

Requirements for Accepting an Application for Registration of Properties of Unknown Owners in the Iranian Registration Law

Seyed Mohsen Razavi Asl¹ 

¹Department of Private Law, Tolo Mehr University, Qom, Iran. (Corresponding Author) E-mail: mohsen.razavy@gmail.com

Article Info

Article type:

Research Article

Article history:

Received: 2025 December 4

Revised: 2026 February 25

Accepted: 2026 April 7

Published online:

Keywords:

*Property of unknown owner,
Acceptance of property
registration application,
Property ownerships,
Properties registration rights*

ABSTRACT

Accepting the application for registration of properties with unknown owners is the first and most important stage of the preliminary operation of property registration, and there have always been differences of opinion regarding its implementation and the necessity or non-necessity of some of the measures taken for it and each registration unit implements the regulations related to accepting real estate registration applications in a way that, in some cases, is completely different from what other registration units do, even in the same registration area. In this research, which was conducted using a descriptive-analytical method and using information gathering methods from existing sources and the author's personal experiences in implementing the aforementioned regulations, in addition to explaining and clarifying the steps for accepting applications for registration of properties of unknown owners and the requirements for implementing this process, cases that are implemented in registration units using different methods and procedures have also been examined and this issue, in addition to increasing the workload of registration units, also leads to an increase in lawsuits filed regarding real estate, which contradicts the legislator's goal of developing registration laws, which is to consolidate ownership and reduce legal claims.

Cite this article: Razavi Asl, Seyed mohsen. (2025). Requirements for accepting an application for registration of properties of unknown owners in the Iranian registration law. *Private Law*, 58 (X), 1-20.

<http://doi.org/00000000000000000000>

©: Author(s)

Publisher: University of Tehran Press

DOI: <http://doi.org/000000000000000000000000>



مقدمه

در اجرای قانون ثبت عمومی، هرگاه پس از مدت مذکور در ماده ۱۰ قانون ثبت، یعنی شصت روز پس از انتشار اولین آگهی مقدماتی، اظهارنامه ملکی عودت داده نمی‌شود، مطابق ماده ۱۲ قانون ثبت، در ضمن آگهی نوبتی به عنوان مجهول‌المالک آگهی می‌شود و موارد ذیل به عنوان ضمانت اجرای قانون ثبت عمومی در نظر گرفته شد:

۱. نسبت به املاک مجهول‌المالک امکان تنظیم سند رسمی در دفاتر اسناد رسمی تا زمان قبول تقاضای ثبت آن‌ها، وجود ندارد و در دفاتر اسناد رسمی ممنوع‌المعامله می‌باشند؛

۲. هنگام پذیرش تقاضای ثبت این املاک، حق‌الثبت آن‌ها بیست و پنج درصد اضافه دریافت می‌گردد؛

۳. مطابق ماده ۲۴ آیین‌نامه قانون ثبت، در هنگام قبول درخواست ثبت املاک مجهول‌المالک، علاوه بر مدارک مالکیت و فرم استشهادیه، بازدید محل و تنظیم صورت‌مجلس احراز تصرف مالکانه توسط نماینده و نقشه‌بردار ثبت نیز ضروری بوده و علاوه بر آن مطابق بند ۲۷۰ مجموعه محشای بخشنامه‌های ثبتی، متقاضی ثبت این قبیل املاک می‌بایست نقشه هوایی ملک را ارائه دهد. (آذرپور و حجتی اشرفی، ۱۳۹۶، ص ۱۱۱)

املاک مجهول‌المالک

باید توجه نمود که مجهول‌المالک در حقوق ثبت با مجهول‌المالک در حقوق مدنی متفاوت بوده و میان آن‌ها رابطه عموم و خصوص من‌وجه برقرار می‌باشد، زیرا اولاً مجهول‌المالک قانون مدنی هم شامل اموال منقول و هم شامل اموال غیرمنقول (اعم از ذاتی و تبعی) می‌گردد، در حالی که مجهول‌المالک در قانون ثبت فقط شامل اموال غیرمنقول (آن هم غیرمنقول ذاتی) می‌گردد. ثانیاً مجهول‌المالک در قانون مدنی به مالی گفته می‌شود که مالک آن معلوم نباشد، در حالی که در قانون ثبت، مجهول‌المالک به ملکی اطلاق می‌شود که اظهارنامه آن به اداره ثبت محل وقوع ملک عودت داده نشده باشد، حتی اگر مالک آن معلوم باشد. (اسکافی، ۱۳۹۰، ص ۱۸۱؛ رضوی اصل، ۱۴۰۰، ص ۱۱۲؛ برزویی، ۱۴۰۲، ص ۴۲۶) بنابراین اگر فردی تقاضای پذیرش ثبت ملک مجهول‌المالکی را داشته باشد، می‌بایست تقاضای خود را به ضمیمه مدارک مالکیت و نقشه جانمایی شده ملک مورد تقاضا روی عکسهای هوایی سنوات مختلف و استشهادیه تنظیمی به رئیس واحد ثبتی تقدیم نماید. رئیس واحد ثبتی پس از بررسی مدارک متقاضی، مراتب را ابتدا به دبیرخانه ارسال می‌نماید تا تقاضای مذکور ثبت و شماره وارده و تاریخ بر روی آن درج گردد. سپس مدارک ابرازی به بایگانی ارسال می‌گردد تا مسئول بایگانی مراتب مجهول‌المالک بودن را گواهی نماید. مسئول بایگانی با مراجعه به دفتر توزیع اظهارنامه و دفتر آمار، بررسی می‌نماید که اولاً آیا در دفاتر مذکور، تاریخ برگشت اظهارنامه درج گشته است یا خیر؟ زیرا عدم درج تاریخ برگشت در دفتر توزیع اظهارنامه و عدم ثبت مراتب در دفتر آمار، دال بر مجهول‌المالک بودن ملک است؛ ثانیاً آیا فرد متقاضی همان فرد مندرج در اظهارنامه یا ورثه وی است و در صورت مغایرت آیا سلسله‌ای متقاضی به فرد مذکور می‌رسد یا خیر؟ پس از گواهی مسئول بایگانی مبنی بر مجهول‌المالک بودن ملک و رسیدن سلسله‌ای

