



University of Tehran Press

Private Law

Home Page: <https://jolt.ut.ac.ir>

Online ISSN: 2423-6209

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

Seyed Mohsen Razavi Asl 

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

ARTICLE INFO

Article type:
Research Article

Article History:

Received: December 04, 2025

Revised: February 25, 2026

Accepted: April 07, 2026

Published online: 19 May 2026

Keywords:

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

ABSTRACT

The acceptance of registration applications for properties with unknown owners is a crucial initial step in the property registration process. However, significant divergence exists regarding its implementation and the necessity of associated measures, leading to inconsistent practices across different registration units, even within the same registration area. This research, employing a descriptive-analytical method and drawing upon existing literature and practical experience, clarifies the procedural steps and requirements for accepting such applications. It critically examines variations in implementation across registration units, highlighting how these inconsistencies increase workload and engender litigation, thereby undermining the legislative objective of consolidating ownership and reducing legal disputes. Addressing these discrepancies is essential for enhancing the efficiency and uniformity of the property registration system and achieving its overarching goals.

Cite this article: Razavi Asl, M. (2025-2026). Requirements for Accepting an Application for Registration of Properties of Unknown Owners in the Iranian Registration Law. *Private Law*.22 (2), 279-289. <http://doi.org/10.22059/jolt.2026.406989.1007438>



© Authors retain the copyright and full publishing rights.

DOI: <http://doi.org/10.22059/jolt.2026.406989.1007438>

Publisher: University of Tehran Press.



بایسته‌های پذیرش تقاضای ثبت املاک مجهول‌المالک در نظام ثبتی ایران*

سید محسن رضوی اصل

گروه حقوق خصوصی، دانشگاه طلوع مهر، قم، ایران. رایانامه: mohsen.razavy@gmail.com

چکیده

اطلاعات مقاله

نوع مقاله:

پژوهشی

تاریخ‌های مقاله:

تاریخ دریافت: ۱۳/۰۹/۱۴۰۴

تاریخ بازنگری: ۰۶/۱۲/۱۴۰۴

تاریخ پذیرش: ۱۸/۰۱/۱۴۰۵

تاریخ انتشار: ۲۹/۰۲/۱۴۰۵

پذیرش تقاضای ثبت املاک مجهول‌المالک اولین و مهم‌ترین مرحله عملیات مقدماتی ثبت املاک است که همواره در نحوه اجرای آن و ضرورت یا عدم ضرورت برخی تمهیدات در نظر گرفته شده برای آن اختلاف نظرهایی وجود داشته است و واحدهای ثبتی نیز هر یک به نحوی به اجرای مقررات مربوط به پذیرش تقاضای ثبت املاک اقدام می‌کنند که در برخی موارد به طور کامل متفاوت از آن چیزی است که واحدهای ثبتی دیگر حتی در همان حوزه ثبتی انجام می‌دهند. در این پژوهش که به روش توصیفی-تحلیلی و با استفاده از شیوه گردآوری اطلاعات از منابع موجود و تجربه‌های شخصی نویسنده در اجرای مقررات یادشده انجام شده است، علاوه بر توضیح و تبیین مراحل پذیرش تقاضای ثبت املاک مجهول‌المالک و ضروریات موجود در اجرای این فرایند، به بررسی مواردی نیز پرداخته شده است که در واحدهای ثبتی با روش‌ها و رویه‌های متفاوتی اجرا می‌شود و این مسئله علاوه بر افزایش حجم کار واحدهای ثبتی موجب افزایش دعاوی مطروحه در خصوص املاک نیز می‌شود که با هدف قانون‌گذار از تدوین قوانین ثبتی، که تثبیت مالکیت و کاهش دعاوی حقوقی است، تضاد دارد.

کلیدواژه:

املاک مجهول‌المالک،

پذیرش تقاضای ثبت املاک،

حقوق ثبت املاک،

مالکیت املاک.

استناد: رضوی اصل، سید محسن (۱۴۰۴). بایسته‌های پذیرش تقاضای ثبت املاک مجهول‌المالک در نظام ثبتی ایران. حقوق خصوصی، ۲۲ (۲) ۲۷۹-۲۸۹. <http://doi.org/10.22059/jolt.2026.406989.1007438>

ناشر: مؤسسه انتشارات دانشگاه تهران.

© نویسندگان.

DOI: <http://doi.org/10.22059/jolt.2026.406989.1007438>



* گفتنی است با توجه به کمبود منابع در زمینه حقوق ثبت، بالاخص درباره پذیرش تقاضای ثبت املاک مجهول‌المالک، بیشتر مطالب بر اساس تجربه‌های شخصی نویسنده در خدمت به عنوان نماینده ثبت نگاشته شده است.

مقدمه

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

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 هستند؛
۲. هنگام پذیرش تقاضای ثبت این املاک حق الثبت آن‌ها ۲۵ درصد اضافه دریافت می‌شود؛
۳. مطابق ماده ۲۴ آیین‌نامه قانون ثبت، هنگام قبول درخواست ثبت املاک مجهول‌المالک، علاوه بر مدارک مالکیت و فرم استشهاده، بازدید محل و تنظیم صورت‌مجلس احراز تصرف مالکانه توسط نماینده و نقشه‌بردار ثبت نیز ضروری است و علاوه بر آن مطابق بند ۲۷۰ مجموعه محشای بخشنامه‌های ثبتی متقاضی ثبت این قبیل املاک باید نقشه هوایی ملک را ارائه دهد (آذرپور و حجتی اشرفی، ۱۳۹۶: ۱۱۱).

