

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

حکمرانی خوب

و نقش ایمان ثبت اسناد و املاک در تحقق آن

حوزه علمین الدین

محمد کریمی زاده

بوی

انتشارات بوتیا

شمس‌الدین، حمزه، ۱۳۶۵ - کوکبی‌زاده، محمد، ۱۳۶۱ -

حکمرانی خوب و نقش سازمان ثبت اسناد و املاک در تحقق آن.

شابک: ۹۷۸-۶۲۲-۹۹۷۵۷-۰-۱

وضعیت فهرست نویسی: فیا

مشتصات ظاهری: ۱۹۰ ص.

مشتصات نشر: کرمان: بوتیا، ۱۳۹۷.

موضوع: حکمرانی خوب، مدیریت، ثبت اسناد و املاک، ایران.

شماره شابک ملی: ۵۳۵۴۷۸۸

رده بندی دیویی: ۳۴۵/۵۵۰۱۳۲

رده بندی کنگره: ۳۹۱.۸ ش / ۴۵۱۴ KMH



انتشارات بوتیا

کرمان: خیابان شهید مصطفی خمینی (ره) حدفاصل کوچه ۵۱ و ۶۱

حکمرانی خوب و نقش سازمان ثبت اسناد و املاک در تحقق آن.

نویسندگان: حمزه شمس‌الدین - محمد کوکبی‌زاده

قیمت: ۲۲۰۰۰۰ ریال

شمارگان: ۱۰۰۰ نسخه

نوبت چاپ: اول ۱۳۹۷

چاپ و صحافی: بوتیا

شابک: ۹۷۸-۶۲۲-۹۹۷۵۷-۰-۱

حق چاپ برای ناشر و نویسندگان محفوظ است.

فهرست مطالب

صفحه	عنوان
۱	مقدمه.....
۹	فصل اول: مفهوم‌شناسی و پیشینه پژوهش.....
۱۰	مبحث اول: مفهوم شناسی.....
۱۰	گفتار اول: حکمرانی.....
۱۰	گفتار دوم: حکمرانی خوب.....
۱۲	گفتار سوم: تثبیت مالکیت.....
۱۲	گفتار چهارم: ساختار سازمان ثبت اسناد و املاک.....
۱۳	پیشینه پژوهش.....
۲۵	فصل دوم: تاریخچه ثبت اسناد و املاک و حکمرانی.....
۲۶	مبحث اول: مبانی تاریخی حکمرانی خوب در جهان.....
۳۲	مبحث دوم: مبانی تاریخی قوانین و حقوق ثبت.....
۳۲	گفتار اول: سابقه حقوق ثبت در دوره قبل از هخامنشیان.....
۳۳	گفتار دوم: سابقه حقوق ثبت در دوره هخامنشیان.....
۳۵	گفتار سوم: سابقه حقوق ثبت در دوره بعد از هخامنشیان تا انقراض ساسانیان.....
۳۶	گفتار چهارم: سابقه حقوق ثبت در دوره ساسانیان.....
۳۹	گفتار پنجم: سابقه حقوق ثبت در دوره پس از ساسانیان.....
۳۹	بند اول: در دوره اسلامی.....
۴۰	بند دوم: عصر غول، ایلخانان و تیموریان:.....
۴۳	گفتار ششم: سابقه حقوق ثبت در دوره صفویه.....
گفتار هفتم:	سابقه حقوق ثبت در دوره پس از انقراض صفویه تا دوران مشروطه
۴۴	

