

Investigating the possibility of setting up an official declaration to determine the amount of ownership of the owners in the consolidation of properties

Mohammad Rasool Ahangaran^{1*}, Seyed Mohsen Razavi Asl²

1. Professor, College of Farabi, University of Tehran, Qom, Iran

2. Ph.D. of Jurisprudence and Principles of Islamic Law, Instructor of Toloo Mehr Higher Education Institute, Qom, Iran

(Received: April 9, 2022 ; Accepted: September 14, 2022)

Abstract

Real estate aggregation is one of registration operations which is neglected in property registration law and its regulations, meanwhile lots of owners demanded for it. Because of that the property and deeds registration office has declared a circular of conditions and method of real estate aggregation which one of its conditions is the equality of common ownership shares in all aggregated units. In this research we have investigated based on analytical descriptive method, accorded to existed sources and practical method of registration units. We have concluded that it's possible to issue title deed for common owners of aggregated unit by adjusting formal declaration for portions of owners regardless of difference in ownership of each part of aggregated unit contrary to routine of registration units and we proved to jurisprudential rule of domination, harmless jurisprudential rule, duty of notary public in confirmation of conditions, not being against the rule of formal declaration for aggregation, being of confession on the top of other proves in legal affairs and not being against the principle of aggregation.

Keywords

Formal declaration, real estate aggregation, common ownership, property and deeds registration.

*Corresponding Author, Email: ahangaran@ut.ac.ir

بررسی امکان تنظیم اقرارنامه رسمی جهت تعیین میزان مالکیت مالکان در تجمیع املاک

محمدرسول آهنگران^{۱*}، سید محسن رضوی اصل^۲

۱. استاد گروه فقه و مبانی حقوق اسلامی، پردیس فارابی دانشگاه تهران، قم، ایران
۲. دکتری فقه و مبانی حقوق اسلامی، مدرس مؤسسه آموزش عالی طلوع مهر، قم، ایران

(تاریخ دریافت: ۱۴۰۱/۰۱/۲۰ - تاریخ پذیرش: ۱۴۰۱/۰۶/۲۳)

چکیده

تجمیع املاک از جمله عملیات‌های ثبتی است که در قانون ثبت و آیین‌نامه آن مورد غفلت واقع شده است؛ درحالی‌که در موارد بسیار از سوی مالک یا مالکان مورد تقاضاست. به همین دلیل سازمان ثبت اسناد و املاک طی بخشنامه‌ای شرایط و شیوه تجمیع املاک را بیان کرده است که از جمله شروط آن برابری سهام مالکان مشاعی در همه قطعات مورد تجمیع است. در این تحقیق، که به شیوه توصیفی-تحلیلی و با استناد به منابع موجود و بررسی رویه عملی واحدهای ثبتی انجام شد، این موضوع مورد تحلیل و بررسی قرار گرفته است و چنین نتیجه‌گیری شد که برخلاف آنچه اکنون مورد عمل واحدهای ثبتی است می‌توان با تنظیم اقرارنامه رسمی سهام مالکان مشاعی در ملک حاصل از تجمیع را با وجود تفاوت مالکیت هر یک از آنان در قطعات مورد تجمیع مشخص و بر مبنای آن سند مالکیت مالکان مشاعی قطعه تجمعی را صادر کرد و به دلایلی چون خلاف اصل نبودن تجمیع، قرار داشتن اقرار در رأس سایر ادله در امور حقوقی، خلاف قانون نبودن تنظیم اقرارنامه رسمی جهت تجمیع، وظیفه سردفتر اسناد رسمی در احراز شرایط اقرار، قاعده لاضرر و قاعده تسلیط استناد شده است.

کلیدواژگان

اقرارنامه، تجمیع املاک، ثبت اسناد و املاک، سند مالکیت، مالکیت مشاع.

* رایانامه نویسنده مسئول: ahangaran@ut.ac.ir

مقدمه

در خصوص اصطلاح «تجمیع» در حقوق ثبت با دو بحث «تجمیع اسناد مشاعی» و «تجمیع املاک» مواجه می‌شویم. در صورتی که سهام یک ملک مشاع به یک باره از سوی مالکان مشاعی آن ملک به یک نفر منتقل شود یا یک نفر طی چندین فقره نقل و انتقال سهام یک ملک را، اعم از شش دانگ یا کمتر، به تدریج از مالک یا مالکان آن خریداری کند، مطابق دستور ماده ۱۱۰ آیین‌نامه قانون ثبت، پس از درخواست متقاضی و ارائه همه اسناد مالکیت به اداره ثبت، اسناد مالکیت اولیه باطل و یک سند مالکیت جدید جهت همه سهام وی در آن ملک صادر می‌شود که به این عمل «تجمیع اسناد مشاعی» می‌گویند. اما آنچه عمده مباحث مربوط به تجمیع را در بر می‌گیرد مباحث مربوط به «تجمیع املاک» یا «تجمیع حدود» است که در مقابل تفکیک به کار می‌رود (اسکافی ۱۳۹۵: ۷۰). چون قانون‌گذار در قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰ و آیین‌نامه آن، جهت تجمیع املاک، مقرره قانونی پیش‌بینی نکرده است. بنابراین، با توجه به ضرورت این امر، به دلیل تقاضاهای مکرر مالکان و اطاله رسیدگی به پرونده‌های یادشده به دلیل مکاتبات مکرر بین واحدهای ثبتی و ادارات کل استانی و ادارات کل استانی با سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و در جهت رفع این نقیصه سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، طی بخشنامه شماره ۳/۵۳۵۴ مورخ ۱۳۵۳/۰۹/۱۷ (جعفری لنگرودی ۱۳۹۶: ۱۶۳)، که در بند ۳۱۳ مجموعه محشای بخشنامه‌های ثبتی آمده است، اقدام به تعیین مصادیق و بیان شرایط و موانع و تشریح نحوه تجمیع املاک کرد. در این بخشنامه آمده است: «به منظور تسریع بیشتر در کار مراجعین و جلوگیری از مکاتباتی که ممکن است برای متقاضیان ایجاد معطلی و مشکل نماید، به کلیه مدیران ثبت مناطق و شهرستان‌ها و واحدهای ثبتی که اختیار امضای اسناد مالکیت و ثبت دفتر املاک داده شده اجازه داده می‌شود در مواردی که دو یا چند پلاک که در اثر ساختمان یا لااقل دیوارکشی به صورت واحدی درآمده باشد و یا قطعاتی که وصل به هم باشد و با رعایت مقررات مربوطه و در نظر گرفتن شرایط این دستور مالک تقاضای تجمیع نماید و یا مالک یا مالکین املاک مزبور سهام مشاعی برابر در املاک مورد تجمیع داشته باشند و با تسلیم اسناد مالکیت صادره قصد تجمیع حدود داشته باشند و انجام تقاضا به هیچ وجه مخالف مقررات جاری نبوده و موجب تضییع حق و تعارض و تولید اختلافی نگردد

