

## نقش مرور زمان در ایجاد و تثبیت نهاد مالکیت (مطالعه تطبیقی حقوق اسلام، ایران و انگلستان)

علیرضا صدیقی<sup>۱\*</sup>، ابوالحسن مجتهد سلیمانی<sup>۲</sup>

۱. دانشجوی دکتری حقوق خصوصی، دانشگاه خوارزمی، البرز، ایران  
۲. استادیار گروه حقوق خصوصی دانشکده حقوق، دانشگاه خوارزمی، البرز، ایران

پذیرش: ۱۳۹۸/۰۸/۲۶

دریافت: ۱۳۹۸/۰۲/۱۶

### چکیده

در فقه اسلامی دکترین مرور زمان نقش چندانی در ایجاد یا تثبیت نهاد مالکیت نداشته و لذا قبول نهاد مرور زمان در دوران معاصر توسط ممالک اسلامی عمدتاً جنبه اقتباسی از حقوق غرب داشته است. در قانون مدنی ایران نیز مرور زمان اثری در ایجاد یا تثبیت مالکیت ندارد. اما قانونگذار ایران در مقام ثبت عمومی املاک و تثبیت مالکیت ها به ناچار از دکترین مرور زمان و صرفاً از نوع مسقط آن بهره برده است. در حقوق انگلستان مرور زمان مملک سبب مهمی برای تثبیت و تحصیل مالکیت بوده است، امروزه علاوه بر ممالک غربی در قوانین اکثریت مطلق کشورهای جهان مرور زمان در ایجاد و تثبیت نهاد مالکیت نقش بی همتایی دارد. در این پژوهش نقش دکترین مرور زمان در ایجاد و تثبیت نهاد مالکیت به نحو تطبیقی بررسی شد و نتیجه مهم اینکه حداقل در حوزه تثبیت مالکیتها بهره برداری از دکترین مرور زمان در حقوق ایران اجتناب ناپذیر است.

**واژگان کلیدی:** مرور زمان، مرور زمان مملک، مرور زمان مسقط، تصرف معارض، مالکیت.

Email: alirezasedighi@msn.com

\* نویسنده مسئول مقاله:

## ۱. مقدمه

مرور زمان مدنی یکی از ابزار های استقرار و تثبیت نهاد مالکیت در تمامی نظام‌های حقوقی بوده است، تا جاییکه در حقوق اکثر ممالک عالم یکی از اسباب ایجاد مالکیت حتی در دوران امروزی محسوب می‌شود. با این وجود رویکرد و نحوه بهره‌برداری نظام‌های حقوقی از این ابزار مهم و کارآمد متفاوت است. هر چند در خصوص مبحث مرور زمان مدنی پژوهش‌های ارزشمندی صورت پذیرفته و تلاش‌های بسیاری جهت تجدید اعتبار آن در نظام حقوق خصوصی ایران انجام شده است ولی برای فهم ارزش و جایگاه این نهاد باید نقش آن در ایجاد و تثبیت نهاد مالکیت مورد توجه قرار گیرد. مالکیت از جمله مهمترین مؤلفه های امنیت در جوامع می باشد و تضمین آن عامل رونق و توسعه اقتصادی و کاهش هزینه های جانبی مردم و به ویژه سرمایه گذاران اقتصادی است. از دیرباز تصرف بر مال دلالت بر مالکیت بر آن می‌کرده است و به لحاظ سنتی تفاوتی میان تصرف و مالکیت نبوده است، هر چند به تدریج مالکیت از صرف تصرف فاصله گرفته و مفهومی مستقل و گسترده تر محسوب می شود. در این مقاله سعی شده به نحو تطبیقی به این سوال اصلی پاسخ داده شود که نقش دکترین مرور زمان در ایجاد و تثبیت نهاد مالکیت در حقوق اسلام، ایران و انگلستان چیست؟ و در کنار آن بررسی شود، آیا ایجاد و تثبیت نهاد مالکیت در جوامع امروزی بدون اعمال دکترین مرور زمان ممکن است؟ و اساساً جایگاه و نحوه بهره برداری از دکترین مرور زمان در نظام های حقوقی مختلف به منظور شناسایی مالک و تثبیت مالکیت چگونه بوده است؟ طبیعتاً ایجاد مالکیت می‌تواند اثر عقد، ارث، اعمال حق شفعه، وصیت تملیکی نیز باشد که موضوع بحث ما نیست و در این پژوهش اثر مطلق تصرف و یا تصرف با رویکرد مرور زمان مملک در تحقق و تثبیت مالکیت مورد بحث و بررسی قرار گرفته است. در این راستا بدواً به بررسی چرستی مرور زمان و انواع آن پرداختیم، سپس مفاهیمی چون تصرف و مالکیت و نقش آنها در دکترین



مرور زمان را بررسی نموده و در نهایت جایگاه مرور زمان در حقوق اسلام، ایران و انگلستان و نقش آن در ایجاد و تثبیت مالکیت به دقت بررسی شد و نتایج حاصله در مقام پاسخ به پرسش های مقاله در نتیجه گیری آمد.

## ۲. رابطه میان تصرف، مالکیت و مرور زمان

با نگاه به تاریخ بشر می توان اینگونه استنباط کرد که تصرف بر مال معادل مالکیت آن مال قلمداد می شده و اساساً مفهوم تصرف جدای از مالکیت قابل تصور نبوده است. در قانون مدنی ایران نیز تعریفی از مالکیت ارائه نشده است و شاید دلیل آن عدم وجود تعریف فقهی دقیق از مالکیت باشد، یکی از فقهای امامیه تصریح فرموده، حقیقت مالکیت صرفاً یک امر اعتباری و انتزاعی است و عقلای جامعه بین مال و متصرف آن رابطه ای می فهمند که منشاء سلطه متصرف بر مال است (طباطبایی یزدی، ۱۴۲۱ ق، ص ۵۳)، اما توسعه تمدن بشری مالکیت را به مفهومی علی حده از تصرف مبدل نموده است، همچنانکه در مالکیت سهام شرکت های سهامی، دارایی های فکری چون حق تالیف و حق اختراع کاملاً نمایان است، در این نوع اموال مالکیت مستلزم تصرف مادی و فیزیکی بر آنها نمی باشد و لذا کاملاً از نگاه سنتی به مالکیت فاصله گرفته است. از طرفی در حقوق مغرب زمین به لحاظ تاریخی مفهوم تصرف و مالکیت با دکترین مرور زمان ممزوج بوده است، زیرا تصرف شرط لازم برای مالکیت بوده ولی شرط کافی نبوده است. در واقع مطابق این دکترین شخصی مالک شناخته می شود که مدت زمان معین متصرف مال بوده و تصرف مزبور نیز باید دارای شرایط معین قانونی باشد (Tzachi Raz, 2017, P.9; Stake, 2001, P. 2423)؛ لذا واضح است که میان تصرف، مالکیت و مرور زمان روابط عمیقی وجود دارد که جهت حصول نتایج پژوهش حاضر باید بررسی شود.

## ۲-۱. نقش تصرف<sup>۱</sup> در ایجاد مالکیت<sup>۲</sup>

در حقوق انگلستان مهمترین عنصر مالکیت، تصرف است و حتی نگاه سنتی هر دو را یکسان می‌دانسته، اساساً احکام دادگاهها در خصوص اثبات مالکیت ناظر به تصرف و کیفیت آن است (Rostill, 2016, P.26-28). بر اساس تعریف پیش‌نویس قانون مدنی اتحادیه اروپا که متنی نوین و جامع دارد، تصرف عبارت است از داشتن کنترل مادی مستقیم یا غیر مستقیم نسبت به اموال عینی و کنترل مادی مستقیم یعنی شخص متصرف یا نماینده وی این کنترل را انجام دهند<sup>۳</sup> و مالکیت عبارت است از جامع‌ترین حقی که یک فرد (مالک) می‌تواند نسبت به مالی پیدا کند، همچنین حقی است مطلق و انحصاری و قابل استناد تا جایی که قانون برای مالک به رسمیت شناخته است که بتواند نسبت به مال، بهره‌برداری، استفاده، تغییر، تلف، اعراض و یا مطالبه (استرداد) کند.<sup>۴</sup> در فقه امامیه، تصرف و حجیت آن تحت قاعده ید مورد توجه و بحث قرار گرفته است (تسخیری، ۱۳۸۳، ص ۱۱). همچنین عباراتی چون، *مقتضی الید الملکیه و الید حجه علی الملک*، ناظر به همین قاعده است (نراقی، ۱۳۷۵، ص ۷۴۸). البته در ادبیات حقوقی جهان عرب<sup>۵</sup> و فقه اهل سنت از اصطلاح حیازت و استیلاء در همان مفهوم تصرف و ید بهره می‌برند (خفیف، ۱۴۱۶ ق، ص ۲۱۹). مستند شرعی این قاعده در فقه شیعه و اثبات اماره بودن آن در مالکیت علاوه بر اجماع و سیره عقلاء روایاتی همچون، روایت حفص بن غیاث از حضرت صادق - علیه‌السلام (حر عاملی، ۱۴۱۶ ق، ج ۱۸، ص ۲۱۵)، روایت یونس بن یعقوب از حضرت صادق - علیه‌السلام (حر عاملی،

۱. Possession

۲ Ownership

۳. VIII. – 1:205, Draft Common Frame of Reference (DCFR)

۴. VIII. – 1:202, Draft Common Frame of Reference (DCFR)

۵. ماده ۹۰۵ قانون مدنی کویت مصوب ۱۹۸۰ م، ماده ۱۰۹۱ قانون مدنی فلسطین ۲۰۱۲ م، ماده ۹۱۷ قانون مدنی عراق ۱۹۵۱ م،



۱۴۱۶ ق، ج ۱۷، ص ۵۲۵) و روایت عثمان بن عیسی و حماد بن عثمان<sup>۱</sup> در مورد فدک (صدر، ۱۳۷۴، ص ۱۳۰، خمینی، ۱۳۶۸، ج ۱، ص ۲۷۹) است. مفاد قاعده ید این است که استیلا و سلطه فرد بر مال، مثبت مالکیت آن شخص است و طبع اصلی و اولیه تسلط انسان بر شی نشانه مالکیت شخص و ملک بودن شی است، مگر آن که خلافش ثابت شود. (محقق داماد، ۱۳۸۳، ج ۱، ص ۲۵) با این بیان معلوم می‌گردد که بی‌شک قاعده ید از امارات معتبر موضوعی است، نه از اصول، چرا که مفاد قاعده مزبور کاشفیت و طریقت به واقع است و به همین علت، حجیت یافته است. کلیه امارات در معارضه با اصول، تقدم می‌یابند و لذا ید بر استصحاب مقدم است. ماده ۳۵ قانون مدنی ایران در همین راستا بیان داشته، «تصرف به عنوان مالکیت دلیل مالکیت است، مگر خلاف آن ثابت شود». بر همین اساس می‌توان مدعی شد، در فقه اسلامی اعم از شیعه و اهل سنت و حقوق ایران تصرف اماره مالکیت بوده و متصرف به عنوان مالک شناسایی می‌شود (خفیف، ۱۴۱۶ ق، ص ۲۲۲). حتی برخی از پژوهشگران آنرا از اماره بالا تر می‌دانند، ایشان عنوان نموده اند، امکان اثبات خلاف اماره تصرف عملاً نا ممکن است و تنها با اقرار شخص متصرف به ضرر خود امکان پذیر است (نهرینی، ۱۳۸۳، ص ۲۱۶). تصرف در صورتی دلیل مالکیت است که مالک سابق مجهول باشد و الا اگر معلوم باشد، مالک سابق کیست و شخصی غیر از آن متصرف مال باشد، متصرف جهت ادعای مالکیت باید اسباب انتقال را ارایه و در مقام اثبات مالکیت به آنها استناد نماید. (همان، ص ۲۱۷) قاعده ید خود دلیلی جهت معاف نمودن متصرف از اثبات و ارایه مستند برای مالکیت است، در غیر این صورت بسیاری از متصرفین دچار عسر و حرج شده و قادر به اثبات مالکیت خود نمی‌باشند.

