایت بعدی مالک

رضایت بعدی مالک که در اصطلاح حقوقی از آن با عنوان تنفیذ یاد می‌شود، نقش یک عامل التیام‌بخش را برای معامله‌ای که در وضعیت عدم نفوذ قرار دارد، ایفا می‌کند. مطابق مواد ۲۴۸ و ۲۵۸ قانون مدنی، تنفیذ بعدی مالک دارای اثر کاشف است؛ به این معنا که با تحقق تنفیذ، معامله از زمان انعقاد، صحیح تلقی شده و تمامی آثار حقوقی یک عقد کامل (از جمله انتقال مالکیت و استقرار تعهدات) بر آن بار می‌شود. این ویژگی کاشفیت، امنیت حقوقی خریدار با حسن نیت را تضمین می‌کند و مانع از آن می‌شود که نوسانات قیمتی یا تغییر در وضعیت زمین، خللی به ارکان توافق طرفین وارد آورد.

با این حال، آثار رضایت مالک در اراضی فاقد سند، صرفاً محدود به روابط طرفین عقد نیست، بلکه بر حقوق سایر شرکای مشاعی نیز تأثیرگذار است. در مواردی که یکی از مالکان، سهم خود را

تنفیذ می‌کند، معامله در حدود همان سهم نافذ می‌شود و نسبت به سهم سایرین همچنان غیرنافذ باقی می‌ماند. از منظر رویه قضایی، تنفیذ مالک اصلی به‌مثابه اسقاط حق اعتراض نسبت به معامله است و خریدار پس از این تنفیذ، می‌تواند با تکیه بر این رضایت، وضعیت تصرف خود را در برابر دیگران نیز تحکیم نماید. با این وجود، اگر رضایت مالک به‌صورت ضمنی یا مشروط باشد، دادگاه‌ها در تحلیل حدود این تنفیذ، با دقت بسیار و با استناد به امارات قضایی و سوابق تصرف طرفین، اقدام به صدور رأی می‌نمایند (Katouzian, 1997).

۵. آثار تعدد مالکان در تحقق انتقال مال غیر

در اراضی فاقد سند رسمی، تعدد مالکان مشاعی یکی از چالش‌برانگیزترین مباحث در تحقق ارکان معامله فضولی و مسئولیت مدنی ناشی از آن است. مطابق ماده ۵۷۱ قانون مدنی، اشاعه به معنای اجتماع حقوق مالکان متعدد در شیء واحد است که این وضعیت، تصرفات حقوقی و مادی را منوط به اذن تمامی شرکا می‌سازد. زمانی که یکی از شرکا اقدام به فروش کل یا بخشی از مال مشاع می‌کند، وضعیت حقوقی فراتر از یک معامله فضولی ساده رفته و با مباحث مربوط به حق اولویت و حقوق سایر شرکا تداخل پیدا می‌کند. پیچیدگی این موضوع در اراضی فاقد سند به این دلیل دوچندان است که به دلیل نبود سوابق ثبتی، خریدار ممکن است از وجود مالکان دیگر بی‌اطلاع بوده و با تصور مالکیت انفرادی فروشنده، وارد قرارداد شود.

آثار تعدد مالکان در این حوزه، ناظر بر ماهیت غیرنافذ معامله است. طبق نظر مشهور دکترین حقوقی، معامله شریک بر سهم دیگران بدون اذن آنان، مصداق بارز انتقال مال غیر است (Emami, 2017). در این میان، اگر فروشنده فقط سهم خود را منتقل کند، معامله نسبت به سهم او نافذ و نسبت به سهم شرکا غیرنافذ است؛ اما اگر فروشنده تمام ملک را به‌عنوان مال خود منتقل کند، معامله در بخش متعلق به دیگران، فضولی محسوب شده و تابع مقررات عدم نفوذ است. این چندگانگی در وضعیت عقد، دادگاه‌ها را در مقام رسیدگی با دشواری‌های اثباتی مواجه می‌سازد که آیا خریدار با علم به مشاع بودن اقدام کرده یا در اثر جهل به وضعیت ثبتی، دچار اشتباه شده است.

۶. انتقال تمام ملک توسط یکی از شرکا

انتقال تمام ملک توسط یکی از شرکا در اراضی فاقد سند، در زمره معاملات فضولی قرار می‌گیرد که با چالش‌های سنگین جبران خسارت روبه‌روست. وقتی شریکی بدون داشتن وکالت یا اذن از سایر مالکان، اقدام به فروش کل عرصه می‌کند، با دو دسته حقوق مواجه هستیم: حقوق مالکانه شرکای معترض و حقوق خریدار با حسن نیت. در این وضعیت، معامله در سهم شریک فروشنده صحیح و نافذ است، اما نسبت به سهم سایر مالکان، غیرنافذ بوده و تا زمانی که آنان تنفیذ نکنند، هیچ اثر حقوقی در انتقال مالکیت نسبت به سهم آنان ندارد (Shahmalekpour & Daryaei, 2021).

در رویه قضایی، این نوع انتقال اغلب به صدور احکامی مبنی بر ابطال معامله یا خلع ید خریدار منجر می‌شود. با این حال، مبنای اصلی مسئولیت مدنی فروشنده در اینجا، قاعده غرور است؛ چرا که او با فروش کل ملک، خریدار را نسبت به مالکیت انفرادی خود مغرور کرده است. در صورتی که مالکان دیگر معامله را تنفیذ نکنند، خریدار می‌تواند علاوه بر مطالبه ثمن معامله، خسارات ناشی از کاهش ارزش ملک و هزینه‌های دادرسی را بر اساس مقررات مسئولیت مدنی از فروشنده متخلف مطالبه نماید (Katouzian, 1997). در این شرایط، نقش دادگاه‌ها در تفکیک مسئولیت قراردادی و مسئولیت قهری فروشنده برای تعیین میزان دقیق غرامت، نقشی تعیین‌کننده و کلیدی است.

۷. انتقال بیش از سهم مشاع

در فرضی که یکی از شرکای مال غیرمنقول مشاع، بیش از سهم خود را در اراضی فاقد سند رسمی و با تعدد مالکان به دیگری

منتقل می‌کند، تحلیل حقوقی معامله باید بر تفکیک دقیق میان «نفوذ معامله نسبت به سهم خود انتقال‌دهنده» و «وضعیت مازاد بر سهم» استوار شود. مطابق مبانی قانون مدنی، شریک مشاعی اصولاً حق دارد سهم خود را، هرچند بدون رضایت سایر شرکا، به ثالث واگذار کند؛ زیرا مالکیت او نسبت به جزء مفروز نیست، بلکه نسبت به تمام مال به نحو اشاعه و به نسبت سهم است. با این حال، هرگاه انتقال‌دهنده در مقام بیع، صلح یا هر عنوان ناقل دیگر، نه فقط سهم واقعی خویش بلکه مقدار بیشتری از عین یا تمام ملک را به‌گونه‌ای منتقل کند که مفاد عقد متضمن تسلط بر حقوق سایر شرکا باشد، عقد نسبت به سهم خود او صحیح و نافذ، و نسبت به مازاد، در حکم معامله فضولی و منوط به تنفیذ مالکان واقعی خواهد بود. از همین رو، در فقه و حقوق مدنی ایران، معیار صحت را باید در حدود مالکیت واقعی ناقل جست‌وجو کرد، نه در عبارات موسع یا اطلاق ظاهری سند عادی. به بیان دیگر، الفاظی مانند «فروش تمام ملک» یا «واگذاری شش دانگ» هنگامی که صادرکننده تنها مالک دو دانگ بوده است، نمی‌تواند دامنه حق او را توسعه دهد؛ بلکه تنها سبب تجزیه اثر عقد به بخش نافذ و غیرنافذ می‌شود. این تحلیل با قاعده تسلیط، اصل نسبی بودن آثار قراردادها و نیز ممنوعیت اکل مال به باطل سازگار است و در نوشته‌های حقوقی نیز مورد تأکید قرار گرفته است (Katouzian, 1997). اهمیت این تفکیک در اراضی فاقد سند رسمی دوچندان می‌شود؛ زیرا در این‌گونه املاک، حدود سهم‌ها غالباً بر پایه اسناد عادی، تصرفات محلی، گواهی شهود یا سابقه تقسیمات غیررسمی احراز می‌شود و همین امر زمینه بروز اشتباه، تعارض ادعاها و گاه سوءاستفاده را فراهم می‌آورد. در چنین وضعی، اگر انتقال‌دهنده با علم به تعدد مالکان و بدون احراز دقیق حدود مالکیت خویش، بیش از سهم مشاع خود را مورد معامله قرار دهد، عمل او فقط از منظر عدم نفوذ معامله نسبت به مازاد قابل بررسی نیست، بلکه از حیث مسئولیت مدنی نیز واجد آثار مهم است. زیرا خریدار، به‌ویژه در جایی که به اعتبار اظهارات فروشنده، ثمن پرداخته و متحمل هزینه‌های تنظیم مبایعه‌نامه، تحویل، عمران، تفکیک یا طرح دعوا شده است، با ورود ضرر مستقیم و قابل انتساب مواجه می‌شود. در این فرض، اگرچه ضمان درک به‌عنوان یکی از نهادهای قراردادی، فروشنده را به رد ثمن و جبران خسارات قانونی ملزم می‌کند، اما در مواردی که سوءنیت، تقصیر حرفه‌ای، کتمان وضعیت اشاعه یا اظهار خلاف واقع درباره میزان سهم احراز شود، مبنای مسئولیت از سطح صرفاً قراردادی فراتر رفته و به قلمرو مسئولیت مدنی ناشی از تقصیر نیز وارد می‌شود. به تعبیر دیگر، فروشنده‌ای که خود را مالک تمام یا مقدار معین و مستقل از ملک معرفی می‌کند، در حالی که صرفاً دارای سهم مشاع محدود است، اعتماد مشروع طرف مقابل را برهم زده و از جهت نقض تکلیف متعارف به صداقت و خودداری از اضرار، مسئول جبران تمام زیان‌های متعارف و قابل پیش‌بینی خواهد بود (Badini, 2004).

