

جایگاه مدت های مقرر در ماده ۱۰ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات غیر منقول در استماع دعای عینی و قیمی و ضمانت اجرای آن با نگاهی تطبیقی به ماهیت «مدت» و مفهوم «ثالث با حسن نیت»

نسرین طباطبائی حصارى

دانشیار دانشکده حقوق و علوم سیاسی دانشگاه تهران

Nasrintaba@ut.ac.ir

<https://orcid.org/0000-0003-4474-8179>

چکیده

قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول با پیش‌بینی سازوکار «دوره گذار» در ماده ۱۰، درصدد است اشخاص فاقد سند رسمی را طی دو مهلت دوساله به ثبت ادعا و سپس اقامه دعوی مقتضی برای تعیین تکلیف ادعاها و معاملات عادی خود ترغیب کند. پرسش پژوهش آن است که ماهیت حقوقی مواعد مقرر در ماده ۱۰ چیست، آثار مترتب بر این ماهیت کدام است و سازوکار و ضمانت اجرای پیش‌بینی شده در این ماده تا چه اندازه از قاطعیت حقوقی برخوردار بوده و در پالایش اسناد عادی موفق عمل می‌کند.

این پژوهش با روش توصیفی - تحلیلی و مطالعه تطبیقی حقوق فرانسه، سوئیس و آلمان نشان می‌دهد که با مقایسه نهادهای «مرور زمان»، «مهلت‌های قاطع حق» و «مهلت‌های دادرسی»، مواعد ماده ۱۰ از نوع مهلت قاطع حق است؛ ازاین‌رو نیازمند ایراد خواننده نبوده و دادگاه باید رأساً به آن توجه کند. با این حال، نحوه محاسبه این مواعد با اعلام عمومی اول خرداد ۱۴۰۵، تقسیم آن به سه مقطع زمانی متفاوت و فقدان سازوکار اطلاع‌رسانی درباره تاریخ صدور اسناد حدنگار، آغاز و پایان مهلت‌ها را با ابهام جدی مواجه کرده و تکلیف مالایطاقی بر مدعیان تحمیل می‌کند. همچنین، مفهوم «ثالث با حسن نیت» در ماده ۱۰ و آیین‌نامه آن مبهم است و می‌تواند به برداشت‌های متفاوت بر پایه دکترین ابطال‌ناپذیری درباره قابلیت استماع دعوی عینی بینجامد؛ ازاین‌رو، تفسیر آن بر مبنای نظریه ابطال‌ناپذیری غیرمستقیم در حقوق ایران پیشنهاد می‌شود. افزون بر این، در دعوی مربوط به اراضی عمومی و دولتی، اشخاصی که پیش از انقضای مواعد از برگ تشخیص مطلع نبوده یا برگ تشخیص پس از انقضای مواعد صادر شده است، مشمول ضمانت اجرای ماده ۱۰ نیستند و دعوی آنان خارج از این مواعد نیز قابل استماع خواهد بود. بنابراین، پایان مواعد ماده ۱۰ به معنای پایان همه دعوی مستند به اسناد عادی پیش از راه‌اندازی سامانه موضوع این ماده نیست.

واژگان کلیدی: دعوی عینی، دعوی قیمی، اسناد عادی، مرور زمان، ثالث باحسن نیت، سامانه ساغر

مقدمه

قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول را می‌توان آخرین کوشش نظام حقوقی ایران جهت اعتباردهی مطلق به معاملات رسمی املاک دانست که در ۲۶ اردیبهشت‌ماه ۱۴۰۳ به تایید مجمع تشخیص مصلحت نظام رسید و رنگ قانون به خود دید. علی‌رغم آن که بررسی مواد این قانون نشان می‌دهد اهداف گوناگونی نظیر ممانعت از تنظیم سند عادی توسط مشاوران املاک، جلوگیری از معاملات معارض، تسهیل فرآیند استعلام‌گیری در معاملات املاک از طریق الزام دستگاه‌های ذی‌ربط به اتصال برخط با سامانه ثبت الکترونیک اسناد، تسهیل صدور سند مالکیت برای اراضی کشاورزی زیر حد نصاب، و رفع چالش‌های ثبت معاملات پیش‌فروش ساختمان،... توسط مقنن در تصویب این قانون دنبال می‌شود (عامری ثانی و همکاران، ۱۴۰۴: ۷۸-۸۱)، اما آنچه از روند تحولات قانونی پیشین برمی‌آید این است که هسته مرکزی این قانون در مرحله نخست «اعطای اعتبار مطلق به اسناد رسمی مالکیت» و در مرحله دوم «ممانعت از تنظیم معاملات عادی املاک و سلب اعتبار از این اسناد» می‌باشد. (طباطبائی حصار، ۱۴۰۳: ۵-۶)

در راستای تحقق گام دوم، علاوه بر آن که مقنن در ماده یک قانون از زمان لازم الاجرا شدن ماده یک قانون الزام، دعاوی راجع به اعمال حقوقی مربوط به املاک را که ثبت نشده اند قابل استماع ندانسته و ادله مربوط به آنها را فاقد اعتبار اعلام نموده و به این وسیله در راستای جلوگیری از انعقاد معاملات عادی املاک پس از لازم الاجرا شدن این قانون گام برداشته است، در ماده ۱۰ خود، مکانیزمی را پیش‌بینی کرده است که به دوران گذار شهرت یافته است (عبدالملکی و شکوری گرگانی، ۱۴۰۱: ۸) و هدف از آن تعیین تکلیف ادعاهای غیر رسمی راجع به به املاک منعقد شده تا قبل از راه اندازی سامانه موضوع ماده ۱۰ و ورود آنها در صورت احراز به سیستم ثبت اسناد و املاک پس از طی فرایندهای قانونی و مبتنی بر این فرض اولیه است که پس از طی دوران گذار وضعیت حقوقی همه املاک در نظام ثبتی منعکس و ثبت آینه تمام نمای وضعیت حقوقی املاک خواهد بود.^۱ بر اساس این ماده، سازمان ثبت مکلف شده است سامانه‌ای تحت عنوان «ساماندهی اسناد غیررسمی» را ظرف یک سال از تاریخ ابلاغ قانون (۱۴۰۳/۳/۱۳) ایجاد نماید. این سامانه، فرآیندی به وجود می‌آورد که طی آن، هر شخصی که هرگونه ادعایی اعم از مالکیت عین یا سایر حقوق عینی نسبت به املاک (اعم از ثبت شده یا ثبت نشده) دارد و این ادعا فاقد سند رسمی است، می‌تواند ظرف دو سال از تاریخ راه‌اندازی رسمی سامانه، ادعای خود را در سامانه مزبور ثبت نموده و سپس ظرف دو سال از تاریخ ثبت ادعا، اقدام قانونی مقتضی از جمله طرح دعوا در دادگستری یا تقاضای سند از سازمان ثبت و ... نماید. ضمانت اجرای عدم رعایت این مواعد آن است که پس از انقضای آنها، ادعاهای مذکور علیه اراضی عمومی و دولتی (از جمله اراضی ملی، موات، خالصه، مستحدث و ساحلی) به طور مطلق و علیه اشخاص ثالث با حسن نیت (بی‌اطلاع از معاملات معارض قبلی) دارنده سند رسمی، قابل استماع و معارضه نخواهد بود. هدف مقنن در این ماده آن بوده است که پس از طی این دوره گذار چهارساله، وضعیت تمامی ادعاها و معاملات عادی و فاقد سند رسمی

^۱ - برای مطالعه بیشتر راجع به اصول حاکم بر سیستم های ثبتی از جمله اصل اینه ر.ک. (طباطبائی حصار، ۱۴۰۴، صص ۴۶-۶۱)

در خصوص املاک مشخص گردد و در نتیجه صرفاً دفتر املاک، تعیین‌کننده وضعیت حقوقی ملک باشد. (عبدالملکی و شکوری گرگانی، ۱۴۰۱: ۲۳-۲۴)

بر خلاف ماده یک این قانون که صرفاً ناظر بر ثبت ثانویه (ثبت معاملات املاک) است ماده ۱۰ قانون اطلاق داشته و از یک سو هر ادعایی نسبت به ملک اعم از ثبت شده و ثبت نشده و از سوی دیگر در خصوص املاک ثبت شده هم ادعا نسبت به ثبت اولیه و هم ادعا نسبت به ثبت ثانویه (معاملات) را در برمیگیرد، امری که می تواند باب دعاوی جدیدی را به ویژه در حوزه ثبت اولیه باز کند و مستلزم تفسیری مضیق توسط رویه قضایی (عدم پذیرش دعاوی نسبت به ثبت اولیه به استناد ماده ۲۴ قانون ثبت) در راستای تأمین اهداف مقنن در حمایت از سند رسمی املاک می باشد. صرف نظر از این چالش توجه به ماده ده نشان می دهد مقنن مدت هایی را در ماده مشخص کرده است که تعیین ماهیت حقوقی آن بر نحوه تفسیر ماده ۱۰ تأثیر مستقیم می گذارد و این سوال را مطرح می کند که آیا مدت های تعیین شده در این ماده از جنس مرور زمان است یا ماهیت دیگری؟ علاوه بر آن، در بیان ضمانت اجرای مواعد مذکور در این ماده میان «املاک عمومی و دولتی» از یک سو و «املاک خصوصی» از سوی دیگر تفکیک قائل شده و حسب ظاهر ماده مزبور ادعاهای علیه اراضی عمومی و دولتی را به طور مطلق و ادعا علیه اراضی خصوصی را در برابر اشخاص ثالث با حسن نیت قابل استماع و معارضه ندانسته است. امری که این مسئله را مطرح می سازد که مواعد یا دوران گذار پیش بینی شده در این قانون تا چه میزان از قطعیت برخوردار بوده و با سپری شدن آن آیا مطابق ظاهر ماده ۱۰ به طور مطلق دعاوی اشخاص علیه اراضی عمومی و دولتی قابل استماع نیست؟ علاوه بر آن مفهوم شخص ثالث با حسن نیت در این قانون چیست و سپری شدن مواعد چه تاثیری در طرح دعاوی عینی و قیمی علیه ثالث با حسن نیت و سایر اشخاص خواهد داشت؟

بررسی مطالعات حوزه ثبت املاک پس از تصویب این قانون نشان می دهد اگرچه آثار متعددی در تشریح مواد قانون الزام به رشته تحریر درآمده است، لکن ماهیت مدت های مذکور در این ماده در هیچ اثر حقوقی مورد تحلیل قرار نگرفته است علاوه بر آن، اندک آثاری به مسئله دعاوی قیمی موضوع ماده ۱۰ پرداخته اند. (میرنژاد بروجنی، ۱۴۰۴: ۱۹۷-۲۱۹) و طرح این بحث که اساساً پس از انقضای مواعد مقرر در ماده ۱۰، آن گونه که قانونگذار وعده داده است، طرح دعاوی عینی از نظام حقوقی ایران به استناد سند عادی رخت برمی بندد یا همچنان فروزی را می توان مطرح ساخت که از قاعده مذکور مستثنی شده اند، همچنین مفهوم شخص ثالث با حسن نیت در این قانون با رویکردی تطبیقی و تحلیل ضمانت اجرای این ماده در خصوص اراضی عمومی و دولتی موضوعاتی است که در این پژوهش برای اولین بار طرح می شود.

بدین منظور پژوهش حاضر با جمع آوری اطلاعات کتابخانه ای و روش تحقیق توصیفی-تحلیلی و تطبیقی ابتدا به بررسی ماهیت حقوقی مدت های مذکور در ماده ۱۰ و در گام دوم به تحلیل ضمانت اجرای حقوقی پیش رو در فرض عدم ثبت ادعا و اقدام قانونی مدعیان در ظرف مهلت زمانی مقرر شده در این قانون با تأکید بر دو مفهوم محوری ثالث و حسن نیت می پردازد و در نهایت وضعیت دعاوی علیه اراضی عمومی و دولتی پس از مدت های مشخص شده به تفکیک مدعیان را تشریح خواهد کرد.

۱. ماهیت و اهمیت حقوقی مدت های مقرر در ماده ۱۰ قانون الزام

۱.۱. ماهیت حقوقی مدت های تعیین شده در ماده ۱۰ قانون الزام

مقنن در ماده ۱۰ قانون الزام همه مدعیان مشمول این قانون را ملزم به ثبت ادعا ظرف دو سال در سامانه اسناد غیر رسمی موضوع این ماده (سامانه ساغر) و سپس ظرف دو سال از تاریخ درج در سامانه مکلف به اقدام قانونی اعم از طرح دعوی مرتبط در مراجع قضایی یا هر امر قانونی دیگر به منظور اخذ سند رسمی مالکیت نموده است. امری که این مسئله را مطرح می سازد که ماهیت حقوقی مدت های مزبور چیست و آیا سبب اسقاط حق مالکیت مدعی می گردد و یا صرفاً حق اقامه دعوی وی را زائل می کند؟ علاوه بر آن، مدت های مزبور نوعی مرور زمان^۲ و در نتیجه تابع قواعد عمومی مرور زمان محسوب می گردند و یا «مهلت سقوطی»^۳ و قاطع حق^۴ و تابع قواعد آنها محسوب شده یا صرفاً یک مهلت ساده دادرسی محسوب می شوند؟

بررسی مقررات حقوق فرانسه نشان می دهد ضرب الاجل ها و مدت های تعیین شده از سوی قانونگذار به سه دسته «مرور زمان»^۵، «مواعد و مهلت های ایین دادرسی»^۶ و «مهلت های قاطع حق یا سقوط»^۷ تقسیم می شود که از حیث ماهیت و آثار تفاوت بنیادین دارند. مقصود از مرور زمان، دوره ای قانونی است که پس از انقضای آن، شخص یا در نتیجه تصرف مستمر مالکیت یک مال را تحصیل می کند (مرور زمان مملک) (Balat, 2016: 8) و یا در اثر عدم اقدام در مدت معین اثر حقوقی آن از بین می رود... (دیلی، ۱۳۸۵: ۸۴) این نهاد حقوقی که اصولاً برای تامین امنیت و تنبیه بی مبالاتی صاحب حق طراحی شده است و مرور زمان ساقط کننده حق لقب گرفته است، سبب انقضا و زوال حق در نتیجه عدم اقدام دارنده آن در طی مدت معین می گردد. (Gilead and Askeland, 2020: 635) اصلاحات قانون مدنی فرانسه مورخ ۲۰۰۸، نهاد «مهلت قاطع حق یا سقوطی» را نیز از «مرور زمان ساقط کننده» متمایز می کنند. مقنن با تعیین این قسم مهلت به دنبال آن است که پس از پایان مدت، وضعیت حقوقی را به طور قاطع تثبیت کند. لذا با انقضای آن، امکان اعمال آن ساقط می شود (Balat, 2016: 8) و تنها به قابلیت استماع دعوا در دادگاه مربوط می گردد. در حالی که مرور زمان در نظام حقوقی فرانسه (برخلاف دیدگاه رایج در نظام حقوقی ایران) و به صراحت اصلاحات ۲۰۰۸ قانون مدنی، ساقط کننده خود حق می باشد.^۸ نکته حایز اهمیت آن است که تفاوت اصلی «مهلت سقوطی یا قاطع حق» با «مرور زمان»، از لحاظ تشریفات دادرسی آن است که دادگاه مکلف است «راساً» و بدون نیاز به «ایراد خوانده» به مهلت قاطع یا سقوطی توجه نماید. در حالی که توجه به مرور زمان نیازمند ایراد خوانده است. علاوه بر آن، مهلت های قاطع یا سقوطی، برخلاف مرور زمان قابل تعلیق (توقف جریان مدت به سبب حجر یا قهوه قاهره و ...) یا انقطاع (شروع مجدد به سبب اقامه دعوا یا ...) نیستند. (Rouvière, 2009: 7)

^۲ -prescription

^۳ -déchéance - forclusion

^۴ - Délai préfix

^۵ - délais de prescription - De la prescription extinctive

^۶ délais de procedure - Délais pour agir

^۷ - délais de forclusion - Délai préfix

^۸Article 2219: «La prescription extinctive est un mode d'extinction d'un droit résultant de l'inaction de son titulaire pendant un certain laps de temps»

این در حالیکه مقصود از «مواعد یا مهلت های دادرسی»، صرفاً زمانی است که قانون یا قرارداد برای انجام یک عمل تعیین می‌کند و اثر انقضای آن، بستگی به حکم قانون دارد. مهلت‌های دادرسی صرفاً یک اقدام آیینی بوده و مهمترین ویژگی این قسم مدت آن است که معمولاً مربوط به زمان‌های تشریفاتی حاکم بر فرآیند رسیدگی «پس از اقامه دعوا» مثل مهلت رفع نقص یا تجدید نظر خواهی اطلاق می‌گردد. (European e-Justice Portal, 2026:1)

بدیهی است که آنچه در ماده ۱۰ قانون الزام مورد طرح قرار گرفته است، حداقل نمی‌تواند از جنس «مهلت‌های دادرسی» مانند مهلت تجدید نظر خواهی باشد؛ چه آنکه ویژگی این مهلت‌ها آن است که ناظر به اقدامات در جریان یک دعوی موجود و مربوط به تشریفات پس از اقامه دعوا است. در حالی که مدت های ماده ۱۰، پیش شرط اساسی برای قابلیت طرح دعوا در آینده هستند که عدم رعایت آنها امکان احقاق حق از طریق دادگاه یا تثبیت حق از طریق مراجع اداری را از مدعی سلب می‌کند. این ویژگی آنها را فراتر از «مهلت های دادرسی» قرار می‌دهد.