در فقه اسلامی اعم از امامیه و اهل سنت و همین طور حقوق ایران متصرف مال، مالک آن فرض می‌شود. ولی آیا تصرف خود می‌تواند سببی مشروع برای مالکیت باشد؟ پاسخ مثبت است، گاهی تصرف خود سبب مملک محسوب می‌شود، همچنان

۱. برای مشاهده کامل متن حدیث به کتاب تفسیر القمی مراجعه شود. (قمی، ۱۴۰۴ ق، ج ۲، ص ۱۵۵)

که مطابق قاعده مَنْ حَازَ مَلِكًا در مبحث حيازت مباحات که به صراحت ماده ۱۲۱۲ قانون مدنی نوعی تملک بلاعوض و ایقاع محسوب شده، اینچنین است، برخی از علما در وجود نیت و قصد تملک در زمان تصرف و استیلاء ید بحث نموده و آنرا لازم دانسته اند. (محقق کرکی، ۱۴۲۹ ق، ج ۸، ص ۵۱) قانون مدنی ایران نیز در ماده ۱۴۰ احیا اراضی موات و حيازت اشیا مباحه را از اسباب تملک دانسته است. همانند مالی که مالک از آن اعراض نموده و از مباحات محسوب می شود و بر اساس ماده ۱۴۳ همان قانون هر کس به قصد تملک، متصرف آن شود، مالک آن است یا اراضی موات که هر کس متصرف آن شود به قصد تملک، قیام به احیاء آن نماید، مالک آن است و مواد ۱۴۹، ۱۶۰، ۱۷۶ و ۱۷۷ قانون مدنی، هر چند در حال حاضر با عنایت به قوانین متعدد لاحق به ویژه قانون زمین شهری مصوب ۱۳۶۶ و آیین نامه اجرایی آن مصوب ۱۳۷۱ امکان تصرف و تملک اراضی موات به کیفیت مصرح در قانون مدنی ممکن نیست و مواد مربوطه در این خصوص منسوخ می باشند.<sup>۱</sup> همچنانکه خواهد آمد در قوانین مربوط به ثبت رسمی املاک در ایران نیز کسانی که به عنوان مالکیت متصرف املاک بوده اند، حق تقاضای ثبت رسمی آن را داشته اند.

## ۲-۲. نقش دکترین مرور زمان در ایجاد مالکیت

در تاریخ حقوق روم باستان قوانین مدون حدود ۴۵۰ سال قبل از میلاد در ۱۲ لوح نوشته شد که به قوانین الواح دوازده گانه<sup>۲</sup> معروف هستند، در لوح ششم تحت عنوان مالکیت و تصرف در بند سوم مقرر می نماید، مرور زمان جهت تملک اموال غیر منقول دو سال است و برای اموال منقول یک سال می باشد (Conant, 1928, p. 236). البته قوانین الواح قبل از تاریخ تدوین نیز جاری بوده اند و هیات ده نفره<sup>۳</sup> قوانین

۱. نسخ مواد قانون مدنی راجع به امکان تصرف و تملک اراضی موات طی قوانین خاص لاحق سابقه طولانی دارد.

۲. *Leges Duodecim Tabularum or Duodecim Tabulae*

۳. *Decemvirs*



موجود را مدون و مکتوب نمودند. لذا تصرف در مدت معین یک ساله (منقول) یا دو ساله (غیر منقول) یکی از اسباب مالکیت بوده و معمولاً نیازی به بررسی حسن نیت و یا سبب مشروع نبوده است، از این امر تحت دکتترین مرور زمان مملکت یاد می شود. (Kolbert, 1979, P.58) ولی مبنای قبول این دکتترین در دنیای امروز عدم استفاده، متروکه و عاطل و باطل نهادن مال از سوی مالک است، غفلت، سهل انگاری، مسامحه، عدم مراقبت و ترک فعل مالک ظاهر بر اعراض وی از مال شناخته شده و در مقابل، متصرف معارض با فعالیت، کوشش، تلاش و سعی خود اثبات می کند در مالک شناخته شدن مستحق تر و لایق تر است. از طرفی این دکتترین در تلاش برای حمایت از منافع جمعی و اجتماعی و ترجیح آن بر منافع فردی صرف است، ( Alexander, Penalver, 2009, P.138) لذا به همین دلیل به آن تصرف معارض<sup>۱</sup> نیز گفته می شود. با وجود آنکه این دکتترین ریشه در حقوق روم باستان دارد و در دوره سلطنت ژوستینیان<sup>۲</sup> تکامل یافته، امروزه نه تنها در تمامی کشور های متعلق به خانواده حقوق رومی موجود می باشد، بلکه در قریب به اتفاق کشور های معتبر و متمدن جهان جاری است.<sup>۳</sup> (Janke & Licari, 2010, P.7-10).

در حقوق انگلیس تصرف معارض جهت تحصیل مالکیت باید سه عنصر اصلی یعنی، وجود تصرف واقعی، معارض بودن تصرف و انقضای مدت قانونی را در بر داشته باشد (Mackenzie, 2016, P. 144) و می توان به طور کلی شرایط تصرف جهت تحصیل مالکیت بر اساس دکتترین مرور زمان را به شرح ذیل احصاء کرد:

---

۱. Adverse Possession

۲. Justinian

۳. *Adverse Possession*, Report by the British Institute of International and Comparative Law for Her Majesty's Court Service, Sep, 2006.

- مالکانه بودن، که شامل حضور توأمان عنصر مادی<sup>۱</sup> و عنصر معنوی<sup>۲</sup> می‌شود. (Smith & Graziadei, 2017, P. 172) تصرف (نیابتی، عاریه ای و ماذون)<sup>۳</sup> هیچ حقی برای متصرف ایجاد نمی‌کند.<sup>۴</sup> (جعفری لنگرودی، ۱۳۸۸، ص ۱۳۶).
- علنی بودن
- صلح آمیز و به دور از خشونت بودن<sup>۵</sup>
- روشن و بی ابهام بودن
- مستمر و مداوم بودن
- معارض بودن، تصرف با اذن و رضایت مالک هیچ اثری در مالکیت متصرف ندارد (Mackenzie, 2016, P. 147).
- اختصاصی بودن، البته منظور انفرادی بودن نیست، ممکن است چند نفر با هم متصرف معارض باشند.
- عدم اقرار متصرف به مالکیت مالک اصلی
- گذشت زمان معین، این مدت را قانون تعیین می‌نماید، البته در اکثر کشور های جهان زمان تحقق اثر مرور زمان مملک بین ۲۰ تا ۳۰ است و رویکرد نوین جهانی رو به کاهش مدت در اصلاح قوانین قابل مشاهده می‌باشد. (Zimmerman, 2002, P.86; Janke & Licari, 2010, P.7).
- حسن نیت<sup>۱</sup> و سبب مشروع<sup>۲</sup>، در فرض وجود این دو عنصر قانونگذار به متصرف کمک نموده و با کاهش زمان مرور زمان معمولاً به نصف یا حتی یک سوم، زمینه مالکیت وی را فراهم می‌آورد.<sup>۳</sup> (Stake, 2001, P. 2432).

۱. *Corpus* - Objective Element

۲. *Animus Domini* - Subjective Element

۳. Precarious Possession

۴. همچنانکه ماده ۲۲۳۶ قانون مدنی فرانسه مصوب ۱۸۰۴ در این مورد تصریح دارد.

۵. رجوع شود به ماده ۷۴۹ قانون آیین دادرسی مدنی ۱۳۱۸





### ۳. تشریح چیستی مرور زمان

مرور زمان اصطلاحی است که در ادبیات حقوقی ایران برای تمامی انواع و اقسام این نهاد حقوقی اعم از حقوقی، کیفری و غیره به کار گرفته شده است. این اصطلاح با توجه به سابقه طولانی (۱۳۰۶ ش) بهره برداری از آن کاملاً جا افتاده و دارای حقیقت عرفی خاص می باشد، متون قانونی داخلی و خارجی، بعضاً تعاریفی از مرور زمان ارائه نموده اند.<sup>۴</sup> در قوانین انگلستان تعریفی از مرور زمان ارائه نشده ولی قانون مرور زمان ۱۹۸۰ در این خصوص مقررات مربوطه را تشریح نموده است. یکی از اساتید حقوق در تعریف مرور زمان آورده، "گذشتن زمان معینی که قانون گذار آنرا با شرایط خاص موجب گسیخته شدن رابطه مالک از مملوک و یا عدم استماع دعوی بر علیه متصرف و مالکیت متصرف دانسته است، مرور زمان نامیده می شود." (صفایی، ۱۳۳۳، ص ۴) سایر صاحب نظران اقسام مرور زمان را تعریف نموده ولی تعریفی از مرور زمان به نحو اطلاق ارائه نمودند. (دیلمی، ۱۳۸۴، ص ۴۳، شهیدی، ۱۳۹۲، ص ۲۲۴، جعفری لنگرودی، ۱۳۸۶، ص ۴۳۸، عدل، ۱۳۹۴، ص ۱۷۸) اما تعریف مختار به دلیل عدم جامعیت تعاریف موجود و عدم توجه به هدف و اثر این نهاد حقوقی در آنها، بدین شرح است، «مرور زمان نهادی حقوقی است که سبب ایجاد یا اسقاط حق به شرط گذشت مدت زمان معین می شود و دولت ها جهت برقراری نظم

۱. *bona fide*

۲. *iustus titulus*

۳. برای بررسی به مواد ذیل در قانون مدنی مصر و فرانسه در وجود حسن نیت و سبب مشروع و کاهش مدت مرور زمان رجوع شود:

Article 2265 French Civil code 1804

ماده ۹۶۸ قانون مدنی مصر و بند ۱ ماده ۹۶۹ همان قانون

۴. مراجعه شود به: ماده ۷۳۱ قانون آیین دادرسی مدنی ایران مصوب ۱۳۱۸

Art.2219 French Civil code 1804

Art.2875 Civil Code of Quebec 1991

Art. 3445. Louisiana Civil Code 1988

و ثبات اجتماعی و اقتصادی از طریق قانون و با شرایط خاصی آن را اعمال می نمایند».