املاک مجهول‌المالک

باید توجه کرد که مجهول‌المالک در حقوق ثبت با مجهول‌المالک در حقوق مدنی متفاوت و میان آن‌ها رابطه عموم و خصوص من وجه برقرار است. زیرا اولاً مجهول‌المالک قانون مدنی هم شامل اموال منقول هم شامل اموال غیر منقول (اعم از ذاتی و تبعی) می‌شود؛ درحالی‌که مجهول‌المالک در قانون ثبت فقط شامل اموال غیر منقول (آن هم غیر منقول ذاتی) می‌شود. ثانیاً مجهول‌المالک در قانون مدنی به مالی گفته می‌شود که مالک آن معلوم نباشد، درحالی‌که 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: ۱۸۱؛ رضوی اصل، ۱۴۰۰: ۱۱۲؛ برزویی، ۱۴۰۲: ۴۲۶). بنابراین اگر فردی تقاضای پذیرش ثبت ملک مجهول‌المالکی را داشته باشد، باید تقاضای خود را به ضمیمه مدارک مالکیت و نقشه جانمایی‌شده ملک مورد تقاضا روی عکس‌های هوایی سنوات مختلف و استشهادهای تنظیمی به رئیس واحد ثبتی تقدیم کند. رئیس واحد ثبتی، پس از بررسی مدارک متقاضی، مراتب را ابتدا به دبیرخانه ارسال می‌کند تا تقاضای یادشده ثبت و شماره‌وارده و تاریخ روی آن درج شود. سپس مدارک ابرازی به بایگانی ارسال می‌شود تا مسئول بایگانی مراتب مجهول‌المالک بودن را گواهی کند. مسئول بایگانی با مراجعه به دفتر توزیع اظهارنامه و دفتر آمار بررسی می‌کند که اولاً آیا در دفاتر یادشده تاریخ برگشت اظهارنامه درج شده 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 سلسله‌ایادی متقاضی به فرد یادشده می‌رسد یا خیر. پس از گواهی مسئول بایگانی مبنی بر مجهول‌المالک بودن ملک و رسیدن سلسله‌ایادی مالکیت متقاضی به فرد مندرج در اظهارنامه مراتب به یکی از نمایندگان ثبت ارجاع می‌شود تا روزی که تاریخ آن به متقاضی اعلام می‌شود، همراه یکی از نقشه‌برداران ثبت و فرد متقاضی، به محل وقوع ملک عزیمت کنند. در محل وقوع ملک، متقاضی ملک یادشده را معرفی می‌کند و نماینده ثبت، ضمن بررسی میزان تصرفات وی در ملک مورد نظر و تطبیق آن با مدارک ابرازی، از مجاوران و مطلعان در خصوص مالکیت فرد متقاضی در ملک یادشده و منشأ آن تحقیق می‌کند و اگر ملک معرفی‌شده داخل در محدوده مورد تصرف متقاضی و مطابق با مدارک ابرازی وی بود و مجاوران و مطلعان نیز مراتب مالکیت وی را در ملک مورد تقاضا تأیید کردند نماینده ثبت اقدام به تنظیم «صورت‌مجلس احراز تصرف مالکانه» می‌کند و نقشه‌بردار ثبت نیز نقشه ملک یادشده را برداشت می‌کند. سپس صورت‌مجلس یادشده به ضمیمه نقشه ترسیمی و گزارش نماینده ثبت و سایر مدارک به رئیس واحد ثبتی تقدیم می‌شود و اگر رئیس اقدامات صورت‌گرفته را کافی دانست، دستور پذیرش تقاضای ثبت ملک یادشده به نام متقاضی را می‌دهد و وی را برای تکمیل اظهارنامه به بایگانی ارجاع می‌دهد (رضوی اصل، ۱۴۰۰: ۱۱۶).

الزامات پذیرش در خواست ثبت املاک مجهول المالك

در هنگام پذیرش درخواست ثبت املاک مجهول المالك، برخی الزامات در این فرایند جهت اطمینان و اعتماد به اینکه متقاضی مالک حقیقی ملک مورد درخواست ثبت است ضرورت دارد تا املاک توسط افراد غیر محقق درخواست ثبت نشوند و هدف قانون گذار از تصویب قوانین ثبتی، که تثبیت مالکیت افراد و کاهش دعاوی حقوقی است، تأمین شود. به همین منظور هنگام تقاضای ثبت املاک مجهول المالك انجام دادن موارد ذیل ضروری است:

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

دفتر توزیع اظهارنامه از جمله دفاتر پیش‌بینی شده در ماده ۱ آیین‌نامه قانون ثبت است که باید هنگام توزیع اظهارنامه‌ها شماره پلاک ثبتی، تاریخ تحویل اظهارنامه به متقاضی، اسامی مالک یا مالکان، و نوع ملک در آن درج می‌شود و در ازای تحویل اظهارنامه از فرد تحویل‌گیرنده رسید اخذ می‌شود (تفکریان، ۱۳۹۳: ۵۲). 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 است (رستمی بوکانی، ۱۳۹۱: ۳۴). در همین زمینه، 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 می‌نوشته‌اند. (جعفری لنگرودی، ۱۳۹۳: ۱۷). حال زمانی که هنگام اقدام به درخواست ثبت املاک مجهول المالك نماینده ثبت مراتب را از بایگانی اداره ثبت محل وقوع ملک استعلام می‌کند این دفتر می‌تواند ملاک عمل باشد و نقش خود را در تشخیص اینکه متقاضی همان فرد یادشده در دفتر توزیع اظهارنامه یا ورثه وی است یا ملک را با سند عادی از وی یا ورثه وی یا ایادی پس از او خریداری کرده است ایفا کند و مسئول بایگانی با مراجعه به دفتر توزیع اظهارنامه و دفتر آمار بررسی کند که آیا در دفاتر یادشده تاریخ برگشت اظهارنامه درج شده است یا خیر. زیرا عدم درج تاریخ برگشت در دفتر توزیع اظهارنامه و عدم ثبت مراتب در دفتر آمار دال بر مجهول المالك بودن ملک است. ثانیاً فرد متقاضی همان فرد مندرج در اظهارنامه است و در صورت مغایرت آیا سلسله ایادی متقاضی به فرد یادشده می‌رسد یا خیر. موضوع وراثت متقاضی با ارائه گواهی حصر وراثت و مدارک هویتی متقاضی قابل تشخیص است و خریدار یا بی واسطه نیز باید مدارک خریداری خود را تا فرد تعرفه شده در دفتر توزیع اظهارنامه ارائه دهد (حقیقت، ۱۳۹۸: ۴۳). بنابراین اگرچه قید نام فرد در دفتر توزیع اظهارنامه برای وی ایجاد مالکیت نمی‌کند، حق اولوی برای وی در ارتباط با تقاضای ثبت ملک یادشده ایجاد می‌کند و سازمان ثبت اسناد و املاک کشور نیز در بخشنامه شماره ۳/۱۱۸۰ مورخ ۱۳۵۴/۰۲/۲۱ تأکید کرده که در موقع پذیرش تقاضای ثبت ملک باید به مندرجات دفتر توزیع اظهارنامه مراجعه کرد. پس اینکه برخی با این استدلال که ممکن است مأموران ثبت 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 به‌درستی ثبت نکرده باشند و این امر را موجب آن بدانند که قید نام فرد تعرفه شده در دفتر یادشده در نهایت قرینه بر مالکیت است نه اماره بر مالکیت، موجب نمی‌شود که هنگام پذیرفتن تقاضای ثبت یک ملک به دفتر توزیع اظهارنامه مراجعه نکنیم. زیرا اگرچه قید نام فرد در این دفتر به‌تنهایی برای وی ایجاد مالکیت نمی‌کند و تصرفات وی در محل نیز باید احراز شود و از مطلعان و مجاوران و معتمدان محلی نیز تحقیق به عمل آید، صرف تصرف یک ملک بدون رسیدن سلسله ایادی متقاضی به فرد یادشده در دفتر توزیع نیز نمی‌تواند مستمسک پذیرش تقاضای ثبت چنین فردی باشد؛ مگر اینکه بتوان اثبات کرد فرد یادشده در دفتر توزیع اظهارنامه، هنگام ثبت عمومی و توزیع اظهارنامه، متصرف ملک یادشده نبوده و مندرجات دفتر توزیع اظهارنامه خلاف واقع باشد (میرحسینی، ۱۳۸۹: ۵۰۷ و ۵۰۸؛ برزویی، ۱۴۰۲: ۴۲۵).

ب) اجرای نقشه ملک روی عکس‌های هوایی

علاوه بر سایر مدارک لازم بر پذیرش تقاضای ثبت املاک مجهول المالك، از متقاضی نقشه دارای مختصات UTM ملک مورد درخواست و نیز اجرای نقشه یادشده روی عکس‌های هوایی سنوات مختلف، که به صورت رنگی چاپ شده باشد، درخواست شود.

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 یادشده در گذر زمان با املاک مجاور است و به همین منظور باید نقشه ملک مورد درخواست روی عکس‌های هوایی از سال ۱۳۳۵ به بعد در هر دهه یک عکس اجرا شود. زیرا جانمایی نقشه روی عکس‌های هوایی می‌تواند در خصوص مسائلی چون اختلاف در تصرفات، تجاوز به املاک مجاور، تسطیح و تصرف آنها و مسایل‌ها، داخل بودن محدوده مورد تقاضا در ملک اولیه، نیز تشخیص پلاک‌های مجاوران در مواقعی که پلاک‌های مجاور نیز مجهول‌المالک یا جاری هستند و هنوز در سیستم جامع اطلاعات املاک و حدنگار کشور تثبیت نشده‌اند بسیار مهم و راهگشا باشد.