و ملک در بیع شرط، وثیقه، بازداشت، و یا بند «ز» نباشد، با ترسیم نقشه و تنظیم صورت مجلس که متضمن حدود تجمیع شده باشد، مشروط بر اینکه تجاوزی به مجاورین و کوچه‌ها و معابر و اموال عمومی نشود و حدود تجمیعی با حدود املاک مجاورین از هر حیث مطابق و با دفتر املاک نیز تطبیق نماید، دستور اصلاح و تجمیع را با بایگانی نمودن اسناد مالکیت اولیه و صدور سند مالکیت جدید صادر و مراتب را با در نظر گرفتن کلیه مقررات مربوطه در دفتر املاک توضیح دهند. ضمناً تذکر می‌دهد نسبت به پلاک‌هایی که حدود آن‌ها به مسیل و یا کوه و یا نظایر آن محدود شده از شمول این دستور خارج است. بدیهی است این اجازه مانع نظارت کامل مدیران مناطق بر حسن جریان نخواهد بود.» مطابق بخش دوم این بخشنامه، به شماره ۳/۵۷۴۹ مورخ ۱۳۷۰/۰۸/۰۴، در صورتی که هر یک از املاک مورد تجمیع در رهن باشد، در صورت توافق طرفین و با باقی ماندن مجموع پلاک‌ها در رهن، مانعی برای تجمیع حدود نیست و بدین ترتیب بند یادشده اصلاح می‌شود (آذرپور و حجتی اشرفی ۱۳۹۶: ۱۳۰). موضوع مورد بررسی در این مقاله در خصوص جایی است که باید سهام هر یک از مالکان مشاعی در همه قطعات تجمیعی برابر باشد و اگر بدین نحو نباشد، مالکان باید با نقل و انتقال جهت فراهم کردن این شرط اقدام کنند و علت اینکه شرط یادشده در این بخشنامه ذکر شده است تفاوت ارزش املاک تجمیع شده در اغلب موارد است. زیرا در صورتی که سهام یک مالک در املاک تجمیعی متفاوت باشد تعیین میزان مالکیت این فرد در ملک حاصل از تجمیع می‌تواند زمینه‌ساز اختلاف میان مالکان املاک مورد تجمیع شود که این موضوع با هدف قانون‌گذار از تدوین قانون ثبت اسناد و املاک و صدور بخشنامه‌های ثبتی، که همانا تثبیت هر چه بیشتر مالکیت مالکان و حقوق ذوی‌الحقوق و در نتیجه کاهش دعاوی حقوقی است، در تضاد است. بنابراین، در ادامه به بررسی این مسئله پرداخته می‌شود که آیا در صورت تفاوت میزان مالکیت هر یک از مالکان مشاعی در هر یک از املاک مورد تجمیع می‌توان با تنظیم یک اقرارنامه رسمی فرایند تجمیع املاک را انجام داد و میزان مالکیت نهایی هر یک از مالکان را در قطعه حاصل از تجمیع مشخص کرد یا خیر.

شرایط تجمیع

با دقت در بخشنامه یادشده مشاهده می‌شود که شرایط تجمیع املاک بدین شرح است:

۱. قطعات مورد تجمیع، متصل به هم باشند؛
 ۲. این قطعات بر اثر عملیات ساختمان‌سازی و یا حداقل به وسیله دیوارکشی به صورت یک مجموعه واحد درآمده باشند؛
 ۳. تحقق یا عدم تحقق این دو شرط توسط نماینده ثبت در بازدیدی که از محل وقوع املاک مورد تجمیع به عمل می‌آورد احراز می‌شود و چنانچه این دو شرط محقق نباشد، یعنی اتصال و یک‌پارچه بودن پلاک‌ها برای نماینده ثبت محرز نشود، اجرای عملیات تجمیع متوقف می‌شود.
 ۴. هیچ‌یک از قطعات تجمیعی در بیع شرط، رهن، بازداشت، یا از موارد مشمول بند «ز» نباشند و اگر قطعات تجمیعی در رهن یا بازداشت باشند عملیات تجمیع در صورت موافقت مرجع مرتهن یا بازداشت‌کننده و باقی ماندن پلاک تجمیعی در رهن یا بازداشت امکان‌پذیر است؛
 ۵. هیچ‌یک از حدود قطعات تجمیعی به کوه، آب‌ریز کوه، مسیل، املاک عمومی و دولتی، یا اراضی موات و منابع طبیعی و موقوفات نخورد و اگر بدین گونه باشد پس از مکاتبه اداره ثبت محل وقوع ملک با اداره کل ثبت استان و کسب اجازه و سپس دعوت از نمایندگان مراجع ذیصلاح حد فاصل‌ها به طور دقیق مشخص و سپس عملیات تجمیع انجام شود؛
 ۶. سهام مالکان مشاعی در همه قطعات تجمیعی برابر باشد و اگر بدین نحو نباشد مالکان باید با نقل و انتقال جهت فراهم کردن این شرط اقدام کنند و فلسفه قرار دادن این شرط آن است که در صورت مغایرت سهم هر شریک در هر یک از قطعات مورد تجمیع معین کردن میزان مالکیت وی در ملک حاصل از تجمیع به دلیل تفاوت ارزش قطعات تجمیعی مشکل و در برخی مواقع غیرممکن است.
- البته در خصوص شرط برابری سهام مالکان مشاعی در همه قطعات تجمیعی باید توجه داشت که این شرط به این معنی نیست که سهام شرکا در قطعات تجمیعی با یک‌دیگر برابر باشد، بلکه به این معنی است که هر فرد در هر قطعه سهمی برابر با دیگر سهام خود در سایر قطعات داشته باشد. مثلاً اگر دو نفر در دو پلاک مالکیت داشته باشند و قصد تجمیع آن‌ها را داشته باشند و در یکی از

پلاک‌های یادشده یک نفر از آن‌ها دو دانگ مالک باشد و نفر دیگر چهار دانگ باید در پلاک دیگر نیز به همین میزان مالکیت داشته باشند و نمی‌توانند در پلاک بعدی مثلاً هر یک سه دانگ مالک باشند؛ یا باید در پلاک دوم نیز به نسبت دو دانگ و چهار دانگ مالک باشند یا در پلاک اول هر یک سه دانگ مالکیت داشته باشند و این شرط است که مورد بحث در این مقاله است.

۱. کاربری همه قطعات یکسان باشد؛

در مورد ضرورت وجود این شرط می‌توان به چند دلیل از جمله تسهیل در تعیین کاربری پلاک تجمیعی و همچنین تفاوت ارزش قطعات تجمیعی که می‌تواند موجب بروز اختلاف میان شرکا شود اشاره کرد.

۲. احتمال تعارض و تجاوز به مجاوران و اموال عمومی (کوچه و خیابان) وجود نداشته باشد که دلیل آن می‌تواند اشتباه در مساحت و حدود قطعات باشد که در این زمینه باید اول اشتباه یادشده اصلاح و سپس اقدام به تجمیع قطعات شود.