با این حال این موضوع که مدت های تعیین شده از جنس «مرور زمان» است و یا «مهلت سقوطی و قاطع حق»، نیازمند بررسی است. بررسی دکترین حقوقی در خصوص مرور زمان در نظام حقوقی ایران نشان می‌دهد هر چند برخی از قدمای فقها^۹ و حقوقدانان، مرور زمان در نظام حقوقی ایران را مسقط اصل حق (جنبه ثبوتی حق) می‌دانند (شهیدی، ۱۳۸۶: ۲۲۵) لیکن اغلب حقوقدانان برخلاف اصلاحات نظام حقوقی فرانسه در ۲۰۰۸، مرور زمان را مسقط و زائل کننده اصل حق و جنبه ثبوتی آن ندانسته و همانند نظام حقوقی سوئیس، مرور زمان را صرفاً مسقط جنبه اثباتی و حق طرح دعوا به حساب آورده اند. (Gilead and Askeland, 2020:621-648) امری که مفاد قانون آیین دادرسی مدنی ۱۳۱۸ نیز موید آن است. در نتیجه بر اساس نظر اخیر، از این لحاظ نمی‌تواند تفاوتی میان «مرور زمان» و «مهلت های قاطع یا اسقاطی» قائل شد، اما باید توجه داشت همچنان تشخیص آن که مدت های تعیین شده در ماده ۱۰ قانون الزام، ماهیت حقوقی «مرور زمان» دارد یا «مهلت سقوطی و قاطع حق» محسوب می‌گردد از اهمیت فوق العاده ای برخوردار است. اثر عملی توجه به این تفکیک از آن جهت است که در صورتیکه مدت های تعیین شده در ماده ۱۰ از جنس مرور زمان باشد، با طرح دعوا در خارج از زمان تعیین شده، دادگاه نمی‌تواند راساً قرار عدم استماع صادر کند. به تعبیر دیگر صدور قرار عدم استماع دعوا به جهت مرور زمان، مستلزم ایراد خوانده خواهد بود. (مقدم، ۱۳۹۸: ۴۳؛ Fricero, 2009:7) این امر در ماده ۲۲۴۷ قانون مدنی فرانسه^{۱۰} و ماده ۱۴۲ قانون تعهدات سوئیس^{۱۱} نیز تصریح شده است که قضات نمی‌توانند راساً به مرور زمان توجه نموده و ایراد خوانده لازم است. ماده ۷۳۱ قانون آیین دادرسی مدنی مصوب ۱۳۱۸ ایران نیز در تعریفی که از مرور زمان ارائه داده بود به اشتراط ایراد خوانده در عدم قابلیت استماع دعوا تصریح نموده بود. هر چند در حقوق ایران پس از انقلاب با نظریه شورانگهبان

^۹ - در فقه اسلامی، قدمای فقها مسئله مرور زمان را به طور مسلم مورد قبول قرار داده اند و آن را سبب سقوط و زوال اصل حق می‌دانستند. شیخ مفید در مقنعه به سقوط اصل حق در اثر مرور زمان تصریح نموده است و بیان داشته است که اگر کسی خانه یا مال غیر منقول یا زمینی را در تصرف کسی بگذارد و ده سال بگذرد که سخنی از آن نگوید و دعوی طرح نکند، حق او از مال خود ساقط می‌شود لکن بعد از او فقها عموماً این نظر را رد کرده اند. (شیخ مفید، به نقل از جعفری لنگرودی، ۱۳۷۸: ۶۳۸)

^{۱۰} - Les juges ne peuvent pas suppléer d'office le moyen résultant de la prescription.

^{۱۱} - "Le juge ne peut suppléer d'office le moyen résultant de la prescription."

مبنی بر غیر شرعی بودن آن و سپس با حذف مقررات مرور زمان از قانون آیین دادرسی مدنی ۱۳۷۹ و تصریح به نسخ قانون آیین دادرسی مدنی مصوب ۱۳۱۸ در ماده ۵۲۹ قانون آیین دادرسی مدنی ۱۳۷۹، ایراد مرور زمان در دعاوی حقوقی به عنوان قاعده ای عام در نظام حقوقی ایران حذف شد (جوهر، ۱۴۰۴: ۶۴) و صرفاً در موارد استثنائی که قانون خاصی (مانند م ۳۱۸ ق ت، مقررات مربوط به تخلفات انتظامی وکلا و قضات، حقوق کیفری و...) آن را پذیرفته است، ایراد مرور زمان باقی ماند، اما حقوق دانان و رویه قضایی بر این نکته اتفاق نظر دارند که در موارد استثنائی که قانون خاصی (مانند م ۳۱۸ ق ت) مرور زمان پذیرفته است همان قاعده و منطق حقوقی ماده ۷۳۱ قانون آیین دادرسی سابق مبنی بر لزوم ایراد خوانده، به قوت خود باقی است. (مقدم، ۱۳۹۸: ۴۳) ^{۱۲} زیرا مرور زمان یک «ایراد و دفاع شکلی» است نه یک «قاعده آمره» و این ایراد توسط خوانده مطرح می شود تا از استماع دعوا جلوگیری کند. «لزوم ایراد خوانده» مبتنی بر اصل رعایت حق دادخواهی خواهان و اصل استماع دعوا به عنوان یکی از اصول فراملی آیین دادرسی مدنی است که قاضی را ملزم به رسیدگی می نماید مگر آن که از سوی خوانده، مورد به سبب مرور زمان مورد ایراد قرار گیرد. همین حق دادخواهی خواهان و لزوم استماع دعوی وی است که مانع می شود قاضی راساً به مرور زمان توجه نماید. در حالی که اگر ماهیت مدت تعیین شده در ماده ۱۰، «مهلت سقوطی یا قاطع حق» باشد دیگر احکام عمومی مرور زمان درباره آن اجرا نخواهد شد بلکه این قاعده مربوط به نظم عمومی خواهد بود که عدم اقدام در مدت موجب سقوط حق اقدامی می شود که در آن مدت انجام نشده است. (شمس، ۱۳۸۴: ۱۸) علاوه بر آن، مهلت های قاطع یا سقوطی، بر خلاف مرور زمان قابل تعلیق (توقف جریان مدت به سبب حجر یا قهوه قاهره و...) یا انقطاع (شروع مجدد به سبب اقامه دعوا یا...) نیستند. بنابراین تعیین ماهیت مدت تعیین شده در ماده ۱۰ دارای اثر عملی و قضایی مهمی خواهد بود.

توجه به همین امر از یکسو و لحاظ معیارهای حقوق تطبیقی که پیشتر اشاره شد از سوی دیگر، نشان می دهد ماهیت حقوقی مهلت های مقرر در ماده ۱۰ را نمی توان «مرور زمان» دانست. بدون تردید هدف از تعیین این مدت ها در ماده ۱۰، برقراری نظم حقوقی در حوزه املاک و پیش بینی دوره ای گذار برای پایان اعتبار ادعاهایی است که مستند به سند رسمی نیست و در همین راستا و به منظور برقراری «نظم عمومی» در حوزه املاک و تامین منافع اجتماعی، به مدعی خصوصی حق ثبت ادعا و سپس اقدام ظرف مهلت زمانی خاص را اعطا نموده است و ضمانت اجرای عدم رعایت آن را به صراحت این امر قرار داده است که «پس از مهلت مزبور هیچ ادعائی در سامانه قابل ثبت نیست. در صورت انقضای مواعد فوق الذکر و عدم اقدام قانونی مدعیان مذکور، ادعاهای مزبور قابل استناد، استماع و معارضه نیست.» در حقیقت مقنن به دنبال آن بوده که پس از سپری شدن این مواعد نوعی قطعیت حقوقی در حوزه املاک به وجود آورد و عدم اقدام مدعی را به منزله اسقاط حق طرح دعوا و قاطع وضعیت حقوقی املاک به طور آمره قرار دهد به گونه ای که دادگاه نمی تواند از آن چشم پوشی کند. امری که بی تردید با نظم عمومی مرتبط است و رعایت مدت

^{۱۲} - برخی با تفسیر اعم از بند ۱۱ ماده ۸۴ قانون آیین دادرسی مدنی که امکان ایراد خوانده در فرضی که «دعوا خارج از موعد قانونی اقامه شده باشد» همچنان قائل به شرطیت ایراد خوانده در مرور زمان جهت صدور قرار عدم استماع دعوا می باشند، اما باید توجه داشت این ایراد با ایراد مرور زمان تفاوت آشکار دارد و ناظر به مواردی است که دعوا در مهلت معینی باید اقامه می شده است و عدم رعایت آن موجب سقوط حق اقدام می گردد. (شمس، ۱۳۸۴: ۱۸)

های ماده ۱۰ را در زمره قواعد آمره قرار می دهد که اراده افراد اصولاً در آن موثر نیست. در نتیجه دادگاه را مکلف می کند راساً به آن توجه نماید (مستنبط از نحوه استدلال در تعیین مدت طرح دعوا در موارد مشابه به نقل از صفایی و امامی، ۱۳۹۰: ۳۱۱) و نمی توان آن را برخلاف ویژگی کلاسیک نهاد حقوقی «مرور زمان» منوط به ایراد خواننده نمود. این امر در حالی است که در «مهلت های سقوطی یا قاطع حق طرح دعوا» برخلاف مرور زمان، دادگاه نیازی به ایراد خواننده ندارد و مکلف است به صورت خودکار به انقضای مهلت توجه نماید. علاوه بر آن مرور زمان معمولاً تابع قواعدی از جمله انقطاع (قطع) و تعلیق است در حالی که «مهلت های سقوطی» اساساً قابل تعلیق یا قطع نیستند مگر در موارد استثنائی. در ماده ۱۰، مقنن با آن که در مقام بیان بوده است، هیچ سخنی از انقطاع و تعلیق یا عواملی دیگر که مشخصه مرور زمان است به میان نیاورده است. بنابراین از منظر تحلیل ماهوی، ماهیت آن به مهلت های سقوطی (قاطع) حق اقامه دعوا نزدیک تر است. (مستنبط از شمس، ۱۳۸۱: ۷۷)

علاوه بر آن از منظر دیدگاه اقلیت در نظام حقوقی ایران که پیش تر به آن اشاره شد و مرور زمان را مسقط اصل حق می داند و بر مبنای مطالعات تطبیقی در حقوق فرانسه که نشان داد یکی از تفاوت های اساسی مرور زمان و مهلت سقوطی، بر اساس تحولات صورت گرفته در اصلاحات قانون مدنی فرانسه آن است که اولی مسقط اصل حق (مرور زمان مسقط حق - م ۲۲۱۹) و دومی مسقط حق طرح دعواست نیز باید قائل شد، نزدیک ترین توصیف برای مدت های ماده ۱۰، «مهلت سقوطی یا قاطع حق دعوا» است زیرا مقنن صراحتاً به ضمانت اجرای عدم استماع دعوا اشاره نموده است. مقنن با تعیین این مدت های ماده ۱۰ قصد دارد وضعیت مالکیت املاک را قطعی و تثبیت کند و این موضع، کارکردی است که دقیقاً همانند کارکرد «مهلت سقوطی و قاطع حق» در حقوق فرانسه می باشد که هدف آن پایان دادن به عدم قطعیت و تثبیت وضعیت حقوقی است نه صرفاً محدود کردن حق اقامه دعوا.

توجه به مفاد تبصره ۵ ماده یک قانون الزام نیز این تحلیل را تایید می کند. زیرا تبصره ۵ ماده یک استثنا مهمی بر قاعده عدم استماع دعوا بعد از سپری شدن مهلت های ماده ۱۰ بیان می کند و مقرر می دارد: «دعای مربوط به مستندات اعمال حقوقی موضوع این ماده (و نیز ملکیت و حق) که قبل از لازم الاجراء شدن این قانون محقق شده و به ثبت نرسیده، در صورتی قابل استماع است که قطعیت این مستندات مطابق آیین نامه ای که به تصویب رئیس قوه قضائیه می رسد و به تشخیص وی محرز باشد» اگر مهلت های ماده ۱۰ را «مهلت سقوط اصل حق» بدانیم تبصره ۵ ماده ۱ بی فایده می شود زیرا با پایان مهلت، اساس حق از بین می رود و دیگر احراز قطعیت یا عدم قطعیت و تشخیص آن توسط رئیس قوه قضائیه معنایی نخواهد داشت. اما اگر مهلت های این ماده را مهلت سقوط قابلیت استماع و حق طرح دعوا بدانیم هر چند مسیر عادی و اصلی از طریق سامانه ماده ۱۰ برای مطالبه حق از بین می رود اما مسیر استثنائی تبصره ۵ ماده یک بر مبنای بقای اصل حق بعد از مهلت های مزبور باز خواهد بود.

۱.۲. اهمیت تعیین دقیق مبدا مدت ثبت ادعای ماده ۱۰: زمان راه اندازی سامانه ثبت اسناد غیر رسمی (سامانه ساغر)

بر اساس ماده ۱۰ قانون الزام مبدا شروع مدت دو ساله ماده ۱۰ جهت ثبت ادعا، زمان راه اندازی رسمی سامانه ثبت اسناد غیر رسمی (ساغر) موضوع ماده ۱۰ می باشد که برابر فراز پایانی این ماده، راه اندازی رسمی سامانه موضوع این ماده به دستور رئیس قوه قضائیه

در روزنامه رسمی اعلان عمومی می‌گردد. توجه به مفاد ماده ۱۰ و ماده یک قانون الزام نشان می‌دهد «اعلان دقیق راه اندازی سامانه ساغر» در قانون الزام از از دو جهت حائز اهمیت اساسی و از جایگاه مهمی برخوردار است: اول آن یک سال پس از راه اندازی رسمی این سامانه، ضمانت اجرای ماده یک این قانون نسبت به تمامی املاک (صرف نظر از نوع و تاریخ صدور اسناد آنها) لازم الاجرا خواهد بود. دوم: اثر دیگر راه اندازی سامانه موضوع ماده ۱۰ (ساغر) آن است که تکالیف مدعیان موضوع ماده ۱۰ قانون به ثبت ادعا و در نتیجه احتساب مواعد مذکور در ماده ۱۰ با راه‌اندازی عمومی سامانه ساغر آغاز می‌شود.

علی‌رغم این اهمیت، نحوه اعلان عمومی این سامانه که در روزنامه رسمی مورخ ۳۱ اردیبهشت ۱۴۰۵ منتشر گردیده است دارای ایراد و خود سرمنشا ابهامات حقوقی متعددی می‌باشد. تدقیق در مفاد اعلان عمومی انجام شده نشان می‌دهد زمان لازم الاجرا شدن ماده ۱۰ و به تبع آن اجرای کامل ماده یک، حسب «زمان صدور سند مالکیت حدنگار به سه دوره زمانی تقسیم می‌شود:

الف: ۱۴۰۵/۳/۱: در خصوص املاکی که سند حدنگار آنها از ۱۳۹۶/۱/۱ تا ۱۴۰۵/۲/۳۱ صادر شده است.

ب: روز صدور سند حدنگار: برای املاکی که از تاریخ ۱۴۰۵/۳/۱ تا اعلان رسمی موضوع بند ۳ برای آنها سند حدنگار صادر می‌شود. این نحوه اعلان عمومی سبب می‌شود به تعداد اسناد صادره از این تاریخ به بعد، آغاز مواعد انجام تکلیف ماده ۱۰ برای مدعیان و تاریخ لازم الاجرا شدن ماده یک قانون متفاوت باشد!!!

