

اصلاحی ثبت که مقرر می دارد: رسیدگی و رفع اشتباهی که در عملیات تفکیکی رخ دهد و منتج به انتقال رسمی یا ثبت دفتر املاک شود با هیات نظارت است، مشروط بر اینکه رفع اشتباه مزبور خللی به حق کسی نرساند. رفع اشتباه با هیات نظارت است.

نکته: تفکیک زمانی امکانپذیر است که یا ملک ثبت دفتر املاک شده و دارای سند مالکیت است یا عملیات مقدماتی پایان یافته است و اعتراض به ثبت ملک و تحدید حدود نشده است یا اعتراض شده ولی تعیین تکلیف شده است. چرا که اگر در مرحله آگهی نوبتی یا تحدید حدود باشد چه بسا اعتراض واصل شود لذا حتما باید تشریفات مقدماتی تمام شده باشد. چرا که فرض کنیم دو نفر، یک ملک ۱۰۰۰ متری را با هم شریک هستند و در مرحله عملیات مقدماتی است و آگهی نوبتی منتشر شده ولی ۹۰ روز مهلت اعتراض منقضی نشده است حال اگر اجازه تفکیک بدهیم و دو نفر، ملک را به دو قسمت ۵۰۰ متری بین خود تفکیک کنند حال تصور شود که اعتراض به ثبت واصل شود یا ملک مستحق للغیر درآید یا اعتراض تحدید حدود در مرحله تحدید حدود انجام گیرد و ... در اینصورت حق شخص مالک واقعی تضییع می شود و عملیات تفکیکی با مشکل مواجه می شود لذا در قانون پیش بینی شده اگر در عملیات تفکیکی اشتباهی رخ دهد رسیدگی با هیات نظارت است.

هیات نظارت مانند بند ۴ ماده ۲۵ بررسی کرده اگر اصلاح اشتباه موجب تضییع حقوق ثالث شود، صرفا احراز اشتباه کرده ولی ابطال ثبت و سند و اصلاح عملیات تفکیکی موکول به اظهار نظر مرجع قضایی است ولی اگر اصلاح اشتباه، موجب تضییع حقوق ثالث نشود هیات رای به اصلاح عملیات تفکیکی صادر می کند که مشکل ایجاد نکند.

نکته: فرق تفکیک و افراز:

تفکیک: ایجاد چند محدوده در یک محدوده

افراز: جدا کردن سهم مشاعی احد از مالکین مشاعی از سهم یا سهام مالکین دیگر به قدرالسهم

افراز، امر ترافعی است و معمولا اختلاف حاکم است و رضایت و توافق حاکم نیست. تفکیک و افراز هر نوع تقسیم است. در افراز توافق نیست ولی در تفکیک توافق است.

آیا رفع اشتباه در عملیات افراز نیز در صلاحیت هیات نظارت است؟

تا سال ۱۳۵۷ افراز در صلاحیت مرجع قضایی بود که با تصویب قانون افراز و فروش املاک مشاع مصوب ۱۳۵۷/۰۸/۲۲، در صلاحیت اداره ثبت قرار گرفت و اشتباه در عملیات افراز و مرجع رفع آن در قانون پیش بینی نشده است حال این سوال مطرح می شود که رفع اشتباه در صلاحیت کدام مرجع است؟ هیات نظارت یا مرجع دیگر؟

در پاسخ می توان گفت اینکه در ماده ۶ و بندهای ۸ گانه ماده ۲۵ اصلاحی قانون ثبت، در خصوص اشتباهات مربوط به افراز و تعیین هیات نظارت به عنوان مرجع رفع اشتباه، صحبتی به میان نیامده است به اعتبار این است که تا قبل از ۱۳۵۷/۰۸/۲۲ یعنی در ۱۳۵۱/۱۰/۱۸، افراز در صلاحیت مرجع قضایی بوده لذا موردی نداشته که رفع اشتباه در افراز با هیات نظارت باشد ولی از آنجا که با قانون افراز و فروش املاک مشاع مصوب ۱۳۵۷، افراز املاکی که عملیات مقدماتی آن پایان یافته است در صلاحیت اداره ثبت قرار گرفته است و نظر به اینکه حسب اطلاق ماده ۶ قانون اصلاحی ثبت، مرجع حل اختلافات و رفع اشتباهات ثبتی هیات نظارت است و از طرفی می توان گفت که بعد از ۱۳۵۷/۰۸/۲۲ که افراز در صلاحیت اداره ثبت قرار گرفته است اشتباهات در عملیات افراز همچون اشتباه در عملیات تفکیکی نوعی اشتباه ثبتی و مشمول حکم مقرر در ماده ۶ اصلاحی قانون ثبت بوده لذا رفع آن با هیات نظارت است: به عبارتی اگر در ۱۳۵۱/۱۰/۱۸ یعنی زمان تصویب ماده ۶ اصلاحی قانون ثبت و تعیین هیات نظارت به عنوان مرجع حل اختلافات و اشتباهات ثبتی، افراز نیز همچون تفکیک در صلاحیت اداره ثبت بود، رفع اشتباه افراز نیز در صلاحیت هیات نظارت بوده و وجه مشترک افراز این است که چه بسا مثل تفکیک، در افراز نیز در زمان مساحی، تعیین نوعیت و... اشتباه حادث شود.

بندهای ۷ و ۸ ماده ۲۵ اصلاحی ثبت:

اولا: مربوط به اسناد است.

ثانیا: هر دو پس از رسیدگی هیات، در شورای عالی ثبت در امور اسناد مورد رسیدگی قرار می گیرد. با این تفاوت که تصمیم هیات نظارت در خصوص بند ۷، مستقیم قابل اعتراض در شورای عالی ثبت است ولی بند ۸ قطعی و غیرقابل اعتراض در شورای عالی ثبت بوده ولی اگر رای خلاف قانون صادر شده و شخص مراتب شکایت خود را به رئیس سازمان ثبت ارائه دهد و رئیس سازمان ثبت، شکایت ایشان را وارد تشخیص و رای هیات نظارت را خلاف قانون تشخیص دهد می تواند دستور رسیدگی به شورای عالی ثبت بدهد که در اینجا شورای عالی ثبت که شعبه مربوط به امور اسناد است پس از استعلام از هیات نظارت و اداره ثبت و اطمینان از اینکه رای هیات نظارت هنوز اجرا نشده است مبادرت به رسیدگی کرده ولی در رسیدگی تابع نظر رئیس سازمان ثبت نبوده و در رسیدگی استقلال داشته و اعلام خلاف بودن رای هیات نظارت و ارجاع به شورای عالی ثبت توسط رئیس سازمان ثبت، مانع اجرای رای هیات که قطعی بوده است، نمی شود.

بند ۷ ماده ۲۵ اصلاحی ثبت:

متن بند ۷ " هرگاه در طرز تنظیم اسناد و تطبیق مفاد آنها با قوانین اشکال یا اشتباهی پیش آید رفع اشکال و اشتباه و صدور دستور لازم با هیأت نظارت خواهد بود."

اگر سردفتری در مطابقت با قوانین، سندی را اشتباه تنظیم کند یا در تطبیق مفاد سند با قوانین اشتباه حاصل شود و رسیدگی هیات نظارت حاکم بر این امر است و به عنوان یکی از اشتباه ثبتی، صلاحیت رسیدگی دارد.

بند ۸ ماده ۲۵ اصلاحی ثبت:

متن بند ۸ "سیدگی به اعتراضات اشخاص نسبت بنظریه رئیس ثبت در مورد تخلفات و اشتباهات اجرائی با هیأت نظارت است."

این بند شامل دو قسمت است:

۱- شکایت نسبت به دستور اجرای ثبتی

در مورد اجرای مفاد اسناد رسمی، شخص به دستور اجراء شکایت داشته باشد. مضمون شکایت این است که اداره ثبت صلاحیت نداشته که سند را به اجرا بگذارد.

مثال: چک گرچه یک سند عادی است ولی لازم الاجرا است (اینکه گفته شود در حکم سند رسمی است اشتباه است). ولی اگر علت برگشت چک و صدور گوهی عدم پرداخت این باشد که امضاء مندرج در چک با امضاء موجود در بانک مطابقت نداشته باشد در آیین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی پیش بینی شده که در اینصورت چک قابلیت اجراء ندارد چون از نظر اداره ثبت، این چک نیست و در صورتی که بانک مطابقت امضاء را تایید کرده و فاقد موجودی باشد، چک قابلیت اجرا دارد و اگر امضای ذیل چک با امضای موجود در بانک مطابقت نداشته باشد چه بسا این چک توسط شخص دیگری پیدا و امضاء شده یا توسط دیگری جعل شده و....

حال در فرض فوق، چنانچه اداره ثبت، چک موصوف را به اجرا گذارد، شخص صاحب چک شکایت می کند که اداره ثبت حق نداشته این چک با این وضعیت را به اجرا گذاشته و مال ایشان را توقیف کند و چرا که در اینصورت نیاز به امعان نظر قضایی دارد و اینکه دسته چک به نام شاکی بوده کفایت کرده و چه بسا این چک توسط منشی یا کارمند صاحب حساب یا شخص دیگری که اختیار و صلاحیت امضای چک را نداشته است امضا شده یا کسی پیدا کرده امضا کرده است. در تایید مطلب فوق می توان به ماده ۱۳۰۱ قانون مدنی اشاره کرد که مقرر می دارد: "امضایی که روی نوشته یا سندی باشد بر ضرر امضاء کننده دلیل است"

وقتی امضاء ذیل چک متعلق به دارنده دسته چک و صاحب حساب نبوده و بانک بر این اساس، امضا را تایید و قبول نکرده است چطور اجرائیه علیه دارنده دسته چک صادر شده است؟ به عبارتی در اینجا، اداره ثبت نباید، اجرائیه برای چک صادر می کرده است:

مرجع رسیدگی به شکایت نسبت به دستور اجراء

اداره ثبت صلاحیت رسیدگی به دستور اجراء را ندارد و قبل از انقلاب، شعب خاصی از مراجع قضایی، صلاحیت رسیدگی نسبت به شکایت به دستور اجرا را داشتند^{۳۹} که یک امر غیر ترافیعی است چون اداره ثبت نفعی ندارد ولی بعد از انقلاب، با توجه به ماده ۱۱ قانون دیوان عدالت اداری^{۴۰} دیوان عدالت اداری صلاحیت رسیدگی به شکایت نسبت به دستور اجرای ثبت را داشته که شاکی می تواند طی تقدیم دادخواست به دیوان عدالت اداری، به دستور اجرای ثبت شکایت کرده و دستور موقت مبنی بر عدم اجرای دستور را بخواهد که دیوان عدالت بدوا دستور موقت مبنی بر عدم اجرای دستور اجراء صادره و نهایت حکم به ابطال دستور اجراء صادر و اعلام می کند که اداره ثبت حق صدور دستور اجرا را نداشته است و به این طریق، صلاحیت شعب ویژه قضایی بعد از انقلاب، از بین رفته و منسوخ شده است.

۲- شکایت بعد از عملیات اجرایی

گاهی دستور اجرا درست بوده است مثلا چک درست بوده و امضای مندرج در آن با امضای موجود در بانک مطابقت داشته ولی فاقد موجودی بوده است و به این اعتبار برگشت خورده است و اداره ثبت در اجرای آیین نامه مفاد اسناد رسمی، اجرائیه صادر کرده، یعنی دستور اجرای چک صادر شده است که این دستور درست بوده است ولی شاکی مدعی است که در جریان اجرای دستور اجراء و اجرائیه چک، مثلا منزل مسکونی ایشان که جزو مستثنیات دین بوده است توقیف شده است و درخواست رفع توقیف آن را دارد. مثلا شخص در متن شکایت خود اعلام می دارد که صرفا یک خانه در شهریار داشته ولی چون محل کار ایشان و یا همسرش در تهران بوده مجبور شده که خانه در شهریار را اجاره داده ولی در تهران، یک خانه با اجاره بها و ودیعه بیشتر از منزل شهریار اجاره نماید در اجرای چک، تنها منزل ایشان در شهریار توقیف شده است و نسبت به عملیات اجرایی و

۳۹ - ماده اول قانون اصلاح بعضی مواد قانون ثبت وقانون دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۲۲/۶/۲۷ " هر کس دستور اجرای اسناد رسمی را مخالف با مفاد سند یا مخالف قانون دانسته یا از جهت دیگری شکایت از دستور اجراء سند رسمی داشته باشد میتواند بترتیب مقرر در آئین دادگستری مدنی اقامه دعوی نماید"

^{۴۰} در صورتی که تصمیمات و اقدامات موضوع شکایت، موجب تضییع حقوق اشخاص شده باشد، شعبه رسیدگی کننده، حکم بر نقض رای یا لغو اثر از تصمیم و اقدام مورد شکایت یا الزام طرف شکایت به اعاده حقوق تضییع شده، صادر می نماید.

توقیف منزل به این اعتبار که جزو مستثنیات دین بوده شاکی می باشد که در اینجا شکایت خود را به رئیس ثبت مربوط ارائه داده و یا رئیس ثبت پذیرفته دستور رفع توقیف از منزل شهریار می دهد یا پذیرفته که می تواند نسبت به آن اعتراض کند. به عبارتی رئیس ثبت در خصوص اینکه منزل شاکی در شهریار جزو مستثنیات است یا خیر؟ یا نظر داین مبنی بر اینکه جزو مستثنیات دین نبوده را پذیرفته و درخواست مدیون را رد کرده یا نظر مدیون را پذیرفته و دستور رفع توقیف منزل را صادر می کند که حسب مورد ، اگر داین یا مدیون نسبت به نظر رئیس ثبت اعتراض داشته و نظر رئیس ثبت را اشتباه قلمداد کرده ، در اینجا در اجرای بند ۸ ماده ۲۵ اصلاحی ثبت، موضوع در هیات نظارت مطرح و هیات نظارت طی صدور رای، منزل شخص را جزو مستثنیات قلمداد کرده یا قلمداد نمی کند.

مثال: بانک نسبت به ملکی درخواست اجراء نموده، اجرائیه علیه متعهد صادر شده است و در موقع ابلاغ به آدرس متعهد، آدرس متعهد تغییر کرده و آدرس جدید ایشان به اداره ثبت نیز داده شده است ولی اداره ثبت به آدرس جدید توجه نکرده است و به آدرس قبلی ابلاغ کرده است و عملیات ثبتی انجام شده و در مرحله مزایده است و حتی وقت مزایده تعیین شده، خریدار هم پیدا شده و پول هم واریز کرده است ولی قبل از اینکه مزایده صورت گیرد، شخص متعهد نسبت به عملیات اجرایی اعتراض کرده که موضوع به عنوان اینکه عملیات ثبتی درست انجام نشده است در هیات نظارت در جریان رسیدگی است

مثال دیگر: در جریان عملیات ثبتی، ارزیابی ملک انجام شده ولی ملک مسکونی بوده، کارشناسان کشاورزی ارزیابی کرده اند که صلاحیت نداشته اند و طبق مقررات قانونی، کارشناس و کارشناسان باید صلاحیت اظهارنظر از نظر تخصص داشته باشد. طرف به این امر اعتراض کرده است در اجرای ماده ۱۶۹ آیین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی موضوع در هیات نظارت مطرح و هیات دستور می دهد عملیات اجرایی تجدید شود.

رای هیات نظارت در خصوص بند ۸ قطعی است.

برابر تبصره ۴ ماده ۲۵ اصلاحی قانون ثبت که مقرر می دارد " آراء هیئت نظارت فقط در مورد بندهای یک و پنج و هفت این ماده بر اثر شکایت ذینفع قابل تجدید نظر در شورای عالی ثبت خواهد بود، رای هیات نظر در خصوص شکایت به دستور اجراء و عملیات اجرایی موضوع بند ۸ ماده ۲۵ اصلاحی ثبت، قطعی و غیرقابل اعتراض است. مگر اینکه رئیس سازمان ثبت به درخواست شاکی رای را خلاف قانون دانسته و به شورای عالی ثبت دستور رسیدگی بدهد که در اینصورت شورای عالی ثبت، پس از استعلام از اداره ثبت و هیات نظارت و حصول اطمینان از اینکه رای هیات نظارت اجرا نشده است رسیدگی و رای مقتضی صادر نموده ولی در رسیدگی باید تابع نظر رئیس سازمان ثبت نبوده و ارسال پرونده به شورای عالی ثبت مانع از اجرای رای قطعی هیات نخواهد بود.

پاسخ به سوالات:

۱- افراز، جدا کردن سهم مشاعی یک یا چند شخص شریک از سهم یا سهام مالک یا مالکین دیگر به قدرالسهم است که حتما باید مالکین و شرکاء دو نفر یا بیشتر باشند.

۲- مستثنیات دین در قانون پیش بینی شده است که در حال حاضر از جمله یک باب خانه در حد شأن شخص، ابزار آلات کار، آذوقه برای ۶ ماه خانواده و... جزو مستثنیات دین است که نمی توان بابت بدهی توقیف کرد.

مستثنیات دین در اجرای آیین نامه مفاد اسناد رسمی و اجرای ثبت در ماده ۶۱ آیین نامه اصلاحی ۴۱/۱۳۹۸/۱۲/۰۶ آمده است و در خصوص مستثنیات در مرجع قضایی، ماده ۲۴ قانون نحوه اجرای

^{۴۱} مستثنیات دین بدهکار به شرح ذیل است.

الف - منزل مسکونی که عرفاً در شأن مدیون در حالت اعسار او باشد.

ب - اثاثیه مورد نیاز زندگی که برای رفع حوائج ضروری مدیون و افراد تحت تکفل وی لازم است.

ج - آذوقه موجود به قدر احتیاج مدیون و افراد تحت تکفل وی برای مدتی که عرفاً آذوقه ذخیره می شود.

د - کتب و ابزار علمی و تحقیقاتی برای اهل علم و تحقیق متناسب با شأن آن ها

هـ - وسایل و ابزار کار کسبه، پیشه وران، کشاورزان و سایر اشخاص که برای امرار معاش ضروری آن ها و افراد تحت تکفلشان لازم است.

و- تلفن مورد نیاز مدیون

محکومیت های مالی مصوب ۴۲۱۳۹۴ حاکم است که هر دو، اتومبیل از مستثنیات دین حذف شده است ولی پول پیش منزل با رهن با شرایطی جزو مستثنیات دین قلمداد شده است.

۳- در قانون نحوه اجرای محکومیت های مالی و قانون اجرای احکام مدنی حتما باید ابتدا حکمی در دادگاه صادر شود سپس بحث اجرا پیش می آید ولی در اجرای ثبت، مستقیماً سند لازم الاجرا مثل چک به اجرا گذاشته می شود.

ز- مبلغی که در ضمن عقد اجاره به موجر پرداخت می شود، مشروط بر اینکه پرداخت اجاره بها بدون آن موجب عسر و حرج گردد و عین مستأجره مورد نیاز مدیون بوده و بالاتر از شأن او نباشد.

^{۴۲} مستثنیات دین صرفاً شامل موارد زیر است:

الف - منزل مسکونی که عرفاً در شان محکومعلیه در حالت اعسار او باشد

ب - اثاثیه مورد نیاز زندگی که برای رفع حوائج ضروری محکومعلیه و افراد تحت تکفل وی لازم است.

ج - آذوقه موجود به قدر احتیاج محکومعلیه و افراد تحت تکفل وی برای مدتی که عرفاً آذوقه ذخیره می شود.

د - کتب و ابزار علمی و تحقیقاتی برای اهل علم و تحقیق متناسب با شان آنها.

هـ - وسایل و ابزار کار کسبه، پیشه وران، کشاورزان و سایر اشخاص که برای امرار معاش ضروری آنها و افراد تحت تکفلشان لازم است.

و - تلفن مورد نیاز مدیون.

ز - مبلغی که در ضمن عقد اجاره به موجر پرداخت می شود، مشروط بر اینکه پرداخت اجاره بها بدون آن موجب عسر و حرج گردد و عین مستأجره مورد نیاز مدیون بوده و بالاتر از شان او نباشد.

۴- در قبل از انقلاب در سال ۱۳۲۲ طبق قانون اصلاح بعضی از مواد قانون ثبت و قانون دفاتر رسمی مصوب ۱۳۲۲/۶/۲۷، اگر کسی به دستور اجرای ثبت اعتراض داشت باید در مرجع قضایی اقامه دعوی کرد و موضوع در مرجع قضایی رسیدگی می شد ولی بعد از انقلاب، چون اعتراض به تصمیم اداری، در صلاحیت مراجع اداری از جمله دیوان عدالت اداری قرار داده شده است لذا قانون ۱۳۲۲ نسخ ضمنی شده است و حتما باید دیوان عدالت اداری به آن رسیدگی کند و از آنجا که موضوع شکایت یک امر ترافیعی نبوده، مرجع قضایی نمی تواند رسیدگی کند چون طرف مقابل اداره ثبت است که چون ذینفع نیست نمی تواند طرف دعوی قرار گیرد چرا که در مرجع رسیدگی، هر دو طرف باید ذینفع باشند لذا شکایت از تصمیم یک اداره دولتی باید حتما در دیوان عدالت اداری رسیدگی شود و فلسفه وجودی دیوان عدالت اداری بر این امر است و مرجع قضایی جزو در امور حسبی که غیر ترافیعی بوده امور دیگر حتما باید ترافیعی بوده تا رسیدگی به آن در صلاحیت مرجع قضایی باشد. لذا اگر کسی از اداره دولتی یا شهرداری شکایت کند باید در دیوان عدالت اداری رسیدگی شود.

۵- بند ۸ ماده ۲۵ اصلاحی ثبت حاوی دو قسمت است:

قسمت اول: شکایت از دستور اجرا، در حال حاضر، به علت غیر ترافیعی بودن موضوع شکایت و اینکه طرف شکایت اداره ثبت بوده که هم یک اداره دولتی بوده و هم ذینفع در موضوع شکایت نبوده، رسیدگی به شکایت و اعتراض از دستور اجرای سند در اداره ثبت، در صلاحیت دیوان عدالت اداری است. مرجع قضایی صلاحیت رسیدگی به شکایت ندارد.

قسمت دوم: شکایت از عملیات اجرا - در اینجا، شخص به دستور اجرا اعتراضی نداشته بلکه به تشریفات و جریان اجرا اعتراض داشته است که بدوا اعتراض خود را به رئیس ثبت داده که رئیس ثبت نظر می دهد و اعتراض به نظر رئیس ثبت در صلاحیت هیات نظارت بوده و رای به هیات نظارت قطعی و غیرقابل اعتراض است.

۶- در خصوص بخشنامه اداره ثبت در مورد سند مقدم الصدور و موخرالصدور به دفترخانه های اسناد رسمی مبنی بر حق دارنده سند مقدم الصدور به انجام معامله در دفترخانه اسناد رسمی با قید تذکر وجود سند معارض و ریسک معامله و عدم حق دارنده سند موخرالصدور به انجام معامله رسمی جز

واگذاری حقوق متصوره و فرضیه و حق طرح دعوی در مراجع قضایی نسبت به سند مقدم الصدور، اگر دفترخانه متوجه نشده و در مورد سند موخرالصدور انتقال انجام گیرد تخلف انتظامی سنگینی محسوب و ۶ ماه تا ۲ سال انفصال به دنبال دارد چرا که باید بخشنامه ها مطالعه و به آن عمل شود.

۷- نظر رئیس ثبت در مورد پذیرش نظر داین یا مدیون در خصوص عملیات اجرایی، قابل اعتراض در هیات نظارت و رای هیات نظارت قطعی و غیرقابل اعتراض است جزء در مورد اعلام خلاف قانون بودن رای هیات نظارت توسط رئیس سازمان ثبت به شورای عالی ثبت.

۸- نظر شورای عالی ثبت در فرض فوق ظرف ۳ ماه از ابلاغ قابل اعتراض در دیوان عدالت اداری است ولی هم رسیدگی هیات نظارت هم شورای عالی ثبت و هم دیوان عدالت شکلی است.

۹- در اجرای احکام مدنی و قانون نحوه اجرای محکومیت های مالی که در صورت صدور حکم، بحث اجرا مطرح می شود اگر کسی مقداری از وجه یک فقره چک را پرداخت کرده باشد در جریان رسیدگی به دعوی مطالبه چک در دادگاه، دادگاه رسیدگی ماهوی کرد و مبلغ پرداخت شده را از مبلغ چک کسر کرده و نسبت به مبلغ باقیمانده، حکم صادر و به مرحله اجرا در می آید ولی در اجرای چک از طریق ثبت، به صورت شکلی رسیدگی شده و اتخاذ تصمیم می شود و چک نسبت به کل مبلغ به مرحله اجرا در می آید و اداره ثبت وارد این امر نمی شود که قسمتی از چک پرداخت شده یا نه و چون این امر ماهوی است و نیاز به رسیدگی ماهوی دارد مگر اینکه نسبت به این اقدام اجرای ثبت، در مرجع قضایی طرح دعوی شده و دستور موقت در خصوص عدم اجرای چک نسبت به قسمت پرداخت شده صادر شود.

۱۰- دارنده سند موخرالصدور، صرفا حق دارد حقوق فرضیه متصوره را به دیگری واگذار کند که در واقع در قالب صلح حقوق انجام می شود یعنی حق مراجعه به مرجع قضایی را صلح کند ولی دارنده سند مقدم الصدور، حق انتقال خود ملک را به دیگری دارد ولی باید در سند انتقال ذکر شود که سند معارض دارد.

۱۱- در خصوص قسمت اول بند ۸ ماده ۲۵ اصلاحی ثبت، کسی که به دستور اجرا اعتراض می کند اداره ثبت را باید طرف قرار دهد نه طرف دیگر و باید در اعتراض بگوید اداره ثبت تخلف کرده است.

۱۲- اینکه شخص ادعا کند که چک ضمانت بوده یا امانت بود، در اجرای ثبت توجه نمی شود مگر اینکه از مرجع قضایی دستور موقت گرفته شود. چرا که اداره ثبت به اختلافات مالی اشخاص توجه نمی کند چون یک امر ترافعی است و نیاز به رسیدگی قضایی دارد.

۱۳- در اجرای بند ۶ ماده ۲۵ اصلاحی ثبت ناظر به اشتباه در تفکیک است به طور مثال در سند مالکیت یک قطعه زمین، مساحت ۲۰۰۰ متر ذکر شده است و در هنگام تفکیک، نماینده و نقشه بردار اداره ثبت، به محل ملک مراجعه و بازدید به عمل آورده ولی نقشه ملک را ترسیم نمی کنند و در اداره ثبت، روی سند ملک که ۲۰۰۰ متر ذکر شده است ملک را به ۱۰ قطعه ۲۰۰ متری تفکیک کرده بعدا معلوم می شود ۱۵ متر کسر دارد که در اینجا، اشتباه در عملیات تفکیک رخ داده است و اگر نقشه برداری کرده و برداشت می کرد و بعد با مساحت دقیق، تفکیک می کرد اشتباه نمی دهد. حال رفع اشتباه با هیات نظارت است ولی اگر رفع اشتباه به حقوق کسی خللی وارد کند موکول به نظر مرجع قضایی است.

۱۴- میزان حدنصاب تفکیک در اراضی خارج از محدوده شهر و حریم در قانون منع خرد شدن اراضی کشاورزی مصوب ۱۳۸۵/۰۶/۲۵ و آیین نامه اجرایی آن آمده است که باغات زیر ۵ هکتار و اراضی آبی کشاورزی زیر ۱۰ هکتار و اراضی دیمی زیر ۱۵ هکتار قابل تفکیک نبوده ولی در شمال چون اراضی ارزشمند است حدنصاب کمتر است و حدنصاب تفکیک باغات ۱/۵ هکتار است و در مورد اراضی داخل محدوده شهر، قانون منع خرد شدن حاکم نبوده و معمولا حدنصاب تفکیک حدود ۲۰۰ متر است.

جلسه هفتم

موضوع جلسه: بررسی قانون تعیین تکلیف اراضی و ساختمان های فاقد سند رسمی -
مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی ثبت و اصلاحات ارضی

مقدمه بحث: اشاره ای به پروسه طی شدن جنگل ها و مراتع

جهت بررسی و تعیین بحث اصلاحات ارضی، مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی ثبت و قانون تعیین تکلیف، لازم است گریزی به پروسه ملی شدن جنگل ها و مراتع و قوانین مربوط به صورت خلاصه بزنیم.

از سال ۱۳۳۵ تا ۱۳۴۸، کلیه اراضی واقع در سراسر کشور توسط هواپیماهای عکس برداری، شده به این نحو که در تمام فصول مختلف سال براساس فصل و نوع کشت و زرع، اینکه پاییز بوده یا بهار و اراضی سبز بوده یا برف داشته یا آیش بوده و غیره، عکس برداری صورت گرفت. هر فصل یک نوع عکس برداری به صورت سیاه و سفید صورت گرفت به نحوی که اگر آن عکس ها که به صورت نر و ماده است در سازمان نقشه برداری هست با دستگاه استروسکوپ در کنار هم گذاشته شده ، و به آنها نگاه شود مثل این است که از هر یک ، هواپیما با ارتفاع ۲۰ متر به زمین نگاه می کنند. و اگر زمین کشاورزی بود یا آیش کاملا نمایان و مشخص بود.

بعد از عکس برداری کل اراضی سراسر کشور، در سال ۱۳۳۹ با توجه به کشف نفت، وضعیت مالی دولت خیلی بهتر شده و تا قبل از آن، دولت ، اراضی را در اختیار زارعین قرارداد داده بوده که کشت و زرع می کردند و از آنها مالیات و بهره مالکانه می گرفت و از محل درآمدها، دولت ارتزاق می کرد و بودجه دولت با آن اداره می شد: بعد از کشف نفت و فروش آن و افزایش دارایی کشور، و عدم نیاز به درآمد اراضی کشاورزی که در دست زارعین بوده و از طرفی نظر به اینکه قسمت قابل توجهی از اراضی کشاورزی در اختیار خان ها بوده و عمده نمایندگان مجلس از فرزندان خان ها بودند و همچنین امرای ارتش از فرزندان خان ها بوده و این خان ها از قدرت زیادی برخوردار بوده و حکومت مرکزی قدرت آنچنانی نداشت که کشور را کنترل کند چرا که کشور را خان ها اداره می کردند لذا جهت اینکه، قدرت خان ها را کم کند، دولت ابتدا املاک خود تحت عنوان خالصجات را

به زارعین واگذار کرد تا بتواند در مقابل ارباب ها بیاستد و آنها را هم وادار کند که اراضی خود را به زارعین واگذار کنند، بدین ترتیب در سال ۱۳۳۹، اراضی خود را به زارعین واگذار کرد و ثمن آن را منافع و عایدات ۱۲ سال لحاظ کرده و قبوض اقساطی صادر شده و اعلام شد که اگر کسی اقساط را در طول ۱۲ سال بپردازد بعد از ۱۲ سال مالک بلامنازع املاک و اراضی متصرف می شدند. در ۱۳۴۱/۱۰/۲۷ دولت، تمام املاکی را که به هیچ عنوان توسط اشخاص، احیاء نشده بود یا موات بوده و توسط اشخاص احیا نشده بود، ملی اعلام کرد و این اراضی را جزو انفال تلقی و انفال را متعلق به دولت دانست و در ماده ۱ این قانون (۱۳۴۱/۱۰/۲۷) اعلام کرد: کلیه جنگل ها، مراتع و بیشه های طبیعی و اراضی جنگلی که تا تاریخ ۱۳۴۱/۱۰/۲۷ احیا نشده است متعلق به دولت است هر چند اشخاص نسبت به این اراضی سند مالکیت اخذ کرده باشند و مبنا و مستند این امر همان نقشه و عکس های هوایی بود که منابع طبیعی و سازمان جنگل ها و مراتع مکلف بود که تبدیل به نقشه نماید. و بدون توجه به تصرف اشخاص، با توجه به آن عکس ها و پیاده کردن در طبیعت، مشخص می شود که خیلی از اراضی که اشخاص تصرف کرده اند، ملی و متعلق به دولت است یک اشکال اساسی به این قانون، این بود که سازمان جنگل ها را مکلف نکرده بود که تا زمان مشخص، اراضی ملی را شناسایی کرده تا تکلیف مردم مشخص شود لذا با تاخیر دولت در ملی اعلام نمودن اراضی، افراد سودجو و فرصت طلب به تصرف اراضی و احیاء آن و واگذاری به غیر اقدام کرده و توسط اشخاص، اعیانی های متعدد در اراضی احداث گردید. و چه بسا بعد از ۲۰، ۳۰، ۴۰ و ۵۰ سال بعد دولت اعلام میکرد که این اراضی ملی است.

مستند دولت در ملی کردن اراضی چه بوده است؟ همان عکس های هوایی دهه ۳۰ و ۴۰
 بوده است که توسط هواپیمایی عکس برداری، عکس برداری شده و در سازمان جنگل ها و مراتع و تبدیل به نقشه شده و در طبیعت پیاده می شد و جهت پیاده کردن آن، به هیچ عنوان به تصرف اشخاص توجه نشده و اراضی و املاکی که قبل از ۱۳۴۱/۱۰/۲۷ توسط اشخاص احیاء نشده بود، جزء انفال و متعلق به دولت بوده است. به عبارتی هر چند، دولت اراضی خالصه خود را که در ید و تصرف زارعین بوده به آنها واگذار کرد ولی از طرفی، بقیه اراضی که ۸۰ درصد اراضی در سراسر کشور بود را ملی اعلام و متعلق به دولت دانسته، که بدینوسیله مقررات قانون مدنی در بحث احیاء اراضی موات

و حیات مباحات و تحجیر در قانون مدنی، منسوخ شدند. و املاک در کشور به دو دسته قسمت تقسیم می شدند:

۱- یا اراضی متعلق به دولت بوده

۲- یا متعلق به اشخاص بوده

که در خصوص اراضی متعلق به اشخاص، اداره ثبت، اقدام به شناسایی املاک خصوصی کرده، سپس اشخاص اظهارنامه داده و در اداره ثبت حاضر شده و تقاضای ثبت اراضی را کرده و بقیه اراضی که مردم می توانستند در راستای اجرای قانون مدنی، تحجیر کرده (مقدمه احیاء را فراهم کنند) که این حق قابل نقل و انتقال بوده که بعدا احیا کرده و مالک شوند همچنین مباحات را تصرف کرده و مالک شوند. با قوانین ملی شدن، همه قوانین مواد ۱۴۶ و ۱۴۷ قانون مدنی نسخ ضمنی شد.