از حیث توصیف حقوقی، انتقال بیش از سهم مشاع را باید از دو فرض نزدیک اما متفاوت متمایز کرد: نخست، موردی که شریک، «تمام ملک» را منتقل می‌کند، در حالی که فقط مالک بخشی مشاع از آن است؛ دوم، موردی که شریک، «بخشی معین و مفروز» از ملک مشاع را، بدون افراز قانونی، به فروش می‌رساند. در فرض نخست، مشهور حقوقدانان بر این باورند که عقد نسبت به سهم واقعی فروشنده نافذ است و نسبت به سهم دیگران فضولی محسوب می‌شود؛ اما در فرض دوم، اگرچه ممکن است هدف اقتصادی طرفین انتقال همان میزان از حقوق فروشنده باشد، چون تعیین بخش مفروز از مال مشاع مستلزم تعرض به حقوق سایر شرکاست، معامله از جهت تعیین مبیع با اشکال بیشتری روبه‌رو می‌شود و دادگاه‌ها معمولاً آن را یا به سهم مشاع قابل حمل می‌دانند یا در صورت احراز قصد انتقال قطعه مشخص بدون امکان انطباق با سهم مشاعی، زمینه بطلان یا عدم قابلیت اجرای عین

تعهد را مطرح می‌کنند. بنابراین، در اراضی فاقد سند رسمی که اوصاف و حدود اربعه نیز اغلب به‌طور عرفی و غیرثبتی تعیین شده، انتقال «مقدار زائد بر سهم» یا «قطعه خاص» بیش از هر چیز به نزاع درباره موضوع تعهد، حدود مالکیت و قابلیت استناد سند عادی منتهی می‌شود. رویه قضایی نیز عموماً در همین چارچوب حرکت کرده و با پذیرش اصل نفوذ معامله نسبت به میزان مالکیت ناقل، از سرایت خودکار اثر عقد به حقوق سایر شرکا خودداری کرده است؛ مگر آنکه بعداً تنفیذ صریح یا ضمنی آنان احراز شود (Emami, 1995).

در پرتو رویه قضایی، یکی از نکات برجسته آن است که محاکم میان «صحت اصل توافق» و «امکان الزام به تنظیم سند یا تحویل تمام مورد ادعا» فرق می‌گذارند. به این معنا که خریدار ممکن است بتواند نسبت به سهم واقعی فروشنده، حکم بر صحت معامله یا الزام به انتقال همان مقدار را بگیرد، اما نسبت به مازاد، نه‌تنها حق مطالبه عین را ندارد، بلکه باید برای استرداد ثمن بخش مازاد و خسارات وارده اقدام کند. در پرونده‌های مربوط به اراضی قولنامه‌ای و فاقد سابقه ثبتی روشن، دادگاه‌ها معمولاً پس از جلب نظر کارشناس، تحقیق محلی و بررسی زنجیره نقل‌وانتقالات، هر جا احراز کنند فروشنده بیش از سهم خود تعهد کرده است، از صدور حکم بر تنفیذ معامله نسبت به تمام مورد معامله خودداری می‌کنند و اثر عقد را به قدر مالکیت او محدود می‌سازند. این جهت‌گیری با قاعده «عدم نفوذ تصرف حقوقی در مال غیر» و نیز با مواد مربوط به بیع مال غیر و ضمان درک هماهنگ است. افزون بر این، هرگاه فروشنده به نحو متقلبانه وضعیت مالکیت را کتمان کرده باشد، برخی آرا در تعیین خسارت، فقط به رد ثمن اکتفا نکرده و هزینه‌های تبعی و خسارات ناشی از اعتماد بر قرارداد را نیز قابل مطالبه دانسته‌اند؛ زیرا در چنین فرضی، زیان‌دیده صرفاً از عدم انتقال مالکیت متضرر نشده، بلکه از ورود به یک رابطه حقوقی معیوب، تحمل هزینه دادرسی، کاهش فرصت‌های اقتصادی و گاه تخریب وضعیت تصرف نیز آسیب دیده است (Shams, 2010).

۸. نحوه احراز و ارزیابی ضرر در اراضی فاقد سند رسمی

احراز و ارزیابی ضرر در اراضی فاقد سند رسمی، ابتدا نیازمند روشن شدن وضعیت مالکیت، حدود سهم مالکان و ماهیت تصرفات است. در این‌گونه املاک، به دلیل فقدان سند رسمی یا وجود تعارض در اسناد و تصرفات، دادگاه نمی‌تواند صرف ادعای زیان را مبنای حکم قرار دهد؛ بلکه باید زنجیره مالکیت، سوابق تصرف، مبایعه‌نامه‌ها، شهادت شهود، استعلام ثبتی، نقشه‌های ثبتی و قرائن محلی را به‌صورت مجموعی بررسی کند. در حقیقت، تا زمانی که سهم هر مالک و حدود مال مورد انتقال روشن نشود، ارزیابی دقیق خسارت ممکن نیست (Emami, 2017).

از حیث اثباتی، دادگاه در چنین پرونده‌هایی غالباً به کارشناس رسمی دادگستری ارجاع می‌دهد تا موضوعاتی مانند موقعیت ملک، مساحت، ارزش روز عرصه یا اعیان، ارزش سهم مشاع، قابلیت افراز، و نیز میزان ثمن پرداختی و کاهش ارزش آن را بررسی کند. با این حال، کارشناس تنها می‌تواند درباره ارزش‌گذاری اظهارنظر کند، نه درباره مالکیت نهایی، نفوذ یا عدم نفوذ معامله، یا تحقق جرم انتقال مال غیر. تشخیص اینکه رفتار انتقال‌دهنده واجد وصف فضولی یا مجرمانه هست یا نه، در صلاحیت دادگاه است؛ اما تعیین میزان خسارت، در چارچوب ادله و نظریه کارشناسی انجام می‌شود (Mohaghegh Damad, 2010).

در خصوص ضرر مادی، مهم‌ترین شاخص‌ها عبارت‌اند از: ثمن پرداختی، هزینه‌های متعارف انجام معامله، هزینه‌های دادرسی و کارشناسی، مخارج استرداد ملک یا اثبات مالکیت، و در مواردی کاهش ارزش ثمن. در این زمینه، رأی وحدت‌رویه شماره ۷۳۳ هیأت عمومی دیوان عالی کشور بر جبران غرامت مشتری جاهل و توجه به کاهش ارزش ثمن تأکید کرده است؛ بنابراین، ارزیابی

خسارت نباید صرفاً بر مبنای «قیمت روز کل ملک» انجام شود، بلکه باید مبلغ پرداختی، زمان پرداخت، فاصله زمانی تا استرداد و میزان کاهش قدرت خرید نیز بررسی گردد (Dadmarzi, 2012).

در نهایت، در اراضی فاقد سند رسمی با تعدد مالکان، ارزیابی ضرر باید مرحله‌مند انجام شود: نخست، احراز مالکیت و سهم واقعی؛ دوم، تعیین حدود انتقال و تشخیص اینکه کدام قسمت معامله نسبت به چه سهمی نافذ یا غیرنافذ بوده است؛ سوم، برآورد خسارت‌های مستقیم و متعارف؛ و چهارم، بررسی امکان مطالبه ضرر معنوی یا خسارات تبعی. این روش، از یک‌سو مانع مطالبه مبهم و کلی می‌شود و از سوی دیگر، اجازه می‌دهد که خسارت واقعی و قابل انتساب، در حدود مواد قانون مسئولیت مدنی و قواعد معاملات فضولی، به‌درستی محاسبه گردد (Emami, 2017).

۹. رابطه میان انتقال غیرقانونی و ورود خسارت

رابطه سببیت در مسئولیت مدنی ناشی از انتقال مال غیر، بیانگر پیوند عرفی و حقوقی میان رفتار انتقال‌دهنده و زیان واردشده به مالک یا خریدار است. صرف انعقاد قرارداد نسبت به مال غیر، بدون احراز ورود زیان، برای تحقق مسئولیت مدنی کافی نیست؛ بلکه باید ثابت شود که انتقال‌دهنده، بدون مالکیت، اذن یا نمایندگی معتبر، اقدامی انجام داده و همین اقدام، به‌طور مستقیم و قابل انتساب، موجب از بین رفتن حق، پرداخت ناروا، کاهش ارزش ثمن یا تحمیل هزینه‌های متعارف به زیان‌دیده شده است. این مبنا از ماده ۱ قانون مسئولیت مدنی، که مسئولیت شخص را در صورت ورود لطمه به مال یا حق قانونی دیگری مقرر کرده، و ماده ۲ همان قانون، که جبران ضرر مادی و معنوی را پس از اثبات ورود خسارت تجویز می‌کند، قابل استنباط است (Mohaghegh Damad, 2010).

در فرض انتقال حقوق سایر مالکان توسط یکی از شرکا، زنجیره سببیت معمولاً از این ترتیب تشکیل می‌شود: نخست، انتقال‌دهنده با انعقاد قرارداد، خود را مالک تمام ملک یا صاحب اختیار انتقال کل آن معرفی می‌کند؛ دوم، خریدار بر مبنای این معرفی و مفاد سند عادی، ثمن را می‌پردازد؛ سوم، مالک یا مالکان واقعی، معامله نسبت به سهم خود را تنفیذ نمی‌کنند یا مالکیت آنان در جریان رسیدگی احراز می‌شود؛ و چهارم، خریدار با عدم انتقال مالکیت، الزام به استرداد مال یا ثمن، و تحمل هزینه‌های ناشی از معامله مواجه می‌گردد. بر اساس ماده ۲۴۷ قانون مدنی، معامله نسبت به مال غیر، جز در موارد قانونی، بدون ولایت، وصایت یا وکالت، نافذ نیست. بنابراین، در صورتی که انتقال‌دهنده بیش از سهم خود را منتقل کرده باشد، معامله نسبت به سهم واقعی او می‌تواند نافذ و نسبت به سهم سایر مالکان غیرنافذ باشد؛ در نتیجه، رابطه سببیت باید نسبت به هر سهم و هر مالک به‌صورت جداگانه تحلیل شود (Emami, 2017).

با وجود این، باید میان «انتقال غیرقانونی» و «رد معامله» تفکیک کرد. معامله فضولی پیش از اجازه یا رد مالک، معامله‌ای غیرنافذ است و صرف انعقاد آن همیشه موجب تحقق خسارت بالفعل نمی‌شود؛ زیرا ممکن است مالک بعداً معامله را اجازه کند و انتقال مالکیت با اجازه او تکمیل شود. اما اگر مالک معامله را رد کند یا مستحق‌للغیر بودن مبیع احراز شود، زیانی که در نتیجه عدم انتقال مالکیت، استرداد ثمن و کاهش ارزش آن به خریدار وارد می‌شود، عرفاً به رفتار انتقال‌دهنده منتسب خواهد بود. مواد ۲۵۹، ۲۶۱، ۲۶۲ و ۲۶۳ قانون مدنی آثار رد معامله فضولی و وضعیت دریافت ثمن یا مال را تنظیم کرده‌اند. همچنین، مواد ۳۹۰ و ۳۹۱ قانون مدنی در فرض مستحق‌للغیر درآمدن مبیع، ضمان فروشنده و مسئولیت او نسبت به غرامات مشتری جاهل را مورد شناسایی قرار داده‌اند (Adl, 2004).