ج: متعاقباً در روزنامه رسمی اعلام عمومی می‌شود: سایر املاک حدنگار صادره تا ۹۶ و اسناد دفترچه ای یا املاک فاقد سند یا سابقه ثبتی (که هنوز اعلان عمومی در خصوص آنها اتفاق نیفتاده است)

این تفکیک هر چند سبب می‌شود مرجع اقدام با حجم زیاد ادعاها و دعاوی مربوط به آن به یکباره مواجه نشود اما این مسئله را مطرح می‌نماید که اختیار ریاست محترم قوه قضائیه برای تفکیک این اعلان بر اساس تاریخ سند که منجر به ایجاد تاریخ های متعدد در زمان لازم الاجرا شدن قانون می‌گردد و پرونده های مشمول این قانون را بیش از پیش پیچیده می‌سازد و امکان واگذاری این تکلیف قانونی و تفویض اختیار به معاون قوه قضائیه بر پایه کدام حکم قانونی استوار است؟ ماده ۱۰ قانون الزام به صراحت اعلان عمومی که اخبار از امری مادی (راه اندازی یک سامانه) می‌باشد را به صورت یک پارچه و توسط مقام ریاست محترم قوه قضائیه پیش بینی نموده است.

با توجه آن که مخاطبان تکلیف مقرر در ماده ۱۰ مدعیان فاقد سند رسمی هستند که در بیشتر مواقع اقدام قانونی آنها طرح دعوا یا اقدام قانونی به طرفیت دارندگان سند رسمی است چگونه باید مطلع شوند ایا طرف دعوایشان سند حدنگار اخذ کرده و تاریخ اخذ سند چه زمانی است؟ این ایراد بخصوص در مورد بند دو شدید تر می‌باشد که تاریخ صدور هر سند حدنگار را، مبدا آغاز تکلیف مدعیان فاقد سند رسمی قرار داده است در حالی که تاریخ اسناد حدنگار صادره اعلان عمومی نمی‌گردد. لکن با این نحوه اعلان عمومی که در روزنامه رسمی انجام شده است، تاریخ صدور هر سند که «امری اداری و پنهانی از دید عموم» است، مبدا شروع تکلیف به ثبت ادعا و مواعد قانونی با ضمانت اجرای عدم استماع دعاوی برای اشخاص مدعی فاقد سند رسمی قرار گرفته است!!!

امری که دعاوی این حوزه را بسیار پیچیده خواهد کرد و تکلیف مالایطاق بر عهده مدعیان فاقد سند رسمی خواهد بود.

فارغ از ابهام موجود در شروع این موعد برای شخص مدعی، بر فرض آن که نقطه شروع و در نتیجه پایان این موعد را به طور دقیق بتوان مشخص نمود باید توجه داشت، علی رغم آن که مقنن به دنبال آن بوده است که پس از انقضای مدت های ماده ۱۰ دعوایی را نسبت به ملک از مدعی فاقد سند رسمی نپذیرد اما استثنائات متعدد مذکور در تبصره های ذیل ماده ۱۰ حاکی از آن است که نباید تصور نمود با پایان این مواعد وعدم اقدام به موقع، خط بطلان بر همه ادعاهای فاقد سند رسمی و معاملات عادی قبل از راه اندازی سامانه ساغر کشیده خواهد شد، چراکه چه در خود قانون و چه در آیین نامه های اجرایی، استثنائاتی متعددی بر این امر پیش بینی شده است. از جمله تبصره ۲ ماده ۱۰ که در مورد ادعاهای مشمول قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان های فاقد سند رسمی مصوب ۲۰/۹/۱۳۹۰ یا مشمول بند (۲) ماده (۱) قانون الحاق موادی به قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن مصوب ۲/۱۲/۱۳۸۸، پس از انقضای مواعد مذکور در ماده ۱۰، تقاضای جدید را در صورتی که هیچ ادعائی توسط اشخاص ثالث در سامانه موضوع این ماده در خصوص ملک مورد ادعا و نیز هیچ معامله رسمی ناقل مالکیتی در خصوص پلاک ثبتی مذکور در سامانه ثبت الکترونیک اسناد ثبت نشده باشد، و یا در صورتی که کلیه ادعاهای ثبت شده قبلی رد شده باشد را در هر زمانی صرف نظر از مدتهای ماده ۱۰ مورد پذیرش قرار داده است. استثنا دیگر در تبصره ۴ ماده ۱۰ ذکر شده است که نه تنها آن را استثنائی بر مدت های ماده ۱۰ باید به حساب آورد بلکه استثنائی مهم بر ماده ۱ قانون الزام است که پس از لازم الاجرا شدن این ماده هیچ دعوایی را به استناد سند عادی در برابر سند رسمی قابل استماع نمی داند. تبصره ۴ مزبور امکان انعقاد قراردادهای واگذاری زمین های دولتی اعم از آن که ناقل حق مالکیت یا حق انتفاع و.. باشند را به صورت عادی در هر زمانی پذیرفته و الزام به انجام ثبت رسمی مطابق ماده یک قانون الزام را به یک سال پس از تاریخ انجام کامل تعهدات قراردادی واگذار شونده موکول کرده است. در نتیجه باید قائل بود دعاوی ناشی از این قرارداد عادی نیز در هر زمانی و صرف نظر از مدت های ماده ده قابلیت استماع را دارد. افزون بر آن رژیم عمومی ترسیم شده در تبصره ۵ ماده یک که قبلاً نیز مورد اشاره قرار گرفت اساساً این دامنه استثنائات را به یک رژیم عمومی مبدل نموده است و مقنن نوعی مسیری موازی ماده ۱۰ را پیش بینی کرده است. این مسیر موازی که مکانیزمی مشابه اعاده دادرسی فوق العاده موضوع ماده ۴۷۷ ق آ دادرسی کیفری است در حقیقت امکان طرح دعوا به استناد اعمال حقوقی عادی که قبل از لازم الاجرا شدن این قانون ایجاد شده اند را با تصویب رئیس قوه قضائیه و به تشخیص وی پیش بینی نموده است. اگرچه تبصره دو ماده ۳۵ آیین نامه اجرایی ماده (۱۰) .. و تبصره های ۱ و ۲ آن مصوب ۱۴۰۴/۱/۱۷، در صدد برآمده است که مسیر مندرج در تبصره ۵ م یک را، مکمل ماده ۱۰ قرار دهد و استناد به آن را محدود به مورد مذکور در آیین نامه کند اما اطلاق تبصره ۵ ماده یک و مشروح مذاکرات صورت گرفته پیرامون آن در مجمع تشخیص مصلحت نظام نشان می دهد تبصره ۵ مسیری موازی با ماده ۱۰ و خارج از مدت های تعیین شده در آن می باشد و این بدان معناست که پایان مهلت ماده ۱۰ مانع اقامه دعوا نمی شود.

همانطور که تحلیل ها در مبحث پیشین نشان داد ماهیت مدت های تعیین شده در ماده ۱۰ «مهلت سقوطی یا قاطع حق دعوا» می باشد که لحاظ استثنا بر آن بسیار محدود و با حکم صریح قانونی ممکن است. اما واضعین در آیین نامه اجرایی ماده ۱۰ بدون توجه

به این ماهیت و برخلاف اصول آیین نامه نویسی، عملاً اقدام به وضع قانون نموده و مدت های مزبور در ماده ۱۰ را بدون مجوز قانونی و برخلاف ماهیت آن افزایش داده اند. اگر چه برخی از این موارد مبتنی بر منطق حقوقی است اما قطعاً مقنن با وضع قانون مجاز به وضع چنین استثنائاتی است. وفق ماده ۱۹ آیین نامه مزبور پیش بینی شده است که اگر مدعی پس از درج ادعا و قبل از اقدام فوت کند ورثه حداکثر ظرف ۵ ماه از زمان فوت یا در سقف مهلت اقدام متوفی، هر کدام بیشتر باشد، اقدام لازم را می توانند انجام دهند. همچنین بر اساس ماده ۳۳ آیین نامه مزبور، اگر مرجع قضایی اقدام مدعی را به عنوان مثال به دلیل ایراد شکلی یا عدم رفع نقص و .. رد کند مدعی ظرف یک ماه از تاریخ ابلاغ رای قطعی مجدد می تواند نسبت به طرح دعوا یا هر اقدام جدید دیگر اقدام کند. یا در صورتی که قرار به جهت استرداد دادخواست یا دعوا از سوی مدعی باشد و مهلت اقدام منقضی شده باشد برای یک مرتبه امکان اقدام مجدد وجود دارد. ماده ۳۴ آیین نامه مزبور نیز در فرضی که موعد انجام یا ایفای تعهد در مستند ادعا پس از مهلت قانونی اقدام باشد، دعوای مدعی را خارج از مهلت اقدام و حداکثر تا سه ماه پس از موعد ایفای تعهد قابل پذیرش می داند. استثنائاتی که نشان می دهد که این تصور که با گذشت مواعد مذکور، طرح دعوا در مدت محدودی به پایان می رسد، صحیح نمی باشد.

۲- ضمانت اجرا عدم رعایت مدت های ماده ۱۰ علیه اراضی خصوصی و عمومی - دولتی

مطابق ماده ۱۰، در صورت انقضای مواعد فوق الذکر و عدم اقدام قانونی از سوی مدعیان، ادعای مذکور علیه «اراضی عمومی و دولتی» به طور مطلق و در خصوص «اراضی خصوصی» علیه اشخاص ثالث با حسن نیت - که به عدم اطلاع از معامله معارض قبلی تعریف می گردد - دارنده سند رسمی، قابل استناد، استماع و معارضه نخواهد بود. ماده ۳۵ آیین نامه اجرایی ماده ۱۰ نیز تصریح نموده است که ادعای موضوع ماده ۱۰ اعم از دعوای عینی و یا مطالبه قیمت می باشد. ظاهراً، منطق مقنن نیز مبتنی بر این امر بوده است که تضییع حق افراد که ظرف مدتهای معین اقدام به ثبت ادعا و طرح دعوا ننموده اند مستند به کوتاهی خود آنها و مشمول قاعده اقدام است. لذا هیچ دعوایی نه عینی (نسبت به اصل مال) نه دینی (نسبت به بهای آن) علیه دولت و ثالث با حسن نیت نمی توان طرح نمود. (الشریف و صادقی، ۱۴۰۴: ۲۱۳) هر چند در نگاه اول ضمانت اجرا صریح و مشخص است اما دقت در آن چالش های حقوقی متعددی را نشان می دهد که نیازمند توجه می باشد.

۲-۱- ضمانت اجرا نسبت به املاک خصوصی: عدم استناد، استماع و معارضه ادعا علیه ثالث با حسن نیت دارای سند رسمی

تحلیل حقوقی ضمانت اجرای مذکور در ماده ۱۰ قانون الزام در خصوص املاک خصوصی و تعیین قلمرو آن مستلزم بررسی این مسئله است که مفهوم «شخص ثالث» در این ماده چیست؟ چه زمانی ثالث، «با حسن نیت» در نظر گرفته می شود و این ماده چه ارتباطی با «دکترین ابطال ناپذیری» در نظام های ثبت املاک دارد؟ پاسخ به این سوالات زمانی اهمیت بیشتری می یابد که توجه به سیستم های ثبتی نشان می دهد در نظام ثبت املاک عینی (مانند نظام ثبتی ایران) که مبنای نظام ثبت، متمرکز بر ثبت ملک و حقوق مربوط به آن است (طباطبائی حصار، ۱۴۰۴: ۱۴۳-۱۴۵) جهت رفع تعارض معاملاتی، همواره با اتکا به اصل حمایت از

اشخاص ثالث با حسن نیت رفتار می شود و قاعده «حمایت از ثالث با حسن نیت»^{۱۳} جایگاه ویژه ای در این نظام های ثبتی دارد. (Schmid & Hertel, 2005:34)

۲-۱-۱- مفهوم ثالث و قلمرو آن در ماده ۱۰ قانون الزام

مفهوم ثالث، مفهومی انعطاف پذیر است که بسته به آن که در کدام حوزه حقوقی مورد بحث قرار می گیرد، معنایی متفاوت خواهد داشت. (Boutin and Toma, 2016:5) در حقوق اموال و مالکیت، به هر شخصی غیر از مالک، ثالث گفته می شود. در نظام حقوق قراردادها، بطور ساده به هر شخصی غیر از متعاقدين و قائم مقام آنها عنوان «ثالث» اطلاق می گردد. (Dross, 2016:1) این انعطاف پذیری در حقوق ثبت حتی گسترده تر هم می شود و بسته به موضوع می تواند معنای متفاوتی را در بر داشته باشد. برای مثال هنگامی که از حق دسترسی به اطلاعات ثبتی سخن گفته می شود، مقصود از ثالث «افراد ذینفعی هستند که نظام ثبتی، اطلاع رسانی به آنان را در خصوص وضعیت حقوقی املاک و به ویژه معاملاتی که قبلاً نسبت به آن ملک صورت گرفته، هدف قرار داده و از طریق ضمانت اجرایی مشخص حمایت می کند.» (طباطبائی حضاری و کاظمی، ۱۳۹۲: ۱۴۱) در این راستا، پرسش اساسی آن است که اساساً ماده ۱۰ قانون الزام ثالث را به چه کسی اطلاق می کند و بر اساس کدام یک از حوزه های حقوقی فوق این مفهوم را مورد نظر داشته است و این شخص در چه وضعیتی دارای حسن نیت محسوب می گردد؟ در نظام ثبت معاملات، به عقیده اندیشمندان ثبت املاک، ثبت اعمال حقوقی مربوط به ایجاد، اصلاح و یا زوال حقوق عینی در دفتر املاک، امنیت حقوقی قراردادهای ناظر به املاک را افزایش می دهد و این امنیت برای محافظت از حقوق عینی افرادی است که با اتکا به اطلاعات مندرج در دفتر املاک قراردادهایی را منعقد نموده و حقوقی را به دست می آورند. (Boutin and Toma, 2016:2-3) این اشخاص اخیر الذکر در قاعده حمایت از ثالث با حسن نیت در نظام های ثبتی، همان مفهوم ثالث را تشکیل می دهند. بنابراین مفهوم، اگر ملک خانم الف به واسطه وکالت نامه مجعولی که توسط خواهرش جعل شده بود، به ب منتقل شود و توسط ب در وثیقه بانک (ج) گذاشته شود، ب، از نظر نظام ثبتی ثالث محسوب نمی شود؛ زیرا مندرجات دفتر املاک به درستی الف را مالک نشان می داده و آنچه که در انتقال ملک از الف به ب خلل ایجاد می کند، اطلاعات دفتر املاک نیست بلکه انتقال بر اساس وکالت نامه مجعول که منجر به اشتباه در هویت و رضایت فروشنده شده، بوده است. اما زمانی که ملک به نام (ب) در دفتر املاک ثبت شد، در حالی که معامله پایه او با خواهر الف دارای ایراد حقوقی بوده است، اطلاعات دفتر املاک (ب) را بر خلاف قواعد حقوق مدنی مالک نشان می دهد. بانک (ج) به واسطه آنکه حق وثیقه ای را با اتکا به مندرجات دفتر املاک که مثبت مالکیت راهن (ب) است بدست آورده، ثالث در نظام ثبتی محسوب می شود.

این تعریف که به عقیده برخی صاحب نظران یک مفهوم ویژه از ثالث را تشکیل می دهد که بایستی آن را «شخص ثالث ثبتی در مفهوم خاص»^{۱۴} نامید (Boutin, 2016:300)، مورد پذیرش غالب نظام های عینی ثبت املاک، بطور خاص نظام های الگو، قرار گرفته است و متفاوت از مفهوم ثالث در حقوق قراردادها یا حقوق اموال چنان که در بالا بیان شد، می باشد:

¹³- Protection of Bonafide Third Parties

¹⁴- tiers à l'enregistrement

در آلمان قانون مدنی و مقررات ثبت املاک هیچ تعریفی از ثالث ارائه نمی‌دهد. (FERVERS, 2016: 309) با این حال به اعتقاد دکترین ثبت املاک، این نظام ثبتی دارای پنج اصل کلیدی است که اصل سوم، اصل حمایت از حسن نیت^{۱۵} نام دارد و در ماده ۸۹۲ قانون مدنی^{۱۶} منعکس شده است. (Gościński & Kubacki, 2020: 11) به موجب این مقرره، در راستای حمایت از شخص با حسن نیتی که در صدد کسب مالکیت یا حقوق عینی نسبت به یک ملک است، اطلاعات مندرج در دفتر املاک صحیح فرض می‌شود. با این فرض، اشخاص می‌توانند به اطلاعات مندرج در دفتر املاک اعتماد نموده و معاملات خود را با سهولت بیشتری منعقد کنند. (Wilsch, 2012: 230) موضوعی که اگرچه تصریحی در مفهوم ثالث ندارد اما با اعمال قاعده حمایت حسن نیت نسبت به منتقل الیه متکی بر اطلاعات دفتر املاک و تشریح محدوده اعمال این قاعده، همان مفهوم از ثالث را به طور ضمنی پذیرفته است.