مالکیت متقاضی به فرد مندرج در اظهارنامه، مراتب به یکی از نمایندگان ثبت ارجاع می‌گردد تا در روزی که تاریخ آن به متقاضی اعلام می‌گردد، به همراه یکی از نقشه‌برداران ثبت و فرد متقاضی، به محل وقوع ملک عزیمت نمایند. در محل وقوع ملک، متقاضی ملک مذکور را معرفی می‌نماید و نماینده ثبت ضمن بررسی میزان تصرفات وی در ملک مورد نظر و تطبیق آن با مدارک ابرازی، از مجاورین و مطلعین در خصوص مالکیت فرد متقاضی در ملک مذکور و منشاء آن تحقیق می‌نماید و اگر ملک معرفی شده، داخل در محدوده مورد تصرف متقاضی و مطابق با مدارک ابرازی وی بود و مجاورین و مطلعین نیز مراتب مالکیت وی را در ملک مورد تقاضا تأیید نمودند، نماینده ثبت اقدام به تنظیم «صورت‌مجلس احراز تصرف مالکانه» می‌نماید و نقشه‌بردار ثبت نیز نقشه ملک مذکور را برداشت می‌نماید. سپس صورت‌مجلس مذکور به ضمیمه نقشه ترسیمی و گزارش نماینده ثبت و سایر مدارک، به رئیس واحد ثبتی تقدیم می‌گردد و اگر رئیس، اقدامات صورت گرفته را کافی دانست، دستور پذیرش تقاضای ثبت ملک مزبور بنام متقاضی را می‌دهد و وی را برای تکمیل اظهارنامه به بایگانی ارجاع می‌دهد. (رضوی اصل، 1400، ص 116)

الزامات پذیرش درخواست ثبت املاک مجهول‌المالک

در هنگام پذیرش درخواست ثبت املاک مجهول‌المالک، برخی الزامات در این فرآیند جهت اطمینان و اعتماد به این‌که متقاضی مالک حقیقی ملک مورد درخواست ثبت می‌باشد، ضروری است تا املاک توسط افراد غیرمحقق درخواست ثبت نگردند و هدف قانون‌گذار از تصویب قوانین ثبتی که تثبیت مالکیت افراد و کاهش دعاوی حقوقی است تأمین گردد. به همین منظور در هنگام تقاضای ثبت املاک مجهول‌المالک انجام موارد ذیل ضروری می‌باشد:

الف) تسلسل ایادی متقاضی تا فرد مذکور در دفتر توزیع اظهارنامه

دفتر توزیع اظهارنامه از جمله دفاتر پیش‌بینی شده در ماده یک آیین‌نامه قانون ثبت است که می‌بایست هنگام توزیع اظهارنامه‌ها، شماره پلاک ثبتی، تاریخ تحویل اظهارنامه به متقاضی، اسامی مالک یا مالکین و نوع ملک در آن درج شده و در ازای تحویل اظهارنامه، از فرد تحویل‌گیرنده رسید اخذ می‌گردد. (تفکریان، 1393، ص 52) در حال حاضر هنگامی که فردی با ارائه مدارک و مستندات مالکیت قصد ثبت ملکی به نام خود را دارد، باید مدارک وی با دفتر توزیع اظهارنامه تطبیق داده شود و حتی‌المقدور از کسی اظهارنامه پذیرفته می‌شود که برابر مندرجات دفتر توزیع اظهارنامه مالک شناخته می‌شود. بنابراین دفتر توزیع اظهارنامه جهت معرفی مستدعیان ثبت، میزان سهام آن‌ها و نوع ملک بسیار مهم و پرکاربرد می‌باشد. (رستمی بوکانی، 1391، ص 34) در همین راستا، مأموران اداره ثبت در اجرای مقررات ثبت عمومی، شماره پلاک ثبتی، نوع ملک، میزان مالکیت، محل وقوع ملک و اسامی مالکین را در دفتر توزیع اظهارنامه می‌نوشتند. (جعفری لنگرودی، 1393، ص 17) حال زمانی که در هنگام اقدام به درخواست

ثبت املاک مجهول‌المالک، نماینده ثبت مراتب را از بایگانی اداره ثبت محل وقوع ملک استعلام می‌نماید، این دفتر می‌تواند ملاک عمل بوده و نقش خود را در تشخیص این‌که متقاضی همان فرد مذکور در دفتر توزیع اظهارنامه یا ورثه وی می‌باشد یا ملک را با سند عادی از وی یا ورثه وی یا ایادی پس از او خریداری نموده است ایفا می‌کند و مسئول بایگانی با مراجعه به دفتر توزیع اظهارنامه و دفتر آمار، بررسی می‌نماید که آیا در دفاتر مذکور، تاریخ برگشت اظهارنامه درج گشته است یا خیر؟ زیرا عدم درج تاریخ برگشت در دفتر توزیع اظهارنامه و عدم ثبت مراتب در دفتر آمار، دال بر مجهول‌المالک بودن ملک است؛ ثانیاً فرد متقاضی همان فرد مندرج در اظهارنامه است و در صورت مغایرت آیا سلسله ایادی متقاضی به فرد مذکور می‌رسد یا خیر؟ که مسئله وراثت متقاضی با ارائه گواهی حصر وراثت و مدارک هویتی متقاضی قابل تشخیص می‌باشد و خریدار با یا بی واسطه نیز باید مدارک خریداری خود را تا فرد تعرفه شده در دفتر توزیع اظهارنامه ارائه دهد. (حقیقت، 1398، ص 43) بنابراین اگر چه قید نام فرد در دفتر توزیع اظهارنامه برای وی ایجاد مالکیت نمی‌نماید، ولیکن حق اولییتی برای وی نسبت به تقاضای ثبت ملک مزبور ایجاد می‌نماید و سازمان ثبت اسناد و املاک کشور نیز در بخشنامه شماره 3/1180 مورخ 1354/2/21 تأکید نموده که در موقع پذیرش تقاضای ثبت ملک، باید به مندرجات دفتر توزیع اظهارنامه مراجعه نمود. پس این که برخی با این استدلال که ممکن است مأمورین ثبت در هنگام ثبت عمومی املاک، به دلایلی چون کمبود وقت و امکانات یا عدم دقت و تحقیق کافی، اطلاعات مالک یا مالکان را در دفتر توزیع اظهارنامه به درستی ثبت ننموده باشند، این امر را موجب آن بدانند که قید نام فرد تعرفه شده در دفتر مزبور در نهایت قرینه بر مالکیت است نه اماره بر مالکیت، موجب نمی‌شود که در هنگام پذیرفتن تقاضای ثبت ملک، به دفتر توزیع اظهارنامه مراجعه ننماییم، زیرا اگر چه قید نام فرد در این دفتر به تنهایی برای وی ایجاد مالکیت نمی‌نماید و تصرفات وی در محل نیز باید احراز شده و از مطلعین و مجاورین و معتمدین محلی نیز تحقیق به عمل آید، ولیکن صرف تصرف یک ملک بدون رسیدن سلسله ایادی متقاضی به فرد مذکور در دفتر توزیع نیز نمی‌تواند مستمسک پذیرش تقاضای ثبت چنین فردی باشد، مگر این‌که بتوان اثبات نمود که فرد مذکور در دفتر توزیع اظهارنامه، در هنگام ثبت عمومی و توزیع اظهارنامه، متصرف ملک مزبور نبوده باشد و مندرجات دفتر توزیع اظهارنامه خلاف واقع باشد. (میرحسینی، 1389، ص 507 و 508؛ برزویی، 1402، ص 425)