اراضی خالصه: از زمان نادرشاه افشار، اراضی خالصه متعلق به دولت بوده و زارعین کشت و زرع می کردند و دولت بهره مالکانه می گرفت، مباشر دولت در آخر هر سال سهم خود را برداشت می کرد و سهم زارع هم مشخص می شد یعنی منافع و محصول بین دولت و مردم به این وسیله تقسیم می شد و اراضی متعلق به دولت بود که خصوصا در سمت کرج باقی مانده است. برابر مقررات، اراضی خالصه که در قالب اعیانی آبادانی و ساختمان است در محدوده شهر متعلق به شهرداری است و اگر زمین خالی باشد در اختیار اداره کل راه و شهرسازی استان قرار می گیرد.

نتیجه اینکه به موجب قانون ملی شدن جنگل ها و مراتع، دو نوع مالکیت بیشتر نداریم:

۱- مالکیت اشخاص

۲- مالکیت دولت

و به جزء املاکی که در زمان تصویب قانون ملی شدن، در تصرف اشخاص بوده و احیا یا حیات شده است، بقیه املاک در قالب جنگل و مرتع و بیشه های طبیعی، متعلق به دولت است که ۸۰ درصد اراضی سطح کشور را اراضی ملی تشکیل داده که در یک روستا، مثلا اگر کل محدوده

چرای روسا، ۳۰۰ هکتار زمین داشته است، آنچه احیاء بوده مثل باغ، خانه و... جزو مستثنیات و آنچه به صورت چرا، و دشت و صحرا باقی مانده و احیاء نشده است ملی و متعلق به دولت بوده است نهایت اینکه در قانون ملی شدن، اراضی به سه دسته تقسیم شده بود:

۱- احیاء بوده: که تحت عنوان مستثنیات به روستائیان و کشاورزان واگذار شده است.

۲- کسانی که دارای دام بود به اندازه دو برابر مستثنیات، طبق ماده ۶۴ قانون حفاظت و بهره برداری از جنگل ها و مراتع مصوب ۱۳۶۴، اراضی چرا با تنظیم اجاره نامه در اختیار صاحب دام و کشاورزان قرار داده شده و اجاره سال به سال تعیین که اجاره بها مبلغ ناچیز بوده و ۱۲ سال عایدات املاک خالصه را مبنای ثمن معامله در نظر گرفت تا دام در اراضی چرا کند.

۳- بقیه اراضی جزو اراضی ملی و دولتی بوده است.

وقتی دولت اراضی خالصه را به اشخاص داد هدف این بود که مردم بیایند اراضی را احیاء کنند و دوم اینکه اراضی ارباب ها را از آنها بگیرد.

در حال حاضر خیلی از اشخاص، اراضی خالصه را که گرفته اند احیاء نکرده و پول آن را هم نداده اند، ۳ سال پیش، قانونی تصویب شد که طبق آن، الانم که شخصی همان مثلا ۵۰ تومن زمان واگذاری اراضی خالصه به ایشان را می تواند بدهد و برود سند مالکیت به نام خود زده و صاحب زمین شود.

پس اراضی که تا زمان تصویب قانون ملی شدن جنگل ها و مراتع توسط اشخاص احیاء شده متعلق به اشخاص، و اراضی که احیاء نشده بود متعلق به دولت بوده است و در خصوص مراتع، به طور مثال قسمت اعظم اراضی لواسان و فشم جزو اراضی ماده ۶۴ قانون حفاظت و بهره برداری از جنگل ها بوده است که در حال حاضر جزو شهر شده است و در قانون پیش بینی شده که در یک کمیسیون بررسی می شود که آیا تغییر کاربری از چرا به زراعت یا مسکونی صورت گرفته است بعد از انقلاب تا کنون این کمیسیون تشکیل نشده است و خیلی از افراد که مستاجر دولت در چرا بوده، ملک آنها در محدوده شهر قرار گرفته که قطعه قطعه کرده و اعیانی روی آن احداث نموده اند و قبلا

از طریق ماده ۱۴۷ اصلاحی ثبت و در حال حاضر از طریق قانون تعیین تکلیف تکلیف اراضی و ساختمان های فاقد سند رسمی ، تقاضای سند مالکیت کرده اند.

نکته: قانون حفاظت و بهره برداری از جنگل ها و مراتع مصوب ۱۳۴۶ دنباله و تکمیل کننده قانون ملی شدن جنگل ها و مراتع بوده است که در این قانون مشخص شده که دولت اراضی را چگونه ملی اعلام کند که عکس های هوایی در طبیعت به نقشه تبدیل شده و بعد برگ تشخیص برای اراضی در نظر گرفته شده که در برگ تشخیص و ملی کردن به مالکیت و تصرف اشخاص توجه نشده بلکه به نوعیت زمین توجه کرده که چه نوع زمین است اگر ملی است تمام و به تصرف اشخاص توجه نمی شود. مثلا اگر ۱۰۰ متر از اراضی، ۱۰۰۰ متر را و ۱۰۰۰۰ تصرف کرده و و دولت در محل پیاده می کرد و مستثنیات و اراضی ملی را بدون توجه به تصرف مشخص کرده و در یک برگ تحت عنوان برگ تشخیص که همان حکم اظهارنامه ثبت ملک را دارد وضعیت را از حیث مستثنیات و ملی مشخص می کرد و بعد از برگ تشخیص با یک کمیسیون به نام کمیسیون ۵۶ جنگل هل و مراتع وجود داشت! که این کمیسیون رسیدگی و اگر تشخیص می داد که واقعا اراضی طبق عکس های هوایی در دهه ۳۰ و ۴۰ احیاء نشده است ملی اعلام که در روزنامه آگهی و در محل هم الصاق می شد و اشخاص می توانستند به تصمیم کمیسیون اعتراض کرده که اگر اعتراض کرده به مرجع قضایی ارسال و در غیر اینصورت و عدم اعتراض، رای کمیسیون قطعی و ملک متعلق به دولت می شد در اجرای ماده ۱۳ آیین نامه قانون ملی شدن جنگل ها و مراتع^{۴۳}

^{۴۳} ادارات ثبت اسناد و املاک مکلفند با تقاضای مامورین سازمان جنگلبانی رونوشت اسناد مالکیت و نقشه های ثبتی و صورت مجالس تحدید حدود کلیه املاک و رقباتی که بمنظور تشخیص منابع طبیعی ملی شده و مستثنیات مذکور از قانون ملی شدن جنگلها و بالتبجه اجرای مقررات قانون مزبور مورد نیاز مامورین سازمان باشد و همچنین اگر احتیاج بمطالعه پرونده ثبتی داشته باشند مامور ثبت باید پرونده مورد تقاضا را در بایگانی اداره ثبت تحت نظارت خود در اختیار مامورین سازمان بگذارد مامورین سازمان نسبت به آنچه که طبق قانون ملی شدن جنگلها مستثنی است و همچنین منابع طبیعی ملی شده ای که از محدوده املاک باید متنوع شود از حیث حدود و مشخصات و مسافت گزارشی تنظیم و بدارات جنگلبانی یا سرچنگل داریهای مربوطه تسلیم مینمایند ادارات جنگلبانی یا سرچنگلدارها پس از رسیدگی گواهی لازم صادر و بداره ثبت اسناد و املاک مربوطه ارسال میدارند. ادارات ثبت مکلفند ماد مندرج در گواهی مذکور را از موضوع سند مالکیت تفکیک نموده سند مالکیت حدید نسبت مورد استثناء شده جهت اشخاص صادر و سند مالکیت سابق را با قید موارد تفکیک بنام دولت اصلاح کنند و در اسناد مزبور شماره گواهی اداره جنگلبانی یا سرچنگلدارای مربوطه را قید نمایند.

و ماده ۳۹ قانون حفاظت و بهرداری از جنگل ها و مراتع^{۴۴}، دولت مکلف بود که نقشه اراضی ملی را تهیه کرده به اداره ثبت داده و اداره ثبت بدون هیچگونه تشریفات و صرفا با استناد به برگ تشخیص و رای کمیسیون ماده ۵۶ و نقشه جنگل ها و مراتع، نقشه را در محل با موقعیت محل و برگ تشخیص تطبیق داده و اقدام به صدور سند مالکیت به نام دولت به نمایندگی سازمان جنگل ها و مراتع نموده و دولت از این طریق سند مالکیت می گرفت بدون اینکه به اظهارنامه، احراز تصرف بلامنازع، آگهی نوبتی، آگهی تحدیدی و... در اجرای مقررات عمومی ثبت نیازی باشد. (حال آنکه به طور مثال در ملک مجهول المالک، اگر شخص تقاضای ثبت ملک را بکند، در دفتر توزیع اظهارنامه به نام متصرف و مالک تعرفه شده، صورتمجلس احراز تصرف بلامنازع تنظیم شده، آگهی های نوبتی، تحدید منتشر شده و افراد حسب مورد ظرف ۹۰ و ۳۰ روز به ثبت ملک و تحدید حدود اعتراض داشته که پس از انقضاء موعده اعتراض و عدم اعتراض و انجام تشریفات، ملک به نام شخص به ثبت می رسد حال آنکه در مورد دولت اینطور نیست). پس اول برگ تشخیص با توجه به عکس های هوایی که به نقشه تبدیل شده بود تنظیم شده و بدون نیاز به احراز تصرف بلامنازع دولت و بدون توجه به اینکه در تصرف چه کسی هست، (مثلا مشخص می شد که ۵۰ هکتار که احیا شده جزو مستثنیات بوده و بقیه که تا زمان قانون ملی شدن احیاء نشده است) ، جزو اراضی ملی و متعلق به دولت بوده است.

^{۴۴} سازمان جنگلبانی ایران موظف است بلافاصله پس از تصویب این قانون وسیله سازمان نقشه برداری کل کشور و یا با عقد قرارداد با مؤسسات نقشه برداری خصوصی و یا رأساً نسبت به نقشه برداری از اراضی جنگلی جلگه ای شمال اقدام و به ترتیبی که این اقدام قطعات نقشه برداری می شوند ضمن تعیین حدود و مشخصات و اجاره بها و بهای فروش مراتب را در روزنامه کثیرالانتشار کشور برای استحضار عموم آگهی نماید. متقاضیان اجاره این قبیل اراضی باید حداکثر ظرف ۶ ماه از تاریخ نشر آگهی تقاضای خود را به ضمیمه طرحی که برای بهره برداری دارند به سازمان جنگلبانی تسلیم نمایند. در انقضای مدت مزبور سازمان جنگلبانی تقاضاهای رسیده را به کمیسیون مندرج در تبصره ماده ۳۲ ارسال و کمیسیون مزبور موظف است حداکثر ظرف سه ماه به طرحهای واصل رسیدگی و نظریه خود را با رعایت حق تقدم مندرج در ماده ۳۳ به سازمان جنگلبانی اعلام دارد سازمان جنگلبانی پس از دریافت نظر کمیسیون مراتب را به متقاضی انتخاب شده ابلاغ و در مهلت تعیین شده نامبرده را برای عقد قرارداد دعوت می کند در صورتی که پیشنهاد دهنده در مهلت تعیین شده حاضر به عقد قرارداد نشد بلافاصله با متقاضیان دیگر که طرح آنها تصویب شده به ترتیب حق تقدمی که در این قانون پیش بینی شده قرارداد منعقد می نماید.

نکته: اصل بر ملی بودن اراضی بوده است مگر استثناء وجود داشته باشد که همان احیاء است و اراضی احیاء شده جزو مستثنیات قلمداد می شود.

پس از تهیه نقشه از روی عکس های هوایی، اداره جنگل ها و مراتع از ثبت استعلام می کرد که اراضی موردنظر در روی نقشه، تحت چه پلاک فرعی و اصلی بوده است و اراضی که جزو مستثنیات بوده که هیچ و اراضی غیر مستثنیات که کسی متصرف نبوده و احیا نبوده، به اداره جنگل ها و مراتع اعلام و در محل مساحی کرده در برگ تشخیص قید می کردند چقدر جزو مستثنیات و چقدر از اراضی ملی است و چون ابزار هندسی دقیق در آن زمان نبود به صورت توصیفی درج می شد مثلا شمالا به شارع، غربا به اراضی.... شرقا.....

در برگ تشخیص ، مشخصات کامل ملک ، همانند مشخصات ملک در اظهارنامه، قید شده و بعد مراتب آگهی شده که دولت اراضی موردنظر را ملی اعلام کرده است که اشخاصی که اعتراض داشته ، اعتراض خود را به کمیسیون ماده ۵۶ ارائه دهند و رای کمیسیون ماده ۵۶ قبل از انقلاب قطعی بود و به موجب آن، دولت اقدام به اخذ سند مالکیت می کرد. و اگر کمیسیون، تشخیص می داد که قسمتی از اراضی ، جزو مستثنیات و متعلق به اشخاص است آن قسمت را جدا کرده و بقیه اراضی را در اجرای ماده ۱۳ آیین نامه قانون ملی شدن و ماده ۳۹ قانون حفاظت و بهره برداری از جنگل ها و مراتع، دولت از اداره تقاضای سند مالکیت کرد که اداره ثبت با مراجعه به محل و فقط و فقط در صورت مطابقت برگ تشخیص با نقشه و محل مبادرت به صدور سند مالکیت بنام دولت کرده و اگر مطابقت نداشت اعلام تا اصلاح شود.

نکته: قبل از انقلاب، اعتراض به تشخیص، صرفاً در کمیسیون ماده ۵۶ رسیدگی و رای کمیسیون قطعی و لازم الاجرا بوده ولی بعد از انقلاب، شورای نگهبان، به قطعیت آراء کمیسیون ماده ۵۶ ایراد گرفت و از طرفی طبق قانون ماده واحده قانون تعیین تکلیف اراضی اختلافی موضوع اجرای ماده ۵۶ قانون جنگلها و مراتع ۱۳۶۷/۶/۲۲، به اشخاص، حق اعتراض به تشخیص ملی بودن و حتی حق اعتراض به آراء کمیسیون ماده ۵۶ حتی در صورتی که دولت سند مالکیت گرفته بود داده شد تا در کمیسیون ماده واحده که مرکب از ۷ نفر (۲ نفر از جهاد کشاورزی، ۲ نفر از منابع طبیعی، ۱ قاضی و ۲ نفر از شورای اسلامی) بوده و رای قاضی مناط اعتبار بوده و نظر بقیه جنبه مشوری داشته رسیدگی و رای مقتضی صادر شود که رای قاضی کمیسیون ماده واحده نیز، قابل در دادگاه بدوی و سپس قابل تجدیدنظر در دادگاه تجدیدنظر بوده که البته افراد زیادی از این طرفیتی که این قانون فراهم کرده بود در جاهای مختلف سوء استفاده کرده و با اقداماتی، باعث شدند برخی اراضی که واقعا و ذاتا ملی بوده، جزو مستثنیات قلمداد گردد.

نکته: با تصویب ماده واحده قانون تعیین تکلیف اراضی اختلافی موضوع اجرای آرای کمیسیون ماده ۵۶ مصوب ۱۳۶۷، کمیسیون ماده ۵۶، جای خود را به کمیسیون ماده واحده داد.

از آنجا که از ماده واحده قانون تعیین تکلیف اراضی اختلافی فوق جهت اعتراض به تشخیص ملی سوء استفاده می گردید در سال ۱۳۷۳، ماده واحده مستحکم گردید و گفته شد اشخاصی که پرونده آنها مورد رسیدگی قرار گرفته است نمی توانند مجددا طرح دعوی کنند و فقط اشخاصی که ممکن است اراضی و املاک آنها، جدیداً ملی اعلام گردد می توانند به ماده واحده اعتراض کنند به عبارتی محدوده رسیدگی ماده واحده را محدود کردند تا اینکه در سال ۱۳۸۹ با تصویب قانون افزایش بهره‌وری بخش کشاورزی و منابع طبیعی و حسب تبصره ۱ ماده ۹ آن^{۴۵}، ماده واحده منسوخ شد

۴۵ - تبصره ۱ ماده ۹ قانون افزایش بهره‌وری بخش کشاورزی و منابع طبیعی " تبصره ۱- اشخاص ذی نفع که قبلاً به اعتراض آنان در مراجع ذیصلاح اداری و قضائی رسیدگی نشده باشد می توانند ظرف مدت یک سال پس از لازم‌الاجراء شدن این قانون نسبت به اجراء مقررات اعتراض و آن را در دبیرخانه هیأت موضوع ماده واحده قانون تعیین تکلیف اراضی اختلافی موضوع اجرای ماده (۵۶) قانون حفاظت و بهره‌برداری از جنگلها و مراتع مصوب ۱۳۶۷/۶/۲۹

و رسیدگی به اراضی ملی در شعب ویژه ای که مقرر بود در مراکز استان ها تشکیل شود ، مورد رسیدگی قرار می گیرد که البته یک ایراد اساسی داشته و آن اینکه در مرکز استان، دادگاه بدوی برای رسیدگی به اراضی ملی کل استان نمی تواند تشکیل شود و دادگاه بدوی باید در شهرستان بوده و صلاحیت در شهرستان دارد ولی بهرحال با تشخیص رئیس قوه قضائیه این شعب صرفا در مراکز استان ها تشکیل می شود که در تهر شعب ۴۶ و ۴۷ در میدان ارگ به اراضی ملی استان تهران رسیدگی کرده که قضات خاصی داشته و رای قضات این شعب قابل تجدیدنظر در دادگاه تجدیدنظر است.

مباحث فوق صرفا از این باب مطرح شد که مقدمه ای باشد برای ورود به بحث اصلاحات ارضی و گرنه تشخیص اراضی از حیث ملی و مستثنیات و اعتراض به تشخیص ملی نیاز به بررسی بیشتر داشته که در اینجا به همین قدر اکتفا می شود.

اصلاحات ارضی

بعد از ملی شدن اراضی در ۱۳۴۱/۱۰/۲۷، مرحله اول اصلاحات ارضی هم به مرحله اجراء درآمد. بعد از اینکه، دولت در سال ۱۳۳۹ مبادرت به واگذاری اراضی خالصه به زارعین و متصرفین کرد به مالیکت عمده و ارباب ها اعلام کرد که اراضی خود را به زارعین واگذار کرده شما هم باید اراضی خود را واگذار کنید که اینجا بحث اصلاحات ارضی و واگذاری اراضی در راستای قوانین اصلاحات ارضی به میان می آید.

مراحل ۳ گانه اصلاحات ارضی

اصلاحات ارضی در ایران ۳ مرحله اجرا شد:

۱- مرحله اول سال ۱۳۴۱

شهرستان مربوطه ثبت نمایند و پس از انقضاء مهلت مذکور در این ماده، چنانچه ذی نفع، حکم قانونی مبنی بر احراز مالکیت قطعی و نهایی خود (در شعب رسیدگی ویژه ای که بدین منظور در مرکز از سوی رئیس قوه قضائیه تعیین و ایجاد می شود) دریافت نموده باشد، دولت مکلف است در صورت امکان عین زمین را به وی تحویل داده و یا اگر امکان پذیر نباشد و در صورت رضایت مالک، عوض زمین و یا قیمت کارشناسی آن را پرداخت نماید.

۲- مرحله دوم سال ۱۳۴۳

۳- مرحله سوم سال ۱۳۴۷

در مرحله اول هدف این است که مالکیت مالکین عمده که مشتمل بر چند ده و روستا بوده به یک ده و روستا محدود گردد. به عبارتی، مالکین عمده ای بودند که مالکیت چند ده و روستا را به صورت شش دانگ داشتند و در مرحله اول که در سال ۱۳۴۱ به مرحله اجراء در آمد به مالکین اعلام شد که صرفاً یک روستا را برای خود نگه داشته و بقیه روستاها به زارعین صاحب نسق واگذار کنند یا اینکه به اندازه یک روستای شش دانگ از تمام روستاها برای خود نگه داشته و مازاد روستاها را به زارعین واگذار کنند و در این راستا و از آنجا که چه بسا زارعین قدرت خرید اراضی متصرفی خود را نداشته و از طرفی دولت از پول نفت، صاحب دارایی قابل توجه بود، دولت به مالکین اعلام کرد که حاضر است اراضی مازاد مرحله اول را از مالکین خریداری نموده و ثمن آن را نقداً به مالکین داده سپس این اراضی با لحاظ منافع ۱۲ ساله به عنوان ثمن به زارعین واگذار و در ۱۲ سال به صورت اقساط، ثمن را از زارعین بگیرد و جهت پرداخت اقساط ثمن، زارعین به بانک کشاورزی معرفی و وام اخذ نمودند. افراد زیادی اقساط را پرداخت کرده و سند مالکیت اراضی را اخذ کرده و چه بسا افراد زیادی هم، اقساط را پرداخت نکرده اند که اگر در حال حاضر هم، اقساط را پرداخت کنند می توانند سند مالکیت اخذ کنند.

نکته: گرچه در حالت عادی و در خصوص اموال مجهول المالک، جهت اخذ سند مالکیت باید، مقررات ثبت عمومی اعم از ارائه اظهارنامه، آگهی نوبتی، آگهی تحدیدی، تحدید حدود و... به عبارتی، باید عملیات مقدماتی ثبت انجام گیرد تا ملکی ثبت دفتر املاک شده و سند مالکیت اخذ گردد ولی در خصوص اراضی مشمول اصلاحات ارضی، آنطور که در ماده ۱۴۲ قانون ثبت^{۴۶} آمده است، نیازی

^{۴۶} نسبت به املاک مجهول المالک و املاکی که درباره آن‌ها تقاضای ثبت نشده و به ثبت نرسیده باشد و در اجرای قانون اصلاحات ارضی به زارعین واگذار شده یا بشود احتیاج به تقاضای ثبت از طرف منتقل‌الیه ندارد. ثبت محل مکلف است بر طبق انتقالاتی که واقع شده یا می‌شود پرونده‌ای به نام هر یک از خریداران تشکیل داده و اعم از اینکه ملک به صورت مشاع یا مفروز به زارع منتقل شده باشد بدون انتشار آگهی‌های نوبتی حصه متصرفی زارع را تحدید و به صدور سند مالکیت آن اقدام نماید. (اصلاحی مصوب ۱۳۵۱) این عملیات از پرداخت هر گونه حق‌الثبت و هزینه مقدماتی و بهای سند مالکیت و سایر هزینه‌های مربوط معاف می‌باشد.

به انجام تشریفات ثبتی فوق از تقدیم اظهارنامه تا آگهی نوبتی، تحدیدی، انقضاء مواعد اعتراض و غیره نبوده و صرفاً بر اساس آنچه از طرف سازمان امور اراضی به اداره ثبت اعلام شده و شخص متقاضی را صاحب نسق دانسته است، می تواند متقاضی به اداره ثبت رفته و سند مالکیت بدون رعایت تشریفات فوق اخذ کند.

بعد از اینکه دولت، اراضی را از ارباب ها به قیمت روز خرید و پول اراضی را نقداً به مالکین و ارباب ها داد، ارباب ها در حاشیه مرکز استان ها، با پول های اخذ شده از دولت، کارخانه های متعدد ایجاد کردند که عمده کارخانه هایی که قبل از انقلاب در اطراف مراکز استان ها ایجاد می گردید به این شکل ایجاد می گردید و این کارخانه ها به کارگر نیاز داشت از طرفی زارعین صاحب نسق هم تنبل شده بودند مثل قبل کار نمی کردند طوری که یک زمین را کشت و یک یا دو زمین را برای سال بعد، آیش می کردند و همچنین چند تا بچه داشتند که عایدی زمین نسقی کفایت نمی کرد تا اینکه این اشخاص، کم کم به شهرها مهاجرت کرده و پیش ارباب ها مشغول به کار شدند و چون این افراد در اطراف شهرها و کارخانه ها، نیاز به مسکن داشتند لذا این کشاورزان که اطراف شهرها آمده بودند یک سری املاک کشاورزی را از مالکین خریداری و اقدام به ساخت اعیانی جهت مسکن نمودند کم کم بعد از ۴-۵ سال، از اوایل دهه ۵۰-۶۰، این ساخت و سازها به شهرک تبدیل شد و نام اولین افرادی را که به شهرک آمد و اعیانی ساخته است را بر شهرک قرار می دادند مثل علی آباد، حسن آباد که برای اولین بار اقدام به آباد کردن شهرک نموده است.

بعد از انقلاب، قرار شد که این شهرک ها سر و سامان قرار گیرد ولی هیچ قانونی بر آنها حاکم نبود. از نظر قانون ثبت، نه در قالب افزاز قابل قبول نه در قالب تفکیک و چه بسا فروشنده هم فوت کرده بود. با مقررات شهرداری نیز مطابقت نداشت و در ساخت و ساز، کوچه و خیابان و... که با شهرداری است رعایت نشده بود. و از طرفی ساخت بدون مجوز بوده، با قوانین معماری مطابقت نداشت و اگر اختلاف پیدا می کردند هیچ، مثلاً علی محمدی به حسین محمدی فروخته است طبق ماده ۳۳۸ قانون مدنی، بیع تملیک عین به عوض معلوم است اگر ثمن معامله نباشد بیع باطل است. اگر مراجعه به مرجع قضایی جهت تنظیم سند کنند کدام سند؟ کسی که اولین خریدار بوده سند نداشته تا الان که مثلاً ۶ دست گذشته و خریدار دست ششم می خواهد سند بگیرد.

اگر زلزله بیاید چون براساس اصول شهرسازی ساخته نشده از بین می رود مقررات مربوط به برق، گاز، اجازه برق رسانی و گاز رسانی نمی داد.

به علت کج و معوج بودن کوچه ها و خیابان، شرایط خیابان کشی را نداشته و امکان آسفالت هم فراهم نبوده است لذا شهرداری بهانه می آورد و امتیاز نمی داده نهایت اینکه، به هیچ عنوان دولت، نمی توانست هیچ امتیازی به این شهرک ها بدهد تا اینکه ماده ۱۴۷ اصلاحی قانون ثبت در سال ۱۳۶۵ تصویب شد که به موجب این قانون:

اول: اعیانی های احدائی بر روی عرصه که به علت موانع قانونی صدور سند مالکیت برای آن میسر نبود یعنی به علت عدم رعایت مقررات اعم از مقررات مربوط به افراز و تفکیک و مقررات شهرداری، شهرسازی، نه سازمان ها و ادارات از جمله اداره ثبت می توانست سند بدهد و نه مرجع قضایی می توانست دستور دهد که سند مالکیت صادر شود. تا اینکه به موجب اصلاح ماده ۱۴۷ در سال ۱۳۶۵، به اسناد عادی اعتبار داده شد افرادی که اسناد عادی داشته به اداره ثبت داده و در هیات حل اختلاف که مرکب از سه عضو: رئیس ثبت، خبره ثبتی و قاضی دادگستری بود رسیدگی که در صورت احراز تصرف بلامنازع داشتند (که در ۸۰٪ تصرف بلامنازع ملاک بود)، هیات رسیدگی رای صادر کرده و رای ۲ نوبت به فاصله ۱۵ روز در روزنامه آگهی شده و اگر ظرف دو ماه، از اولین آگهی اعتراض صورت نمی گرفت اداره ثبت ملک بود که به این املاک، سند مالکیت بدهد.

پس با اصلاح ماده ۱۴۷ ثبت دو طریق جهت اخذ سند مالکیت وجود داشت :

۱- از طریق قواعد عمومی ثبت که سخت و پیچیده بوده و باید در قالبش بگذارند تا بتوان سند اخذ کرد.

۲- اسنادی که در اجرای قوانین خاص از جمله ماده ۱۴۷ اصلاحی ثبت صادر می شود.

و اما ماده ۱۴۸ اصلاحی ثبت ناظر به صدور سند برای اعیانی احدائی در اراضی موقوفه، دولت و شهرداری ها بود. با این توضیح که بعد از انقلاب اسلامی یک سری از افراد از حاکم شرع بخصوص آیت الله خسروشاهی اعلام کرده بود که زمین مال خداست و مردم هم بنده خدا هستند و اینکه هر جا زمین بود و مالک نداشت افراد می توانند متصرف شوند که قیمت املاک به نحو

وحشتناک پایین آمد و خیلی از افراد به حاکم شرع مراجعه و در خصوص واگذاری اراضی به ایشان، نوشته از حاکم شرع اخذ می کردند که بعضا حتی روی پاکت سیگار نوشته شده بود که ۲۰۰ متر اراضی فلان جا به فلانی واگذار گردید.

یک سری ادارات هم در قالب لیست، کارمندان خود را به حاکم شرع معرفی کرده و حاکم شرع هم، نامه می داد که به هریک، زمین داده می شود از جمله ۹۵-۹۰ درصد املاک دولتی در پونک و جنت آباد چنین وضعیت را داشت و حاکم شرع به اشخاص واگذار کرده و اشخاص هم مبادرت به احداث اعیانی در روی اراضی واگذار شده کردند و علی رغم اینکه طبق نظر مرحوم دکتر کاتوزیان و با استناد به مواد ۴۶ و ۴۷ و ۴۸ قانون ثبت، بیع اموال غیرمنقول ثبت شده یک عقد تشریفاتی بوده و تا زمانی که در دفترخانه اسناد رسمی، سند انتقال تنظیم نشود انتقال صورت نگرفته است. طبق مواد ۳۳۸ و ۳۳۹ قانون مدنی با ایجاب و قبول و تعیین مبیع و ثمن و توافق در خصوص آن، خریدار مالک شده و جهت اثبات آن باید به مرجع صالح قضایی مراجعه کند که به این اعتبار سند رسمی داده شود. سند رسمی حسب مواد ۷۰ قانون ثبت و ماده ۱۲۹۲ قانون مدنی هم جنبه ثبوتی داشته و هم جنبه اثباتی. ولی سند عادی صرفا جنبه ثبوتی داشته ولی جنبه اثباتی ندارد و باید در مرجع قضایی اثبات گردد.

لذا اشخاصی که مبادرت به احداث اعیانی در اراضی موقوفه، دولتی، شهرداری ها به شرح فوق نموده بودند، جهت اخذ سند و در راستای ماده ۱۴۸ اصلاحی ثبت به اداره ثبت مراجعه و تشکیل پرونده داده که در این راستا، نماینده ثبت، با مراجعه به محل اقدام به تثبیت موقعیت ملک کرده بعد رای به مالکیت شخص در هیات صادر و مبادرت به اخذ سند مالکیت می کرد.

نکته: در ذیل بند ۶ ماده ۱۴۷ اصلاحی ثبت مقرر گردیده بود که صدور سند مالکیت جدید، مانع مراجعه متضرر به دادگاه نخواهد بود.

نکته: مقررات مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی قانون ثبت با مقررات عمومی، تفاوت های اساسی داشت و طبق مقررات عام و حسب ماده ۲۴ قانون ثبت، بعد از انقضاء مواعد اعتراض نوبتی و تحدید حدود،

دعوی نه عنوان حقوقی و نه کیفری پذیرفته نخواهد شد ولی در مورد مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ چون تشریفات ثبت عمومی رعایت نشده امکان تضييع حقوق اشخاص ديگر فراهم می شود به همین خاطر در ذیل بند ۶ ماده ۱۴۷ اصلاحی ثبت، حتی در صورت اخذ سند توسط متقاضی ثبت، امکان طرح دعوی حقوقی از طرف متضرر از ثبت در دادگاه و حتی ابطال سند مالکیت صادره در راستای ماده ۱۴۷ اصلاحی ثبت فراهم است.

و در خصوص اراضی دولتی مشمول ماده ۱۴۸ اصلاحی ثبت، گرچه اصولاً واگذاری اراضی دولتی و عمومی تشریفاتى بوده و باید از طریق مزایده انجام گیرد ولی با توجه به اسناد عادی تنظیمی توسط حاکم شرع برای اشخاص و واگذاری اراضی به آنها و احداث اعیانی توسط اشخاص بر روی اراضی دولتی، شهرداری و موقوفه، چون امکان صدور سند مالکیت از طریق مقررات عمومی ثبت فراهم نبوده لذا ماده ۱۴۸ اصلاحی تصویب گردیده که طبق رای هیات حل اختلاف و رسیدگی هیات، سند مالکیت برای افراد صادر می شود و قسمت زمین در مورد واحد مسکونی تا ۲۵۰ متر مربع بر مبنای قیمت منطقه ای و مازاد ۲۵۰ متر تا سقف ۱۰۰۰ متر به قیمت عادلانه روز (حدود ۶۰-۷۰ درصد قیمت روز بود) اخذ می گردید و مازاد بر ۱۰۰۰ متر به قیمت روز اخذ می گردید.

اگر شخصی که زمین به ایشان واگذار شده بود فوت کرده و مثلاً چهار وارث داشت برای هر کدام صرفنظر از زن یا مرد بودن، ۲۵۰ متر به عنوان قائم مقام شخص، داده می شود.