۳. اگر یکی یا همه قطعات فاقد طول ابعاد و مساحت باشد، اول مساحت هر یک معین و طول ابعاد آن‌ها مشخص شود و سپس اقدام به تجمیع قطعات شود.

نحوه تجمیع املاک

درخواست تجمیع متقاضی یا متقاضیان به ضمیمه مدارک مالکیت قطعات تجمیعی، پس از دستور رئیس واحد ثبتی و ثبت در دبیرخانه، به ترتیب به بایگانی (جهت ضمیمه شدن به پرونده) و یکی از نمایندگان ثبت ارجاع می‌شود. در بایگانی پرونده مربوطه از ردیف خود خارج و همراه تقاضای تجمیع، جهت اقدام لازم، نزد نماینده مربوطه ارسال می‌شود. نماینده ثبت پرونده ثبتی و اسناد مالکیت ابرازی متقاضی را از هر جهت بررسی می‌کند و در صورت وجود شرایط و فقدان موانع تجمیع نظر خود را طی گزارشی به رئیس اداره ثبت تسلیم می‌کند. رئیس نیز پرونده را بررسی می‌کند و ضمن اتخاذ تصمیم روز معاینه محل را تعیین و به متقاضی اعلام می‌کند و سپس پرونده را جهت ضبط تا روز مقرر به بایگانی ارسال می‌دارد. اگر حدود هر یک از قطعات به املاک عمومی یا دولتی که در بند ۴ از شرایط تجمیع بیان شد برسد، نماینده ثبت باید با مرجع ذیصلاح مربوطه مکاتبه کند تا نماینده آن مرجع در روز تجمیع در محل وقوع ملک حاضر باشد و در

دعوت‌نامه یادشده تصریح شود که عدم حضور نماینده دستگاه مربوطه مانع تجمیع نخواهد بود. در روز معین جهت بازدید، با مراجعه متقاضی، بایگانی پرونده را نزد رئیس اداره ثبت ارسال می‌کند تا ایشان یک نماینده ثبت و یک نقشه‌بردار ثبت را جهت عزیمت به محل و عملیات تجمیع تعیین کند. اگر پلاک‌های تجمیعی خارج از شعاع ۳۰ کیلومتر از محدوده قانونی و حریم استحفاظی شهر باشند، متقاضی موظف است هزینه سفر و فوق‌العاده مأموریت نماینده و نقشه‌بردار ثبت را به حساب سپرده ثبت نزد بانک ملی مربوطه واریز کند. نماینده و نقشه‌بردار ثبت در معیت متقاضی به محل وقوع املاک تجمیعی عزیمت می‌کند و پس از استقرار در محل متقاضی باید اقدام به معرفی قطعات تجمیعی کند و نماینده ثبت نیز دقت کند که اولاً قطعات معرفی شده در تصرف متقاضی باشد و ثانیاً با حدود مندرج در اسناد مالکیت ابرازی و نیز حدود املاک مجاور تطبیق داشته باشد و این قطعات حداقل با دیوارکشی به صورت مجموعه واحد درآمده باشد و سایر شرایط تجمیع موجود باشد. همچنین، تجمیع حدود باید با رعایت مفاد ماده ۱۰۶ قانون مدنی در خصوص رعایت حقوق ارتقایی املاک مجاور در املاک مورد تجمیع یا برعکس املاک تجمیعی در املاک مجاور صورت گیرد (آدابی ۱۳۹۶: ۱۰۱). سپس نقشه‌بردار ثبت اقدام به برداشت نقشه پلاک تجمیعی می‌کند و نماینده ثبت پس از تعیین شماره پلاک جدید جهت قطعه تجمیعی اقدام به تنظیم صورت‌مجلس تجمیع می‌کند. در این صورت‌مجلس، نماینده ثبت ابتدا گزارشی از جریان عملیات تجمیعی بیان می‌کند و سپس حدود و مشخصات هر یک از قطعات مورد تجمیع و در نهایت حدود و مشخصات قطعه تجمیعی را بیان می‌کند و به امضای خود و نقشه‌بردار ثبت و متقاضی یا متقاضیان می‌رساند. سپس صورت‌مجلس یادشده به ضمیمه نقشه ترسیمی و سایر مدارک مالکیت و هویت متقاضی یا متقاضیان به رئیس واحد ثبتی تقدیم می‌شود و در صورتی که رئیس پس از ملاحظه گزارش نماینده ثبت و بررسی صورت‌مجلس تجمیع و تطبیق حدود قطعه تجمیعی با نقشه ترسیمی اقدامات انجام‌شده را کافی تشخیص داد دستور ارزیابی را به نقشه‌بردار ثبت می‌دهد و نقشه‌بردار ثبت نیز بر اساس قیمت منطقه‌ای اعلامی از سوی اداره دارایی اقدام به ارزیابی ملک مورد نظر می‌کند و متقاضی بر اساس ارزیابی انجام‌شده اقدام به پرداخت هزینه‌های تجمیع می‌کند. سپس، رئیس واحد ثبتی صورت‌مجلس یادشده را جهت گواهی کردن صحت

مراتب به ترتیب به نماینده و نقشه‌بردار ثبت، بایگانی، حسابداری، دفتر بازداشتی، و دفتر املاک ارجاع می‌دهد و نماینده و نقشه‌بردار نسبت به قرار داشتن مورد تجمیع در محدوده اسناد مالکیت و عدم تجاوز به مجاوران و شوارع و اموال دولتی و انجام شدن ارزیابی، بایگانی نسبت به نبود اوراق خارجی و انجام گرفتن فهرست منگنه، حسابداری نسبت به اخذ هزینه‌های مربوطه، دفتر بازداشتی نسبت به نبود بازداشت، و دفتر املاک نسبت به نبود سابقه صدور سند معارض و عدم رهن قطعات تجمیعی گواهی می‌کنند. رئیس واحد ثبتی پس از گواهی مسئولان بخش‌های یادشده دستور صدور سند مالکیت تجمیعی را صادر می‌کند و دفتر املاک پس از دستور رئیس واحد ثبتی با ابطال اسناد مالکیت همه قطعات جهت پلاک تجمیعی سند مالکیت جدید صادر می‌کند.