ب) پیاده‌سازی نقشه ملک روی عکس‌های هوایی

علاوه بر سایر مدارک لازم بر پذیرش تقاضای ثبت املاک مجهول‌المالک، از متقاضی نقشه دارای مختصات UTM ملک مورد درخواست و نیز پیاده‌سازی نقشه مزبور روی عکس‌های هوایی سنوات مختلف که به صورت رنگی چاپ

شده باشد درخواست گردد. ضرورت این امر از منظر بررسی و جانمایی نقشه پلاک مورد درخواست روی عکس‌های هوایی و تشخیص حدود واقعی ملک و تغییرات آن در طول سالیان مختلف و نیز تطبیق تصرفات ملک مزبور در گذر زمان با املاک مجاور می‌باشد و به همین منظور باید نقشه ملک مورد درخواست، روی عکسهای هوایی از سال 1335 به بعد - در هر دهه یک عکس - پیاده‌سازی شود، زیرا جانمایی نقشه روی عکس‌های هوایی می‌تواند در خصوص مسائلی چون اختلاف در تصرفات، تجاوز به املاک مجاور، تسطیح و تصرف آنها، داخل بودن محدوده مورد تقاضا در ملک اولیه و نیز تشخیص پلاک‌های مجاورین در مواقعی که پلاک‌های مجاور نیز مجهول‌المالک یا جاری بوده و هنوز در سیستم جامع اطلاعات املاک و حدنگار کشور تثبیت نشده‌اند بسیار مهم و راهگشا باشد.

ج) احراز تصرفات مالکانه متقاضی

در هنگام قبول درخواست ثبت املاک مجهول‌المالک، علاوه بر ارائه مدارک لازم، بازدید از محل وقوع ملک و تحقیق از مجاورین و مطلعین و معتمدین محل و تنظیم صورت‌مجلس احراز تصرف مالکانه توسط نماینده ثبت نیز ضروری می‌باشد. مطابق بند 259 مجموعه بخشنامه‌های ثبتی، سازمان ثبت حتی در خصوص املاکی که قسمتی از آن سابقاً به صورت مشاعی درخواست ثبت و نیز تحدید حدود شده است احراز تصرفات مالکانه متقاضی را ضروری دانسته است. (آذرپور و حجتی اشرفی، 1396، ص 108) برای این منظور، نماینده ثبت در روز مقرر به اتفاق نقشه‌بردار ثبت و در معیت متقاضی از محل وقوع ملک بازدید نموده و باید تصرفات مالکانه متقاضی را در محل احراز نماید و علاوه بر آن، از شهود، مجاورین و نیز مطلعین و معتمدین محلی نیز تحقیق می‌نماید تا احراز کند که ملک در تصرف مالکانه متقاضی می‌باشد. ذکر این نکته ضرورت دارد که احراز تصرف هر ملک بسته به نوع آن متفاوت است، اگر ملک به صورت خانه یا هر نوع ساختمان دیگر باشد ضرورت دارد که احراز تصرف با باز نمودن درب، بتواند به ملک وارد شود و اگر ملک در تصرف دیگری است اولاً مالکیت متقاضی را تأیید نماید و نحوه تصرف خود را به صورت اجاره یا عاریه و غیره اثبات نماید و ثانیاً اجازه ورود به ملک و دسترسی به تمام نقاط آن را به نماینده و نقشه‌بردار ثبت بدهد تا احراز شود که متقاضی مالک ملک می‌باشد و نیز اختلاف در مالکیت با متصرف یا سایر مالکین مشاعی ندارد و اگر ملک به صورت زمین کشاورزی یا باغ غیرمحصور می‌باشد بایستی اولاً مرز مشخص و قابل رؤیت با املاک مجاور داشته باشد و ثانیاً دارای کشت و یا حداقل شخم باشد و اگر ملک به صورت اراضی بیاض¹ می‌باشد ضرورت دارد به انحای مختلف مانند فنس یا دیوارکشی تصرف گردد. سپس در صورتی که تصرفات مالکانه متقاضی در محل احراز گردید، نماینده ثبت طبق مفاد بند 261 مجموعه بخشنامه‌های ثبتی، حسب مورد پس از مکاتبه با اداره راه و شهرسازی یا اداره جهاد کشاورزی²

1. اراضی بیاض به اراضی گفته می‌شود که مالک در آن هیچ‌گونه تصرف مادی نداشته و آثار تصرفات گذشته نیز مشخص و معلوم نباشد و زمین مزبور فاقد حد فاصل با املاک مجاور باشد.

2. مرجع ذی‌صلاح جهت تعیین دایره، بایر و یا موات بودن اراضی واقع در محدوده قانونی و حریم استحقاقی شهرها، وزارت راه و شهرسازی به نمایندگی سازمان ملی زمین و مسکن می‌باشد و در خصوص اراضی واقع در خارج از این محدوده، «وزارت جهاد کشاورزی» است.

جهت استعلام وضعیت ملک از نظر نوع مالکیت و اطمینان از این که مورد تقاضا موات یا بایر بلامالک نمی‌باشد (آذریپور و حجتی اشرفی، 1396، ص 108)، اقدام به تنظیم صورت‌جلسه‌ای تحت عنوان «صورت‌جلسه احراز تصرف مالکانه» می‌نماید و در آن ضمن شرح درخواست متقاضی و مدارک ارائه شده توسط وی و گواهی بایگانی در خصوص مجهول بودن ملک مزبور و نام فرد تعرفه شده در دفتر توزیع اظهارنامه و رسیدن سلسله ایادی متقاضی تا فرد مزبور، به شرح بازدید از انجام شده از محل وقوع ملک و مشاهدات خود می‌پردازد و در نهایت احراز تصرفات مالکانه متقاضی در محل را گواهی نموده و به ذکر نوع ملک با توجه به وضع موجود و وضعیت موات یا بایر بلامالک نبودن آن با توجه به استعلام انجام شده از اداره راه و شهرسازی یا جهاد کشاورزی و مساحت و طول ابعاد و نوع حد فاصل ملک مزبور پرداخته و صورت‌جلسه مزبور را به امضای نقشه‌بردار ثبت، متقاضی و چهار نفر به عنوان شاهد می‌رساند و رئیس واحد ثبتی، در صورتی که صورت‌جلسه مزبور و مستندات مالکیت ارائه شده و سایر اقدامات انجام شده را کافی بداند، دستور پذیرش تقاضای ثبت و تنظیم اظهارنامه ثبتی را می‌دهد.