نکته: برخلاف ماده ۱۴۷ که در ذیل بند ۶ آن مقرر شده بود که صدور سند مالکیت جدید، مانع مراجعه متضرر به دادگاه نخواهد بود. در ماده ۱۴۸، چنین بندى وجود نداشت و صرفاً بعد از صدور رای هیات حل اختلاف، رای هیات ابلاغ شده و در صورت عدم وصول اعتراض ظرف ۲۰ روز، اداره ثبت مکلف به اجرای رای هیات و صدور سند مالکیت (در صورت رای به صدور سند) بوده ولی در مورد آراء هیات در خصوص ماده ۱۴۷ اصلاحی ثبت، رای هیات ظرف ۱۵ روز ۲ بار آگهی شده و اگر ظرف ۲ ماه از اولین آگهی، اعتراض واصل نمی شد اداره ثبت مکلف به اجرای رای هیات بود که در صورت انقضای موعده اعتراض و عدم وصول اعتراض و صدور سند مالکیت به نام متقاضی، حسب ذیل بند ۶ ماده ۱۴۷، مانع مراجعه متضرر به دادگاه و درخواست ابطال سند مالکیت نبود.

به عبارتی در مورد ماده ۱۴۸ اصلاحی، وقتی ظرف ۲۰ روز اعتراض نشده قانونگذار، اشخاص را مالک و تصرف را قانونی دانسته است و به مسکن و شهرسازی اخطار می شد که در دفترخانه جهت امضای سند حاضر گردیده و گرنه نماینده ثبت به نمایندگی از مسکن و شهرسازی، مبادرت به امضای اسناد می کرد و شخص متقاضی، مبلغ موردنظر را حسب مورد براساس ارزش منطقه ای یا قیمت عادلانه روز به صندوق ثبت واریز کرده و مالک زمین می گردید.

مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی مقید به زمان بود و چند بار تمدید شد که نهایتاً بار آخر در مواد ۱۳۷۸/۰۸/۱۸ به مدت ۵ سال دیگر یعنی از تاریخ لازم الاجرا آن، یعنی تا ۱۳۸۳/۰۹/۲۳ تمدید گردید که پس از سپری شدن آن مدت، دیگر تمدید نگردید ولی مقررات آن و آثار آن در خصوص اختلافات و مراجعه اشخاص ذینفع به مراجع قضایی حسب ذیل بند ۶ ماده ۱۴۷ اصلاحی ثبت و ... حاکم و مجری است.

نکته: ماده ۱۴۷ اصلاحی ثبت، هم املاک مجهول المالک را و هم املاک جاری و هم ثبت را در بر می گرفت:

تفاوت صدور سند اموال مجهول المالک در اجرای مقررات عمومی ثبت و ماده ۱۴۷ اصلاحی ثبت

اگر ملکی مجهول المالک بود و قرار بود از طریق مقررات عمومی سند مالکیت اخذ گردد باید سلسله ایادی و تصرف بلامنازع احراز گردیده و اگر سلسله ایادی وجود نداشت باید در اجرای بند ۱ ماده ۲۵ اصلاحی قانون ثبت که از مصادیق اختلاف بین اداره ثبت و مستدعی در پذیرش ثبت بود، موضوع در هیات نظارت مطرح و اگر هیات نظارت تشخیص می داد که شخص متقاضی خریداری کرده و متصرف واقعی است از ایشان پذیرش ثبت به عمل آمده و عملیات مقدماتی ثبت تا ثبت ملک به نام ایشان دنبال گردد. ولی در اجرای مقررات مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی قانون ثبت، اگر متقاضی، ملک مجهول المالک را تصرف کرده بود لازم نبود سلسله ایادی را داشته باشد و با توجه به تصرف و احداث اعیانی و در صورت لزوم پی کنی، هیات حل اختلاف، رای به پذیرش ثبت داده

و اداره ثبت مکلف بود که از ایشان پذیرش به عمل آورده به عبارتی در اینجا هیات حل اختلاف، به نحوی، وظیفه هیات نظارت را انجام می داد بقیه موارد همان موارد مجهول المالک بود که اظهارنامه، پذیرش ثبت، آگهی نوبتی، تحدیدی، و.... باید انجام می شد.

تفاوت در ملک جاری

در اینجا هیات حل اختلاف ماده ۱۴۷ اصلاحی، فقط دستور می داد که تحدید حدود به عمل آمده، مراتب دو بار به فاصله ۱۵ روز منتشر، اگر ظرف ۲ ماه از اولین آگهی اعتراض واصل نمی شد پس از تحدید حدود، سند مالکیت صادر می شد. و اگر اعتراض واصل می شد. همانطور که در ماده واحده قانون تعیین تکلیف پرونده های ثبتی مصوب ۱۳۷۳/۰۲/۲۵ آمده است، بعد از اعتراض به ثبت ظرف ۲ ماه، شخص باید ظرف یک ماه دادخواست به مرجع قضایی داده و اگر گواهی تقدیم دادخواست را به اداره ثبت تقدیم نموده در اینصورت عملیات ثبتی تا حصول نتیجه متوقف می ماند.

نکته: اگر در اجرای قواعد عمومی ثبت و با رعایت تشریفات مقدماتی ثبت، سند مالکیت اخذ شده باشد در اجرای ماده ۲۴ قانون ثبت، دعوای حقوقی و کیفری پذیرفته نبوده ولی در خصوص اسناد مالکیت صادر در اجرای ماده ۱۴۷ اصلاحی ثبت، حسب ذیل بند ۶ ماده ۱۴۷ اصلاحی ثبت، صدور سند مالکیت مانع مراجعه به متضرر به مرجع قضایی نمی باشد و چه بسا، اسناد صادره در مرجع قضایی ابطال گردد.

پاسخ به سوالات:

۱- مستند قانونی پی کنی ماده ۸۰ آیین نامه ثبت بوده که در اراضی بیاض که حدفاصل نداشت لازم است در اطراف آن به اندازه نیم گز در اطراف زمین (هر گز ۳۲ سانتی متر است) پی کنی شود که دو فایده دارد:

الف - اگر ملک مورد تقاضا، معارض داشته باشد سر و کله ایشان پیدا می شود.

ب: حدفاصل این ملک با مجاور ایجاد می شود.

۲- در روستاها از ۳ طریق می توان سند مالکیت اخذ کرد:

- ۱- قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن - برای روستاهای بالای ۲۰ خانوار و شهری زیر ۲۵ هزار نفر جمعیت - متولی این قانون بنیاد مسکن می باشد.
- ۲- قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان های فاقد سند رسمی که جایگزین ماده ۱۴۷ اصلاحی ثبت شده است.
- ۳- مقررات عمومی ثبت

۳- صاحب نسق، مربوط به مقررات اصلاحات ارضی است و منظور کسانی است که در روی زمین ارباب قبل از قانون اصلاحات ارضی کار می کرد و قسمتی از محصول به ایشان داده می شد.

۴- خلاصه مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ این است که در مواردی که به واسطه موانع قانونی امکان اخذ سند مالکیت وجود نداشت، افراد می توانستند با ارائه مبایعه نامه به تاریخ قبل از ۱/۰۱/۱۳۷۰ نسبت به اعیان احدائی بدون رعایت تشریفات مقررات عمومی ثبت و حتی قوانین دیگر، با احراز تصرف بلامنازع که ۸۰٪ و اسناد و مدارک که ۲۰٪ نقش داشت درخواست ثبت ملک و صدور سند مالکیت را به اداره ثبت داده، در هیات حل اختلاف بررسی و رای صادر شده و به فاصله دو نوبت ظرف ۱۵ روز در روزنامه آگهی شده و اگر ظرف دو ماه اعتراض از کسی واصل نمی شد، رای هیات حل اختلاف اجراء و سند مالکیت صادر می گردید.

۵- در فرض فوق، اگر ظرف دو ماه در اداره ثبت اعتراض نکرده و ظرف یک ماه پس از آن گواهی طرح دعوی در دادگستری را به اداره ثبت ارائه نمی داد گرچه رای هیات اجرا و سند مالکیت برای متقاضی صادر می شد ولی حسب ذیل بند ۶ ماده ۱۴۷ اصلاحی، صدور سند مانع از مراجعه متضرر به دادگاه نمی شد. و علت اینکه در اینجا برخلاف مقررات عمومی از جمله ماده ۲۴ ثبت، حتی بعد از صدور سند مالکیت، حق مراجعه متضرر به دادگاه و حتی ابطال سند مالکیت وجود دارد بخاطر

این است که احتمال تضييع حق در اجرای ماده ۱۴۷ اصلاحی خیلی وجود داشت و چه بسا افرادی مثل مستاجر باشد با سوء استفاده از نبود مالک و جعل مبایعه نامه و ارائه به اداره ثبت و احراز تصرف، موفق به اخذ سند مالکیت شده و مالک متعاقبا متوجه می گردید که در اینجا برای مالک این حق محفوظ بود که با مراجعه به مرجع قضایی و اثبات اینکه فروش نامه جعل شده و صحت ندارد و سپس مراجعه به اداره ثبت و هیات نظارت و احراز اشتباه ثبتی توسط هیات نظارت با توجه به رای جعل و بی اعتباری فروشنه، در اجرای بند ۶ ماده ۱۴۷ اصلاحی ثبت، به مرجع قضایی مراجعه و نسبت به طرح دعوی ابطال سند مالکیت اقدام نماید ولی اگر صدور سند از طریق قواعد عمومی ثبت بوده است هیچ یک از این اتفاق ها صورت نمی گرفت.

۶- در خصوص اجرای ماده ۱۴۸ اصلاحی ثبت که مربوط به اراضی دولتی و عمومی بود چون با واگذاری اراضی به صورت ۲۰۰ یا ۲۵۰ متری توسط حاکم شرع وقت خصوصا آیت الله خسروشاهی که اراضی را متعلق به خدا دانسته و قائل به واگذاری مجانی به اشخاص بوده، چون دولت پول نگرفته بود و کلاه سرش رفته بود چرا که اراضی دولتی باید از طریق مزایده و به بالاترین قیمت فروخته شده و پولش اخذ می گردید که در اینجا دست دولت بسته بود از طرفی افراد نیز نیاز به سند داشتند لذا در ماده ۱۴۸ اصلاحی پیش بینی گردید که تا ۲۵۰ متر مربع مسکوتی، به قیمت منطقه ای، از ۲۵۰ متر تا ۱۰۰۰ متر به قیمت عادله روز و از ۱۰۰۰ متر به بالا به قیمت روز محاسبه و مبلغ اخذ گردیده و سند مالکیت صادر گردد.

۸- اسنادی که در اجرای ماده ۱۴۷ اصلاحی ثبت صادر شده است مشمول ماده ۲۱ قانون ثبت نبوده و لازم نیست دیگر با توجه به ماده ۲۱، سند دیگری صادر گردد چون سند، سند است و نمی شود چند بار سند گرفت یا باید از طریق مقررات عمومی سند گرفت یا مقررات خاص، نمی شود هم از طریق مقررات عمومی سند گرفت و هم مقررات خاص. البته سند صادره در راستای ماده ۲۱ قانون ثبت، مشمول ماده ۲۴ قانون ثبت بوده و دعوی حقوقی و کیفری پذیرفته نشده ولی حسب ذیل بند ۶ ماده ۱۴۷ اصلاحی قانون ثبت، صدور سند مالکیت در راستای ماده ۱۴۷ اصلاحی، مانع از مراجعه متضرر به دادگاه نمی شود و در هر صورت ارزش سند صادره در راستای ماده ۱۴۷ اصلاحی ثبت تا حدودی کمتر از سند صادره در اجرای ماده ۲۱ قانون ثبت است.

جلسه هشتم: قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان های فاقد سند رسمی مصوب ۱۳۹۰

قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان های فاقد سند رسمی ۹۰٪ با مقررات مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی ثبت یکسان است. ولی مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی ثبت مقید به زمان بوده و ۵ دوره تمدید گردید که نهایتاً در ۱۳۸۳/۰۹/۲۳ منقضی شده ولی پرونده های مطروحه تا آن تاریخ باید مورد رسیدگی قرار می گرفت که تا سال ۱۳۹۰ عمده پرونده های مطروحه تا سال ۱۳۸۳ در هیات حل اختلاف مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی ثبت مورد رسیدگی قرار گرفته بود و پرونده های زیادی هم مورد رسیدگی قرار نگرفته بود که با تصویب قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی مصوب ۱۳۹۰/۰۹/۲۰، و طبق ماده ۱۶ این قانون مقرر گردید که پرونده های تشکیل شده در اجرای ماده ۱۴۷ اصلاحی ثبت که تا زمان و تصویب قانون تعیین تکلیف، منجر به صدور رای و بایگانی نشده است طبق مقررات قانون تعیین تکلیف عمل می شود.

در ماده ۱۴۷ اصلاحی ثبت مقرر شده بود: ۱- برای تعیین وضع ثبتی اعیان املاکی که اشخاص تا تاریخ ۱۳۷۰/۰۱/۰۱ بر روی زمین هایی ایجاد نموده که به واسطه موانع قانونی، تنظیم سند رسمی برای آنها میسر نبوده است. ۲- و همچنین اراضی کشاورزی و نسق های زراعی و باغات که مورد بهره برداری متصرفین بوده و اشخاص تا تاریخ ۱۳۷۰/۰۱/۰۱ خریداری نموده اند ولی بواسطه موانع قانونی امکان صدور سند مالکیت برای آنها فراهم نبوده است با رعایت مقررات این قانون سند مالکیت صادر شود.

مدنظر از موانع قانونی در ماده ۱۴۷ اصلاحی ثبت: مثلاً اعیانی ها غیراصولی ساخته شده و مطابق مقررات شهرداری و شهرسازی نبوده است. اراضی مطابق مقررات تفکیک نشده است، با سند عادی خریداری شده و اعیانی احداث شده، بیشتر در حاشیه شهرهای سبز خصوصاً مرکز استان ها در اجرای قانون اصلاحات ارضی و کنار کارخانه ها ایجاد شده است که مشمول مقررات عمومی ثبت نبوده و امکان صدور سند از طریق مقررات عمومی ثبت فراهم نبوده است.

عده ای از اجرای این قانون سوء استفاده کردند مثلاً برخی مالکین به علت وابستگی به رژیم سابق فرار کرده و اشخاص از این وضعیت سوء استفاده کرده و اراضی آنها را تصرف، قطعه بندی و

به اشخاص متعدد واگذار و اشخاص بدون ضابطه و مقررات شهرسازی، اعیانی احداث کرده بودند، عده ای از مالکین بی خبر بودند و افرادی، اراضی آنها را تصرف کرده و با جعل فروشنامه، مبادرت به اخذ سند از طریق ماده ۱۴۷ می کردند یا مالکی فوت کرده و ورثه ایشان از املاک و اراضی ایشان خبر نداشته و افراد اقدام به تصاحب و تصرف و تنظیم فروشنامه جعلی و اخذ سند می کردند یا به طور مثال، بدون اینکه ملک اعیانی قابل توجه داشته باشد مثلا ۶-۵ عدد مرخ در ملک نگهداری می شده است مرغدونی را به عنوان اعیانی قلمداد و سند مالکیت اخذ می کردند.

چند اشکال اساسی بر ماده ۱۴۷ اصلاحی ثبت:

۱ - افرادی می آمدند اعتراض می کردند که یک هفته قبل ساختمان احداث شده یا دیوارکنی شده و بعد ساختمان یا دیوار را آتش زده تا وانمود کنند قدیمی است و اداره ثبت نمی توانست تشخیص دهد اعیانی قبل از ۱/۰۱/۱۳۷۰ احداث شده یا بعد از آن. اینکه منظور از اعیانی چه بوده محل مناقشه بود آیا سنگ چین، نرده، گودبرداری، دیوارکنی، اعیانی محسوب می شد اختلاف نظر زیادی بود تا اینکه سازمان ثبت طی بخشنامه، این موضوع را به عهده عرف قرار داد. چون اجازه ساخت داده نمی شد، شخصسنگ چینی می کرد و می گفت که اعیانی دارد پس از دو مورد سوء استفاده می شد:

۱- یکی در مورد اعیانی و مصادیق آن

۲- در مورد زمان احداث اعیانی که قبل از ۱/۰۱/۱۳۷۰ بوده یا بعد از آن

۲- اشکال دوم: در ماده ۱۴۷ آمده بود که برای اراضی کشاورزی، نسق های زراعی و باغات که سند خریداری قبل از ۱/۰۱/۱۳۷۰ باشد. با توجه به اینکه سند عادی خریداری تنظیم می شود به راحتی افراد تاریخ سند را قبل از ۱/۰۱/۱۳۷۰ می کردند تا مشمول ماده ۱۴۷ گردند. برابر ماده ۱۳۰۵ قانون مدنی، تاریخ در اسناد رسمی نسبت به کلیه افراد هم طرفین سند هم قائم مقام آنها و هم اشخاص ثالث دارای اعتبار است ولی تاریخ در سند عادی، نسبت به طرفین قائم مقام آنها دارای اعتبار است. از طرفی افرادی موجبات سوء استفاده را فراهم کرده و خیلی از

اراضی کشاورزی را به مساحت های ۲۰۰ متر، ۵۰۰ متر و... خرد کرده که جهت جلوگیری از آن در سال ۱۳۸۵، قانون جلوگیری از خرد شدن اراضی کشاورزی تصویب شد و به طور کامل جلو اجرای ماده ۱۴۷ را اراضی کشاورزی گرفت و آیین نامه آن توسط جهاد کشاورزی، ثبت و هیات دولت مصوب شد و برای تفکیک حد نصابی که ظالمانه بود مقرر کرد. باغ ها کمتر از ۵ کمتر، اراضی زراعی دیمی کمتر از ۱۵ هکتار، اراضی زراعی آبی کمتر از ۱۰ هکتار قابل تفکیک نمی شود که البته حدنصاب تفکیک در اراضی شمال کشور به علت موقعیت و مرغوبیت اراضی، کمتر بود. تصویب قانون جلوگیری از خرد شدن و آیین نامه اجرایی آن باعث شد که در خصوص اراضی کشاورزی نشود از طریق ماده ۱۴۷ اصلاحی ثبت سند مالکیت اخذ کرد.

۳- اشکال سوم: اجرای ماده ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی ثبت مقید به زمانی بود که تا تاریخ ۱۳۸۳/۰۹/۲۳ تمدید شده بود و دیگر تمدید نگردید. و گرچه اشخاص متعددی از اجرای این قانون سوء استفاده کرده ولی برای اشخاصی هم که به حق در اراضی تصرف داشته و امکان اخذ سند به واسطه موانع قانونی از طریق مقررات عمومی ثبت میسر نبوده این قانون راهگشا بود.

۴- اشکال چهارم: املاک به صورت مشاع بوده و اخذ سند مالکیت در اجرای ماده ۱۴۷ اصلاحی ثبت، مشکلات متعددی فراهم می کرد به طور مثال، یک قطعه ۵۰۰۰۰ متر به صورت سهم به اشخاص فروخته می شود مثلا ۲۰۰ متر به شخص فروخته شد ولی در پلاک دیگر به خریدار تحویل می داد یعنی فروش از یک پلاک و تحویل از یک پلاک دیگر. مثلا به استناد سند مشاعی از پلاک ۲/۷۲ فروخته ولی از ۲/۷۳ تحویل داده بود و شخص در اجرای ماده ۱۴۷ تقاضای اخذ سند متصرفی خود را به صورت مفروزی می کرد و گزارش تنظیم و هیات نظارت رای صادر و شخص خریدار، ۲۰۰ متر از پلاک ۲/۷۲ در پلاک ۲/۷۳ سند مالکیت اخذ می کرد و در حال حاضر، بیشتر مشکلات اسناد ماده ۱۴۷ از این قسمت است که روزانه حداقل ۶-۵ مورد در شورای عالی ثبت به عنوان تعارض مورد رسیدگی قرار می گیرد.

در ماده ۲۰ آیین نامه مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی ثبت، تحت عنوان آیین نامه اجرایی قانون اصلاح مواد یک و دو و سه قانون اصلاح و حذف موادی از قانون ثبت مصوب ۱۳۷۱/۰۱/۱۹ رئیس قوه قضاییه، پیش بینی شده بود که اگر معلوم شود در آراء هیات های حل اختلاف سلبی یا فعلی،

مطلبی سهوا از قلم افتاده و یا اشتباه بینی رخ داده یا در مبنای مستند رای، اشتباهی پیش آمده است اگر رای اجرا نشده است هیات حل اختلاف بررسی و رای اصلاحی صادر می کرد و اگر اجرا شده مراتب اشتباه به هیات نظارت ارسال و تصمیم مقتضی صادر می شود. و در واقع از آنجا که طبق ماده ۶ قانون اصلاحی ثبت و ماده ۲۵ آن، رسیدگی به اختلافات و اشتباهات ثبتی با هیات نظارت بوده در ماده ۲۰ آیین نامه مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی نیز پیش بینی شده که اشتباه در رای هیات حل اختلاف در صورت اجرای رای، جهت رسیدگی به هیات نظارت ارسال گردد و رای هیات نظارت همچون بندهای ۱، ۵، ۷ ماده ۲۵ قانون اصلاحی ثبت، در خصوص مورد ماده ۲۰ آیین نامه مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ قانون ثبت، قابل اعتراض در شورای عالی ثبت می باشد. و همچنین در ماده ۲۰ فوق، پیش بینی شده که هیات نظارت در صورت لزوم با جلب نظر هیات حل اختلاف مبادرت به اتخاذ تصمیم می کند.

مطالب فوق، مقررات مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی ثبت بود که به صورت خلاصه ذکر شد. در راستای قانون فوق، قانون دیگری تصویب شد. ماده ۱۳۳ برنامه چهارم توسعه^{۴۷}، ماده ۱۴۰ برنامه سوم توسعه

۴۷- ماده ۱۳۳ برنامه چهارم توسعه " به منظور صدور سند مالکیت املاک واقع در بافت مسکونی روستاها، وزارت مسکن و شهرسازی (بنیاد مسکن انقلاب اسلامی) موظف است، به نمایندگی از طرف روستائیان طی مدت برنامه چهارم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران برای کلیه روستاهای دارای شورای اسلامی و مراکز دهستانها نقشه تفکیکی وضع موجود روستا را تهیه و به اداره ثبت اسناد و املاک ارسال نمایند و نقشه های تفکیکی تهیه شده نیاز به تأیید سایر مراجع دولتی ندارد و ادارات ثبت اسناد و املاک بر اساس آن به شرح زیر اقدام می نمایند.

۱- در صورتی که محدوده مورد عمل قبلاً تحدید حدود شده باشد، پس از کنترل نقشه و تطبیق آن با محل با توجه به مدارک متصرفین صورتجلسه تفکیکی حاوی حدود قطعات و مشخصات متصرفین توسط نماینده و نقشه بردار ثبت تنظیم و به امضاء نماینده بنیاد مسکن و شورای اسلامی روستا می رسد تا بر اساس آن بنام متصرفینی که دارای مدارک دال بر مالکیت می باشند سند مالکیت صادر و تسلیم گردد.

۲- در صورتی که متصرف نتواند مدارک دال بر مالکیت ارائه نماید، یا در مالکیت و تصرف اشخاص اختلاف باشد، همچنین در صورتی که محدوده مورد عمل تحدید حدود نشده باشد یا عرصه آن از املاک متعلق به دولت، سازمانها و مؤسسات و نهادهای عمومی یا اوقاف باشد، موضوع در هیاتی مرکب از رئیس اداره ثبت اسناد و املاک شهرستان و رئیس بنیاد مسکن انقلاب اسلامی و یکی از قضات دادگستری به انتخاب رئیس قوه قضائیه مطرح و رأی مقتضی صادر می گردد.

هیأت می تواند برای رسیدگی به موضوع از خیرگان ثبتی استفاده و یا با استفاده از تحقیقات و شهادت شهود رأی خود را صادر نماید. رأی صادره توسط ثبت محل به طرفین ابلاغ می شود، در صورت عدم اعتراض ظرف بیست روز از تاریخ ابلاغ رأی، ادارات ثبت اسناد و املاک و بنیاد مسکن انقلاب اسلامی حسب مورد مکلف به اجرای آن میباشند. در صورت وصول اعتراض، معترض به دادگاه هدایت می شود. رسیدگی به این اعتراضات در دادگاه خارج از نوبت خواهد بود.

که در حال حاضر این قانون، قانون عام شده و جای خود را به قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن مصوب ۱۳۸۷/۰۲/۲۵ و الحاقات و اصلاحات بعدی داده است.^{۴۸}

متولی قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن، بنیاد مسکن بوده که وابسته به راه و شهرسازی است و وظیفه دارد اراضی و املاک واقع در محدوده روستا را ساماندهی کند که در این راستا، هر ۵ سال یکبار مثل نقشه جامع شهر، نقشه توسعه روستا را در قالب طرح های هادی تهیه کند و جهت انجام وظیفه، سالانه بودجه در نظر گرفته می شود. و در حالی که فقط بنیاد مسکن متولی ساخت در محدوده طرح هادی روستا بوده ولی متاسفانه، اشخاصی به علت عدم اطلاع به شهرداری یا دهیاری جهت جهت این امر مراجعه کرده و مبلغ پرداخت می کنند.

طبق ماده ۶ قانون منع فروش و واگذاری اراضی فاقد کاربری مسکونی برای امر مسکن به شرکتهای تعاونی مسکن و سایر اشخاص حقیقی و حقوقی مصوب ۱۳۸۱ ۵/۶، هر نوع نقل و انتقال اعم از رسمی و عادی، تفکیک، افراز، صدور سند و تغییر کاربری در مورد زمینهای موضوع این قانون، بدون رعایت مفاد این قانون و مقررات مربوط ممنوع است. در صورت تخلف، متخلفان از جمله هیأت مدیره شرکت تعاونی ذی ربط، مسؤول جبران خسارات وارد شده به اشخاص حقیقی و حقوقی، شهرداریها، دولت و اعضای شرکتهای تعاونی مسکن می باشند."

استعلام از مراجع مربوط جهت افراز و تفکیک :

جهت افراز و تفکیک حسب اینکه اراضی داخل محدوده شهر یا شهرک ها یا اراضی کشاورزی یا محدوده بافت روستا بوده باید از یکی از نهادهای زیر استعلام گردد:

۱- داخل در محدوده شهرها - طبق ماده ۱۰۱ اصلاحی شهرداری ها مصوب ۱۳۹۰/۰۱/۲۸ از شهرداری ها

۴۸- ماده ۱۴۰ برنامه سوم توسعه "به منظور صدور سند مالکیت املاک واقع در بافت مسکونی روستاها، وزارت مسکن و شهرسازی (بنیاد مسکن انقلاب اسلامی) موظف است به نمایندگی از طرف روستائیان طی مدت برنامه سوم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران برای کلیه روستاهای بالای دویست (۲۰۰) (خانوار و مراکز دهستانها نقشه تفکیکی وضع موجود روستا را تهیه و به اداره ثبت اسناد و املاک ارسال نماید. نقشه های تفکیکی تهیه شده نیاز به تأیید سایر مراجع دولتی ندارد و ادارات ثبت اسناد و املاک براساس آن به شرح زیر اقدام می نمایند:.....

۲- اراضی محاط در محدوده شهرک های صنعتی - از اداره کل مسکن و شهرسازی

۳- اراضی محاط در اراضی کشاورزی - در راستای ماده ۱ قانون منع خرد شدن اراضی از اداره جهاد کشاورزی

۴- اراضی محاط در محدوده بافت مسکونی روستا - از بنیاد مسکن که نحوه ساخت و ساز و تفکیک استعمال شود.

قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن

این قانون جهت تسهیل صدور سند مالکیت برای اراضی بابت مسکونی روستا و همچنین در جایی که طرح هادی روستا قرار گرفته است، خیلی راحت است. طرح هادی روستا براساس پیشرفت آتی روستا و آخرین منزل مسکونی احداث شده در قالب نقشه تهیه و ترسیم می شود و هر چه داخل آن نقشه بوده مشمول مقررات قانون ساماندهی و عرضه مسکن قرار می گیرد.

به موجب این قانون، بنیاد مسکن از بودجه عمومی استفاده کرده و شهرهای زیر ۲۵ هزار نفر و روستاهای بالای ۲۵ خانوار را برداشت می کند به نحوی که نقشه تک تک خانه ها را ترسیم کرده و مدارک متقاضیان را اخذ کرد و صرف تصرف را دلیل مالکیت قرار می دهد و مشخصات اشخاص را در فرم چاپی درج می شود و بر اساس نقشه کلی روستا و برای هر کدام از منازل، نقشه جداگانه جهت مورد تقاضا تهیه می کند که اگر در روستا ۱۰۰۰ خانوار باشد، ۱۰۰۰ نقشه تهیه می شود و خود بنیاد مسکن با نقشه به علاوه مدارک و مستندات به اداره ثبت محل مراجعه کرده و نماینده و نقشه بردار اداره ثبت در روز نمایند به محل مراجعه و با تطبیق نقشه ها در موقعیت و محل، ثبت موقعیت به عمل می آورند و سپس موضوع در هیات حل اختلاف موضوع بند ۲ ماده ۱ قانون الحاق موادی به قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن مصوب ۱۳۸۸/۱۲/۲، مطرح شده و هیات رسیدگی کرده و مراتب در محل مثلا مسجد محل الصاق شده یا در روزنامه منتشر شده و ۲۰ روز بعد از انقضاء مدت الصاق نظر هیات در محل، اداره ثبت بدون هیچگونه تشریفات، اقدام به صدور سند مالکیت رسمی به نام اشخاص می کند.

قانون ساماندهی و عرضه مسکن، قانون سهل و هزینه اخذ سند کم و در حدود ۸۰ هزار تومان است زمین های روستایی قبلا ثبت عادی شده اند منتهی قانون ساماندهی و عرضه مسکن یک قانون خاص است که براساس تصرفات اشخاصکه توسط بنیاد مسکن مورد شناسایی قرار می گیرند سند مالکیت صادر می شود. برخلاف ماده ۱۴۷ اصلاحی ثبت، در قانون ساماندهی و عرضه مسکن نیامده که ملک مورد تقاضا، اعیانی داشته باشد ولی در آیین نامه آمده که حتما چهار دیواری داشته باشد و صرفا چهار دیواری کفایت کرده و اعیانی ضرورت ندارد و بنیاد مسکن هم به راحتی، اجازه چهار دیواری به اشخاص می دهد. اگر روستاهای بالای ۲۰ خانوار که یک بار اجرای مقررات شده و تقاضای سند مالکیت در راستای قانون ساماندهی و عرضه مسکن شده است و از طریق بنیاد مسکن سند اخذ شده است. متعاقبا اگر ۱۰ تا ۱۵ خانوار جمع شوند و از بنیاد مسکن درخواست کنند مجددا از طریق اداره ثبت، سند مالکیت اخذ می شود. پس از الصاق رای هیات حل اختلاف در محل، ظرف ۲۰ روز پس از آن قابل اعتراض بوده که اعتراض به اداره ثبت داده شده و سپس دادخواست اعتراض در مرجع قضایی تقدیم و گواهی طرح دعوی به اداره ثبت داده می شود.

در این قانون، اسناد عادی و تصرفات ملاک عمل است.

در خیلی از موارد، ملک جزو اراضی ملی و دولتی است. بنیاد مسکن به نمایندگی از اداره کل راه و شهرسازی (طبق ماده ۱۰ قانون زمین شهری و ماده ۲۰ آیین نامه) ، متولی اراضی دولتی بوده است و در صورتی که اراضی محاط در محدوده روستا بوده و اشخاص تصرف و اعیانی احداث کرده فقط قیمت منطقه ای را گرفته و بنیاد مسکن درخواست سند مالکیت برای این اشخاص می کند.

نکته: حسب تبصره ۲ بند ۲ ماده ۱ قانون الحاق موادی به قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن مصوب ۱۳۸۸/۱۲/۰۲ همچون اسناد صادره در راستای ماده ۱۴۷ اصلاحی ثبت، صدور سند به نام متقاضی مانع از مراجعه معترض به حاکم قضایی نخواهد بود^{۴۹}.