نقش اقرارنامه رسمی در فرایند تجمیع املاک

«اقرار» از لحاظ لغوی از ریشه «قر»، «قراراً»، «قرراً»، و «تقره» است و به معنی اعتراف کردن، اذعان کردن حقی برای صاحب آن، و اثبات کردن چیزی یا کسی در جایی به کار رفته است (طریحی ۱۴۰۸ ق: ۴۵۶). در خصوص معنای اصطلاحی اقرار در ترمینولوژی حقوق آمده است: «اقرار عبارت است از اخبار از وضع خاص موجود که به سود غیر و به زیان مخبر و یا موکل اوست» (جعفری لنگرودی ۱۳۷۲: ۱۷۷). در توجیه این تعریف می‌توان گفت اگرچه مطابق تبصره ۲ ماده ۳۵ قانون آیین دادرسی مدنی اقرار قابل توکیل به غیر نیست، با توجه به ماده ۲۰۵ این قانون به نظر می‌رسد اقرار غیرقابل پذیرش از سوی وکیل منحصر به اقرار قاطع دعوی است و در نتیجه اقرار غیرقاطع دعوی و اقرار به مقدمات آن قابل توکیل به وکیل می‌تواند باشد و در واقع ماده ۲۰۵ یادشده مخصص تبصره ۲ ماده ۳۵ اشاره شده است. بنابراین، در اصطلاح دادرسی بهتر آن است که گفته شود: «اقرار اعترافی است که کسی به صحت امری که علیه او اظهار شده بنماید.» (متین‌دفتری ۱۳۳۸: ج ۳، ۲۷۸). اقرارنامه اگر در دفترخانه اسناد رسمی و با رعایت جمیع شرایط جهت تنظیم یک سند رسمی تنظیم شود اقرارنامه رسمی است و طبق مفهوم مخالف آن چنانچه اقرارنامه در دفترخانه اسناد رسمی و با رعایت شرایط لازم جهت تنظیم یک سند رسمی تنظیم نشود اقرارنامه عادی خواهد بود. عمده تفاوت این دو نوع اقرارنامه در این است که اقرارنامه عادی نیازمند اثبات صحت و اصالت و نیز انتساب به مقرر توسط مدعی (مقرله) یا تصدیق توسط

شخص مقرر است. کاربرد اقرارنامه رسمی زمانی است که در تنظیم یک سند رسمی مانند سند بیع قطعی یا سند صلح قطعی یا مشروط و ... اشتباهی رخ دهد یا مطلبی سهواً اضافه یا ساقط شود. مثلاً در ذکر مشخصات یکی از متعاملان یا میزان مورد معامله یا پلاک ثبتی مورد معامله یا شروط مندرج در سند اشتباهی رخ دهد یا مطلبی سهواً ساقط یا اضافه شود. در این گونه مواقع است که طرفین با تنظیم اقرارنامه اصلاحی اقدام به اصلاح اشتباه رخ داده در سند رسمی اولیه می‌کنند. برابر بند ۷ ماده ۲۵ قانون ثبت «هرگاه در طرز تنظیم اسناد و تطبیق مفاد آنها با قوانین اشکال و اشتباهی پیش آید، رفع اشکال و اشتباه و صدور دستور لازم با هیئت نظارت خواهد بود.» و برابر بند ۱۸ ماده ۳ آیین‌نامه رسیدگی به اسناد مالکیت معارض هرگاه در تنظیم اسناد و تطبیق مفاد آنها با قوانین اشکال و اشتباهی پیش آید، باید ضمن ارسال رونوشت سند و ذکر صریح موارد اشکال و اشتباه، موضوع به اداره کل ثبت استان گزارش شود تا در صورت اقتضا برای تعیین تکلیف به هیئت نظارت گزارش شود و مرجع رفع مشکلات دفاتر اسناد رسمی، قبل از تنظیم اسناد، اداره کل امور اسناد و سردفتران معاونت اسناد سازمان ثبت اسناد و املاک کشور است. رأی صادره در مورد موضوع بند ۷ ماده ۲۵ قانون ثبت از سوی هیئت نظارت قابل تجدید نظر در شورای عالی ثبت است. البته در صورتی که پس از تنظیم سند در دفترخانه اسناد رسمی خلاصه معامله سند یادشده در دفتر املاک ثبت نشده باشد، اصحاب معامله می‌توانند با تنظیم سند اصلاحی پیرو سند قبلی و توضیح موضوع اشتباه را مرتفع کنند و احتیاج به طرح موضوع در هیئت نظارت نیست (رضوی اصل ۱۳۹۹: ۲۷۵). با توجه به اینکه اشتباهات رخ داده در اسناد رسمی تنظیمی گاهی مدت‌ها پس از تنظیم سند یادشده و زمانی که طرفین سند اولیه یا حداقل یکی از آنان دیگر در قید حیات نیست یا در دسترس نیستند تا سند اقرارنامه اصلاحی تنظیم کنند مشخص می‌شوند و در نتیجه برای اصلاح سند با توجه به بند ۷ مارالذکر مجبور به ارجاع امر به هیئت نظارت هستند که رسیدگی‌های این هیئت نیز بسیار زمان‌بر است. در دفاتر اسناد رسمی، هنگام تنظیم اسنادی مانند سند انتقال قطعی املاک، در متن سند تنظیمی قید می‌شود: «فروشنده ضمن العقد تنظیم این سند به خریدار وکالت می‌دهد که در صورت بروز هر گونه اشتباه در تنظیم سند نسبت به تنظیم اقرارنامه اصلاحی اقدام نماید». اگرچه طبق بند ۱ بخشنامه شماره ۷/۳۳۷۰۰ مورخ ۱۳۷۹/۱۰/۲۶ قانون

سردفتران و دفتریاران تهران که مطابق نامه‌های شماره ۳۴/۱۰۵۰۳ مورخ ۱۳۷۹/۰۹/۰۸ و ۳۴/۱۱۳۸۳ مورخ ۱۳۷۹/۰۹/۱۹ و ۳۴/۶۱۹۳ مورخ ۱۳۷۹/۰۹/۲۲ و ۳۴/۶۴۳۱ مورخ ۱۳۷۹/۰۹/۲۲ و ۳۴/۷۸۴۳ مورخ ۱۳۷۹/۱۰/۱۰ اداره کل امور اسناد و سردفتران مورد تأیید سازمان ثبت اسناد و املاک کشور قرار گرفته است: «اصلاح سند با رعایت جمیع مقررات و اخذ مدارک لازم با تنظیم اقرارنامه اصلاحی بین متعاملین نسبت به اشتباهات به عمل آمده به هنگام تنظیم سند انتقال بلاشکال است.» (آذرپور و حجتی اشرفی ۱۳۹۶: نه (آرای کانون))، لیکن طبق نامه شماره ۹۵/۱۴۹۵۴۵ مورخ ۱۳۹۵/۰۷/۲۴ اداره کل دفتر حقوقی و امور مجلس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور مستفاد از مفاد مواد ۱۲۵۹ و ۱۲۷۸ قانونی مدنی اقرار قائم به شخص است و قابل تفویض نیست و وکیل باید در اقدامات خود مصلحت موکل را مراعات کند و ایضاً مستنداً به تبصره ۲ ماده ۳۵ قانون آیین دادرسی مدنی توکیل در اقرار ممنوع است و از آنجا که اعطای وکالت در دعوی با رعایت مفاد ماده ۳۳ قانون یادشده امکان‌پذیر است تنظیم سند اقرارنامه توسط وکیل، مانند جایی که خریدار از سوی فروشنده دارای وکالت در تنظیم اقرارنامه اصلاحی است، فاقد اعتبار است.