مرور زمان در حوزه حقوق خصوصی به دو شاخه اصلی قابل تقسیم است، همچنانکه در تعریف مختار نیز آمد، مرور زمان گاهی سبب ایجاد حق عینی است که به آن مرور زمان مملک یا در حقوق انگلستان تصرف معارض<sup>۱</sup> گفته می شود. همچنین مرور زمان ممکن است ساقط کننده حق عینی یا دینی باشد که به آن مرور زمان مسقط یا منفی یا آزاد کننده گفته می شود که تفصیل آن به شرح ذیل است.

### ۳-۱. مرور زمان مملک (تصرف معارض)

در حقوق انگلستان تصرف معارض یکی از روش های تحصیل مالکیت املاک می باشد و ریشه در نظریه مالکیت نسبی دارد (Fox, 2006, P.330). مطابق این نظریه، نمی توان مالکیت را به نحو مطلق در اموال غیر منقول پذیرفت و دعوی متصرف در حدی که دلیل بهتری علیه آن جهت تحصیل مالکیت نباشد، پذیرفته می شود (Panesar, 2003, P.2). تصرف معارض با لحاظ مرور زمان دوازده ساله در قانون مرور زمان ۱۹۸۰ انگلستان<sup>۲</sup> امکان ثبت املاک به نام متصرف معارض را فراهم می نمود، هر چند در حال حاضر با توجه به قانون ثبت املاک مصوب ۲۰۰۲<sup>۳</sup> تغییراتی در آن اعمال شده که در مبحث مربوطه بیان خواهد شد. در قوانین انگلستان تعریف مشخصی از تصرف معارض مطرح نشده و صرفاً شرایط و نتایج اعمال دکترین ذکر

۱. Adverse Possession, Acquisitive Prescription، واژه Positive Prescription در ادبیات حقوقی اسکاتلند ریشه دارد ( Prescription and Limitation (Scotland) Act 1973, Part1: Positive prescription)

۲. S(15) Limitation Act 1980

۳. Land Registration Act 2002



شده است. قانون مدنی ایالت لوئیزیانا آمریکا در ماده ۳۴۴۶ در مقام تعریف مرور زمان مملک بیان داشته، «روش تحصیل مالکیت یا سایر حقوق عینی بر اساس تصرف در مدت معین است» همچنین ماده ۲۲۱۰ قانون مدنی ایالت کبک کانادا مصوب ۱۹۹۱ در تعریف مرور زمان مملک عنوان داشته، «روش تحصیل حق مالکیت یا انشعابات آن از طریق اثر تصرف». بنا بر تعاریف فوق مرور زمان مملک در کنار سایر اسباب معمولی ایجاد مالکیت همچون عقد، ارث، اعمال حق شفعه، وصیت تملیکی، روش و سبب تملک اموال می باشد، همچنان که ماده ۷۱۲ قانون مدنی فرانسه مصوب ۱۸۰۴ با آخرین اصلاحات و الحاقات سال ۲۰۱۶ میلادی مقرر نموده، نمائات، شرکت و مرور زمان نیز سبب تحصیل مالکیت هستند. در واقع به لحاظ تاریخی مرور زمان مملک به معنی استناد به تصرفات بر مال با شرایط معین در مدت زمان لازم قانونی جهت تحصیل عنوان مالک آن مال بوده است. با نظر به تاریخ به این نتیجه می رسیم که مرور زمان همچون سکه دو روست، یک روی آن که به سمت متصرف فعلی چرخیده، مثبت و مملک است و روی دیگر که به سمت مدعی فعلی است، منفی و مسقط می باشد (Buckland, 1921, P.250).

### ۲-۳. مرور زمان مسقط (منفی یا آزاد کننده)<sup>۱</sup>

در تعریف مرور زمان مسقط بیان شده «سببی است که به واسطه آن حق داین به علت سکوت در مدت معینی ساقط می گردد» (عدل، ۱۳۹۴، ص ۱۷۹). این تعریف ناظر به مرور زمان مسقط ماهوی است که در اثر آن حق به طور کلی ساقط می شود، همچنان که بند دوم ماده ۱۹۳۰ قانون مدنی اسپانیا مصوب ۱۸۸۹ مقرر می کند، هر نوع حقوق و دعاوی نیز در اثر مرور زمان ساقط می شود. ولی گاهی مرور زمان

۱. Extinctive Prescription و Negative Prescription. Limitation of Rights در حقوق اسکاتلند، Liberative Prescription در پیش نویس قانون مدنی اتحادیه اروپا و Limitation of Actions در حقوق

اصل حق را ساقط نمی‌کند، بلکه امکان مطالبه آن حق را از بین می‌برد. ماده ۳۴۴۷ قانون مدنی لوئیزیانا مقرر نموده، مرور زمان آزاد کننده، روش ممنوع کردن طرح دعوی در نتیجه عدم اقدام طی مدت مشخص است. لذا مرور زمان مسقط در نتیجه اثری که دربر دارد، ممکن است شکلی (صرفاً ساقط کننده حق طرح دعوی) یا ماهوی (ساقط کننده اصل حق) باشد. نهاد Peremption که بی شباهت به مرور زمان نیست نیز ساقط کننده حق می‌باشد (Richardson, 2010, P.1188). در حقوق انگلستان مرور زمان با رویکرد شکلی اعمال می‌شود و تحت عنوان Limitation Rules بررسی می‌گردد. علاوه بر قانون مرور زمان مصوب ۱۹۸۰ که در خصوص دعاوی مختلف مدت های لازم برای تحقق مرور زمان مربوطه را مطرح می‌کند، در قوانین خاص دیگر نیز مواعد معین مطرح شده است، از جمله قانون ثبت املاک مصوب ۲۰۰۲، معمولاً اثر انقضای مواعد مرور زمان عدم استماع دعوی در دادگاه هاست، برای نمونه قانون مرور زمان مصوب ۱۹۸۰ در بند دوم از بخش اول مقرر نموده نمی توان دعوی ناشی از مسئولیت مدنی را بعد از ۶ سال از تاریخ وقوع سبب مطرح کرد.<sup>۱</sup> در قوانین ممالک اسلامی<sup>۲</sup> و همین طور مواد مجله الحکام العدلیه (جمالی، ۱۳۴۵، ص ۴۰)، عمدتاً منظور از مرور زمان مسقط، جنبه شکلی آن است و به دلیل جمع ادله شرعی مرور زمان با حدیث نبوی لایبطل حق امری مسلم و ان قدم (ابن رشد، ۱۴۲۵ ق، ج ۲، ص ۲۱۲؛ حرعاملی، ۱۴۱۶ ق، ج ۲۷، ص ۳۳۹) مرور زمان صرفاً اثر عدم استماع دعوی در مراجع قضایی را داشته و اصل حق را ساقط نمی نماید (معینی، ۱۹۹۰ م، ص ۷-۱۲). فایده عملی این بحث، در فرضی است که با وجود تحقق مرور زمان مدیون و متعهد، اقدام به تأدیه دین یا ایفاء تعهد نماید، که اگر رویکرد ماهوی

---

۱. S2 Limitation Act 1980

۲. از جمله به صراحت بند ۱ از ماده ۳۸۶ قانون مدنی مصر



حاکم باشد امکان استرداد آنچه داده وجود دارد و اگر رویکرد شکلی حاکم باشد، به دلیل اینکه تعهد جنبه طبیعی<sup>۱</sup> به خود گرفته، امکان استرداد نیست.

#### ۴. آثار حقوقی و اجتماعی مرور زمان

دلیل اصلی محبوبیت دکترین مرور زمان که امروزه در تمامی نظام‌های حقوقی معتبر دنیا جاری است و حتی در قوانین بین‌المللی نیز نفوذ کرده، آثار مثبت حقوقی آن است که النهایه موجب آرامش و نظم در جامعه می‌گردد، اکنون به بیان برخی از این آثار می‌پردازیم.

##### ۴-۱. مرور زمان و آرامش

یکی از اهداف کلیدی مرور زمان ایجاد صلح و آرامش حقوقی و ذهنی است، چراکه عادلانه نیست شخصی در معرض طرح دعوی به مدت نامعلوم و نامحدود قرار گیرد (Crump, 2016, P 422)؛ لذا اشخاص باید از ترس طرح دعوی علیه خود نسبت به اعمال واقع شده در گذشته بعد از مضي مدت معین رها شوند (Kaufman, Wunderlich, 2011, P. 1552).

##### ۴-۲. تقویت اعتماد عمومی به ظاهر

مطابق این نظر طرفین دعوی (متصرف فعلی و مدعی مالکیت) به عنوان دو رقیب نسبت به یک مال در نظر گرفته می‌شود و نه به عنوان مال باخته و غاصب. خواننده که همان متصرف فعلی است، به عنوان شخصی در نظر گرفته می‌شود که منتفع از یک سود معقول در ادامه وضع موجود است، در واقع آسیب و لطمه وارده به خواهان با آسیب و لطمه‌ای که خواننده، اگر به خواهان اجازه طرح دعوی داده شود، متحمل می‌گردد، موازنه شده و متعادل خواهد شد (Ochoa, Wistrich, 1997, P. 464).

---

۱. Natural Obligation

#### ۳-۴. تقویت قطعیت حقوقی و قضایی

دیگر ویژگی مرور زمان کاهش بی ثباتی و ابهام است. فارغ از مستندات دعوی خواهان، ممکن است این دعوی در تقابل با منافع کل جامعه باشد، لذا هدف فرعی دکترین مرور زمان تسریع در فصل اختلافات و دعاوی بدین منظور است که فعالیت های تجاری و غیره بدون دردسر و زحمت تهدید به طرح دعوی به حرکت خود ادامه دهند (Ibid, P.466).