پس اگر اشخاص بخواهند به صورت جمعی اقدام کنند قانون ساماندهی و ... عرضه مسکن، مقررات سهل و آسان دارد و هزینه آن خیلی از کمتر از اقدام از طریق قوانین دیگر همچون قانون تعیین تکلیف بوده و بدون اینکه نیاز به ثبت در سیستم و سامانه و تهیه نقشه UTM و گرفتن نوبت، دادن هزینه کارشناسی جهت بازدید، هزینه انتشار آگهی و هزینه های ثبتی دیگر باشد و صرفا با پرداخت ۲۰۰-۱۷۰ هزار تومان، خود بنیاد مسکن، نماینده جهت پیگیری تا اخذ سند به اداره ثبت فرستاده و اداره ثبت یک بار برای هر روستا ، نقشه بردار و نماینده جهت تثبیت موقعیت ارسال نموده و اسناد افراد عمدتا هم عادی هست که در صورت وجود اسناد و احراز تصرف و عدم اختلاف و تعرض، پس از تثبیت موقعیت ، اقدامات جهت تنظیم سند فراهم می شود. و اگر متقاضی ، مدارک نداشته یا در مالکیت یا تصرف او اختلاف باشد یا عرصه اراضی متعلق به دولت باشد موضوع در هیات مربوط مطرح شده که این هیات بدون اینکه دارنده و متقاضی بخواهند بررسی و رای صادر کرده رای در محل الصاق یا یک نوبت در روزنامه محل آگهی شده و در صورت عدم حصول اعتراض ظرف

^{۴۹} تبصره ۲ بند ۲ ماده ۱ قانون الحاق موادی به قانون ساماندهی و ... عرضه مسکن مصوب ۱۳۸۸/۱۲/۰۲: حکم بند ۲ این ماده (یعنی صدور سند مالکیت برای متقاضی) مانع از مراجعه معترض به محاکم قضایی برای تقدیم دادخواست اعتراض بعد از صدور سند برای مشمولین این قانون نمی باشد. "

۲۰ روز، اداره ثبت و بنیاد مسکن نسبت به اجرای رای هیات و صدور سند مالکیت اقدام می کنند و در صورت اعتراض، معترض باید ظرف یک ماه دادخواست خود را به مرجع قضایی تقدیم و گواهی مربوط را به اداره ثبت ارائه دهد و گرنه متقاضی با مراجعه به مرجع قضایی و اخذ گواهی عدم طرح دعوی و ارائه به اداره به اداره ثبت، اداره ثبت، عملیات ثبتی را تا صدور سند مالکیت به نام متقاضی پیگیری می کند.^{۵۰}

۵۰- قانون الحاق موادی به قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن مصوب ۱۳۸۸/۱۲/۲ :

ماده ۱- به منظور صدور سند مالکیت املاک واقع در محدوده روستاهای بالای بیست خانوار و شهرهای زیر بیست و پنج هزار نفر جمعیت، بنیاد مسکن انقلاب اسلامی (در روستاها) و وزارت مسکن و شهرسازی (در شهرها) حسب مورد موظفند برای روستاها و نیز شهرهای مذکور، نقشه کلی و همچنین به نمایندگی از طرف اشخاصی که تصرفات مالکانه دارند، نقشه تفکیکی وضع موجود را منطبق بر وضعیت ثبتی آن تهیه و به اداره ثبت اسناد و املاک محل ارسال نمایند. نقشه‌های مزبور که برای املاک واقع در محدوده روستاها و شهرها تهیه شده نیاز به تأیید سایر مراجع ندارد و ادارات ثبت اسناد و املاک براساس آن به شرح زیر اقدام می نمایند. محدوده شهر و روستا بر اساس قانون تعاریف محدوده و حریم شهر، روستا و شهرک و نحوه تعیین آنها مصوب ۱۴/۱۰/۱۳۸۴ تعیین می گردد.

۱- در صورتی که محدوده مورد عمل قبلاً تحدید حدود شده باشد، پس از کنترل نقشه و تطبیق آن با محل با توجه به مدارک متصرفین، صورتجلسه تفکیکی حاوی حدود قطعات و مشخصات متصرفین توسط نماینده و نقشه بردار ثبت، تنظیم و به امضاء آنان و نمایندگان بنیاد مسکن یا وزارت مسکن و شهرسازی حسب مورد می رسد تا براساس آن به نام متصرفین که دارای مدارک دال بر مالکیت می باشند سند مالکیت صادر و تسلیم گردد.

۲- در صورتی که متصرف نتواند مدارکی دال بر مالکیت خویش ارائه نماید یا در مالکیت و تصرف اشخاص اختلاف باشد، همچنین در صورتی که محدوده مورد عمل تحدید حدود نشده یا برای آن درخواست ثبت نگردیده باشد یا عرصه آن از املاک متعلق به دولت، سازمان ها و مؤسسات و نهادهای عمومی یا اوقاف باشد، موضوع در هیأتی مرکب از رئیس اداره ثبت اسناد و املاک شهرستان و مدیر بنیاد مسکن انقلاب اسلامی شهرستان برای املاک واقع در محدوده روستاها و رئیس مسکن و شهرسازی شهرستان برای املاک واقع در محدوده شهرها و یک نفر قاضی به انتخاب رئیس قوه قضائیه مطرح و رأی مقتضی صادر می گردد. هیأت می تواند برای رسیدگی به موضوع از خبرگان ثبتی استفاده و یا مستند به تحقیقات و شهادت شهود رأی خود را صادر نماید. آراء صادره جهت املاک واقع در روستاها توسط واحد ثبتی در محل، الصاق و آراء صادره برای شهرهای مذکور، در محل الصاق یا با درج آگهی در روزنامه محلی یا کثیرالانتشار برای یک نوبت منتشر می گردد و در صورت عدم اعتراض ظرف بیست روز از تاریخ الصاق یا انتشار آگهی، ادارات ثبت اسناد و املاک و سازمان مسکن و شهرسازی و بنیاد مسکن انقلاب اسلامی حسب مورد مکلف به اجراء آن می باشند. در صورت وصول اعتراض، معترض باید ظرف یک ماه از تاریخ تسلیم اعتراض به مرجع ثبتی، دادخواست خود را به مرجع ذیصلاح قضائی تقدیم و گواهی مربوطه را به اداره ثبت تسلیم نماید. در غیراین صورت متصرف یا نماینده قانونی وی می تواند به دادگاه مربوط مراجعه و گواهی عدم تقدیم دادخواست را دریافت و به اداره ثبت تحویل نماید. در این صورت اداره ثبت عملیات ثبتی را با رعایت مقررات ادامه می دهد. رسیدگی به این اعتراضات در دادگاه خارج از نوبت خواهد بود.

ولی اگر اشخاص بخواهند از طریق ثبت عمومی اقدام کنند، کار سخت است چرا که املاک خرد شده و سلسله انتقالات قابل ارائه به اداره ثبت نبوده بناچار باید از طریق قانون تعیین تکلیف مصوب ۱۳۹۰ اقدام بکنند که جایگزین مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی ثبت شده و هم زمان بیشتری می برد و هزینه های متعددی به دنبال دارد.

نکته: متن قانون ساماندهی و عرضه مسکن که قبلا در قانون برنامه سوم و چهارم توسعه آمده بود همچون ماده ۱۴۷ اصلاحی ثبت مقید به زمان بود ولی قانون ساماندهی و عرضه مسکن (در سال ۱۳۸۷ به عنوان قانون ساماندهی و عرضه مسکن والحاق موادی به آن در سال ۱۳۸۸ تصویب شد) یک قانون دائمی است.

نکته: خلاصه اینکه در روستاهای بالای ۲۰ خانوار و شهرهای زیر ۲۵ هزار نفر، جهت اخذ سند مالکیت سه قانون حاکم است و از طریق یکی از این قوانین، می توان سند مالکیت اخذ کرد:

- ۱- قانون ساماندهی و عرضه مسکن که خیلی بذحت بود و تمام امور را بنیاد مسکن تا اخذ سند و تحویل به متقاضیان انجام می دهد.
- ۲- قانون تعیین تکلیف ارضی و ساختمان های فاقد سند رسمی مصوب ۱۳۹۰ که همه افراد با رعایت شرایط قانون می توانند از آن استفاده کنند.
- ۳- قانون عام و قواعد عمومی ثبت

قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان های فاقد سند رسمی مصوب ۱۳۹۰ این قانون که یک قانون عام و دائمی بود جایگزین مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی ثبت شد که مقید به زمان بوده و در سال ۱۳۸۳، منقضی گردیده است.

مقایسه قانون تعیین تکلیف با مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی ثبت

۱- مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی ثبت یک قانون موقت بود که زمان آن در سال ۱۳۸۳ منقضی شده ولی قانون تعیین تکلیف یک قانون دائمی است.

۲- در مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی ثبت، هیات دارای سه عضو بود که عبارت بودند از: یک خبره ثبتی به انتخاب رئیس سازمان ثبت، رئیس ثبت یا قائم مقام او به تبع سمت، یک قاضی دادگستری به انتخاب رئیس قوه قضاییه (که با تفویض) صورت گرفته، از طرف رئیس کل دادگستری استان انتخاب می شود هر یک از این سه عضو دارای وظیفه ای است:

۱- قاضی، سوابق و مدارک را بررسی تا صحت و سقم آن معلوم شود.

۲- رئیس ثبت، سوابق ثبتی را بررسی کرد.

۳- خبره ثبتی: پرونده ثبتی و مستندات را بررسی می کند.

هر هیات یک شعبه دارد و در ادارات ثبت بسته به حجم کار می تواند یک یا ۲ هیات معاون اداره ثبت عضو هیات حل اختلاف که توسط رئیس سازمان ابلاغ صادر می شود و هیات رسیدگی و اتخاذ تصمیم می نماید. ولی در قانون تعیین تکلیف، اعضای هیات اختلاف متفاوت است و تعیین سه عضو بستگی به استقرار مکانی ملک و اینکه ملک در کجا واقع شده است، دارد:

۱- داخل محدوده شهر - یکی از اعضای هیات، رئیس اداره راه و شهرسازی است به تبع سمت

۲- داخل محدوده روستا - یکی از اعضای هیات، رئیس اداره راه و شهرسازی به تبع سمت

۳- محاط در اراضی کشاورزی - از اعضای هیات، رئیس جهاد کشاورزی بود به تبع سمت

و دو عضو دیگر هیات عبارتند از:

۱- رئیس اداره ثبت به تبع سمت

۲- قاضی دادگستری به انتخاب رئیس قوه قضاییه (که با ابلاغ رسمی قوه، توسط رئیس کل دادگستری استان انتخاب می شود)

نکته: هر یک از اعضای هیات دارای یکی رای بود و رای همه مساوی است و رای و نظر اکثریت (دو نفر) لازم الاتباع است که البته لازم است هر سه عضو حضور پیدا کرده ولی نظر دو عضو که اکثریت است مناط اعتبار است.

نکته: پس هیات حل اختلاف قانون تعیین تکلیف دو عضو ثابت دارد:

۱- قاضی

۲- رئیس ثبت

و نفر سوم حسب مورد تعیین شود و دبیر هیات هم توسط مدیرکل ثبت استان تعیین می شود.

۳- در ماده ۱۴۷ اصلاحی ثبت، اراضی خصوصی و حسب ماده ۱۴۸ اصلاحی ثبت، اراضی دولتی (که توسط حاکم شرع به اشخاص واگذار شده بود) تعیین تکلیف شده ولی قانون تعیین تکلیف فقط شامل اراضی خصوص افراد شده و حسب ماده ۲ آن، اراضی دولتی، عمومی، ملی، منابع طبیعی و موات از شمول آن خارج است.

۴- مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی ناظر به موردی است که اعیان بر روی عرصه ایجاد شده به علت موانع قانونی، امکان صدور سند مالکیت میسر نبوده است ولی قانون تعیین تکلیف، شامل ساختمان هایی است که بر روی عرصه هایی احداث شده که تصرفات متصرفان آن قانون باشد^{۵۱}.

^{۵۱} ماده ۱ قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمانهای فاقد سند رسمی مصوب ۱۳۹۰/۰۹/۲۰: به منظور صدور اسناد مالکیت ساختمانهای احداث شده بر روی اراضی با سابقه ثبتی که منشأ تصرفات متصرفان، نیز قانونی است و همچنین صدور اسناد مالکیت برای اراضی کشاورزی و نسقهای زراعی و باغاتی که شرایط فوق را دارند لکن به علت وجود حداقل یکی از موارد زیر، صدور

منظور از اعیانی: چون قبلا از اعیانی سوء استفاده شده و حتی درخت، سنگ چین، نرده، گودبرداری و غیره را اعیانی قلمداد می کردند در این قانون، به ساختمان اشاره داشته که منظور این است که اگر در محدوده شهری بود دارای آشپزخانه، اتاق سرویس و... باشد و نمی شود که یک ملک ۱۰۰۰ متری را شخصی تصرف کرده و صرفا یک انباری یا سرویس بهداشتی داشته و به آن ساختمان و اعیانی اطلاق شود. به عبارتی عرصه و اعیانی باید تناسب لازم داشته باشد از جمله اینکه امکانات لازم داشته باشد، در جاهایی که آب، برق و گاز هست، ملک مورد تقاضا هم آب، برق و گاز داشته باشد. پس در قانون تعیین تکلیف مشکل اعیانی که در خصوص ماده ۱۴۷ اصلاحی وجود داشت برطرف شد.

۵- در ماده ۱۴۷ اصلاحی آمده بود که به علت موانع قانونی امکان صدور سند، میسور نباشد ولی در قانون تعیین تکلیف، به علت یکی از علل: فوت مالک رسمی و حداقل یک نفر از ورثه وی، عدم دسترسی به مالک رسمی و در صورت فوت وی عدم دسترسی به حداقل یک نفر از ورثه وی، مفقودالاثربودن مالک رسمی و حداقل یک نفر از ورثه و عدم دسترسی به مالک مشاعی در مواردی که مالکیت متقاضی، مشاعی و تصرفات وی در ملک مفروز است و صدور سند مالکیت مفروزی از طریق مقررات عمومی ثبت میسور نبوده موضوع در هیات حل اختلاف مطرح و مبادرت به صدور رای نموده و همچون آرای ماده ۱۴۷ اصلاحی، رای هیات دو نوبت به فاصله ۱۵ روز در روزنامه کثیرالانتشار محل آگهی شده و اگر مربوط به روستاها باشد علاوه بر انتشار، در محل الصاق شده و اگر ظرف ۲ ماه اعتراض واصل نشد رای هیات اجرا شده

سند مالکیت مفروزی از طریق قوانین جاری برای آنها میسور نمی باشد، در هر حوزه ثبتی هیأت یا هیأت‌های حل اختلاف که در این قانون هیأت نامیده می شود با حضور یک قاضی به انتخاب رئیس قوه قضائیه، رئیس اداره ثبت یا قائم مقام وی، و حسب مورد رئیس اداره راه و شهرسازی یا رئیس اداره جهاد کشاورزی یا قائم مقام آنان تشکیل می گردد. هیأت مذکور با بررسی مدارک و دلایل ارائه شده و در صورت لزوم انجام تحقیقات لازم و جلب نظر کارشناس مبادرت به صدور رأی می کند.

الف - فوت مالک رسمی و حداقل یک نفر از ورثه وی

ب - عدم دسترسی به مالک رسمی و در صورت فوت وی عدم دسترسی به حداقل یک نفر از ورثه وی

پ - مفقودالاثربودن مالک رسمی و حداقل یک نفر از ورثه وی

ت - عدم دسترسی به مالکان مشاعی در مواردی که مالکیت متقاضی، مشاعی و تصرفات وی در ملک، مفروز است.

و اگر اعتراض به ثبت واصل شد معترض ظرف یک ماه به دادگاه مراجعه و طرح دعوی کرد و گواهی طرح دعوی را آورد عملیات ثبتی متوقف و گرنه عملیات ثبتی ادامه پیدا می کند تا سند مالکیت صادر گردد.^{۵۲}

نکته: در خصوص عدم دسترسی به مالک یا یکی از ورثه و غیره، می تواند از طریق شهادت شهود موضوع را مطرح و اثبات کرد.

نکته: اگر موارد م علل گفته شده پیش نیاید مثلا شخصی که به او دسترسی نبوده حاضر باشد و..... مورد مشمول مقررات این قانون نمی شود.

نکته: همچون ماده ۱۴۷ اصلاحی قانون ثبت، در خصوص قانون تعیین تکلیف هم، حسب قسمت آخر ماده ۳، صدور سند مالکیت، مانع از مراجعه متضرر به دادگاه نخواهد بود

در فرضی که مثلا مالکیت متقاضی مشاعی و تصرف مفروزی بوده و به یکی از مالکین مشاعی دسترسی نبوده شخص مبادرت به تقاضای سند از طریق قانون تعیین تکلیف نماید چه بسا شخص حاضر شود و جهت اینکه ایشان در اداره ثبت حاضر نشده تا شخص متقاضی بتواند از طریق این قانون سند بگیرد وجه پول و باج بگیرد و در هر صورت یک سری چه بسا سوء استفاده کنند.

۶- فرق دیگر املاک دولتی است. قبلا طبق ماده ۱۴۸ اصلاحی ثبت، تمام افرادی که حاکم شرع به آنها ملکی را واگذار بود می توانستند طبق این ماده، تقاضای سند کرده و قسمت املاک تا ۲۵۰

۵۲- ماده ۳ قانون تعیین تکلیف - اداره ثبت اسناد و املاک محل مکلف است آراء هیأت را در دونوبت به فاصله پانزده روز از طریق روزنامه‌های کثیرالانتشار و محلی آگهی نماید. همچنین این اداره مکلف است در روستاها علاوه بر انتشار آگهی، رأی هیأت را با حضور نماینده شورای اسلامی روستا در محل الصاق نماید. صورتمجلس الصاق آگهی با امضاء نماینده اداره ثبت اسناد و املاک و نماینده شورای اسلامی روستا در پرونده ضبط می شود. در صورتی که اشخاص ذی نفع به آراء اعلام شده اعتراض داشته باشند باید از تاریخ انتشار آگهی و در روستاها از تاریخ الصاق در محل تا دو ماه اعتراض خود را به اداره ثبت محل وقوع ملک تسلیم و رسید اخذ نمایند. معترض باید ظرف یک ماه از تاریخ تسلیم اعتراض مبادرت به تقدیم دادخواست به دادگاه عمومی محل نماید و گواهی تقدیم دادخواست را به اداره ثبت محل تحویل دهد. در این صورت اقدامات ثبت، موکول به ارائه حکم قطعی دادگاه است. در صورتی که اعتراض در مهلت قانونی واصل نگردد یا معترض، گواهی تقدیم دادخواست به دادگاه عمومی محل را ارائه نکند، اداره ثبت محل باید مبادرت به صدور سند مالکیت نماید. صدور سند مالکیت مانع از مراجعه متضرر به دادگاه نیست.

متر بر اساس قیمت منطقه و از ۲۵۰ متر تا ۱۰۰۰ متر قیمت عادلانه روز و از ۱۰۰۰ متر به بالا قیمت روز اخذ و سند مالکیت داده می‌شد ولی طبق قانون تعیین تکلیف اراضی دولتی، ملی، عمومی مشمول این قانون نمی‌باشد و نمیتوان سند گرفت.^{۵۳} لازم به ذکر است اشخاصی که در اجرای ماده ۱۴۸ اصلاحی در مدت قانونی یعنی تا ۱۳۷۸/۰۹/۲۳ اقدام ننموده یا ناقص اقدام کرده و نیامده از مقررات آن قانون استفاده کند، مسکن و راه و شهرسازی طی بخشنامه ای اعلام کرده که قیمت عادلانه روز که ۶۰-۷۰٪ قیمت روز است را پرداخت کرده و جهت تنظیم سند به دفترخانه اسناد رسمی مراجعه کنند.

نکته: گرچه اراضی دولتی و ملی و عمومی از شمول قانون تعیین تکلیف مستثنی شده و اشخاص خصوصی متصرف این اراضی نمی‌توانند تقاضای سند مالکیت این اراضی را بدون اینکه از طریق مزایده خریداری کرده، بنابیند ولی دولت جهت اخذ سند مالکیت برای اراضی و املاک خود می‌تواند از این قانون استفاده نماید به طور مثال مدارس زیادی در سراسر کشور اعم از شهرها و روستاها فاقد سند مالکیت بوده و اداره آموزش و پرورش می‌تواند به نمایندگی از دولت در اجرای این قانون اقدام نموده تا سند مالکیت برای مدارس صادر کرد.

نکته: اگر به مالکیت دسترسی باشد نمی‌توان از این قانون استفاده کرد و باید از طریق دفاتر اسناد رسمی انجام شود و اگر متقاضی در ملک مشاع اعیانی احداث کرده است باید نسبت به تفکیک اقدام و بعد سند مالکیت اخذ کند.

۷- فرق دیگر ماده ۱۴۷ و قانون تعیین تکلیف در مورد تقاضای ثبت و اخذ سند مالکیت برای املاک مجهول المالك است. اگر ملکی مجهول المالك باشد، امکان ثبت ملک و اخذ سند مالکیت از طریق قانون تعیین تکلیف میسر نبود. حال آنکه از طریق ماده ۱۴۷ اصلاحی ثبت میسر بوده و حتی برخلاف مقررات عمومی ثبت که اگر ملک مجهول المالك بود و متقاضی می‌خواست ملک ثبت و سند مالکیت اخذ گردد و اگر چند دست چرخیده و خریدار مثلاً دست ششم تقاضای

۵۳- ماده ۲- اراضی دولتی، عمومی، ملی، منابع طبیعی و موات از شمول این قانون مستثنی می‌باشند -

ثبت ملک را می‌کرد باید با مستندات سلسله‌ایادی به شخصی که ملک به نام او در دفتر توزیع اظهارنامه تعرفه شده است برسد و اگر نمی‌رسید اداره ثبت از پذیرش ثبت بنام متقاضی خودداری می‌کرد و در واقع بین اداره ثبت و متقاضی از حیث پذیرش ثبت اختلاف به وجود آمده که یکی از مصادیق اختلافات ثبتی موضوع بند ۱ ماده ۲۵ اصلاحی ثبت بوده که بدوا جهت حل اختلاف موضوع باید در هیات نظارت مطرح و در صورت صدور رای و دستور هیات نظارت به پذیرش ثبت از متقاضی، اداره ثبت مبادرت به پذیرش ثبت و انجام عملیات مقدماتی می‌کرد. حال آنکه اگر همین مورد در خصوص اجرای ماده ۱۴۷ بوجود می‌آمد و شخص می‌خواست از طریق ماده ۱۴۷ اصلاحی ثبت، ملک ثبت و سند مالکیت اخذ کند حتی اگر سلسله‌ایادی به شخصی که ملک بنام او در دفتر توزیع اظهارنامه تعرفه شده، نمی‌رسید، موضوع در هیات حل اختلاف مطرح و هیات حل اختلاف رای صادر کرده و از متقاضی، پذیرش ثبت به عمل می‌آمد و در واقع هیات حل اختلاف ماده ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی ثبت به جای هیات نظارت عمل می‌کرد و رای می‌داد از متقاضی یا متصرف یا مستدعی ثبت، پذیرش ثبت به عمل آید ولی بهر حال **قانون تعیین تکلیف مشمول اراضی و املاک مجهول‌المالک نمی‌شود مگر اینکه قسمت اعظم ملک ثبت شده باشد و تنها قسمتی از آن ثبت نشده باشد که موضوع در هیات حل اختلاف رسیدگی و هیات حل اختلاف، رسیدگی و رای مقتضی صادر می‌نماید**^{۵۴}.

نتیجه اینکه اگر ملک ثبت شده یا جاری باشد و داخل محدوده شهر باشد مشمول مقررات قانون تعیین تکلیف می‌گردد و اگر مجهول‌المالک باشد در حال حاضر، باید از طریق قواعد عمومی ثبت جهت ثبت ملک و اخذ سند مالکیت اقدام کرد.

۸- فرق دیگر ماده ۱۴۷ اصلاحی ثبت و قانون تعیین تکلیف در خصوص نحوه رسیدگی است. در ماده ۱۶ قانون تعیین تکلیف، مقرر شده که برای املاکی که در اجرای مقررات ماده ۱۴۷ اصلاحی پرونده در موعد مقرر (یعنی قبل از ۱۳۸۳/۰۹/۲۳) تشکیل گردیده ولی تا کنون (یعنی

^{۵۴} ماده ۱۳ قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمانهای فاقد سند رسمی مصوب ۱۳۹۰: هرگاه در مورد قسمتی از ملک مورد درخواست متقاضی، قبلاً اظهارنامه ثبتی پذیرفته نشده یا تقدیم نشده باشد، هیأت به موضوع رسیدگی و نظر خود را جهت تنظیم اظهارنامه حاوی تحدید حدود، به واحد ثبتی ابلاغ می‌کند. واحد ثبتی مکلف است پس از تنظیم اظهارنامه حاوی تحدید حدود، مراتب را در اولین آگهی نوبتی و تحدید حدود به صورت همزمان به اطلاع عموم برساند.

زمان اجرای قانون تعیین تکلیف) منجر به صدور رای یا قرار بایگانی نشده است رسیدگی به آن مطابق مقررات قانون تعیین تکلیف به عمل می آید. حال آنکه شرایط اجرای ماده ۱۴۷ با شرایط قانون تعیین تکلیف فرق دارد. مثلا در ماده ۱۴۷ گفته شده در مورد اعیانی احدائی و... که به علت موانع قانونی، صدور سند مالکیت میسر نبوده ولی در قانون تعیین تکلیف گفته است به علت عدم دسترسی به مالک رسمی یا یکی از ورثه و... اراضی دولتی و ملی و عمومی مشمول ماده ۱۴۸ اصلاحی بوده است ولی از شمول قانون تعیین تکلیف مستثنی شده است. ترکیب اعضای هیات در ماده ۱۴۷ با قانون تعیین تکلیف متفاوت بوده و در هیات ماده ۱۴۷ دو نفر ثبتي و یک نفر قاضی ولی در قانون تعیین تکلیف یک نفر ثبتي، یک نفر قاضی و یک نفر حسب مورد از راه و شهرسازی جهاد کشاورزی و... اعضای هیات هستند، از طرفی ماده ۱۴۷ اصلاحی با مالک قبلی کاری نداشت مدنظر و ملاک ملک بود. در قانون تعیین تکلیف ملاک عدم دسترسی به مالک و... است و در مجموع می توان گفت به علت وجود تفاوت های متعدد در شرایط اجرای دو قانون ۵٪ پرونده های ماده ۱۴۷ اصلاحی را می شود طبق قانون تعیین تکلیف رسیدگی کرد ولی ۹۵٪ را نمی شود رسیدگی کرد.

۹- تفاوت دیگر قانون تعیین تکلیف با ماده ۱۴۷ اصلاحی این است که در اجرای ماده ۱۴۷ اصلاحی، اراضی کشاورزی نیز قابل رسیدگی بود و خیلی راحت اراضی خرد شده و پس از رسیدگی، سند مالکیت داده می شد ولی با توجه به اینکه در ۱۳۸۵/۰۶/۲۸ قانون جلوگیری از خرد شدن اراضی کشاورزی تصویب و در ۱۳۸۶/۱۱/۲۴ آیین نامه اجرایی آن تصویب شد و جهت خرد شدن و تفکیک و افراز حدنصاب لحاظ کرده و باغات کمتر از ۵ هکتار، اراضی زراعی آبی کمتر از ۱۰ هکتار و اراضی زراعی دیمی کمتر از ۱۵ هکتار قابل تفکیک نیست لذا در حال حاضر و طبق قانون تعیین تکلیف صدور سند مالکیت مفروزی طبق قانون تعیین تکلیف به راحتی امکان پذیر نمی باشد. به عبارتی اراضی کشاورزی مشمول مقررات قانون تعیین تکلیف نمی شود.

یک قانون دیگری داریم به نام قانون حدنگار مصوب ۱۳۹۴/۰۴/۲۸ که در این قانون پیش بینی شده بود که اداره ثبت مکلف است ظرف ۵ سال از زمان اجرای این قانون، کلیه اراضی در سراسر

کشور اعم از رودخانه ها، دریاها، خیابان ها، راه های فرعی و اصلی و... سطح کشور را دارای سند مالکیت کند ولی یک سری موانع قانون وجود دارد که اجرایی شدن ماده ۳ این قانون را تا کنون به تاخیر انداخته است و زیرساخت های لازم ثبت اراضی کشاورزی و ملی فراهم نشده است چرا که لازم بود ظرف ۵ سال، نقشه UTM کلیه املاک و اراضی را تهیه و به اداره ثبت ارائه دهد یا وزارت نیرو نتوانسته نقشه تمام رودخانه ها، سدها، و ... را تهیه و به اداره ثبت بدهد همچنین وزارتخانه های دیگر نیز نتوانسته اند کار مربوط به خود را در این زمینه انجام دهند. به عبارتی تا حدودی مشکل زیرساخت های ادارات دولتی باعث شده که این قانون اجرایی نشود از طرفی تا حدودی نیز قانون جلوگیری از خرد شدن اراضی باعث شده کشاورزان رغبتی به تقاضای ثبت ملک خود نکنند چرا که اگر بخواهند ملک خود را ثبت کنند با مواجه شدن با قانون جلوگیری از خرد شدن ناچار بوده که سند مالکیت مشاعی اخذ کرده که با توجه به اینکه تصرف بلامناع داشته حاضر به اخذ سند مشاعی نمی شوند لذا سازمان ثبت نتوانسته به هدف اصلی خود که ثبت تمام املاک و اراضی سراسر کشور است، برسد. پس یا زیرساخت ها فراهم نشده است مثلا جهت صدور سند برای خیابان ها و کوچه ها، باید نقشه تمام آنها توسط شهرها تهیه شود، وزارت راه و شهرسازی نقشه تمام بزرگ راه ها، راه های فرعی و اصلی را تهیه و به ثبت دهد، جهاد کشاورزی باید نقشه همه اراضی کشاورزی در سراسر کشور را که ملی بوده تهیه و به اداره ثبت بدهد. مسکن و شهرسازی، نقشه UTM اراضی موات را تهیه و به اداره ثبت بدهد که چون ادارات نتوانسته به وظیفه خود عمل کرده زیرساخت ها را فراهم کند از یک طرف و قوانینی همچون قانون جلوگیری از خرد شدن اراضی باعث شده که قانون حدنگار بویژه ماده ۳ آن نتوانسته در ظرف ۵ سال که در سال گذشته منقضی شده اجرایی گردد.

پاسخ به سوالات:

۱- مستثنیات قانونی یکی از ۳ حالت زیر را دارد:

الف: محاط در محدوده روستا که از ۳ طریق:

۱- قواعد ثبت عمومی

۲- قانون ساماندهی و عرضه مسکن

۳- قانون تعیین تکلیف می تواند سند مالکیت گرفت

ب: خارج از محدوده روستا بوده:

۱- اگر کشاورزی است و مشمول اصلاحات ارضی باشد یا با توجه به قانون تعیین تکلیف سند مالکیت اخذ گردد یا اینکه، نامه از امور اراضی اخذ و به دفترخانه اسناد رسمی جهت صدور تنظیم سند رسمی ارائه و پس ثبت، سند مالکیت اخذ کند. اگر شخص یا وراث باشند

۲- کشاورزی است و ممکن است ملک تصرفی بوده احیاء کرده اگر پلاک خاصی داشته باشد:

۱- اگر ثبت شده باشد - سند مالکیت داده می شود

۲- اگر جاری است - تشریفات طی شده و سند مالکیت گرفته می شود.

۳- اگر مجهول المالک است به صورت شش دانگ تعرفه نشده باشد طبق قواعد عمومی ثبت تقاضای ثبت کند. و اگر قسمتی از ملک جاری و قسمتی مجهول باشد مشمول قانون منع خرد شدن اراضی شده و باید از جهاد کشاورزی اجازه گرفته شود تا سند داده شود و اگر اجازه ندهد سند نمی توان اخذ کرد.

۲- اراضی که مشمول اصلاحات ارضی شده و صاحب نسق فوت کرده و ورثه بخواهند سند مالکیت بگیرند با گواهی انحصار وراثت و نامه امور اراضی به دفترخانه اسناد رسمی در اجرای مواد ۱۴۲ و ۱۴۵، می توانند سند بگیرند.

۳- قانون تعیین تکلیف، املاک مجهول المالک را مشمول نگردیده و باید از طریق قواعد عمومی ثبت، مبادرت به اخذ سند مالکیت کرد و اگر ملک مجهول المالک جزء روستاها و محاط در آن باشد یعنی در طرح هادی روستا واقع شده است از طریق قانون ساماندهی و عرضه مسکن می تواند سند مالکیت اخذ کرد.

۴- اگر روستا طرح هادی نداشته باشند اشخاص می توانند به بنیاد مسکن مراجعه کرده درخواست تهیه طرح هادی نمایند و طبق مقررات، بنیاد مسکن موظف است که طرح هادی روستا را تهیه کند که این طرح هر ۵ سال باید به روز شده و بودجه سالانه برای بنیاد مسکن جهت تهیه طرح لحاظ می شود.

۵- قبلاً ملک ثبت دفتر املاک شده ولی در حال حاضر قانون حدنگار دفتر الکترونیکی را ایجاد کرده که در بالای سند سمت راست، شماره دفتر الکترونیک که ۱۶ رقمی است باروز، ماه و سال قید می شود.

۶- جهت معلوم شدن اینکه شخص یا متوفی املاک و اموال غیرمنقول دارد یا خیر؟ از طریق اطلاعات در بانک جامع املاک که هم در سازمان ثبت و هم اداره کل ثبت اسناد و هم واحد ثبتی بوده مشخص می شود که یا در قالب طرح دعوی و اخذ نامه از مرجع قضایی برای بانک جامع مشخص می شود که در سازمان ثبت، قسمت انفورماتیک سازمان ظرف ۴-۵ روز، اعلام می کنند که در سراسر کشور چه املاکی دارد یا در قالب تامین دلیل از شورای حل اختلاف تحت عنوان شناسایی اموال شخص یا متوفی می تواند پی به وجود املاک برد.

۷- ملک جاری به ملکی گفته می شود که عملیات مقدماتی آن با پذیرش و ثبت اظهارنامه شروع شده و هنوز پایان نپذیرفته تا منجر به ثبت ملک در دفتر املاک و صدور سند مالکیت گردد و به عبارتی ملک در جریان ثبت است.

۸- اگر شورای حل اختلاف در خصوص تامین دلیل جهت شناسایی اموال شخص متوفی همکاری همزمان با تقاضای اخذ گواهی انحصار وراثت و در پاسخ به این پرسش که آیا اموال دارد یا نه؟ می توان تقاضا کرد که جهت احراز اینکه اموال دارد یا نه، نامه ای به سازمان ثبت یا اداره کل ثبت استان یا حوزه ثبتی زده شود تا استعلام شود تا مشخص شود اموالی دارد یا خیر و البته بسته به این بخواهد مشخص شود در کل کشور اموالی دارد یا خیر یا در استان یا حوزه ثبتی استعلام از ثبت مربوط انجام می شود.