امکان یا عدم امکان تنظیم اقرارنامه جهت تعیین سهم مالکان مشاعی در ملک تجمیعی

مطابق پنجمین شرط از شروط تجمیع مندرج در بند ۳۱۳ مارالذکر، باید سهام مالکان مشاعی در همه قطعات تجمیعی برابر باشد و اگر بدین نحو نباشد مالکان باید با نقل و انتقال به فراهم آوردن این شرط اقدام کند. حال سؤالی که مطرح می‌شود این است که اگر سهام مالکان مشاعی در هر یک از قطعات تجمیعی برابر نباشد و مالکان در خصوص نحوه تخصیص سهام هر یک از مالکان املاک مورد تجمیع در قطعه حاصل از عملیات تجمیع، چه مالکیت‌ها در همه یا برخی از قطعات مورد تجمیع برای هر مالک به صورت شش دانگ باشد (یعنی چند مالک که مالکیت شش دانگ در چند پلاک دارند آن‌ها را تجمیع کنند) چه مالکیت آن‌ها در همه یا برخی از قطعات به صورت مشاعی باشد ولی سهام هر مالک در هر یک از قطعات برابر نباشد (مثلاً یکی از مالکان در یک پلاک سه دانگ و در پلاک دیگر دو دانگ مالکیت داشته باشد)، اقدام به تنظیم اقرارنامه رسمی در یکی از دفاتر اسناد رسمی با رعایت کامل قوانین و مقررات کنند و سهم هر یک از مالکان از قطعه حاصل از تجمیع را با تراضی مشخص کنند آیا باز هم نیازی به نقل و انتقال جهت ایجاد سهام

برابر برای هر مالک در همه قطعات تجمیعی هست یا خیر؟ و اگر جواب مثبت است، آیا این تکلیف موجب عسر و حرج متقاضیان تجمیع نمی‌شود و بار مضاعفی را بر این افراد تحمیل نمی‌کند؟ با بررسی این موضوع این گونه نتیجه‌گیری می‌شود که به این مسئله می‌توان از دو منظر نگریست. منظر نخست این است که جهت تأمین اهداف قانون‌گذار برای تثبیت مالکیت مالکان و کاهش دعاوی حقوقی باید حتماً سهام مالکان مشاعی در همه قطعات تجمیعی برابر باشد به نحوی که اگر یکی از مالکان در یکی از قطعات دارای دو سهم است در سایر قطعات نیز به همین میزان مالکیت داشته باشد تا در نهایت در اسناد مالکیت صادره جهت قطعه تجمیعی سند مالکیت دو دانگ مشاع به وی تعلق بگیرد. دیدگاه دوم این است که با تنظیم اقرارنامه رسمی میان مالکان قطعاتی که قرار است با عملیات تجمیع به صورت یک قطعه واحد درآیند سهام هر یک از آنان در قطعه تجمیعی بر اساس تفاهم صورت‌گرفته میان آن‌ها از قبل معین شود که در این صورت دیگر نیازی به نقل و انتقال میان آنان جهت تساوی سهام هر یک در همه قطعات نیست. برای هر یک از این دیدگاه‌ها می‌توان استدلال‌هایی را بیان کرد.

دیدگاه اول. عدم امکان تنظیم اقرارنامه جهت تعیین سهام مالکان مشاعی در قطعه تجمیعی

مطابق این دیدگاه، با توجه به اینکه در قانون ثبت اسناد و املاک به مسئله تجمیع اشاره نشده است و از مواردی است که در قانون ثبت و آیین‌نامه آن مغفول مانده است و از طرف دیگر سازمان ثبت اسناد و املاک کشور با مکاتبات متعدد از سوی واحدهای ثبتی سراسر کشور مواجه بود که در خصوص درخواست تجمیع املاک از سوی مالکان درخواست اظهارنظر و ارائه طریق می‌کردند، در نهایت این سازمان در ۱۳۵۳/۰۹/۱۷ بخشنامه یادشده در بند ۳۱۳ مجموعه محشای بخشنامه‌های ثبتی را صادر کرد تا بدین طریق به مشکلات پیش‌آمده در این خصوص خاتمه دهد و به همین دلیل است که در مقدمه این بخشنامه به صراحت قید شده است: «به منظور تسریع بیشتر در کار مراجعان و جلوگیری از مکاتباتی که ممکن است برای متقاضیان ایجاد معطلی و مشکل نماید...» (آذرپور و حجتی اشرفی ۱۳۹۶: ۱۳۰):

خلاف اصل بودن تنظیم اقرارنامه در تجمیع املاک

با توجه به اینکه مطابق مفاد قانون ثبت اسناد و املاک و آیین‌نامه اجرایی آن تجمیع املاک یک امر استثنائی و خلاف اصل است، در خصوص آن فقط به میزان قدر متیقن می‌توان عمل کرد و نمی‌توان مفاد بخشنامه بند ۳۱۳ مجموعه محشای بخشنامه‌های ثبتی را، که مستند تجمیع املاک است، تفسیر موسع کرد. در نتیجه تنها املاکی را می‌توان تجمیع کرد که کاملاً منطبق با شرایط یادشده در این بخشنامه باشند و اگر مالکان قطعات مختلف باشند و هر یک مالک شش دانگ یکی از قطعات باشند یا در صورت مالکیت مشاعی سهام هر یک در هر یک از قطعات متفاوت باشد، با توجه به تصریح قانون‌گذار در بخشنامه یادشده که می‌گوید: «... مالک یا مالکین املاک مزبور سهام مشاعی برابر در املاک مورد تجمیع داشته باشند...»، باید با نقل و انتقال رسمی مالکیت هر یک در همه قطعات به اندازه یکسان بشود.

جلوگیری از اختلاف میان مالکان قطعه تجمیعی

قائل شدن به عدم امکان تنظیم اقرارنامه جهت تعیین سهام مالکان در ملک حاصل از تجمیع موجب جلوگیری از اختلافات و منازعات میان مالکان مشاعی قطعات تجمیعی در تعیین سهام قطعه حاصل از تجمیع می‌شود؛ بالاخص با توجه به تفاوت ارزش قطعات تجمیعی که می‌تواند در اختصاص سهام قطعه تجمیعی ایجاد مشکل کند و این نظر با اهداف قانون‌گذار در قانون ثبت در خصوص تثبیت مالکیت و کاهش دعاوی حقوقی نیز سازگارتر است، به خصوص جایی که املاک مورد تجمیع با توجه به محل وقوع خود (مثلاً یکی از املاک در نبش کوچه و دیگری داخل کوچه باشد) دارای اختلاف ارزش باشند، امکان وقوع اختلاف میان مالکین در خصوص میزان سهام هر یک از آنها در قطعه حاصل از تجمیع وجود دارد.