از نظر دکترین، رابطه سببیت با دو رویکرد «سبب متعارف» و «قابلیت انتساب عرفی» قابل تحلیل است. بر مبنای این رویکرد، هر نتیجه‌ای که به‌طور دور یا غیرمتعارف پس از انتقال ایجاد شود، قابل مطالبه نیست؛ بلکه باید میان فعل انتقال‌دهنده و زیان، پیوندی مستقیم، متعارف و قابل پیش‌بینی وجود داشته باشد. پرداخت ثمن، از دست رفتن امکان تملک، هزینه‌های متعارف انجام معامله و کاهش ارزش ثمن، در صورت احراز جهل خریدار به فساد معامله، معمولاً از نتایج قابل انتساب به انتقال غیرقانونی محسوب می‌شوند؛ اما خسارات کاملاً غیرمستقیم، احتمالی یا ناشی از تصمیم‌های مستقل زیان‌دیده، نیازمند اثبات جداگانه‌اند (Badini, 2004).

این تحلیل با ماده ۳ قانون مسئولیت مدنی نیز هماهنگ است؛ زیرا دادگاه باید میزان و شیوه جبران را با توجه به اوضاع و احوال قضیه تعیین کند (Mohaghegh Damad, 2010).

اهمیت رابطه سببیت در این زمینه در آرای وحدت رویه شماره ۷۳۳ و ۸۱۱ هیأت عمومی دیوان عالی کشور نیز آشکار است. رأی وحدت رویه شماره ۷۳۳، با تفسیر ماده ۳۹۱ قانون مدنی، غرامت مشتری جاهل را محدود به استرداد اسمی ثمن ندانسته و کاهش ارزش ثمن را نیز در قلمرو خسارات قابل جبران قرار داده است (Dadmarzi, 2012). رأی وحدت رویه شماره ۸۱۱ نیز در خصوص نحوه محاسبه این غرامت مقرر کرده است که در فرض پرداخت ثمن به وجه رایج، میزان خسارت با توجه به افزایش قیمت اموال مشابه از حیث نوع و اوصاف مبیع و با جلب نظر کارشناس تعیین شود (Dadmarzi, 2012). بنابراین، در اراضی فاقد سند رسمی با تعدد مالکان، احراز رابطه سببیت مستلزم اثبات چهار امر است: انتقال بیش از اختیار قانونی، جهل خریدار به فساد یا تعلق مال به غیر، رد معامله یا احراز مستحق‌للغیر بودن مبیع، و ورود خسارت مستقیم و قابل ارزیابی. این عناصر باید با مبایعه‌نامه، رسید پرداخت ثمن، اسناد و سوابق مالکیت، آرای قضایی، شهادت و قرائن موجود و حسب مورد نظریه کارشناس رسمی اثبات شوند.

۱۰. تعدد اسباب و تأثیر رفتار مالک یا ثالث

در دعاوی مربوط به اراضی فاقد سند رسمی، ورود خسارت به‌ندرت نتیجه رفتارِ واحدِ انتقال‌دهنده است و غالباً با «تعدد اسباب» مواجه هستیم. در این فرض، علاوه بر فعل انتقال‌دهنده (بایع فضولی)، رفتار مالک واقعی (در سکوت طولانی یا ایجاد ظاهر فریبنده) و یا اقدامات اشخاص ثالث (مانند واسطه‌ها، بنگاه‌های املاک یا حتی مراجع محلی صادرکننده تأییدیه) در وقوع زیان نقش دارند. طبق ماده ۱۴ قانون مسئولیت مدنی، در صورت تعدد اسباب، مسئولیت هر یک از آنان با توجه به نحوه مداخله و تأثیر رفتارشان توسط دادگاه تعیین می‌شود. بنابراین، اگر مالک با سهل‌انگاری در حفاظت از تصرفات خود یا با سکوتِ معنادار، زمینه را برای ادعای مالکیت انتقال‌دهنده فراهم کرده باشد، ممکن است بخشی از مسئولیت یا بارِ تحمل خسارت بر عهده او قرار گیرد (Sanei, 2006).

نقش «ثالث» در این زنجیره، به‌ویژه در اراضی فاقد سند، بسیار پررنگ است. واسطه‌های ملکی یا متصدیان بنگاه‌های املاک که بدون احراز دقیق سلسله ایادی و صرفاً بر اساس تصرفات ظاهری، اقدام به تنظیم مبایعه‌نامه می‌کنند، به‌عنوان «سبب مسبب» در ورود خسارت مداخله دارند. بر اساس قواعد عمومی تسبیب و ماده ۳۳۲ قانون مدنی، هرگاه چند نفر در وقوع خسارتی دخالت داشته باشند، مسئولیت میان آنان توزیع می‌شود؛ هرچند در رویه قضایی، تمایل بر این است که مسئولیت نهایی و استرداد غرامات بر عهده کسی باشد که ثمن را دریافت کرده است (انتقال‌دهنده). با این حال، اگر تقصیر ثالث در فریب دادن خریدار ثابت شود، وی نیز بر اساس ماده ۱ قانون مسئولیت مدنی در برابر زیان‌دیده مسئول خواهد بود (Mohaghegh Damad, 2013).

از منظر فقهی و حقوقی، اعمال «قاعده غرور» در تعدد اسباب بسیار راهگشاست. طبق این قاعده (المغرور یرجع الی من غره)، خریدار جاهل که توسط فروشنده یا ثالث فریب خورده است، حق رجوع

به فریب‌دهنده را برای دریافت تمام خسارات دارد. در اراضی بدون سند، گاهی «خود زیان‌دیده» (خریدار) نیز با بی‌احتیاطی و عدم استعلام از مجاورین یا ریش‌سفیدان محلی، در ورود زیان به خود سهیم است. در این موارد، دادگاه با استناد به ماده ۵ قانون مسئولیت مدنی، می‌تواند میزان خسارت را با توجه به «تقصیر زیان‌دیده» کاهش دهد؛ چرا که در املاک فاقد سند، تکلیف خریدار به تحقیق و بررسی سوابق، فراتر از املاک دارای سند رسمی است (Mohaghegh Damad, 2010).

در نهایت، در فرض «تعدد ایادی» (زمانی که ملک فاقد سند چندین بار دست‌به‌دست شده است)، رابطه سببیت پیچیده‌تر می‌شود. در اینجا، هر انتقال‌دهنده نسبت به ایادی بعدی خود مسئول است. بر اساس ماده ۳۹۱ قانون مدنی و رأی وحدت رویه شماره ۷۳۳، خریدار نهایی می‌تواند برای دریافت ثمن و غرامات به ایادی قبلی رجوع کند. با این حال، برای تشخیص «سبب اصلی»، دادگاه باید بررسی کند که کدام انتقال‌دهنده با کتمان حقیقت یا جعل معنوی در سوابق تصرف، زنجیره خسارت را آغاز کرده است. این تحلیل مستلزم بررسی دقیق «نظریه سبب مقدم در تأثیر» یا «سبب متعارف و اصلی» در میان انبوهی از اقدامات حقوقی و مادی است (Dadmarzi, 2012).

۱۱. مبانی جبران خسارت و ضمانت اجرا

انتقال مال غیر، به‌ویژه در اراضی فاقد سند رسمی و دارای تعدد مالکان، ممکن است هم‌زمان واجد آثار حقوقی، مدنی و کیفری باشد. با این حال، هر یک از این ضمانت‌اجراها هدف مستقلی دارد. ضمانت‌اجرای مدنی ناظر بر اعاده وضعیت زیان‌دیده و جبران خسارت‌های وارده است؛ ضمانت‌اجرای کیفری با هدف پاسخ‌دهی کیفری به رفتار عمدی و متقلبانه انتقال‌دهنده اعمال می‌شود؛ و ضمانت‌اجراهای ثبتی و آیین دادرسی نیز برای بی‌اعتبار کردن آثار ظاهری معامله و تثبیت وضعیت حقوقی مالک واقعی به کار می‌روند.

در فرضی که شخصی بدون داشتن سمت قانونی، ملک یا سهم متعلق به دیگری را منتقل کند، معامله نسبت به مال غیر، اصولاً معامله فضولی و غیرنافذ است. به موجب ماده ۲۴۷ قانون مدنی، نفوذ چنین معامله‌ای منوط به اجازه مالک است. در املاک دارای تعدد مالکان، هر مالک اصولاً تنها نسبت به سهم خود اختیار اجازه یا رد معامله را دارد؛ بنابراین، اجازه یکی از شرکا، معامله را نسبت به سهم سایر مالکان نافذ نمی‌کند، مگر اینکه نمایندگی یا اختیار قانونی آنان نیز اثبات شده باشد (Emami, 2017).

در صورتی که مالک معامله را رد کند، آثار حقوقی آن نسبت به سهم وی زایل می‌شود و حسب مورد، مالک می‌تواند اعاده عین، رفع تصرف، خلع ید یا بی‌اعتباری معامله نسبت به سهم خود را مطالبه کند. در مقابل، خریدار می‌تواند در برابر انتقال‌دهنده، استرداد ثمن و غرامات قانونی را بخواهد. از این جهت، مهم‌ترین مبنای جبران خسارت در این حوزه، علاوه بر قواعد عمومی مسئولیت مدنی، نهاد «ضمان درک» است که در مواد ۳۹۰ و ۳۹۱ قانون مدنی پیش‌بینی شده است.

۱۲. مبنای جبران عینی

جبران عینی، نخستین و مطلوب‌ترین شیوه جبران خسارت در حقوق اموال است. مقصود از آن، بازگرداندن وضعیت حقوقی و مادی زیان‌دیده به شرایط پیش از وقوع فعل زیان‌بار است. در موضوع انتقال مال غیر، جبران عینی معمولاً از طریق بازگرداندن عین مال به مالک واقعی، رفع تصرف انتقال‌گیرنده، خلع ید، اعلام عدم نفوذ یا بی‌اعتباری معامله نسبت به سهم مالک و در صورت وجود سند رسمی، ابطال سند یا اصلاح آثار ثبتی تحقق می‌یابد.