مواعظ پذیرش تقاضای ثبت املاک مجهول‌المالک

در فرآیند پذیرش تقاضای ثبت املاک، برخی مواعظ می‌توانند به عدم پذیرش تقاضای ثبت منجر شوند که عبارتند از:

الف) عدم وجود مدارک مالکیت

در صورتی که متقاضی، مدارک مالکیت خود نسبت به ملک مورد تقاضا را ارائه ننماید، به صرف تصرفات نمی‌توان از وی قبول تقاضای ثبت نمود زیرا این احتمال وجود دارد که وی مالک ملک نبوده و از غیبت و بی‌اطلاعی مالک استفاده نموده و درخواست ثبت ملک را داده باشد و یا این که متصرف، مالک منافع ملک باشد مثل مستأجر و مالک در محل دیگری ساکن است و به همین دلیل حتی نمی‌توان به مدت زمان تصرف متقاضی نیز اعتماد نمود و به همین علت است که در مواد ۱۰۵ الی ۱۱۴ قانون ثبت به این مسئله پرداخته شده است که اگر شخصی مالک ملکی نباشد و یا مالک بوده ولی ملک مزبور را خودش یا مورثش به غیر منتقل نموده باشد سپس ملک مزبور را بنام خودش درخواست ثبت بدهد و یا مستأجر یا امینی که متصرف ملک است با فردی که مالک نیست در خصوص درخواست ثبت ملک همکاری نماید تا آن فرد ملک را به نام خودش درخواست ثبت بدهد به جرم کلاهبرداری مورد تعقیب قرار می‌گیرد. در این خصوص در ماده 23 آیین‌نامه قانون ثبت چنین آمده است که: «دهنده اظهارنامه باید اسناد و قبالات و بنچاق ملک و مدارک راجعه به مالکیت و تصرف خود را به اداره ثبت ارائه دهد تا رونوشت یا خلاصه آن ضمیمه اظهارنامه و در پرونده عمل بایگانی شود و اگر دلیل مالکیت منحصر به تصرف است ادله و نشانی‌های تصرف فعلی خود را کتباً به اداره ثبت تسلیم نماید و در هر حال، درخواست‌کننده باید نحوه تصرف خود را که او را برای تقاضای ثبت مجاز می‌دارد معلوم کند.» برخی به استناد قسمت اخیر ماده مزبور چنین برداشت نموده‌اند که در صورت وجود تصرف در ملک مورد تقاضای ثبت در حالی که متقاضی مدرکی بر مالکیت خود ندارد، می‌توان تقاضای ثبت ملک را پذیرفت زیرا جهت پذیرش ثبت، تصرفات مادی رجحان دارد که این از حیث قوه غلبه اماره تصرف بر قرائن دیگر می‌باشد. (برزویی، 1402، ص 431) ولیکن این افراد به این نکته توجه ننموده‌اند که مقررّه مذکور در ماده 23 آیین‌نامه قانون ثبت، منصرف به زمان اجرای ثبت عمومی می‌باشد زیرا در آن زمان املاک کشور هنوز درخواست ثبت نشده بودند و بسیاری از افراد،

خود نسبت به ایجاد بنا اقدام نموده و یا ملک مزبور را به ارث برده بودند و در اغلب معاملات املاک سندی تنظیم نمی‌شد و در نتیجه، بسیاری از املاک، فاقد مدرک مالکیت بودند و در خصوص این قبیل املاک نسبت به تنظیم و ارائه استشهادیه محلی اقدام می‌گردید و بررسی سوابق ثبتی موجود در ادارات ثبت نیز مؤید این نکته می‌باشد و این مسئله منصرف از حال حاضر است.

ب) عدم وجود تصرفات مالکانه

تصرفات مالکانه در ملک مورد تقاضای ثبت به دو نوع متصور است: الف) تصرفات مادی و ب) تصرفات معنوی. تصرفات مادی در حالتی است که متقاضی خودش در ملک مورد تقاضای ثبت تصرفات مالکانه دارد و تصرفات معنوی به حالتی اطلاق می‌گردد که ملک در تصرف فرد دیگری است ولی تصرفات وی با اذن متقاضی ثبت می‌باشد مثل حالتی که ملک مورد تقاضای ثبت در تصرف مستأجر بوده و وی نیز مالکیت متقاضی ثبت را تأیید می‌نماید. حال در صورتی که متقاضی ثبت، هیچ کدام از انواع تصرفات مالکانه اعم از مادی یا معنوی را در ملک مورد تقاضا ندارد، اگرچه بتواند تسلسل ایادی خود را تا فرد مذکور در دفتر توزیع اظهارنامه اثبات نماید، نمی‌توان از وی تقاضای ثبت ملک مزبور را پذیرفت زیرا در حالتی که متقاضی ثبت ورثه فرد تعرفه شده در دفتر توزیع اظهارنامه باشد ممکن است مورث او ملک مزبور را با سند عادی به دیگری منتقل نموده باشد و در حالتی نیز که متقاضی، سند مالکیت عادی مبنی بر خریداری مورد تقاضا را از فرد مزبور یا ورثه وی ارائه نماید این احتمال مطرح است که سند مزبور جعلی بوده و فاقد اصالت باشد و یا این که در مورد ملک مزبور معامله معارض رخ داده باشد. لذا با توجه به احتمالات مزبور، امکان پذیرش تقاضای ثبت از متقاضی فاقد تصرفات مالکانه امکان‌پذیر نمی‌باشد. البته باید توجه داشت که این مسئله در خصوص عدم تصرف متقاضی در ملک مورد درخواست ثبت و حالتی است که ملک در تصرف فرد دیگری است که مدعی مالکیت چنین ملکی است ولی در حالتی که دو نفر متقاضی ثبت یک ملک بوده و مدارک مالکیت داشته باشند و هر کدام به نوعی در ملک مورد تقاضای ثبت، تصرفات مادی یا معنوی داشته باشند به نحو دیگری عمل خواهد شد. بنابراین هرگاه در پذیرفتن تقاضای ثبت، اختلافی بین اشخاص و اداره ثبت واقع شود و یا اشتباهی تولید گردد یا در تصرف اشخاص تراحم و تعارض باشد، رفع اختلافات و تعیین تکلیف و یا ابطال یا اصلاح درخواست ثبت با هیأت نظارت مستقر در اداره کل ثبت هر استان است. (بهرامی، 1394، ص 246)

ج) عدم تطبیق با مجاورین

یکی دیگر از عناصر ضروری در پذیرش درخواست ثبت املاک مجهول‌المالک، تطبیق حدود اظهاری و تصرفات متقاضی با سوابق ثبتی املاک مجاور است که این مهم اولاً با رسیدگی به سوابق ثبتی مجاورین و ثانیاً با بررسی تصرفات متقاضی در محل و ثالثاً با جانمایی نقشه ملک مورد تقاضای ثبت روی عکس‌های هوایی سنوات مختلف قابل احراز است و عدم احراز آن می‌تواند ناشی از تجاوز متقاضی به املاک مجاور یا املاک مجاور به مورد تقاضا باشد، بالاخص در آن جایی که املاک مجاور نیز مجهول‌المالک بوده و یا از لحاظ ثبتی جاری و فاقد تحدید حدود باشند. در هر حال، در صورت احراز عدم مطابقت تصرفات متقاضی با مجاورین، پذیرش درخواست ثبت ملک مورد تقاضا متوقف شده و صورت‌مجلس احراز

تصرفات مالکانه تنظیم نخواهد شد و متقاضی باید نسبت به رفع اختلافات مزبور با مالکین املاک مجاور و در صورت نیاز اصلاح تصرفات خود در محل اقدام نماید.