خلاف قانون بودن تنظیم اقرارنامه در تجمیع املاک

به تصریح ماده ۱۲۶۹ قانون مدنی «اقرار به امری که عقلاً یا عادتاً ممکن نباشد و یا بر حسب قانون صحیح نیست، اثری ندارد». بنابراین، با توجه به قسمت اخیر ماده یادشده، اگرچه بخشنامه ثبتی مستند تجمیع املاک قانون به معنای اصطلاحی حقوقی نیست، تنها مقررۀ موجود در این خصوص است که توسط آن سازمان ثبت اسناد و املاک کشور در صدد قانون‌گذاری بوده است و در نتیجه

اقراری که برخلاف متن بخشنامه یادشده باشد نباید پذیرفته شود. زیرا مشمول قسمت اخیر ماده ۱۲۶۹ اشاره شده است.

امکان ابطال اقرارنامه تنظیمی در تجمیع املاک

در صورت اثبات مواردی چون سفاهت یا محجوریت یکی از مالکان مشاعی، اقرارنامه تنظیمی ابطال می‌شود. این می‌تواند خدشه جدی در اعتبار اسناد مالکیت صادره ایجاد کند که قطعاً مورد تأیید قانون‌گذار نخواهد بود (کاتوزیان ۱۳۸۴: ۷۷۳). در نتیجه بر مبنای این دیدگاه که مورد عمل واحدهای ثبتی در حال حاضر نیز هست باید سهام هر یک از مالکان مشاعی در قطعات مورد تجمیع یکسان باشد و اگر مثلاً فردی در یک قطعه از قطعات تجمیعی دو دانگ مشاع مالکیت دارد باید در سایر قطعات نیز همان دو دانگ را مالک باشد و اگر سهام مالکان در هر یک از قطعات متفاوت باشد باید با نقل و انتقال سهام هر یک از مالکان را در همه قطعات یکسان کرد.

دیدگاه دوم. امکان تعیین سهام مالکان مشاعی در قطعه تجمیعی با تنظیم اقرارنامه رسمی

طبق این دیدگاه برای استناد به امکان تعیین سهام مالکان در قطعه حاصل از تجمیع به وسیله اقرارنامه به ادله‌ای چند استناد شده است:

خلاف اصل نبودن تجمیع

در حقوق ثبت اسناد و املاک، تجمیع یک عمل استثنایی و خلاف اصل دانسته نمی‌شود؛ بلکه این عمل از جمله عملیات ثبتی همچون تفکیک و افراز است و همان‌طور که وظیفه تفکیک و افراز ایجاد قطعات جدید منفک‌شده از ملک اصلی است، وظیفه تجمیع نیز ایجاد ملک جدید به وسیله تجمیع چند ملک با یکدیگر است. بنابراین، این عمل از عملیات‌های ثبتی است که در واحدهای ثبتی و نسبت به بسیاری از املاک قابل اعمال است و شیوه عمل نمایندگان و نقشه‌برداران ثبت در این خصوص بسیار شبیه به وظیفه آنان در عملیات‌هایی چون تفکیک و افراز و تعیین طول ابعاد و مساحت املاک است.

قرار داشتن اقرار در رأس سایر ادله

در این دیدگاه بر این نکته تأکید می‌شود که اقرار در امور حقوقی در رأس سایر ادله قرار دارد و چنانچه اقراری بر یک امر حقوقی وجود داشته باشد، قاضی دیگر به دنبال سایر ادله نخواهد رفت

و این مسئله در ماده ۲۰۲ قانون آیین دادرسی مدنی مورد تأکید قرار گرفته است و به همین علت احکام مرجع قضایی که مستند به اقرار صادرشده باشد قطعی است و قابل تجدیدنظر و فرجام‌خواهی نخواهد بود. البته باید توجه داشت که اقرار صحیح و قابل پذیرش اقراری است که از روی قصد و اختیار به وجود حقی بر ذمه خود به نفع شخص یا اشخاص دیگر خبر دهد و هرگاه اقراری، چه شفاهی چه کتبی، فاقد عناصر چهارگانه یادشده باشد، نمی‌توان آن را اقرار محسوب کرد و فاقد اثر حقوقی است. هرچند به نظر می‌رسد لزومی ندارد مقرر به قصد اخبار به زیان خویش اقدام کند، همان‌طور که اگر خواننده یک دعوا بدون اینکه بخواهد خواهان را از اثبات رویدادی بی‌نیاز کند در ضمن سخنان خود مطلبی را بگوید که در نهایت به ضرر خود و به نفع طرف مقابلش باشد، این عمل وی به عنوان اقرار پذیرفته می‌شود (کاتوزیان ۱۳۸۴: ۷۷۱)، ضمن آنکه انکار بعد از اقرار نیز جز در موارد فاسد بودن اقرار یا مبتنی بر اشتباه بودن اقرار قابل پذیرش نخواهد بود (رستمی چلکاسری ۱۳۹۰: ۶۴ - ۷۰).

قرار نداشتن بخشنامه ثبتی در جایگاه قانون

بخشنامه‌های ثبتی جایگاهی در حد قانون ندارند تا تنظیم اقرارنامه برخلاف مفاد آن مخالفتی با ماده ۱۲۶۹ قانون مدنی داشته باشد. زیرا بخشنامه‌های ثبتی صرفاً بسته به مورد وظیفه ایجاد وحدت رویه بین واحدهای ثبتی در مواقعی که نسبت به موضوع واحد عملکرد متفاوت دارند یا رفع ابهامات ایجادشده برای آنها را دارند یا در مواقعی که موضوعی از نظر قانون‌گذار مغفول مانده راه‌حل عملی برای واحدهای ثبتی مشخص می‌کند و این غیر از قانون‌گذاری در اصطلاح مرسوم حقوقی است. در نتیجه اگر چند مالک به صورت مشاعی در چند ملک مالکیت داشته باشند و میزان مالکیت هر یک از آنها در هر یک از املاک یادشده متفاوت از سایر سهام آنان در بقیه املاک باشد، هنگام تجمیع املاک یادشده، می‌توانند با تنظیم یک اقرارنامه رسمی در دفترخانه اسناد رسمی سهام هر یک از مالکان مشاعی را در قطعه تجمیعی حاصله مشخص کنند و اداره ثبت اسناد و املاک محل وقوع ملک نیز ملزم به صدور اسناد مالکیت مشاعی جهت قطعه تجمیعی بر مبنای اقرارنامه تنظیمی است.