مبنای جبران عینی را می‌توان در قواعد مالکیت، آثار معامله فضولی و ضمان ناشی از استیلای بدون مجوز بر مال دیگری جست‌وجو کرد. مطابق ماده ۲۵۹ قانون مدنی، در صورتی که مالک معامله فضولی را رد کند، اجازه تصرف در مال مورد معامله از میان می‌رود و آثار آن باید مطابق وضعیت حقوقی مالک واقعی تعیین شود.

همچنین، مواد ۲۶۰ تا ۲۶۳ قانون مدنی، آثار رد معامله و مسئولیت معامله‌کننده فضولی و منتقل‌الیه را در وضعیت‌های مختلف بیان می‌کنند (Emami, 2017).

در اراضی فاقد سند رسمی، جبران عینی با دشواری‌های خاصی روبه‌رو است؛ زیرا اجرای آن مستلزم احراز چند امر مقدماتی است: نخست، اثبات مالکیت یا حق عینی مالک واقعی؛ دوم، تعیین حدود و مساحت ملک؛ سوم، تشخیص سهم هر یک از مالکان مشاع؛ و چهارم، تطبیق عین مورد معامله با زمین مورد ادعای مالک. ازاین‌رو، در این دعاوی، نقشه‌های ثبتی و UTM، سوابق تصرف، مبایعه‌نامه‌های عادی، شهادت شهود، معاینه محل و نظریه کارشناسی ممکن است برای تعیین محدوده و سهم اشخاص ضرورت داشته باشد.

در فرض تعدد مالکان، جبران عینی باید به‌صورت سهمی و تفکیکی تحلیل شود. چنانچه انتقال‌دهنده مالک یک‌سوم ملک مشاع باشد اما کل ملک را منتقل کند، معامله نسبت به سهم خود او می‌تواند در حدود شرایط قانونی معتبر باشد، اما نسبت به سهم سایر شرکا فضولی و غیرنافذ خواهد بود. بنابراین، مالک واقعی نمی‌تواند بیش از میزان حق خود را مطالبه کند و خریدار نیز باید خسارت خود را متناسب با سهمی که مستحق‌للغیر درآمده است مطالبه نماید.

از نظر ضمانت اجرا، مالک واقعی ممکن است حسب مورد خواسته‌های زیر را مطرح کند:

اعلام عدم نفوذ یا بی‌اعتباری معامله نسبت به سهم خود؛

ابطال سند رسمی انتقال، در صورت تنظیم سند رسمی بر مبنای معامله غیرمعتبر؛

خلع ید یا رفع تصرف؛

رد عین مال یا سهم مشاع؛

مطالبه اجرت‌المثل ایام تصرف، در صورت وجود شرایط قانونی؛

مطالبه خسارت ناشی از تخریب، تغییر حدود یا تفکیک غیرمجاز ملک.

با این حال، جبران عینی همیشه ممکن نیست. ممکن است ملک به اشخاص متعدد منتقل شده، در آن ساخت‌وساز صورت گرفته، حدود آن تغییر کرده یا استرداد عین، به دلیل از بین رفتن یا تلف مال، امکان‌پذیر نباشد. در چنین مواردی، جبران مالی جایگزین یا مکمل جبران عینی خواهد شد.

مبنای جبران مالی

جبران مالی زمانی مطرح می‌شود که بازگرداندن عین مال ممکن نباشد یا برای جبران تمام زیان‌های واردشده کافی نباشد. در انتقال مال غیر، مهم‌ترین مصادیق جبران مالی عبارت‌اند از: استرداد ثمن، پرداخت غرامات ناشی از کاهش ارزش ثمن، هزینه‌های مستقیم معامله، هزینه‌های دادرسی و در موارد قابل اثبات، سایر خسارت‌های مستقیم و متعارف.

مطابق ماده ۳۹۰ قانون مدنی، اگر بعد از قبض ثمن معلوم شود که تمام یا بخشی از مبیع متعلق به دیگری بوده است، فروشنده ضامن است و باید ثمن را مسترد کند. ماده ۳۹۱ نیز مقرر می‌کند که اگر خریدار از فساد معامله بی‌اطلاع بوده باشد، فروشنده علاوه بر استرداد ثمن، مسئول جبران غرامات واردشده به خریدار نیز خواهد بود (Dadmarzi, 2012).

بر این اساس، در فرض انتقال سهم متعلق به شریک دیگر، انتقال‌دهنده نسبت به همان بخش از مبیع که مستحق‌للغیر درآمده، ضامن است. میزان مسئولیت او باید با توجه به سهم مورد انتقال، مقدار ثمن پرداخت‌شده در برابر آن سهم و خسارت واقعی و قابل انتساب تعیین شود. بنابراین، در معامله‌ای که تنها بخشی از ملک متعلق به غیر بوده است، اصل ثمن و غرامات نیز اصولاً باید به همان بخش قابل انتساب باشد، مگر اینکه فساد جزئی معامله، کل قرارداد را از نظر اقتصادی یا حقوقی بی‌اثر کرده باشد.

مبنای جبران مالی در این وضعیت، تنها قرارداد نیست؛ زیرا ممکن است قرارداد اساساً نسبت به سهم مالک واقعی نافذ نشده باشد. تعهد به جبران، عمدتاً از ضمان قانونی ناشی از مستحق‌للغیر درآمدن مبیع و قواعد مسئولیت مدنی سرچشمه می‌گیرد. مواد ۱ تا ۳ قانون مسئولیت مدنی نیز به‌عنوان قواعد عمومی، هرگاه شخصی بر اثر عمد یا بی‌احتیاطی به مال یا حق قانونی دیگری زیان وارد کند، او را مسئول جبران خسارت می‌دانند. این مواد در مواردی که اشخاصی مانند واسطه، دلال یا تنظیم‌کننده قرارداد، با رفتار مستقل و قابل انتساب خود زیان جداگانه‌ای ایجاد کرده‌اند، می‌توانند مبنای تکمیلی مسئولیت قرار گیرند (Mohaghegh Damad, 2010).

۱۳. مسئولیت انتقال‌دهنده نسبت به خریدار و مالک

مسئولیت انتقال‌دهنده در فرض انتقال مال غیر، یک مسئولیت واحد با دو جهت متفاوت است: از یک سو در برابر مالک واقعی، و از سوی دیگر در برابر خریدار. در برابر مالک، مبنا حمایت از حق مالکیت و جلوگیری از تصرف و انتقال غیرمجاز است؛ اما در برابر خریدار، مبنا جبران زیان ناشی از اعتماد به معامله و مستحق‌للغیر درآمدن مبیع است. از این رو، تحلیل مسئولیت انتقال‌دهنده باید بر اساس تفکیک این دو رابطه انجام شود، زیرا ماهیت حق، نوع خسارت و ضمانت اجرای قابل اعمال در هر یک متفاوت است.

در رابطه با مالک اصلی، رفتار انتقال‌دهنده در حکم تعدی به حق مالکیت است و آثار آن فقط به بطلان یا عدم نفوذ معامله محدود نمی‌شود. اگر شخص بدون اختیار قانونی، مال دیگری را منتقل کند، مالک می‌تواند رد معامله، اعاده عین، رفع تصرف و خلع ید را بخواهد و در کنار آن، جبران خسارات ناشی از تصرف و انتفاع غیرمجاز نیز قابل مطالبه است. بنابراین، مسئولیت انتقال‌دهنده در برابر مالک، بیش از آنکه ناظر به جبران ثمن یا عوض باشد، معطوف به بازگرداندن وضعیت حقوقی مال به حالت پیشین و جبران آثار تصرف غیرمجاز است (Orfi, 2010).

در مقابل، در رابطه با خریدار، مسئله اصلی ضمان درک و استرداد ثمن و غرامات است. هنگامی که معلوم شود مال فروخته‌شده متعلق به غیر بوده یا بخشی از آن بدون اذن مالک منتقل شده است، فروشنده باید ثمن دریافتی را مسترد کند و در صورت جهل خریدار، خسارات ناشی از فساد معامله را نیز جبران نماید. در اراضی فاقد سند رسمی و دارای تعدد مالکان، این مسئولیت اهمیت بیشتری پیدا می‌کند، زیرا خریدار ممکن است بر پایه ظاهر تصرف یا اسناد عادی به مالکیت فروشنده اعتماد کرده باشد و بعداً با تعارض حقوقی میان شرکا یا مالکان واقعی مواجه شود.

۱۴. رویه دادگاه‌ها در تشخیص انتقال مال غیر

در اراضی فاقد سند رسمی، تشخیص وقوع انتقال مال غیر توسط دادگاه‌ها با پیچیدگی‌های اثباتی فراوانی روبه‌روست. برخلاف املاک ثبت‌شده که استعلام از دفتر املاک تکلیف را روشن می‌کند، در این اراضی، رویه قضایی بر «تحقیقات محلی» و «سوابق تصرف» متمرکز است. دادگاه‌ها برای تشخیص اینکه آیا فعلی مصداق انتقال مال غیر است یا خیر، ابتدا به بررسی «ید» یا تصرف مادی می‌پردازند. در بسیاری از آراء صادره، دادگاه‌ها صرفِ داشتن یک مبایعه‌نامه عادی را دلیل بر مالکیت نمی‌دانند و معتقدند اگر انتقال‌دهنده بدون داشتن تصرف مادی یا سابقه احیاء، اقدام به معامله نماید، قرینه‌ای قوی بر سوءنیت و تحقق رکن مادی انتقال مال غیر است (Esmaeili, 2022).

در مواردی که با «تعدد مالکان» (مالکیت مشاعی) در اراضی فاقد سند مواجه هستیم، رویه قضایی میان «انتقال سهم مشاع» و «انتقال سهم اختصاصی» تفکیک قائل می‌شود. اگر یکی از شرکا بیش از سهم خود را به‌صورت «مفروز» معامله کند، دادگاه‌ها غالباً این عمل را نسبت به مازاد، در حکم انتقال مال غیر تلقی می‌کنند. رویه حاکم بر شعبه‌های دیوان عالی کشور نشان می‌دهد که در چنین شرایطی، دادگاه بر «قاعده تسلیط» و «محدودیت اختیارات شریک در مال مشاع» (موضوع مواد ۵۸۱ و ۵۸۲ قانون مدنی) تأکید دارد.

تشخیص این امر در اراضی وسیع که حدود آن با اسناد عادی و عرفی مشخص شده، مستلزم ارجاع به کارشناسی ثبتی برای تطبیق نسق‌های زراعی یا بنچاق‌های قدیمی با محل مورد نزاع است (Shahmalekpour & Daryaei, 2021).