ابهامات در پذیرش تقاضای ثبت املاک مجهول‌المالک

در خصوص پذیرش تقاضای ثبت املاک مجهول‌المالک برخی ابهامات وجود دارد که در عمل منجر به اتخاذ رویه‌های مختلفی در ادارات ثبت شده است. این ابهامات به شرح ذیل می‌باشند:

الف) عدم وصول تسلسل ایادی متقاضی تا فرد مذکور در دفتر توزیع اظهارنامه

اگر متقاضی ثبت از وراثت فرد تعرفه شده در دفتر توزیع اظهارنامه است بایستی مدارک هویتی خود را به ضمیمه گواهی حصر وراثت متوفیان تا فرد مزبور را ارائه نماید و اگر از وی یا ورثه وی و یا ایادی بعد از آن‌ها با سند عادی خریداری نموده است، بایستی اسناد مالکیت عادی مزبور را به اداره ثبت محل وقوع ملک ارائه دهد. حال اگر ورثه فرد تعرفه شده در دفتر توزیع اظهارنامه عنوان کنند که چون متوفی در سالیان خیلی دور فوت شده فاقد گواهی حصر وراثت و یا حتی فاقد شناسنامه است، نماینده ثبت باید متقاضی را راهنمایی کند که اول با مراجعه به اداره ثبت احوال، گواهی هویتی و فوت فرد مزبور را دریافت کند و سپس با مراجعه به شعبه مربوطه در شورای حل اختلاف شهرستان، اقدام به اخذ گواهی حصر وراثت نامحدود نماید و اگر متقاضی خریدار عادی ملک می‌باشد ولی قولنامه‌های وی تا فرد تعرفه شده در دفتر توزیع اظهارنامه ناقص است و به فرد مزبور نمی‌رسد، برخی بر این عقیده‌اند که باید حتماً مدارک مالکیت وی از نظر سلسله ایادی تا فرد مذکور در دفتر توزیع اظهارنامه کامل باشد و برخی دیگر بر این عقیده‌اند که چون قید نام فرد در دفتر توزیع صرفاً قرینه بر مالکیت است نه اماره بر مالکیت و تصرف اماره مالکیت است، بنابراین باید از فرد مزبور به استناد تصرفات وی تقاضای ثبت پذیرفته شود. (برزوئی، 1402، ص 425) ولیکن نظر اخیر صحیح نبوده و تالی فاسد بسیاری دارد و اگر این رویه در ادارات ثبت فراگیر شود، افرادی که مالک واقعی یک ملک مجهول‌المالک نیستند با در نظر گرفتن این موضوع که مالک در محل دیگری ساکن است و به ملک مزبور سرکشی نمی‌نماید، به صرف تصرفات خود اقدام به درخواست ثبت ملک مزبور را می‌نمایند. در نتیجه، در مواردی که فرد به صرف تصرفات خود در محل یا با داشتن مدارک ناقص و تصرفات محلی اقدام به درخواست ثبت ملک نماید از مصادیق اختلاف متقاضی با اداره ثبت می‌باشد که مطابق بند ۱ ماده ۳ «آیین‌نامه اجرایی قانون رسیدگی به اسناد مالکیت معارض و هیأت نظارت و شورای عالی ثبت» عمل شده و اداره ثبت باید با تعیین وقت مناسب متقاضی را برای معاینه محلی دعوت نماید و سپس در وقت مقرر با معاینه و تحقیق محلی نسبت به تصرفات متقاضی رسیدگی و مراتب صورت‌مجلس و اظهارات متقاضی و حاضرین را در آن قید و به امضای حضار رسانیده، چگونگی را با ارسال سوابق و اظهارنظر صریح خود مبنی بر این که چه شخصی متصرف است و تصرفات به چه نوعی می‌باشد به هیأت نظارت استان گزارش نماید. لذا تصمیم‌گیری در خصوص مواردی که متقاضی صرفاً تصرفات محلی دارد یا علاوه بر تصرفات، سلسله ایادی مدارک مالکیت وی ناقص می‌باشد با هیأت نظارت استان محل وقوع ملک است و در صورت رأی هیأت نظارت مبنی بر عدم پذیرش تقاضای ثبت متقاضی، این تصمیم ظرف مدت 20 روز از تاریخ الصاق در تابلوی اعلانات اداره ثبت محل وقوع ملک، قابل اعتراض در شورای عالی ثبت می‌باشد.