گفتار هشتم: سابقه حقوق ثبت بعد از تاریخ مشروطه تاکنون	۴۶
بند اول: تاسیس دفاتر اسناد رسمی:	۵۰
بند دوم: مهر دفتر خانه:	۵۲
بند سوم: کانون سردفتران و دفتر یاران:	۵۳
فصل سو: مبانی نظری	۵۵
مبحث اول: نشیت مالکیت در فقه اسلامی	۵۶
مبحث دوم: انواع مالکیت در فقه اسلامی و حقوق موضوعه	۶۱
گفتار اول: املاک شخصی در فقه اسلامی و حقوق موضوعه	۶۱
گفتار دوم: املاک عامه در فقه اسلامی و حقوق موضوعه	۶۴
گفتار سوم: املاک دولتی و حکومتی در فقه اسلامی و حقوق موضوعه	۶۵
مبحث سوم: دستور العمل نحوه صدور سند مالکیت جدید	۶۷
مبحث چهارم: تئوری‌های حکمرانی خوب	۷۴
گفتار اول: اصول پنج گانه حکمرانی خوب	۷۵
گفتار دوم: تفاوت حاکمیت دولت با حکمرانی خوب	۷۵
مبحث پنجم: ساختمان و اجزا حکمرانی خوب	۷۸
گفتار اول: رابطه با ذی نفعان	۷۹
گفتار دوم: مدیریت ریسک	۷۹
گفتار سوم: پاسخگویی بیرونی	۸۰
گفتار چهارم: پاسخگویی درونی	۸۰
گفتار پنجم: برنامه ریزی و نظارت بر عملکرد	۸۰
گفتار ششم: بررسی و ارزیابی تشکیلات حکمرانی	۸۱
مبحث ششم: انواع دیدگاه نظری در زمینه حکمرانی خوب	۸۴
گفتار اول: دیدگاه دولت بزرگ	۸۴
گفتار دوم: دیدگاه دولت کوچک	۸۵

گفتار سوم: الگوی حکمرانی خوب	۸۶
مبحث هفتم: ملاک‌ها و شاخصه‌های حکمرانی خوب	۸۷
فصل چهارم: نقش سازمان ثبت اسناد و املاک کشور (با تأکید بر تثبیت مالکیت) در پرتو حکمرانی خوب	۹۳
مبحث اول: نقش تثبیت مالکیت در شکل‌گیری امنیت اقتصادی	۹۴
گفتار اول: تمایز بین حقوق اموال و حقوق مالکیت در حقوق موضوعه و	۹۶
گفتار دوم: نقش تثبیت مالکیت در افزایش درآمد دولت	۱۰۲
گفتار سوم: نقش تثبیت مالکیت در رشد اقتصادی	۱۰۴
بند اول: تأثیر حق مالکیت مستحقات بر رشد اقتصادی	۱۱۲
بند دوم: تأثیر حق انتقال بر رشد اقتصادی	۱۱۵
بند سوم: تأثیر نصرت به خنار مالکیت بر رشد اقتصادی	۱۱۶
بند چهارم: تأثیر حق مالکیت بر نه‌ها بر رشد اقتصادی	۱۱۷
گفتار چهارم: نقش تثبیت مالکیت در ایجاد رفاه اجتماعی	۱۲۸
مبحث دوم: نقش تثبیت مالکیت در سدهای امنیت حقوقی	۱۳۴
گفتار اول: نقش سیستم کاداستر در شکل‌گیری امنیت حقوقی	۱۳۵
بند اول: مزایای سیستم کاداستر و نظام تثبیت مالکیت در افزایش امنیت حقوقی	۱۳۶
بند دوم: مزایای سیستم کاداستر و نظام تثبیت مالکیت برای افزایش قضا‌دایی	۱۴۰
گفتار دوم: نقش سیستم کاداستر و نظام تثبیت مالکیت در کاهش اختلافات و دعاوی	۱۴۲
بند اول: آثار قضایی شکلی سیستم کاداستر و نظام تثبیت مالکیت در کاهش اختلافات و دعاوی	۱۴۵

بند دوم: نقش سیستم کاداستر و نظام تثبیت مالکیت در تحقق خدمات حقوقی کارآمد:.....	۱۴۶
بند سوم: آثار قضایی ماهوی سیستم کاداستر و نظام تثبیت مالکیت در کاهش اختلافات و دعاوی:.....	۱۴۷
گفتار سوم: نقش سیستم سامانه ثبت آنی و نظام تثبیت مالکیت در کاهش اختلافات و دعاوی:.....	۱۴۸
بند اول: حاکم‌گیری از جعل:.....	۱۴۸
بند دو: حاکم‌گیری از ارتشاء:.....	۱۴۹
بند سوم: حاکم‌گیری از دعاوی و طرح شکایت علیه سازمان ثبت و دفاتر اسناد رسمی:.....	۱۵۰
بند چهارم: نقش ثبت خدمات معاملات به صورت الکترونیکی و نظام تثبیت مالکیت در کاهش اختلافات معاماتی:.....	۱۵۱
گفتار چهارم: نقش سیستم کاداستر و نظام تثبیت مالکیت در جلوگیری از صدور اسناد مالکیت معارض:.....	۱۵۵
مبحث سوم: نقش تثبیت مالکیت در شکل‌گیری امنیت روانی:.....	۱۵۶
گفتار اول: نقش تثبیت مالکیت در شکل‌گیری امنیت سرمایه‌های ملی و ملی:.....	۱۵۶
گفتار دوم: عدم انکار و تردید اسناد مالکیت و نقش آن در شکل‌گیری امنیت روانی:.....	۱۵۹
برآمد:.....	۱۶۵
نتیجه‌گیری:.....	۱۶۶
منابع و مآخذ:.....	۱۷۵
الف) کتاب‌ها:.....	۱۷۶
ب) مقالات:.....	۱۷۹
ج) مجلات:.....	۱۸۰