ج) احراز تصرفات مالکانه متقاضی

هنگام قبول درخواست ثبت املاک مجهول‌المالک، علاوه بر ارائه مدارک لازم، بازدید از محل وقوع ملک و تحقیق از مجاوران و مطلعان و معتمدان محل و تنظیم صورت‌مجلس احراز تصرف مالکانه توسط نماینده ثبت نیز ضروری است. مطابق بند ۲۵۹ 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 (آذربور و حجتی اشرفی، ۱۳۹۶: ۱۰۸). برای این منظور، نماینده ثبت در روز مقرر به اتفاق نقشه‌بردار ثبت و در معیت متقاضی از محل وقوع ملک بازدید و تصرفات مالکانه متقاضی را در محل احراز کند و علاوه بر آن از شهود و مجاوران و نیز مطلعان و معتمدان محلی تحقیق کند تا احراز کند که ملک در تصرف مالکانه متقاضی است. 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 متقاضی با باز کردن در بتواند به ملک وارد شود و اگر ملک در تصرف دیگری است اولاً مالکیت متقاضی را تأیید و نحوه تصرف خود را به صورت اجاره یا عاریه و غیره اثبات کند و ثانیاً اجازه ورود به ملک و دسترسی به همه نقاط آن را به نماینده و نقشه‌بردار ثبت بدهد تا احراز شود که متقاضی مالک ملک است و نیز اختلاف در مالکیت با متصرف یا سایر مالکان مشاعی ندارد و اگر ملک به صورت زمین کشاورزی یا باغ غیر محصور است باید اولاً مرز مشخص و قابل رؤیت با املاک مجاور داشته باشد و ثانیاً دارای کشت یا حداقل شخم باشد و اگر ملک به صورت اراضی بیاض^۱ است ضرورت دارد به انحای مختلف، مانند فوس یا دیوارکشی، تصرف شود. در صورتی که تصرفات مالکانه متقاضی در محل احراز شود، نماینده ثبت طبق مفاد بند ۲۶۱ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی حسب مورد پس از مکاتبه با اداره راه و شهرسازی یا اداره جهاد کشاورزی^۲ جهت استعلام وضعیت ملک از نظر نوع مالکیت و اطمینان از اینکه مورد تقاضا موات یا بایر بلامالک نیست (آذربور و حجتی اشرفی، ۱۳۹۶: ۱۰۸) اقدام به تنظیم صورت‌جلسه‌ای تحت عنوان «صورت‌جلسه احراز تصرف مالکانه» می‌کند و در آن ضمن شرح درخواست متقاضی و مدارک ارائه‌شده توسط وی و گواهی بایگانی در خصوص مجهول بودن ملک یادشده و نام فرد تعرفه‌شده در دفتر توزیع اظهارنامه و رسیدن سلسله‌ایادی متقاضی تا فرد یادشده به شرح بازدید انجام‌شده از محل وقوع ملک و مشاهدات خود می‌پردازد و در نهایت احراز تصرفات مالکانه متقاضی در محل را گواهی می‌کند و به ذکر نوع ملک با توجه به وضع موجود و وضعیت موات یا بایر بلامالک نبودن آن با توجه به استعلام انجام‌شده از اداره راه و شهرسازی یا جهاد کشاورزی و مساحت و طول ابعاد و نوع حد فاصل ملک یادشده می‌پردازد و صورت‌مجلس یادشده را به امضای نقشه‌بردار ثبت، متقاضی، و چهار نفر به عنوان شاهد می‌رساند و رئیس واحد ثبتی، در صورتی که صورت‌مجلس یادشده و مستندات مالکیت ارائه‌شده و سایر اقدامات انجام‌شده را کافی بداند، دستور پذیرش تقاضای ثبت و تنظیم اظهارنامه ثبتی را می‌دهد.

موانع پذیرش تقاضای ثبت املاک مجهول‌المالک

در فرایند پذیرش تقاضای ثبت املاک، برخی موانع می‌توانند به عدم پذیرش تقاضای ثبت منجر شوند که عبارت‌اند از:

۱. اراضی بیاض به اراضی‌ای گفته می‌شود که مالک در آن هیچ‌گونه تصرف مادی نداشته و آثار تصرفات گذشته نیز مشخص و معلوم نباشد و زمین یادشده فاقد حد فاصل با املاک مجاور باشد.
۲. مرجع ذی‌صلاح جهت تعیین دایر، بایر، یا موات بودن اراضی واقع در محدوده قانونی و حریم استحقاقی شهرها، وزارت راه و شهرسازی به نمایندگی سازمان ملی زمین و مسکن است و در خصوص اراضی واقع در خارج از این محدوده «وزارت جهاد کشاورزی» است.