در سوئیس ماده ۹۷۳ قانون مدنی با تیتیر «در رابطه با اشخاص ثالث با حسن نیت^{۱۷}»، ثالث را در بند یک به شخصی تعریف کرده است که با اتکا به اطلاعات مندرج در دفتر املاک، حقی را نسبت به ملک به دست آورده است.^{۱۸}

بررسی این مفهوم از آن جهت حائز اهمیت است که منطوق ماده ۱۰، در درجه نخست ناظر بر شناسایی ثالث می‌باشد تا به استناد قاعده حمایت از ثالث با حسن نیت، حکم به عدم استماع دعوا صادر گردد. از این رو، ضروری است پیش از ورود به تحلیل مفهوم حسن نیت، این موضوع مورد توجه قرار گیرد که ثالث مورد نظر در ماده ۱۰، به چه مفهومی به کار رفته است؟ و چه اشخاصی خارج از از قلمرو مفهوم ثالث مذکور در ماده ۱۰ قرار می‌گیرند؟ آیا «ثالث» در این ماده مفهوم مخالف دارد و اشخاص خارج از مفهوم ثالث این ماده، مشمول ضمانت اجرای مذکور در این ماده نمی‌شوند؟

ماده ۱۰ قانون الزام، ثالث را شخصی تعریف می‌کند که از «معامله معارض قبلی بی‌اطلاع بوده و دارای سند رسمی» می‌باشد. بدین ترتیب، مقنن در ماده مزبور بدون تردید، مفهوم شخص ثالث را صرفاً در معاملات معارض و صرفاً در چارچوب «حقوق قراردادهای» مد نظر قرار داده است که ثالث را شخصی غیر از طرفین معامله معارض می‌داند. (جوهرکلام، ۱۴۰۴: ۸۷-۸۹) اما این مفهوم در آیین‌نامه ماده ۱۰ توسعه یافته است. به موجب تبصره یک م ۳۵ آیین‌نامه، اشخاصی که نسبت به مال غیر منقول سند رسمی مالکیت اخذ نموده‌اند (ظاهراً مراد در فرایند ثبت اولیه بوده است) یا به موجب سند رسمی مالکیت به ایشان منتقل شده (ثبت ثانویه) و از مستحق للغير بودن موضوع معامله یا معاملات معارض قبلی بی‌اطلاع باشند ثالث با حسن نیت محسوب می‌شوند. دقت در مفاد این ماده نشان می‌دهد مفهوم ثالث برای واضعین آیین‌نامه بسیار مبهم بوده به گونه‌ای که در قسمت اول این تبصره با بیانی مبهم به مالک رسمی که دارنده ملک است، به طور مطلق و حتی در فرضی که مالک رسمی مطابق قواعد حقوق مدنی هم مالک واقعی

¹⁵- Good faith principle (*Gutgläubenswirkung*)

¹⁶- (1) In favour of the person who acquires a right in a plot of land or a right in such a right by legal transaction, the contents of the Land Register are presumed to be correct, unless an objection to the accuracy is registered or the inaccuracy is known to the acquirer. Where the person entitled is restricted in favour of a particular person in his disposition of a right entered in the Land Register, the restriction is effective in relation to the acquirer only if it is apparent from the Land Register or known to the acquirer. (2) Where registration is necessary for the acquisition of the right, the knowledge of the acquirer at the date when the application for registration is made or, if the agreement required under section 873 is reached only later, the date of agreement is conclusive.

¹⁷- In relation to third parties acting in good faith

¹⁸- 1 Any person who, relying in good faith on an entry in the land register, has acquired property or any other right in rem in reliance thereon, is protected in such acquisition.

ملک است، عنوان ثالث !!! را خطاب نموده است. اما توجه به فلسفه ماده ۱۰ و مواد ایین نامه باید ما را به سمت این تحلیل سوق دهد که قسمت اول تبصره م ۳۵ ناظر بر فرضی است که مطابق قواعد حقوق مدنی، مالک واقعی ملک، شخصی غیر از شخص است که اقدام به ثبت ملک با طی فرایند ثبت اولیه نموده و اخذ سند مالکیت کرده است و بی اطلاع از تعلق مالکیت واقعی ملک بر اساس قواعد حقوق مدنی به شخص دیگر می باشد. به این ترتیب، آیین نامه مزبور قلمرو مفهوم شخص ثالث را گسترش داده است زیرا علاوه بر آن که شخص بی اطلاع از معامله معارض قبلی را در ادامه این تبصره، ثالث محسوب نموده است (ثالث در مفهوم حقوق قراردادهای)، با اشاره به شخص غیر از مالک واقعی مطابق با قواعد حقوق مدنی، مفهوم ثالث در حقوق اموال را نیز به مفهوم ثالث افزوده است. بنابراین با توجه به آیین نامه باید قائل بود که مفهوم شخص ثالث در هر دو معنای حقوق قراردادهای و حقوق اموال به کار رفته است، نه صرفاً در معنای حقوق ثبت چه آنکه محور تمرکز از لزوم انعقاد قرارداد به عنوان شرطیت تلقی ثالث در مفهوم حقوق قراردادهای و نظام ثبت معاملات، در آیین نامه حذف شده است و به هر شخصی غیر از مالک حقیقی، ثالث اطلاق شده است. بر همین اساس هم به شخصی که نسبت به ملک دیگری بدون وجود رابطه قراردادی سند مالکیت اخذ نموده است، در صورت عدم آگاهی، ثالث با حسن نیت محسوب می شود. بر اساس ماده ۱۰ قانون الزام و ماده ۳۵ نیز بعد از انقضای مدت های مزبور در ماده ۱۰ ادعا صرفاً علیه ثالث با حسن نیت با مفهوم مذکور در این قانون و ایین نامه قابل استناد و استماع و معارضه نیست. با توجه به مفهوم ثالث در این قانون پاسخ به دو سوال زیر اهمیت ویژه ای می یابد:

با این وصف، چنانچه به عنوان مثال مالک رسمی، ملک خود را به موجب سند عادی به دیگری فروخته باشد، لکن خریدار در مواعید مقرر در قانون، اقدامات لازم را انجام نداده باشد، آیا پس از انقضای مواعید مذکور خریدار عادی که معامله عادی وی تا قبل از راه اندازی رسمی سامانه ساغر انجام شده است، می توان علیه مالک رسمی طرح دعوا کند؟ یا در فرض دیگر، ملکی وجود دارد که شخصی بر آن ادعا دارد، اما اساساً آن ملک فاقد سابقه ثبتی است. مواعید مقرر سپری شده و هیچ شخص دیگری نیز ادعایی نسبت به آن ملک ندارد. آیا این شخص پس از انقضای مواعید مشمول ضمانت اجرای ماده ۱۰ شده و نمی تواند متقاضی دریافت سند مالکیت گردد؟ با توجه به مفهوم ثالث در این ماده، شخص مدعی در هر دو فرض فوق به هیچ وجه مشمول مفهوم «ثالث» نمی باشد و خروج موضوعی از مفهوم ثالث دارد. بنابراین مشمول ضمانت اجرای مذکور در این ماده نیز نخواهد بود. لذا در هر دو فرض، امکان طرح ادعا و اقامه دعوی بعدی وجود دارد. در خصوص فرض اول، خریدار (مدعی) می تواند علیه طرف دیگر معامله بعد از انقضای مواعید این ماده، اقامه دعوا کند زیرا بر اساس مفهوم حقوق قراردادهای طرف معامله ثالث محسوب نمی شود. این امر در تبصره یک ماده ۳۵ آیین نامه نیز تصریح شده است که طرف معامله مدعی، ثالث محسوب نمی شود. در خصوص فرض دوم نیز، بر اساس مفهوم حقوق اموال هر شخصی غیر از مالک، ثالث محسوب می گردد. که در خصوص ملک مزبور غیر از مدعی، شخصی ادعای مالکیت یا اقدام به ثبت در مدت های مزبور ننموده است لذا مفهوم ثالثی مطابق با تحلیلی که در بالا ارائه شد، تحقق نیافته است و مدعی به عنوان مالک به دنبال اقدام حقوقی و تثبیت مالکیت خود است. تبصره ۲ ماده ۱۰ قانون نیز مبتنی بر همین دیدگاه مقرر داشته است که در صورت عدم ثبت هیچ ادعایی در سامانه در مواعید مذکور در ماده و عدم انجام هیچ معامله رسمی و یا در

فرض رد ادعا، خارج از مهلت های مزبور، امکان ثبت ادعا و اقدام بر اساس قانون تعیین تکلیف یا قانون الحاق، وجود دارد. بنابراین، «ثالث» دارای مفهوم مخالف است و می توان پس از انقضای مواعد، علیه «طرف معامله» طرح دعوا اعم از دعوای عینی و دینی نمود و این دعوا قابل استماع است و یا در جایی نیز که اساساً شخصی مدعی مالکیت وجود ندارد و ملک فاقد سابقه ثبتی است، متقاضی ثبت شد. البته این حکم در خصوص ادعاهای پیش از راه اندازی سامانه و به شرط عدم شمول تبصره ۴ ماده یک جاری می گردد. چه آنکه مطابق تبصره ۴ ماده یک، اصل عدم امکان طرح دعوی به استناد سند عادی در خصوص اموال غیر منقولی که پس از لازم الاجرا شدن این قانون سند مالکیت حدنگار برای آنها صادر می شود، از تاریخ صدور سند مالکیت مذکور، مجری است، هر چند سامانه موضوع ماده (۱۰) این قانون راه اندازی نشده باشد.

۲-۱-۲- بررسی مفهوم حسن نیت در ماده ۱۰ قانون الزام

سوال مهم دیگری که در تحلیل این ماده و از منظر رویه قضایی دارای اهمیت است آن است که آیا «ثالث با حسن نیت» مفهوم مخالف دارد؟ به آن معنا که در صورتی که شخص طرف دعوای مدعی، در قلمرو مفهوم «ثالث» مورد نظر این ماده و این نامه اجرایی آن قرار گیرد آیا امکان اثبات سونیت وی و در این فرض طرح دعوای عینی و استرداد اصل ملک علیه او وجود دارد یا خیر؟ هنگامی که از حسن نیت در نظام حقوق مدنی سخن گفته می شود، یک مفهوم دویبعدی مثبت-منفی مدنظر است. (عباسزاده، ۱۳۸۹: ۷۰) جنبه منفی حسن نیت که به آن بعد روان شناختی هم گفته می شود، به معنای جهل و فقدان آگاهی نسبت به یک مسأله است. (Marcelino Dala, 2019: 60) در مقابل جنبه مثبت یا اخلاقی حسن نیت دلالت بر آن دارد که شخص عرفاً تلاش خود را برای کسب اطلاعات پیرامون یک مسأله ترتیب داده باشد، لیکن موفق به کسب اطلاع در آن حوزه نشده باشد. چنین شخصی بر اساس اصول حاکم بر حقوق مدنی با حسن نیت محسوب می شود (ibid: 61)

با این حال در نظام ثبت معاملات املاک (ثبت ثانویه)، مفهوم حسن نیت، شرایط ویژه ای خواهد داشت. در این خصوص گفته شده است: «بر خلاف حقوق تعهدات و قراردادهای که احراز حسن نیت به راحتی صورت می گیرد و اصل بر حسن نیت است، در نظام ثبت معاملات، شخص ثالث باید شرایطی خاص را داشته باشد تا وی را با حسن نیت قلمداد نمود. در این موارد شخص ثالث زمانی با حسن نیت خواهد بود که مالکیت وی مبتنی بر سند معامله ثبت شده ای باشد که او با شخصی که حق مالکیت وی در دفتر املاک ثبت شده است منعقد نموده و در زمان ثبت در دفتر املاک هم هیچ اخطار یا اعتراضی مبنی بر اشتباه دفتر املاک ثبت نشده و یا آن شخص هیچ اطلاعی از عدم صحت نداشته باشد.» (Boutin and Toma, 2016: 5) در همین رابطه لامونتین^{۱۹} و دوشن^{۲۰} معتقدند وقوع حسن نیت در نظام ثبت معاملات منوط به تحقق سه شرط است: اولاً، ثالث از حقیقت امر اطلاعی ندارد؛ ثانیاً، مبتنی بر اطلاعات دفتر املاک که فروشنده را مالک نشان می داده، مبادرت به انجام معامله نموده است؛ ثالثاً، انتقال خود را در دفتر املاک به ثبت رسانده باشد. (به نقل از Mistral & Tran, 2015: 16)

^{۱۹}- Lamontagne

^{۲۰}- Duchaine

مطالعه و بررسی نظام‌های ثبت املاک الگو نشان می‌دهد این مفهوم از حسن نیت در نظام ثبت معاملات املاک، یک مفهوم پذیرفته شده است:

در آلمان، ماده ۸۹۲ قانون مدنی به این نکته تصریح دارد که نسبت به شخصی که از طریق قرارداد رسمی حقی به وی انتقال یافته است، مندرجات دفتر املاک صحیح فرض می‌شود؛ مگر اینکه به صحت ثبت اعتراض شود و یا منتقل‌الیه به عدم صحت واقف باشد. از آنجا که مطابق ماده ۸۹۱ قانون مدنی آلمان^{۲۱}، وقوع انتقال منوط به ثبت در دفتر املاک است و ماده ۸۹۲ بر لزوم ثبت وقوع انتقال حق جهت حمایت از ثالث، تأکید کرده است. همچنین تأکید بر اصل صحت مندرجات دفتر املاک نشان از اعتماد و اتکا به این اطلاعات توسط منتقل‌الیه دارد.

در سوئیس با اتکا به بند یک ماده ۹۷۳، در پاسخ به این پرسش که اساساً حسن نیت مذکور در این مقرر به چه معناست، دکترین حقوقی سوئیس، آن را وضعیتی دانسته‌اند که ثالث نسبت به اشکال و نقص قانونی که در نقل و انتقال یا زنجیره مالکیت یک ملک وجود دارد، بی اطلاع است و بر مبنای ظاهری که در دفتر املاک به ثبت رسیده است اقدام به انعقاد معامله‌ای می‌کند. (Wolf & Jonas, 2016: 754) براساس بند دوم ماده سه قانون مدنی سوئیس، اگر شخصی اقدامات مراقبتی و احتیاطی لازم در زمان انعقاد قرارداد را رعایت نکرد، آن شخص نمی‌تواند مدعی حسن نیت باشد.^{۲۲} بر این اساس هرچند بررسی دقیق اسناد و مدارک مربوط به نقل و انتقالات و زنجیره مالکیت، الزامی نیست، لیکن در مواردی که بررسی متعارف بتواند اشکال مربوطه را شناسایی کند، مدعی حسن نیت مکلف به بررسی و رعایت احتیاط است. (Hänseler & Hochstrasser, 1996, 23) در کنار این موارد از آنجا که بند یک ماده ۹۷۳ از انتقال حق سخن گفته است و وقوع انتقال مطابق بند یک ماده ۹۷۱ منوط به ثبت است، شرط سوم حسن نیت در نظام ثبت معاملات املاک مبنی بر لزوم ثبت انتقال در دفتر املاک نیز در این مقرر مورد پذیرش قرار گرفته است.