مسئولیت اساسی سازمان ثبت اسناد و املاک کشور تثبیت مالکیت می‌باشد و صدور اسناد مالکیت تک برگ نقش موثری در تنظیم روابط حقوقی، مالی و نهایتاً کاهش دعاوی مطرح شده در محاکم قضایی و دادرها و دادگاه‌ها دارد و شاخص‌های مذکور جزء ارکان مهم شکل‌گیری حکمرانی خوب می‌باشند. همچنین مالکیت و آثار آن از نظر اسلام، علم حقوق، علم جامعه‌شناسی و ... دارای اهمیت فراوانی می‌باشد که لزوم توجه به این مقوله را مشخص می‌نماید. هدف اصلی پژوهشگران در این کتاب تبیین نقش سازمان ثبت اسناد و املاک کشور در شکل‌گیری حکمرانی خوب و از اهداف جزئی می‌توان به تبیین نقش سازمان ثبت اسناد و املاک کشور در شکل‌گیری امنیت اقتصادی، تبیین نقش سازمان ثبت در شکل‌گیری امنیت حقوقی و تبیین نقش این سازمان در شکل‌گیری امنیت روانی اشاره کرد. از همین رو این کتاب در پی پاسخ‌گویی به سؤال «نقش سازمان ثبت اسناد و املاک کشور در شکل‌گیری حکمرانی خوب چیست؟» می‌باشد.

فرضیه محوری در این کتاب بر این اساس بنا شده است که: «به نظر می‌رسد عملکرد سازمان ثبت اسناد و املاک کشور سبب بالا رفتن شاخص‌های حکمرانی خوب (امنیت روانی و امنیت حقوقی و امنیت اقتصادی) در جامعه می‌گردد.» نگارندگان در این کتاب به این نتیجه رسیدند که هر زمان که سخن از حکمرانی خوب به بیان می‌آید بحث نظام اقتصادی و مالکیت خصوصی و راهکارهای حفاظت از این مالکیت نیز پیش کشیده می‌شود و تثبیت مالکیت مسبب تضمین مالکیت و همچنین با قابلیت تبدیل شدن به وثیقه‌ای مطمئن برای اخذ تسهیلات و برنامه ریزی موثر در بازار خرید و فروش و قانونمند کردن این فعالیت‌ها، سبب بالا رفتن امنیت اقتصادی می‌شود و همچنین با جلوگیری از جعل اسناد سبب بالا رفتن امنیت حقوقی شده و نهایتاً تثبیت مالکیت با جلوگیری از تعارض مالکیت و کاهش دعاوی دادرها و دادگستری‌ها سبب بالا رفتن امنیت روانی می‌شود. این مقوله با توجه به

آثار ثبتی و قضایی که دارد در کاهش اختلافات و دعاوی موثر است؛ همچنین تثبیت مالکیت از حیث ثبتی، با ایجاد پایگاه داده‌های زمین، مستندسازی اطلاعات زمین و تضمین ضریب امنیت و از حیث قضایی خواه در قالب آثار شکلی قضایی و تحقق خدمات حقوقی کارآمد و خواه از حیث ماهوی با در اختیار گذاردن اطلاعات کامل و دقیق موجب تحقق رأی واقعی و جلوگیری از اطاله دادرسی و صوری بودن آراء می‌گردد.