الف) فقدان مدارک مالکیت

در صورتی که متقاضی مدارک مالکیت خود در زمینه ملک مورد تقاضا را ارائه نکند، به صرف تصرفات نمی‌توان از وی قبول تقاضای ثبت کرد. زیرا این احتمال وجود دارد که وی مالک ملک نباشد و از غیبت و بی‌اطلاعی مالک استفاده کرده و درخواست ثبت ملک را داده باشد یا اینکه متصرف ملک باشد، مثل مستأجر، و مالک در محل دیگری ساکن باشد و به همین دلیل حتی نمی‌توان به مدت زمان تصرف متقاضی نیز اعتماد کرد و به همین علت است که در مواد ۱۰۵ تا ۱۱۴ قانون ثبت به این موضوع پرداخته شده است که اگر شخصی مالک ملکی نباشد یا مالک باشد ولی ملک یادشده را خودش یا مورثش به غیر منتقل کرده باشد سپس ملک یادشده را به نام خودش درخواست ثبت بدهد یا مستأجر یا امینی که متصرف ملک است با فردی که مالک نیست در خصوص درخواست ثبت ملک همکاری کند تا آن فرد ملک را به نام خودش درخواست ثبت بدهد به جرم کلاهبرداری مورد تعقیب قرار می‌گیرد. در این خصوص در ماده ۲۳ آیین‌نامه قانون ثبت چنین آمده است: «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 یادشده چنین برداشت کرده‌اند که در صورت وجود تصرف در ملک مورد تقاضای ثبت درحالی 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 قراین دیگر است (برزویی، ۱۴۰۲: ۴۳۱). اما این افراد به این نکته توجه نکرده‌اند که مقرر یادشده در ماده ۲۳ آیین‌نامه قانون ثبت منصرف به زمان اجرای ثبت عمومی است. زیرا در آن زمان املاک کشور هنوز درخواست ثبت نشده بودند و بسیاری از افراد، خود، نسبت به ایجاد بنا اقدام کرده یا ملک یادشده 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 می‌شد و بررسی سوابق ثبتی موجود در ادارات ثبت نیز مؤید این نکته است و این مسئله منصرف از حال حاضر است.

ب) نبود تصرفات مالکانه

تصرفات مالکانه در ملک مورد تقاضای ثبت به دو نوع متصور است: الف) تصرفات مادی؛ 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 می‌شود که ملک در تصرف فرد دیگری است، ولی تصرفات وی با اذن متقاضی ثبت است؛ مثل حالتی که ملک مورد تقاضای ثبت در تصرف مستأجر است و وی نیز مالکیت متقاضی ثبت را تأیید می‌کند. حال، در صورتی که متقاضی ثبت هیچ‌یک از انواع تصرفات مالکانه، اعم از مادی یا معنوی، را در ملک مورد تقاضا ندارد، اگرچه بتواند تسلسل ایادی خود را تا فرد درج‌شده در دفتر توزیع اظهارنامه اثبات کند، نمی‌توان از وی تقاضای ثبت ملک اشاره‌شده را پذیرفت. زیرا در حالتی که متقاضی ثبت ورثه فرد تعرفه‌شده در دفتر توزیع اظهارنامه باشد ممکن است مورث او ملک یادشده را با سند عادی به دیگری منتقل کرده باشد و در حالتی نیز که متقاضی سند مالکیت عادی مبنی بر خریداری مورد تقاضا را از فرد یادشده یا ورثه وی ارائه کند این احتمال مطرح است که سند یادشده جعلی و فاقد اصالت باشد یا اینکه در مورد ملک یادشده معامله معارض رخ داده باشد. بنابراین با توجه به احتمالات یادشده امکان پذیرش تقاضای ثبت از متقاضی فاقد تصرفات مالکانه امکان‌پذیر نیست. 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 باشند و مدارک مالکیت داشته باشند و هر یک 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 یا اشتباهی تولید شود یا در تصرف اشخاص تراجم و تعارض باشد، رفع اختلافات و تعیین تکلیف یا ابطال یا اصلاح درخواست ثبت با هیئت نظارت مستقر در اداره کل ثبت هر استان است (بهرامی، ۱۳۹۴: ۲۴۶).

ج) عدم تطبیق با مجاوران

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 مجاوران 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 جایی که املاک مجاور نیز مجهول‌المالک یا از لحاظ ثبتی جاری و فاقد تحدید حدود باشند. در هر حال، در صورت احراز عدم مطابقت تصرفات متقاضی با مجاوران، پذیرش درخواست ثبت ملک مورد تقاضا متوقف می‌شود و صورت‌مجلس احراز تصرفات مالکانه تنظیم نخواهد شد و متقاضی باید نسبت به رفع اختلافات یادشده با مالکان املاک مجاور و در صورت نیاز اصلاح تصرفات خود در محل اقدام کند.

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 مختلف در ادارات ثبت شده است. این ابهامات بدین شرح‌اند:

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

اگر متقاضی ثبت از وراثت فرد تعرفه‌شده در دفتر توزیع اظهارنامه است باید مدارک هویتی خود را به ضمیمه گواهی حصر وراثت متوفیان تا فرد یادشده ارائه کند و اگر از وی یا ورثه وی یا ایادی بعد از آن‌ها با سند عادی خریداری کرده است، باید اسناد مالکیت عادی یادشده را به اداره ثبت محل وقوع ملک ارائه دهد. حال اگر ورثه فرد تعرفه‌شده در دفتر توزیع اظهارنامه عنوان کنند که چون متوفی در سالیان خیلی دور فوت شده فاقد گواهی حصر وراثت 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 یادشده را دریافت کند و سپس با مراجعه به شعبه مربوطه در شورای حل اختلاف شهرستان اقدام به اخذ گواهی حصر وراثت نامحدود کند و اگر متقاضی خریدار عادی ملک است ولی قولنامه‌های وی تا فرد تعرفه‌شده در دفتر توزیع اظهارنامه ناقص است و به فرد یادشده نمی‌رسد، برخی بر این عقیده‌اند که باید حتماً مدارک مالکیت وی از نظر سلسله ایادی تا فرد درج‌شده 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 یادشده به استناد تصرفات وی تقاضای ثبت پذیرفته شود (برزویی، ۱۴۰۲: ۴۲۵). ولیکن نظر اخیر صحیح نیست 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 یادشده سرکشی نمی‌کند، به صرف تصرفات خود، اقدام به درخواست ثبت ملک یادشده می‌کنند. 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 کند از مصادیق اختلاف متقاضی با اداره ثبت است که مطابق بند ۱ ماده ۳ «آیین‌نامه اجرایی قانون رسیدگی به اسناد مالکیت معارض و هیئت نظارت و شورای عالی [ثبت]» عمل می‌شود و اداره ثبت باید با تعیین وقت مناسب متقاضی را برای معاینه محلی دعوت کند و سپس در وقت مقرر با معاینه و تحقیق محلی به تصرفات متقاضی رسیدگی و مراتب صورت‌مجلس و اظهارات متقاضی و حاضران را در آن قید کند و به امضای حضار برساند و چگونگی را با ارسال سوابق و اظهارنظر صریح خود مبنی بر اینکه چه شخصی متصرف است و تصرفات به چه نوعی است به هیئت نظارت استان گزارش کند. بنابراین تصمیم‌گیری در خصوص مواردی که متقاضی صرفاً تصرفات محلی دارد یا علاوه بر تصرفات سلسله ایادی مدارک مالکیت وی ناقص است با هیئت نظارت استان محل وقوع ملک است و در صورت رأی هیئت نظارت مبنی بر عدم پذیرش تقاضای ثبت متقاضی این تصمیم ظرف مدت بیست روز از تاریخ الصاق در تابلوی اعلانات اداره ثبت محل وقوع ملک قابل اعتراض در شورای عالی ثبت است.

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 و در برخی واحدهای ثبتی ضرورتی برای این امر احساس نمی‌شود. ولی با توجه به مشکلاتی که عدم اجرایی نقشه یادشده روی عکس‌های هوایی سنوات مختلف می‌تواند ایجاد کند 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 است نیز این مهم انجام شود. زیرا در برخی موارد با اجرای نقشه ملک مورد تقاضا روی عکس‌های هوایی سنوات مختلف مشاهده می‌شود که یا قسمتی از ملک یادشده خارج از محدوده پلاک اصلی است 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 یادشده خارج از محدوده پلاک اصلی باشد، متقاضی باید درباره آن مقدار که از پلاک دیگر است یا مدرک مالکیت ارائه دهد یا از آن مقدار رفع تصرف کند. ولی در جایی که تصرفات فعلی متقاضی بیش از تصرفات قابل تشخیص در سنوات گذشته است ضرورت دارد متقاضی در محل ایجاد حد فاصل کند و واحد ثبتی با احراز تصرفات مالکانه و نیز تحقیق از مجاوران و مطلعان و بالاخص مالکان املاک مجاور، اگر در نهایت برای واحد ثبتی تصرفات مالکانه متقاضی از پلاک ثبتی یادشده و عدم تجاوز به پلاک‌های مجاور احراز شد، اقدام به پذیرش تقاضای ثبت کند و چنانچه موارد یادشده انجام نشد یا منجر به احراز تصرفات مالکانه از پلاک مورد تقاضا نشد مطابق بند ۱ ماده ۳ آیین‌نامه مارالذکر باید مراتب جهت تصمیم‌گیری به هیئت نظارت استان گزارش شود. 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، اجرای 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 به مساحت ملک مورد تقاضا ندارد و حتی ممکن است در یک خانه کوچک، که مالک جزء مالکان مشاعی و تصرفاتش در محل مفروزه است، با اجرا روی عکس‌های هوایی مشاهده شود که قسمتی از خانه یادشده در پلاک اصلی مجاور قرار دارد یا قسمتی از نهر عمومی را تصرف کرده و با تسطیح آن به خانه یادشده 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 کرده است و بسیاری موارد دیگر که ضرورت اجرای نقشه ملک مورد تقاضا روی عکس‌های هوایی سنوات مختلف را اثبات می‌کند.