۹- در اجرای قانون حدنگار از آنجا که مقرر بود ظرف ۵ سال یعنی تا ۱۳۹۹/۰۹/۱۲ برای کلیه املاک سند مالکیت صادر و اسناد دفترچه ای به تک برگ تبدیل شود و اسناد دفترچه ای که تبدیل

به تک برگي نشده است، سازمان ثبت نمي تواند خدمات بدهد، مثلا اين اسناد تا زماني که تک برگي نشود نمي تواند در ترهين بانک قرار گيرد يا نقل و انتقال صورت گيرد يا بشود وثيقه گذاشته و کسي را آزد کرد و.... و لازم به ذکر است کليه املاک در کشور از جمله خيابان ها، سدها، اراضي ملي و و همچنين املاک خصوص بايد داراي سند مالکيت شود.

۱۰- قانون ساماندهي و عرضه مسکن مختص روستاهاي بالاي ۲۰ خانوار و شهرهاي کمتر از ۲۵ هزار جمعيت بوده و اگر روستا طرح هادي نداشته باشد بايد طرح هادي توسط بنياد مسکن تهيه شود.

۱۱- در زمين هايي که عرصه آن وقف است يا اراضي آستانه اي ، اعيان وجود مستقل از عرصه ندارد و وابسته به عرصه است و اگر مالک عرصه بخواهد بعد از مدت اجاره از بين مي رود و تملک اعيان بدون عرصه از زمين ارزش ندارد. به عبارتي اجاره در اراضي آستانه اي همانطور که ماده ۷۷۴ گفته رهن دين و منفعت باطل است طبق اين ماده اعياني که عرصه آن آستانه اي است را نمي شود در رهن بانک قرار داد چون نمي شود نسبت به آن اجراييه صادر کرد چون اعياني بدون عرصه وجود مستقل و ارزش ندارد و با تمام شدن اجاره منقضی می شود.

جلسه نهم: ۱۳۹۹/۰۹/۱۰ : بررسی قانون حدنگار

در جلسات قبل چند قانون خاص مثل قانون تعیین تکلیف، قانون ساماندهی و عرضه مسکن و مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی ثبت مورد بررسی قرار گرفت و این جلسه قانون جامع حدنگار (کاداستر) مصوب ۱۳۹۳/۱۱/۱۲ بررسی می شود.

نکته: اگر سه جنبه در نقشه باشد، نقشه نقشه کاداستر است

۱- حتما دارای مقیاس باشد یعنی اندازه داشته باشد. مثلا $\frac{1}{200}$ ، $\frac{1}{500}$ ، $\frac{1}{2000}$. مثلا اگر $\frac{1}{200}$ هست یعنی نقشه را ۲۰۰ برابر شود و اگر نقشه ای بر این اساس تهیه شود و مثلا ۲۰۰ برابر شود، مثل آن ملک می شود. یا $\frac{1}{2000}$ ، اگر ۲۰۰۰ برابر شود به اندازه ملک می شود. اگر نقشه ۵۰۰۰ برابر شود، به اندازه آن ملک می شود.

هر چقدر مقیاس بزرگتر باشد مثلا $\frac{1}{5000}$ ، ۵۰۰۰ برابر بزرگ شود. به همان اندازه نقشه بزرگ شود تا به اندازه مساحت ملک شود. البته به همان اندازه، دقت کمتر می شود. حد مقیاس متوسط $\frac{1}{2000}$ است. در $\frac{1}{200}$ و $\frac{1}{500}$ ملک باید کوچک باشد. $\frac{1}{2000}$ مقیاس خوبی است و نقشه هایی که در اسناد تک برگی ملاحظه می کنید در $\frac{1}{2000}$ تهیه شده است.

نقشه های سازمان نقشه برداری $\frac{1}{2000}$ است که قابل قبول است و خیلی کم خطا دارد و خطا هم قابل چشم پوشی است.

فرض شود ملکی یک هکتار یعنی ۱۰۰۰۰ مساحت دارد. بدوا باید نقشه ملک تهیه شود و یک هکتار را در هر نقطه دنیا، از شهر، از کشور می توانید پیاده کنید چون:

۱- لازم است اطلاعات دیگری باشد. همان نقشه $\frac{1}{2000}$ می شود نقشه ۱۰۰*۱۰۰ می شود ۱۰۰۰۰ متر. خیلی جاها در روستا و شهر می شود ملک ۱۰۰*۱۰۰ شهر پیدا کرد.

اگر ملک $\frac{1}{1000}$ باشد ۱۰۰۰۰ متر باشد می شود همه جا پیاده کرد لذا نمی شود گفت این نقشه متعلق به این ملک است.

۲- یک اطلاعات دیگر اضافه می شود که نشود همه را پیاده کرد مثلا پلاک ملک ۲/۷۰ است. محدودیت آن خیلی بیشتر می شود. به خاطر اینکه در آن شهر، اگر یک واحد ثبتی باشد پلاک ۲/۷۰ غیر از این پلاک، پیدا نمی کنید ولی در شهر دیگر چون شماره پلاک تکراری است می شود پلاک ۲/۷۰ پیدا کرد.

۳- و اگر اطلاعات دیگر اضافه شود مختصات این نقشه است (مختصات از ماهواره، گرفته می شود). این مختصات توسط ماهواره ارسال می شود دقیقا نقطه ای از کره زمین را نشان می دهد که شما واقع شده اید. لذا اگر سه مشخصه داشته باشید:

۱- اطلاعات رقومی: طول، عرض، مساحت به صورت دقیق

۲- اطلاعات حقوقی: شماره پلاک ثبتی و حدود اربعه شمالا به ... شرقا به ... جنوبا به ... غربا به ...

۳- اطلاعات مختصات جغرافیایی هم داشته باشد که مختصات جهانی است که از ماهواره اخذ می شود. با لحاظ موارد فوق، اطلاعات کامل بوده و می شود نقشه حدنگار، کاداستر، UTM که، مولای درز آن نمی رود.

نکته: هر چه ابراز ما، دقیق تر باشد، نقشه UTM یعنی کاداستر دقیق تر است و خطای دو فرکانس کمتر از یک فرکانس است. با دستگاه شمیم میلی متری می شود. در ۱۰۰ متر ۵ سانتی متر خطا است.

در سراسر کشور موظف کرده که تمام حوزه های ثبتی به رایانه واحد دنیا وصل شوند که ۵۰۰ دستگاه شمیم تهیه و در پشت بام هر اداره نصب و به شناسایی موقعیت مکانی یکپارچه ملک، شمیم اطلاق می شود. با این دستگاه ها، هم اطلاعات رقومی در می آید و هم مختصات جهانی در می آید و اطلاعات حقوقی هم از پرونده و مستندات در می آید که نهایتا می شود یک نقشه دقیق و کاداستر.

تعریف حدنگار

در قانون حدنگار، حدنگار به چه تعریف شده است: در ماده ۱ قانون جامع حدنگار (کاداستر) مصوب ۱۳۹۳/۱۱/۱۲ که در سال ۱۳۹۴ اجرایی شده است مقرر شده است: فهرست مرتب شده اطلاعات مربوط به قطعات زمین است که مشخصه های زمین مانند اندازه، کاربری، مشخصات رقوم، ثبتي و يا حقوقی به نقشه بزرگ مقیاس اضافه شده است. این تعریف جالب و جامع نیست ولی همانطور که گفته شد حدنگار دارای ۳ خصیصه است:

۱- اطلاعات رقومی (طول، عرض و مساحت) و به مقیاس $\frac{1}{2000}$

۲- اطلاعات حقوقی

۳- اطلاعات مختصات جهانی که نقشه کاداستر را تشکیل می دهد که UTM هست.

اگر اطلاعات فوق باشد هر سه نقشه کاداستر، UTM، اطلاق می شود که به صورت دقیق، موقعیت ملک را نشان می دهد و اگر مختصات جهانی در نقطه جهان را به گوگل ارث بدهید ملک موردنظر شما را نشان می دهد و حتما اروپا هم می توانید ملک خود را در گوگل ارث بررسی کنید که الان در چه وضعیتی است.

سازمان متولی امر چه کسی است؟ سازمان ثبت اسناد و املاک کشور

در ماده ۳ قانون حدنگار که خیلی مهم است هر چند بدون وجود زیرساخت ها، این قانون تدوین شده است که به یک سری مسائل توجه نشده است. مقرر شده است: "سازمان مکلف است ظرف مدت پنج سال از تاریخ لازم الاجراء شدن این قانون، حدنگاری را به نحوی به انجام برساند که موقعیت و حدود کلیه املاک و اراضی داخل محدوده مرزهای جغرافیایی کشور اعم از دولتی و غیردولتی و همچنین موقعیت و حدود کلیه کوهها، مراتع، جنگلها، دریاها، دریاچه ها، تالاب ها، اراضی مستحدث ساحلی، مسیل های دایر و متروکه و جزایر کشور، مشخص و تثبیت شود و امکان بهره برداری از نقشه ها و سایر اطلاعات توصیفی و ثبتي کلیه املاک و اراضی کشور، به صورت نقشه و اسناد مالکیت حدنگار در نظام جامع میسر گردد، به گونه ای که هیچ نقطه ای از کشور بدون نقشه و اسناد مالکیت حدنگار نباشد."

به عبارتی در ماده ۳، سازمان ثبت مکلف شده است که ظرف مدت ۵ سال از تاریخ لازم الاجرا شدن قانون که سال ۱۳۹۴ اجرا شده است موقعیت کلیه املاک اعم از دولتی، خصوصی، تثبیت و سند مالکیت برای همه املاک صادر شود که به علت عدم فراهم شدن زیرساخت های این قانون توسط وزارتخانه ها، ادارات دولتی و عمومی و شهرداری ها و... و از طرفی با توجه به قوانینی مثل قانون منع خرد شدن اراضی کشتورزی، امکان اجرای کامل این قانون علی رغم انقضاء مدت ۵ سال در سال ۱۳۹۹، میسر نشده است.

نکته: در سطح کشور ملکی نداریم که مالک نداشته باشد مالک یا در قالب ملی و موات دولت است یا اشخاص هستند در قالب اراضی احیا شده و گرچه قبلا گفته شد که اراضی، به ملکی گفته می شود که هنوز مالک نداشته ولی املاک به ملکی گفته می شود که مالک دارد و بعد از شناسایی املاک در سراسر کشور در حال حاضر، ملک بدون مالک نداریم. پس در حال حاضر کلمه اراضی از باب مسامحه به کار می رود چون همه املاک مالک داشته است و هیچ ملک بدون مالک نداریم و هدف این بود که هیچ نکته ای از کشور بدون نقشه و حدنگار نباشد ولی علی رغم اینکه همه املاک در کشور باید تثبیت موقعیت شده بود ولی اجرای کاداستر کامل صورت نگرفته است و حدود ۱۰٪ اجرایی شده چون زیرساخت های لازم ایجاد نشده است.

چرا و کجا زیرساخت های اجرای قانون حدنگار ایجاد نشده است؟

۱- یکی از علل عدم موفقیت در اجرای قانون حدنگار و ماده ۳ آن، وجود قانون منع خرد شدن اراضی کشاورزی مصوب ۱۳۸۵/۱۱/۲۱ است که یک قانون ظالمانه است که اجرای این قانون موکول به تصویب آیین نامه گردیده و آیین نامه اجرایی آن هم در سال ۱۳۸۶ تصویب شده است که برای تفکیک اراضی، حدنصاب و میزان در نظر گرفته است که این میزان خیلی بالا است و به طور مثال، حدنصاب تفکیک باغات ۵ هکتار، اراضی کشاورزی آبی ۱۰ هکتار، اراضی کشاورزی دیم ۱۵ هکتار تعیین شده است و اگر کسی یک هکتار باغ داشته قابل تفکیک نیست در روستا، کمتر مالک داریم که مثلا یک ملک یکپارچه کشاورزی آبی ۱۰ هکتار داشته باشد. باغ به مساحت ۵ هکتار هم خیلی کم است. در هر صورت با توجه به حدنصاب تفکیک، اگر اراضی کمتر از این

حدنصاب بوده قابل تفکیک نبوده و نمی شود سند ۶ دانگ برای آن گرفت به عبارتی مشمول این قانون نشده و برای اراضی کشاورزی دیمی کمتر از ۱۵ هکتار، صرفا باید سند مالکیت مشاعی گرفت که کشاورزان که تصرف مفروزی بلامنازع در اراضی کشاورزی داشته که کمتر از حدنصاب فوق بوده، رغبتی به اخذ سند مالکیت مشاعی نداشته لذا از این حیث در خصوص اراضی کشاورزی، اجرای این قانون ابتر می ماند.

۲- علت دوم عدم اجرای قانون حدنگار، این است که زیرساخت های لازم تهیه نشده است و آیین نامه ناقص بوده است. مثلا اگر بخواهند برای رود ارس، سند مالکیت بگیرند، رود ارس از ۵ استان عبور می کند، حال توسط کدام استان سند رود ارس داده شود یا اگر بخواهیم با حدود اربعه تمام املاک اطراف آن را تعریف کنیم، این املاک در استان های مختلف واقع شده است یا مثلا رودخانه جاجرود از چند روستا و شهر مثل فشم، لواسان عبور می کند از اداره ثبت کدام شهر درخواست ثبت رودخانه جاجرود و تقاضای سند مالکیت شود؟ و اینکه چطوری ثبت شود؟ یا اینکه جاده اتوبان تهران تبریز از چند استان البرز، قزوین، زنجان، آذربایجان شرقی می گذرد در اداره ثبت کدام شهر ثبت شود و چگونه تثبیت موقعیت ملک کنیم؟ یا مثلا در مورد دریاچه مازندران، چطور حد و مرز آن تعیین و مساحت آن مشخص شود و سند مالکیت اخذ گردد و با توجه به اینکه مجاور آن کشورهای همجوار ایران و شریک ایران هستند آیا می شود سند مالکیت گرفت؟ لذا اجرای قانون بدون زیرساخت مواجه می شود و به خاطر همین موانع، حدود ۱۰٪ اجرایی شده است. از طرفی بعضی وزارتخانه ها، همچون آموزش عالی و آموزش پرورش و..... دارای املاک زیادی در سراسر کشور بوده که املاک خود را مستندسازی نمی کنند چون مستلزم زمان، هزینه و ترسیم نقشه است.

دو اصطلاح داریم:

۱- تثبیت موقعیت: که لازم است نقشه کاداستر ملک تهیه شود پلاک ثبتی، مساحت، مختصات جهانی

۲- **تثبیت مالکیت:** مشخص شود مالک چه کسی است؟ که ابتدا تثبیت موقعیت ملک باید صورت گیرد و بعد تثبیت مالکیت

مدت اجرای قانون حدنگار

در ماده ۴ قانون حدنگار مقرر گردیده است: سازمان مکلف است ظرف مدت مذکور در ماده (۳)، نظام جامع را به نحوی ایجاد کند و مورد بهره‌برداری قرار دهد که علاوه بر اطلاعات نقشه‌ها و اسناد مالکیت حدنگار، دربرگیرنده اطلاعات مربوط به پلاک و بخش ثبتی ملک، آدرس دقیق پستی آن، شناسه (کد) انحصاری ملک، مشخصات کامل مالک یا مالکان و کد ملی یا شناسه ملی و آدرس دقیق پستی اقامتگاه و یا محل سکونت آنها و مشخصات فردی انتقال دهندگان و انتقال گیرندگان ملک و محدودیت‌ها و ممنوعیت‌های آن باشد."

در این ماده آمده که ظرف مدت ۵ سال مذکور در ماده ۳، موارد مندرج در ماده ۴ انجام گیرد. در این ماده به آدرس دقیق پستی ملک و ... اشاره شده است. قابل ذکر است که در اسناد دفترچه ای که نگاه می‌کنید مثلاً گفته است پلاک ثبتی..... فرعی از اصلی بخش ۱۱ تهران. بخش ۱۱ تهران شامل چند جای مختلف در تهران است. در سند دفترچه ای اینکه کجای بخش ۱۱ محل ملک است، در سند دفترچه ای مشخص نشده است به عبارتی در سند دفترچه ای آدرس دقیق ملک، کدپستی وجود نداشت و صرفاً پلاک ثبتی و بخش در آن قید شده بود. فرض کنیم شخصی فوت کرده و حالا معلوم شده که چند سند دفترچه ای دارد که پلاک ثبتی و بخش در آن آمده است و اگر وراثت بخواهند در طبیعت پیاده کنند که ملک‌ها کجا واقع شده است نمی‌توانستند پیدا کنند. گاهی ماه‌ها و سال‌های زیادی طول می‌کشد تا این املاک را پیدا کنند در این اثناء، شخص دیگر این املاک را تصرف کرده و در آنجا احداث اعیانی کرده و سند مالکیت به موجب قوانین خاص گرفته است و اجازه نمی‌دهد کسی وارد آن املاک شود. و علت آن این بوده که در اسناد دفترچه ای صرفاً به ذکر پلاک ثبتی، بخش و حدود ملک اکتفا شده و حتی در دفاتر املاک اداره ثبت نیز، به همین موارد اکتفا و آدرس نشانی ملک قید نشده بود بر این اساس در ماده ۴ این قانون، تکلیف کرده که آدرس دقیق محل وقوع و کدپستی ذکر شود و در حال حاضر، اداره پست، آدرس دقیق ملک را نشان

می دهد. چون مختصات ملک براساس مختصات جهانی است و با GPS به راحتی می توانیم محل ملک را پیدا کنید. به عبارتی آدرس ملک از سه طریق مشخص و به محل وقوع ملک به راحتی دسترسی پیدا می کنید:

۱- کدپستی

۲- آدرس مندرج در سند مالکیت (تک برگی)

۳- مختصات جهانی و نقشه منطقه

در اسناد تک برگی دو نقشه داریم :

۱- نقشه کلی منطقه

۲- نقشه ملک موردنظر (مختصات ملک موردنظر در محلی وجود دارد)

اگر مختصات به GPS داده شود به محل وقوع ملک هدایت می شوید. نتیجه اینکه نسبت به قانون قدیم بهتر است و طبق قانون قدیم دفتر املاک، در سند مالکیت، آدرس مالک قید نمی شد ولی در اینجا مشخصات دقیق مالک را هم پیش بینی کرده است:

بحث دیگر در این قانون اینکه قبلا اطلاعات فقط در اداره ثبت منعکس می شود و در جای دیگر نبود و اگر ثبت دچار آتش سوزی یا سیل می شد، اسناد از بین می رفت و مشکلاتی ایجاد می گردید. ولی در حال حاضر اطلاعات ثبت در سه جا حفظ و نگهداری می شود و تمام اقدامات ثبت به صورت الکترونیکی انجام می شود:

۱- یک سری در همان واحد ثبتی مربوط است.

۲- همان اطلاعات واحد ثبتی به صورت آنلاین و برخط در اداره کل ثبت استان نگهداری می شود.

۳- همان اطلاعات نگهداری شده در اداره کل ۳۲ استان، در مرکز (تهران) ، هم حفظ و نگهداری می شود.

و نتیجه این امر این می شود که اگر یکی اطلاعات یکی آسیب ببیند تمام اطلاعات در مرجع دیگری بازیابی می شود.

آنقدر اطلاعات مهم است که الان به صورت برخط و آنلاین، مراجع قضایی به راحتی می توانند تمام اطلاعات را که لازم دارند، دسترسی داشته و مراجع قضایی به راحتی می توانند تمام اطلاعات را که لازم دارند، دسترسی داشته و به طور مثال در تهران، چند مجتمع قضایی، به ثبت آنلاین بوده و چند مجتمع هم به صورت الکترونیکی استعلام و سوال کرده و الکترونیکی پاسخ داده می شود که شخص موردنظر، ملک جاری یا ثبت شده دارد یا ندارد. یعنی تمام املاک جاری و ثبت شده توسط واحدهای ثبتی جمع آوری و اسکن شده و در بانک جامع املاک ثبت حفظ و نگهداری می شود و همان اطلاعات هم در سه مرجع حفظ و نگهداری می شود. مثلاً اینکه در روستای احمدآبادی نطنز، شخص مالکیت دارد، در تهران استعلام شده و معلوم می شود که شخص دو یا چند ملک دارد. به عبارتی در هر جا که ملک جاری یا ثبت شده باشد بانک جامع املاک می تواند پاسخ دهد. پس بنابراین مراجع قضایی به راحتی می توانند به این اطلاعات دسترسی داشته و خیلی از امور قضایی و دفاتر اسناد رسمی میسر می شود.

در حال حاضر خیلی از افراد سندی را جهت بازداشت به مرجع قضایی ارائه می دهند و مرجع قضایی به راحتی و به صورت الکترونیکی از ثبت استعلام کرده و در چند دقیقه پاسخ داده می شود که آیا سند درست است یا نه؟ یا اینکه سند در چه شرایطی است که این باعث می شود که از تردد اشخاص به ثبت مرجع قضایی تا حدی کاسته شود.

ماده ۶ قانون ناظر به تکلیف سازمان ثبت به تجهیز ادارات ثبت به نرم افزارها است. منظور از سخت افزار، دستگاه های الکترونیکی و ماهواره ای است که در پشت بام هر اداره ثبت، نصب شده است. و یک سری نرم افزارها در مرکز بوده که هر سندی که بخواهد صادر شود اول باید در مرکز در نقشه کاداستر کشور، جای خود را پیدا کنند تا تعارض با هیچیک از املاک نداشته باشد تا زمانی که نقشه در سیستم استان جای نگیرد و سر جای خود را پیدا نکند، سیستم اجازه پرینت سند تک برگی نمی دهد. بنابراین در حاضر حاضر، تعارض به صفر می رسد و تعارض یا مربوط به

گذشته است یا اسناد مالکیت توصیفی است یعنی حدی به حدی هستند شمالا به شرقا به جنوبا به غربا به و بدون طول و عرض و ابعاد.

لذا در حال حاضر، اطلاعات اینقدر دقیق است که تعارض پیش نیامده و اشتباهات ثبتی به حداقل می رسد بر این اساس تخلفات به حداقل می رسد ولی به هر حال مقدار زمان می خواهد که زیرساخت ها کامل شده و تمام مسائل و مشکلات حل شود. در قانون پیش بینی شده که علاوه بر زیرساخت ها تمام ادارات ۵۴۶ گانه کشور باید به سیستم رایانه وصل شود و همه به هم اتصال داشته باشند و دفاتر اسناد رسمی هم به واحدهای ثبتی اتصال داشته باشند. این قانون مشکل خلاصه معاملات دستی را هم حل می کند. قبلا باید خلاصه معامله از طرف دفترخانه اسناد رسمی به اداره ثبت فرستاده شده تا در دفتر املاک ثبت شود وگرنه، معامله انجام شده فقط در مقابل طرفین و قائم مقام آنها لازم الاتباع بود و در مقابل ثالث در صورتی قابل استناد بود که ثبت دفتر املاک شود و چه بسا خلاصه معامله ها به اداره ثبت به صورت دستی ارسال شده و به دلایل متعددی از جمله عدم پیگیری خریدار و منتقل الیه و اینکه تصور می کرد همان سند بنچاق و سند دفترخانه جهت مالکیت ایشان کفایت کرده و همچنین تنبلی و سهل انگاری مسئول ثبت، ثبت معامله در دفتر املاک انجام نگرفته و متعاقبا این خلاصه معامله بدون اینکه ثبت دفتر املاک شود یا امحاء شده یا از بین رفته و باعث می شد که خلاصه معامله ثبت دفتر املاک نشده و از نظر دفتر املاک، کماکان، مالک اولیه، مالک ملک شناخته شده که این مشکلاتی برای انتقال گیرنده و خریدار ایجاد می کرد ولی در حال حاضر، دفاتر اسناد رسمی به صورت آنلاین، اطلاعات را در دفتر الکترونیک ثبت و ضبط می نمایند همانطور که در ماده ۷ قانون جامع حدنگار پیش بینی شده، اشخاصی که در دفاتر اسناد رسمی معامله ای انجام داده، به صورت آنلاین در دفتر الکترونیک ثبت و ضبط می شود و قبلا دفاتر دستی بود و علاوه بر مشکلات فوق، باید افرادی خوش خط و با خودنویس، خلاصه معامله را در دفتر املاک ثبت می کردند ولی در حال حاضر در اداره ثبت، به صورت آنلاین، در جای خودش، انتقالات صورت گرفته و ضبط و ثبت می شود و لازم نیست دفتر جداگانه دیگری وجود داشته باشد و این دفاتر برچیده شده و در موارد ضروری به آن دفاتر مراجعه می شود.

دفاتر اسناد رسمی و ثبت یک نسخ از آخرین اطلاعات پرینت کرده و به صورت نسخ فیزیکی حفظ و نگهداری تا در موارد ضرورت و مشکل سیستم استفاده نمایند.

در مواد ۹ و ۱۰ و ۱۱ قانون^{۵۵} نیز صراحتاً آمده است که همه مراجع دولتی و نظامی مکلف هستند تمام اطلاعات خود را در اختیار سازمان ثبت قرار دهند تا سازمان ثبت به هدف اصلی خود که تثبیت موقعیت یکپارچه املاک در سراسر کشور است، برسد. در این راستا، نقشه‌هایی از شهرداری‌ها، سازمان نقشه برداری کشوری اخذ گردیده و حسب قراردادهای منعقد، تبدیل به $\frac{1}{2000}$ شده و اسناد تک برگگی تکمیل می‌شود. فقط اشکال در اجرای این قانون و مانع بزرگ است: زمانی که اسناد مالکیت اشخاص به صورت توصیفی صادر شده است به طور مثال در بازار بزرگ تهران حدود ۵۰-۴۰٪ اسناد به صورت توصیفی است یعنی دیوار به دیوار پلاک ثبتی فلان به فلان. و قطر دیوار زیاده بوده که برخی دیوار را تا حد زیاد تراشیده تا مساحت مغازه بیشتر شود و برخی نتراشیده‌اند. الان اگر کسی بخواهد سند تک برگگی بگیرد با مشکل مواجه می‌شود و چون ملک به ملک دیگری می‌خورد و چیزی از دیوار باقی نمانده است، مالک دیگر باید رضایت داده و امضا کند تا سند مالکیت تک برگگی صادر شود و اگر رضایت ندهد باعث می‌شود که نقشه دقیق ملک تهیه نشده چون در دهه ۱۰ و ۲۰ که این املاک ثبت شده است اصلاً نقشه‌ای وجود ندارد. لایحه‌ای جدیداً به مجلس

۵۵- ماده ۹. کلیه دستگاه‌ها مکلفند تمام مستندات و اطلاعات توصیفی املاک متعلق به خود یا تحت اداره خود از جمله مشخصات ثبتی، کاربری، نام بهره‌بردار و نقشه‌های مختصات جغرافیایی املاک مذکور را با رعایت جنبه‌های امنیتی حداکثر ظرف مدت دو سال از تاریخ لازم‌الاجراء شدن این قانون تهیه نموده و جهت صدور سند مالکیت حدنگار در اختیار سازمان قرار دهند. تبصره. آیین‌نامه اجرائی مربوط به مصادیق جنبه‌های امنیتی ظرف مدت شش ماه از تاریخ تصویب این قانون توسط وزارتخانه‌های اطلاعات، کشور، دفاع و پشتیبانی نیروهای مسلح، دادگستری و سازمان ثبت اسناد و املاک کشور تهیه می‌شود و به تصویب هیأت وزیران می‌رسد.

ماده ۱۰. سازمان نقشه برداری کشور و سازمان جغرافیایی نیروهای مسلح مکلفند حسب مورد با رعایت مصالح امنیتی و نظامی در حدی که به آمادگی رزمی نیروهای مسلح آسیب وارد نکند بنا به درخواست سازمان، نقشه‌های مورد نیاز را تهیه و تحویل نمایند. تبصره - سازمان جغرافیایی نیروهای مسلح مکلف است عکس‌ها و نقشه‌های املاک و اماکن نیروهای مسلح و مناطق مرزی را با هماهنگی سازمان ثبت اسناد و املاک کشور تهیه نماید. انتشار اطلاعات نظامی و امنیتی در نقشه‌های ثبتی بدون موافقت مراجع ذی‌ربط ممنوع است.

ماده ۱۱. سازمان مکلف است ظرف مهلت پنج سال پس از لازم‌الاجراء شدن این قانون کلیه اسناد مالکیت دفترچه‌ای را به اسناد مالکیت حدنگار تبدیل کند. برای این منظور کلیه دارندگان اسناد مالکیت دفترچه‌ای اعم از دستگاه‌ها و اشخاص خصوصی مکلفند در زمان‌بندی مشخصی که در هر منطقه به وسیله سازمان اعلام می‌شود؛ سند خود را به سازمان ارائه کنند. تبصره. پس از اتمام مهلت پنج‌ساله مذکور ارائه هرگونه خدمات ثبتی به اشخاص منوط به تعویض اسناد مالکیت دفترچه‌ای می‌باشد.

ارسال شده است که اگر تصویب شود با توجه به اینکه بدوا با توجه به تصرف، نقشه همه املاک برداشت و آماده و اسکن شده و بعد که آماده شد به عموم اطلاع داده می شود که بیايند سند خود را تکمیل کنند و اگر بیايند اسناد دفترچه ای از اعتبار خارج بوده و خدمات ثبتی داده نمی شود که اگر تصویب شود مشکل این قبیل موارد حل می شود. قبلا در ماده ۱۵۶ قانون ثبت پیش بینی شده بود که اداره ثبت می تواند نقشه ها را به صورت کلی و تک تک گرفته که نقشه کلی، کل منطقه را در بر دارد و نقشه تک تک مربوط به ملک هر یک از اشخاص است که پیش بینی شده بود که اداره ثبت، نقشه ها را بفروشد که در حال حاضر ماده ۱۵۶ قانون ثبت به موجب این قانون (حدنگار) نسخ شده و در ماده ۱۵ این قانون آمده است: **سازمان مکلف است در صورت تقاضا، نقشه های حدنگار را در قبال وصول هزینه مطابق تعرفه قانونی به مالک یا قائم مقام وی یا دستگاه های اجرائی ذی ربط ارائه کند.**"

نکته: اداره ثبت مکلف است همه جا را طبق این قانون سند مالکیت بدهد چه خیابان باشد، چه نهر و رودخانه، با حریم یا دریا و... باشد. اینکه چطوری باشد در قانون پیش بینی شده است. مواردی قبلا در تهران با مشکلات عدیده مواجه باشد از جمله پایین تر از میدان جمهوری، پل هوایی شهرداری، پاساژ ایجاد شده و مغازه های متعددی است. یا در کیش هتل ایجاد شده پیشروی به دریا داشته است حال چطور می شود سند صادر کرد. یا بعد از میدان محسنی تهران نرسیده به شریعتی، پاساژ بزرگ ایجاد شده است که با تصویب این لایحه می شود سند مالکیت داد.

قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن با اصلاحات و الحاق بعدی قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن در ۱۳۸۷/۰۲/۲۵ تصویب گردید و قانون الحاق موادی به قانون ساماندهی و... عرضه مسکن در ۱۳۸۸/۱۲/۰۲ تصویب شد که در ماده ۱ آن پیش بینی گردیده که در اجرای این قانون برای املاک واقع در محدوده روستاهای بالای ۲۰ خانوار و شهرهای دارای ۲۵ هزار جمعیت به سهولت و سادگی، سند مالکیت صادر گردد به طوری که برای روستاها و شهرهای مشمول این قانون، دو نقشه کلی (برای کل منطقه) و نقشه تفکیکی برای تک تک املاک حسب مورد توسط بنیاد مسکن (در مورد اراضی محدوده روستا) و وزارت راه و شهرسازی (مسکن و

شهرسازی سابق) در خصوص اراضی واقع در شهرهای زیر ۲۵ هزار جمعیت، تهیه شده و به اداره ثبت محل داده شده و بدون اینکه این نقشه ها به تایید سایر مراجع نیاز داشته باشد، اداره ثبت، صرفا نقشه را با موقعیت در محل تطبیق داده و اگر اشکال داشته باشد باید اشکال رفع گردیده و اگر اشکال نداشته در محل تطبیق شده و تثبیت موقعیت به عمل آمده و سند مالکیت با توجه به بندهای ۱ و ۲ ماده ۱ الحاقی به قانون ساماندهی و...عرضه مسکن، صادر می گردد. لازم به ذکر است که بنیاد مسکن و راه و شهرسازی حسب مورد طی تنظیم قرارداد با کارشناسان رسمی یا نظام مهندسی، تهیه نقشه کلی (کل منطقه) و تفکیکی (تک تک املاک) را به آنها محول می کنند.

نکته: طبق قانون الحاقی ساماندهی و... عرضه مسکن مصوب ۱۳۸۸، باید برای املاک سند مالکیت صادر شود اعم از اینکه ملک جاری بوده یا ثبت شده یا ثبت نشده یا مجهول المالک و بدون مالکیت یا مال دولتی یا اوقاف و یا متعلق به اشخاص باشد که فرقی بین این املاک جهت صدور سند مالکیت از طریق این قانون وجود ندارد حتی اگر مدارک نداشته باشند با دو شاهد برای اراضی روستا، سند مالکیت صادر می شود در حالی که قیمت اراضی در برخی روستاها بالاتر از برخی قسمتها در شهرها است.