با گذشت قرن‌ها در اثر اشتغال به شغل کشاورزی و تهیه مکان جهت سکونت انسان‌ها ناچار بودند مقرراتی پیروی کنند و به مال دیگران دست درازی نکنند و متوجه شدند که باید اصول و مقرراتی را بین خود مجری سازند و پیمان‌های خود را محترم شمارند به همین خاطر علم حقوق عموماً و حقوق ثبت اسناد و املاک خصوصاً شکل و تکامل یافت و تا به شکل حکمرانی خوب زمینه زندگی با کیفیت را در جهان و نیز جهان آخرت (با تأکید بر ارزش اسلامی) فراهم نماید. بشر همواره در پی ایجاد روش‌ها و نظام‌هایی جهت ثبت حق مالکیت به عنوان بارزترین نمونه حق عینی بوده تا بدین وسیله حفظ و اجرای حق مزبور را هر چه بهتر تضمین کند. به ویژه هنگامی که حق مزبور در ارتباط با زمین (اموال غیر منقول) مطرح می‌گردد. نظام‌های ثبت زمین، زیر ساخت‌هایی مهم هستند که تحقق اهداف و سیاست‌هایی را که از ثبت زمین دنبال می‌شود در همه کشورها تجهیز می‌کند. لذا نظام‌های مزبور باید ساده، مطمئن، سریع، مناسب از نظر مالی و منطبق با نیازهای جامعه ای که ثبت در آن صورت می‌گیرد، بوده و بوسیله قانون گذاری و نهادهای اجتماعی پشتیبانی شوند و منابع مالی و انسانی کافی برای اعمال و نگهداری آن‌ها موجود باشد. از طرفی سازمان ثبت اسناد و املاک زیرمجموعه قوه قضائیه است و نقش موثری در تنظیم روابط حقوقی، مالی، بهداشت حقوقی، کاهش دعاوی و مراجعان به محاکم قضایی دارد. این سازمان با سابقه ای کهن و داشتن وظایف قانونی متنوع در راستای مالکیت افراد جامعه و حمایت از مخترعین و مکتشفین نقش بزرگی در توسعه فعالیت‌های

اقتصادی و مناسبات بازرگانی دارد. از طرف دیگر مالکیت از نظر اسلام و مسایل اجتماعی دارای اهمیت فراوانیست و سازمان ثبت اسناد و املاک کشور مسئول تثبیت مالکیت در کشور بوده و بی شک این سازمان و قوانین ثبتی آن در شکل گیری حکمرانی خوب نقش مهمی دارد و بدون توجه به سازمان ثبت نمی توان به چنین حکمرانی دست یافت. مأموریت ها و گستره حضور و بالاخص نقش تثبیت مالکیتی سازمان ثبت اسناد و املاک کشور در عرصه خدمت رسانی به مردم، گویای نقش و جایگاه مهم آن در شکل گیری حکمرانی خوب است. از طرف دیگر می توان گفت بهترین و گویاترین دلیل بر اهمیت ممتاز این سازمان در بین دیگر دستگاه های اجرایی و غیراجرایی حدت آن است. چنانچه ایجاد چنین مرجعی در تشکیل حکمرانی خوب؛ اگر از ضروریات نخستین به شمار نمی آمد، اقدام به تاسیس آن نمی شد. عمر بیش از ۱۰۷ ساله این سازمان بیانگر این حقیقت است که تشکیل یک حکمرانی خوب بدون چنین دستگاه مظلور نبوده و نیست. دیر پایی سازمان ثبت، همراه و همگام با تغییرات و تحولات، بر افزون در پهنه جغرافیایی و دگرگونی های نوع تملک و تثبیت حقوق با توجه به پیسرف های بشر در فن آوری های مختلف بین قوام و استحکام آن است و مبین این واقعیت است که به رغم فراز و فرودهای به وجود آمده در حاکمیت ها و دولت ها و نوع رویکرد به سب های تملکی دارایی روز به روز به نیاز و وابستگی آحاد مردم و دولت به این دستگاه فزور گشته است. در هیچ کشور و دیاری کسی را نمی توان سراغ گرفت که از چنین تنکیلات عظیم و پردامنه ای بی نیاز باشد. این شدت نیاز را نسبت به سایر دستگاه ها کمتر می توان دید. هر انسانی نیاز به یک فضا و محیطی دارد که آن را اشغال کند، جایی بایستد، بنشیند راه برود، استراحت کند و سرانجام بعد از مرگش در آن به آرامش ابدی برسد. تمامی موارد فوق قدم به قدم و سایه به سایه به نظام ثبت اسناد و املاک نیازمند است. همانطور که از ترجمه آیه ۲۸۲ سوره بقره استنباط می شود که خداوند باری تعالی درخصوص اهمیت ثبت و سند می فرماید: «ای اهل ایمان چون به قرض و نسیه

