Journal of Comparative Civil Procedure
Vol. 2, Special Issue 2026

Specialised & Scientific Bi-Quarterly
https://www.compcp.ir/

Analysis of the Burden of Proof in Ownership and endowment (vaqf) Disputes: A Note on Supreme Court Judgment No. 9509970909100146, Dated 12 June 2016

آیین دادرسی مدنی تطبیقی
Comparative Civil Procedure

Rahim Pilvar: Associate professor of Private Law Faculty of Law Farabi College University of Tehran.
email: rahimpilvar@ut.ac.ir

Reza Hadi: LLM. in Registration Law, Faculty of Law, College of Farabi, university of Tehran, Iran.
email: rezahadi@ut.ac.ir

In disputes concerning ownership and endowment (vaqf) status, where no official deed of ownership or endowment is available, determining which party bears the burden of proof depends on the property's prior legal status. If a property was previously privately owned and a party subsequently claims that it is endowed, the burden of proof rests on the party asserting the endowment. Conversely, where the property's prior endowment status has been established, the party claiming subsequent private ownership must prove ownership. However, disagreement remains as to whether the presumption of ownership arising from the current possessor's possession prevails over the property's prior endowment status. Other factual scenarios may also arise. In the case under review, the possession exercised by the private owner and the endowment institution appears to have coexisted in parallel. In Judgment No. 95099709091001246, dated 12 June 2016, the Third Branch of the Supreme Court of Iran correctly identified deficiencies in the investigations conducted by the lower courts, quashed the judgment under appeal, and deemed it necessary to examine registration records, endowment records, records held by the Agricultural Jihad authorities, and other relevant indicia in order to reach a proper decision.

Keywords: Endowment (vaqf); Ownership; Presumption of Possession; Termination of Endowment Status; Property's Legal History.

دو فصلنامه علمی ـ تخصصی
نوع مقاله: پژوهشی

مجله آیین دادرسی مدنی تطبیقی
https://www.compcp.ir/

تحلیل بار اثبات در دعاوی مالکیت و وقفیت

(با نگاهی به دادنامه شماره ۹۵۰۹۹۷۰۹۰۹۱۰۰۱۴۶ مورخ ۱۳۹۵/۳/۲۳ شعبه سوم دیوان عالی کشور)

نوشتهٔ
رحیم پیلوار*
رضا هادی**

تاریخ دریافت: ۱۴۰۵/۰۷/۱۷
تاریخ پذیرش: ۱۴۰۵/۰۷/۱۹

چکیده

در دعاوی مالکیت و وقفیت در فقدان سند رسمی مالکیت یا وقفیت، تعیین شخصی که باید ادعای خود را اثبات کند، به وضعیت حقوقی سابق مال وابسته است. اگر ملکی سابقه مالکیت خصوصی داشته باشد و شخصی بعداً مدعی وقفیت آن شود، مدعی وقف باید دلیل ارائه کند؛ اما اگر سابقه وقفیت ملک احراز شده باشد، مدعی مالکیت خصوصی لاحق باید مالکیت خود را اثبات کند اما در خصوص این که اماره ید مالک فعلی بر وقفیت سابق غلبه کند اختلاف موجود است. گاهی نیز ممکن است فروض دیگری اتفاق بیفتد. در پرونده ی مورد بررسی ظاهرا تصرفات مالک و موقوفه به صورت موازی بوده است. دادنامه شماره ۹۵۰۹۹۷۰۹۰۹۱۰۰۱۲۴۶ مورخ ۱۳۹۵/۳/۲۳ شعبه سوم دیوان عالی کشور، به درستی با تشخیص نقص تحقیقات در دادگاه‌های پایین تر، دادنامه فرجام‌خواسته را نقض و بررسی سوابق ثبتی، اوقافی، جهادکشاورزی و سایر قرائن را جهت صدور حکم صحیح لازم دانسته است.