نکته: اگر اسناد تک برگی ملاحظه شود نقشه دو قسمت است:

- ۱- یک قسمت سمت راست، نقشه منطقه است.
- ۲- یک قسمت ملک موردنظر با طول، عرض، ابعاد و مساحت، و حدود به شمالا به شرقا به جنوبا به..... غربا به حسب بند ۱ ماده ۱ به عبارتی دو نقشه برای صدور سند مالکیت املاک مشمول این قانون باید تهیه شود:

- ۱- نقشه کل محدوده روستا یا شهر
- ۲- نقشه جزء: پلاک ثبتی ملک موردنظر

و اینکه نقشه باید کاداستر و با مختصات یعنی UTM باشد و در جای خودش در نقشه کشور قرار گیرد و گرنه دارای ایراد و اشکال است. بنابراین، بنیاد مسکن و راه و شهرسازی باید نقشه با ابزار آلات دقیق هندسی و معمولا دستگاه شمیم، انجام دهند و گرنه نقشه های تهیه شده توسط این دو نهاد، با نقشه های اداره ثبت که باید در جای خود بنشینند، با مشکل مواجه می شود که جهت پرهیز از این مشکل، هم راه و شهرسازی و هم بنیاد مسکن با پیمانکاری قرارداد بسته که به موجب آن، پیمانکار متعهد می شود با دوربین دیجیتالی یا نقشه های شمیم، نقشه کل و بعد جداگانه نقشه تک تک املاک را جهت اخذ سند مالکیت، برداشت و تهیه نمایند. و بعد این نقشه ها را به اداره ثبت داده و اداره ثبت به وسیله نماینده و نقشه بردار، این نقشه ها را در محل تطبیق داده که در صورت تطبیق، تثبیت موقعیت به عمل آمده که متعاقب آن، به اداره ثبت جهت صدور سند مالکیت مراجعه می شود.

حسب بند ۲ ماده ۱ قانون الحاقی، اگر متصرف اراضی، نتواند مدارکی دال بر مالکیت ارائه دهد (یعنی مدرک و سند عادی نداشته باشد) یا در مالکیت و تصرف اشخاص اختلاف حاصل شود یا ملک موردنظر تحدید حدود نشده (ملک جاری) و یا درخواست ثبت نشده (ملک مجهول المالک) ، یا عرضه املاک متعلق به دولت یا نهادهای عمومی یا اوقاف باشد ، جهت صدور سند مالکیت، بدوا موضوع در هیات حل اختلاف مرکب از رئیس اداره ثبت و رئیس بنیاد مسکن (برای اراضی در بافت روستا) و رئیس راه و شهرسازی (برای اراضی در محدوده شهر) و یک نفر قاضی مطرح شده و در این صورت ، هیات پس از بررسی حتی در صورت لزوم استفاده از خبرگان ثبتی و شهادت دو شاهد، رای مقتضی صادر می کند.

آراء هیات حل اختلاف در روستاها، در محل الصاق شده و در شهرها در محل الصاق یا یک نوبت در روزنامه محلی یا کثیرالانتشار آگهی شده و در صورت عدم اعتراض در ظرف ۲۰ روز از الصاق یا آگهی، ادارات ثبت و حسب مورد بنیاد مسکن و راه و شهرسازی مکلف به اجرای رای و صدور سند مالکیت برای املاک اشخاص هستند و اگر اعتراض ظرف ۲۰ روز به ثبت ارائه شد، معترض باید ظرف یک ماه از تسلیم اعتراض به ثبت، مبادرت به تقدیم دادخواست به مرجع قضایی نموده و گواهی طرح دعوی را به اداره ثبت تقدیم کند و گرنه به بنیاد مسکن گفته می شود که از مرجع قضایی، گواهی عدم تقدیم دادخواست را گرفته و به ثبت بدهند که نماینده بنیاد اقدام به اخذ گواهی عدم

طرح دعوی در مرجع قضایی و تقدیم به اداره ثبت نموده و اداره ثبت بدون نیاز به تشریفات اعم از اینکه ملک ثبت شده بوده یا جاری یا مجهول المالك یا اینکه عرصه آن، متعلق به دولت و نهادهای عمومی بوده و یا حتی عرصه آن اوقافی بوده و حتی اگر ملک جزء مشاع از پلاک باشد ولی متقاضی تصرف مفروزی داشته باشد برای تصرفات مفروزی ایشان، سند مالکیت صادر می شود و نکته قابل توجه اینکه، قانون اینقدر به روستاها و شهرهای مشمول این قانون جهت تسریع در صدور سند مالکیت اهمیت داده است که در آخر بند ۲ ماده ۱ الحاقی مقرر کرده است که رسیدگی به اعتراضات اشخاص در مرجع قضایی خارج از نوبت است.

نکته: ترکیب هیات حل اختلاف چه در خصوص اراضی روستاها و چه اراضی محدوده شهرهای مشمول این قانون مرکب از سه نفر بوده که دو عضو آن یعنی رئیس اداره ثبت به تبع سمت و قاضی دادگستری با ابللاغ رئیس کل دادگستری استان (که از طرف رئیس قوه قضاییه تفویض شده است)، اعضای ثابت هیات بوده و بسته به اینکه، اراضی در بافت روستا یا محدوده شهر بوده است عضو سوم حسب مورد رئیس بنیاد مسکن یا رئیس اداره راه و شهرسازی محل می باشد.

نکته: در صورتی که عرصه املاک مشمول این قانون اوقافی باشد حسب تبصره ۱ بند ۲ ماده ۱، نسبت به اعیانی برای شخص، سند صادر می شود.

نکته: همچون بند ۶ ماده ۱۴۷ اصلاحی که مقرر کرده بود صدور سند مالکیت، مانع از مراجعه متضرر به دادگاه نخواهد بود در اینجا نیز حسب تبصره ۲ بند ۲ ماده ۱ قانون الحاق موادی به قانون ساماندهی و.... عرضه مسکن مصوب ۱۳۸۸، صدور سند مالکیت مانع از مراجعه معترض به محاکم قضایی برای تقدیم دادخواست اعتراض بعد از صدور سند نمی باشد. حال آنکه در خصوص قواعد عمومی، ماده ۲۴ قانون ثبت مقرر داشته که پس از انقضاء مواعد اعتراض، دعوایی اعم از حقوقی و کیفری پذیرفته نخواهد شد که مشخص می گردد قواعد عمومی ثبت، سخت و محکم است ولی قوانین خاصی همچون قانون الحاق موادی به قانون ساماندهی و.... عرضه مسکن، سهل و ساده است و از آنجا که در خصوص سند مالکیت از طریق قوانین خاص، به خاطر سهل بودن و محدود بودن تشریفات، احتمال تضییع حق می رود از جمله در تبصره ۲ بند ۲

ماده ۱ الحاق موادی به قانون ساماندهی و... عرضه مسکن پیش بینی شده که صدور سند مالکیت مانع از مراجعه معترض (و متضرر) به دادگاه نخواهد بود که حتی شخص می تواند در مرجع قضایی دادخواست ابطال سند مالکیت صادره را درخواست نماید. حال آنکه اگر سند مالکیتی در راستای مقررات عمومی ثبت صادر شده و مشمول مواد ۲۱، ۲۲ و ۲۴ قانون ثبت باشد اگر ابطال آن در دادگاه مطرح شود و دادگاه از ثبت استعلام کرده و پاسخ استعلام این باشد که عملیات و تشریفات مقدماتی ثبت انجام و منجر به ثبت ملک و صدور سند مالکیت شده و سند مالکیت مشمول ماده ۲۲ قانون ثبت بوده، دادگاه به دعوی ابطال سند توجه نمی کند. حال آنکه اگر سند صادره در راستای قانون ساماندهی و عرضه مسکن (یا ماده ۱۴۷ اصلاحی ثبت یا قانون تعیین تکلیف) باشد رسیدگی و در صورت احراز تضییع حق، حکم بر ابطال سند مالکیت صادره می دهد.

از جمله محاسن دیگر این قانون هزینه تشکیل پرونده تا صدور سند مالکیت است و

در حالی که اگر اشخاص بخواهند از طریق قانون تعیین تکلیف سند مالکیت اخذ کند باید محتمل هزینه های متعددی از جمله ثبت درخواست سند از طریق سیستم رایانه یا کافی نت، هزینه تهیه نقشه، هزینه کارشناسی و هزینه های متعدد ثبتی دیگر از جمله هزینه سند مالکیت و... گردند ولی طبق قانون ساماندهی و عرضه مسکن نهایت با ۱۲۰ هزار تومان می توان، سند مالکیت اخذ کرد که ۷۰ هزار تومان جهت تشکیل پرونده و ۵۰ هزار تومان جهت اخذ سند مالکیت و کلیه هزینه های دیگر از جمله هزینه تهیه نقشه کلی و تفکیکی تک تک املاک، هزینه کارشناسی و... توسط بنیاد مسکن در روستاها پرداخت می شود و حتی پیگیری اخذ سند مالکیت با بنیاد مسکن در روستاها بوده که پس از تهیه نقشه ها و لیست افراد، نماینده بنیاد مسکن پیگیر عملیات ثبتی و اخذ سند مالکیت بوده و پس از اخذ سند مالکیت، به افراد تحویل داده می شود بدون اینکه خود اشخاص به اداره ثبت مراجعه داشته باشند. از طرفی عملیات صدور سند سریع و در کمترین زمان انجام می گیرد حال آنکه اگر شخص بخواهد طبق قانون تعیین تکلیف، سند مالکیت اخذ کند باید نوبت تعیین شود و هزینه ارائه درخواست از طریق سیستم تا صدور سند مالکیت بعضا بالای ۲-۳ میلیون تومان است.

پاسخ به سوالات:

۱- در مورد املاک مشمول قانون الحاق موادی به قانون ساماندهی و عرضه مسکن، چه ملک سند (سند مادر) داشته یعنی ثبت شده بود چه سند نداشته، در مورد روستاهای بالای ۲۰ خانوار به شرط اینکه روستا قدمت داشته (و چند نفر باهم شهرک درست نکرده باشند بدون اینکه سابقه روستا داشته باشند)، برای تصرفات مفروزی، سند مالکیت مفروزی شش دانگ صادر می شود.

۲- بند ۴ ماده ۲۵ اصلاحی با بند ۶ آن متفاوت است و بند ۴ ناظر به فرضی است که اشتباهاتی در جریان عملیات مقدماتی حادث شده ولی موقع ثبت ملک در دفتر املاک مورد توجه قرار نگرفته و با لحاظ آن اشتباه ملک ثبت دفتر املاک شده است که اصلاح آن با رای هیات نظارت انجام می گیرد مگر اینکه به حقوق کسی خلل وارد کند که دستور رفع اشتباه یا اصلاح پس از تعیین تکلیف در مرجع قضایی بوده ولی بند ۶ ناظر به اشتباه در عملیات تفکیکی است که مثلاً یک ملک ۴۸۰ متر بوده است ولی به عنوان ۵۰۰ متر تفکیک شده است.

۳- لایحه قانون تعیین تکلیف بازارچه های سراسر کشور به مجلس تقدیم شده که با تصویب آن مشکل بازارچه ها از جمله بازار تهران حل می شود با این توضیح که مثلاً در حدود پلاک ۲/۷۰ آمده است دیوار به دیوار پلاک ۲/۷۱ و از آنجا که ثبت این املاک در دهه ۱۰ یا ۲۰ صورت گرفته، اسناد دفترچه ای، به صورت توضیفی صادر شده و طول و عرض و مساحت ندارد حد به حدی است مثلاً شرقاً به دیوار ۲/۷۱، که دیوار یک متر قطر داشته که بعداً مثلاً مالک پلاک ۲/۷۰ دیوار را تراشیده که به حد ۳۰ سانتی متر رسیده است و در حال حاضر اگر بخواهد مالک ۲/۷۰ سند تک برگی بگیرد باید رضایت ملک ۲/۷۱ را جلب کند و اگر جلب نکند امکان صدور سند مالکیت تک برگی فراهم نمی شود. و در لایحه قانون تعیین تکلیف فوق، جهت حل مشکل، آمده است که ادارات ثبت، بدواً مغازه ها را اسکن کرده بعداً با دوربین برداشت کرده و نقشه تهیه شده و با سوابق ثبتی تطبیق داده شده و بعد یک بنر در ورودی بازارچه بزنند که همه مکلف شوند ظرف ۲ ماه جهت تعیین تکلیف مراجعه کنند. که اگر مستندات و مدارک آنها با نقشه ها تطبیق پیدا کرد سند تک برگی داده شده و اگر اشکال داشت موضوع در هیات نظارت مطرح شود.

۴- در خصوص اینکه آیا به مترو سند مالکیت داده می شود یا خیر به وزه در جاهایی که از زیر ملک اشخاص عبور کرده است می توان گفت ، طبق ماده ۳۸ قانون مدنی بالا و پایین یک ملک متعلق به مالک ملک بوده که با جهات اربعه ملک، شش دانگ ملک تشکیل می دهد. و اینکه مترو بدون اجازه صاحبان املاک از زیر ملک اشخاص عبور کرده خلاف اصول و حقوق شهروندی است و حتی از زیر ساختمان شماره ۲ سازمان ثبت هم عبور کرده است. تا زمانی که از اشخاص نخرند یا سند صلح حقوق تنظیم نکنند مترو نمی تواند سند مالکیت بگیرد و در جاهایی که مغازه احداث کرده مثل متروی امام خمینی، می تواند سند مالکیت بگیرد. به عبارتی اگر مترو وجه به اشخاصی که از زیر ملک آنها عبور کرده بدهد یا سند صلح تنظیم شود می تواند سند مالکیت بگیرد و گرنه در صدور سند مالکیت برای مترو مشکل پیش می آید.

۵- در خصوص مورد فوق، در اینکه آیا اشخاص می توانند رأساً و بدون درخواست صدور سند مالکیت برای مترو توسط مترو، درخواست مطالبه وجه به علت عبور مترو از زیر ملک آنها بنمایند می توان گفت که پاسخ مثبت است و صدها پرونده در مرجع قضایی تهران در این خصوص مطرح شده است چرا که اگر مالک ملک بخواهد با املاک مجاور تجمیع و مبادرت به احداث بنا کنند با مشکلاتی مواجه می شوند و دعوا علیه مترو می تواند تحت عنوان تجاوز به ملک، ممانعت از حق یا مزاحمت از حق مطرح شود.

۶- اگر طی واگذاری مغازه به دیگری، اسقاط حق طرح دعوی جهت الزام به تنظیم سند در قرارداد شرط شود خلاف مقتضای ذات عقد و باطل است.

۷- در خصوص اخذ سند توسط اشخاص در اراضی که عرصه متعلق به دولت یا شهرداری ها یا اوقاف باشد حسب قانون تعیین تکلیف، امکان اخذ سند مالکیت وجود ندارد و طبق ماده ۲ قانون تعیین تکلیف، اراضی دولتی عمومی، منابع طبیعی موات و از شمول قانون خارج شده اند. ولی طبق قانون ساماندهی و عرضه مسکن از عرصه اراضی دولتی، ملی یا موات باشد به قیمت منطقه ای، مبلغ اخذ و سند مالکیت صادر می شود و اگر عرصه اوقافی باشد سند مالکیت اعیانی صادر می شود.

۸- توجه شود که رای هیات نظارت در مورد اشتباهات و اختلافات ثبتی در دو سه سطر به استناد نظریه کارشناسی صادر می شود که خیلی نمی شود بهره برداری کرد و باید به طریقی، تصویر نظریه کارشناسی نیز از اداره ثبت اخذ گردد.

۹- اعیان مختص املاک اوقافی است و طبق ماده ۱۰۴ مکرر آیین نامه قانون ثبت، جهت صدور سند مالکیت اعیانی، حتما باید بین مالک عرصه و شخص که اعیانی احداث کرده یک رابطه استیجاری برقرار گردیده که مقید به زمان باشد و اصولا باید دو اجاره نامه تنظیم گردد:

الف - اجاره نامه بلند مدت که به طور مثال ۹۹ ساله تنظیم می گردد و این بیانگر این است که اعیان بیش از این مدت، امکان بقاء نخواهد داشت و از بین می رود. و تعیین مدت باعث شود که بعد از انقضاء آن، اگر مستاجر بخواهد که مجددا اعیانی احداث کند باید اجازه جدید جدید داده و قرارداد اجاره جدید منعقد گردد.

ب - اجاره نامه کوتاه مدت که با تاسی از قانون موجر و مستاجر ۱۳۵۶، می تواند سه ساله بوده و هر سه سال، اجاره بها تعدیل شود.

نکته: اگر مدت در قرارداد اجاره ذکر نگردد:

اولا: قرارداد اجاره طبق ماده ۴۶۸ قانون مدنی، باطل است.

ثانیا: عرصه از حیز انتفاع خارج می شود چرا که در اینصورت مالک اعیانی هر وقت خواست می تواند تخریب و نوسازی کرده و مجددا اعیانی احداث کند و دیگر عرصه بی معنا می شود.

۱۰- در اجرای قانون ساماندهی و عرضه مسکن یا قانون تعیین تکلیف یا ماده ۱۴۷ اصلاحی ثبت، اگر ۱۰ واحد آپارتمان در یک ملک ۴۰۰ متری ساخته شده و بخواهند سند مالکیت بگیرند اداره ثبت مکلف است بنویسد یک قطعه زمین به مساحت ۴۰۰ متر مربع با بناء و اعیانی احداثی در آن و صلاحیت ندارد که بنویسد مثلا با چهار باب مغازه یا در طرح تعویض، چرا که تعیین کاربری ملک در شهر به عهده شهرداری است یا در روستا بنیاد مسکن است. به عبارتی متولی کاربری مرجع دیگر است. چرا که اداره ثبت متولی کاربری ساختمان ها نبوده و آن مستلزم جری تشریفات قانونی است مثل پایان کار و است و ارتباطی به اداره ثبت ندارد.

جلسه ۱۰: ۱۳۹۹ / ۹ / ۱۰ : قانون تعیین تکلیف اراضی و ساختمان های فاقد سند

در این جلسه در مورد قانون تعیین تکلیف اراضی و ساختمان های فاقد سند و املاکی که مشمول مقررات این قانون هست بحث می شود. این قانون در تاریخ ۱۳۹۰/۰۹/۲۰ به تصویب مجلس شورای اسلامی رسید و این یک قانون دائمی و خاص است یعنی در عرض قواعد عمومی ثبت است و املاکی که مشمول مقررات این قانون می شوند، خیلی از اشخاص سعی دارند که از مقررات این قانون استفاده کنند.

ماده ۳ کاداستر مقرر می دارد کلیه املاک واقع در سطح کشور توسط سازمان ثبت تشییت موقعیت و مالکیت شوند و منجر به صدور سند مالکیت شوند. همچنین مانعی که در قانون جلوگیری از خرد شدن اراضی کشاورزی بوده، به موجب بندی که در قانون بودجه سال ۱۴۰۰ که اگر تصویب شود و اکثر نمایندگان مجلس نیز از این بند استقبال کردند، مقرر شده که زارعین بتوانند به موجب مقررات این قانون اقدام به اخذ سند مالکیت برای اراضی زراعی خود به صورت ۶ دانگ کنند.

طبق ماده ۴ قانون مدنی، اثر قانون نسبت به آتیه است و قانون نسبت به گذشته اثر ندارد مگر اینکه در قانون پیش بینی شده باشد که قانون عطف ماسبق شود.

با توجه به اینکه قانون منع خرد شدن اراضی کشاورزی مصوب ۱۳۸۵/۱۱/۲۱ عطف ماسبق نشده بنابراین کلیه اراضی کشاورزی که قبل از تصویب قانون قطعه قطعه شده بود و اشخاص به صورت قطعه های مفروزی در آن کشاورزی می کردند، مشمول این قانون نمی شود.

از سال ۱۴۰۰ در اجرای ماده ۳ قانون حدنگار تمام املاک کشاورزی مشمول مقررات ماده ۳ شده و اشخاص بتوانند املاک خود را تقاضای ثبت کرده تشییت مالکیت کنند.

سوال : اراضی کشاورزی یا اراضی مسکونی محاط در محدوده روستا یا شهر چگونه مشمول مقررات قانون تعیین تکلیف اراضی و ساختمان های فاقد سند رسمی مصوب ۱۳۸۰/۰۹/۲۰ می شود؟

ماده ۱ این قانون مقرر می دارد " به منظور صدور اسناد مالکیت **ساختمان** های احداث شده بر روی اراضی با سابقه ثبتی که منشا تصرفات اشخاص نیز قانونی است، یعنی حتما باید ملک **ساختمان** باشد و در **ساختمان** هم حتما باید عرصه با اعیان تناسب داشته باشد. بنابراین **اول** ملک باید **ساختمان** باشد **ثانیا** ملک باید دارای سابقه ثبتی باشد اعم از اینکه جاری یا ثبت شده باشد **ثالثا** تصرفات اشخاص قانونی باشد یعنی تصرف بلامنازع داشته باشند و سلسله ایادی زنجیروار متصرف به کسی که ملک در سند مالکیت به نام وی بوده یا کسی که ملک جاری به نام وی بوده، آن سلسله ایادی نیز به وی برسد. همچنین صدور سند مالکیت برای اراضی کشاورزی و نسق های زراعی و باغ هایی که شرایط فوق را دارند لکن به علت وجود حداقل یکی از موارد زیر، صدور سند مالکیت مفروزی از طریق قوانین جاری برای آنها میسر نمی باشد، در هر حوزه ثبتی هیأت یا هیأت های حل اختلاف که در این قانون هیأت نامیده می شود با حضور یک قاضی به انتخاب رئیس قوه قضائیه، رئیس اداره ثبت یا قائم مقام وی، و حسب مورد رئیس اداره راه و شهرسازی یا رئیس اداره جهاد کشاورزی یا قائم مقام آنان تشکیل می گردد. هیأت مذکور با بررسی مدارک و دلایل ارائه شده و در صورت لزوم انجام تحقیقات لازم و جلب نظر کارشناس مبادرت به صدور رأی می کند.:

موارد مدنظر جهت استفاده از این قانون :

- الف - فوت مالک رسمی و حداقل یک نفر از ورثه وی
- ب - عدم دسترسی به مالک رسمی و در صورت فوت وی عدم دسترسی به حداقل یک نفر از ورثه وی
- پ - مفقود الاثر بودن مالک رسمی و حداقل یک نفر از ورثه وی
- ت - عدم دسترسی به مالکان مشاعی در مواردی که مالکیت متقاضی، مشاعی و تصرفات وی در ملک، مفروز است.

شخصی که می خواهد در اجرای قانون تعیین تکلیف ملکی را تقاضای ثبت کند بدو باید نقشه UTM توسط یک نقشه بردار با مقیاس حداقل یک پانصدم تهیه شود و مختصات ملک کاملا در آن قید می شود و مدارک و مستندات خود را به انضمام این نقشه در سایت سازمان ثبت شهرستان موردنظر ارسال می کند. پس از ارسال اطلاعات، فیزیک مدارک خود را نیز به اداره ثبت ارسال می کند و ۵۰ هزار تومان بابت حقوق دولتی برای این امر منظور می شود. پس از ارائه اطلاعات، یک وقت تعیین می شود و به متقاضی اطلاع رسانی می شود. پس از بررسی مدارک توسط هیات. به دستور هیات حل اختلاف، و برای بررسی صحت و سقم مدارک متقاضی، یک کارشناس تعیین می شود و کارشناس به همراه متقاضی به محل ملک مورد تقاضا مراجعه می کنند و کارشناس نقشه ترسیمی را با موقعیت ملک تطبیق داده و تثبیت موقعیت به عمل می آورد و بر اساس مدارک متقاضی، موارد را بررسی می کند. با بررسی مدارک، دبیر هیات، مراتب را از اداره ثبت استعلام می کند. در صورتی که مدارک ابرازی متقاضی با استعلام وضعیت ثبتی مطابق داشته باشد، از خود متقاضی دعوت به عمل می آید که مراجعه حضوری به هیات حل اختلاف داشته باشد. پس از حضور و بررسی در هیات، مراتب صورتجلسه و در قالب یک رای صادر می شود. نظر اکثریت در این هیات مناط اعتبار است. پس از صدور رای، در دفتر مخصوص ثبت می شود و مراتب در روزنامه ای که برای اداره ثبت محل در بهمن ماه هر سال منظور شده، منعکس و آگهی می شود و دو نوبت به فاصله ۱۵ روز. ۲ ماه از تاریخ اولین انتشار حق اعتراض وجود دارد. اگر کسی اعتراض کرد باید ظرف مهلت ۱ ماه دادخواست دهد و گواهی آن را به اداره ثبت تحویل دهد.

نکته: املاک مجهول المالك مشمول این قانون نمی شوند.

طبق تبصره ماده ۲ قانون تعیین تکلیف اراضی و ساختمان های فاقد سند رسمی، دبیر هیات مکلف است قبل از رسیدگی هیات، جریان ثبتی ملک را از اداره ثبت استعلام کند در صورتی که ملک جزو اراضی موضوع این ماده باشد، مراتب را به طور کتبی به هیات گزارش کند تا هیات تصمیم مقتضی بگیرد ولی خود مراجع اگر ملکی داشته باشند که تاکنون سند مالکیت آن را اخذ نکرده باشد و در قالب هبه و... به مراجع واگذار شده باشد، می توانند از مقررات این قانون استفاده کرده و اقدام به اخذ سند مالکیت ۶ دانگ کنند.

هیات مکلف است در هر پرونده ای که سابقه ملی یا موات بودن را دارد، نظر وزارتخانه راه و شهرسازی و جهاد کشاورزی را راجع به اینکه ملک ملی یا موات هست، استعلام کند و این وزارتخانه ها باید ظرف مهلت یک ماه پاسخ دهند در غیراینصورت قانونگذار یک مجازات سنگینی برای آن منظور کرده است و آن انفصال موقت از خدمات دولتی به مدت ۳ ماه تا یک سال و در صورت تکرار به انفصال دائم از خدماتی دولتی مجازات می شوند.

ماده ۵ قانون تعیین تکلیف مقرر می دارد " هیأت در صورت احراز تصرفات مالکانه و بلامنازع متقاضی موضوع بند (ت) ماده (۱) این قانون، پس از کارشناسی و تهیه نقشه کلی ملک و انعکاس قطعه مورد تصرف در آن، مبادرت به صدور رأی می نماید.

ماده ۶ قانون تعیین تکلیف مقرر می دارد تفکیک و افراز اراضی کشاورزی و باغات و صدور سند مالکیت برای آنها با رعایت قانون جلوگیری از خرد شدن اراضی کشاورزی و ایجاد قطعات مناسب فنی، اقتصادی مصوب ۱۳۸۵/۱۱/۲۱ مجمع تشخیص مصلحت نظام بلامانع است.

تبصره ۱- صدور سند تفکیکی آن دسته از اراضی کشاورزی اعم از نسق و باغ که مساحت آنها زیر حدنصابهای مندرج مذکور بوده لکن به دلیل محاط شدن به معابر عمومی موجود یا اراضی دولتی و ملی و یا اراضی دارای سند تفکیکی؛ امکان صدور سند مشاعی برای آنها وجود ندارد، بلامانع است.

تبصره ۲- تفکیک و افراز نسقهای زراعی و باغات مشمول «قانون مربوط به اصلاحات ارضی مصوب ۱۳۳۹/۲/۲۶ و اصلاحات بعدی آن» و اراضی مشمول قانون واگذاری زمینهای بایر و دایر که بعد از انقلاب به صورت کشت موقت در اختیار کشاورزان قرار گرفته است مصوب ۱۳۶۵/۸/۸ و اصلاحات بعدی آن فقط به میزان نسق اولیه یا سند بیع شرط، مجاز است و صدور سند تفکیکی برای صاحب نسق اولیه یا سند بیع شرط یا خریداران از آنها به میزان نسق اولیه یا سند بیع شرط، بلامانع می باشد.

تبصره ۳- صدور سند رسمی برای اعیانی های احداث شده در اراضی کشاورزی و باغات با رعایت قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها مصوب ۱۳۷۴/۳/۳۱ و اصلاح بعدی آن بلامانع است. در صورت وجود اعیانی غیرمجاز، صدور سند عرصه بدون درج اعیانی منعی ندارد.

تبصره ۴- صدور سند مالکیت برای اراضی کشاورزی و نسقهای زراعی و باغات در صورتی که میزان تصرفات متقاضی ثبت، بیش از نسق زراعی یا باغی باشد، چنانچه معارضی وجود نداشته باشد با رأی هیأت بلامانع است.

قانون منع خرد شدن اراضی کشاورزی را شورای نگهبان تایید نکرد ولی مجلس تصویب کرده بود. این موضوع در مجمع تشخیص مصلحت نظام تصویب شد. مرجع تشخیص مصلحت نظام مرجع قانونگذاری نیست. طبق ماده ۲ قانون مدنی مصوبات مجلس شورای اسلامی ۱۵ روز پس از انتشار در روزنامه رسمی کشور لازم الاتباع است مگر اینکه در قانون پیش بینی شده باشد که این ۱۵ روز به چه نحوی باشد.

یک قانونی وجود دارد تحت عنوان قانون حفظ کاربری اراضی کشاورزی که در سال ۱۳۷۴ تصویب شده است. قبل از تصویب این قانون اگر هر کس هرگونه اعیانی در باغات احداث کرده بود مشمول این قانون نبوده و جهاد کشاورزی مکلف است به آنها جواز اعیانی دهد. ولی اگر بعد از ۱۳۷۴ این اعیانی بدون مجوز احداث شده باشد و ملک مشمول اصلاحات ارضی بوده باشد و حدنصاب کمتر هم داشته باشد در اینصورت می توانند فقط بدون توجه به اعیانی، برای عرصه سند مالکیت اخذ کنند.

در ماده ۷ قانون تعیین تکلیف یک مسامحه وجود دارد. یک اعیان و یک عرصه وجود دارد. اعیان وابسته به عرصه است. عرصه اصل است و اعیان فرع است. وجود عرصه مستقل است ولی وجود اعیان وابسته به عرصه است. در زمان اصلاحات ارضی چند ماده در قانون ثبت وجود دارد که اشخاص می توانند سند مالکیت اعیان بگیرند و متاسفانه بدون توجه به قواعد عمومی و بدون توجه به اصل عرصه برای مالکین سند مالکیت اعیانی صادر کردند و در این قانون هم مسامحتا این موضوع پیش بینی شده است. باید بین مالک عرصه و مالک اعیان یک رابطه حقوقی وجود داشته باشد. مالکیت منفعت وابسته به مالکیت عین است. یک رابطه حقوقی بین مالک عین و مالک منفعت باید برقرار شود و این رابطه نمی تواند دائمی باشد و باید مقید به زمان باشد و باید در قالب اجاره باشد.

چون اگر مقید به زمان نباشه، عرصه به صورت خود به خود از حیز انتفاع خارج می شود. طبق ماده ۴۶۸ در اجاره اشیاء مدت اجاره باید مشخص شود وگرنه اجاره باطل است.

در قانون تعیین تکلیف پیش بینی شده که اگر مالک اعیان بخواهد برای ملک خود سند مالکیت بگیرد، از مالک عرصه هم خواسته می شود که در هیات حضور پیدا نماید. ... قانونگذار مسامحتاً یک نکته ای را پیش بینی کرده که می گوید که اگر مالک عرصه مخالفت کرد، برای مالک اعیان سند مالکیت صادر می شود. البته اینجا سند مالکیت با رعایت جوانب و چارچوب قانون روابط موجر و مستاجر سند مالکیت صادر می شود.

آیا همه املاکی که جزو اراضی کشاورزی است، کل این املاک مشمول مقررات قانون منع خرد شدن اراضی کشاورزی هست یا خیر؟

چند مورد استثناء برای این امر وجود دارد:

۱- نسق های زراعی: یعنی افرادی که نسق زراعی دارند، به همان اندازه یا اگر کمتر از حدنصاب باشد، می توانند درخواست خود را به اداره ثبت ارائه دهند و اداره ثبت مکلف است. سند مالکیت شش دانگ صادر نماید.

۲- پلاک ثبتی شخص خرده مالک بوده و قبل از اصلاحات ارضی یک ملکی به مساحت ۲۰۰۰ متر داشته است. در هنگام ثبت عمومی یک پلاک ثبتی به وی تخصیص یافته است. چون چارچوب پلاک ثبتی وی همان مقدار بوده است، مشمول مقررات قانون خرد شدن نیست.

۳- اگر ملکی وجود داشته باشد که به صورت از قلم افتاده باشد و چهار طرف آن تثبیت شده باشد. اینگونه املاک هم چون چهار طرف آن تثبیت شده، مکلف هستند که به وی سند مالکیت دهند و مشمول مقررات این قانون نمی شود.

۴- اگر ملکی جزو اراضی اوقافی باشد و اوقاف این املاک را اجاره داده باشد، هر کدام از اینها بخواهند سند مالکیت اعیانی بگیرند، از شمول قانون منع خرد شدن خارج است.

جلسات هیات حل اختلاف باید خارج از ساعات اداری و دو بار در هفته تشکیل شود. ثبت نام هم به صورت الکترونیکی باید صورت گیرد. نحوه انتخاب اعضای هیات اختلاف هم اگر یک هیات کفایت نکند، می تواند دو یا سه هیات حسب مورد تشکیل شود.

هنگامی که یک معامله ای را به صورت عادی تنظیم می کند یعنی در اجرای ماده ۳۳۸ یا ماده ۳۳۹ قانون مدنی عقد در اجرای ماده ۱۹۰ قانون مدنی محقق می شود. این بیع جزو عقود معین منعقد شده و ضمانت اجرای خاصی ندارد زیرا اگر احد از طرفین به تعهد خود عمل نکنند، طرف دیگر ناچار است جهت اثبات ادعای خود به مرجع قضایی مراجعه کند بنابراین جنبه ثبوتی امر را دارد. ولی اگر سند رسمی باشد هم جنبه ثبوتی و هم جنبه اثباتی دارد.