معامله کنید زمانی معین، سند و نوشته ای در میان باشد و باید نویسنده درستکاری معامله میان شما را بنویسد و از نوشتن ابا نکند که خدا بر وی نوشتن آموخته پس باید بنویسد و مدیون امضا کند و از خدا بترسد، از آنچه مقرر شد چیزی نکاهد و نیفزاید و اگر مدیون سفیه یا صغیر است و صلاحیت امضا ندارد ولی او به عدل و درستی امضا کند و دو تن از مردان گواه آورید و اگر دو مرد نیابید یک تن مرد و دو زن، هرگاه حرفین راضی شدند گواهی می گیرند که اگر یک نفر آنها فراموش کند دیگری در خاطر باشد و هرگاه شهود را به مجلس یا محاکمه بخوانند امتناع از رفتن نکند و در نوشته آن با تاریخ معین مسامحه نکند چه معامله کوچک و چه بزرگ باشد این بهتر است مرد و مدعی و محکم تر برای شهادت و نزدیکتر به اینکه شک و ریبی در معامله پیش نیاید که محض نزاع شود مگر آنکه معامله نقد حاضر باشد که دست میان شما برود. در این صورت باقی نیست که ننویسد و هرگاه معامله متاع و مال پربهایی کنید و در آن گواه گیرد و سبب به نویسنده و گواهها در حال کارشان ضرری رسد و بی اجر مانند و اگر چنین کند "نافرمانی کرده اند از خدا بترسید" خداوند به شما تعلیم مصالح امور کند خدا بر همه چیز دانا است.» همانطور که ملاحظه گردید بزرگترین آیه قرآن کریم ناظر بر نظام ثبت رسمی است و حکمرانی خوب میسر نمی گردد مگر در سایه قوانین ثبتی شفاف و با قدرت اجرایی و ضمانت اجرایی بالا. از همین رو، اهمیت مطالعه نقش تثبیت مالکیت با تاکید بر قوانین ثبتی) در شکل گیری حکمرانی خوب روشن می شود.

جامعه بشری دائماً در حال تغییر و تحول است. روز به روز مسائل جدیدی پیش می آید که از جنبه های مختلف نیاز به بررسی و پژوهش دارد. علم حقوق نیز ناگزیر است تا همزمان با این تحولات، توسعه یابد تا جوابگوی نیازهای جامعه باشد چون در غیر اینصورت مشکلات عدیده ای بر سر راه جامعه قرار می گیرد. لذا فقدان قانون در مورد مسائل جدید منجر به هرج و مرج می گردد. یکی از این موارد مالکیت و تثبیت مالکیت در قوانین موضوعه برای ساخت جامعه سالم و در نهایت حکمرانی خوب

می‌باشد. از اینرو با توجه به اینکه مالکیت در دین مبین اسلام و قوانین جمهوری اسلامی ایران از اهمیت بالایی برخوردار است و هم چنین سبب حفظ حقوق فردی و اجتماعی (مدنی) می‌گردد، شناسایی مالک و تثبیت نوع و حدود ملک از اهمیت والایی برخوردار می‌باشد و با توجه به اینکه در حال حاضر بیش از ۴۰ درصد دعاوی حقوقی و کیفری در دادگاه و دادسراها مربوط املاک می‌باشد، احراز تصرف مالکانه و شناسایی مالک و نوع ملک و حدود آن از نقش بسزایی در ایجاد حکمرانی خوب دارد و این احراز تصرف مالکانه و بلامنازع از میزان دعاوی کاسته و در نهایت سبب گسترش عدالت و حکمرانی خوب می‌گردد.