دقت در مفاد ماده ۱۰ قانون الزام نیز نشان می‌دهد برای با حسن نیت تلقی شدن ثالث اولاً عدم اطلاع ثالث از حقیقت امر (معامله معارض قبلی یا مستحق‌للغیر بودن موضوع معامله با توجه به تبصره ۱ م ۳۵ آیین نامه) شرط است؛ ثانیاً او باید انتقال به خود یا حق مالکیتش را در دفتر املاک به ثبت رسانده باشد زیرا ماده از ثالث دارنده سند رسمی صحت نموده است. اما این امر که در انتقالات ایا باید برای با حسن نیت محسوب شدن متکی به اطلاعات دفتر املاک معامله کرده باشد، بر خلاف نظام حقوق ثبت سوئیس از ماده مزبور قابل برداشت نیست. اما، مفاد تبصره ۱ ماده ۳۵ آیین نامه برخلاف قانون بر این امر تصریح نموده و ذکر کرده است که «.. مال غیر منقول... به موجب سند رسمی مالکیت به ایشان منتقل شده باشد...». در ادامه تحلیل‌ها نشان می‌دهد این امر در تشخیص مفهوم ثالث توسط رویه قضایی می‌تواند اثر گذار باشد. اما بدون تردید مفهوم حسن نیت در نظام‌های ثبت املاک نیز در این ماده مورد نظر مقنن نبوده است. هر چند آیین نامه با توجه به مفهوم حسن نیت در نظام‌های ثبتی تنظیم شده و قلمرو ثالث با حسن نیت را نسبت به قانون محدود تر کرده است.

۲-۱-۳- امکان یا عدم امکان طرح دعوای عینی علیه ثالث فاقد حسن نیت

مقنن در فراز دوم ماده ۱۰ و در مقام بیان ضمانت اجرای عدم رعایت مدت‌های مذکور در ماده، تصریح نموده است که ادعا علیه ثالث با حسن نیت بعد از مواعد این ماده قابل استماع نیست. منطوق فراز دوم ماده ده حاکی از آن است که دعوای عینی نسبت به

21- (1) If a right has been entered in the Land Register for a person, it is presumed that the person is entitled to this right. (2) If a right entered in the Land Register is deleted, it is presumed that the right does not exist.

22- No person may invoke the presumption of good faith if he or she has failed exercise the diligence required by the circumstances.

ثالث با حسن نیت پذیرفته نمی‌شود. فراز سوم ماده ۱۰ نیز دعوای قیمی علیه ثالث با حسن نیت را منع می‌کند، تحلیل‌ها نشان داد «ثالث» دارای مفهوم مخالف است لذا علیه غیر ثالث مانند طرف معامله می‌توان طرح دعوا کرد (تبصره ۱ م ۳۵ آیین نامه) اما امری که موجب اختلاف در تحلیل این ماده و استنباط‌های متفاوت از آن می‌شود و می‌تواند منجر به تشتت در رویه قضایی گردد، پاسخ به این سوال است که آیا «ثالث با حسن نیت» نیز مفهوم مخالف دارد؟ آیا می‌توان اثبات کرد که ثالث، دارای سو نیت است و بر همین مبنا دعوا عینی (مطالبه اصل ملک) را علیه ثالث بدون حسن نیت مطرح نمود و ابطال سند مالکیت وی را خارج از مواعد این ماده خواست؟

پاسخ دقیق به این سوال نیازمند توجه به این امر است که از منظر ابطال پذیری سند مالکیت، سیستم‌های ثبتي به دو دسته monojural یا منفی (دکترین ابطال پذیری) و bijural یا مثبت (دکترین ابطال ناپذیری) تقسیم می‌شوند. مبنای تفاوت این دو سیستم ثبتي در پاسخ به این سوال بر می‌گردد که اگر متعاقبا کشف شود که مستندات مبنای ثبت معیوب یا مجعول بوده اند تکلیف حق مالکیت ثبت شده چه خواهد شد؟

در سیستم monojural، قواعد عمومی حقوق اموال اعمال می‌شود؛ بنابراین اصل بر ابطال‌پذیری سند مالکیت است، زیرا سیستم ثبتي حقی را ایجاد نمی‌کند، بلکه حقی را که از پیش وجود داشته تثبیت می‌نماید. در این سیستم، ثبت یک عمل حقوقی باطل یا مبتنی بر مبنای حقوقی باطل، نمی‌تواند آن را صحیح گرداند چرا که مطابق قواعد عمومی مالکیت، «فاقد شیء معطی شیء نخواهد بود» و انتقال لزوماً بایستی با رضایت مالک صورت پذیرد. (Vuckovic, 2017: 561) بنابراین اگر شخصی مالک واقعی ملک نباشد - اعم از آنکه نامش در دفتر املاک به ثبت رسیده باشد و یا آنکه خود را به عنوان مالک واقعی ثبت شده معرفی نماید و ملک را به شخصی رسماً انتقال دهد، انتقال رسمی قابل ابطال خواهد بود. چرا که ریسک اطمینان از مالکیت انتقال دهنده برعهده منتقل الیه است. لذا در چنین سیستمی دعوای عینی علیه مالک ثبت شده همیشه قابل استماع است (Scottish law commission, 2004: 3)

برای مثال فرض کنید الف ملکی را از ب خریداری نموده است اما هنوز سند انتقال را در دفتر املاک به ثبت نرسانده است. پس از این انتقال شخص ب ملک را به ج نیز انتقال می‌دهد. شخص ج انتقال خود را به ثبت می‌رساند. شخص الف پس از آگاهی از موضوع علیه شخص ج اقامه دعوا می‌کند. (Velencoso, et al, 2017: 178) نظام‌های حقوقی مبتنی بر دکترین ابطال‌پذیری مانند نظام حقوقی عربستان الف را پیروز دعوا می‌دانند. المعیره حقوق دان و قاضی دیوان عالی عربستان معتقد است که حقوق عربستان به هیچ عنوان بر مبنای ثبت عمل نمی‌کند. لذا اگر عقد مقدم ثبت نشده باشد و عقد ثانویه‌ای به ثبت رسد، منتقل الیه اول مالک خواهد بود. لذا قرارداد ب-الف چه به ثبت رسد و چه به ثبت نرسد، بر قرارداد معارض ب-ج ارجحیت خواهد داشت. (العمیره، ۲۰۱۱: ۲۷۱) لذا در انتقالات معارض، اولویت بخشی به انتقال ثبت شده مقدم نیست؛ بلکه انتقالی است که از نظر زمانی مقدماً واقع شده است نظام حقوقی بر مبنای تاریخ وقوع عقد - و نه تاریخ ثبت عقد - مسأله را حل می‌کند و الف را مرجح می‌شمارد. (ابودیاب، ۲۰۱۹: ۲۲۸-۲۲۹)

در مقابل، سیستم عینی یا bijural وجود دارد که در آن دولت سند مالکیت را تضمین می‌کند. این سیستم مبتنی بر تئوری اعتماد عمومی است و اصل آینه و اصل پرده را به کار می‌گیرد (طباطبائی حصاری، ۱۴۰۴: ۶۶-۷۱) تا افراد را به انجام معامله رسمی ترغیب نماید. در واقع اشکالات نظام منفی سبب پدید آمدن سیستم‌های ثبت املاکی گردید که با عدول از برخی از قواعد عمومی مالکیت همچون قاعده «فاقد شی نمی‌تواند معطی شی باشد»، بر مبنای قواعد نظام ثبتی ثبت املاک سازماندهی شد. قاعده حقوقی نظام ثبتی آن است که ثبت به حقوقی که در دفتر ثبت املاک به ثبت رسیده‌اند، فارغ از آنکه قرارداد پایه ایجاد یا انتقال آن حق معتبر است یا خیر، وصف مالکیت می‌دهد و این حقوق تا زمانی که در دفتر املاک هستند معتبر شناخته می‌شوند. (O'connor, 2009: 195)

این دیدگاه که قواعد حقوق اموال را به کنار می‌نهد، منجر به شکل‌گیری دکترین ابطال‌ناپذیری^{۲۳} در سیستم‌های ثبت عینی شده است که معتقد است سند مالکیت قابل ابطال نیست. اما اگر مشخص شود معامله پایه دارای ایراد است، دکترین دیگری تحت عنوان «دکترین تبدیل» مطرح می‌گردد که حق مالکیت را از عین به قیمت تبدیل می‌کند؛ یعنی حق مالکانه به مطالبه پول مبدل می‌شود. (Harding, 2007: 347)

در دکترین ابطال‌ناپذیری که مبنای آن حمایت از ثالث با حسن نیت و عدم ابطال سند مالکیت وی می‌باشد، در پاسخ به این پرسش که ثالث با حسن نیتی که سند مالکیت وی نباید ابطال شود، چه شخصی محسوب می‌شود، دو رویکرد متفاوت در کشورهای مختلف وجود دارد^{۲۴}:

برای روشن شدن این دو رویکرد، فرض زیر قابل طرح است: «الف» ملکی دارد، لکن «ب» با جعل اسناد هویتی «الف»، ملک را به «ج» منتقل می‌کند. آیا «ج» ثالث با حسن نیت محسوب می‌شود؟ حال اگر «ج» این ملک را به موجب قرارداد صحیح و بر این اساس که اسم او در حال حاضر به عنوان مالک در دفتر املاک ثبت شده است، ملک را به «د» بفروشد، آیا «د» ثالث با حسن نیت محسوب می‌گردد؟ (Reid, 2018: 10)

در رویکرد موسوم به «ابطال‌ناپذیری مستقیم یا فوری»، صرف ثبت به نام «ج» صرف نظر از ایرادات قرارداد پایه سبب ایجاد حق مالکیت برای او می‌گردد و بلافاصله بعد از ثبت، مالکیت ثبت شده او غیر قابل ابطال می‌شود (Scottish law commission, 2004: 3) در مقابل در سیستم‌های «ابطال‌ناپذیری معوق یا غیرمستقیم»، «ج» در مثال بالا، قربانی کلاهبرداری از طریق جعل هویت الف توسط ب شده است. این امر به دلیل اعتماد به دفاتر ثبتی نبوده است؛ بلکه «ج» در هویت طرف معامله اشتباه کرده است و این اشتباه اشتباه معاملاتی است، نه اشتباه ثبتی که دولت بتواند آن را تضمین کند. لذا تا زمانی که ملک به نام ج است در رابطه با الف که مالک قبلی بوده است، قاعدتا ثالث محسوب نمی‌شود که بخواهد مورد حمایت نظام ثبتی قرار گیرد. اما در فرضی که «ج» ملک را به «د» منتقل کند و د به اعتماد آن که دفاتر ثبتی ج را مالک نشان می‌دهد از او ملک را خریداری کرده است همه شرایط به ظاهر

23- Indefeasible Principle

۲۴ - برای مطالعه کامل این دو رویکرد و نحوه شکل‌گیری آن ر. ک. : طباطبائی حصاری، ۱۳۹۳: ۴۹۸-۵۰۲

درست بوده است و «د» با اعتماد به اینکه «ج» در دفتر املاک مالک معرفی شده است، اقدام به خریداری نموده است. در اینجاست که «د» به عنوان ثالثی با حسن نیت نسبت به الف تلقی می‌شود. (ibid:24-25) و دعوای عینی الف علیه او قابل پذیرش نیست.

در سیستم‌های ابطال ناپذیری مستقیم، صرف ثبت مالکیت در دفتر املاک، موجب غیرقابل ابطال شدن سند می‌گردد. ماده ۲۴ قانون ثبت در خصوص ثبت اولیه املاک این دیدگاه را پذیرفته است. البته هر چند در سیستم‌های ابطال ناپذیر مستقیم که بیشترین حمایت را از سند مالکیت رسمی دارند، نیز جعل استثنا محسوب می‌شود؛ (Harding, 2007:347) در نظام حقوقی ایران جعل استثنا نیست و ماده ۲۴ قانون ثبت و ماده ۱۰ قانون الزام، جعل را نسبت به ثالث با حسن نیت دارنده سند رسمی استثنا نکرده‌اند. اما در رویکرد ابطال ناپذیری غیرمستقیم، اگر انتقال با حسن نیت انجام شده باشد (به اصطلاح یک دست چرخیده باشد)، آنگاه سند ابطال‌ناپذیر خواهد بود. بنابراین، در پاسخ به سوال مطروحه و امکان طرح دعوی در هر یک از این دو رویکرد، علیه ثالث با سوء نیت، پاسخ متفاوتی خواهد داشت (Bucknall, 2008:19-22).

بررسی تحلیل‌های ارائه شده از ماده ۱۰ قانون الزام در خصوص امکان طرح دعوای عینی علیه ثالث با سوء نیت و اخذ مفهوم مخالف از ثالث با حسن نیت در ماده مزبور از یک سو و توجه به مطالعات تطبیقی فوق نشان می‌دهد دو دیدگاه متفاوت تفسیری از این ماده ارائه شده است:

دیدگاه اول: عدم مفهوم مخالف: هر چند از ظاهر ماده ۱۰ قانون الزام و تأکید آن بر مفهوم ثالث با حسن نیت ممکن است استنباط شود که علیه ثالث فاقد حسن نیت امکان اقامه دعوا عینی وجود دارد، اما نمی‌توان به این ظاهر اکتفا نمود. زیرا اولاً: مفهوم مخالف زمانی حجت است که ما را به قاعده کلی و اصل هدایت نماید. (مسجدسرائی و فیض، ۱۳۹۵: ۱۲۶) قاعده کلی مورد نظر مقنن در این ماده عدم امکان طرح دعوا به استناد سند عادی و جلوگیری از ابطال سند رسمی و ابطال ناپذیری آن پس از دوران گذار این ماده (جواهرکلام، ۱۴۰۴: ۱۰۶) و حفظ ارزش سند رسمی است. (الشریف و صادقی، ۱۴۰۴: ۲۱۵) لذا بعد از مواعد مذکور در ماده هیچ دعوای عینی‌ای حتی علیه ثالث با سوء نیت قابل استماع نیست و در فرض اثبات جعلی بودن مستندات یا سوء نیت ثالث، مقنن مانند تلف حکمی با آن برخورد نموده است و از دکرترین تبدیل استفاده کرده است. فراز پایانی ماده ده با تصریح به امکان رجوع و طرح دعوای مطالبه قیمت روز ملک علیه اشخاصی که عالملاً نسبت به بارگذاری ادعاهای مستند به اسناد جعلی یا خلاف واقع در سامانه اقدام کرده‌اند، یا عالملاً نسبت به معامله معارض با حق وی مبادرت ورزیده‌اند، تنها امکان اقامه دعوای قیمی را فراهم ساخته است. اگرچه ممکن است این اشکال مطرح شود که این امر به معنای حمایت از جاعل است، این امر در نظام حقوقی ما دارای سابقه است. در قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰ نیز مقنن با پذیرش اصل ابطال ناپذیری ثبت در ماده ۲۴ قانون ثبت، حتی در فرض جعل و کلاهبرداری در فرایند ثبت اولیه، سند مالکیت را قابل ابطال ندانسته است و صرفاً مجازات و دعوای دینی را قابل پذیرش دانسته است. (مواد ۱۰۵ الی ۱۱۴ ق ثبت ۱۳۱۰) بند سوم ماده ده نیز که صرفاً امکان مطالبه قیمت را مقرر داشته است، دلیل دیگری در راستای تقویت این استدلال محسوب می‌گردد. توجه به مطالعات فوق نیز نشان می‌دهد چنین تفسیری مبتنی بر دکرترین ابطال

ناپذیری مستقیم می باشد و سبب می شود که در مثال مطروحه (ج) و (د) هر دو ثالث محسوب گردند و امکان طرح دعوای عینی علیه آنها وجود نداشته باشد. تفسیری که به صراحت با تبصره یک ماده ۳۵ آیین نامه قانون الزام که بر اساس آن (ج) در مثال مطروحه خروج موضوعی از مفهوم ثالث دارد، مطابقت ندارد.