ماده ۷۰ قانون ثبت "سندی که مطابق قوانین به ثبت رسیده رسمی است و تمام محتویات و مضامین مندرجه در آن معتبر خواهد بود مگر اینکه مجعولیت آن سند ثابت شود انکار مندرجات اسناد رسمی راجع باخذ تمام یا قسمتی از وجه یا مال و یا تعهد بتادیه وجه یا تسلیم مال مسموع نیست

ماده ۱۲۹۲ قانون مدنی " در مقابل اسناد رسمی یا اسنادی که اعتبار اسناد رسمی را دارد انکار و تردید مسموع نیست و طرف می تواند ادعای جعلیت به اسناد مزبور کند یا ثابت نماید که اسناد مزبور به جهتی از جهات قانونی از اعتبار افتاده است

ماده ۲۱۶ آیین دادرسی مدنی " کسی که علیه او سند غیررسمی ابراز شود می تواند خط یا مهر یا امضا و یا اثر انگشت منتسب به خود را انکار نماید و احکام منکر بر او مترتب می گردد و اگر سند ابرازی منتسب به شخص او نباشد می تواند تردید کند."

ولی اسنادی که با سند عادی پیش خرید می کنند، ریسک زیادی را متحمل می شوند.

در ماده ۳۶۱ قانون مدنی گفته شده که اگر چیزی به عنوان عین معین مورد معامله واقع شود وجود نداشته باشد، این عقد باطل است.

جلسه ۱۱: پیش فروش ساختمان

طبق ماده ۳۶۱ قانون مدنی، قانونگذار مقرر می دارد اگر در بیع عین معین معلوم شود که مبیع وجود نداشته بیع باطل است. در پیش فروش ساختمان قبل از اینکه این قانون در سال ۱۳۸۹ تصویب شود، اشخاص با سند عادی اقدام به پیش خرید آپارتمان می کردند و بعد معلوم می شد که سازنده یا مالک این ملک را به چند نفر واگذار کرده است و یا اینکه در ساختمان احداثی تخلفات عدیده شهرسازی داشته و اقدام به اخذ پایان ساختمان و عدم خلاف نمی کرد و یا اگر درخواست عدم خلاف هم می کرد، در خیلی از موارد چون خلاف مطابق با مقررات نبوده و قوانین جاریه اجازه صدور عدم خلاف نمی داده، کمیسیون ماده ۱۰۰ شهرداری دستور تخریب می داد بنابراین خریدار با مشکل مواجه می شد. به عبارتی منصف ترین فروشندگان پیش فروش آپارتمان اشخاصی بودند که اگر به تعهدات کلی هم عمل می کردند، حتما تخلفاتی در شهرداری داشتند و یا اینکه ملکی که در آن احداث اعیانی گردیده، برای این ملک تسهیلات بانکی اخذ شده بوده که تسهیلات تسویه نشده بود. در نتیجه خریداران با مشکلات عدیده قانونی مواجه می شدند. **به دو طریق این مشکلات برای آنها ایجاد می شد:** از یک طرف ملک فاقد پایان کار بود و از طرف دیگر احتمال اینکه دارای تسهیلات بانکی باشد، خیلی زیاد بود. طبق وحدت رویه دیوان عالی کشور اگر ملکی در ترهین بانک باشد، الزام به انجام تعهد یا تنظیم سند رسمی برای اینگونه املاک میسر نیست زیرا احتمال تضییع حقوق مرتهن وجود دارد و جهت حمایت از حقوق مرتهن، رای وحدت رویه دیوان عالی کشور ایجاد شده که بدون رضایت مرتهن، اشخاص نمی توانند الزام به انجام تعهد یا تنظیم سند رسمی کنند که اگر این الزام محقق شود و ملک به غیر منتقل شود یا مستحق للغیر در آید، در اینصورت اگر تعهدات بانک انجام نشود، حقوق مرتهن تضییع می شود. طبق ماده ۷۷۱ قانون مدنی رهن عقدی است که به موجب آن مدیون مالی را برای وثیقه به داین می دهد. یعنی یک حق عینی تبعی ایجاد می شود به طوری که به موجب این حق اگر راهن به تعهدات خود عمل نکرد، مرتهن می تواند جهت استیفای حقوق خود، عین مرهونه را به اجرا بگذارد از طریق مفاد اسناد رسمی در محلی که عقد رهن منعقد شده و مال غیرمنقول در آنجا وجود دارد و یا از طریق مرجع قضایی. معمولاً ۹۹

درصد چون مراجعه به ادارات ثبت جهت اجرای مفاد اسناد رسمی بدون مراجعه به محاکم است و بدون صدور حکم قضایی است خیلی راحت تر به عمل می آید و هزینه اجرایی هم پس از انجام عملیات ثبتی اجرایی از راهن اخذ می شود، به همین خاطر مراجع بانکی عموماً جهت استیفای حق خود و اخذ تسهیلات خود به اداره ثبت محل مراجعه می کنند و از طریق دفتر اسناد رسمی اجراییه صادر می شود و با فروش عین مرهونه می توانند استیفای حق کنند. در اینجا اگر قسمتی از سند رهنی مستحق للغير به موجب حکم محکمه درآید، احتمال تضییع حق از مرتهن وجود دارد. در قانون هم قانونگذار پیش بینی کرده اگر در صورتی که مالک موجب تضرر حق مرتهن شود، قابل نقل و انتقال نیست. بنابراین در اینجا اگر ملکی مورد رهن قرار گرفت و شما این ملک را به عنوان پیش خرید خریداری کردید و باید این ریسک را داشته باشید که احتمال مراجعه به مرجع قضایی وجود دارد و اگر بخواهیم به مرجع قضایی مراجعه کنیم، مراجعه قضایی دادخواست ما را از همان ابتدا به استناد رای وحدت رویه شماره ۶۲۰-۷۶/۸/۲۰^{۵۶} و ماده ۷۹۳ قانون مدنی " راهن نمیتواند در رهن تصرفی کند که منافای حق مرتهن باشد مگر باذن مرتهن. " به علت احتمال تضییع حقوق مرتهن، نخواهند پذیرفت و مرتهن (بانک) هم به هیچ عنوان اجازه اقامه دعوا به شخص ذینفع بر علیه راهن نمی دهد. بنابراین اگر در جایی که قانون پیش فروش ساختمان اجرایی نشده، اگر شخصی می خواهد ملکی را تحت عنوان پیش فروش خریداری کند اولاً باید واحد وی حتماً مشخص باشد و ثانیاً باید حتماً به قدرالسهم از عرصه و متعلقات آن خریداری کند. به عنوان مثال اگر در ملکی قرار است ۲۰ واحد آپارتمان احداث شود و عملیات مقدماتی احداث بنا هم فراهم شده و شما هم می خواهید یکی از واحدها را خریداری کنید. فرض کنید هر واحدی ۹۰ متر است که $۹۰ * ۲۰ = ۱۸۰۰$ متر می شود. توصیه می شود که اشخاصی که می خواهند به عنوان پیش خریدار در جاهایی که هنوز قانون اجرا نشده، آپارتمانی را خریداری کنند، باید در سند خرید شما از کل ملک، ۹۰ سهم

۵۶- رای وحدت رویه ۶۲۰ - ۷۶/۸/۲۰ "

مطابق مواد قانون مدنی گرچه رهن موجب خروج عین مرهونه از مالکیت راهن نمی شود لکن برای مرتهن نسبت به مال مرهونه حق عینی و حق تقدم ایجاد می نماید که می توان از محل فروش مال مرهونه طلب خود را استیفاء کند و معاملات مالک نسبت به مال مرهونه در صورتی که منافای حق مرتهن باشد نافذ نخواهد بود، اعم از اینکه معامله راهن با لفظ منافای حق مرتهن باشد یا بالقوه بنا به مراتب مذکور در جایی که بعد از تحقق رهن، مرتهن مال مرهونه را به تصرف راهن داده اقدام راهن در زمینه فروش و انتقال. سرقفی مغازه مرهونه به شخص ثالث بدون اذن مرتهن از جمله تصرفاتی است که با حق مرتهن منافات داشته و نافذ نیست "

از ۱۸۰۰ سهم ۶ دانگ یک قطعه زمین به مساحت ۶۰۰ متر مربع قید شود.. که در اینصورت حقوق شما تضمین می شود. ضمن اینکه مبیعه نامه دارید، یک سند رسمی هم دارید که حق شما تضمین شده است. بنابراین بهترین راه حل برای پیش خرید یک آپارتمانبا توجه به قانون پیش فروش ساختمان باید به قدرالسهم خریداری شود در غیر اینصورت با مشکلات عدیده ای مواجه خواهیم شد.

اگر ملکی هنوز ساخته نشده و واحدهای آن مشخص نشده، طبق ماده ۳۶۱ قانون مدنی، اینگونه عقود باطل است.

طبق ماده ۲ قانون مدنی قوانین ۱۵ روز پس از انتشار در سراسر کشور لازم الاجراء است مگر آن که در خود قانون، ترتیب خاصی برای موقع اجرا مقرر شده باشد.

زیرساخت های لازم برای اجرای قانون پیش فروش ساختمان فراهم نشده بود. یکی از محاسن این قانون این است که قانونگذار مقرر کرده که اگر یک مجتمع آپارتمانی قرار است احداث شود، باید قبل از اینکه کلنگ احداث آن زده شود در هنگام اخذ گواهی احداث ساختمان (پروانه ساختمان) باید نقشه هایی که ترسیم می شود و تعداد واحدها مشخص شود، باید برای هر واحدی یک شناسنامه فنی تنظیم شود. این شناسنامه شامل کلیه ایتیم های معماری که در آن آپارتمان ها باید رعایت و ایجاد شود، قید می شود، نوع مصالح، نوع تاسیسات با جزئیات باید قید شود. علاوه بر آن باید ساختمان بیمه هم بشود. تمام واحدها باید بیمه شود. سه نوع بیمه باید صورت گیرد: بیمه حوادث کارگری، بیمه برای اینکه برای مجاورین در هنگام گودبرداری مشکلی ایجاد نشود، بیمه تعهدات سازنده... که باید ساختمان را بر همان اساس بسازد.

بیمه هزینه زیادی را متحمل می کند زیرا برای هر ساختمان یک نماینده بیمه از اول تا آخر باید حضور داشته باشد و تمام نوع مصالحی که در هنگام اخذ پروانه سازنده متعهد شده باید چک کند در حضور و منظر نماینده بیمه این اقدامات به عمل آید در غیر اینصورت هر کدام از پیش خریداران پس از اتمام عملیات ساختمانی قبل از اینکه ملک را تحویل دهند می توانند بر علیه بیمه اقامه دعوا کنند و خسارت لازمه را اخذ کنند. به همین خاطر بیمه هم هزینه سنگینی را برای احداث

اعیانی در نظر می گیرد. علاوه بر این نوع مصالح به کار رفته و معماری به کار رفته برای هر واحد، یک سری مشکلاتی را قبل از ساخت ایجاد می کند که از لحاظ فنی و اصولی برای شهرداری هم این امر میسر شود و باید توسط شهرداری کنترل شود. طبق این قانون، شهرداری مکلف است که تمام معماری هر واحدی را که در هنگام صدور پروانه در پروانه ساختمانی قید کند که یک تعهداتی را برای شهرداری ایجاد می شود، یک تعهداتی برای مهندس ناظر ایجاد می شود و یک تعهداتی هم برای بیمه جهت حفظ حقوق پیش خریدار ایجاد می شود. شهرداری ها هنوز هم در تهران بعد از ۱۰ سال فقط در ۲ منطقه (منطقه ۶ و ۷) این قانون را به صورت ناقص و پایلوت اجرایی کرده اند ولی در اکثر استان ها اجرایی نشده است.

بنابراین باید پیش فروش از طریق انتشار آگهی به عمل آید. بنگاه های معاملاتی هیچگونه دخل و تصرفی در اجرای این قانون ندارند. یعنی حق ندارند حتی یک برگ تحت عنوان قولنامه یا مبیعه نامه انجام به تعهد معامله انجام دهند بلکه فقط مکلف هستند که پیش خریدار و پیش فروشنده را به دفاتر اسناد رسمی ببرند. در دفاتر اسناد رسمی یک قراردادی که فرم خاصی است و توسط سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و وزارت راه و شهرسازی تهیه و تدوین گردیده، به موجب این قرارداد، یک قرارداد رسمی تنظیم شود و یک سند رسمی بین پیش فروشنده و پیش خریدار تنظیم می گردد. به عبارتی اگر به عنوان مالک هستید و ملکی را می خواهید به عنوان پیش فروش به اشخاص تحت عنوان اعیانی واگذار کنید، باید قبل از احداث اعیانی، تمام واحدهایی که احداث قرار است شود، شناسنامه فنی بگیرید. این شناسنامه زمانی صادر می شود که حتما پی کنی به عمل آمده باشد. پس از اخذ شناسنامه، زمانی شخص می تواند واحدهای ساختمان در حال احداث را به ثالث واگذار کند که حتما ۳۰ درصد از عملیات ساختمانی ایجاد شده باشد. یعنی ماده ۳۶۱ قانون مدنی عملی شده باشد. پس از اینکه ۳۰ درصد مشخص شد، شخص اگر بخواهد این آپارتمان ها را به ثالث واگذار کند، خود باید حتما مستند رسمی داشته باشد. یعنی اگر سازنده است باید به قدرالسهمی که برای سازنده منظور شده است از مالک سند رسمی بین خودشان تنظیم شده باشد و باید به میزان قدرالسهم خود واگذار کند.

هیچ پیش فروشی در بنگاه های معاملاتی سند تنظیم نمی شود. اگر در شهرهایی که ۱۰۰ درصد این قانون و آیین نامه آن اجرایی شده، شخصی آپارتمانی را به شخص دیگری بدون رعایت این

قانون واگذار کند از ۹۱ روز تا یک سال برای دفعه اول زندان دارد و برای دفعات بعد زندانی بیشتری دارد. اگر دفتر بنگاه معاملاتی اقدام به تنظیم این قرارداد بکند، برای دفعه اول یک سال پروانه بنگاهی و معاملاتی وی تعلیق می شود، برای دفعه دوم دو سال، و برای دفعه سوم پروانه معاملاتی وی برای همیشه ابطال می شود. غیر از دفاتر اسناد رسمی، هیچ مرجعی اجازه تنظیم این قراردادها را ندارد.

این قانون در سال ۱۳۸۹ به تصویب مجلس شورای اسلامی رسیده است. اگر هر کسی بخواهد در راستای اجرای این قانون قرارداد تنظیم کند، باید حتما قرارداد به صورت رسمی باشد و پیش خریدارانی که خرید یک واحدی را می خواهند انجام دهند، باید به دفتر اسناد رسمی مراجعه کنند، در دفتر اسناد رسمی سند رسمی، پیش خرید تنظیم می شود و این سند رسمی در ستون نقل و انتقالات سند مالکیت قید می شود. به خاطر اینکه طرف نتواند خارج از میزان آپارتمان، یک آپارتمان را به چند نفر واگذار کند. به همین خاطر تمام اسناد پیش خریدار باید در دفتر اسناد رسمی تنظیم شود. علاوه بر اینکه در دفتر اسناد رسمی تنظیم می شود، خلاصه آن باید حتما در ستون نقل و انتقالات سند مالکیت قید شود. چون اکنون اسناد به صورت تک برگ تبدیل شده، پیش بینی شده که در ظهر سند تک برگ خلاصه این اسناد قید شود و احتمال اینکه یک مجتمع ساختمانی، واحدهای زیادی داشته باشد، در دستورالعمل پیش بینی شده که یک الحاقیه توسط اداره ثبت به سند تک برگ منضم می شود. بنابراین این انتقالات به موجب سند رسمی صورت می گیرد و تا جایی این انتقالات صورت می گیرد، که اگر عملیات ساختمانی پایان پذیرفت ظرف مهلت یک هفته باید پیش فروشنده در دفتر اسناد رسمی، سند تنظیم کند و اگر ظرف مهلت یک هفته مراجعه نکرد، دفتر اسناد رسمی اقدام به تنظیم سند رسمی می کند با قید این موضوع که به متقاضی یا پیش فروشنده اخطار داده شد و حضور پیدا نکرد.

طبق ماده ۱۳ پیش خریدار به نسبت اقساط پرداختی یا عوض قراردادی مالک ملک پیش فروش شده می گردد و در پایان مدت قرارداد پیش فروش و اتمام ساختمان با تایید مهندس ناظر در صورتی که تمام اقساط را توسط پیش فروشنده پرداخت و عوض قراردادی را تحویل داده باشند با ارائه مدارک مبنی بر ایفای تعهدات می تواند با مراجعه به یکی از دفاتر اسناد رسمی تنظیم سند رسمی انتقال به نام خود را تقاضا نماید. چنانچه پیش فروشنده حداکثر ظرف ۱۰ روز از اعلام دفترخانه از انتقال رسمی مال پیش فروش شده خودداری نماید، دفترخانه با تصریح مراتب مبادرت

به تنظیم سند رسمی به نام پیش خریدار یا قائم مقام قانونی وی می نماید. اداره ثبت اسناد و املاک محل وقوع ملک مکلف است به تقاضای ذینفع نسبت به تفکیک یا افراز ملک پیش فروش شده اقدام نماید.

در هنگامی که پیش فروشی صورت می گیرد، چون شهرداری همیشه ناظر بر موضوع است، طرف می تواند یک عدم خلاف از شهرداری یا مهندس ناظر اخذ کند. اگر مهندس ناظر گواهی کند که ملک مطابق مقررات پروانه ساختمانی پیش می رود و هیچگونه تخلفی صورت نگرفته، دفتر اسناد رسمی اقدام به تنظیم سند می کند و در هنگام تنظیم سند حق الثبت دریافت نمی شود و مالیات هم پرداخت نمی شود ولی حق التحریر حتما پرداخت می شود. زیرا در هنگام انتقال این آپارتمان بعد از اتمام عملیات ساختمانی، هم حق الثبت و هم حق التحریر و دارایی در آنجا پرداخت می شود. لازم به ذکر است که اگر پیش فروشنده به تعهدات خود عمل نکند، برای هر روز تاخیر، یک در هزار (ثمن معامله) خسارت به آن تعلق می گیرد و می توانند از مالک خسارت بگیرند.

نکته: به هیچ عنوان اگر می خواهید ملکی را خریداری کنید مستقیماً با بنگاه های معاملاتی معامله ای را انجام ندهید. یا در اجرای قانون پیش فروش ساختمان خریداری شود و یا به قدرالسهمی خریداری شود.

نکته: هنگامی که سند رسمی در دفتر اسناد رسمی به نام شما تنظیم شد و تمام هزینه ها نیز پرداخت شد، می توانید کلید واحد خود را از دفتر اسناد رسمی تحویل بگیرید.

ماده ۱۰۱ اصلاحی قانون شهرداری ها مصوب ۱۳۹۰/۰۱/۲۸

قبل از اینکه این ماده قانونی اصلاح شود، ماده ۱۰۱ سابق به این شکل بود و دقیقاً با ماده ۱۵۴ الحاقی به قانون ثبت مطابقت داشتند. این دو ماه عین هم بودند. ماده ۱۵۴ مقرر می دارد "مراجع قضایی و ادارات ثبت مکلف هستند طبق نقشه هایی که به تایید شهرداری رسیده، اقدام به تفکیک یا افراز اراضی نمایند..... بنابراین نقشه حتما باید به تایید شهرداری برسد. اگر ظرف مهلت دومه شهرداری از تاریخ ابلاغ اداره ثبت اقدام به اظهارنظر در خصوص افراز یا تفکیک نمی کرد، در اینصورت

ادارات ثبت مکلف بودند بدون نظر شهرداری اقدام به افراز یا تفکیک ملک موردنظر کنند. ماده ۱۰۱ قانون شهرداری هم به همین شکل بود. ولی در ۱۳۹۰/۰۱/۲۸ شهرداری یک قانونی را در خصوص ماده ۱۰۱ در مجلس گذراند که این قانون خیلی ظالمانه است. به موجب مقررات این قانون، قانونگذار مقرر کرد که اگر ملکی بخواهد افراز یا تفکیک شود، باید نقشه به شهرداری ارسال شود. شهرداری می تواند ظرف مهلت ۳ ماه نسبت به افراز یا تفکیک بودن ملک اقدام کند ولی اگر ظرف این مهلت شهرداری این کار را انجام نداد، متقاضی افراز یا تفکیک باید به مرجع قضایی مراجعه کند. این کار دست شهرداری را خیلی باز کرده و حقوق مردم خیلی تضییع می شود. اگر شهرداری گفت یک ملکی قابلیت افراز یا تفکیک دارد، باید حداقل ۵۰ درصد (۲۵ درصد بابت ارزش افزوده و ۲۵ درصد بابت توسعه معابر و شوارع و فضاهای عمومی) ملک داخل محدوده شهری را به شهرداری دهند.

اگر ملکی در حریم شهر باشد، طبق قانون در حیطة صلاحیت جهاد کشاورزی است. به موجب مصوبه دیگری قانونگذار مقرر کرد که شهرداری و جهاد کشاورزی توأمان در این خصوص اظهارنظر کنند.

سند در حکم سند رسمی :

در دو جا قانونگذار پیش بینی کرده که سند در حکم سند رسمی است:

۱- ماده ۳۴ قانون ثبت: اگر شما یک ملکی را مثلاً ۱۰ میلیون تومان از بانک تسهیلات می گرفتید و ملک شما ۱۰۰ میلیون تومان ارزش داشت. اگر به موقع نمی توانستید این تسهیلات را تسویه کنید بانک می توانست در مقابل آن ۱۰ میلیون تومان ملک شما را مصادره کند. در سال ۱۳۸۶ ماده ۳۴ قانون ثبت اصلاح شد. در آنجا پیش بینی شد، بانک فقط به اندازه ای که به شخص به بانک مدیون هست می تواند اجراییه صادر کند. بر همین اساس یک ماده ای از مجلس گذرانده اند که خیلی ظالمانه است (ماده ۱۵ قانون عملیات بانکی بدون ربا). طبق این ماده پیش بینی شده که شما قبل از بانک تسهیلاتی بدهد، هر چند وثیقه در دفتر اسناد رسمی گذاشته اید، یک قراردادی را امضا می کنید که به موجب این قرارداد اگر به موقع تسهیلات خود را پرداخت نکردید، بانک هر مالی را از شما پیدا کرد، می تواند ملک را در مقابل سند وثیقه ای که وجود دارد و راحت تر قابل

فروش هست را به مزایده بگذارد و استیفای حق کند. لازم به ذکر در این ماده پیش بینی شده که این سند در حکم سند رسمی است.

۲- **شهرک های صنعتی:** یک سری دفترچه هایی در شهرک های صنعتی وجود دارد. مسکن و شهرسازی شهرک ها را که به اشخاص واگذار می کند به موجب آن دفترچه ها تنظیم می کند. حتی به استناد این دفترچه ها شخص می تواند تسهیلات بانکی بگیرد. قانونگذار این اسناد را در حکم سند رسمی محسوب کرده است. که طبق ماده ۱۳۸۷ قانون مدنی رسمی است.

مامورین رسمی باید شرایط خاصی داشته باشند، کارمند ثبت، رئیس ثبت، سردفتر باید ابلاغ خاصی داشته باشند. علاوه بر این باید دو شرط دیگر نیز داشته باشند اول اینکه در حدود صلاحیت ذاتی محلی اقدام به تنظیم سند کنند و دوم اینکه باید به موجب قانون این سند را تنظیم کنند.

ملکی که در شهرک های صنعتی هست، اظهارنظر در مورد این املاک با مسکن و راه و شهرسازی است که می تواند بگوید که این ملک قابلیت افراز یا تفکیک دارد. طبق ماده ۸ قانون زمین شهری، زمین شهری به تنهایی بدون نظر شهرداری حتی ملک داخل در محدوده شهری هم باشد، می تواند املاک خود را تفکیک یا افراز کند بدون اینکه از شهرداری نظرخواهی کند.

اگر ملک محاط در محدوده بافت مسکونی روستا باشد، طبق ماده ۵ قانون منع واگذاری اراضی به تعاونی های مسکن، افراز و تفکیک اینگونه اراضی در صلاحیت بنیاد مسکن انقلاب اسلامی است.

طبق ماده ۱۰۱ اصلاحی قانون شهرداری ها مصوب ۱۳۹۰/۰۱/۲۸ ادارات ثبت اسناد و املاک و حسب مورد دادگاهها موظفند در موقع دریافت تقاضای تفکیک یا افراز اراضی واقع در محدوده و حریم شهرها، از سوی مالکین، عمل تفکیک یا افراز را براساس نقشه‌ای انجام دهند که قبلاً به تأیید شهرداری مربوط رسیده باشد. نقشه‌ای که مالک برای تفکیک زمین خود تهیه نموده و جهت تصویب در قبال رسید، تسلیم شهرداری می‌نماید، باید پس از کسر سطوح معابر و قدرالسهم شهرداری مربوط به خدمات عمومی از کل زمین، از طرف شهرداری حداکثر ظرف سه ماه تأیید و کتباً به مالک ابلاغ شود. بعد از انقضای مهلت مقرر و عدم تعیین تکلیف از سوی شهرداری مالک می‌تواند خود

تقاضای تفکیک یا افراز را به دادگاه تسلیم نماید. دادگاه با رعایت حداکثر نصابهای مقرر در خصوص معابر، شوارع و سرانه‌های عمومی با أخذ نظر کمیسیون ماده (۵)، به موضوع رسیدگی و اتخاذ تصمیم می‌نماید. کمیسیون ماده (۵) حداکثر ظرف دو ماه باید به دادگاه مذکور پاسخ دهد. در صورت عدم ارسال پاسخ در مدت فوق، دادگاه با ملاحظه طرح جامع و تفصیلی در چهارچوب سایر ضوابط و مقررات، به موضوع رسیدگی و رأی مقتضی صادر می‌نماید.

در قانون پیش فروش داوری اجباری هست و در آیین نامه آن نیز صراحتاً پیش بینی شده است.

قوانین خاص به یک نحوی میانبر هستند و به همین خاطر هم قانون گفته بعد از اینکه صدور سند مالکیت شد، اشخاص متضرر می‌تواند به مرجع قضایی مراجعه کند. در واقع یک نوع دور زدن قانون است. به عنوان مثال اگر شما یک ملک ۶۰۰ متری داشته باشید و ۳ ملک ۲۰۰ متری ایجاد کنید و روی آن احداث اعیانی کنید در اجرای مقررات قانون تعیین تکلیف می‌توانند هر کدام سند ۲۰۰ متر را بگیرند بدون اینکه هزینه ای به شهرداری بپردازند. سپس می‌توانند از شهرداری درخواست پایان کار کنند.

طبق ماده ۶۷۹ قانون مدنی "موکل می‌تواند هر وقت بخواهد وکیل را عزل کند مگر اینکه وکالت وکیل یا عدم عزل در ضمن عقد لازمی شرط شده باشد.

عقد شفاهی اصل بر این است که قصد طرفین و رضای آنها محقق شد، عقد واقع می‌شود منتهی بستگی دارد که ضمانت اجرای این عقد چی هست! این جنبه ثبوتی عقد را دارد، یعنی عقد محقق شد. اگر یکی از طرفین به تعهد خود عمل نکرد، طرف باید به مرجع قضایی مراجعه کند و اثبات این امر به عهده کسی است که به مرجع قضایی مراجعه می‌کند هر چند که عقد به صورت شفاهی هم بوده باشد. ولی اگر این عقد با سند رسمی انجام شده باشد، هم جنبه ثبوتی و هم جنبه اثباتی دارد و فقط نسبت به آن می‌توان ادعای جعل کرد.

وکالت اذن است. من اراده خود را چه جزئا یا چه کلا به شخص دیگری برای همیشه سلب کنم. سلب اختیار را اذن نمی توانیم کنیم. ولی آن فروشی که به واسطه وکالت انجام می شود، چون در قبال آن فروش شما پولی را گرفته اید یا هبه کرده اید یا صلح کرده اید، می توانید این وکالت را به عقدی که در قالب صلح، هبه معوض، عقد بیع کردید، ببندید و به تبع آن، وکالت را لازم کنید.

اداره ثبت برای صدور سند در محدوده شهرک های صنعتی چه استعلاماتی را باید انجام

دهد؟

با توجه به اینکه قانون این اجازه را به اداره کل مسکن و شهرسازی داده، که بتواند این املاک را تفکیک کند و با دفترچه واگذار کند، متاسفانه هیچکدام از شهرک ها، سند مالکیت اخذ نمی کنند، هر کار که می خواهند بکنند استعلام از مسکن و شهرسازی می کنند و مسکن و شهرسازی هم مقداری پول می گیرد و انتقال می دهد. یعنی هیچکدام از اینها سند رسمی ندارند و نمی خواهند که سند رسمی داشته باشند. چون مسکن و شهرسازی می خواهد این شهرک ها نزد خود باشد و بداند آن شخصی که خریدار هست باید صنعتگر باشد و این شهرک ها از حالت صنعتی خارج نشود.

جلسه ۱۲: قانون افراز و فروش املاک مشاع مصوب ۱۳۵۷/۰۸/۲۲

قبل از این قانون، افراز املاک مشاع در صلاحیت مرجع قضایی بود چون افراز یک امر ترفافی است. افراز یعنی جدا کردن برای همیشه و در اصطلاح ثبتی افراز یعنی جدا کردن سهم مشاعی یک یا چند نفر شریک به قدرالسهم از سهم یا سهام مالک یا مالکین دیگر. در افراز باید حتما بیش از یک نفر باشد و حتما باید شریک مشاعی وجود داشته باشد. ماده ۵۷۱ قانون مدنی، شرکت را تعریف کرده است. "شرکت عبارت است از اجتماع حقوق مالکین متعدد در شیئی واحد بنحو اشاعه."

یعنی هر ذره این ملک، تمام مالکین مشاعی به قدرالسهمی که دارند سهیم هستند. بنابراین اگر شخصی بخواهد ملک خود را از املاک مالکین دیگر جدا کند، باید اگر مالکین مخالف باشند یا دسترسی به آنها وجود نداشته باشد، طرف می تواند از مقررات افراز استفاده کند ولی اگر همه شرکا موافق باشند، مقررات تفکیک حاکم می شود. تفکیک عبارت است از ایجاد چند محدوده در یک محدوده بدون توجه به اینکه متعلق به یک یا چند نفر باشد. بنابراین یکی از تفاوت اساسی افراز و تفکیک در این است که در افراز حتما باید شریک مشاعی وجود داشته باشد ولی در تفکیک طرف می تواند شریک نداشته باشد. بنابراین چند محدوده در یک محدوده فارغ از اینکه مالک یک نفر باشد یا چند نفر باشد را در بر میگیرد. افراز یعنی جدا کردن سهم مشاعی یک یا چند شخص به قدرالسهم آنها از سهم مالک یا مالکین دیگر.

تفاوت افراز و تفکیک

۱- در افراز حتما باید شریک مشاعی وجود داشته باشد ولی در تفکیک می تواند یک یا چند شخص باشد.

۲- در افراز همیشه اختلاف حاکم است یعنی شرکای دیگر راضی نیستند که طرف ملک خود را جدا کند ولی در تفکیک همیشه رضایت حاکم است و همه صورتمجلس تفکیکی و نقشه تفکیکی را امضا می کنند.

۳- در افراز فقط قدرالسهم متقاضی افراز ، جدا می شود و بقیه مال غیرمنقول به حالت اشاعه باقی می ماند ولی در تفکیک چه مالکین یک یا چند نفر باشند، به قطعات عدیده تفکیک می شود براساس توافق همدیگر.

۴- در افراز نقشه افرازی باید توسط اداره ثبت محل تهیه و ترسیم شود چون یک شخص درخواست کرده ملک خود را جدا کند. اداره ثبت محل باید به محل وقوع ملک برود و باید کل ملک مشاعی را تعرفه کند و تثبیت موقعیت کند و براساس نقشه، نقشه کل ملک را ترسیم کند و نقشه ای که ملک مورد تقاضا محاط در ملک است، آن را نیز جدا کند. علاوه بر این، نماینده ثبت و نقشه بردار ثبت، باید مشخص کند که متقاضی افراز آیا به قدرالسهم خود تصرف دارد یا مازاد بر قدرالسهم خود نیز تصرف دارد. علاوه بر این باید بررسی شود که ملکی که متقاضی افراز در تصرف دارد آیا از لحاظ ارزشی با بقیه قسمت ها قیمت یکسان دارد یا خیر. اگر متقاضی افراز کمتر از قدرالسهم خود تصرف داشته باشد، در اینجا خود اقرار می کند که اشکالی ندارد و قبول می کند ولی اگر زاید بر قدرالسهم خود در تصرف داشته باشد در اینصورت باید توسط نقشه بردار قسمت اضافی ارزیابی شود و متقاضی افراز باید ثمن آن را در حق مالکین مشاعی دیگر در صندوق ثبت تودیع کنند. اگر ملک مورد تقاضای افراز دارای ارزش بیشتری از ارزش قسمت های دیگر باشد در اینصورت مازاد اضافه ارزش افزوده نسبت به سهم مالکین دیگر باید در صندوق ثبت تودیع شود. ولی در تفکیک، نقشه تفکیکی توسط مالک یا مالکین تهیه می شود چون رضایت در اینجا حاکم است و اختلافی در بین نیست. نقشه تفکیکی یا افرازی پس از تهیه و ترسیم باید نقشه UTM (نقشه کاداستری که باید رقومی، اطلاعات حقوقی و مختصات جهانی باید در آن منعکس شده باشد) باشد.

اداره ثبت طبق قانون ، خود صالح به افراز و اظهارنظر افراز نیست. هر چند در قانون افراز و فروش املاک مشاع مصوب ۱۳۵۷ قانونگذار ادارات ثبت را مسئول افراز املاک موردتقاضای مالک مشاعی کرده ولی به موجب قوانین موخرالتصویب، قانونگذار افراز را به صورت ماهوی که آیا این

ملک دارای شرایط افراز یا تفکیک هست یا خیر در صلاحیت مرجع دیگری قرار داده و ادارات ثبت فقط تشریفات این کار را انجام می دهد به طوری که مرجع صالح جهت رسیدگی ماهوی به این امر مرجع دیگری است.