#### ۴-۴. کاهش هزینه‌های جانبی

یکی از راه ها و تمهیدات حمایتی مسؤولیت مدنی پوشش بیمه است. ولی با توجه به طولانی بودن نمود آثار و مضرات یک محصول از زمان تولید آن، هزینه بیمه چنین مسؤولیت طولانی به شدت افزایش می یابد (Malveaux, 2005, P.119). همین طور یکی دیگر از تمهیدات حمایتی در مقابله با ابهام و نامعلومی آینده، حفظ و نگهداری سوابق و مدارک فردی و تجاری برای مدت بسیار طولانی است، چرا که مدارک و مستندات تعاملاتی که در آینده ممکن است مورد مناقشه قرار گیرد، در دسترس باقی بماند. مقررات مرور زمان می تواند نسبت به کاهش هزینه و مسؤولیت حفظ و نگهداری این اسناد برای مدت طولانی کمک کند.<sup>۱</sup>

#### ۵-۴. کاهش زوال ادله اثباتی دعوی

از جمله سیاست‌های اصولی مؤید دکترین مرور زمان جلوگیری از زوال و تباهی ادله اثبات دعوی است. بسیار مهم و اصولی است که هدف کلیدی مقررات مرور زمان جلوگیری از طرح دعاوی قدیمی و کهنه توسط خواهان‌هایی است که در زمانی که

---

۱. در همین راستا مراجعه شود به ماده ۲۲۹ لایحه قانونی اصلاح قسمتی از قانون تجارت مصوب ۱۳۴۷، ۱۲، ۲۴  
کمیسیون خاص مشترک مجلسین و ماده ۱۳ قانون تجارت مصوب ۱۳۱۱



دلایل و مدارک به روز و تازه هستند و شهود در دسترس می‌باشند، از اقدام به این امر جا مانده‌اند. بر همین است مقررات مرور زمان یک هدف مهم عمومی و اجتماعی را انجام می‌دهد و آن جلوگیری از چنین دعاوی است که بدون عذر موجه به تأخیر افتاده‌اند و در نتیجه دفاع از آنها بسیار مشکل و حتی غیر ممکن است.

#### ۴-۶. حفظ آبروی نظام قضایی

اگر مردم تصور کنند دادگاهها به جای دلایل متقن با قرعه و شیر یا خط قصد دادرسی و فصل خصومت دارند، دیگر دادگستری را به عنوان مرجع عام تظلمات در نظر نگرفته، روش‌های دیگری برای احقاق حق پیدا خواهند کرد. بنابراین، اگر جامعه بپذیرد دلایل بر اثر گذر زمان زائل می‌شود و احتمال اتخاذ تصمیمات قضایی نادرست بر اثر فاصله افتادن بین سبب دعوی و واقعه تا دادرسی بیشتر می‌شود، مقررات مرور زمان اعتبار و ارزش نظام قضایی را با ترویج سیمای صدور آراء منطقی و معقول ارتقاء می‌دهد.

#### ۴-۷. ایجاد موقعیت مساوی میان خواهان و خوانده

تأخیر انداختن طرح دعوی توسط خواهان می‌تواند هزینه‌ی غیر ضروری بسیار زیادی را بر دوش خوانده بار نماید. (Mill, 1909: P. 206).

#### ۴-۸. کاهش حجم دعاوی

در دوران امروز که تعداد دعاوی رو به گسترش است و در عین حال بودجه دولت نیز در حال محدود شدن، تمایل حکومت‌ها به کاهش حجم دعاوی مطروح در دستگاه قضایی است.

#### ۴-۹. ایجاد فرهنگ مسؤولیت پذیری و مراقبت

## ۵. تأثیر مرور زمان در ایجاد و تثبیت نهاد مالکیت

دکترین مرور زمان با مبحث مالکیت به لحاظ تاریخی چنان ممزوج شده که جدا نمودن آنها از هم ممکن نیست ولی تمدن‌های مختلف در میزان و نوع بهره‌مندی و به-کارگیری مرور زمان در ایجاد و تثبیت نهاد مالکیت با هم متفاوت هستند. نکته مهم دیگر اینکه مرور زمان به طور تاریخی مفهومی واحد بوده ولی تدریجاً به دو شاخه اصلی مملک و مسقط تقسیم شده است.

لازمه تحقق مرور زمان مملک، مرور زمان مسقط نیز می‌باشد. امروزه با توجه به تحولات و پیشرفت‌های مقررات مرور زمان دیگر سودی در تعریف مبانی نظری آنها نیل یک چتر نیست، چرا که بر اساس مبانی متفاوت بررسی و تعریف می‌شوند ( Von Bar and Others, 2009, P.1164). در حقوق انگلیس مبانی اصلی قبول دکترین تصرف معارض در ایجاد حق مالکانه نسبت به املاک، استفاده طولانی از آن حق است، اثر این استفاده طولانی از بین بردن حق معارضین سابق است، بدین معنی تصرف معارض اثر منفی دارد. همین امر در خصوص حقوق ارتفاقی نیز حاکم است با این تفاوت که استفاده طولانی در اینجا اثر مثبت داشته و تثبیت کننده حق ارتفاقی است (Mcfarlane & Hipkins & Nield, 2015, P. 247).

امروزه در بررسی قوانین کشور های مختلف شاهد این موضوع هستیم که از هر دو نوع از مرور زمان جهت ایجاد یا تثبیت نهاد مالکیت بهره برده شده است. برای نمونه قانون مدنی ژاپن مصوب ۱۸۹۶<sup>۱</sup>، قانون مدنی کره جنوبی مصوب ۱۹۵۸<sup>۲</sup>، قانون مدنی فدراسیون روسیه مصوب ۱۹۹۴<sup>۳</sup>، قانون مدنی برزیل مصوب ۲۰۰۲

۱. ماده ۱۶۲ قانون مدنی ژاپن ۱۸۹۶

۲. ماده ۲۴۵ قانون مدنی کره جنوبی ۱۹۵۸

۳. ماده ۲۳۴ قانون مدنی فدراسیون روسیه ۱۹۹۴





میلادی.<sup>۱</sup> حال به تفکیک حقوق اسلام، ایران و انگلستان را به جهت بررسی نقش مرور زمان در ایجاد و یا تثبیت نهاد مالکیت بیان می‌نماییم.

### ۱-۵. حقوق اسلام

دین اسلام مالکیت حقیقی و مطلق را از آن خداوند می‌داند<sup>۲</sup> و خداوند است که بشر را در زمین استقرار داده و برایش روزی و وسائل آسایش فراهم کرده است.<sup>۳</sup> لذا هر چه بیشتر بشر اولیه را مورد بررسی قرار دهیم، به این نتیجه می‌رسیم که مهمترین سبب مالکیت حیازت اموال مباح است، اسلام کار و تلاش را مبنای مالکیت می‌داند (صدر، ۱۳۶۴، ج ۱، ص ۳۹۴) و مصداق بارز این ادعا در مبحث حیازت اموال مباح در فقه اسلامی قابل شناسایی است. حیازت عمل کار معینی است که طی آن افراد جامعه اقدام به تملک اموال مباح می‌نمایند، البته هر مالی حیازت خاص خود را دارد. در خصوص اراضی مباح یا موات این عمل احیاء و آبادانی آنهاست، همچنانکه پیامبر اسلام فرموده‌اند: من احیا ارضاً مواتاً فهي له (حر عاملی، ۱۴۱۲، ج ۱۷، ص ۳۲۷). هر چند اکثر علمای شیعه تحقق ملکیت به سبب احیا را منوط به اذن امام عصر دانسته‌اند (محقق کرکی، ۱۴۲۹، ج ۷، ص ۱۰) که منظور دولت اسلام است. البته صرف تصرف و وضع ید بر اراضی موات سبب مالکیت نیست، بلکه احیاء و آبادان نمودن آنها با کار و تلاش سبب مالکیت بر آنهاست (فیض، ۱۳۸۲، ص ۳۰۹). در شریعت اسلام دکترین مرور زمان هرگز به عنوان یک اصل یا قاعده جهت تحصیل مالکیت مطرح نبوده است. بر اساس مبانی اسلامی حق با گذشت زمان از بین نمی-

۱. ماده ۱۲۳۸ قانون مدنی برزیل ۲۰۰۲

۲. آیه ۲۶ سوره آل عمران

۳. آیه ۶۱ سوره هود، آیه ۱۰ سوره الاعراف، آیات ۳۲ و ۳۳ سوره ابراهیم

رود<sup>۱</sup> و به صرف گذشت زمان نیز حقی ایجاد نمی‌گردد. فارغ از برخی روایات ضعیف<sup>۲</sup> که مورد استقبال فقهاء، به ویژه فقهای امامیه قرار نگرفته‌اند (آل کاشف الغطاء، ۱۳۶۲، ج ۴، ص ۱۰۸) نمی‌توان دلیل نقلی قوی جهت اثبات مشروعیت شرعی مرور زمان یافت. به ویژه که مرور زمان مملک عموماً مستلزم تصرف بر مال غیر و غصب آن است و غصب از نظر اسلام ممنوع و حرام است. به نظر می‌رسد آنچه که مسلمین را در دوران معاصر به بهره برداری از قوانین مرور زمان مشتاق نموده، یکی اقتباس از قوانین ممالک غربی و تجارب آنها در این زمینه است و دیگری الزامات اجتماعی و مصلحت‌های عمومی نهفته در نهاد مرور زمان می‌باشد. فقه اهل سنت به دلیل سابقه بیشتر در حاکمیت بر جوامع اسلامی با درک این مصلحت‌ها قوانین مرور زمان را از طریق احکام حکومتی ولی الامر مسلمین یا اصطلاحاً احکام سلطان در حکومت عثمانی و تخصیص احکام اولیه اعمال نموده است، لذا قاضی که در واقع وکیل سلطان است صرفاً دعاوی معینه سلطان و در زمان معین شده از سوی وی را استماع می‌کند. (حسن، ۱۹۹۸ م، ص ۲۸) نکته بسیار مهم اینکه در فقه اسلامی هرگز به غاصب مشروعیت بخشیده نشده است، بلکه صرفاً دعوی مدعی بعد از مضي مدت مشخص استماع نمی‌شود (زحیلی، ۱۴۰۵، ج ۶، ص ۷۵۳).

۱. لا یبطل حق امرئ مسلم (حراملی، ۱۴۱۶، ج ۲۷، ص ۳۳۹)، الحق جدید و ان طالت علیه الایام و الباطل مخذول و ان نصره اقوام (حراملی، ۱۴۱۶، ج ۲۵، ص ۴۳۴) و لا یحل مال امرء مسلم إلا عن طیب نفسه (ابن ابی جمهور، ۱۴۰۳، ج ۲، ص ۱۱۳)

۲. در منابع اهل سنت روایاتی از پیامبر اسلام در تایید مرور زمان آورده اند. از جمله، من حاز شیئاً عشر سنین فهو له (ابن وهب، بی تا، ص ۶۰، قرافی، ۱۹۹۴، ج ۱۱، ص ۱۲)، من حاز شیئاً علی خصمه عشر سنین فهو أحق به (ابن ابی زید، ۱۹۹۹، ج ۹، ص ۹، ابن العربی المعافری، ۲۰۰۷، ج ۶، ص ۴۱۰)، من حاز شیئاً علی خصمه عشر سنین فهو أحق به منه (زحیلی، ۱۴۰۹، ج ۴، ص ۶۹، الموسوعه الفقهیة، ۱۹۹۰ م، ج ۱۸، ص ۲۷۹)، روایت ربیعہ (ابن انس، ۱۴۱۵، ص ۵۰). در میان منابع شیعیان، فتوای شیخ صدوق؛ (ابن بابویه، ۱۴۱۵، ص ۳۶۸)، روایاتی از امام کاظم (ع) (کلینی، ۱۴۰۷، ج ۵، ص ۲۹۷)، امام صادق (ع) (حراملی، ۱۴۱۶، ج ۲۵، ص ۴۳۴) و امام جواد (ع) (کلینی، ۱۴۰۷، ج ۷، ص ۱۵۴) با نهاد مرور زمان قابل انطباق هستند.