دیدگاه دوم: وجود مفهوم مخالف: در مقابل، برخی این تفسیر را ارائه می دهند که اصل بر حق دادخواهی و استماع دعوای است و ماده ده قانون الزام در مقام بیان بوده است و حق دادخواهی را تنها علیه ثالث با حسن نیت محدود کرده است. (محسنی، ۱۴۰۴: ۲۴۷) هدف و قاعده اصلی در این ماده حمایت از ثالث با حسن نیت دارنده سند رسمی است. لذا اخذ مفهوم مخالف از این عبارت مطابق قاعده و هدف ماده است. زیرا در ماده مزبور سیستم ثبتی املاک مورد نظر نیست بلکه صرفاً ثبت ادعا در سامانه ثبت ادعاهای غیر رسمی مطرح است و قانونگذار در مقام بیان، ثالث با حسن نیت را استثنا کرده است. با این حال، حتی اگر مفهوم مخالف برای ثالث با حسن نیت بر اساس این دیدگاه مورد پذیرش قرار گیرد بررسی تطبیقی نظام های حقوقی نشان داد نظام های حقوقی پاسخ یکسانی به این امر که چه شخصی ثالث با حسن نیت محسوب می شود و کجا می توان دعوای عینی مطرح نمود، نداده اند این امر ناشی از دو دکتترین ابطال پذیری و ابطال ناپذیری مورد بحث در فوق می باشد. بنابراین در دیدگاهی که قائل به پذیرش مفهوم مخالف برای ثالث با حسن نیت باشیم و دعوای عینی علیه ثالث با سو نیت را قابل پذیرش بر اساس ماده ۱۰ بدانیم، حسب نوع سیستم ثبتی از لحاظ ابطال پذیری و رویکردهای متفاوت به آن کهدر رویه قضایی ایران ممکن است مورد پذیرش قرار گیرد، پاسخ به این که آیا دعوای عینی علیه ثالث با سو نیت قابل پذیرش است یا خیر متفاوت خواه بود:

رویکرد اول قائل به پذیرش دعوای عینی به طور مطلق در صورت اثبات سو نیت ثالث می باشند اعم از آن که ثالث با سو نیت آن را به غیر منتقل کرده باشد یا خیر. (الشریف و صادقی، ۱۴۰۴: ۲۱۵) این دیدگاه که همسو با نظریه ابطال پذیری ثبت است از یکسو با مفاد بند سه ماده ۱۰ قانون الزام که منطوق آن از طرح دعوای دینی علیه ثالث با سو نیت سخن گفته است در تعارض است و از سوی دیگر، با نوع نظام ثبتی ایران که نظام ثبت عینی است و یکی از اصول سیستم های ثبت عینی، اصل ابطال ناپذیری سند مالکیت می باشد در تعارض است لذا این تفسیر خلاف اصول حاکم بر نظام ثبتی ایران است و قابل پذیرش نیست.

در مقابل رویکرد اول، **رویکرد دیگری** وجود دارد که اطلاق پذیرش دعوای عینی را به چالش می کشد. این رویکرد در تحلیل ماده ۱۰ باید میان دو حالت تفکیک نمود:

فرضی که سند مالکیت کماکان به نام ثالث با سو نیت می باشد: با توجه به تحلیلی که بر مبنای دکتترین ابطال ناپذیر غیر مستقیم ارائه شد و در پاسخ به مسئله فرضی که طرح گردید فرد ج خروج موضوعی از مفهوم ثالث با حسن نیت که بر مبنای اطلاعات ثبتی معامله کرده است پیدا می کند. بنابراین در فرض مورد بحث، «ج» اصلاً ثالث محسوب نمی شود تا بتواند به قاعده ثالث با حسن نیت استناد جست؛ بلکه «ج» اساساً طرف معامله محسوب می شود و «د» صرفاً ثالث با حسن نیت به حساب می آید. آنچه رویکرد سیستماتیک نامیده می شود، دقیقاً بر همین منطوق استوار است که می تواند در مفهوم ثالث با حسن نیت تأثیرگذار باشد. در حقیقت

او ثالث نیست. طرف معامله ای است که دچار اشتباه معاملاتی در هویت طرف معامله شده است. لذا فرد مزبور ثالث نیست که مشمول ضمانت اجرای ماده ۱۰ قرار گیرد. بنابراین، امکان طرح دعوای عینی علیه او و ابطال سند مالکیت رسمی وی وجود دارد. این مفهوم با عدالت و قواعد مدنی و فقهی سازگار تر می باشد و با غرض مقنن مبنی بر حمایت از منتقل الیه با حسن نیت نیز سازگارتر است.

فرضی که انتقال به شخص ثالث با حسن نیت (فرد د) در مثال فرضی مطروحه) پیدا کرده باشد: در این فرض امکان طرح دعوای عینی مطرح نیست و صرفاً دعوای قیمی بر مبنای دکترین تبدیل در فرض اثبات آگاهی (د) علیه وی قابل طرح خواهد بود.

هر چند تحلیل ها و نوع نظام ثبتی ایران تردیدی نمی گذارد که دکترین ابطال پذیری نمی تواند در تفسیر ماده ۱۰ مورد استناد قرار گیرد، اما از منطوق ماده ده نمی توان تشخیص داد که مقصود از «ثالث با حسن نیت» و عدم امکان ابطال سند مالکیت وی مبتنی بر رویکرد ابطال ناپذیری مستقیم است (عدم مفهوم مخالف برای ثالث با حسن نیت) یا غیرمستقیم (وجود مفهوم مخالف برای ثالث با حسن نیت). این تردید ها به این نامه اجرایی نیز نفوذ کرده و در آیین نامه نیز تدوین کنندگان در مورد اینکه آیا شخص «ج» ثالث با حسن نیت محسوب می شود یا خیر، تردید داشته اند و در ماده ۳۵ سعی نموده اند با ارائه تعریف دقیق تر از ثالث با حسن نیت با ترکیب ضمانت اجرای آن با تبصره ۵ ماده یک، این ابهام و چالش حقوقی مهم که می تواند منجر به تشتت در آرای قضایی شود رافع کنند. در تبصره دو ماده ۳۵ تصریح شده که می توان دعوای قیمی اقامه کرد، اما در انتها مقرر گردیده که اگر شخصی علیه ثالث با سوء نیت دعوایی مطرح کرده و خواستار اصل ملک باشد، باید از طریق رئیس قوه قضاییه اقدام نماید. بنابراین، باب دعوای عینی علیه ثالث با سوء نیت به طور کامل بسته نشده است. هر چند واضعین آیین نامه مکانیزم پیش بینی شده در تبصره ۵ ماده یک را که یک سیستم موازی با ماده ۱۰ است بر خلاف مفاد ماده ۱۰ جهت حل این چالش با راهکار موجود در ماده ده، درهم آمیخته اند، اما خروجی این راه حل آن است باب دعوای عینی علیه ثالث با سونیت باز مانده است چراکه تردید وجود دارد که آیا در این مثال، شخص مورد بحث ثالث محسوب می شود یا خیر. و در این خصوص قانون دارای ابهام است و آیین نامه نیز میان تدوین کنندگان خود با بحث های متعددی مواجه بوده است. ترکیب ماده ده و تبصره ۵ ماده یک قانون توسط آیین نامه نیز محل ایراد است؛ چه آنکه اساساً تبصره ۵ ماده یک مکانیزمی موازی است و موارد آن متفاوت بوده و منوط به اعلام عمومی نشده است. بنابراین قلمرو این دو نهاد با یکدیگر متفاوت است.

در مقام نتیجه گیری از این بحث، باید قائل بود که در تحلیل ماده ۱۰ قانون الزام و آیین نامه اجرایی آن، دکترین ابطال ناپذیری غیر مستقیم با مبانی حقوقی هماهنگی بیشتری دارد و هر چند علیه ثالث با سوء نیت نمی توان طرح دعوای عینی نمود و صرفاً مطالبه قیمت روز مال حسب مفاد ماده ۱۰ قابل مطالبه است لکن باید توجه داشت بر مبنای دکترین ابطال ناپذیری غیر مستقیم، شخصی که بر مبنای اشتباه معاملاتی، اطلاعات او به عنوان منتقل الیه در دفتر املاک وارد شده است (فرد ج) اساساً ثالث محسوب نمی شود تا امکان طرح دعوای عینی در برابر او از بین برود. مفاد تبصره یک ماده ۳۵ آیین نامه اجرایی ماده ۱۰ نیز که تصریح نموده است طرف

معامله و ایادی قبلی ثالث محسوب نمی گردند نشان می دهد این ابهام مورد توجه واضعین آیین نامه بوده است و سبب شده است که در انتهای تبصره دو ماده ۳۵ آیین نامه به امکان طرح دعوای عینی در فرض اثبات سو نیت اشاره نمایند.

۳. ممنوعیت طرح دعوی علیه اراضی عمومی و دولتی

در خصوص تحلیل ضمانت اجرای ماده ۱۰ نسبت به اراضی عمومی و دولتی، باید در گام نخست به این نکته توجه داشت که تحلیل درست ضمانت اجرای این ماده منوط به آن است که دو دسته مدعی را از یکدیگر تفکیک نمود:

۳-۱- مدعی، دستگاه اجرایی و واحدهای مذکور در ماده ۲۹ قانون برنامه ششم باشد:

هر چند بر اساس تبصره ۸ ماده ۱۰ قانون، دستگاههای فوق مکلف به ثبت ادعا در سامانه موضوع این ماده در خصوص اراضی تحت تصدی خود که فاقد سند رسمی به نام آن دستگاه یا دولت می باشند، شده اند اما مقنن صراحتاً عدم اقدام این مدعیان را مشمول ضمانت اجرای ماده ۱۰ ندانسته است و صراحتاً تأکید نموده است که «عدم ثبت ادعا و مدارک در این سامانه، نافی مالکیت دستگاهها و واحدهای مذکور نیست» این حکم منطبق با منطق حقوقی است که در رای وحدت رویه ۶۸۱ مورخ ۱۳۸۴ هیات عمومی دیوان عالی کشور نیز مورد توجه بوده که عدم صدور سند مالکیت به نام دولت را نافی مالکیت دولت نسبت به منابع ملی شده، نمی داند. (متن رای قابل دسترسی در محسنی، ۱۳۹۹: ۶۰۹). بنابراین، حکم ماده ۱۰ در خصوص ممنوعیت طرح دعوا علیه اراضی عمومی و دولتی، نخست، ناظر بر مدعیان خصوصی است و شامل مدعی دستگاه اجرایی نمی گردد.

۳-۲- مدعی اشخاص خصوصی باشند:

مفا ماده ۱۰ که از عدم قابلیت استناد استماع و معارضه ادعاها «علیه» اراضی عمومی و دولتی پس از انقضای مدتهای مذکور در این ماده به عنوان ضمانت اجرای عدم رعایت مواعد صحبت می کند، تردیدی باقی نمی گذارد که این تکلیف و ضمانت اجرای ناشی از عدم رعایت آن، ناظر بر مدعی خصوصی است که ادعای مالکیت خصوصی نسبت به ملکی دارد که ممکن است مشمول مقررات مربوط به اراضی دولتی و عمومی مانند اراضی ملی، موات، ... قرار گرفته باشد. هر چند ظاهر ماده نشان می دهد مقنن اقدام یا طرح دعوا علیه اراضی عمومی و دولتی را به استناد این ماده مطلقاً ممنوع نموده است لکن تحلیل دقیق این حکم مستلزم تفکیک دو فرض از یکدیگر است:

۳-۲-۱-، صدور برگ تشخیص قبل از راه اندازی عمومی سامانه ساغر یا اتمام مواعد مذکور در آن باشد:

هر چند در نگاه اول به نظر می رسد، عدم اقدام مدعی خصوصی ظرف مدتهای این ماده حق استماع دعوای او و اعتراض به برگ تشخیص را خارج از مواعد از بین می برد، اما تحلیل صحیح مستلزم توجه به این امر است که معمولاً برگ تشخیص ملی یا موات به مالک خصوصی ابلاغ نمی شود و ممکن است مالک خصوصی از این امر که ملک او موات یا ملی تشخیص داده شده است

سالهای متمادی بی اطلاع باشد.^{۲۵} لذا برای تحلیل دقیق تر آن که آیا ضمانت اجرا مشمول چنین فردی می شود یا نه دو حالت را ذیل این فرض باید از یکدیگر تفکیک نمود:

۳-۲-۱- مدعی خصوصی فاقد سند رسمی

با توجه به آن که حسب مفاد ماده ۱۰، همه اشخاص که فاقد سند رسمی مالکیت یا سند انتقال رسمی نسبت به ملک مورد ادعایشان هستند و ادعای آنها قبل از راه اندازی عمومی سامانه ساغر ایجاد شده است، مشمول عنوان «مدعی» موضوع این ماده می باشند و تکلیف به ثبت ادعا و اقدام در مواعد موضوع این ماده دارند، ادعای این اشخاص علیه اراضی عمومی و دولتی از جمله اعتراض به برگ تشخیص نیز پس از سپری شدن مدت های این ماده قابلیت استماع ندارد اعم از آن که از صدور برگ تشخیص مطلع باشند یا خیر. این امر که اعتراض به برگ تشخیص ملی و موات غیر شهری فاقد مدت می باشد و اعتراض به برگ تشخیص موات شهری نیز سه ماه از تاریخ اعلام (با توجه به تفسیری که اعلام واقعی را ملاک قرار می دهد) می باشد باید قائل بود که در این فرض مقررات ماده ۱۰ قانون الزام این فقدان مدت را تحت تاثیر قرار داده است و پس از اعلام عمومی سامانه ساغر، اعتراض به برگ تشخیص اراضی مشمول این بند تا سقف مدت های مذکور در این ماده امکان پذیر است. عدم اطلاع مالک فاقد سند رسمی نیز او را از شمول مدعی مشمول این ماده و ضمانت اجرای آن خارج نمی کند. زیرا در صورتی که نسبت به اقدام حقوقی متناسب برای اخذ سند رسمی ظرف مدت تعیین شده اقدام می کرد، طی فرایند اقدام با توجه به استعلامات انجام شده از وزارت راه و شهرسازی و یا وزارت جهاد کشاورزی حسب مورد در فرایند اخذ سند، از صدور برگ تشخیص مطلع و فرصت اقدام حقوقی مناسب را نیز می یافت. لذا اگر شخصی فاقد سند رسمی باشد و قبل از انقضای مواعد علی رغم تکلیف مقرر در ماده اقدامی نکند، با توجه به آنکه در صورت اقدام از این تشخیص آگاه می گردید، عدم اقدام به معنای آن است که حق اقامه دعوای وی ساقط می گردد.

۳-۲-۲- مدعی خصوصی دارای سند رسمی مالکیت

در فرضی که شخص خصوصی دارای سند رسمی مالکیت است اما ملک وی به عنوان اراضی موات یا ملی تشخیص داده شده و مالک رسمی از این تشخیص بی اطلاع می باشد عدم اقدام شخص جهت اعتراض به برگ تشخیص ظرف مدت های مذکور در ماده ۱۰ سبب عدم استماع حق طرح دعوای او نخواهد بود. زیرا شخص دارنده سند مالکیت رسمی، از شمول مفهوم مدعی مذکور در این ماده که فاقدان سند رسمی می باشند، خروج موضوعی دارد. هر چند با تشخیص ملی بودن یا موات بودن، سند مالکیت وی فاقد اعتبار قانونی می شود (محسنی، ۱۳۹۹: ۶۰۴)، لکن صرف وجود سند مالکیتی که وی از بی اعتباری آن مطلع نیست، وی را از عنوان

^{۲۵} - گرچه مطابق ماده دو قانون حفاظت و حمایت از منابع طبیعی و ذخایر جنگلی کشور ۱۳۷۱، وزارت جهاد کشاورزی مکلف است، شش ماه پس از ابلاغ کتبی یا آگاهی به وسیله روزنامه های کثیرالانتشار و مرکز و یکی از روزنامه های محلی، امور مسائل معمول و مناسب محلی، مفاد برگ تشخیص را به اطلاع عموم جهت طرح اعتراض برساند، لیکن ترک فعل در اطلاع رسانی در کنار این موضوع که در موارد اندکی پس از گذشت مهلت شش ماهه یاد شده، و قطعیت برگ تشخیص اقدام به انجام مرحله دوم و دریافت سند مالکیت به نام دولت کرده اند (امام وردی، ۱۴۰۱: ۳۰)، در موارد عدیده ای ممکن است افراد سالیان سال اقدام به کشاورزی در زمینی نموده باشد که دیگر مالکش نبوده اند.