کلیدواژه: وقف؛ مالکیت؛ اماره تصرف؛ خروج از وقفیت؛ سابقه حقوقی ملک

* دانشیار حقوق خصوصی، دانشکده حقوق، پردیس فارابی دانشگاه تهران. rahimpilvar@ut.ac.ir
** کارشناس ارشد حقوق ثبت، دانشکده حقوق، پردیس فارابی دانشگاه تهران، ایران. rezahadi@ut.ac.ir

۱. مقدمه

در پرونده حاضر، خواهان نخست با استناد به اجاره‌نامه و ادله دیگر، مالکیت سه دانگ مشاعی زمین زراعی را ادعا کرده و اداره اوقاف بر وقفیت شش دانگ، به سابقه اجاره شش دانگ و پرداخت مال‌الاجاره تکیه کرده است. دادگاه بدوی دعوا را مردود دانسته و وقفیت[۱] شش دانگ را قطعی تلقی کرده است. ولی دادگاه تجدیدنظر با توجه به دو سند عادی قدیمی و شهادت شهود، وقفیت را نسبت به سه دانگ احراز و نسبت به سه دانگ دیگر حکم به ابطال وقف و اجاره نامه مربوطه صادر کرده است. دیوان عالی کشور به درستی به علت نقص تحقیقات، رأی فرجام خواسته را نقض و بررسی سوابق ملک را ضروری دانسته است. بدین بهانه پرسش اصلی این مقاله این است که «سابقه حقوقی ملک» چگونه باید در تعیین بار اثبات در تعارض وقفیت و ملکیت مورد بررسی قرار گیرد.

۲. جریان پرونده و منطق رأی دیوان

در مرحله بدوی، قراردادهای اجاره و قبوض پرداخت مال‌الاجاره از سوی دادگاه قرینه‌ای مهم بر وقفیت شش دانگ ملک تلقی شده است اما در مرحله تجدیدنظر، دو سند عادی قدیمی که در آنها از خرید زمین، واگذاری برای آبادانی و اختصاص نصف زمین به عزاداری حضرت خامس آل‌عبا (و نیمی به عنوان اجرت مورث خواهان) سخن رفته، همراه با شهادت شهود مورد توجه قرار گرفته و دادگاه وقفیت سه دانگ را احراز نموده اما برای سه دانگ دیگر دلیل کافی احراز نکرده است.

دیوان عالی کشور با ذکر عبارت «رسیدگی دادگاه‌ها ناقص و {در} نتیجه دادنامه فرجام‌خواسته مخدوش است» در صدر رأی خویش، دادنامه فرجام خواسته را نقض کرد. دیوان بررسی سوابق توسط دادگاه‌های تالی را ناقص تشخیص داده و طی ۴ بند لازم دانسته تحقیقات و استعلامات لازم صورت پذیرد. این بخش از رأی نشان می‌دهد که دیوان، تاریخچه حقوقی ملک را برای حل اختلاف، تعیین‌کننده می‌داند.

دادنامه شماره ۹۵۰۹۹۷۰۹۰۹۱۰۰۱۴۶، مورخ ۱۳۹۵/۳/۲۳، در پرونده شماره ۹۱۰۹۹۸۱۹۶۴۱۰۰۸۰۴ صادره از شعبه سوم دیوان عالی کشور:

فرجام‌خواه: اداره کل اوقاف و امور خیریه بلده

فرجام‌خوانده: آقای م. م. خواسته دعوای اصلی: ابطال وقف نسبت به سه دانگ مشاع از شش‌دانگ یک قطعه زمین در روستای تاکر/ولیقوز بخش بلده و ابطال اجاره نامه مربوطه «رسیدگی دادگاه‌ها ناقص و نتیجه دادنامه فرجام‌خواسته مخدوش است: ۱- ادعای

۱. صفایی، سید حسین؛ سید احسان حسینی، حقوق اشخاص و اموال، تهران: نشر میزان، ۱۴۰۴، ص. ۳۳۸.