در مقام مشروعیت بخشیدن به مرور زمان مملک صرفاً می‌توان توجیه کرد، اصل اولیه جهت قبول مالکیت انسان به ویژه در اموال غیر منقول، کار، تلاش و توجه او نسبت به مال تحت تصرفش است و سبب مالکیت و استحقاق مالک نسبت به دیگران در واقع همین امر است و این حق متوقف بر آن است، یعنی اگر شخصی نسبت به مال تحت تصرفش بی تفاوت و بی‌توجه باشد و زمینه تباهی آن را فراهم کند و آن را معطل رها کند، حق انحصاری وی نسبت به آن مال ساقط می‌شود، چراکه حمایت از مالکیت خصوصی از نظر اسلام تا جایی محترم است که منافع عمومی و اجتماعی مسلمین قربانی آن نشود (صدر، ۱۳۶۴، ج ۱، ص ۳۹۹) و از این جهت می‌توان مدعی شد، رها نمودن و معطل نهادن مال قرینه بر اعراض مالک از آن مال تلقی شده و به نظر اکثریت فقهای شیعه، اعراض به نحو مطلق سبب اسقاط حق مالکیت می‌گردد (میرزای قمی، ۱۳۷۱، ج ۲، ص ۲۴). حال اگر مالکی ملک خود را رها نموده و زمینه تباهی آن را فراهم آورد، آیا جایز است اسلام از مالکیت وی حمایت نماید؟! بدیهی است بر اساس مقدمات پیش گفته، در این فرض آن کس که ملک رها شده و به تباهی رفته را مجدداً احیا و آباد نماید مورد حمایت اسلام است. فایده دکترین مرور زمان در اینجا وضع مدت‌های معین برای تشخیص ساده‌تر این موارد در عالم اثباتی است. هر چند اکثر حقوقدانان در مقام مشروعیت بخشیدن به مرور زمان از منبع عقلی و قواعدی چون استصلاح، استحسان و از همه مهمتر سیره و بناء عقلاء بهره برده‌اند (البشیر، غنی، ۱۹۸۱، م، ج ۱، ص ۲۱۹؛ دیلمی، ۱۳۸۴، ص ۲۸۹، کشوری، ۱۳۷۲، ص ۱۴۲؛ اصغری، ۱۳۸۸، ص ۱۳، شریفی، ۱۳۸۲، ص ۴۹؛ دانش‌ورثانی، فرحبخش، ۱۳۹۲، ص ۱۴۳؛ زاکری، حاتمی، ۱۳۷۹، ص ۶۵). با این وجود موضع اکثریت فقهای شیعه غیر شرعی بودن مرور زمان بوده و بعد از پیروزی انقلاب اسلامی اکثریت فقهای شورای نگهبان حتی با مرور زمان مسقط استماع دعوی

مخالفت نموده‌اند.<sup>۱</sup> البته در قوانین عرفی اکثر ممالک اسلامی مرور زمان مملک تحت عنوان التقادم المكتسب جاری و مورد استفاده است.<sup>۲</sup>

## ۲-۵. حقوق ایران

همچنان که بیان شد اکثریت مطلق علمای شیعه هرگز نظر موافقی با دکترین مرور زمان نداشته‌اند، لذا جای تعجب نیست که قانون مدنی ایران که تحت نظارت علمای شیعه تدوین یافته و مهمترین منبع آن نیز فقه شیعه است، هیچ نشانی از دکترین مرور زمان اعم از مسقط یا مملک در بر نداشته باشد.<sup>۳</sup> لذا مرور زمان در حقوق ایران از اسباب مالکیت محسوب نشده و ماده ۱۴۰ قانون مدنی که در مقام بیان اسباب مالکیت است، زکری از مرور زمان ندارد. همچنین در قانون مدنی ایران تعریفی از مالکیت نیز ارائه نشده و مطابق ماده ۳۵ این قانون، تصرف به عنوان مالکیت دلیل مالکیت است، مگر خلاف آن ثابت شود. لذا مدت زمان خاصی برای تصرف جهت تحقق مالکیت در نظر گرفته نشده است و امکان اثبات خلاف این اماره قانونی نیز نا محدود می باشد.

مرور زمان مملک به شکل جهانی آن هرگز در حقوق ایران پیاده سازی نشده است و اداره ثبت املاک بدون بررسی قدمت و کیفیت تصرفات و با همان حدود اعلامی متقاضی و بدون نقشه برداری سند مالکیت را صادر نموده است،<sup>۴</sup> اما با بررسی قوانین راجع به ثبت املاک در ایران می توان به این جمع بندی رسید که قانونگذار ایران

---

۱. نظریه شماره ۷۲۵۷ مورخ ۱۳۶۱/۱۱/۲۷ منتشره در روزنامه رسمی شماره ۱۱۵۰۲ مورخ ۱۳۶۳/۶/۳  
۲. قوانین مدنی: مصر ماده ۹۶۸ تا ۹۷۷؛ عراق ماده ۱۲۱۸؛ سوریه ماده ۸۲۶ بند د، الجزائر مواد ۸۲۷ الی ۸۳۴؛ اردن مواد ۱۱۸۱ الی ۱۱۹۰؛ فلسطین مواد ۱۰۹۱ و ۱۰۹۲؛ کویت مواد ۹۰۵، ۹۳۵ و ۹۳۶ و قانون معاملات مدنی امارات متحده عربی اجرائی ماده ۱۳۱۷ و قانون مرور زمان مصوب ۱۹۵۳ اصلاحی ۱۹۸۱ مالزی  
۳. تنها ماده قانون مدنی که متضمن مرور زمان مسقط بود، ماده ۱۰۳۹ بوده که آن هم بعد انقلاب اسلامی و طی اصلاحات ۶۱/۱۰/۸ حذف شد.

۴ ماده ماده اول قانون ثبت عمومی املاک - و مرور زمان مصوب ۱۳۰۶/۱۱/۲۱



در مقام تثبیت مالکیت ها ناگزیر از دکترین مرور زمان مسقط در قوانین ثبتی بهره برده است.<sup>۱</sup> لذا در قوانین ثبت املاک ایران متصرفین املاک بدون بررسی قدمت و کیفیت تصرفات حق تقاضای ثبت رسمی رقبه با حدود اعلامی خود را یافته‌اند، همین نقیصه باعث شده بسیاری بی حساب اراضی زیادی را که عمدتاً کاربری زراعی داشته به نام خود به ثبت برسانند و در واقع بر خلاف ظاهر قوانین افرادی غیر از متصرفین واقعی به راحتی توانسته‌اند زمین‌های بسیاری را به نام خود به ثبت برسانند. در واقع ثبت اجباری املاک در ایران بیشتر به نفع متنفذین و ملاکین بزرگ جامعه و به ضرر قشر محروم و مستضعف تمام شد و سوء استفاده‌های بسیاری از نا آگاهی مردم نسبت به قوانین صورت پذیرفت. برای نمونه رضا شاه که در سال ۱۳۰۰ با حقوق ناچیز نظامی امرار معاش می‌کرد، در سال ۱۳۲۰ زمان ترک ایران بزرگترین ملاک ایران بود و صد ها هکتار زمین حاصلخیز برای جانشین خود بر جای گذاشت که بعد ها این زمین ها تحت مدیریت بنیاد پهلوی قرار گرفت (هاشمی، ۱۳۸۸، ص ۳۹۹-۴۰۰) و اکنون در اختیار بنیاد علوی قرار دارد، اما ظاهراً مبنای شناسایی مالکیت در این قوانین، تصرفات مالکانه متقاضی می‌باشد. هر چند از اسباب مملکه همچون قبالات، بنچاق و اسناد مثبت مالکیت نیز یاد شده است. این نگاه تا جایی پیش رفته که حتی در صورتی که متصرف تقاضای ثبت ندهد، اداره ثبت راساً ملک را به نام متصرف ثبت می‌نمود.<sup>۲</sup> تقاضای مزبور اعلان عمومی شده و مدتی برای اعتراض در نظر گرفته شده و بعد از انقضای آن مواعد به دعوی معترضین ترتیب اثری داده نشده است. همچنین اگر منشاء و سبب تولید دعوی معترض مربوط به چهل سال قبل از تصویب قانون ثبت عمومی املاک - و مرور زمان مصوب ۱۳۰۶/۱۱/۲۱ باشد، مشمول مرور زمان مسقط شده و استماع نمی‌شود. البته مطابق

۱ ماده سوم قانون ثبت عمومی املاک - و مرور زمان مصوب ۱۳۰۶/۱۱/۲۱

۲. ماده هفتم قانون اصلاح ماده اول قانون ثبت عمومی املاک و مرور زمان مصوب ۱۰ مرداد ماه ۱۳۰۷ شمسی.

و ماده اول قانون متمم قانون ثبت املاک مصوب ۶ دی ماه ۱۳۰۷ - ماده اول

بند ۱ ماده ۲۵ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰/۱۲/۲۶ مرجعی تحت عنوان هیأت نظارت برای بررسی اختلاف بین اشخاص و اداره ثبت جهت پذیرفتن تقاضای ثبت و یا وقوع اشتباهات و یا بروز تراحم و تعارض در تصرفات اشخاص، تعریف شد و مطابق بند الف از قانون اصلاح بعضی از مواد قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۷/۷/۱۰، ماده ۲۵ اصلاح و بررسی این امور بر عهده شورای عالی ثبت قرار داده شد. هر چند طی قوانین ثبتی در سال‌های بعد اصطلاح املاک مجهول المالك مطرح شد، ولی همچنان ملك دارای متصرف را هر چند اظهارنامه به اداره ثبت تقدیم نموده باشد، شامل نمی‌شد.<sup>۱</sup> اما در قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰/۱۲/۲۶ رویکرد قبلی تغییر و مطابق ماده ۱۲ این قانون؛ «هر ملكی که نسبت به آن اظهارنامه داده نشده باشد در ضمن اعلان نوبتی مذکور در ماده فوق به عنوان مجهول المالك اعلان خواهد شد» و برای مدعی مالکیت املاک مجهول المالك بدواً مرور زمان ده ساله و طی قانون اصلاح ماده ۱۲ قانون ثبت اسناد املاک مصوب ۱۰ خرداد ماه ۱۳۲۲ مرور زمان دو ساله در نظر گرفته شد. به طور کلی می‌توان مدعی شد، روند ثبت عمومی املاک در ایران بسیار پیچیده بوده است، زیرا از سال ۱۳۰۱ تا ۱۳۱۷، پانزده قانون اعم از اصلی، اصلاحی یا الحاقی از سوی نهاد قانونگذاری در این رابطه تصویب و ابلاغ شده است.