علاوه بر این، رویه قضایی در تشخیص ماهیت این فعل، به‌شدت تحت تأثیر «حسن‌نیت یا سوءنیت طرفین» قرار دارد. در اراضی فاقد سند، گاهی انتقال مال غیر ناشی از «تداخل مرزها» یا «اشتباه در محاسبات مساحی» است. در این موارد، رویه دادگاه‌های حقوقی بر این است که اگر انتقال‌دهنده بر اساس یک سند عادی قدیمی که ابطال نشده، اقدام به معامله کرده باشد، عمل او را از شمول عناوین مجرمانه خارج کرده و صرفاً به‌عنوان یک «معامله فضولی» با آثار مسئولیت مدنی (رد ثمن و غرامات) برخورد می‌کنند. این رویکرد به‌منظور جلوگیری از تورم کیفری در دعاوی ملکی اتخاذ شده است، مگر آنکه بزه‌دیده ثابت کند که انتقال‌دهنده با علم به «معارض بودن» یا «تعلق حق به دیگری»، اقدام به صحنه‌سازی حقوقی کرده است (Jafari Langroudi, 2009).

در نهایت، یکی از شاخص‌های مهم در رویه قضایی برای تشخیص این جرم در املاک بدون سند، بررسی «سلسله ایادی» است. دادگاه‌ها با بررسی پشت‌نمره اسناد عادی، تلاش می‌کنند نقطه انقطاع مالکیت واقعی را بیابند. اگر در این زنجیره، شخصی بدون داشتن معامله قبلی با مالک اصلی، خود را مالک معرفی کرده باشد، رویه قضایی او را مسئول اصلی ورود ضرر و غاصبِ عنوانِ مالکیت می‌شناسد. این تشخیص، مبنای تعیین مسئولیت مدنی برای جبران خسارات ناشی از کاهش ارزش پول و غرامات وارده به خریدار جاهل قرار می‌گیرد که در آرای وحدت رویه ۷۳۳ و ۸۱۱ نیز مورد تأیید قرار گرفته است (Ghorbani, 2008).

۱۵. رویه قضایی محاکم در مسئولیت مدنی ناشی از انتقال مال غیر

در رویه قضایی ایران، مسئولیت مدنی ناشی از انتقال مال غیر، فراتر از مجازات کیفری مرتکب، واجد ابعاد حقوقی مستقلی است که دادگاه‌ها را مکلف به اتخاذ تصمیم در خصوص جبران خسارات وارده بر خریدار (مال‌باخته) و مالک اصلی می‌نماید. هنگامی که عمل انتقال مال غیر در اراضی فاقد سند رسمی واقع می‌شود، دادگاه‌ها با چالش‌های اثباتی ویژه‌ای مواجه‌اند؛ زیرا از یک سو باید بطلان معامله فضولی را اعلام نمایند و از سوی دیگر، باید مبنای مسئولیت مدنی انتقال‌دهنده را جهت استرداد ثمن و جبران زیان‌های احتمالی تبیین کنند. رویه موجود بر این مبنا استوار است که مسئولیت مدنی در این موارد، ریشه در «اتلاف» یا «تسبیب» دارد و حتی بدون وجود سوءنیت کیفری (در موارد اشتباه)، اصل مسئولیت مدنی برای جبران خسارت پابرجاست (Katouzian, 1997).

محاکم در تحلیل مسئولیت مدنی ناشی از انتقال مال غیر، تفکیک دقیقی میان «وضعیت ثمن» و «ارزش عین مال» قائل می‌شوند. در اراضی فاقد سند رسمی که قیمت‌ها ممکن است به دلیل تورم یا تحولات شهری به‌سرعت تغییر کند، رویه دادگاه‌ها غالباً بر بازگرداندن ثمن معامله به نرخ روز یا محاسبه خسارات ناشی از کاهش قدرت خرید استوار است. بدین معنا که دادگاه‌ها صرف استرداد ثمن پرداختی به قیمت زمان معامله را کافی نمی‌دانند و با تکیه بر قواعد مسئولیت مدنی، انتقال‌دهنده را ملزم به جبران خساراتی می‌کنند که خریدار به دلیل عدم امکان انتفاع از ملک متحمل شده است (Dadmarzi, 2012).

علاوه بر این، در پرونده‌های اراضی فاقد سند، رویه دادگاه‌ها در مواجهه با «خریدار جاهل» و «خریدار عالم» به ماهیت مسئولیت مدنی جهت می‌دهد. اگر خریدار از ماهیت مال غیر بودن ملک مطلع نبوده باشد، دادگاه‌ها با رویکردی حمایتی، وی را مستحق دریافت تمامی خسارات وارده، اعم از اصل ثمن و غرامات ناشی از قرارداد، می‌دانند. در مقابل، اگر تبانی میان انتقال‌دهنده و خریدار احراز شود، دادگاه‌ها در مقام رسیدگی به مسئولیت مدنی، رویکردی سخت‌گیرانه اتخاذ کرده و ممکن است خریدار را به

دلیل شرکت در تقلب، مستحق دریافت غرامت ندانند (Ghorbani, 2008). این رویکرد بیانگر آن است که رویه قضایی در حوزه مسئولیت مدنی انتقال مال غیر، نه‌تنها بر جبران زیان، بلکه بر جنبه‌های اخلاقی و ارزیابی حسن‌نیت طرفین نیز تمرکز دارد.

۱۶. راهکارهای قضایی

راهکارهای قضایی در مواجهه با معضلات انتقال مال غیر در اراضی فاقد سند رسمی، بر نقش تفسیری و صیانتی دادگاه‌ها در نظام حقوقی تمرکز دارد. در شرایطی که قوانین موجود در برخی موارد دارای اجمال یا ابهام هستند، قضات می‌توانند با اتخاذ رویکردهای واقع‌گرایانه، امنیت حقوقی را برای ذی‌نفعان فراهم آورند. این راهکارها شامل تغییر در شیوه‌های دادرسی، نحوه ارزیابی ادله و ایجاد رویه‌هایی است که مانع از سوءاستفاده از خلأهای ثبتی شود. در واقع، مرجع قضایی باید به‌عنوان نهادی تعادل‌بخش، میان حق مالکیت مالک اصلی و حقوق خریدار با حسن‌نیت، موازنه‌ای عادلانه برقرار نماید (Katouzian, 1997). نقش قضات در این حوزه، از حالت انفعال در برابر اسناد عادی به تحقیق فعالانه برای کشف واقعیت تغییر می‌یابد. راهکارهای قضایی پیشنهادی بر این اصل استوار است که دادگاه نباید صرفاً به ظواهر اسناد ابرازی اکتفا کند، بلکه باید با استفاده از قرائن و امارات قضایی، ریشه تصرفات و سلسله‌مراتب انتقال را در اراضی فاقد سند ردیابی نماید. این رویکرد، دادرسی را از یک فرآیند فرمالیته خارج کرده و به ابزاری برای احقاق حق واقعی در اراضی مشاع تبدیل می‌کند که در آن‌ها مرز میان حق و باطل به دلیل تعدد مالکان و نبود سند رسمی، بسیار باریک است (Shams, 2021).

سومین محور در راهکارهای قضایی، ترویج مدیریت قضایی پرونده‌های ثبتی است که بر اساس آن، شعبات تخصصی برای رسیدگی به دعاوی اراضی فاقد سند ایجاد شود. تخصصی‌شدن دادگاه‌ها باعث می‌شود که قضات با اشراف کامل بر پیچیدگی‌های فنی نقشه‌برداری و عرف‌های محلی تصرف، احکامی صادر کنند که در مرحله اجرا با بن‌بست مواجه نشود. همچنین، استفاده از کارشناسان معتمد و مجرب که با بافت حقوقی و اجتماعی اراضی فاقد سند آشنایی دارند، می‌تواند از صدور آرای معارض و متزلزل که خود عامل بروز مسئولیت‌های مدنی جدید است، جلوگیری نماید (Jafari Langroudi, 2009).

در نهایت، راهکارهای قضایی باید به سمت تقویت ضمانت‌اجراهای جبرانی حرکت کنند. رویه قضایی می‌تواند با تفسیر موسع از قواعد مسئولیت مدنی، جبران خسارت زیان‌دیدگان را تسهیل نماید. برای مثال، پذیرش خسارت ناشی از کاهش ارزش پول و عدم‌النفع مسلم در پرونده‌های انتقال مال غیر، می‌تواند بخشی از خلأهای قانونی را پوشش دهد (Badini, 2004). با اتخاذ این رویکردها، دستگاه قضایی نه‌تنها به‌عنوان مرجع حل اختلاف، بلکه به‌عنوان نهادی پیشگیرانه عمل می‌کند که با افزایش هزینه‌های حقوقی متخلفان، انگیزه انجام معاملات غیرقانونی را در اراضی فاقد سند کاهش می‌دهد.

۱۷. توجه به حسن نیت و جبران عادلانه خسارت

اصل حسن نیت، به‌عنوان یکی از ستون‌های بنیادین حقوق تعهدات مدرن، نقشی کلیدی در تعدیل قراردادها، تفسیر مفاد مبهم و در نهایت، بازتوزیع عادلانه مخاطرات قراردادی ایفا می‌کند. در تحلیل‌های اقتصادی و اخلاقی حقوق قراردادها، حسن نیت صرفاً یک توصیه اخلاقی نیست، بلکه ابزاری کارآمد برای کاهش هزینه‌های مبادلاتی، جلوگیری از رفتارهای فرصت‌طلبانه در طول رابطه قراردادی به شمار می‌رود (Badini, 2004). هنگامی که یکی از طرفین قرارداد در موقعیت برتر اقتصادی یا اطلاعاتی قرار می‌گیرد، پایبندی به حسن نیت مانع از آن می‌شود که وی با سوءاستفاده از خلأهای قراردادی، منافع نامتعارفی را به ضرر طرف مقابل تحصیل کند.

در فقه امامیه، هرچند قاعده عام و مستقلی تحت عنوان «وجوب حسن نیت» به شکل مدونِ حقوق غربی دیده نمی‌شود، اما روح حاکم بر ابواب معاملات و قواعدی نظیر «لاضرر»، «حرمت اکل مال به باطل» و نهی از «غرر» و «تدلیس»، نشان‌دهنده ملازمه عمیق میان لزوم وفای به عهد و رفتار منصفانه و صادقانه در روابط مالی است (Mohaghegh Damad, 2010). از این منظر، نادیده گرفتن حسن نیت در اجرای قرارداد، تعادل ظریف میان عوضین را برهم می‌زند و زمینه‌ساز ایجاد خساراتی می‌شود که جبران آن‌ها بر عهده عامل زیان است.