برابر ماده ۹ ق.ث.ا.ا. ثبت مکلف به ثبت املاک غیر منقول می‌باشند و قبل از اقدام به ثبت عمومی املاک هر ناحیه، حدود ناحیه مزبور بایستی به وسیله انتشار در جراید به اطلاع عموم برسد و از تاریخ انتشار اولین آگهی در ماده ۱۰ ق.ث. تا شصت روز باید متصرفین به عنوان مالکیت - وسیله اظهارنامه درخواست ثبت نمایند. اداره ثبت نیز تا نود روز پس از انتشار اولین آگهی مذکور مکلف است صورت کلیه اشخاصی را که اظهارنامه دادند با نوع ملک و شماره ملک (پلاک ثبتی که از طرف اداره ثبت برای هر ملک معین می‌شود) در روزنامه آگهی نماید (این آگهی در دو نوبت به فاصله سی روز منتشر می‌شود) پس از انتشار آگهی ماده ۹ و ۱۰ ق.ث. و قبل از شروع عملیات ثبت عمومی در ناحیه مورد نظری که از قبل اعلام شده اسامی مالکین و مشخصات املاک را در کتابچه ای یا صورت جلسه ای نوشته و بعد از شماره گذاری و توزیع اظهارنامه‌ها می‌پردازند و بعد از این مرحله شماره ملک، اسامی مالکین و مشخصات ملک در دفتر توزیع اظهارنامه مرقوم می‌گردد. چنانچه اظهارنامه‌های توزیع شده در موعد مقرر عودت داده شوند در دفتر توزیع تاریخ بازگشت آن‌ها به روز و ماه و سال مرقوم می‌گردد و پرونده ای برای هر پلاک تشکیل و اسناد و قبالة جات و بنچاق ملک و مدارک راجع به مالکیت و تصرف در پرونده مورد عمل، بایگانی می‌شود. در هر حال درخواست کننده باید نحوه تصرف خود را برای تقاضای ثبت معلوم کند.

نسبت به املاکی که اظهارنامه‌های مربوط به آن‌ها عودت داده نشده است طبق ماده ۱۳۹ ق. ث. اعلانی منتشر و به کسانی که حق تقاضای ثبت دارند شصت روز مهلت خواهد داد تا تقاضای ثبت نمایند. در مورد اظهارنامه‌هایی که در ظرف مدت مزبور داده می‌شود و یا قبل از این تاریخ ولی در خارج از مدت داده شده است مطابق ماده ۱۲ عمل خواهد شد. (در حال حاضر ماده ۱۳ نسخ شده است) و املاکی نسبت به آن‌ها در مدت مذکور فوق (۶۰ روز) تقاضا داده نشود (یا اظهارنامه‌ها اصطلاحاً عودت داده نشوند) به عنوان مجهول المالک اعلان و تابع مقررات مذکور در ماده ۱۲ ق. ث. خواهد بود. اگر چه قبل از تاریخ اجرای این قانون اداره ثبت در نتیجه تحقیقات خود به اسم اشخاصی اعلان کرده باشد نسبت به املاکی که مجهول المالک اعلان شده اشخاصی که حق تقاضای ثبت را دارند می‌توانند ظرف دو سال از اجرای این قانون تقاضای ثبت کنند و پس از گذشتن از مدت دو سال معاملات راجع به آن ملک قبل از تقاضای ثبت در دفتر اسناد رسم پذیرفته نمی‌شوند. از آنجا که مالکین یا متصرفین املاک مجهول المالک نمی‌توانند نسبت به این املاک معامله رسمی در دفترخانه اسناد رسمی تنظیم نمایند لذا مجبورند به طریق عادی معامله کنند و متصرفین فعلی این گونه املاک در صدد تقاضای ثبت آن‌ها برآیند و گاهی به طور عمده دیده می‌شود عاجز از ارائه قولنامه‌هایی که منتسب به مالکین اولیه (یعنی همان اشخاصی که که در دفتر توزیع ملک به آن‌ها تعرفه پلاک ثبتی به عنوان مجهول و بلا ثبت قید شده) هستند و نمی‌تواند سلسله ایادی گذشته را با ارائه بنچاق و قبالة جات ارائه نمایند و از آنجا که نماینده ثبت اولین و مهمترین کارش احراز تصرف مالکانه متقاضی ثبت می‌باشد و به دلیل عدم ارائه قبالة جات و بنچاق ملک نمی‌تواند تصرف بلامنازع متصرف را احراز نماید، در حالی که متصرف ملک مزبور با توجه به تحقیقات در برخی موارد مدت زمان زیادی را متصرف است و در آن محل هم گاهی سکونت، کشاورزی وغیره دارد و این خود اماره ای است بر مالکیت فرد. بنا بر مراتب فوق دو دیدگاه مطرح است:

۱- عده ای عقیده دارند صرف تصرف دلیل بر مالکیت است و احراز مالکیت بلااشکال است لذا پذیرش ثبت را انجام و نتیجه صدور سند مالکیت به نام متصرف است.