در سالهای بعد به دلیل نقیصه پیش گفته در نحوه ثبت املاک و تغییر کاربری‌ها، بسیاری از اراضی توسط مالکین به قطعات کوچکتر تفکیک و عمدتاً به صورت غیر رسمی به اشخاص ثالث واگذار می‌گردید و یا اشخاصی متصرف ملک ثبت شده یا تقاضای ثبت شده غیر می‌شده‌اند و در اراضی دارای مالک از طریق احداث اعیانی

---

۱. در ماده ۱۸ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۰۸/۰۷/۱۱ مصوب کمیسیون قوانین عدلیه مجلس شورای ملی، اصطلاح املاک مجهول المالك برای اولین بار در قوانین ثبتی مطرح شد، البته با توجه به ماده ۱۹ همین قانون به نظر املاک فاقد هر نوع متصرف است. قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۰۸/۱۱/۲۱ نیز طی مواد ۱۰۴ و ۱۰۶ همین سیاست را در پیش گرفته بود.



تصرف می‌نموده‌اند. با عنایت به اینکه سازوکار مرور زمان مملک در حقوق ایران وجود ندارد، قانونگذار برای حل این مشکلات مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ را وفق قانون اصلاح قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰ و قانون اشتباهات ثبتی و اسناد معارض مصوب ۱۳۳۳ مصوب ۵۱/۱۰/۱۸ الحاق و همینطور طی قانون متمم قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۵۴/۴/۹ و قانون الحاق ماده ۱۴۸ مکرر به قانون اصلاح قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۵۱ مصوب ۵۷/۸/۲۲ تعیین تکلیف کرده است، اما طی تحولات تاریخی بعد از پیروزی انقلاب اسلامی، مجلس شورای اسلامی با تصویب قانون اصلاح و حذف موادی از قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰ و اصلاحات بعدی آن مصوب ۱۳۶۵/۴/۳۱ ضمن تعیین تکلیف املاک فاقد سند رسمی به طور کلی سازوکار مرور زمان مسقط را نیز از بین برد، در این قانون ضمن احاله اکثر اعتراضات به دادگاه، صدور سند مالکیت را مانع از مراجعه متضرر به دادگاه ندانسته و هیچ قید زمانی برای طرح دعوی علیه صاحب سند جدید لحاظ نشده است. همین رویکرد در قانون اصلاح مواد ۱ و ۲ و ۳ قانون اصلاح و حذف موادی از قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۶۵/۴/۳۱ و الحاق موادی به آن مصوب ۷۰/۶/۲۱ و قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمانهای فاقد سند رسمی مصوب ۹۰/۹/۲۰ نیز مشهود است. بنابراین در نظم حقوقی فعلی ایران مرور زمان هیچ نقشی در ایجاد یا تثبیت نهاد مالکیت ایفا نمی‌نماید، هر چند همچنانکه گذشت قانونگذار ایران با کمک اعمال مرور زمان مسقط موفق به تثبیت نسبی مالکیت در کشور ایران شده بود. مخفی نماند تجربه تاریخی ایران در دوران ملکشاهی و غازانی نشان داده دعاوی کهنه و تاریخ گذشته عمدتاً مبتنی بر تزویر و ادله واهی است (حسینی خواندمیر، ۱۳۸۰، ص ۱۶۰، فضل‌اله، ۱۳۳۸، ج ۲، ص ۱۰۰۵، محیط طباطبایی، ۱۳۴۷، ص ۲۳، فضل‌اله، ۱۹۴۰، م، ص ۲۲۱).

با وجود غیر مشروع دانستن مرور زمان توسط اکثریت فقهای شورای نگهبان ولی همچنان قوانین متعددی حتی بعد از اصدار نظریه موصوف جریان داشته و حتی به

تصویب رسیده که قانونگذار ایران بعضاً از طریق تعیین مدت زمان معین و عدم انجام فعل معین اعراض را احراز و از این طریق به مرور زمان مشروعیت بخشیده است. از جمله:

- ماده ۱۴۹ اصلاحی قانون ثبت طی ماده واحده مصوب ۱۸-۱۰-۱۳۵۱ مجلس سنا
- ماده ۴ قانون نحوه واگذاری و احیاء اراضی در حکومت جمهوری اسلامی ایران مصوب ۵۸/۶/۲۵
- مواد ۳ و ۴ آیین‌نامه اجرایی مصوبه مجمع تشخیص مصلحت نظام اسلامی در خصوص حل مشکل اراضی بایر ۱۳۶۹/۱۲/۰۱
- ماده ۴۲ قانون آب و نحوه ملی شدن آن مصوب ۱۳۴۷/۰۴/۲۷
- قانون حمایت حقوق مولفان و مصنفان و هنرمندان مصوب ۱۳۴۸

### ۳-۵. حقوق انگلستان

مرور زمان مملک در ساختار حقوقی و قضایی انگلیس تحت اصطلاح *Adverse Possession* و یا *squatters' rights* مطرح و ضمن ادغام با قوانین راجع به مرور زمان دعوی *Limitation of Actions* عمل می‌کند. در حال حاضر و بر اساس قانون ثبت املاک مصوب ۲۰۰۲، مرور زمان مملک روش غیر رسمی تحصیل مالکیت املاک محسوب شده و بر خلاف مقررات قانون ثبت املاک ۱۹۲۵، دیگر امکان تحصیل مالکیت به نحو مستقیم از طریق آن ممکن نیست، بلکه مدعی را وارد فرآیندی می‌نماید که نتیجه آن ممکن است تحصیل مالکیت باشد. مطابق قانون مرور زمان مصوب ۱۹۸۰ مرور زمان دعاوی مربوط به استرداد ملک و مال الاجاره، ۱۲ سال از شروع

---

۱. Limitation Act 1980





حق اقامه دعوا، در نظر گرفته شده بود.<sup>۱</sup> به طور کلی در حقوق انگلستان به ویژه در مبحث مالکیت اراضی، دادگاه ها در حوزه اثباتی مفهومی نسبی برای مالکیت قائل هستند، یعنی مالکیت فرد بر مال غیر منقول تا جایی محترم است که شخص دیگری نتواند دلیل بهتری برای اثبات مالکیت اعم از سبق تصرف و غیره اقامه نماید. (Lightwood, 1894, P.73) به صورت سنتی در نظام حقوقی انگلستان تصرف مساوی با مالکیت می باشد و متصرف مالک است، مگر آنکه شخص دیگری دلیل بهتری برای تصرف اقامه نماید (Burn, Cartwright, 2011, P.1126). بنابراین ضروری بود که دکتترین مرور زمان به این روند افزوده شده و برای ادعا ها علیه متصرف فعلی زمان معینی در نظر گرفته شود و به ادعا های بعد از تاریخ تعیین شده ترتیب اثر داده نشود، زیرا در غیر این صورت مالک هرگز روی آرامش را نخواهد دید و باید همیشه اضطراب مواجهه با ادعا های متصرفین قبلی و دعاوی واهی را داشته باشد. از همین رو نظام مالکیت انگلستان بر پایه مالکیت نسبی و مرور زمان توسعه یافته است. لذا برای افراد جامعه جهت تحصیل مالکیت اراضی کافی است برای مدت تعیین شده در قانون مال مورد نظر را در تصرف مالکانه داشته و دلایل کافی برای اثبات این امر در اختیار داشته باشند، وظیفه ارزیابی و احراز تصرف نیز با دادگاه ها می باشد و در ادامه افراد موصوف در اداره ثبت اسناد و املاک به عنوان مالک مال تحت تصرف ثبت و شناسایی می شوند و اسناد مالکیت به له ایشان صادر و تسلیم می گردد، هر چند در خصوص املاک ثبت شده فرآیند متفاوت است. (Mcfarlane & Hipkins & Nield, 2015, P. 251).

یکی از معروف ترین پرونده های حقوقی در انگلستان در خصوص تصرف معارض پرونده *Pyre*<sup>۲</sup> می باشد. این پرونده یکی از آخرین پرونده های مربوطه قبل از اجرایی شدن قانون ثبت املاک مصوب ۲۰۰۲ بود که به دلیل دادخواهی محکوم علیه

۱. 15. Time limit for actions to recover land: (1)

۲. J A Pye (Oxford) Ltd and Others v Graham and another (2002)

به دادگاه حقوق بشر اتحادیه اروپا جنجالی شد و از طرفی ضعف قانون مرور زمان ۱۹۸۰ را برملا نمود (Griggs, 2008, P. 287). در این پرونده آقای پای بر اساس قراردادی جهت چرا گوسفندان، اجازه می دهد همسایه وی خانواده گراهام از ۲۳ هکتار از زمین وی به ارزش ده میلیون پوند استفاده نمایند، تاریخ خاتمه قرارداد ۳۱ دسامبر ۱۹۸۳ بوده است. بعد از انقضاء قرارداد پای هیچ اقدامی جهت تخلیه ملک یا تمدید قرارداد نمی نماید. گراهام نیز بعد از ۱۲ سال تصرف ملک از تاریخ انقضاء قرارداد دعوی تملک بر اساس تصرف معارض را مطرح می نماید. دادگاه بدوی به ریاست قاضی نووبرگر<sup>۱</sup> رای به نفع گراهام صادر می نماید. دادگاه تجدیدنظر ضمن نقض دادنامه بدوی رای به نفع پای صادر و اعلام می نماید، گراهام صرفاً از زمین استفاده می نموده و متصرف آن نبوده است. در نهایت دیوان عالی<sup>۲</sup> ضمن رد رای تجدیدنظر، رای بدوی را استوار می نماید. پای از دولت انگلیس به دادگاه حقوق بشر اروپایی جهت اخذ غرامت شکایت نموده که در نهایت دادگاه تجدیدنظر آن مرجع نیز دادخواهی پای را مردود اعلام می نماید (Ibid, P. 291).