جبران عادلانه خسارت، به‌عنوان تالی‌تلو و مکمل اصل حسن نیت، ایجاب می‌کند که دادرس در مقام ارزیابی زیان، خود را به فرمول‌های سنتی و صوری محدود نسازد. در نظام‌های پیشرو حقوقی، از جمله حقوق فرانسه پس از اصلاحات ۲۰۱۶ قانون مدنی، عدول از حسن نیت در مرحله پیش‌قراردادی یا اجرای قرارداد، مستوجب مسئولیت جبران خسارت‌های ناشی از دست رفتن فرصت و هزینه‌های اتلاف‌شده است. جبران عادلانه زمانی محقق می‌شود که دادگاه با در نظر گرفتن وضعیت زیان‌دیده، خسارت‌های ناشی از نقض عهد را به‌گونه‌ای ترمیم کند که او تا حد امکان در وضعیتی قرار گیرد که در صورت اجرای درست و با حسن نیت قرارداد، در آن وضعیت قرار می‌داشت (Zarei, 2019). این امر مستلزم تفکیک دقیق میان خسارت عدم‌النفع محض و خسارت ناشی از اتلاف فرصت‌های واقعی و متعارف است تا از یک سو از دارا شدن بلاجهت جلوگیری شود و از سوی دیگر، زیان واقعی مدعی بدون جبران باقی نماند.

۱۸. توسعه تحلیل‌های مبتنی بر مسئولیت مدنی

پویایی روابط اجتماعی و اقتصادی در عصر معاصر، ناکارآمدی برخی از رویکردهای سنتی مسئولیت مدنی را که صرفاً بر تقصیر شخصی سنتی استوار بودند، آشکار ساخته است. توسعه تحلیل‌های مبتنی بر مسئولیت مدنی مستلزم گذر از نگرش‌های صرفاً ترمیمی به سمت رویکردهای پیشگیرانه، بازدارنده و مبتنی بر تحلیل اقتصادی حقوق است. در این چارچوب، مسئولیت مدنی نه‌تنها ابزاری برای انتقال بار خسارت از قربانی به عامل زیان، بلکه سازوکاری برای تخصیص بهینه منابع و تشویق کنشگران به اتخاذ تدابیر احتیاطی بهینه تلقی می‌شود (Javanmard, 2023).

در حقوق ایران، مبانی مسئولیت مدنی بر پایه‌های استواری چون قواعد «اتلاف»، «تسبیب»، «ضمان ید» و «لاضرر» استوار است. با این حال، تعبیر سنتی از تسبیب که احراز رابطه علیت مادی مستقیم را شرط ایجاد ضمان می‌دانست، امروزه پاسخگوی خسارت‌های پیچیده مدرن (نظیر خسارت‌های زیست‌محیطی، مسئولیت ناشی از محصولات معیوب، و خسارات اطلاعاتی در فضای مجازی) نیست. نویسندگان حقوقی معاصر با بازخوانی فقهی قاعده تسبیب استدلال می‌کنند که ملاک عرفی در انتساب استناد عقلایی، برای تحقق ضمان کافی است و نیازی به تقارن مادی شدید میان فعل و ورود ضرر وجود ندارد (Katouzian, 1997). این بازخوانی، راه را برای شناسایی مسئولیت ناشی از ترک فعل و همچنین مسئولیت‌های ناشی از ایجاد خطرات غیرمتعارف هموار می‌سازد. علاوه بر این، توسعه تحلیل‌های مسئولیت مدنی در پهنه تطبیقی نشان می‌دهد که نظام‌های حقوقی معاصر به سمت پذیرش نظریه‌های «مسئولیت محض» در حوزه‌های پرمخاطره حرکت کرده‌اند تا فرآیند اثبات دعوا برای زیان‌دیده که معمولاً در موضع ضعف اثباتی قرار دارد، تسهیل شود. انطباق این رویکردها با حقوق موضوعه ایران، نیازمند بهره‌گیری هوشمندانه از مفهوم «تعهد به ایمنی ایمن‌ساز» در قراردادها و بازتعریف تقصیر مفترض در قلمرو مسئولیت قهری است. این توسعه تحلیلی، محاکم را قادر می‌سازد تا با توزیع عادلانه ریسک در جامعه، مانع از پایمال شدن حقوق آسیب‌دیدگان در مواجهه با ساختارهای بزرگ صنعتی و اطلاعاتی شوند (Javanmard, 2023).

۱۹. راهکارهای پیشگیرانه

ثبت و تثبیت مالکیت

ثبت و تثبیت رسمی مالکیت، به‌عنوان هسته مرکزی راهکارهای پیشگیرانه، نقشی بنیادین در نظم عمومی و صیانت از حقوق مالکانه شهروندان ایفا می‌کند. رسمیت بخشیدن به مالکیت از طریق سیستم‌های ثبتی نوین، رابطه حقوقی شخص با مال غیرمنقول را در برابر تعرضات ثالث مصونیت می‌بخشد. سیستم ثبت نوین که بر پایه «دفتر املاک» استوار است، با اعلام عمومی مالکیت و ایجاد اماره قانونی غیرقابل‌انکار، مانع از شکل‌گیری ادعاهای واهی و معارض می‌گردد (Shahri, 2019).

در حقوق ایران، قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰ با اجباری کردن ثبت عمومی املاک در مواد ۲۲، ۴۶، ۴۷ و ۴۸، گام بزرگی در جهت تثبیت مالکیت‌ها برداشت. با این حال، اعتبار طولانی‌مدت اسناد عادی (قولنامه‌ها) در دهه‌های گذشته، کارکرد پیشگیرانه سیستم ثبتی را با چالش‌های جدی مواجه کرد و زمینه‌ساز پرونده‌های کثیر معامله معارض و ابطال اسناد رسمی شد.

در راستای رفع این بحران و ارتقای کارکرد پیشگیرانه ثبت، «قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول» (مصوب ۱۴۰۳) به‌عنوان یک چرخش استراتژیک در سیاست تقنینی ایران ظهور کرد. این قانون با بی‌اعتبار ساختن تدریجی اسناد عادی در برابر اشخاص ثالث و الزام به ثبت هرگونه انتقال مالکیت در سامانه‌های الکترونیکی ثبت، بسترهای پیشگیری از موازی‌کاری، جعل و کلاهبرداری ملکی را فراهم ساخته است. تثبیت رسمی مالکیت نه‌تنها مانع تضییع حقوق افراد می‌گردد، بلکه با ایجاد «شفافیت ملکی»، ابزاری کارآمد جهت اعمال نظارت‌های مالیاتی، جلوگیری از فرار مالیاتی و تخصیص بهینه اراضی در اختیار حاکمیت قرار می‌دهد (Javanmard, 2023). بدین ترتیب، ثبت رسمی از یک تشریفات اداری ساده به یک ابزار حاکمیتی پیشگیرانه و امنیت‌ساز ارتقا یافته است.

۲۰. استعلام‌های اجباری پیش از انتقال

یکی از کارآمدترین ابزارهای پیشگیری وضعی از وقوع جرایم علیه اموال و جلوگیری از تشکیل پرونده‌های حقوقی، برقراری نظام «استعلام‌های اجباری» پیش از تنظیم هرگونه سند انتقال است. این استعلام‌ها به‌مثابه یک فیلتر نظارتی، وضعیت حقوقی ملک و صلاحیت متعاملین را در لحظه معامله پایش می‌کنند. هدف اصلی از این فرآیند، اطمینان از «آزادی ملک» (عدم بازداشت، رهن یا ملی بودن) و «اهلیت و صلاحیت» طرفین (عدم ممنوع‌المعامله بودن) است.

در حقوق ایران، به موجب مواد قانون ثبت و بخشنامه‌های ثبتی، دفاتر اسناد رسمی مکلفند پیش از تنظیم سند، آخرین وضعیت ثبتی را از اداره ثبت مربوطه استعلام نمایند. با الکترونیکی شدن فرآیندهای ثبتی و اتصال به بانک‌های اطلاعاتی متمرکز، این استعلام‌ها از حالت سنتی و زمان‌بر خارج شده و به‌صورت «برخط» انجام می‌پذیرد که این امر ضریب جعل و سوءاستفاده را به‌شدت کاهش داده است (Davoudi, 2022).

علاوه بر استعلام ثبتی، اخذ مفاصاحساب‌های مالیاتی و عوارض نوسازی شهرداری نیز در زمره استعلام‌های پیشگیرانه قرار می‌گیرند. این رویکرد که در ادبیات حقوقی به «شفافیت پیش‌قراردادی» معروف است، مانع از انتقال دیون دولتی به خریدار ناآگاه شده و از بروز اختلافات آتی در مورد حقوق عمومی جلوگیری می‌کند (Davoudi, 2022). بنابراین، اجباری شدن این استعلام‌ها در تمام مراحل معامله (حتی در مرحله تنظیم مبایعه‌نامه در دفاتر املاک مطابق قانون جدید ۱۴۰۳) زیربنای امنیت در روابط مالی محسوب می‌شود.

۲۱. آموزش حقوقی به مردم و دفاتر مشاور املاک

ریشه بسیاری از دعاوی ملکی و کلاهبرداری‌های قراردادی در «فقر حقوقی» و عدم آگاهی شهروندان از آثار حقوقی عقود نهفته است. آموزش حقوقی، به‌عنوان یک راهبرد پیشگیرانه اجتماعی، با هدف توانمندسازی اشخاص در تشخیص مخاطرات قراردادی صورت

می‌گیرد. هرگاه متعاملین از اهمیت سند رسمی و خطرات ناشی از پرداخت ثمن در برابر سند عادی آگاه باشند، تمایل به رفتارهای پرریسک کاهش می‌یابد (Davoudi, 2022).

در این میان، نقش دفاتر مشاور املاک به‌عنوان «واسطه‌های معاملاتی» بسیار حیاتی است. در نظام سنتی، مشاوران املاک صرفاً به‌عنوان دلال، وظیفه به هم رساندن طرفین را داشتند، اما در رویکرد نوین، آنان موظف به ارائه مشاوره‌های اولیه حقوقی و بررسی اصالت مدارک هستند. توسعه آموزش‌های تخصصی برای صنوف املاک، ضامن این است که قراردادهای مقدماتی (بیع‌نامه‌ها) به‌گونه‌ای تنظیم شوند که با قواعد امری حقوقی در تضاد نباشند (Jafari Langroudi, 2013).