مسئولیت سردفتر اسناد رسمی در احراز شرایط مالکان جهت تنظیم اقرارنامه

در خصوص امکان ابطال یا فساد اقرارنامه نیز می‌توان چنین استدلال کرد که این موارد در خصوص اسناد انتقال مالکیت یا سایر اقرارنامه‌های اصلاحی که به دلایل مختلف، همچون اصلاح اشتباهات صورت گرفته در تنظیم اسناد رسمی، تنظیم می‌شوند نیز ممکن است واقع شوند و این منافاتی با کارکرد اقرارنامه در خصوص تعیین سهم هر مالک در ملک حاصل از تجمیع ندارد؛ ضمن آنکه از جمله وظایف سردفتر اسناد رسمی احراز مواردی چون عدم محجوریت طرفین یک سند رسمی است که در صورت تخلف از وظیفه یادشده سردفتر اسناد رسمی، علاوه بر مسئولیت مدنی در جبران خسارت طرفین، دارای مسئولیت انتظامی نیز خواهد بود.

استناد به قاعده لاضرر

مطابق قاعده لاضرر، که برگرفته از روایت نبوی «لاضرر و لااضرار فی الاسلام» (کلینی ۱۳۶۷: ج ۵، ۲۹۳؛ حر عاملی ۱۴۱۶ ق: ج ۲۵، ۴۲۹) است و اجماع فقهای شیعه و حتی می‌توان گفت اجماع فقهای جهان اسلام بر حجیت آن اقامه شده است، در اسلام حکم ضرری نفی شده است؛ بدین معنا که احکام وضع شده در شریعت اسلام در صورتی که به هر گونه ضرر جانی یا مالی یا ... منجر شود به موجب این قاعده رفع می‌شود. مثلاً اگرچه اصل در معاملات بر لزوم آن‌هاست، اگر معامله‌ای مشتمل بر غبن فاحش باشد، اصاله‌اللزوم به واسطه ضرر ناشی از غبن برداشته می‌شود (باقری اصل ۱۳۸۶: ۹) و به استناد این نفی حکم لزوم می‌توان معامله را به دلیل غبن حاصله فسخ کرد (موسوی بجنوردی ۱۳۸۷: ج ۱، ۱۹۳). با استناد به این قاعده در خصوص موضوع بحث می‌توان چنین استدلال کرد که اجبار مالکان مشاعی قطعات مورد تجمیع به نقل و انتقالات جهت یکسان‌سازی سهام هر یک در همه املاک مورد تجمیع از مصادیق ایجاد ضرر برای مالکان است. چون آن‌ها را مجبور به تنظیم اسناد انتقال بین خود می‌کند که منجر به تحمیل پرداخت هزینه‌های حق‌التحریر، حق‌الثبت، عوارض شهرداری، و مالیات دارایی و نیز پرداخت هزینه استعلام از اداره ثبت محل وقوع ملک برای هر یک از اسناد تنظیمی می‌کند.

استناد به قاعده تسلیط

مطابق قاعده تسلیط (سلطنت)، که مستند آن روایت «الناس مسلطون علی اموالهم» (ابن ابی جمهور

احسائی ۱۴۰۳ ق: ج ۳، ۲۰۸، ح ۴۹؛ مجلسی ۱۴۰۳ ق: ج ۲، ۲۷۲) است، یعنی مردم حق هر گونه تصرف در ملک خود را دارند، شامل سلطنت اعتباری مالک بر اموال و املاک خود است (قاسمیان مزار ۱۳۸۹: ۶۹) که از سوی شارع مقدس جعل شده است (موسوی بجنوردی ۱۳۸۷: ج ۱، ۲۰۱) و بنابراین مطابق این قاعده مالکان مشاعی قطعات مورد تجمیع نسبت به ملک خود، که از عملیات تجمیع حاصل می‌شود، این تسلط را دارند که هر طور بخواهند میان خود تقسیم کنند و این مهم را می‌توانند با تنظیم اقرارنامه رسمی در یکی از دفاتر اسناد رسمی نسبت به سهام هر یک از مالکان در قطعه مورد تجمیع انجام دهند و پیش از تجمیع جهت اطمینان اداره ثبت محل وقوع ملک از اینکه اختلافی میان مالکان حاصل پس از تجمیع ایجاد نخواهد شد جزء مدارک ابرازی خود تقدیم رئیس واحد ثبتی کنند. بنابراین با توجه به جایگاه و کارکرد اقرار در امور مدنی می‌توان در زمان تجمیع املاک مشاعی، در صورتی که میزان مالکیت هر یک از مالکان مشاعی در هر کدام از املاک مورد تجمیع، متفاوت با میزان مالکیت آنها در سایر املاک مورد تجمیع باشد، با تنظیم اقرارنامه رسمی نسبت به تعیین میزان مالکیت هر یک از مالکان مشاعی در ملک حاصل از تجمیع اقدام کرد و از آنجا که مطابق ماده ۱۲۷۵ قانون مدنی: «هر کس اقرار به حقی برای غیر کند ملزم به اقرار خود خواهد بود»، مالکان مشاعی ملزم به پایبندی به اقرار تنظیمی خواهند بود و در نتیجه ادارات ثبت اسناد و املاک نیز ملزم به صدور اسناد مالکیت قطعه تجمیعی طبق اقرارنامه تنظیمی خواهند بود و از مجموع ادله بیان شده در این دیدگاه می‌توان چنین نتیجه گرفت که برخلاف آنچه اکنون مورد عمل واحدهای ثبتی است می‌توان با تنظیم اقرارنامه رسمی سهام مالکان مشاعی در قطعه تجمیعی را با وجود تفاوت مالکیت هر یک از آنان در قطعات مورد تجمیع مشخص کرد و بر مبنای آن سند مالکیت مالکان مشاعی قطعه حاصل از تجمیع را صادر کرد.

نتیجه

از مجموع مطالب بیان شده در این نوشتار می‌توان این گونه نتیجه گرفت که اگرچه در زمان تصویب قانون ثبت اسناد و املاک کشور و آیین‌نامه مربوطه و نیز اصلاحات بعدی آنها شاید مسئله تجمیع چندان مورد ابتلای واحدهای ثبتی نبوده است و همین امر موجب غفلت قانون‌گذار شده تا در این خصوص در قانون ثبت اسناد و املاک کشور و آیین‌نامه آن مقررهای را در این

خصوص تدوین و تصویب نکند، لیکن به مرور زمان و با تغییراتی که در ساختار املاک هر منطقه به وجود آمده است نیاز به تجمیع دو یا چند ملک، اعم از ثبت شده و ثبت نشده، جهت ایجاد قطعات بزرگ‌تر به وجود آمده و همین موضوع منجر به این شده که سازمان ثبت اسناد و املاک کشور با صدور بخشنامه‌ای شیوه تجمیع املاک و شرایط آن را بیان کند و در خصوص امکان تعیین سهام مالکان مشاعی در قطعه تجمیعی با تنظیم اقرارنامه رسمی میان مالکان ادله بیان شده در دیدگاه دوم به نظر مقرون به صحت است و توان معارضه با ادله دیدگاه اول را دارد؛ به خصوص اینکه بیان شرایط و شیوه تجمیع در ضمن یک بخشنامه موجب ضرورت تفسیر مضیق از این بخشنامه و شرایط مندرج در آن نخواهد شد و اقرار یادشده برخلاف قانون به معنای اصطلاحی رایج حقوقی نخواهد بود و این مطلب از این دیدگاه نیز تقویت می‌شود که قائل نبودن به این مسئله منجر به ایجاد تکلیفی مضاعف بر مالکان و تحمیل هزینه اضافی بر آنها خواهد شد که با وظیفه دولت بر ایجاد رفاه اجتماعی برای شهروندان و اجرای عدالت اجتماعی در تضاد است.