قانون ثبت املاک مصوب ۲۰۰۲ مقررات قبلی را که در نتیجه آن پای شکست خورد تغییر داد<sup>۳</sup> و قانون ثبت املاک مصوب ۱۹۲۵ و قانون انتقال املاک مصوب ۱۸۷۵ و بخشی از قانون مرور زمان ۱۹۸۰ را نسخ و مقررات ناظر به دکترین تصرف معارض را اصلاح و به روز رسانی نمود، در خصوص اموال غیر منقول دارای سابقه ثبتی قانون جدید حاکم بوده و طبق این مقررات مالک رسمی فرصت کافی برای اعتراض به متصرف معارض را یافته است. مطابق مبحث ۹۷، برنامه ششم از قانون جدید، تحت موضوع ثبت متصرف معارض، کسی که زمین یا بنای دارای سابقه ثبتی را بدون اذن مالک، متصرف شده و برای مدت ۱۰ سال همچون ملک خود با آن رفتار

۱. High Court Neuberger J

۲. House of Lords

۳. Land Registration Act 2002



می کند، حق دارد تقاضای ثبت رسمی ملک به نام خود را بنماید. مطابق بند ۱ از پاراگراف یک، شخص می تواند به اداره ثبت درخواست ثبت مال به عنوان مالک را تقدیم نماید، به شرطی که در تصرف وی برای مدت ۱۰ سال تا تاریخ تقدیم درخواست باشد.<sup>۱</sup> در این صورت اداره ثبت موظف است به مالک فعلی که نام وی در دفتر املاک مضبوط است، اخطاری در خصوص درخواست ثبت ملک ارسال دارد. مالک رسمی مهلت اعتراض به این درخواست را داشته و از تاریخ اعتراض دو سال مهلت خلع ید متصرف را دارد، در صورت عدم خلع ید ظرف دو سال، متصرف مجدداً حق درخواست ثبت ملک به نام خود را دارد، در این صورت ملک به نام وی ثبت خواهد شد. البته در صورت وجود ادله قانونی دیگر که علاوه بر تصرف، به ذی حقی متصرف نیز دلالت می نماید، نیازی به صبر برای اعتراض مالک، یا مدت دو ساله بعد از اعتراض وی نیست.

در حقوق انگلستان فرد غاصب ملک غیر نیز می تواند طی شرایطی مالک آن مال شناخته شود، این امر بر اساس نظریه غیر فعال بودن<sup>۲</sup> در حقوق انگلیس مطرح می شود. مطابق این نظریه قانون باید افرادی که املاک خود را رها نموده و آنها را بایر و معطل نهاده اند و زمینه تصرف غیر بر آن را فراهم نموده اند، مجازات نماید و این مجازات سلب مالکیت آنها است (Merrill, 1985, P.1145). البته این نظریه مخالف نیز دارد که آن را بر خلاف عدل و انصاف و در واقع نوعی تشویق غصب به عنوان عملی خلاف قلمداد می نمایند (Ballantine, 1919, P.135). ولی در هر حال از منظر کارآمدی اقتصادی نیز معطل نهادن ملک و به ویژه اراضی امری بر خلاف مصلحت های عمومی و ملی است و تصرف معارض در راستای کارآمدی و نفع عمومی تلقی

۱. SCHEDULE 6 1(1) A person may apply to the registrar to be registered as the proprietor of a registered estate in land if he has been in adverse possession of the estate for the period of ten years ending on the date of the application.

۲. Sleeping Theory

می‌گردد. هر چند در قانون سال ۲۰۰۲ رویکرد قبلی تعدیل شده و برای مالک رسمی حق و حقوق بیشتری در نظر گرفته شده است.

#### ۶. نتیجه‌گیری

از منظر تاریخی تصرف در تمامی نظام‌های حقوقی عالم مهمترین دلیل جهت تحصیل مالکیت می‌باشد. در فقه امامیه، تصرف به قصد احیاء و تملک بر اموال فاقد مالک همچون مباحات و اراضی موات سبب مملک محسوب می‌شود ولی در خصوص اموال دارای مالک، تصرف ولو طولانی مدت هیچ اثری در مالکیت ندارد، هر چند موضع برخی از فرق اهل سنت قبول دکتترین مرور زمان از طریق حیات و مضمی مدت معین است. در عالم اثبات، تصرف اماره مالکیت تلقی شده و صرفاً با اثبات خلاف آن می‌توان مال را از سیطره متصرف خارج نمود. هر چند روایاتی در منابع حدیثی اسلامی مؤید دکتترین مرور زمان مطرح شده است، ولی اکثریت فقها به ویژه علمای امامیه به آنها عمل ننموده‌اند. فلذا دکتترین مرور زمان نقش چندانی در ایجاد یا تثبیت نهاد مالکیت در فقه اسلامی به ویژه فقه شیعه نداشته و قبول دکتترین مرور زمان در دوران معاصر توسط ممالک اسلامی عمدتاً جنبه اقتباسی از حقوق غرب داشته است. در قانون مدنی ایران نیز به دلیل نفوذ فقه شیعه مرور زمان مملک از اسباب مالکیت نمی‌باشد و اثری در ایجاد یا تثبیت مالکیت ندارد. اما قانونگذار ایران در مقام ثبت عمومی املاک و تثبیت مالکیت‌ها به ناچار از دکتترین مرور زمان و صرفاً از نوع مسقط آن بهره برده است، هر چند در قوانین بعد از انقلاب اسلامی آن را هم کنار گذاشته است. در حقوق انگلستان مانند اکثریت مطلق کشور های جهان مرور زمان در ایجاد و تثبیت نهاد مالکیت نقش بی‌همتایی دارد. در تاریخ انگلستان متصرف با مالک یکسان در نظر گرفته شده و هر کس دلیل بهتری برای تصرف اقامه می‌نمود، مستحق تر در مالکیت آن مال بوده ولی در حوزه اثباتی با کمک قوانین مرور زمان نظام مالکیت در انگلستان تثبیت شد و از طرح دعاوی منقضی علیه مالکین



جلوگیری به عمل آمد و اکنون نیز نفوذ دکترین مرور زمان مملک در قوانین مرتبط مشهود است. النهایه به نظر می رسد هر چند ایجاد مالکیت به سبب دکترین مرور زمان در کشور ما با مخالفت های جدی و موانع شرعی روبروست و محق دانستن غاصب ولو با تصرف طولانی مدت ممکن نیست ولی جهت تثبیت مالکیتها چاره ای جز بهره برداری از دکترین مرور زمان نیست، در غیر این صورت نهاد مالکیت متزلزل شده و اثرات بسیار منفی اقتصادی و اجتماعی در بر خواهد داشت، لذا پیشنهاد می شود در راستای تعیین تکلیف اراضی فاقد سند رسمی، بعد از احراز تصرفات مالکانه و بلامنازع متقاضی مدت معینی جهت امکان اعتراض متضرر مشخص شود و همین طور در خصوص اسناد صادر شده قبلی در راستای قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتي اراضی و ساختمانهای فاقد سند رسمی مصوب ۹۰/۹/۲۰ و قوانین قبل از آن نیز همین محدودیت در امکان طرح دعوی متضرر احتمالی لحاظ گردد.

## ۷. منابع

### ۱-۷. فارسی و عربی

۱. ابن ابی جمهور، محمد بن زین الدین، *عوالی اللآلی العزیزیه فی الأحادیث الدینیّه*، ج ۲، قم، موسسه سید الشهداء، ۱۴۰۳ ق.
۲. ابن ابی زید، عبدالله ابن عبد الرحمن، *النوادر والزیادات علی ما فی المدونه من غیرها من الأمهات*، ج ۹، بیروت، دار الغرب الاسلامی، ۱۹۹۹.
۳. ابن العربی المعافری، ابوبکر محمد بن عبدالله، *المسالک فی شرح موطأ مالک*، ج ۶، بیروت، دارالفکر الاسلامی، ۲۰۰۷.
۴. ابن انس، مالک، *المدونه الکبری*، ج ۴، بیروت، دارالکتب العلمیه، ۱۴۱۵ ق.
۵. ابن بابویه، محمد بن علی، *المقنع*، قم، پیام امام هادی (ع)، ۱۴۱۵ ق.

۶. ابن رشد الحفید، أبو الولید محمد بن أحمد بن محمد، *بداية المجتهد و نهاية المقتصد*، ج ۲، قاهره، دارالحديث، ۱۴۲۵ ق.
۷. ابن وهب، ابو محمد عبدالله بن وهب بن مسلم فہری قرشی، *الموطأ كتاب القضاء فی البيوع*، بی جا، بی تا.
۸. اصغری، ناصر، «جستاری در اهمیت و ضرورت مرور زمان در امور مدنی»، *راه وکالت*، شماره ۲، ۱۳۸۸.
۹. البشیر، محمد طه، غنی، *حقوق العینیة الحقوق العینیة الاصلیة - الحقوق العینیة التبعیة*، ج ۱، بغداد، جامعه بغداد، ۱۹۸۲ م.
۱۰. المعینی، محمد سعود، *اثر التقادم فی الفقه الاسلامی - دراسه المقارنه*، بغداد، جامعه بغداد، ۱۹۹۰ م.
۱۱. آل کاشف الغطا، محمد حسین، *تحریر المجله*، ج ۴، قم، فیروزآبادی، ۱۳۶۲.
۱۲. الموسوعه الفقہیہ، ج ۱۸، کویت، وزاره الاوقاف و الشؤون الاسلامیہ، ۱۹۹۰ م.
۱۳. تسخیری، محمد علی، *القواعد الاصولیہ و الفقہیہ علی مذهب الامامیہ*، ج ۲، تهران، المجمع العالمی للتقرب بین المذاهب الاسلامیہ، ۱۳۸۳.
۱۴. جعفری لنگرودی، محمد جعفر، *ترمینولوژی حقوق*، تهران، گنج دانش، ۱۳۸۹.
۱۵. -----، *حقوق اموال*، تهران، گنج دانش، ۱۳۸۸.
۱۶. -----، *حقوق تعهدات*، تهران، گنج دانش، ۱۳۸۹.
۱۷. جمالی، جمال الدین، «قوانین فقه اسلامی»، *مجله کانون*، شماره سوم، سال دهم، ۱۳۴۵.
۱۸. جمالی، جمال الدین، «قوانین فقه اسلامی»، *مجله کانون*، شماره پنج و شش، سال دهم، ۱۳۴۵.
۱۹. جناتی، محمد ابراهیم، *ادوار فقه و کیفیت بیان آن*، قم، تبیان، ۱۳۸۷.
۲۰. حر عاملی، محمد بن حسن، *تفصیل وسائل الشیعہ إلى تحصیل مسائل الشریعہ*، ج ۱۷، قم، موسسه آل البيت (ع)، ۱۴۱۶ ق.