ب) عدم تطبیق تصرفات فعلی با عکس‌های هوایی

برخی واحدهای ثبتی در هنگام تقاضای ثبت املاک مجهول‌المالک، جانمایی نقشه ارائه شده توسط متقاضی روی عکس‌های هوایی سنوات مختلف را ضروری می‌دانند ولی در برخی واحدهای ثبتی ضرورتی برای این امر احساس نمی‌شود ولی با توجه به مشکلاتی که عدم پیاده‌سازی نقشه مزبور روی عکس‌های هوایی سنوات مختلف می‌تواند ایجاد نماید و نقشی که اعمال آن در پیشگیری از بسیاری از سوءاستفاده‌ها یا اشتباهات ثبتی دارد، نظر نگارنده بر آن است که حتی در مواقعی که مورد تقاضا به صورت یک باب خانه با مساحت کم می‌باشد نیز این مهم انجام شود زیرا در برخی موارد، با پیاده‌سازی نقشه ملک مورد تقاضا روی عکس‌های هوایی سنوات مختلف، مشاهده می‌شود که یا قسمتی از ملک مزبور خارج از محدوده پلاک اصلی می‌باشد و یا در طول زمان دچار تغییراتی شده است که در بعضی مواقع موجب کاهش و در مواقعی دیگر موجب افزایش تصرفات مالکانه نسبت به ملک مورد تقاضای ثبت در محل شده است. حال اگر قسمتی از نقشه ملک مزبور خارج از محدوده پلاک اصلی باشد، متقاضی باید نسبت به آن مقدار که از پلاک دیگر است یا مدرک مالکیت ارائه دهد یا از آن مقدار رفع تصرف نماید ولی در آن جایی که تصرفات فعلی متقاضی بیش از تصرفات قابل تشخیص در سنوات گذشته می‌باشد، ضرورت دارد تا متقاضی در محل ایجاد حد فاصل نماید و واحد ثبتی با احراز تصرفات مالکانه و نیز تحقیق از مجاورین و مطلعین و بالاخص مالکان املاک مجاور، اگر در نهایت برای واحد ثبتی تصرفات مالکانه متقاضی از پلاک ثبتی مزبور و عدم تجاوز به پلاک‌های مجاور احراز گردید، اقدام به پذیرش تقاضای ثبت نماید و چنانچه موارد مزبور انجام نشد و یا منجر به احراز تصرفات مالکانه از پلاک مورد تقاضا نگردید مطابق بند یک ماده 3 آیین‌نامه مارالذکر، بایستی مراتب جهت تصمیم‌گیری به هیأت نظارت استان گزارش گردد. اما در مواقعی که تصرفات فعلی متقاضی کم‌تر از سوابق منعکس روی عکس‌های هوایی باشد، مانعی از نظر پذیرش تقاضای ثبت نسبت به تصرفات فعلی متقاضی وجود ندارد. علاوه بر این، پیاده‌سازی نقشه ملک مورد تقاضا روی عکس‌های هوایی در مواردی که مرز ملک مورد تقاضا به صورت نهر باشد یا مورد تقاضا در مرز دو پلاک اصلی قرار داشته باشد یا در مجاورت رودخانه یا مسیل باشد بسیار کارآمد است و ربطی هم به مساحت ملک مورد تقاضا ندارد و حتی ممکن است در یک خانه کوچک که مالک جزو مالکان مشاعی بوده و تصرفاتش در محل مفروزه است با پیاده‌سازی روی عکس‌های هوایی مشاهده گردد که قسمتی از خانه مزبور در پلاک اصلی مجاور قرار دارد یا قسمتی از نهر عمومی را تصرف نموده و با تسطیح آن به خانه مزبور اضافه شده است یا به حریم قناتی که سابقاً از این محل عبور می‌کرده و به صورت مجزی مورد درخواست ثبت واقع شده و دارای پلاک ثبتی است ولی فعلاً در محل آثار آن محو شده است تجاوز نموده است و بسیاری موارد دیگر که ضرورت پیاده‌سازی نقشه ملک مورد تقاضا روی عکس‌های هوایی سنوات مختلف را اثبات می‌نماید.

ج) اختلاف نظر در خصوص نحوه احراز تصرفات مالکانه

بسته به نوع ملک، نحوه احراز تصرفات مالکانه نیز متفاوت می‌باشد بنابراین اگر ملک به صورت ساختمان باشد مثل خانه، مغازه، کارگاه و غیره، جهت احراز تصرفات مالکانه از متقاضی خواسته می‌شود که درب ساختمان را باز کرده و نماینده و نقشه‌بردار ثبت بتوانند آزادانه به همه جای ملک دسترسی داشته باشند. حال اگر ملک به صورت باغ یا مزرعه

باشد، اگر محصور است اجازه ورود و دسترسی به نحو فوق‌الاشعار داده شود و اگر غیرمحصور است ضرورت دارد که با املاک مجاور دارای حد فاصل مشخص و معینی باشد و به عنوان مثال با فنس‌کشی، دیوارکشی و غیره از ملک مجاور جدا شود زیرا این مسئله منجر به آن خواهد شد که در هنگام نقشه‌برداری احتمال وقوع اشتباه و اختلاف با املاک مجاور، به خصوص در آن جایی که ملک مجاور نیز مجهول‌المالک بوده یا تحدید حدود نشده باشد، وجود دارد و مهم‌تر از آن، ایجاد حد فاصل خود مؤید تصرفات مالکانه متقاضی در ملک مورد تقاضا می‌باشد. همچنین در خصوص اراضی بیاض غیرمحصور که به صورت بایر می‌باشند، ضرورت دارد که متقاضی علاوه بر ایجاد حد فاصل با مجاورین، در ملک مورد تقاضا نیز تصرفات مالکانه نماید و به عنوان مثال اقدام به شخم زدن ملک مزبور نموده و یا در آن غرس اشجار نماید تا علاوه بر تمییز حدود فاصل ملک مزبور با املاک مجاور، تصرفات وی در محل مشهود و محرز باشد زیرا بیش‌تر اختلافات در نحوه احراز تصرفات مالکانه ملک مورد تقاضای ثبت، در خصوص همین گونه املاک مطرح می‌شود و برخی در این گونه املاک، صرف پی‌کنی را کافی دانسته و اقدام دیگر را ضروری نمی‌دانند، در حالی که باید به این نکته توجه نمود که پی‌کنی فقط مرز بین ملک مورد تقاضا و املاک مجاور را مشخص می‌نماید و نقشی در احراز تصرفات مالکانه نسبت به ملک مورد تقاضا ندارد و به همین دلیل در اکثر مواقع، نمایندگان ثبت بسته به محل وقوع ملک بایستی متقاضی را ملزم به تصرفات مادی در ملک مورد تقاضای ثبت نمایند. به عنوان مثال اگر ملک مزبور خارج از محدوده قانونی ولی داخل در حریم استحفاظی بوده و شهرداری اجازه تصرف در محل با ایجاد دیوار یا فنس‌کشی را نمی‌دهد، متقاضی باید علاوه بر پی‌کنی، با شخم‌زدن در ملک مزبور تصرفات مادی محسوس نماید و اگر ملک داخل در محدوده قانونی بوده و شهرداری مانعی برای ایجاد حد فاصل ایجاد نمی‌نماید، اقدام به ایجاد حد فاصل و انجام تصرفات مالکانه از طریق دیوارکشی یا فنس‌کشی نماید و بعد از ایجاد حد فاصل و تصرف در محل بصورت شخم‌زدن یا فنس‌کشی یا دیوارکشی، نماینده ثبت باید مجدداً پس از مدتی از محل وقوع ملک بازدید نماید تا اگر در محل وقوع ملک، نسبت به تصرفات متقاضی تغییری یا تخریبی صورت گرفته است مشاهده و محرز شود تا جلوی پذیرش تقاضای ثبت اشتباه گرفته شود.