ج) اختلاف نظر در خصوص نحوه احراز تصرفات مالکانه

بسته به نوع ملک، نحوه احراز تصرفات مالکانه نیز متفاوت است. بنابراین اگر ملک به صورت ساختمان باشد مثل خانه، مغازه، کارگاه جهت احراز تصرفات مالکانه از متقاضی خواسته می‌شود که در ساختمان را باز کند تا 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 غیر محصور است ضرورت دارد که با املاک مجاور دارای حد فاصل مشخص و معین باشد و مثلاً با فنس‌کشی، دیوارکشی، و غیره از ملک مجاور جدا شود. زیرا این مسئله منجر به آن خواهد شد که هنگام نقشه‌برداری احتمال وقوع اشتباه و اختلاف با املاک مجاور، به خصوص جایی که ملک مجاور نیز مجهول‌المالک باشد یا تحدید حدود نشده باشد، وجود دارد و مهم‌تر از آن ایجاد حد فاصل، خود، مؤید تصرفات مالکانه متقاضی در ملک مورد تقاضاست. همچنین در خصوص اراضی بیاض غیر محصور که به صورت بایرند، ضرورت دارد متقاضی علاوه بر ایجاد حد فاصل با مجاوران در ملک مورد تقاضا نیز تصرفات مالکانه کند و مثلاً اقدام به شخم زدن ملک یادشده کند یا در آن غرس اشجار کند تا علاوه بر تمییز حدود فاصل ملک یادشده 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 همین‌گونه املاک مطرح می‌شود و برخی در این گونه املاک صرف پی‌کنی را کافی می‌دانند و اقدام دیگر را ضروری نمی‌دانند؛ درحالی‌که باید به این نکته توجه کرد که پی‌کنی فقط مرز بین ملک مورد تقاضا و املاک مجاور را مشخص می‌کند 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 باید متقاضی را ملزم به تصرفات مادی در ملک مورد تقاضای ثبت کنند. مثلاً اگر ملک یادشده خارج از محدوده قانونی ولی داخل در حریم استحفاظی باشد و شهرداری اجازه تصرف در محل با ایجاد دیوار یا فنس‌کشی را نمی‌دهد، متقاضی باید علاوه بر پی‌کشی با شخم زدن در ملک یادشده تصرفات مادی محسوس کند و اگر ملک داخل در محدوده قانونی باشد و شهرداری مانعی برای ایجاد حد فاصل ایجاد نمی‌کند، اقدام به ایجاد حد فاصل و انجام دادن تصرفات مالکانه از طریق دیوارکشی یا فنس‌کشی کند و بعد از ایجاد حد فاصل و تصرف در محل به صورت شخم زدن یا فنس‌کشی یا دیوارکشی نماینده ثبت باید بار دیگر پس از مدتی از محل وقوع ملک بازدید کند تا اگر در محل وقوع ملک در زمینه تصرفات متقاضی تغییر یا تخریبی صورت گرفته است آن را مشاهده کند 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 هست. زیرا در بسیاری از مواقع ممکن است مالک ملک آن را به صورت اجاره یا عاریه به شخصی واگذار کرده باشد و شخص یادشده 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 بداند و اقدامی نکند؛ درحالی که اگر در محل وقوع ملک اقداماتی انجام شود، مثل نصب بنر برای مدت مشخص و شرح مراتب تقاضای ثبت ملک توسط متقاضی، مشابه آنچه شهرداری در خصوص اجرای طرح‌های عمومی و عمرانی انجام می‌دهد، جلوی بسیاری از تقاضاهای ثبت املاک مجهول‌المالک که متقاضی مالک حقیقی ملک یادشده نیست گرفته می‌شود و در نتیجه منجر به کاهش دعاوی حقوقی، که یکی از اهداف اصلی قانون‌گذار در تهیه و تدوین قوانین ثبتی است، می‌شود. البته می‌توان از راه‌کارهای دیگری، مانند استفاده از فناوری‌های نوین رایانه‌ای و فضای سایبری و راه‌اندازی سامانه‌های ملکی مکان‌محور، نیز استفاده کرد.

و) ضرورت یا عدم ضرورت استعمال از ستاد اجرایی

در هنگام پذیرش تقاضای ثبت املاک مجهول‌المالک انجام دادن برخی استعلامات از مراجع مربوطه ضرورت دارد. یکی از این استعلامات که بدان اشاره شد استعمال وضعیت نوع ملک حسب مورد از اداره راه و شهرسازی یا اداره جهاد کشاورزی است. از دیگر استعلاماتی که ضروری است انجام شود استعمال از شرکت آب منطقه‌ای محل وقوع ملک در زمینه انهار موجود در مجاورت یا داخل ملک مورد تقاضا از نظر تعیین عمومی بودن یا نبودن نهر یادشده، دایر یا متروکه بودن آن، و نیز تعیین حد بستر و حریم آن است. یکی دیگر از استعلامات ضروری استعمال 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 محل وقوع ملک نسبت به وقف بودن یا نبودن مقدار مورد تقاضای ثبت مکاتبه می‌شود و چنانچه مورد تقاضا فاقد سابقه وقفیت باشد، درخواست ثبت ملک از متقاضی پذیرفته می‌شود. در مورد این سه استعمال هیچ‌گونه ابهامی وجود ندارد. آنچه محل بحث و تردید است و اتخاذ رویه‌های مختلف در واحدهای ثبتی شده است استعمال ملک مورد تقاضای ثبت از ستاد اجرایی فرمان حضرت امام^(ع) است که این استعمال برای آن است که مشخص شود ملک یادشده جزء املاکی است که به استناد اصل ۴۹ قانون اساسی در اختیار آن ستاد قرار گرفته است یا خیر. برخی به استناد اصل ۴۹ قانون اساسی و قید املاکی که مالک آن معلوم نیست چنین برداشت کرده‌اند که منظور املاک مجهول‌المالک قانون مدنی است که اساساً مالک آن مشخص نیست و چنین املاکی را ستاد اجرایی از نظر حفظ مصلحت عموم و اینکه رها شدن چنین املاکی برای منطقه و مردم ایجاد مشکل می‌کند و گاهی نیز افراد سودجو بدون داشتن هیچ‌گونه حقی اقدام به درخواست ثبت یا فروش قول‌نامه‌ای این‌گونه املاک می‌کنند درخواست ثبت می‌دهد. بنابراین ضرورت دارد در صورتی که ملکی جزء املاک از قلم‌افتاده باشد، یعنی در زمان اجرای مقررات ثبتی عمومی برای آن شماره‌ای در نظر گرفته نشده است، یا جزء املاکی باشد که در دفتر توزیع اظهارنامه در مقابل شماره پلاک آن نام کسی درج نشده باشد، که می‌تواند ناشی از آن