آموزش حقوقی نباید صرفاً به متون قانونی محدود شود، بلکه باید «فرهنگ ثبت‌گرایی» را در جامعه نهادینه کند. اطلاع‌رسانی عمومی از طریق رسانه‌های جمعی درباره پیامدهای قانون جدید «الزام به ثبت رسمی معاملات»، نمونه‌ای از این آموزش‌های پیشگیرانه است. در تحلیل جرم‌شناختی، آموزش همگانی با از بین بردن «محیط‌های ابهام‌آلود»، فرصت را از مرتکبان جرایم یقه‌سفید سلب کرده و هزینه‌های نظارتی دولت را کاهش می‌دهد. به عبارت دیگر، هرچه سواد حقوقی جامعه ارتقا یابد، پرونده‌های ناشی از «جهل به قانون» و «بی‌احتیاطی حقوقی» در محاکم دادگستری ریزش بیشتری خواهد داشت (Javanmard, 2023).

۲۲. نتیجه‌گیری

پژوهش حاضر با عنوان «تحلیل مسئولیت مدنی ناشی از انتقال مال غیر در اراضی فاقد سند رسمی با تعدد مالکان در پرتو قانون مدنی و رویه قضایی» نشان داد که انتقال مال غیر در این دسته از اراضی، صرفاً مسئله‌ای مربوط به اعتبار قرارداد یا امکان تعقیب کیفری انتقال‌دهنده نیست، بلکه منشأ آثار مهم مسئولیت مدنی نیز به شمار می‌رود. فقدان سند رسمی، رواج اسناد عادی، تعدد تصرفات و ایادی، ابهام در حدود و میزان مالکیت، و وجود مالکیت مشاع، احراز مالک واقعی و حدود اختیار انتقال‌دهنده را دشوار می‌سازد. در نتیجه، خریدار، مالکان واقعی و حتی اشخاص ثالث ممکن است در اثر معامله‌ای که نسبت به تمام یا بخشی از مورد آن، انتقال‌دهنده حق تصرف و انتقال نداشته است، متحمل زیان شوند.

بر اساس قواعد قانون مدنی، هر یک از شرکای مال مشاع تنها نسبت به سهم خود اختیار انتقال دارد و انتقال سهم سایر شرکا، بدون اذن یا اجازه آنان، در قلمرو معامله فضولی قرار می‌گیرد. بنابراین، معامله انجام‌شده نسبت به سهم ناقل، در صورت وجود سایر شرایط اساسی صحت قرارداد، نافذ است؛ اما نسبت به مازاد بر سهم وی، غیرنافذ خواهد بود و نفوذ آن به اجازه مالکان واقعی وابسته است. با این همه، عدم نفوذ معامله لزوماً پاسخگوی همه آثار زیان‌بار آن نیست؛ زیرا ممکن است خریدار با اعتماد به اظهارات، رفتار یا اسناد ارائه‌شده از سوی انتقال‌دهنده، مبالغی پرداخت کرده، هزینه‌هایی متحمل شده یا از فرصت‌های معاملاتی دیگر محروم شده باشد. از این رو، قواعد مسئولیت مدنی نقش مکمل و ضروری در جبران خسارت دارند.

یافته‌های پژوهش بیانگر آن است که مبنای مسئولیت انتقال‌دهنده را می‌توان بر تقصیر، تسبیب و نقض اعتماد مشروع استوار ساخت. هرگاه انتقال‌دهنده با علم به فقدان مالکیت یا محدود بودن سهم خود، تمام ملک یا سهمی بیش از میزان مالکیت خویش را منتقل کند، تقصیر وی آشکار است و رابطه سببیت میان رفتار او و زیان‌های واردشده به خریدار یا مالکان واقعی قابل احراز خواهد بود. همچنین، حتی در فرض فقدان سوءنیت صریح، چنانچه ناقل بدون انجام بررسی‌های متعارف، بدون افشای وضعیت اشاعه یا با پنهان کردن واقعیت‌های مؤثر در معامله، سبب ایجاد اعتماد ناموجه در طرف مقابل شود، می‌توان وی را مسئول جبران خسارت دانست. بدین ترتیب، مسئولیت مدنی در این حوزه تنها وابسته به اثبات قصد اضرار نیست، بلکه بی‌مبالاتی، کتمان واقعیت و تخلف از تکلیف احتیاط نیز می‌تواند مبنای ضمان قرار گیرد.

بررسی رویه قضایی نیز نشان داد که محاکم در دعاوی مربوط به اراضی فاقد سند رسمی، غالباً ناگزیر از ارزیابی مجموعه‌ای از دلایل و قرائن هستند؛ از جمله تصرف، اسناد عادی، شهادت شهود، زنجیره نقل‌وانتقالات، پرداخت ثمن، نحوه مداخله اشخاص در ملک و میزان آگاهی طرفین از وضعیت مالکیت. با وجود این، در برخی موارد، وحدت و انسجام کافی در تمییز میان آثار معامله فضولی، مسئولیت ناشی از مالکیت مشاع و مسئولیت ناشی از رفتار زیان‌بار اشخاص دیده نمی‌شود. این وضع می‌تواند به صدور آرای متفاوت در پرونده‌های مشابه، اطاله دادرسی، کاهش قابلیت پیش‌بینی آرا و تضعیف امنیت معاملات منجر شود. بر این اساس، به نظر می‌رسد راه‌حل مؤثر، تنها در افزایش ضمانت‌اجراهای پسینی و جبران خسارت پس از وقوع اختلاف خلاصه نمی‌شود، بلکه باید به سمت سازوکارهای پیشگیرانه حرکت کرد. تقویت ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول، محدود کردن آثار اسناد عادی در معاملات معارض، الزام به استعلام از مراجع ثبتی و مراجع محلی، شفاف‌سازی وضعیت مالکیت مشاع و اطلاع‌رسانی صریح درباره سهم انتقال‌دهنده، از مهم‌ترین ابزارهای پیشگیری محسوب می‌شوند. افزون بر این، تدوین معیارهای قضایی روشن درباره احراز تقصیر، رابطه سببیت، تشخیص حسن نیت خریدار و نحوه توزیع مسئولیت میان انتقال‌دهنده، واسطه‌ها و اشخاص مؤثر در ورود زیان، می‌تواند از پراکندگی رویه بکاهد.

در نهایت، پژوهش حاضر به این نتیجه می‌رسد که حمایت هم‌زمان از مالکیت مشروع مالکان واقعی و اعتماد متعارف خریداران با حسن نیت، مستلزم تلفیق قواعد مالکیت مشاع، معامله فضولی و مسئولیت مدنی است. در این چارچوب، هر شخص باید تنها در حدود حق و اختیار خود اقدام به انتقال مال کند و در صورت تجاوز از این حدود یا ایجاد اعتماد ناموجه، مسئول جبران تمام زیان‌های مستقیم و قابل انتساب ناشی از رفتار خویش باشد. استقرار چنین رویکردی، همراه با توسعه ثبت رسمی و ایجاد رویه قضایی منسجم، می‌تواند به کاهش دعاوی، افزایش امنیت حقوقی و استحکام نظام مالکیت در اراضی فاقد سند رسمی منجر شود.

مشارکت نویسندگان

در نگارش این مقاله تمامی نویسندگان نقش یکسانی ایفا کردند.

تعارض منافع

در انجام مطالعه حاضر، هیچ‌گونه تضاد منافعی وجود ندارد.

EXTENDED ABSTRACT

The expansion of informal and customary transactions involving land without official title deeds has become one of the most significant sources of legal uncertainty and civil disputes in the Iranian legal system. In many rural, agricultural, peri-urban, and historically unregistered areas, ownership is not evidenced through formally registered title but rather through informal sale agreements, chains of possession, local acknowledgment, oral arrangements, and other non-official indicia of entitlement. This situation creates substantial uncertainty regarding the identity of the true owner, the precise boundaries of ownership, the scope of co-ownership shares, and the legal authority of persons who purport to transfer the property. Although the Iranian registration regime accords central importance to official registration and recognizes the registered owner as the legally acknowledged proprietor, practical realities demonstrate that a considerable number of transactions continue to occur outside the formal registration system. The resulting divergence between formal registration rules and social practices generates a particularly fertile environment for the transfer of property belonging wholly or partly to another person. From the perspective of private law, such conduct cannot be reduced merely to a defect in contractual validity or to a criminal act. It may also constitute an independent source of civil liability where the transferor, through unauthorized disposition, misleading representations, concealment of co-

ownership, or failure to exercise reasonable care, causes economic harm to the purchaser, the real owners, or third parties. The distinction between ownership, possession, and registration is therefore essential in evaluating these disputes, particularly because possession may function as an evidentiary presumption while not necessarily establishing definitive ownership in the face of contrary evidence (Ansari, 2002; Esmaeili, 2022; Ghorbani, 2008). The legal analysis of such cases consequently requires the simultaneous consideration of the rules of property law, co-ownership, unauthorized transactions, registration law, civil liability, and evidentiary principles, while also taking into account the practical significance of judicial interpretation in filling legislative gaps and resolving disputes that arise from informal transfers (Haeri Shahbagh, 2007; Shahri, 2019; Shams, 2021).

The realization of an unauthorized transfer in land lacking an official title deed requires careful identification of both the transferor's legal authority and the juridical nature of the transaction. A fundamental requirement is that the transferor lacks ownership, agency, authorization, guardianship, or any other valid legal basis permitting the transfer of the whole or part of the property. In such circumstances, the transaction falls within the conceptual framework of an unauthorized transaction, whose effectiveness depends upon subsequent ratification by the true owner. Iranian civil law recognizes that a person cannot validly dispose of another's property merely by asserting ownership or relying on possession, and where one co-owner transfers more than his or her actual undivided share, the transaction is effective only to the extent of that person's own legal entitlement, while the excess remains unauthorized and dependent upon the consent of the other owners (Emami, 2017; Jafari Langroudi, 2013; Shahmalekpour & Daryaei, 2021). This distinction becomes especially important in unregistered land because the purchaser may have no practical access to a definitive title record and may rely instead upon informal deeds, local testimony, possession, prior transfers, or representations made by the seller. Accordingly, the transferor's conduct must be assessed not only in terms of the formal validity of the disposition but also in relation to the informational asymmetry created by the absence of registration. Where the transferor knowingly presents himself or herself as sole owner despite the existence of other co-owners, conceals the limited nature of the ownership share, or transfers a physically identified portion of co-owned land without lawful partition, the conduct may establish a stronger basis for civil liability because it creates unjustified reliance and exposes the purchaser to foreseeable loss (Edrisi & Heydari, 2024; Javanmard, 2023). The subsequent ratification of the real owner may cure the defect of non-effectiveness with respect to that owner's share, but such ratification does not automatically extend to the rights of other co-owners. Therefore, in situations involving multiple owners, the transaction must be disaggregated according to each owner's share and authority. The legal consequences of the transfer should consequently be evaluated by distinguishing between the valid portion, the unauthorized portion, and the losses generated by the transferor's conduct independently of the ultimate status of the transaction (Emami, 1995; Jahani & Kabiri, 2014).