د) ضرورت یا عدم ضرورت اطلاع‌رسانی در محل وقوع ملک

یکی از مواردی که در خصوص احراز تصرفات مالکانه نسبت به تقاضای ثبت املاک مجهول‌المالک همواره محل بحث بوده این مطلب است که آیا صرف ایجاد حد فاصل و تصرفات مادی در محل وقوع ملک جهت احراز تصرفات مالکانه کافی است یا نیاز به اقدامات دیگری نیز می‌باشد؟ زیرا در بسیاری از مواقع ممکن است مالک ملک، آن را به صورت اجاره یا عاریه به شخصی واگذار نموده باشد و شخص مزبور به نام خودش تقاضای ثبت آن را به اداره ثبت محل وقوع ملک داده باشد و مالک اصلی، تصرفات متقاضی ثبت ملک در محل را ناشی از همان عقد اجاره یا عاریه دانسته و اقدامی ننماید در حالی که اگر در محل وقوع ملک مواردی مثل نصب بنر برای مدت مشخصی شود و مراتب تقاضای ثبت ملک توسط متقاضی در آن شرح داده شود - مشابه آن چه شهرداری در خصوص اجرای طرح‌های عمومی و عمرانی انجام می‌دهد - جلوی بسیاری از تقاضاهای ثبت املاک مجهول‌المالک که متقاضی مالک حقیقی ملک مزبور نمی‌باشد گرفته شده و در نتیجه منجر به کاهش دعاوی حقوقی که یکی از اهداف اصلی قانون‌گذار در تهیه و تدوین قوانین ثبتی است،

می‌گردد. البته می‌توان از راه کارهای دیگری، مانند استفاده از فن‌آوری‌های نوین رایانه‌ای و فضای سایبری و راه‌اندازی سامانه‌های ملکی مکان‌محور نیز استفاده کرد.

و) ضرورت یا عدم ضرورت استعلام از ستاد اجرایی

در هنگام پذیرش تقاضای ثبت املاک مجهول‌المالک انجام برخی استعلامات از مراجع مربوطه ضرورت دارد. یکی از این استعلامات که بدان اشاره گردید استعلام وضعیت نوع ملک حسب مورد از اداره راه و شهرسازی یا اداره جهاد کشاورزی است. از دیگر استعلاماتی که ضروری است انجام شود استعلام از شرکت آب منطقه‌ای محل وقوع ملک نسبت به انهار موجود در مجاورت یا داخل ملک مورد تقاضا از نظر تعیین عمومی بودن یا نبودن نهر مزبور، دایر یا متروکه بودن آن و نیز تعیین حد بستر و حریم آن می‌باشد. یکی از دیگر استعلامات ضروری، استعلام از اداره اوقاف و امور خیریه در مواردی است که مورد تقاضا کلاً یا جزاً سابقه وقفیت داشته باشد که در این خصوص با اداره اوقاف و امور خیریه در وقوع ملک نسبت به وقف بودن یا نبودن مقدار مورد تقاضای ثبت مکاتبه می‌گردد و چنانچه مورد تقاضا فاقد سابقه وقفیت باشد، درخواست ثبت ملک از متقاضی پذیرفته می‌شود. در مورد این سه استعلام هیچ‌گونه ابهامی وجود ندارد اما آن چه که محل بحث و تردید می‌باشد و منجر به اتخاذ رویه‌های مختلفی در واحدهای ثبتی شده است استعلام ملک مورد تقاضای ثبت از ستاد اجرایی فرمان حضرت امام (ره) می‌باشد که این استعلام برای آن است که مشخص شود ملک مزبور جزو املاکی می‌باشد که به استناد اصل 49 قانون اساسی در اختیار آن ستاد قرار گرفته است یا خیر؟ برخی به استناد اصل 49 قانون اساسی و قید املاکی که مالک آن معلوم نمی‌باشد چنین برداشت نموده‌اند که منظور املاک مجهول‌المالک قانون مدنی می‌باشد که اساساً مالک آن مشخص نمی‌باشد و چنین املاکی را ستاد اجرایی از نظر حفظ مصلحت عموم و این که رها شدن چنین املاکی برای منطقه و مردم ایجاد مشکل می‌نماید و گاهی نیز افراد سودجو بدون داشتن هیچ‌گونه حقی اقدام به درخواست ثبت یا فروش قولنامه‌ای این گونه املاک می‌کنند، درخواست ثبت می‌دهد و بنابراین ضرورت دارد در صورتی که ملکی جزو املاک از قلم افتاده باشد، یعنی در زمان اجرای مقررات ثبتی عمومی برای آن شماره‌ای در نظر گرفته نشده است یا جزو املاکی باشد که در دفتر توزیع اظهارنامه در مقابل شماره پلاک آن، نام کسی درج نگردیده است که می‌تواند ناشی از آن باشد که در زمان اجرای مقررات ثبتی عمومی، مالک و متصرف آن معلوم نبوده است، در هنگام پذیرش تقاضای ثبت چنین ملکی از ستاد اجرایی استعلام گردد تا مشخص شود که ستاد مزبور نسبت به این ملک ادعایی نداشته و یا جزو اموال مصادره‌ای آن ستاد نباشد ولیکن چنانچه ملک مورد تقاضای ثبت، مجهول‌المالک ثبتی باشد، دیگر نیازی به استعلام از ستاد اجرایی نمی‌باشد و صرف ارسال نسخه‌ای از آگهی نوبتی منتشره به آن ستاد جهت حفظ حقوق آن با طرح اعتراض در بازه زمانی 90 روز از تاریخ انتشار نوبت اول آگهی نوبتی نسبت به املاکی که مورد ادعای آن ستاد باشد کافی است. در مقابل این نظریه، برخی دیگر معتقدند که نسبت به تمامی املاک مجهول‌المالک، اعم از ثبتی یا مدنی، بایستی این استعلام صورت گیرد تا مشخص شود که ملک مزبور به نحوی از انحاء به حکم مرجع قضایی مصادره نشده باشد و در اختیار آن ستاد قرار نگرفته باشد که این نظر مقبول‌تر به نظر می‌رسد زیرا اگرچه برای متقاضی ایجاد زحمت می‌نماید و منجر به اطاله رسیدگی به پرونده‌های تقاضای ثبت می‌گردد، ولیکن از نظر حفظ حقوق عامه و جلوگیری از سوءاستفاده افراد سودجو مقرون به

احتیاط می‌باشد زیرا زمانی که در ابتدای فرآیند پذیرش تقاضای ثبت املاک مجهول‌المالک، نسبت به استعلام از آن ستاد اقدام می‌گردد در همان قدم اول بسیاری از افراد سودجو فرآیند درخواست ثبت را دیگر پیگیری نمی‌کنند و از طرف دیگر، اگر ستاد اجرایی نسبت به ملک مزبور ادعایی داشته باشد در پاسخ خود منعکس خواهد نمود و لذا واحد ثبتی اقدام به تنظیم صورت‌مجلس احراز تصرف مالکانه و سپس پذیرش تقاضای ثبت از متقاضی و تنظیم اظهارنامه ثبتی و سپس انتشار آگهی نوبتی نخواهد نمود. ضمن آن که توجه ستاد اجرایی به استعلام انجام شده در خصوص املاک مجهول‌المالک که نیازمند تنظیم پاسخ رسمی است بسیار بیش‌تر خواهد بود تا صرف ارسال یک آگهی نوبتی منتشره در روزنامه منتشرکننده آگهی‌های ثبتی.