مدعی مشمول این قانون و تکلیف بار شده برای او وضمانت اجرای مقرر در آن خارج می نماید. رویه عملی دادگاههای رسیدگی کننده به اعتراض به برگ تشخیص نیز در مواردی که اثبات مالکیت خواهان را شرط اعتراض به تشخیص می دانند نیز آن است که سند مالکیت خواهان پیش از صدور برگ تشخیص برای اثبات مالکیت او و قرار گرفتن به عنوان ذی نفع اعتراض به برگ تشخیص کفایت می کند. رحیمی و علوی قزوینی، ۱۴۰۲: ۲۱۸) بنابراین، در این فرض، شخص دارنده سند مالکیتی که برگ تشخیص نسبت به ملک او قبل از راه اندازی عمومی سامانه یا قبل از انقضای مواعد صادر شده باشد و از این تشخیص و در نتیجه بی اعتباری سند مالکیتش، بی اطلاع است به دلیل داشتن سند مالکیت رسمی و عدم اطلاع از موضوع، از شمول ضمانت اجرای ماده ۱۰ خارج می باشد. اما اگر به سببی مانند طرح دعوای خلع ید توسط متولی مال موات یا ملی از وجود برگ تشخیص و بی اعتباری سند مالکیت، مطلع شود بی تردید مشمول ضمانت اجرای ماده ۱۰ خواهد بود. و در این صورت حتی در مواردی که اعتراض به برگ تشخیص فاقد مهلت قانونی است و در رویه فعلی در هر زمانی طرح آن ممکن است (اراضی ملی و موات غیر شهری)، با توجه به مواعد مذکور در ماده ده که آخرین اراده مقنن است باید قائل بود که دعوای اعتراض تا سقف زمانی مذکور در ماده ۱۰ قابلیت استماع دارد.

۳-۲-۲- صدور برگ تشخیص بعد از راه اندازی عمومی سامانه و انقضای مواعد مذکور در ماده ۱۰

حسب مفاد تبصره ۸ ماده ۱۰ عدم رعایت مقررات مربوط به مواعد و عدم اقدام دولت نافی مالکیت دستگاهها و واحدهای عمومی و دولتی نیست؛ بدین معنا که حتی پس از انقضای مواعد نیز، به عنوان مثال، زمینی ملی یا موات تشخیص داده شود نسبت به آن سند به نام دولت اخذ شود. هر چند از سال ۱۳۴۱ جنگلها مراتع و اراضی جنگلی و بیشه های طبیعی ملی اعلام شده اند و در خصوص اراضی موات نیز با تصویب قانون لغو مالکیت اراضی موات مصوب ۵۸/۴/۵ اراضی موات شهری و به قول برخی^{۲۶} اراضی موات غیر شهری به مالکیت عمومی درآمدند (امام وردی، ۱۴۰۱: ۶۲-۶۳)؛ اما یکی از چالش های حقوقی مهم در این حوزه آن است که هیچ بازه زمانی توسط مقنن برای تشخیص ملی یا موات بودن اراضی توسط مرجع تشخیص تعیین نشده است. لذا اگر چه فرایند تشخیص از زمان تصویب این قوانین شروع شده است لکن هنوز در جریان است و ممکن است مراجع صالح تشخیص سالها پس از پایان مواعد مذکور در ماده ۱۰ اقدام به تشخیص ملی یا موات بودن ملک اشخاصی نمایند که به عنوان مالک دارای سند مالکیت هستند. مفاد تبصره ۸ ماده ۱۰ نیز منطبق با همین امر است. بنابراین، در مورد دستگاههای اجرایی، هر چند عدم رعایت مواعد، تخلف انتظامی محسوب می گردد، لکن تبصره ۸ ماده ۱۰ تصریح می کند که این امر خللی به ماهیت اراضی وارد نمی کند و دستگاه اجرایی می تواند پس از انقضای مهلت نیز اقدام نماید. بدیهی است که حق اعتراض اشخاص فوق بعد از صدور برگ تشخیص به وجود می آید.

^{۲۶} - در خصوص اراضی موات غیر شهری، با توجه به آنکه تا تصویب قانون تشخیص اراضی موات غیر شهری مصوب ۱۳۶۵ مرجع تشخیصی وجود نداشته است، برخی ملاک احیا و تشخیص موات را سال ۱۳۶۵ می دانند.

بنابراین، چنانچه برگ تشخیص پس از راه‌اندازی سامانه و انقضای مواعد صادر شود، اساساً در زمان صدور برگ تشخیص، مواعد خاتمه یافته است و لذا شخص فرصت طرح ادعا در سامانه و اقامه دعوا را نداشته؛ زیرا در مهلت مقرر، هیچ تشخیصی برای اعتراض وجود نداشته است. بنابراین، صدور برگ تشخیص در این مرحله نمی‌تواند به سلب حق اقامه دعوای عینی شخص منجر گردد و مدعی همچنان می‌تواند به استناد سند خود نسبت به ملک اعتراض نماید. به عبارت دیگر، مواعد ماده ۱۰ و ضمانت اجرای مقرر در آن، تنها ناظر بر تشخیص‌هایی است که پیش از انقضای مواعد صادر شده باشند، نه تشخیص‌های بعدی. همین حکم در خصوص اراضی مستحدثه و ساحلی که پس از سپری شدن مدت های ماده ۱۰، بر اساس قانون اراضی مستحدث و ساحلی ایجاد و در قلمرو املاک عمومی قرار می‌گیرند نیز جاری است.

نتیجه‌گیری

بر اساس تحلیل‌های صورت‌گرفته در این پژوهش، ماهیت حقوقی مواعد مقرر در ماده ۱۰ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات غیرمنقول، از نوع «مهلت قاطع حق» یا «مهلت سقوطی» است و نمی‌توان آن را در زمره مرور زمان یا مهلت‌های دادرسی محسوب نمود. این مواعد که در راستای تأمین نظم عمومی و ایجاد قطعیت در نظام ثبتی املاک پیش‌بینی شده‌اند، دادگاه را مکلف می‌سازند که رأساً و بدون نیاز به ایراد خواننده، به انقضای آنها توجه نماید و از این حیث، قاعده‌ای آمره محسوب می‌شوند که اراده افراد در آن تأثیری ندارد. با این حال، نحوه محاسبه این مواعد که بر اساس اعلام عمومی اول خرداد ۱۴۰۵ به سه مقطع زمانی متفاوت تقسیم شده و نقطه آغاز آن را به تاریخ صدور اسناد حدنگار که امری پنهان از دید عموم است، مرتبط می‌سازد، ابهامات جدی در تعیین آغاز و پایان مهلت‌ها ایجاد کرده و تکلیفی مالایطاق بر دوش مدعیان فاقد سند رسمی قرار می‌دهد. افزون بر این، استثنائات متعدد مندرج در خود قانون و آیین‌نامه اجرایی آن، از جمله تبصره ۲ و ۴ ماده ۱۰ و به‌ویژه تبصره ۵ ماده یک که مسیری موازی با ماده ۱۰ ترسیم نموده است، نشان می‌دهد که پایان مواعد مذکور به معنای پایان مطلق همه دعوای مستند به اسناد عادی پیش از راه‌اندازی سامانه ساغر نخواهد بود و در موارد متعددی، امکان طرح دعوا خارج از این مواعد نیز پیش‌بینی شده است.

در خصوص ضمانت اجرای عدم رعایت مواعد، تحلیل مفهوم «ثالث با حسن نیت» در ماده ۱۰ و آیین‌نامه اجرایی آن نشان می‌دهد که این مفهوم با ابهامات جدی مواجه است و می‌تواند به برداشت‌های متفاوتی در رویه قضایی منجر شود. هر چند منطوق ماده صرفاً بر عدم استماع دعوای عینی و قیمی علیه ثالث با حسن نیت تأکید دارد، اما با پذیرش دکترین ابطال‌ناپذیری غیرمستقیم که با مبانی نظام ثبتی عینی ایران هماهنگی بیشتری دارد، می‌توان قائل شد که شخصی که بر اثر اشتباه معاملاتی (مانند جعل هویت) مالکیت به نام او ثبت شده است، اساساً در زمره ثالث با حسن نیت محسوب نمی‌شود و امکان طرح دعوای عینی علیه وی وجود دارد. در مقابل، اگر مال به شخص ثالث با حسن نیت واقعی منتقل شده باشد، دعوای عینی قابل استماع نبوده و صرفاً در صورت اثبات سوءنیت، امکان طرح دعوای قیمی (مطالبه قیمت روز مال) علیه وی وجود خواهد داشت و این تفسیر با منطوق بند سوم ماده ۱۰ که صرفاً به دعوای قیمی اشاره دارد، سازگارتر است.

در رابطه با اراضی عمومی و دولتی، تحلیل ضمانت اجرای ماده ۱۰ مستلزم تفکیک دقیق میان مدعیان مختلف است. در مورد مدعیان خصوصی فاقد سند رسمی، عدم اقدام آنان در مواعد مقرر، حتی در صورت بی‌اطلاعی از صدور برگ تشخیص ملی یا موات، موجب سقوط حق اعتراض و طرح دعوا خواهد شد؛ زیرا اگر شخص در موعد مقرر اقدام می‌نمود، در جریان فرایند اخذ سند از وجود برگ تشخیص آگاه می‌شد. اما در مورد مالکانی که دارای سند رسمی بوده و از تشخیص ملی یا موات بودن ملک خود بی‌اطلاع هستند، به دلیل داشتن سند رسمی، از شمول عنوان مدعی موضوع ماده ۱۰ خارج بوده و عدم اقدام آنان مشمول ضمانت اجرای این ماده نمی‌گردد، مگر اینکه از بی‌اعتباری سند خود مطلع شوند که در آن صورت، تا سقف مواعد ماده ۱۰ فرصت اعتراض خواهند داشت. همچنین، در مواردی که برگ تشخیص پس از انقضای مواعد ماده ۱۰ صادر می‌شود، اساساً شخص در زمان مهلت مقرر، موضوعی برای اعتراض نداشته است، لذا نمی‌توان با استناد به انقضای این مواعد، حق اعتراض وی را سلب نمود و دعوای چنین اشخاصی خارج از مواعد نیز قابل استماع خواهد بود.

بر این اساس پیشنهادهایی به شرح ذیل ارائه می‌گردد:

نخست، اصلاح نحوه اعلان عمومی سامانه ساغر موضوع ماده ۱۰، به گونه‌ای که مبدأ واحد و شفاف برای شروع مواعد تعیین شود تا ابهامات ناشی از تفکیک بر اساس تاریخ صدور اسناد حدنگار مرتفع گردد و یا ایجاد سازوکار اطلاع‌رسانی مؤثر و عمومی درباره تاریخ صدور اسناد حدنگار و آغاز مواعد قانونی، تا مدعیان امکان آگاهی از تکالیف خود را داشته باشند و از تحمیل تکلیف مالایطاق جلوگیری شود.

سوم، تصریح قانونگذار به پذیرش دکترین ابطال ناپذیری غیرمستقیم در تفسیر مفهوم ثالث با حسن نیت و تعیین تکلیف روشن در خصوص امکان یا عدم امکان طرح دعوای عینی علیه ثالث با سوءنیت، به‌ویژه در مواردی که انتقال به شخص ثالث با حسن نیت انجام نشده است.

چهارم، تعیین تکلیف دعوای علیه اراضی عمومی و دولتی در موارد صدور برگ تشخیص پس از انقضای مواعد، با تصریح به اینکه چنین تشخیص‌هایی نمی‌تواند به سلب حق اعتراض مالکان رسمی منجر گردد و مواعد ماده ۱۰ صرفاً ناظر بر تشخیص‌های صادره پیش از انقضای مواعد است.

پنجم، رفع تعارضات موجود میان تبصره ۵ ماده یک و ماده ۱۰ با تعیین حدود و ثغور هر یک و روشن‌سازی اینکه آیا این دو مسیر، موازی یکدیگرند یا تکمیل‌کننده، تا از تشتت آرای قضایی و تفسیرهای متفاوت جلوگیری به عمل آید و در نهایت، تحقق هدف نهایی قانونگذار که همانا شفافیت و قطعیت وضعیت حقوقی املاک با رعایت موازین عدالت و انصاف است، میسر گردد.

۱. الشریف، محمد مهدی و سید وحید صادقی (۱۴۰۴)، شرح قانون الزام به ثبت اسناد رسمی معاملات اموال غیر منقول (کاربردی تحلیلی)، تهران: مرکز مطبوعات و انتشارات قوه قضائیه
۲. امام‌پوری، محمدحسن (۱۴۰۱)، حقوق اراضی و املاک، تهران: مجد
۳. جواهرکلام، محمدهادی . (۱۴۰۴). ضرورت بازنگری و اصلاح قانون الزام به ثبت در مورد وضعیت معاملات غیررسمی املاک بر پایه مطالعات تطبیقی؛ لزوم هماهنگی با نظام آلمانی-انگلیسی یا پیروی از مدل فرانسوی؟. فصلنامه تحقیق و توسعه در حقوق تطبیقی، ۸(۲۷): ۷۰-۱۰۸. Doi: [10.22034/law.2025.2062034.1657](https://doi.org/10.22034/law.2025.2062034.1657)
۴. جوهر، سعید . (۱۴۰۴). مرور زمان دعاوی راجع به چک در رویه قضایی. رویه قضایی، ۱(۲): ۷۵-۹۱.
۵. دیلمی، احمد. (۱۳۸۵). تاملی در مشروعیت مرور زمان مدنی . الهیات و معارف اسلامی (مطالعات اسلامی)، (۷۱): ۸۳-۱۱۶.
۶. رحیمی، عباس و علوی قزوینی، سید علی . (۱۴۰۲). شناسایی مدعی و موضوع دلیل در دعوی اعتراض به تشخیص ملی بودن زمین. فصلنامه تحقیقات حقوقی، ۲۶(۱۰۱): ۲۱۳-۲۳۶.
۷. شمس، عبدالله (۱۳۸۱)، آیین دادرسی مدنی، جلد اول، تهران: دراک
۸. شمس، عبدالله (۱۳۸۴)، آیین دادرسی مدنی، جلد سوم، تهران: دراک
۹. صفایی، سید حسین و اسدالله امامی (۱۳۹۰) مختصر حقوق خانواده، تهران: میزان
۱۰. طباطبائی حصارى، نسرین . (۱۳۹۳). وصف تجریدی نظام ثبت املاک بر مبنای تئوری اعتماد عمومی. مطالعات حقوق تطبیقی، ۵(۲)، ۵۰۸-۴۸۳.
۱۱. طباطبائی حصارى، نسرین . (۱۴۰۳). نگرشی انتقادی به رویکردهای قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول در حل چالش‌های معاملات املاک. مجله حقوقی دادگستری، ۸۸(۱۲۸)، ۱-۳۲.
۱۲. طباطبائی حصارى، نسرین (۱۴۰۴)، مبانی و آثار نظام ثبت املاک، تهران: شرکت سهامی انتشار
۱۳. عامری ثانی، امیرکبا ، حاجی زاده، امیرحسین ، صاحبکار خراسانی، سید محمد و سجادی، سید علی . (۱۴۰۴). ضمانت اجرا در حقوق و سیاست‌گذاری عمومی؛ مطالعه موردی ماده نخست «قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول» مصوب ۱۴۰۳. دوفصلنامه تحقیق و توسعه در حقوق خصوصی، ۲(۴): ۷۳-۱۱۷. doi: [10.22034/jpl.2025.2060263.1209](https://doi.org/10.22034/jpl.2025.2060263.1209)
۱۴. عبدالملکی، مهدی و محمد شکوری گرگانی (۱۴۰۴)، اظهارنظر کارشناسی در خصوص مصوبه مجلس شورای اسلامی پیرامون طرح الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول، گزارش شماره ۷-۱۷۴۰۳ مرکز پژوهشهای مجلس شورای اسلامی
۱۵. کاظمی، محمود؛ نسرین طباطبائی حصارى (۱۳۹۲). «جایگاه حمایت از اشخاص ثالث در نظام‌های ثبت املاک»، مطالعات حقوق تطبیقی، د ۴، ش ۱، صص ۱۳۷-۱۵۴.
۱۶. محسنی، حسن (۱۳۹۹). مبانی ارزش تشخیص منابع طبیعی در استقرار مالکیت دولت بر جنگل و مرتع (جایگاه رأی وحدت رویه شماره ۶۸۱ مورخ ۱۳۸۴/۷/۲۶ دیوان عالی کشور). نشریه علمی-پژوهشی مرتع و آبخیزداری، ۷۳(۳): ۵۹۹-۶۱۲.
۱۷. محسنی، حسن . (۱۴۰۴). محدودیت‌ها و شرایط دادخواهی در قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول. نشریه پژوهش‌های حقوق ثبت، ۳(۱)، ۲۳۵-۲۴۸.
۱۸. مسجدسرائی، حمید و زهرا فیض (۱۳۹۵)، درآمدی بر «مفهوم مخالف» در تفسیر گزاره‌های حقوقی، پژوهشهای فقه و حقوق اسلامی ۱۲(۴۵): ۱۱۵-۱۳۶
۱۹. مقدم، عیسی (۱۳۹۸) پرسش‌هایی در مورد مرور زمان ماده ۳۱۸ قانون تجارت در مورد چک و سفته، فصلنامه رأی (مطالعات آرای قضایی)، ۸(۲۷): ۳۷-۴۴
۲۰. میرنژاد بروجینی، سید رسول . (۱۴۰۴). دعوی قیمی؛ گامی بلند در ایجاد آشتی دائمی در دیالکتیک سند عادی و رسمی (واکاوی ماده ۱۰ قانون الزام به ثبت اموال غیر منقول). نشریه پژوهش‌های حقوق ثبت ۳(۲): ۱۹۷-۲۱۹