باشد که در زمان اجرای مقررات ثبتی عمومی مالک و متصرف آن معلوم نبوده است، هنگام پذیرش تقاضای ثبت چنین ملکی از ستاد اجرایی استعلام شود تا مشخص شود ستاد یادشده درباره این ملک ادعایی ندارد یا جزء اموال صادره‌های آن ستاد نیست. ولی چنانچه ملک مورد تقاضای ثبت مجهول‌المالک ثبتی باشد، دیگر نیازی به استعلام از ستاد اجرایی نیست و صرف ارسال نسخه‌ای از آگهی نوبتی منتشره به آن ستاد جهت حفظ حقوق آن با طرح اعتراض در بازه زمانی نود 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 همه املاک مجهول‌المالک، اعم از ثبتی یا مدنی، باید این استعلام صورت گیرد تا مشخص شود ملک یادشده به نحوی از انحا به حکم مرجع قضایی صادره نشده باشد و در اختیار آن ستاد قرار نگرفته باشد که این نظر مقبول‌تر به نظر می‌رسد. زیرا اگرچه برای متقاضی ایجاد زحمت می‌کند و منجر به اطاله رسیدگی به پرونده‌های تقاضای ثبت می‌شود، از نظر حفظ حقوق عامه و جلوگیری از سوءاستفاده افراد سودجو مقرون به احتیاط است. زیرا زمانی که در ابتدای فرایند پذیرش تقاضای ثبت املاک مجهول‌المالک نسبت به استعلام از آن ستاد اقدام می‌شود، در همان قدم اول، بسیاری از افراد سودجو فرایند درخواست ثبت را دیگر پیگیری نمی‌کنند و از طرف دیگر اگر ستاد اجرایی در زمینه ملک یادشده ادعایی داشته باشد در پاسخ خود منعکس خواهد کرد و بنابراین 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 کرد؛ ضمن آنکه توجه ستاد اجرایی به استعلام انجام‌شده 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.

نتیجه

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

منابع

- آذریبور، حمید و حجتی اشرفی، غلام‌رضا (۱۳۹۶). مجموعه محشای بخشنامه‌های ثبتی: به انضمام آرای وحدت رویه کانون سردفتران و دفتریاران تا خرداد ۱۳۹۶. چ ۲۰. تهران: گنج دانش.
- اسکافی، نادر (۱۳۹۰). فرهنگ ثبتی. چ ۵. تهران: دادگستر.
- برزویی، عباس (۱۴۰۲). پذیرش ثبت اموال مجهول‌المالک در حقوق ایران. مطالعات حقوق خصوصی، د ۵۳، ش ۳، ۴۲۱ - ۴۴۳.
- بهرامی، داریوش (۱۳۹۴). حقوق ثبت املاک در ایران. چ ۳. تهران: میزان.
- تفکریان، محمود (۱۳۹۳). حقوق ثبت املاک. چ ۱۰. تهران: نگاه بینه.
- جعفری لنگرودی، محمدجعفر (۱۳۹۳). حقوق ثبت: ثبت املاک. چ ۷. تهران: گنج دانش.
- حقیقت، علی (۱۳۹۸). ثبت املاک در ایران. چ ۴. تهران: گنج دانش.
- رستمی بوکانی، علی (۱۳۹۱). آموزش علم ثبت املاک. تهران: ققنوس.
- رضوی اصل، سید محسن (۱۴۰۰). کلیات حقوق ثبت املاک. ویرایش دوم. چ ۶. قم: دانشگاه طلوع مهر.
- میرحسینی، سید حسین (۱۳۸۹). شرح آرای شورای عالی ثبت. تهران: میزان.
- Azarpour, H. & Hojjati Ashrafi, Gh.R. (2017). *Collection of Registration Circulars: Including the Resolutions of the Association of Registrars and Assistant Registrars until June 2017*. 20th edition. Tehran: Ganj Danesh. (in Persian)
- Bahrami, D. (1394). *Real Estate Registration Law in Iran*. 3rd edition. Tehran: Mizan. (in Persian)
- Barzoi, A. (1402). Acceptance of Registration of Property of Unknown Ownership in Iranian Law. *Quarterly Journal of Private Law Studies*, Vol. 53, Issue 3, 421-443. (in Persian)
- Haghighat, A. (2019). *Real Estate Registration in Iran*. 4th edition. Tehran: Ganj Danesh. (in Persian)
- Jafari Langroodi, M.J. (2014). *Registration Law: Real Estate Registration*. 7th edition. Tehran: Ganj Danesh. (in Persian)
- Mir Hosseini, S. H. (2009). *Explanation of the Resolutions of the Supreme Council of Registration*. Tehran: Mizan. (in Persian)
- Razavi Asl, S. M. (1400). *Generalities of Real Estate Registration Law*. second edition. 6th edition. Qom: Tolo Mehr University. (in Persian)
- Rostami Bokani, A. (2012). *Teaching the Science of Real Estate Registration*. Tehran: Qoqnos. (in Persian)
- Skafi, N. (2011). *Registration Dictionary*. 5th edition. Tehran: Dadgostar. (in Persian)
- Takharian, M. (2014). *Real Estate Registration Law*. 10th edition. Tehran: Negah Bayneh. (in Persian)