۲۱. ----- تفصیل وسائل الشیعۀ إلى تحصیل مسائل الشریعۀ، ج ۱۸، قم، موسسه آل البیت (ع)، ۱۴۱۶ ق.
۲۲. ----- تفصیل وسائل الشیعۀ إلى تحصیل مسائل الشریعۀ، ج ۲۵، قم، موسسه آل البیت (ع)، ۱۴۱۶ ق.
۲۳. ----- تفصیل وسائل الشیعۀ إلى تحصیل مسائل الشریعۀ، ج ۲۷، قم، موسسه آل البیت (ع)، ۱۴۱۶ ق.
۲۴. حسن، علی عوض، الدفع بالسقوط و التقادم فی المواد المدینه و الجناعیه، اسکندریه، دارالفکر الجامعی، ۱۹۹۸ م.
۲۵. حسینی خواند میر، غیاث الدین ابن همام الدین، تاریخ حبیب السیر فی اخبار افراد بشر، تهران، خیام، ۱۳۸۰.
۲۶. خفیف، علی، اسباب اختلاف الفقهاء، قاهره، دارالفکر العربی، ۱۴۱۶ ق.
۲۷. خمینی، روح الله، الرسائل، ج ۱، قم، موسسه اسماعیلیان، ۱۳۶۸.
۲۸. دانشور ثانی، رضا، فرحبخش، ابوالفضل، «نقد و بررسی فقهی پذیرش قاعده تقادم در امور مدنی»، آموزه های فقه مدنی، شماره هفتم، ۱۳۹۲.
۲۹. دیلمی، احمد، مرور زمان (بررسی فقهی-حقوقی)، قم، بوستان کتاب، ۱۳۸۴.
۳۰. ذاکری، محمد وحید، حاتمی، علی اصغر، «تجدید اعتبار «مرور زمان» در نظام حقوقی جمهوری اسلامی ایران»، مجله دانشکده حقوق و علوم سیاسی، شماره ۴۸، ۱۳۷۹.
۳۱. زحیلی، وهبه، الفقه الإسلامی وأدلته، ج ۴، دمشق، دار الفکر، ۱۴۰۹ ق.
۳۲. زحیلی، وهبه، الفقه الإسلامی وأدلته، ج ۶، دمشق، دار الفکر، ۱۴۰۵ ق.
۳۳. شریفی، مجتبی، «ضرورت احیای باب مرور زمان در قانون»، دادرسی، شماره سی و هفتم، ۱۳۸۲.
۳۴. شهیدی، مهدی، سقوط تعهدات، تهران، مجد، ۱۳۹۲.

۳۵. صدر، محمد باقر، *اقتصادنا*، ترجمه محمد کاظم موسوی، ج ۱، تهران، انتشارات اسلامی، ۱۳۶۴.
۳۶. \_\_\_\_\_، *فدک فی التاریخ*، نجف، المطبعه الحیدریه، ۱۳۷۴.
۳۷. صفائی، عبدالصاحب، *رساله قانون مرور زمان از نظر فقه اسلامی*، تهران، مسعود سعد، ۱۳۳۳.
۳۸. طباطبایی یزدی، سید کاظم، *حاشیه مکاسب*، ج ۱، قم، موسسه اسماعیلیان، ۱۴۲۱ ق.
۳۹. عدل، سید مصطفی، *حقوق مدنی*، تهران، خرسندی، ۱۳۹۴.
۴۰. فضل اله، خواجه رشید الدین، *جامع التواریخ*، بهمن کریمی، ج ۲، تهران، انتشارات اقبال، ۱۳۳۸.
۴۱. \_\_\_\_\_، *تاریخ مبارک غازانی*، هرتفورد انگلستان، نشر استفن اوستین، ۱۹۴۰ م.
۴۲. فیض، علیرضا، *مبایه فقه و اصول*، تهران، انتشارات دانشگاه تهران، ۱۳۸۲.
۴۳. قرافی، شهاب الدین احمد ابن ادریس، *الذخیره*، ج ۱۱، بیروت، دار الغرب الاسلامی، ۱۹۹۴.
۴۴. قمی، علی بن ابراهیم، *تفسیر القمی*، ج ۲، قم، دارالکتاب، ۱۴۰۴ ق.
۴۵. کشوری، عیسی، «بررسی مرور زمان در حقوق اسلام»، *مجله قضایی و حقوقی دادگستری*، شماره هشتم، ۱۳۷۲.
۴۶. کلینی، محمد بن یعقوب، *الکافی*، ج ۵، تهران، دار الکتب الاسلامیه، ۱۴۰۷ ق.
۴۷. \_\_\_\_\_، *الکافی*، ج ۷، تهران، دار الکتب الاسلامیه، ۱۴۰۷ ق.
۴۸. *مجله الاحکام الشرعیة*، (۱۸۷۹ م)
۴۹. محقق داماد، مصطفی، *قواعد فقه - بخش مدنی*، ج ۱، تهران، مرکز نشر علوم انسانی، ۱۳۸۳.





۵۰. محقق کرکی، علی بن حسین، جامع المقاصد فی شرح القواعد، ج ۷، قم، موسسه آل البيت (ع) لاحیاء التراث، ۱۴۲۹ ق.
۵۱. -----، علی بن حسین، جامع المقاصد فی شرح القواعد، ج ۸، قم، موسسه آل البيت (ع) لاحیاء التراث، ۱۴۲۹ ق.
۵۲. محیط طباطبائی، محمد، دادگستری در ایران- از انقراض ساسانی تا ابتدای مشروطیت، تهران، ضمیمه مجله وحید، ۱۳۴۷.
۵۳. مظفر، محمد رضا، اصول فقه، ج ۲، قم، نشر سید عبد اله اصغری، ۱۳۸۶.
۵۴. مقدم، عیسی، «بررسی وضعیت شرعی مرور زمان برات و سفته و چک»، راه وکالت، شماره ۱۱، ۱۳۹۳.
۵۵. مهرپور، حسین، مجموعه نظریات شورای نگهبان، ج ۳، تهران، کیهان، ۱۳۷۱.
۵۶. میرزای قمی، ابوالقاسم بن محمد حسن، جامع الشتات فی اجوبه السوالات، ج ۲، تهران، کیهان، ۱۳۷۱.
۵۷. نراقی، احمد بن محمد مهدی، عوائد الایام فی بیان قواعد الاحکام و مهمات مسائل الحلال و الحرام، قم، تبلیغات اسلامی حوزه علمیه، ۱۳۷۵.
۵۸. نوری، جعفر، آخوندی، عبدالرشید، «تحلیل اقتصادی حقوق در باب مرور زمان»، پژوهش حقوق خصوصی، شماره ۵، ۱۳۹۲.
۵۹. نهرینی، فریدون، «تناسب اصولی دلیل تصرف در اثبات مالکیت»، مجله تحقیقات حقوقی، شماره چهل، ۱۳۸۳.
۶۰. هاشمی، فاطمه، «ثبت املاک و مساله مالکیت خصوصی به روایت اسناد مجلس»، پیام بهارستان، شماره ۵، ۱۳۸۸.

#### ۲-۷. انگلیسی

61. Ballantine, Henry W, «Title by Adverse Possession», *Harvard Law Review*, VoL. 32, 1919.

62. Boele Woelki, Katharina, «The Limitation of Actions in The International Sale of Goods», *Uniform Law Review*, issue3, 1999.
63. Buckland, WW, «A Text-Book of Roman law from Augustus to Justinian», Cambridge University Press, 1921.
64. Burn, Edward and John Cartwright, «Cheshire and Burn's Modern Law of Real Property», 18th, Oxford, 2011.
65. C.F. Kolbert, «Justinian, The digest of Roman law», Penguin Books, 1979.
66. Crump, David, «Statutes of Limitations. The Underlying Policies», *University of Louisville Law Review*, Vol.54, 2016.
67. E.B. Conant, «the Laws of the Twelve Tables», *13 St. Louis L. Rev*, Vol. 13, 1928.
68. Fox, David, «Relativity of Title at Law and in Equity», *the Cambridge Law Journal*, Vol.65, No.2, 2006.
69. Graziadei, Michele, Lionel, Smith, «Comparative Property Law- Global Perspectives». Cheltenham: Edward Elgar Publishing, 2017.
70. Gregory S. Alexander, Eduardo M. Penalver, «Properties of Community», *Theoretical Inquiries in Law*, Vol.10, 2009.
71. Griggs, Lynden, «Possession, Indefeasibility and Human Rights», *Queensland University of Technology Law and Justice Journal*, Vol.8, No.2, 2008.
72. Janke, Benjamin West, Licari, François-Xavier, «The French Revision of Prescription: A Model for Louisiana?», *Tulane Law Rev*, Vol.85, No.1, 2010.
73. Krause LE, «the History and Nature of Acquisitive Prescription and of Limitation of Actions in Roman-Dutch Law», *South African Law Journal*, No.40, 1923.
74. Land Registration Act, United Kingdom, 2002.
75. John M. Lightwood, «A Treatise on Possession of Land», London, UK, Stevens and Sons, 1894.
76. Louisiana Civil Code, 1808.
77. Mackenzie, Judith-Anne, «Text Book on Land Law»,», Oxford University Press, 16<sup>th</sup> Edition, 2016.
78. Mcfarlane, Ben, Hopkins, Nicholas, Nield, Sarah, «Land Law, Text, Cases and Materials», Oxford University Press, 2015.



79. Merrill, Thomas W, «Property Rules, Liability Rules and Adverse Possession»' *North-western University Law Review*, Vol.79, No.1122, 1985.
80. Michael J. Kaufman, John M. Wunderlich, «Toward a Just Measure of Repose. the Statute of Limitations for Securities Fraud», *William and Mary Law Review*, Vol. 52, 1547.
81. Mill, John Stuart, «*Principles of Political Economy with some of their Applications to Social Philosophy*», Longmans, Green and Co, 1909.
82. Ochoa, Tyler. T, Wistrich, Andrew, «the Puzzling Purposes of Statutes of Limitation», *Pacific Law Journal*, Vol. 28, 1997.
83. Panesar, Sukhninder, «The importance of possession in the common law tradition». *Coventry Law Journal*, volume 8, 2003.
84. Prescription and Limitation (Scotland) Act 1973.
85. Reinhard, Zimmerman, «*Comparative Foundations of a European Law of Set-Off and Prescription*», Cambridge University Press, 2002.
86. Richardson, B Sally, «Buried by the Sands of Time. the Problem with Peremption», *Louisiana Law Review*, Vol. 70, 2010.
87. Rostill, Luke David, «*Fundamentals of Property Law: Possession, Title and Relativity*», Wadham College, PhD Thesis, 2016.
88. Stake, Jeffrey E., «The Uneasy Case for Adverse Possession», *the Georgetown Law Journal*, Vol.89, No.2419, 2001.
89. Study Group on a European Civil Code and the Research Group on EC Private Law (Acquis Group), «*Principles, Definitions and Model Rules of European Private Law Draft Common Frame of Reference(DCFR)*»,Munich, Sellier European law publishers GmbH, 2009.
90. Suzette, M. Malveaux, «Statutes of Limitations. A Policy Analysis in the Context of Reparations Litigation», *the George Washington Law Review*, Vol.74, 2005.
91. Triggiano, Annalisa, «Short Remarks on Extinctive Prescription in Legal History», *US-China Law Review*, Vol.10, 2013.
92. Tzachi Raz, Itzhak, «*Use It or Lose It: Adverse Possession and Economic Development*», Working Paper at Department of Economics, Harvard University, 2017.