مرجع صالح برای افراز یا تفکیک به موجب قوانین موخرالتصویب از جمله ماده ۱۰۱ اصلاحی قانون شهرداری داخل در محدوده شهری و حریم شهر، شهرداری است. در اجرای ماده ۱۵۴ الحاقی به قانون ثبت و همچنین ماده ۱۰۱ اصلاحی قانون شهرداری ها، قانونگذار صراحتاً گفته که طبق نقشه ای که به تصویب شهرداری رسیده، ادارات ثبت می توانند نسبت به افراز یا تفکیک اقدام کنند. اگر نقشه به تصویب شهرداری نرسیده باشد یا شهرداری از اظهارنظر نسبت به افراز و تفکیک خودداری نماید، متقاضی باید به مرجع قضایی مراجعه کند. مرجع قضایی هم پس از اخذ نظر کمیسیون ماده ۵ و همچنین اخذ نظر کارشناس رسمی دادگستری و رعایت قوانین و مقررات شهرداری و شهرسازی نسبت به صدور رای مبنی افراز یا تفکیک ملک موردتقاضا اقدام مقتضی معمول می دارد.

اگر ملک خارج از محدوده شهری و جزو شهرک های صنعتی باشد مسکن راه و شهرسازی متولی این امر است که نقشه تفکیک یا افراز را به ثبت ارسال کند و مسکن راه و شهرسازی طبق ماده ۵ قانون منع واگذاری اراضی به تعاونی های مسکن مصوب ۱۳۸۱ در اینجا قانونگذار مسکن راه و شهرسازی را متولی این امر قرار داده است. ابهامی که وجود دارد این است که اگر این مرجع اظهارنظر نکند یا موافقت نکند، تکلیف مشخص نیست.

اگر ملکی خارج از محدوده شهری و خارج از شهرک های صنعتی باشد و محاط در محدوده اراضی کشاورزی باشد، طبق قانون منع خرد شدن اراضی کشاورزی (مواد ۱ و ۲) و آیین نامه اجرایی آن که حدنصاب های لازم را برای این امر منظور کردند. مرجع جهاد کشاورزی باید در این خصوص اظهارنظر ماهوی کند.

اگر ملک محاط در محدوده طرح هادی روستا بوده باشد در اینصورت صلاحیت اظهارنظر مبنی بر اینکه این ملک قابلیت افراز یا تفکیک دارد با بنیاد مسکن و انقلاب اسلامی است.

لازم به ذکر است مواردی که ذکر شد مربوط به املاکی است که دارای عرصه است و آپارتمان شامل این مسئله نمی شود.

۵- در تفکیک به محض اینکه مرجع ذیربط اعلام کرد که ملک قابلیت تفکیک دارد، چون توافق حاصل است، اداره ثبت مستقیماً اقدام به تفکیک ملک مورد تقاضا می نماید ولی اگر اعلام کند که ملک قابلیت افراز دارد، این قابلیت افراز در قالب نظر به همه مالکین مشاعی بدواً ابلاغ می شود. اگر مالکین مشاعی پس از ابلاغ ظرف مدت ۱۰ روز از تاریخ آخرین ابلاغ به آخرین مالک به مرجع قضایی نرفتند دادخواست دهند و گواهی را به اداره ثبت ارائه دهند، در اینصورت اداره ثبت براساس نظر مرجع ذیربط اقدام به جدا کردن آن قسمت از ملکی که تقاضای افراز کرده، می نماید. طبق ماده ۱ قانون افراز و فروش املاک مشاع، املاکی که عملیات مقدماتی آن پایان پذیرفته، اعم از اینکه ثبت دفتر املاک شده یا نشده باشد، در صورتی که مورد تقاضا یک یا چند شریک باشد، با واحد ثبت محلی خواهد بود که ملک مزبور در حوزه آن واقع است. واحد ثبتی با رعایت کلیه قوانین و مقررات ملک مورد تقاضا را افراز می نماید.

۶- افراز در برخی از موارد در صلاحیت مرجع قضایی است (زمانی که احد از شرکاء محجور باشد (صغیر، سفیه، مجنون)) ولی تفکیک همیشه در صلاحیت اداره ثبت است. ماده ۲۹۹ قانون امور حسبی و هم یک وحدت رویه دیوان عدالت اداری در این خصوص هست که می گوید در چنین مواردی حتماً باید افراز اینگونه املاک در صلاحیت مرجع قضایی باید قرار بگیرد. همچنین در مواردی که احد از شرکاء مفقودالاثرا باشد در چنین مواردی هم افراز اینگونه املاک باید توسط مرجع قضایی صورت گیرد و اداره ثبت بالذات نمی تواند وارد چنین قضیه ای شود.

ماده ۵ قانون منع فروش و واگذاری اراضی فاقد کاربری مسکونی برای امر مسکن به شرکت های تعاونی مسکن و سایر اشخاص حقیقی و حقوقی مصوب ۱۳۸۱/۰۵/۰۶^{۵۷} قابل توجه است.

۵۶- ادارات ثبت اسناد و املاک موظفند تأییدیه های زیر را در مورد تهیه نقشه های تفکیک اراضی و املاک و انجام قانونی مراحل تفکیک، به شرح زیر اخذ نمایند:

الف- تفکیک اراضی و املاک در داخل محدوده (قانونی) شهر و حریم شهر از رعایت مصوبات طرحهای جامع و هادی شهری از شهرداری مربوط.

۷- نشانی همه مالکین مشاعی باید به اداره ثبت محل در هنگام تقاضای افراز اعلام شود و اگر دسترسی به نشانی مالکین مشاعی وجود نداشته باشد، متقاضی افراز باید این موارد را اعلام کند در اجرای قانون آیین دادرسی مدنی اگر نشانی و دسترسی وجود نداشته باشد اداره ثبت می تواند مراتب را در روزنامه آگهی کند و این به منزله ابلاغ محسوب می شود. ولی در تفکیک چون هم شرکا حضور دارند و خود متقاضی هستند و نقشه تفکیکی را امضا می کنند و تقاضای تفکیک را امضا می کنند نیازی به ارائه نشانی مالکین وجود ندارد.

۸- ملکی که تقاضای افراز می شود، متقاضی باید حتماً باید مالک رسمی باشد. اگر ملک به صورت جاری باشد باید در جریان ثبت تمام عملیات مقدماتی آن پایان پذیرفته باشد و اگر ثبت شده باشد باید سند مالکیت قدرالسهم خود را همراه با تقاضای افراز و نشانی مالکین به اداره ثبت محل تسلیم کند. اداره ثبت محل باید روز مشخصی را برای تثبیت موقعیت و ترسیم نقشه افرازی تعیین کند و به همه مالکین مشاعی هم اعلام می کند که در محل حضور داشته باشند چون اکثر عملیات ثبتی در آنجا صورت می گیرد.

چه نوع املاکی را می توان افراز کرد؟ املاکی که عملیات مقدماتی ملک پایان پذیرفته باشد.

اگر شهرداری اعلام کرد که ملک قابلیت افراز ندارد در اینصورت لازم نیست که این امر به تمام مالکین مشاعی ابلاغ شود. ولی اگر هر کدام از مالکین مشاعی اطلاع پیدا کردند، می توانند درخواست فروش این ملک را از مرجع قضایی کنند. به خاطر اینکه جری تشریفات مزایده باید در اجرای احکام مدنی صورت گیرد و اجرای احکام مدنی از دستور اداره ثبت تبعیت نمی کند. متقاضی افراز در این راستا نه تنها می تواند تقاضای فروش کند بلکه می تواند ظرف مهلت ۱۰ روز

ب- تفکیک اراضی و املاک واقع در خارج از حریم شهرها از نظر رعایت کاربری و ضوابط طرحهای جامع ناحیه‌ای و در صورت عدم تهیه طرح برای ناحیه موردنظر، از نظر رعایت ضوابط آئین‌نامه مربوط به استفاده از اراضی و احداث بنا و تأسیسات در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها (مصوب ۱۳۵۵ هیأت وزیران) و اصلاحات بعدی آن، از سازمان مسکن و شهرسازی استان.

از مرجع قضایی هم بر علیه آن مرجع (شهرداری) دادخواست دهد و گواهی را به اداره ثبت ارائه دهد. اگر اثبات کرد، دادگاه به نفع وی حکم مقتضی صادر می کند.

حق شفعه در مزایده رعایت نمی شود. حق شفعه در ماده ۸۰۸ قانون مدنی تعریف شده است. هر گاه مال غیرمنقول قابل تقسیمی بین دو نفر مشترک باشد و یکی از دو شریک حصه خود را به قصد بیع به شخص ثالثی منتقل کند شریک دیگر حق دارد قیمتی را که مشتری داده به او بدهد و حصه مبیعه را تملک کند. این حق را حق شفعه و صاحب آن را شفیع می گویند. بنابراین حق شفعه در اینجا جاری و ساری نمی شود.

لازم به ذکر است که افراز ملک مشاع مختص اراضی است که به صورت افقی است. املاکی که به صورت عمودی است یعنی املاکی که در آن احداث اعیانی شده و احد از شرکا بخواهد یکی از آپارتمان ها را درخواست افراز کند، قانون افراز در آن حاکم نیست. آپارتمان غیرقابل افراز است.

آیا اداره ثبت می تواند ملکی که مثلا ۱۵۰ متر و ۶ نفر شریک در آن هستند، مستقیما اعلام کند که این ملک قابل افراز است یا خیر؟

خیر اداره ثبت به طور مستقیم نمی تواند چنین کاری انجام دهد زیرا طبق قانون و مقررات جدیدالتصویب اداره ثبت مستقیما صالح به اظهارنظر در این خصوص نمی باشد. اداره ثبت فقط می تواند ملکی که شرایط افراز را ندارد، دستور عدم افراز صادر کند.

آیا اگر اشتباه در عملیات افراز صورت گیرد، هیات نظارت صالح به رسیدگی به این موضوع هست یا خیر؟

در پاسخ می توان گفت اینکه در ماده ۶ و بندهای ۸ گانه ماده ۲۵ اصلاحی قانون ثبت، در خصوص اشتباهات مربوط به افراز و تعیین هیات نظارت به عنوان مرجع رفع اشتباه، صحبتی به میان نیامده است به اعتبار این است که تا قبل از ۱۳۵۷/۰۸/۲۲ یعنی در ۱۳۵۱/۱۰/۱۸، افراز در صلاحیت مرجع قضایی بوده لذا موردی نداشته که رفع اشتباه در افراز با هیات نظارت باشد ولی از

آنجا که با قانون افراز و فروش املاک مشاع مصوب ۱۳۵۷، افراز املاکی که عملیات مقدماتی آن پایان یافته است در صلاحیت اداره ثبت قرار گرفته است و نظر به اینکه حسب اطلاق ماده ۶ قانون اصلاحی ثبت، مرجع حل اختلافات و رفع اشتباهات ثبتی هیات نظارت است و از طرفی می توان گفت که بعد از ۱۳۵۷/۰۸/۲۲ که افراز در صلاحیت اداره ثبت قرار گرفته است اشتباهات در عملیات افراز همچون اشتباه در عملیات تفکیکی نوعی اشتباه ثبتی و مشمول حکم مقرر در ماده ۶ اصلاحی قانون ثبت بوده لذا رفع آن با هیات نظارت است: به عبارتی اگر در ۱۳۵۱/۱۰/۱۸ یعنی زمان تصویب ماده ۶ اصلاحی قانون ثبت و تعیین هیات نظارت به عنوان مرجع حل اختلافات و اشتباهات ثبتی، افراز نیز همچون تفکیک در صلاحیت اداره ثبت بود، رفع اشتباه افراز نیز در صلاحیت هیات نظارت بوده و وجه مشترک افراز این است که چه بسا مثل تفکیک، در افراز نیز در زمان مساحی، تعیین نوعیت و... اشتباه حادث شود.

ماده ۱۰۱ اصلاحی قانون شهرداری ها مقرر کرده که اگر نقشه افراز یا تفکیک از طرف اداره ثبت به شهرداری ثبت واصل شد، ظرف مهلت ۳ ماه شهرداری می تواند اظهارنظر کند که این ملک قابلیت افراز یا تفکیک دارد یا خیر. اگر شهرداری هیچ اظهارنظری نکرد، متقاضی باید از مرجع قضایی اقدام کند. اما اگر شهرداری اعلام کرد که غیرقابل افراز است، نظر شهرداری باید به همه شرکاء اعلام شود. شرکاء در اینصورت می توانند در مرجع قضایی دادخواست دهند.

ماده ۵۹۸ قانون مدنی ترتیب تقسیم آن است که اگر مال مشترك مثلي باشد به نسبت سهام شرکا افراز می شود و اگر قیمی باشد بر حسب قیمت تعدیل می شود و بعد از افراز یا تعدیل در صورت عدم تراضی بین شرکا حصص آنها به قرعه معین می گردد.

هزینه افراز همانند هزینه تفکیک ۱۵ درصد قیمت منطقه بندی است.

جلسه ۱۳: تفکیک

تفکیک: به دو گونه است: عمودی، افقی

در قالب عمودی، تفکیک آپارتمان است و در قالب افقی، تفکیک عرصه است. برای اینکه ملکی را تفکیک کنیم باید ملک مورد تقاضای تفکیک دارای شرایطی باشد که:

اولین شرط این است که باید همانند ملک مورد افراز (ماده ۱ قانون افراز در فروش املاک مشاع) عملیات مقدماتی یا جریان ثبتی این ملک پایان پذیرفته اعم از اینکه ثبت دفتر املاک شده یا نشده باشد.

دلیل اینکه قانونگذار گفته جریان ثبتی ملک پایان بپذیرد به لحاظ اینکه امکان دارد در مواعد اعتراض اعم از نسبت به اصل ملک یا حدود و حقوق ارتفاقی اعتراضی به این ملک واصل شود و اگر قبل از آگهی های نوبتی و یا تحدید حدود ملکی تفکیک یا افراز شود، امکان دارد نسبت به اصل ملک یا حدود و حقوق ارتفاقی اعتراضی واصل شود و ملک مستحقق للغير درآید و احتمال تضییع حق هست.

ماده ۱ قانون افراز در فروش املاک مشاع مصوب ۱۳۵۷ مقرر می دارد "افراز املاک مشاع که جریان ثبتی آنها خاتمه یافته اعم از اینکه در دفتر املاک ثبت شده یا نشده باشد، در صورتی که مورد تقاضای یک یا چند شریک باشد با واحد ثبتی محلی خواهد بود که ملک مذکور در حوزه آن واقع است. واحد ثبتی با رعایت کلیه قوانین و مقررات ملک مورد تقاضا را افراز می نماید. تبصره - نسبت به ملک مشاع که برای آن سند مالکیت معارض صادر گردیده، تا زمانی که رفع تعارض نشده اقدام به افراز نخواهد شد."

در خصوص تفکیک هم بند ۳۷۶ مجموعه بخشنامه های ثبتی همین مضمون را دارد. در این بخشنامه مقرر شده که نسبت به املاکی که عمل تحدید حدود انجام نشده، تفکیک قسمتی از آن به وسیله اداره ثبت برای انجام معامله ممنوع می باشد.

در بند ۴۵۳ مجموعه بخشنامه های ثبتی به همین مضمون اشاره شده است. این بخشنامه مقرر می دارد در مورد هزینه تفکیک اسناد تقسیم نامه که مستلزم تفکیک ملک هم می باشد، هزینه تفکیک با رعایت مقررات مندرج در ماده ۱۵۰ قانون ثبت محاسبه و اخذ خواهد شد و هر گاه ارزش معاملاتی تعیین نشده باشد، بهای مذکور در سند مالکیت و در مورد املاک ثبت نشده به میزانی که در دفترچه های مالیاتی مشخص شده، اخذ می گردد.

بنابراین با خاتمه جریان ثبتی ملک، ملک قابلیت تفکیک پیدا می کند هرچند که ثبت دفتر املاک نشده باشد و برای آن سند مالکیت صادر نشده باشد.

شرط دوم تفکیک این است که اگر ملک بخواهد تفکیک شود، اگر مالک ملک مورد تفکیک بیش از یک نفر باشد، موافقت کلیه مالکین ملک در هنگام تفکیک الزامی است. در تفکیک رضایت وجود دارد و در صورت مجلس تفکیکی منضم به امضای همه شرکاء می باشد به طوری که در اجرای ماده ۱۵۴ الحاقی قانون ثبت و ماده ۱۰۱ قانون شهرداری ها، مراجع قضایی و ادارات ثبت در هنگام افراز یا تفکیک، طبق نقشه ای که به تصویب شهرداری رسیده در محدوده شهر اقدام به تفکیک می کنند. خود مالک یا مالکین مکلف هستند در هنگام تفکیک، اقدام به ترسیم نقشه کرده و آن امضا به اداره ثبت تسلیم نمایند.

سومین شرط تفکیک این است که در هنگام تفکیک، عرصه هایی که به نحوی از انحاء با حقوق اموال عمومی و دولتی و موقوفات برخورد می کند، در اینصورت باید به اطلاع مراجعی که این املاک با املاک مذکور مجاور هستند، رسانده شود. املاک دولتی و موقوفات با توجه به اینکه خیلی مراقب اراضی تحت تملک خود نیستند، به همین خاطر در مجموعه بخشنامه های ثبتی در سازمان ثبت، ۳ بخشنامه در این خصوص صادر شده: بخشنامه های ۳۶۳، ۳۷۳ و ۳۷۴. این ۳ بخشنامه صراحتاً مقرر کرده حتماً باید به آن مراجعی که ملک در مجاورت آن قرار دارد، جهت اینکه تزییع حقی از دولت یا مراجع عمومی نشود، طی اخطاری باید مراتب به آنها اعلام شود و یا اگر قرار است آگهی نوبتی یا تحدید حدود انجام می شود، یک نسخه از آگهی نوبتی یا آگهی تحدید حدود جهت اطلاع به آن مراجع داده شود.

چهارمین شرط در تفکیک، این است که در عملیات تفکیکی عرصه، متمایز بودن حدود ملک مورد تفکیک ضروری و قطعی است یعنی حتماً باید ملک حدفاصل داشته باشد، عرصه و حدود ملک باید کاملاً مشخص و مبرهن باشد. در تفکیک حقوق هر یک از مالکین مشاعی مشخص شود.

پنجمین شرط تفکیک این است که در عملیات تفکیکی باید ملک مورد تفکیک با مجاورین همخوانی داشته باشد. یعنی مجاورین ملک مورد تقاضای تفکیک را تعریف کند و ملک مورد تقاضای تفکیک، مجاورین را تعریف کند. اگر در تعریف مجاور اشتباهی صورت گرفته باشد یا بالعکس، در اینصورت این ملک اشکال اساسی ثبتی دارد و پس از تفکیک احتمال تزییع حق وجود دارد.

ماده ۸۰ آیین نامه قانون ثبت مقرر می دارد "در اراضی بیاض غیرمحصور که حد فاصل نداشته باشد در اطراف زمین بعمق نیم گز از طرف مالک پی حفر شود."

ششمین شرط در تفکیک این است که در عملیات مقدماتی یک بحثی در هنگام پذیرش ثبت و تنظیم اظهارنامه وجود دارد. اظهارنامه چهارستون و استخوان بندی ملک محسوب می شود و هر عملیاتی که انجام می شود باید در راستا و چهارچوب اظهارنامه ثبتی به عمل آید و اگر در تحدید حدود هم با اظهارنامه ثبتی مطابقت نکند، طبق ماده ۷۱ آیین نامه قانون ثبت، باید از تنظیم صورت مجلس تحدید حدود خودداری شود و مجدداً باید مالک یا کسی که مستدعی ثبت است باید اثبات کند که چرا عدم تطبیق اظهارنامه با سوابق به وجود آمده است. اگر قسمتی از ملک را به غیر

واگذار کرده باید مستندات آن را ارائه دهد، اگر ملک زاید بر میزانی بوده که در زمان اظهارنامه پذیرفته شده، باید سوابق ثبتی و نقل و انتقالات را ارائه دهد و اگر به صورت طبیعی ملک موردنظر با اظهارنامه تطبیق نکند در اینصورت احتمال وجود مشکل خیلی زیاد است و حتما متقاضی باید عدم تطابق اثبات کند. دو مستند اصلی وجود دارد که متقاضی آن را تایید و تثبیت کرده:

۱- در هنگامی که تقاضای ثبت کرده و اظهارنامه تنظیم شده، اولین شخصی که اظهارنامه را امضا کرده و مشخصات دقیق خود و ملک را بررسی کرده و ذیل آن را امضا کرده، متقاضی بوده است.

۲- صورتمجلس احراز تصرف بلامنازع تنظیم شده است. اولین شخصی که صورتمجلس با طول و ابعاد و مساحت معین را تایید و امضا کرده، متقاضی بوده است.

در هنگام تفکیک هم باید عملیات تفکیک با سوابق ثبتی و ریشه اولیه ثبت مطابقت کند.

حقوق عینی

اگر حق ارتفاقی، حق مجرا، حق عبور برای ملک وجود دارد باید حتما در تفکیک مشخص باشد و حتما باید در صورتمجلس قید شود و اگر املاک دیگر از این ملک دارند یا بالعکس باید به طور کامل مشخص شود. اگر با تفکیک منجر به این شود که حقوق ارتفاقی املاک دیگر از بین برود، باید مشخص شود. اگر با تفکیک منجر به این شود که آن قسمتی که تفکیک می شود باعث از بین رفتن حقوق ارتفاقی قسمت دیگر شود، باید کامل مشخص شود. در صورتی که ملک در قید بازداشت یا ترهین باشد، بدون رضایت بانک یا مرجع قضایی، ملک قابلیت تفکیک ندارد. اگر مالک یا مالکین تفکیک تعهد دهند که پس از اینکه ملک تفکیک شد، مجددا ملک بازداشت شود یا در رهن قرار بگیرد، باید حتما سند رهنی جدید و قرارداد جدید منعقد شود و نمی توان به استناد قرارداد قبلی در ترهین قرار داد. زیرا هویت و شناسنامه و مشخصات ملک کاملا مغایر با ملک قبلی است. همچنین ملک مورد تفکیک در وثیقه و در قید بازداشت مرجع قضای باشد، اگر مرجع قضایی رضایت هم بدهد، مجددا بدون دستور بازداشت جدید نمی توان به استناد دستور بازداشت قبلی این قطعات تفکیکی را بازداشت کرد.

شرط دیگری که در مورد تفکیک وجود دارد دستور ماده ۱۰۱ قانون شهرداری ها است که در مورد تفکیک عرصه است.

آپارتمان: هر ملک به میزان مالکیت بر حصه اختصاصی خود دارای مالکیت بر عرصه آپارتمان است. در ملک مشاعی به هیچ عنوان نمی توان "متر" قید کرد. وقتی متر عنوان می کنیم یعنی حتما باید طول و ابعاد داشته باشد و جای آن نیز مشخص باشد. وقتی می گوییم "سهیم" یعنی همه قسمت های ملک را در بر می گیرد. یعنی این سهیم در کل قسمت های ملک پخش شده است. همانطور که ماده ۵۷۱ قانون مدنی نیز به آن اشاره کرده است. بنابراین یک ملکی که به صورت اشاعه است همه قسمت های آن را در برمیگرد ولی مالکیت اعیان به صورت مفروز است. پارکینگ و انباری هم جزو اعیانی محسوب می شود. به عنوان مثال اگر آپارتمان ۹۰ مترو پارکینگ ۱۱ متر و ۲ متر انباری داشته باشیم، اگر هر متر را یک سهیم در نظر بگیریم، مثلا می شود ۱۰۳ سهم از ۱۸۰۰ سهم ۶ دانگ یک قطعه زمین به مساحت ۴۰۰ متر مربع (فرض بر این است که ۲۰ واحد ۹۰ متری روی عرصه ۴۰۰ متری قرار گرفته است). بنابراین در آپارتمان همیشه اعیان مفروزی است ولی سایر موارد جزو مشاعات و مشترکات است.

اگر ملکی معارض باشد در اینصورت ملک قابلیت تفکیک ندارد. چه دارنده سند مقدم الصدور باشد و چه دارنده سند موخرالصدور باشد. ملکی که دارای تعارض است، اگر دارنده سند موخرالصدور باشد، فقط حقوق فرضیه و متصوره جهت مراجعه به مرجع قضایی ظرف مهلت ۲ ماهه را فقط می تواند داشته باشد. اگر ماهیتا ، مالک ملک موخرالصدور عملیات ثبت را مقدم انجام داده باشد، هر چند ثبت ملک دیرتر ثبت دفتر املاک شده باشد، این حق برای وی باقی می ماند که در مرجع قضایی دادخواست دهد و عملیات ثبتی را متوقف کند. اگر بتواند اثبات کند که ایشان زودتر تقاضای ثبت کرده و صورت مجلس احراز تصرف بلامنازع و اظهارنامه ثبتی مقدم بر دارنده سند مقدم الصدور است، دادگاه در این خصوص به نفع وی حکم صادر می کند. بنابراین اگر دارنده سند مقدم الصدور هم اگر بخواهد این ملک را تفکیک کند چون احتمال ریسک و تضییع حق وجود دارد، بر همین

اساس اگر ملک معارض هم باشد قابلیت تفکیک تا زمان رفع تعارض ندارد. هر چند طرف می تواند این ملک را با قید موضوع به غیر بفروشد ولی اگر قسمتی از آن را جدا کند، ممکن است این قسمت مستحقق للغير درآید و حق طرف مقابل تضییع شود.

در تفکیک هم همانند افراز، فقط مراجع ۴ گانه ذیصلاح اظهارنظر می کنند. به هیچ عنوان اداره ثبت به صورت خودسرانه نمی تواند مبنی بر تفکیک یا افراز مستقیماً اقدام مقتضی به عمل آورد. حتماً باید آن مراجع نظر خود را در این خصوص ماهیتاً براساس قوانین و مقررات جاری خود اعلام کنند چون متولی تفکیک و افراز املاک و تغییر کاربری آنها هستند.

تفکیک یعنی ایجاد چند محدوده در یک محدوده می باشد.

افراز عبارت است از جدا کردن سهم مشاعی یک یا چند شریک به قدرالسهم خود از سهم یا سهام مالکین مشاعی دیگر

در افراز اصل بر این است وقتی که شما ملک خود را از حالت اشاعه حتی بدون رضایت سایر مالکین خارج می کنید یک امر غیر ترافیعی است. اگر به قانون افراز و فروش املاک مشاع مراجعه کنیم (ماده ۲ و ماده ۵)، قانونگذار مقرر می دارد تصمیم واحد ثبتی قابل اعتراض از طرف هر یک از شرکا در دادگاه شهرستان محل وقوع ملک است. مهلت اعتراض ۱۰ روز از تاریخ ابلاغ تصمیم مورد اعتراض است. دادگاه شهرستان به دعوا رسیدگی کرده، حکم مقتضی صادر خواهد نمود و حکم دادگاه شهرستان قابل شکایت فرجامی است. همچنین مسئول واحد ثبتی پس از رسیدگی و تطبیق درخواست با مقررات قانونی و ملاحظه صورتمجلس تنظیمی و نقشه افرازی و مطابقت آن را با وضعیت و سوابق ثبتی تصمیم خود را مبنی بر رد یا قبول درخواست و نحوه افراز اعلام می نماید. یعنی اداره ثبت مستقیماً می خواهد ملکی را افراز کند. تصمیم مسئول واحد ثبتی به ضمیمه یک نسخه از صورتمجلس و فتوکیپی نقشه افرازی، در صورتی که ملک قابل افراز اعلام شود به کلیه شرکا ابلاغ می شود تا چنانچه اعتراضی داشته باشند وفق مقررات ماده ۲ قانون افراز و فروش املاک مشاع به دادگاه شهرستان محل وقوع ملک تسلیم نمایند. طریقه ابلاغ مطابق با مقررات ابلاغ در آیین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجرا می باشد.

قسمت اعظم این قانون به موجب قوانین موخرالتصویب نسخ ضمنی شده است. متأسفانه خیلی از واحدهای ثبی به متن قانون مراجعه می کنند و بدون توجه به قوانین موخرالتصویب اقدام به اتخاذ تصمیم مبنی بر اینکه ملک مورد تقاضا قابلیت افراز دارد یا خیر؟ اقدام می کنند و در رایبی که صادر می کنند در راستای ماده ۲ قانون افراز و فروش املاک مشاع و ماده ۵ آیین نامه اجرایی آن می باشد غافل از اینکه این قانون در سال ۱۳۵۷ تصویب شده است. اکنون نص صریح ماده ۱۵۴ اصلاحی قانون ثبت مصوب ۱۳۶۵/۰۴/۳۱ وجود دارد. "

دادگاه‌ها و ادارات ثبت اسناد و املاک باید طبق نقشه تفکیکی که به تأیید شهرداری محل رسیده باشد نسبت به افراز و تفکیک کلیه اراضی واقع در محدوده شهرها و حریم آنها اقدام نمایند و شهرداریها مکلفند بر اساس ضوابط طرح جامع تفصیلی یا هادی و دیگر ضوابط مربوط به شهرسازی نسبت به نقشه ارسالی از ناحیه دادگاه یا ثبت ظرف دو ماه اظهار نظر و نظریه کتبی را ضمن اعاده نقشه به مرجع ارسال کننده اعلام دارند در غیر اینصورت دادگاه‌ها و ادارات ثبت نسبت به افراز و تفکیک رأساً اقدام خواهند نمود."

در ماده قانون منع واگذاری اراضی به تعاونی های مسکن صراحتاً پیش بینی کرده که املاکی که خارج از محدوده شهری است و جزو شهرک های صنعتی است، متولی امر آن اداره کل مسکن راه و شهرسازی است و املاکی که محاط در محدوده طرح هادی روستا است، بنیاد مسکن انقلاب اسلامی در این خصوص متولی امر است.

مواد ۲ و ۳ ، قانون جلوگیری از خرد شدن اراضی کشاورزی و ایجاد قطعات مناسب فنی

ماده ۲: تفکیک و افراز اراضی مذکور به قطعات کمتر از نصاب تعیین شده ممنوع است. ارائه هرگونه خدمات ثبتی از قبیل صدور سند مالکیت تفکیکی یا افرازی مجاز نخواهد بود. برای اینگونه اراضی در صورت تقاضا، سند مشاعی صادر و نقل و انتقال اسناد به طور مشاعی بلامانع است

ماده ۳: دولت و سایر دستگاههای ذی ربط موظفند به منظور تشویق مالکین اراضی کشاورزی (که میزان مالکیت آنان کم تر از حد نصاب فنی، اقتصادی می باشد) به تجمیع و یکپارچه سازی آن اراضی به مساحت های در حد نصاب های تعیین شده و بالاتر، نسبت به اعطاء امتیازات و تسهیلات ویژه از قبیل: مالی، اعتباری، حقوقی، بازرگانی، فنی و ساخت زیربنای تولیدی و پرداخت یارانه های حمایتی مورد نیاز اقدام نماید

ماده ۲ قانون افراز و فروش املاک مشاع و مواد ۵ و ۶ آیین نامه اجرایی آن، در آنجا که گفته که اداره ثبت مستقیماً می تواند تصمیم بگیرد که ملک قابلیت افراز دارد یا خیر، اینجا نسخ ضمنی شده و اداره ثبت هیچوقت چنین اقدامی را نمی تواند قانوناً انجام دهد و حتماً این امر را باید به مراجع ذیربط بفرستد.

افراز قبل از سال ۱۳۵۷ یک امر ترافعی بود و از طریق مرجع قضایی به عمل آمد ولی به موجب قانون افراز و فروش املاک مشاع مصوب ۱۳۵۷، افراز در صلاحیت اداره ثبت قرار گرفت. در خیلی از موارد افراز در صلاحیت اداره ثبت نیست. **مواردی که در صلاحیت اداره ثبت نیست عبارتند از:**

۱- **عملیات مقدماتی ثبت به پایان نپذیرفته باشد.** یعنی آگهی نوبتی منتشر شده ولی معلوم نیست اعتراضی به آن واصل شده یا خیر، یا مدت اعتراض منقضی نشده، یا تحدید حدود صورت گرفته ولی هنوز مدت اعتراض منقضی نشده است. این نوع افراز در صلاحیت مرجع قضایی است.

۲- **ملک مورد تقاضای افراز معارض داشته باشد.** تبصره ۱ ماده ۱ قانون فروش و افراز املاک مشاع .. البته منظور از سند مالکیت معارض منظور این نیست که فقط سند ملک معارض بلکه سند دو ملک مدنظر است . تا زمانی که رفع تعارض صورت نگرفته، افراز اینگونه املاک میسر نیست زیرا احتمال تضییع حق را فراهم می کند.

۳- **یکی از شرکاء جزو محجورین یا مفقودالاثرا باشد:** اگر کسی که شرکاء محجور یا مفقودالاثرا هست افراز اینگونه املاک در صلاحیت اداره ثبت نیست و طبق وحدت رویه هیات عمومی دیوان عالی کشور، افراز اینگونه اشخاص در صلاحیت مرجع قضایی است. هیات عمومی دیوان عالی کشور در رای وحدت رویه شماره ۵۹/۲۹ مورخه ۱۳۶۰/۰۱/۱۵ اعلام داشته " نظر به اینکه مقنن به لحاظ حفظ حقوق محجورین و غایب مفقودالاثرا و رعایت مصلحت آنها، طبق قسمت اخیر ماده ۳۱۳ قانون امور حسبی مقرر داشته است که در تقسیم ترکه اگر بین وراث محجور یا غایب باشد، توسط نمایندگان آنها در دادگاه به عمل می آید و با توجه به ماده ۳۲۶ همین قانون که به موجب آن ،