عربي

٢١. ابودياب، على السيد حسين على (٢٠١٩)، نقل ملكية العقار في النظام السعودي: دراسة مقارنة بين القانون المدني المصري والنظام السعودي، مجلة كلية الشريعة والقانون بطنطا، ٣ (٣٤): صص ١٥٠-٢٤٧
٢٢. العميرة، أحمد بن عبد العزيز (٢٠١١)؛ نوازل العقار، دراسة فقهية تأصيلية لأهم قضايا العقار، الرياض: دار الميمان

انكليسي

23. European e-Justice Portal. (2026). Time limits on procedures - France. Retrieved June 6, 2026, from https://e-justice.europa.eu/topics/court-procedures/civil-cases/time-limits-procedures/fr_en
24. Gilead, I., & Askeland, B. (Eds.). (2020). Prescription in tort law: Analytical and comparative perspectives. Intersentia.
25. Gościński, J., Kubacki, A. (2020), "Land Registration Concepts in Translation", International Journal for the Semiotics of Law - Revue internationale de Sémiotique juridique, 34(17), pp.1-33
26. Harding, M. (2007). Barnes addy claims and the indefeasibility of torrens title. Melbourne University Law Review , 31(2), 343-366.
27. Hänseler, P., & Hochstrasser, D. (1996), Real Estate in Switzerland, Swiss Commercial Law Series(Vol. 5), Basel: Helbing & Lichtenhahn
28. O'Connor, P. (2009). Deferred and immediate indefeasibility: Bijural ambiguity in registered land title systems. Edinburgh Law Review , 13(2), 194-223.
29. Reid, Kenneth G C (2018), Indefeasibility of Title: Law Reform in Scotland and New Zealand, University of Edinburgh School of Law Working Paper Series No 2018/33
30. Schmid, C. U., & Hertel, C. (2005). Real property law and procedure in the European Union: General report (Final version). European Private Law Forum, European University Institute; Deutsches Notarinstitut (DNotI).
31. Scottish Law Commission(2004), Discussion Paper on Land Registration: Void and Voidable Titles, EDINBURGH: The Stationery Office
32. Velencoso, Luz M. Martínez ; Bailey, Saki & Andrea Pradi(2017), Transfer of Immovables in European Private Law, England: Cambridge University Press
33. Vuckovic, M. (2017). Formalism in legal transactions in roman and in modern law example of real property. Ius Romanum, 2017(2), 556-566. Wilsch, H.(2012). "The German "Grundbuchordnung": History, principles and future about land Registry in Germany", zfv Zeitschrift für Geodäsie, Geoinformation und Landmanagement, 137(4), pp. 224-233.

آلماني

34. Wolf, S.; Mangisch, J. (2016). Das Grundbuch in der Schweiz und seine Prinzipien. in Das Grundbuch im Europa des 21. Jahrhunderts. Edited by Arkadiusz Wudarski, Berlin: Duncker & Humblot, pp.729-759

پرتغالي

35. Marcelino Dala, R.(2019), Aquisição tabular : efeito atributivo no artigo 5º do código do Registo Predial , Master thesis, University of Lisbon

فرانسه

36. Balat, N. (2016). Forclusion et prescription. RTDCiv.: Revue trimestrielle de droit civil, (4), 751-772
37. Boutin, G., Toma, L. (2016), Tiers et (Rapport National Roumain), France: Association Henri Capitant and Bruylan
38. Boutin, G.(2016), Rapport General ,in, Les tiers, Edited by: Association Henri Capitant, France: Bruylan, pp.297-301.
39. Dross, W.(2016), Tiers et biens en France, in, Les tiers, Edited by: Association Henri Capitant, France: Bruylan, pp.377-387

40. Fervers, M.(2016), Tiers et biens en Allemagne , in, Les tiers, Edited by: Association Henri Capitant, France: Bruylan, pp.305-315
41. Fricero, N. (2009). Le nouveau régime de la prescription et la procédure civile (loi n° 2008-561 du 17 juin 2008) [Conférence]. Colloque à la Cour de cassation, Paris, France.
42. Mistral, Gaële Gidrol & Thuy Nam Tran Tran (2015), Rapport préliminaire québécois, ASSOCIATION HENRI CAPITANT DES AMIS DE LA CULTURE JURIDIQUE FRANÇAISE JOURNEES PANAMEENNES (18-22 mai 2015)
43. Rouvière, Frédéric. (2009). La distinction des délais de prescription, butoir et de forclusion. Les Petites Affiches, 152, 7–11.

پذیرفته شده | در انتظار انتشار | نسخی اولیه | ویراستاری نشده
Accepted | Awaiting Publication | Draft Version | Unedited

REFERENCES

1. Abdolmaleki, Mehdi, & Mohammad Shokouri Gorgani (2025). Expert Opinion on the Islamic Consultative Assembly's Bill Concerning the Law Requiring the Official Registration of Transactions Involving Immovable Property. Report No. 17403-7. Tehran: Research Center of the Islamic Consultative Assembly. [In Persian]
2. Aboudiab, Ali Al-Sayyid Hussein Ali. (2019). Transfer of real estate ownership in the Saudi legal system: A comparative study between the Egyptian Civil Code and the Saudi legal system. *Journal of the Faculty of Sharia and Law in Tanta*, 34(3), 150–247. [In Arabic].
3. Al-Omairah, Ahmad bin Abdulaziz. (2011). *Contemporary issues of real estate: An authentic jurisprudential study of the most important real estate issues*. Riyadh: Dar Al-Mayman. [In Arabic].
4. Al-Sharif, Mohammad Mehdi, & Seyed Vahid Sadeghi (2025). *Commentary on the Law Requiring the Registration of Instruments for Transactions Involving Immovable Property: An Analytical and Practical Approach*. Tehran: Judiciary Press and Publications Center. [In Persian]
5. Ameri Sani, A., Hajizadeh, A., Sahebkar Khorasani, S. M., & Sajjadi, S. A. (2026). Enforcement Guarantee in Law and Public Policy: A Case Study of Article (1) of the "Act on the Mandatory Registration of Real Estate Transactions" (enacted in 2024). *Research and Development in Private Law*, 2(4), 73–117. Doi: [10.22034/jpl.2025.2060263.1209](https://doi.org/10.22034/jpl.2025.2060263.1209) [In Persian]
6. Balat, N. (2016). Forclusion and limitation periods. *Revue Trimestrielle de Droit Civil (RTDCiv.)*, (4), 751–772. [In French]
7. Boutin, G. (2016). General report. In Association Henri Capitant (Ed.), *Les tiers* (pp. 297–301). France: Bruylant. [In French]
8. Boutin, G., & Toma, L. (2016). Third parties and (Romanian National Report). In *Les tiers*. France: Association Henri Capitant & Bruylant. [In French]
9. Dala, R. N. M. (2019). *Tabular acquisition: Attributive effect under Article 5 of the Land Registration Code* (Master's thesis, University of Lisbon). [In Portuguese]
10. Deylami, Ahmad. (2006). A reflection on the legitimacy of civil limitation periods. *Islamic Studies and Theology (Islamic Studies)*, (71), 83–116. [In Persian]
11. Dross, W. (2016). Third parties and property in France. In Association Henri Capitant (Ed.), *Les tiers* (pp. 377–387). France: Bruylant. [In French]
12. Emamverdi, Mohammad Hassan (2022). *Land and Real Property Law*. Tehran: Majd Publications. [In Persian]
13. European e-Justice Portal. (2026). Time limits on procedures - France. Retrieved June 6, 2026, from https://e-justice.europa.eu/topics/court-procedures/civil-cases/time-limits-procedures/fr_en
14. Fervers, M. (2016). Third parties and property in Germany. In Association Henri Capitant (Ed.), *Les tiers* (pp. 305–315). France: Bruylant. [In French]
15. Fricero, N. (2009). The new regime of limitation periods and civil procedure (Law No. 2008-561 of June 17, 2008) [Conference presentation]. Conference at the Court of Cassation, Paris, France. [In French]
16. Gidrol, G. M., & Tran Tran, T. N. (2015). Preliminary Quebec report. *Association Henri Capitant des Amis de la Culture Juridique Française, Pan-American Days (18–22 May 2015)*. [In French]
17. Gilead, I., & Askeland, B. (Eds.). (2020). *Prescription in tort law: Analytical and comparative perspectives*. Intersentia.
18. Gościński, J., & Kubacki, A. (2020). Land Registration Concepts in Translation. *International Journal for the Semiotics of Law - Revue internationale de Sémiotique juridique*, 34(17), 1–33.
19. Harding, M. (2007). Barnes addy claims and the indefeasibility of torrens title. *Melbourne University Law Review*, 31(2), 343–366.
20. Hänseler, P., & Hochstrasser, D. (1996). *Real Estate in Switzerland*. Swiss Commercial Law Series (Vol. 5). Basel: Helbing & Lichtenhahn.
21. Javaherkalam, M. H. (2025). The Necessity of Revising and Amending the Land Registration Act Regarding the Status of Informal Land Transactions: Based on Comparative Studies; The Necessity of Aligning with the Anglo-German System or Pursuing the French Approach? *Journal of Research and Development in Comparative Law*, 8(27), 70–108. Doi: [10.22034/law.2025.2062034.1657](https://doi.org/10.22034/law.2025.2062034.1657) [In Persian]
22. Johar, S. (2025). Limitation of Action for Check Claims in Judicial Procedure. *Jurisprudence*, 1(2), 75–91. [In Persian]

23. Kazemi, M., & Tabatabai Hesari, N. (2013). Situation of Third Parties in Land Registration Systems. *Comparative Law Review*, 4(1), 137–154. [In Persian]
24. Mirnejad, S. R. (2026). Non-fungibles dispute: A Major Step in Creating Permanent Reconciliation in the Dialectic of Private and Notarial Documents (Analysis of Article 10 of the Law on the Requirement to Register Real Estate Transactions). *Studies on Registration Law*, 3(2), 197–219. [In Persian]
25. Mohseni, H. (2020). Foundations of Forests and Ranges Recognition Deed's Value in Acquiring the Ownership of Government (The Place of Supreme Court Unification Judgment No. 681 dated 2005/10/18). *Journal of Range and Watershed Management*, 73(3), 599–612. [In Persian]
26. Mohseni, H. (2025). Limitations and Conditions of Litigation In The Law on the Requirement to Register Real Estate Transactions. *Studies on Registration Law*, 3(1), 235–248. [In Persian]
27. Moqaddam, Isa. (2019). Questions regarding the limitation period under Article 318 of the Commercial Code concerning checks and promissory notes. *Ray Journal (Studies on Judicial Decisions)*, 8(27), 37–44. [In Persian]
28. O'Connor, P. (2009). Deferred and immediate indefeasibility: Bijural ambiguity in registered land title systems. *Edinburgh Law Review*, 13(2), 194–223.
29. Rahimi, A., & Alavi Qazvini, S. A. (2023). Recognition of the plaintiff and the subject of the reason in the lawsuit challenging the national recognition of the land. *Legal Research Quarterly*, 26(101), 213–236. [In Persian]
30. Reid, Kenneth G. C. (2018). *Indefeasibility of Title: Law Reform in Scotland and New Zealand*. University of Edinburgh School of Law Working Paper Series No. 2018/33.
31. Rouvière, F. (2009). The distinction between limitation periods, ultimate limitation periods, and preclusive periods. *Les Petites Affiches*, 152, 7–11. [In French]
32. Safaei, Seyed Hossein, & Asadollah Emami (2011). *Concise Family Law*. Tehran: Mizan Publications. [In Persian]
33. Schmid, C. U., & Hertel, C. (2005). *Real property law and procedure in the European Union: General report (Final version)*. European Private Law Forum, European University Institute; Deutsches Notarinstitut (DNotI).
34. Scottish Law Commission. (2004). *Discussion Paper on Land Registration: Void and Voidable Titles*. Edinburgh: The Stationery Office.
35. Shams, Abdollah (2002). *Civil Procedure*. Vol. 1. Tehran: Derak Publications. [In Persian]
36. Shams, Abdollah (2005). *Civil Procedure*. Vol. 3. Tehran: Derak Publications. [In Persian]
37. Tabatabai Hesari, N. (2014). “Abstractive description” of land registration system based on the theory of “public confidence”. *Comparative Law Review*, 5(2), 483–508. [In Persian]
38. Tabatabai Hesari, N. (2025). A Critical Attitude to the Approaches of “the Registration of Land Transactions Requirement” Act in Solving the Challenges of Land Transactions. *The Judiciary's Law Journal*, 88(128), 1–32. [In Persian]
39. Tabatabai Hesari, Nasrin (2025). *Foundations and Legal Effects of the Land Registration System*. Tehran: Enteshār Joint Stock Company. [In Persian]
40. Velencoso, L. M. Martínez, Bailey, S., & Pradi, A. (2017). *Transfer of Immovables in European Private Law*. England: Cambridge University Press.
41. Vuckovic, M. (2017). Formalism in legal transactions in Roman and modern law: Example of real property. *Ius Romanum*, 2017(2), 556–566.
42. Wolf, S., & Mangisch, J. (2016). The land register in Switzerland and its principles. In A. Wudarski (Ed.), *The Land Register in Europe in the 21st Century* (pp. 729–759). Berlin: Duncker & Humblot. [In German]
43. Wilsch, H. (2012). The German “Grundbuchordnung”: History, principles and future about land registry in Germany. *zfv Zeitschrift für Geodäsie, Geoinformation und Landmanagement*, 137(4), 224–233.

The Status of the Time Limits Prescribed in Article 10 of the Law on the Requirement to Register Real Estate Transactions in the Admissibility of Proprietary and Pecuniary Claims and Their Legal Effects: A Comparative Study of the Legal Nature of Time Limits and the Concept of the Bonafide Third Party

Nasrin Tabatabai Hesari

Associate Professor

Faculty of Law and Political Science, University of Tehran

Nasrintaba@ut.ac.ir

<https://orcid.org/0000-0003-4474-8179>

Abstract

Article 10 of the Law on the Requirement to Register Real Estate Transactions establishes a transitional mechanism requiring persons without title deeds to register their claims within two years and initiate legal proceedings within a further two-year period. This study examines the legal nature of these statutory time limits, their legal effects, and the extent to which they ensure a greater degree of legal certainty and contribute to the elimination of private deeds of real estate's transactions.

Adopting a descriptive-analytical and comparative approach, and drawing on the laws of France, Switzerland, and Germany, the study finds that the time limits prescribed under Article 10 constitute substantive forfeiture periods rather than prescription or procedural timeframes. Therefore, they must be applied ex officio by the court, irrespective of any objection by the defendant. However, the calculation of these periods—following the public announcement of 22 May 2026, their division into three distinct temporal categories, and the lack of any notification mechanism regarding the issuance of cadastral deeds—creates significant legal uncertainty regarding their commencement and expiry, and imposes an excessive and disproportionate burden on claimants seeking judicial protection..

The definition of a bona fide third party in Article 10 and its Implementing Regulation remains ambiguous, potentially leading to divergent judicial interpretations regarding the admissibility of proprietary claims under the doctrine of indefeasibility. This study proposes interpreting this concept through the theory of deferred indefeasibility under Iranian law. It further concludes that, in disputes concerning public and state-owned lands, claimants unaware of the administrative determination before the expiry of the prescribed periods, or whose determination was issued afterwards, fall outside the scope of the Article 10 sanctions. Therefore, the lapse of these periods does not bar all claims based on informal transactions concluded prior to the activation of the electronic registration system under Article 10.

Keywords: *Proprietary claims, Pecuniary claims, Private deeds, Limitation Period, Bona Fide Third Party, SAGHAR Electronic Registration System.*