۲- عده ای صرف تصرف را دلیل مالکیت نمی‌دانند و از این حیث ارائه مدارک را (بنچاق و قباله جات) را جهت پذیرش ثبت خواستارند.

با توجه به دو دیدگاه مطرح شده و با نگاهی به ماده ۳۵ ق. م. و ۷۴۷ ق. آ. د. م. دیدگاه اول به نظر صحیح و احراز مالکیت نیز صحیح می‌باشد اما با در نظر گرفتن مواد ۹، ۱۰، ۱۱، ۱۲ ق. ش. و مواد ۶ و ۱۳۹ آیین نامه اجرایی قانون ثبت مورد مطالعه قرار گرفته که از صرف به عنوان مالکیت هم نام برده و مجدداً در سیستم عملیات ثبتی اظهار داشت که نماینده ثبت بایستی نحوه مالکیت متقاضی را با تبعیت ایادی گذشته که ملک به نام اتحاد در دفتر توزیع اظهارنامه به نام او معرفی شده مشخص نماید و چنانچه بلا اشکال بر سر جلسه احراز تصرف مالکانه را مرقوم دارد. بنابراین از آنجایی که انسان موجودی است که به سوی بی‌نهایت و مطلق الوجود گرایش و تمایل دارد گاهی مقصود را استلزام گرفته و هدف خود را در این دنیا می‌طلبد؛ هر چند که خود او متوجه این موضوع نباشد. از این رو در کارهای خود به اندازه کفاف قناعت نمی‌کند و همیشه در پی طلبی است که برای آن حد و مرزی قائل نیست و چون به هدف مورد نظر رسید، هدف و آمال به مرور و طولانی تر را دنبال می‌کند و تا به مطلق نرسد از طلب خسته نمی‌گردد؛ بنابراین انسان‌ها در معاملات خود که معمولاً در پی کسب مال بیشتر می‌باشند از این اصل مستثناء نیستند و به فکر سود و منفعت مطلق خود می‌باشند. از این رو ممکن است اقدام به انعقاد معاملاتی نمایند که تعارض با معاملات سابق آن‌ها دارد؛ چون در معاملات لاحق سود بیشتری کسب می‌کنند. همین گرایش به مال و سود بیشتر او را و می‌دارد که معاملات سابق را نادیده گرفته و اقدام به انعقاد معامله معارض نماید. اما با تثبیت مالکیت جلوی بسیاری از سودجویی‌ها گرفته شده و عدالت گسترش می‌یابد و

حکمرانی خوب برقرار می‌گردد؛ از اینرو در این کتاب در پی پاسخگویی به سوالات زیر می‌باشیم: نقش تثبیت مالکیت در شکل‌گیری حکمرانی خوب چیست؟ نقش تثبیت مالکیت در شکل‌گیری امنیت اقتصادی چیست؟ نقش تثبیت مالکیت در شکل‌گیری امنیت حقوقی چیست؟ نقش تثبیت مالکیت در شکل‌گیری امنیت روانی چیست؟

نظریه حکمرانی خوب که اخیراً توسط متفکران غربی مطرح شده، کلید پیشرفت جوامع را در فراهم کردن شرایط توسعه توسط نهادهایی که به نظام سیاسی کمک می‌نمایند می‌داند. نظام سیاسی از عهده انجام وظایف حاکمیتی و پشتیبانی خود برآید و بتواند امنیت، توسعه پایدار و هدایت آن به نفع عامه مردم باشد. از طرف دیگر به دلیل ارزش بالای اراضی و نیز مساحت بالای کشور ایران، مالکیت خصوصی و نظام تثبیت مالکیت راهی به سوی بهبود حکمرانی خوب در جمهوری اسلامی می‌باشد.