وقفیت یا مالکیت محتاج به دلیل و ارائه مستندات آن است؛ لذا ضرورت داشته بدواً در این مورد از طرفین اخذ توضیح و سوابق اخذ و ملاحظه و وضعیت موقوفه و سابقه آن از اداره ثبت استعلام و یادآور می‌گردید اگر درباره وقفیت/مالکیت رقبه مورد اختلاف سوابقی وجود دارد به دادگاه ارسال و یا رأساً توسط محکمه اخذ و ملاحظه شود. همچنین سابقه آن از اداره اوقاف باید مطالبه گردد. ۲- به پیوست دادخواست بدوی دو فقره سند عادی خرید ملک و وقفیت تقدیم شده است. در سند عادی مورخ ۱۳۱۲/۴/۲۷ درج شده است: «. . . و ثانیاً وقف کرده بود برای عزاداری حضرت خامس آل‌عبا علیه‌السلام که در خانه مسکونی خودش مصرف شود به موجب وقف‌نامه که در دست است سنین متمادی لم‌یزرع و مخروبه بود، لذا به تاریخ تیر (۱۳۱۲) ذیل ورقه قرار داده شد به عالیجاه آقای موسی ولد ارجمند یونس تاکری که مزرعه مزبور را احیا نماید و . . . » از آن مستفاد می‌شود که پلاک مزبور قبل از واگذاری به موسی تاکری، مزرعه بوده و متروکه و وقف شده بوده است و دارای وقف‌نامه بوده است. دادگاه باید قبلاً در مورد مفاد سند مزبور از طرفین اخذ توضیح به عمل آورد. ۳. با توجه به تاریخ وقف و تاریخ اقامه دعوی، اقتضاء دارد با اخذ سوابق اداره اوقاف و تحقیق از طرفین معلوم شود که در طول این مدت اداره و استفاده و رسیدگی به رقبه مزبور و صرف درآمد آن به چه نحوی عمل می‌شده است. قبوض و اسناد مالی و هزینه‌ها و درآمدهای آن ملاحظه و آنچه در رابطه با کشف حقیقت راجع به وقفیت یا ملکیت رقبه است، استخراج و در صورت‌جلسه دادرسی ثبت شود. ۴. سابقه آن از اداره کشاورزی و دارایی استعلام گردد و اگر در اجرای ماده ۱۹۹ قانون آئین دادرسی مدنی تحقیقات دیگری که در کشف حقیقت مؤثر است انجام و پس از حصول نتیجه وفق مستندات و قوانین موضوعه مبادرت به صدور رأی شود. علی‌هذا مستنداً به بند ۵ ماده ۳۷۱ و ماده ۳۹۶ قانون مزبور، دادنامه مدنی فرجام‌خواسته نقض و رسیدگی بعدی با لحاظ بندهای الف مواد ۴۰۱ و ۴۰۵ همان قانون به دادگاه صادرکننده رأی واگذار می‌شود».

رئیس شعبه سوم دیوان عالی کشور — عضو معاون

حسن غفارپور — محمدرضا سلطانیان

۳. سابقه حقوقی ملک؛ نقطه آغاز تعیین بار اثبات

مهم‌ترین نکته قابل استخراج از رأی این است که در دعاوی مالکیت و وقفیت، وضعیت فعلی ملک نباید جدا از وضعیت سابق آن تحلیل شود. امری که در کتب مربوطه در حقوق ایران هم اساسی تلقی می‌شود (کاتوزیان، ۱۳۹۸، ص ۱۹۵ به بعد). در واقع باید میان «اثبات وضعیت اولیه ملک» و «اثبات تغییر وضعیت حقوقی آن» تفکیک کرد. در مرحله نخست

اداره اوقاف مکلف به ارائه دلایل وقفیت است چون اصل بر مالکیت است؛ اما پس از احراز وقفیت، اگر بین متصرفین کنونی اختلاف باشد (یکی مدعی وقفیت و یکی مدعی مالکیت)، برخی معتقدند مدعی مالکیت خصوصی باید سبب معتبر تغییر وضعیت را توضیح و اثبات کند آنهم به یک علت ساده! چون مال وقف شده علی القاعده قابل فروش نیست! در مقابل برخی معتقدند اماره ید فعلی در هر حال بر استصحاب وقفیت سسابق غلبه دارد مگر اینکه مدعی مالکیت اقرار به وقفیت سابق کند (ملاک ماده ۳۷ ق. م)[1]. حتی رایی (نظریه) از هیات عمومی دیوان عالی وجود دارد که البته منتهی به رای وحدت رویه نشده است[2].

۴. اماره تصرف و مواد ۳۵ تا ۳۷ قانون مدنی

ماده ۳۵ قانون مدنی تصرف به عنوان مالکیت را دلیل مالکیت می‌داند ولی در ادامه ماده ۳۶ تصرفی را که ثابت شود، ناشی از سبب مملک یا ناقل قانونی نباشد، معتبر نمی‌شمارد. تصرف در فقه و حقوق ایران معانی متعددی دارد[3] اما آنچه در اینجا مطرح است بحث تصرف به عنوان اماره است.

البته امروزه ضرورت اخذ سند رسمی مالکیت و لزوم رسمی بودن معاملات راجع به آن از جمله بیع و وقف بر کسی پوشیده نیست[4]. قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال

آیین دادرسی مدنی تطبیقی
Comparative Civil Procedure
ویژه‌نامه نکوداشت
قاضی حسن غفارپور
مراغی رئیس شعبه
سوم دیوان عالی
کشور، ایران - ۱۴۰۵

۱. برای توضیحات این دیدگاه ر.ک: کاظمی، محمود، قلمرو اثباتی اماره ید: تحلیل ماده ی ۳۷ قانون مدنی ایران، تعالی حقوق سال چهاردهم تابستان ۱۴۰۲ شماره ۲، ۱۱۹، ص ۱۲۵ به بعد.