نتیجه‌گیری

با توجه به این‌که پذیرش تقاضای ثبت املاک مجهول‌المالک یکی از مهم‌ترین فرآیندهای ثبتی و سرآغاز عملیات مقدماتی ثبت ملک می‌باشد، در کنار الزامات و ضروریات بیان شده، در برخی زمینه‌ها همچنان ابهاماتی وجود دارد که منجر به اتخاذ رویه‌های مختلف و در بعضی موارد اعمال سلیقه در فرآیند پذیرش تقاضای ثبت املاک مجهول‌المالک شده است و لذا سازمان ثبت اسناد و املاک کشور به عنوان متولی امور املاک کشور و مقام مافوق واحدهای ثبتی می‌بایست نسبت به بررسی موارد مزبور و در نهایت ایجاد وحدت رویه در تمامی واحدهای ثبتی سراسر کشور اقدام نماید تا از طرفی جلوی تضییع حقوق متقاضیان ثبت املاک مجهول‌المالک و اطاله بدون دلیل فرآیند پذیرش درخواست ثبت املاک گرفته شود و از سوی دیگر مانع سودجویی افراد فرصت‌طلب و تضییع حقوق مالکین واقعی یا بیت‌المال گردد و به اشتباه املاک سایرین یا اراضی موات، موقوفه و مصادره‌ای توسط این دسته از افراد درخواست ثبت نشود زیرا این مسئله در کنار تضییع حق مزبور، منجر به افزایش حجم کاری واحدهای ثبتی نیز می‌شود و در نهایت اشتباه در فرآیند پذیرش تقاضای ثبت املاک مجهول‌المالک می‌تواند در بسیاری از موارد منجر به طرح دعوی در مراجع قضایی و افزایش دعای ملکی گردد که خود ناقض هدف اصلی قانون‌گذار از تدوین قوانین ثبتی که همانا تثبیت مالکیت و کاهش دعای حقوقی است می‌باشد.

منابع و ماخذ

1. آذرپور، حمید؛ حجتی اشرفی، غلامرضا (1396)، مجموعه محشای بخشنامه‌های ثبتی: به انضمام آراء وحدت رویه کانون سردفتران و دفتریاران تا خرداد 1396، تهران: گنج دانش، چاپ بیستم.
2. اسکافی، نادر (1390)، فرهنگ ثبتی، تهران: دادگستر، چاپ پنجم.
3. برزویی، عباس (1402)، پذیرش ثبت اموال مجهول‌المالک در حقوق ایران، فصلنامه مطالعات حقوق خصوصی، دوره 53، شماره 3، پاییز، صفحات 421-443.
4. بهرامی، داریوش (1394)، حقوق ثبت املاک در ایران، تهران: میزان، چاپ سوم.

5. تفکریان، محمود (1393)، حقوق ثبت املاک، تهران: نگاه بینه، چاپ دهم.
6. جعفری لنگرودی، محمدجعفر (1393)، حقوق ثبت: ثبت املاک، تهران: گنج دانش، چاپ هفتم.
7. حقیقت، علی (1398)، ثبت املاک در ایران، تهران: گنج دانش، چاپ چهارم.
8. رستمی بوکانی، علی (1391)، آموزش علم ثبت املاک، تهران: ققنوس، چاپ اول.
9. رضوی اصل، سید محسن (1400)، کلیات حقوق ثبت املاک، ویرایش دوم، قم: دانشگاه طلوع مهر، چاپ ششم.
10. شهری، غلامرضا (1380)، حقوق ثبت اسناد و املاک، تهران: جهاد دانشگاهی، چاپ هشتم.
11. میرحسینی، سید حسین (1389)، شرح آرای شورای عالی ثبت، تهران: میزان، چاپ اول.

(لازم به ذکر است که با توجه به کمبود منابع در زمینه حقوق ثبت، بالاخص بحث پذیرش تقاضای ثبت املاک مجهول‌المالک، بیش‌تر مطالب با توجه به تجربه‌های شخصی نویسنده در خدمت به عنوان نماینده ثبت نگاشته شده است)

Requirements for accepting an application for registration of properties of unknown owners in the Iranian registration law

Abstract

Accepting the application for registration of properties with unknown owners is the first and most important stage of the preliminary operation of property registration, and there have always been differences of opinion regarding its implementation and the necessity or non-necessity of some of the measures taken for it and each registration unit implements the regulations related to accepting real estate registration applications in a way that, in some cases, is completely different from what other registration units do, even in the same registration area. In this research, which was conducted using a descriptive-analytical method and using information gathering methods from existing sources and the author's personal experiences in implementing the aforementioned regulations, in addition to explaining and clarifying the steps for accepting applications for registration of properties of unknown owners and the requirements for implementing this process, cases that are implemented in registration units using different methods and procedures have also been examined and this issue, in addition to increasing the workload of registration units, also leads to an increase in lawsuits filed regarding real estate, which contradicts the legislator's goal of developing registration laws, which is to consolidate ownership and reduce legal claims.

Keywords:

Property of unknown owner, Acceptance of property registration application, Property ownerships, Properties registration rights

Sources:

1. Azarpour, Hamid; Hojjati Ashrafi, Gholamreza (2017), Collection of Registration Circulars: Including the Resolutions of the Association of Registrars and Assistant Registrars until June 2017, Tehran: Ganj Danesh, 20th edition. (in Persian)
2. Skafi, Nader (2011), Registration Dictionary, Tehran: Dadgostar, 5th edition. (in Persian)
3. Barzoi, Abbas (1402), Acceptance of Registration of Property of Unknown Ownership in Iranian Law, Quarterly Journal of Private Law Studies, Volume 53, Issue 3, Autumn, Pages 421-443. (in Persian)
4. Bahrami, Dariush (1394), Real Estate Registration Law in Iran, Tehran: Mizan, Third Edition. (in Persian)
5. Takharian, Mahmoud (2014), Real Estate Registration Law, Tehran: Negah Bayneh, 10th edition. (in Persian)
6. Jafari Langroodi, Mohammad Jafar (2014), Registration Law: Real Estate Registration, Tehran: Ganj Danesh, 7th edition. (in Persian)
7. Haghghat, Ali (2019), Real Estate Registration in Iran, Tehran: Ganj Danesh, 4th edition. (in Persian)
8. Rostami Bokani, Ali (2012), Teaching the Science of Real Estate Registration, Tehran: Qoqnos, first edition. (in Persian)
9. Razavi Asl, Seyyed Mohsen (1400), Generalities of Real Estate Registration Law, second edition, Qom: Tolo Mehr University, sixth edition. (in Persian)
10. Shahri, Gholam Reza (2001), Laws of Registration of Documents and Real Estate, Tehran: Jahad Daneshgahi, eighth edition. (in Persian)
11. Mir Hosseini, Seyyed Hossein (2009), Explanation of the Resolutions of the Supreme Council of Registration, Tehran: Mizan, first edition. (in Persian)