Civil liability arising from the transfer of another person's property in unregistered land is principally grounded in fault, causation, interference with property rights, and the protection of legitimate reliance. The transferor's liability may arise even where the transaction is merely unenforceable against the true owner, because non-effectiveness as a contractual consequence does not by itself

compensate the purchaser or the owner for actual losses suffered as a result of the transaction. Where the transferor knowingly exceeds the boundaries of his or her ownership, conceals the existence of other co-owners, provides inaccurate information concerning the legal status of the land, or negligently fails to verify the scope of ownership before entering into the transaction, the conduct can be characterized as a breach of the legally required standard of care. Iranian civil liability doctrine has long recognized that liability may be founded not only upon direct destruction of property but also upon causation, negligent conduct, abuse of rights, and wrongful interference with the legally protected interests of others (Badini, 2004; Mohaghegh Damad, 2010, 2013). In this context, the causal link must be established between the unauthorized transfer and the loss claimed. Typical losses include repayment of the purchase price, reduction in the real value of the amount paid, transaction costs, litigation expenses, costs incurred in attempting to establish ownership, and, where adequately proven, other direct and foreseeable losses resulting from reliance on the defective transaction. The doctrine of warranty of title is particularly relevant because the seller may be required to return the purchase price and compensate an innocent purchaser where the subject matter is ultimately determined to belong to another person (Adl, 2004; Dadmarzi, 2012). Nevertheless, the scope of liability should not be mechanically equated with the entire market value of the property in every case. Where only part of the property belongs to another co-owner, the extent of compensation should ordinarily correspond to the unauthorized portion unless the defect in that portion renders the entire transaction economically or legally ineffective. Accordingly, an accurate assessment of damages requires a differentiated analysis of ownership shares, the amount of consideration attributable to each share, the purchaser's state of knowledge, the conduct of the seller, and the extent to which the claimed loss is directly and reasonably attributable to the unauthorized transfer (Katouzian, 1997; Zarei, 2019).

The problem becomes more complex where multiple causes contribute to the damage. In disputes involving land without official title deeds, the seller is not always the only actor whose conduct affects the occurrence or extent of the loss. The real owner may have contributed to a misleading appearance through prolonged silence or negligent tolerance of another person's possession; intermediaries or real estate brokers may have facilitated the transaction without adequately investigating prior ownership or the chain of transfers; local authorities or other persons may have issued informal confirmations upon which the purchaser relied; and the purchaser may also have failed to undertake reasonable inquiries appropriate to the uncertainty surrounding unregistered land. Civil liability must therefore be allocated according to the actual contribution of each actor to the harmful result rather than imposed solely on the basis of formal status (Mohaghegh Damad, 2013; Sanei, 2006). The rules of causation and the jurisprudential doctrine of deception are particularly important in this respect because an innocent purchaser who has been misled may seek recovery from the person whose conduct created the false appearance of ownership or authority. At the same time, where the purchaser knew that the property was co-owned, was aware of contradictory ownership claims, or ignored obvious indications of uncertainty, the extent of recoverable damages may require separate consideration. The evidentiary dimension of these cases is equally important. Courts generally need to examine possession, the chain of informal transfers, ordinary sale

agreements, local testimony, prior transactions, payment receipts, cadastral information where available, and the conduct and knowledge of the parties. Expert assessment may be necessary to determine the physical location, area, value, co-ownership share, and degree of overlap between claimed interests, although the ultimate questions of ownership, legal validity, and responsibility remain judicial matters rather than matters for the expert alone (Matin Daftari, 2010; Shams, 2020, 2021). In this manner, judicial determination must combine evidentiary analysis with substantive legal doctrine, particularly because the absence of official registration often prevents courts from relying on a single decisive document and instead requires the cumulative evaluation of multiple indicators of ownership and authority.

Judicial practice therefore plays a central role in determining the practical contours of civil liability in these disputes. Courts dealing with transfers of unregistered land must distinguish among three separate questions: whether the transferor had ownership or authority, whether the transaction is valid or enforceable against the actual owner, and whether the transferor's conduct independently gives rise to an obligation to compensate. These issues overlap but are not identical. A transaction may remain unauthorized and unenforceable against one or more owners while still being valid with respect to the transferor's own share; similarly, a seller may incur civil liability even where criminal intent cannot be established. Judicial reasoning must also distinguish between the consequences of an unauthorized transaction and those of a harmful misrepresentation or negligent creation of reliance. In practice, the absence of consistent doctrinal separation between these categories can produce divergent outcomes in similar cases, particularly regarding the allocation of liability among co-owners, sellers, intermediaries, and purchasers (Jahani & Kabiri, 2014; Shahmalekpour & Daryaei, 2021). A more coherent judicial approach would require courts to identify first the exact extent of the transferor's ownership, then determine the portion of the transaction that is valid or unauthorized, and finally assess whether the transferor or any other participant engaged in conduct that caused compensable loss. Such an approach would also strengthen the protection of good-faith purchasers without undermining the rights of genuine owners. From a preventive perspective, the risks identified in these disputes support stronger reliance on formal registration, compulsory verification of title and legal restrictions before transfer, clearer identification of co-ownership shares, and improved legal awareness among real estate intermediaries and members of the public (Davoudi, 2022; Shahri, 2019). The movement toward greater formalization of transactions can therefore be understood not merely as an administrative reform but as a mechanism for reducing evidentiary uncertainty, preventing fraudulent or negligent transfers, lowering litigation costs, and improving the predictability of property relations.

In conclusion, civil liability arising from the transfer of another person's property in land without an official title deed should be analyzed through an integrated framework combining property law, co-ownership, unauthorized transactions, causation, fault, compensation, and judicial evidence. The absence of formal registration does not eliminate ownership rights, but it substantially complicates the identification of the true owner, the extent of co-ownership shares, and the authority of the transferor. Where one co-owner transfers only his or her own share, the transaction may remain effective within that limit; where the transfer exceeds that share, the excess is dependent upon the consent of the actual owners and may expose the

transferor to civil liability. Liability becomes particularly compelling where the transferor knowingly misrepresents ownership, conceals the existence of other owners, fails to disclose material information, or otherwise creates unjustified reliance on the part of the purchaser. The appropriate legal response must therefore go beyond the formal classification of the transaction as valid, invalid, or unauthorized and must address the concrete losses caused by the conduct of the parties. A coherent judicial method should separately identify ownership, determine the legal effect of the transaction as to each share, establish the causal relationship between the transfer and the claimed loss, evaluate the purchaser's good faith, and allocate responsibility according to the actual contribution of each participant. At the same time, preventive measures are indispensable. Greater formalization of real estate transactions, systematic title verification, clearer documentation of co-ownership, professional responsibility for intermediaries, and increased public legal awareness can substantially reduce the conditions that facilitate unauthorized transfers. An integrated approach of this kind can better protect legitimate ownership, preserve reasonable transactional reliance, improve consistency in judicial outcomes, and strengthen legal certainty in transactions involving land without official title deeds.

References

Adl, M. (2004). *Civil Law*. Jahani Publications.

Ansari, V. (2002). *Law of Registration of Deeds and Real Estate*. SAMT.

Badini, H. (2004). *Philosophy of Civil Liability*. Enteshar Co.

Dadmarzi, S. M. (2012). The Necessity of Considering Warranty of Title as Compulsory Liability. *Legal Knowledge and Research*(2).

Davoudi, A. (2022). *Public Rights and Prevention of Property Disputes*. Astan Quds Publishing.

Edrisi, F., & Heydari, H. (2024). A Jurisprudential-Legal Study of the Crime of Transferring Another's Property to Oneself. *Modern Jurisprudence and Law*(18).

Emami, S. H. (1995). *Civil Law, Volume 1: Property and Ownership*. Eslami Publications.

Emami, S. H. (2017). *Civil Law, Volume 2: Obligations and Contracts*. Eslami Publications.

Esmaeili, M. (2022). *Ownership and Possession*. Jangal.

Ghorbani, F. (2008). *Explanation and Analysis of Laws and Regulations on Registration of Deeds and Real Estate*. General Directorate of Education, Judiciary.

Haeri Shahbagh, S. A. (2007). *Law of Registration of Deeds and Real Estate in the Current Legal Order*. Ganj-e Danesh.

Jafari Langroudi, M. J. (2009). *Legal Terminology*. Ganj-e Danesh.

Jafari Langroudi, M. J. (2013). *Civil Law: Obligations and Contracts*. Ganj-e Danesh.

Jahani, A.-A., & Kabiri, S. (2014). Examining the Relationship between Unauthorized Transaction and Transfer of Another's Property. *Jurisprudence and Principles*, *46*(3).

Javanmard, A. (2023). Property Crimes. *Law and Politics Quarterly*, *6*(36).

Katouzian, H. (1997). *Non-Contractual Obligations (Compulsory Liability), Volume 1*. University of Tehran Press.

Matin Daftari, A. (2010). *Civil and Commercial Procedure*. Majd.

Mohaghegh Damad, S. M. (2010). *Topics in Civil Law: Compulsory Liability and Civil Liability*. SAMT.

Mohaghegh Damad, S. M. (2013). *Rules of Jurisprudence: Civil Liability and Compulsory Liability*. Center for the Publication of Islamic Sciences.

Orfi, M. (2010). *Law of Registration of Deeds and Real Estate*. Jangal.

Sanei, P. (2006). *Civil Law, Volume 1*. SAMT.

Shahmalekpour, H., & Daryaei, R. (2021). Analysis of the Legal Effect of Unauthorized Transactions. *Ta'ali-ye Hoquq*(3).

Shahri, G. (2019). Registration Problems in Real Estate Registration Areas. *Registration Law Journal*, *12*.

Shams, A. (2010). *Civil Procedure, Volume 1*. Derak.

Shams, A. (2020). *Civil Procedure, Volume 2*. Derak.

Shams, A. (2021). *Civil Procedure (Advanced Course): Evidence*. Derak.

Zarei. (2019). Legal Research on Civil Liability and Compensation.