منابع

- آدابی، حمیدرضا (۱۳۹۶). حقوق ثبت تخصصی: حقوق ثبت املاک، ثبت اسناد، اجرای مفاد اسناد لازم‌الاجرا، ثبت شرکت‌ها، چ ۳ (ویراست چهارم)، تهران، جنگل، جاودانه.
- آذرپور، حمید؛ غلامرضا حجتی اشرفی (۱۳۹۶). مجموعه محشای بخشنامه‌های ثبتی به انضمام آرای وحدت رویه کانون سردفتران و دفتریاران تا خرداد ۱۳۹۶، چ ۲۰، تهران، گنج دانش.
- ابن ابی‌جمهور احسائی، محمد بن علی (۱۴۰۳ ق). *عوالی الالکی العزیزه فی الاحادیث الدینیة*، قم، مؤسسه سیدالشهداء^(ع).
- اسکافی، نادر (۱۳۹۵). فرهنگ ثبتی، چ ۶، تهران، دادگستر.
- باقری اصل، حیدر (۱۳۸۶). «کاربرد قاعده لاضرر در قانون مدنی ایران»، علامه، ش ۱۵، ص ۱ - ۲۴.
- جعفری لنگرودی، محمدجعفر (۱۳۷۲). *ترمینولوژی حقوق*، چ ۶، تهران، گنج دانش.
- _____ (۱۳۹۶). *حقوق ثبت: ثبت املاک*، چ ۷، تهران، گنج دانش.
- حر عاملی، محمد بن الحسن (۱۴۱۶ ق). *تفصیل وسایل الشیعه الی تحصیل مسائل الشریعه*، چ ۲، قم، آل‌البیته لإحياء التراث.
- رستمی چلکاسری، عباداله (۱۳۹۰). «بررسی فقهی و حقوقی انکار بعد از اقرار در امور مدنی»، فقه و حقوق اسلامی، س ۱، ش ۲، ص ۶۳ - ۷۸.
- رضوی اصل، سید محسن (۱۳۹۹). *کلیات حقوق ثبت املاک*، قم، مؤسسه آموزش عالی طلوع مهر قم.
- طریحی، فخرالدین (۱۴۰۸ ق). *مجمع البحرین*، چ ۲، تهران، دفتر نشر اسلامی.
- قاسمیان مزار، مجید (۱۳۸۹). «فروش اعضای بدن در پرتو قاعده تسلیط»، *فروع وحدت*، س ۶، ش ۲۲، ص ۶۱ - ۷۰.
- کاتوزیان، ناصر (۱۳۸۴). *قانون مدنی در نظم حقوقی کنونی*، چ ۱۲، سه جلد در یک مجلد، تهران، میزان.
- کلینی، محمد بن یعقوب (۱۳۶۷). *الکافی*، چ ۲، تهران، دار الکتب الاسلامیه.
- متین‌دفتری، احمد (۱۳۳۷). *آیین دادرسی مدنی و بازرگانی*، تهران، چاپخانه دانشگاه تهران، ج ۳.
- مجلسی، محمدباقر (۱۴۰۳ ق). *بحار الانوار*، چ ۳، بیروت، دار الاحیاء التراث العربی.
- موسوی بجنوردی، سید محمد (۱۳۸۷). *قواعد فقه*، چ ۲، تهران، مجلد.

- Adabi, H.R. (2016). *Specialized Registration Rights: Real Estate Registration Rights, Document Registration, Implementation Of Binding Documents, Company Registration*, Third Edition (Fourth Edition), Tehran, Jangal & Javadane. (in Persain)
- Azarpour, H. & Hojjati Ashrafi, Gh.R. (2016). *The Complete Collection Of Registration Circulars Including The Unanimous Opinions Of The Registrars And Clerks Association Until June 2016*, 20th edition, Tehran, Ganj Danesh. (in Persain)
- Ibn Abi Jumhur Ahsa'i, M. Ibn A. (1982). *Awali Al-Ali Al-Aziza fi Ahadith Al-Diniyah*, Qom, Sayyid al-Shuhada Foundation (A.S.). (in Arabic)
- Scaffi, N. (2015). *Farhang Tabeti*, 6th edition, Tehran, Dadgostar.
- Bagheri Asl, H. (2006). "Application of the Harm Rule in Iran's Civil Law", *Allameh*, Vol. 15, pp. 1-24. (in Persain)
- Jafari Langroudi, M.J. (1993). *Legal Terminology*, 6th edition, Tehran, Ganj Danesh. (in Persain)
- (2016). *Registration Rights: Property Registration*, 7th edition, Tehran, Ganj Danesh. (in Persain)
- Hore Ameli, M. Ibn H. (1995). *Detailing The Means Of Shia To Study The Issues Of The Shari'ah*, Ch 2, Qom, Al-Al-Bayt for the Revival of Heritage. (in Arabic)
- Rostami Chalkasri, E. (2013). "Jurisprudential And Legal Review Of Denial After Confession In Civil Affairs", *Islamic Jurisprudence And Islamic Law Research Journal*, First Year, Second Issue, pp. 63-78. (in Persain)
- Razavi Asl, S. M. (2019). *General Laws of Real Estate Registration*, Qom, Tolo Mehr Institute of Higher Education. (in Persain)
- Tarihi, F. (1987). *Majma Al-Baharin*, Second edition, Tehran, Islamic Publishing House. (in Arabic)
- Ghasemian Mazar, M. (2010). "Selling body parts in light of the principle of consolation", *Forough Vahdat*, Vol. 6, Vol. 22, pp. 61-70. (in Persain)
- Katouzian, N. (2004). *Civil Law in the Current Legal Order*, 12th edition, Three Volumes In One Volume, Tehran, Mizan. (in Persain)
- Koleini, M. bin Y. (1988). *Al-Kafi*, Ch. 2, Tehran, Dar al-Kitab al-Islamiya. (in Arabic)
- Matin-Daftari, A. (1958). *Code of Civil and Commercial Procedure*, Tehran, Tehran University Press, Vol. 3. (in Persain)
- Majlisi, M.B. (1982). *Bihar al-Anwar*, Ch. 3, Beirut, Dar al-Ahiya al-Tarath al-Arabi. (in Arabic)
- Mousavi Bejnordi, S. M. (2007). *Rules of Jurisprudence*, Chapter 2, Tehran, Majd. (in Arabic)