۲. رای شماره ۶۹۹ مورخ ۱۷/۰۴/۱۳۳۴ هیات عمومی دیوان عالی کشور: «. . پس از قرائت رای‌های صادره از شعبه ۴ و ۶ و استماع توضیحات آقایان رئیسان و مستشاران شعبتین نامبرده و مذاکره و بحث در اطراف مساله روشن شد که نسبت به اصل و اساس حکم قضیه اختلاف نظر و رویه بین دو شعبه نبوده است و هر دو شعبه در مسائل زیر متفق می‌باشد: ۱ - به طوری که طبق ماده ۳۵ قانون مدنی تصرف به عنوان مالکیت دلیل مالکیت است تا خلافش ثابت شود تصرف به عنوان وقفیت نیز دلیل وقفیت است تا خلافش محرز شود. ۲- تصرف به عنوان وقف قابل اثبات با شهادت شهود است. ۳- ید فعلی حاکم بر ید سابق است. یعنی تصرف فعلی به عنوان مالکیت را تصرف سابق وقف ولو ثابت شود از اعتبار ساقط نمی‌کند مگر در صورتی که ضمن اثبات تصرف سابق وقف محرز شود که منشا تصرف فعلی مالکانه غصب و بدون مجوز قانونی عدواناً عین موقوفه از تصرف وقف انتزاع شده است و در این صورت تصرف وقف معتبر است تا خلافش ثابت شود. با توافق نظر در سه اصل فوق مجال و موردی برای اختلاف نظر شعبتین باقی نبوده است تا برای رفع آن و توحید رویه موضوع طرح و اخذ رای هیات عمومی به عمل آید».

۳. جعفری لنگرودی، محمد جعفر؛ حقوق اموال، چ ۵، تهران: انتشارات گنج دانش، ۱۳۸۰، ص. ۱۴۱.

۴. طباطبائی حصاری، نسرین و صفی زاده، سروش؛ درآمدی بر خانواده‌های بزرگ ثبت املاک معاصر (بر مبنای مولفه‌های کلان طبقه بندی تطبیقی)، مجله تحقیقات حقوقی تابستان ۱۴۰۰- شماره ۹۴، ۲۳۹ تا ۲۶۶، ص. ۲۴۰ به بعد؛ امینی، منصور، «نقش ثبت سند در بیع مال غیر منقول در حقوق فرانسه و بررسی قابلیت پذیرش آن در حقوق ایران»، نشریه تحقیقات حقوقی، شماره ۴۹، شهریور ۱۳۸۸، ص. ۲۱۲ به بعد؛ همچنین: پیلوار، رحیم، حاتمه صفری، اهمیت اعطای اعتبار مطلق به اسناد رسمی معاملات اراضی و املاک جهت تثبیت مالکیت خصوصی، مجله پژوهش‌های حقوق ثبت، دوره ۱، شماره ۱، فروردین

غیرمنقول در کنار قانون ثبت اسناد و املاک، به همین ضرورت توجه داشته است. با این حال در حقوق ما همچنان در برخی پرونده‌ها ناگزیر ادله سنتی مورد توجه قرار می‌گیرند.

در دکترین درباره تعارض مالکیت سابق و تصرف فعلی اختلاف وجود دارد. مرحوم دکتر کاتوزیان، با الغای خصوصیت از ماده ۳۷[۱] و قاعده دانستن محتوای آن، میان اثبات مالکیت سابق به هر دلیل معتبر و اقرار متصرف، تفاوت نمی‌گذارد و در صورت احراز مالکیت سابق مدعی با دلیل، متصرف فعلی را مکلف به اثبات سبب انتقال می‌داند به بیان دیگر اماره قدرت خود را از دست می‌دهد[۲]. در مقابل مشهور اقرار موضوع ماده ۳۷ را استثنا دانسته و اماره تصرف را در این فرض هم جاری می‌دانند[۳].

در پرونده حاضر ظاهرا فرض خاصی قابل تصور است. از قسمتی از مفاد رای تجدیدنظر بر می‌آید خواهان مدعی است از همان ابتدا سه دانگ ملک وقف بوده و سه دانگ آن از باب اجرت مقرره برای پدر خواهان، در ازای احیای ملک، در ملکیت خواهان بوده است پس فقط نسبت به سه دانگ مقِر محسوب می‌شود. یعنی می‌گوید وقفیت و ملکیت با هم موجود شده اند و هر دو تصرف دارند، سه دانگ از باب مالکیت در ید خواهان است و نصف آن هم وقف است که باید اجاره به موقوفه پرداخت شود.

۵. نقد نهایی رأی دیوان عالی کشور

رأی دیوان از حیث تشخیص نقص تحقیقات قابل دفاع است. حل اختلاف میان طرفین، با اتکا به اجاره‌نامه یا چند شهادت قابل حل نیست و بررسی سوابق ثبتی، اوقافی، و جهاد کشاورزی ضرورت دارد. همچنین استناد به ماده ۱۹۹ قانون آیین دادرسی مدنی با وظیفه دادگاه در انجام تحقیقات لازم برای کشف حقیقت سازگار است. در واقع اراضی در حقوق ایران در طی زمان مشمول مقررات متعددی شده اند برای همین دیوان عالی به حق خواستار بررسی دقیق موضوع شده است. البته به نظر رأی می‌توانست روشن‌تر بر لزوم تفکیک میان دو مرحله تصریح کند: نخست، احراز وضعیت اولیه ملک؛ دوم، احراز سبب تغییر احتمالی آن وضعیت.

۱۴۰۱، ص. ۱۵-۳۶.

۱. ماده ۳۷ ق. م: «اگر متصرف فعلی اقرار کند که ملک سابقاً مال مدعی او بوده است در این صورت مشارالیه نمی‌تواند برای رد ادعای مالکیت شخص مزبور به تصرف خود استناد کند مگر اینکه ثابت نماید که ملک به ناقل صحیح به او منتقل شده است».

۲. کاتوزیان، امیرناصر، اموال و مالکیت، چاپ ۵۲، نشر میزان، ۱۳۹۸، ص. ۲۰۰.

۳. کاظمی، محمود، پیشین، ص. ۱۲۵.

نتیجه

رأی شـــعبه سوم دیوان عالی کشور بیش از آنکه رأی نهایی درباره مالکیت یا وقفیت باشد، رأیی درباره ضرورت بررســی «زنجیره حقوقی ملک» است. نقطه قوت آن، الزام دادگاه به بررســی مجموعه سوابق ثبتی، اوقافی، مالی و کشاورزی است؛ اما رأی در بیان اثر حقوقی احتمالیِ احراز ســابقه وقفیت بر بار اثبات، می‌توانست دقیق‌تر باشد. از این منظر، «سابقه حقوقی ملک» باید نقطه آغاز تحلیل دعاوی مشابه باشد.

منابع

۱. امینی، منصور؛ «نقش ثبت ســند در بیع مال غیر منقول در حقوق فرانســه و بررســی قابلیت پذیرش آن در حقوق ایران»؛ نشریه تحقیقات حقوقی، شماره ۴۹، شهریور ۱۳۸۸، ص. ۲۱۱–۲۳۸.

۲. پیلوار، رحیم، حاتمه صفری، اهمیت اعطای اعتبار مطلق به اسناد رسمی معاملات اراضی و املاک جهت تثبیت مالکیت خصوصی، مجله پژوهش‌های حقوق ثبت، دوره ۱، شماره ۱، فروردین ۱۴۰۱، ص. ۱۵–۳۶.

۳. جعفری لنگرودی، محمد جعفر، حقوق اموال، چ ۵، تهران: انتشارات گنج دانش، ۱۳۸۰.

۴. صفایی، سید حسین؛ سید احسان حسینی، حقوق اشخاص و اموال، تهران: نشر میزان، ، ۱۴۰۴

۵. طباطبائی حصاری، نســرین و صفی زاده، ســروش؛ درآمدی بر خانواده‌های بزرگ ثبت املاک معاصر (بر مبنای مولفه‌های کلان طبقه بندی تطبیقی)، مجله تحقیقات حقوقی تابســتان ۱۴۰۰– شــماره ۹۴، ۲۳۹ تا ۲۶۶.

۶. کاتوزیان، امیرناصر، اموال و مالکیت، چاپ ۵۲، نشر میزان، ۱۳۹۸.

۷. کاظمی، محمود، قلمرو اثباتی اماره ید: تحلیل ماده ی ۳۷ قانون مدنی ایران، تعالی حقوق ســال چهاردهم تابستان ۱۴۰۲ شماره ۲، ص. ۱۱۹ – ۱۴۴.