

مواد ۴۵۸ الی ۴۶۳ قانون مدنی جزو بیع شرط می باشد.^{۶۲}

مواد ۳۳ و ۳۴ قانون ثبت^{۶۳} در مورد معامله با حق استرداد است. یعنی اگر شما از بانک یک تسهیلاتی را اخذ می کردید مثلاً ۳۰۰ میلیون تومان و اگر یک ملکی به ارزش ۶۰۰ میلیون تومان

۱- ماده ۴۵۸: در عقد بیع متعاملین میتوانند شرط نمایند که هر گاه بایع در مدت معینی تمام مثل ثمن را بمشتري رد کند خيار فسخ معامله را نسبت بتمام مبيع داشته باشد و همچنین میتوانند شرط کنند که هر گاه بعض مثل ثمن را رد کرد خيار فسخ معامله را نسبت بتمام یا بعض مبيع داشته باشد در هر حال حق خيار تابع قرار داد متعاملین خواهد بود و هر گاه نسبت بثلث ثمن قید تمام یا بعض نشده باشد خيار ثابت نخواهد بود مگر با رد تمام ثمن

ماده ۴۵۹: در بیع شرط بمجرد عقد مبيع ملك مشتري میشود با قید خيار براي بایع بنابر این اگر بایع بشرايطي که بین او و مشتري براي استرداد مبيع مقرر شده است عمل ننماید بیع قطعي شده و مشتري مالک قطعي مبيع میگردد و اگر بالعکس بایع بشرايط مزبوره عمل ننماید و مبيع را استرداد کند از حین فسخ مبيع مال بایع خواهد شد ولي نماند و منافع حاصله از حین عقد تا حین فسخ مال مشتري است.

ماده ۴۶۰: در بیع شرط مشتري نمیتواند در مبيع تصرفي که منافي خيار باشد از قبیل نقل و انتقال و غیره بنماید.
ماده ۴۶۱: اگر مشتري در زمان خيار از اخذ ثمن امتناع کند بایع میتواند با تسلیم ثمن بحاکم قائم مقام او معامله را فسخ کند.
ماده ۴۶۲: اگر مبيع بشرط بواسطه فوت مشتري بورثه او منتقل شود حق فسخ بیع در مقابل ورثه بهمان ترتیبی که بوده است باقی خواهد بود.

ماده ۴۶۳: اگر در بیع شرط معلوم شود که قصد بایع حقیقت بیع نبوده است احکام بیع در آن مجري نخواهد بود.

۲- ماده ۳۳ قانون ثبت: نسبت باملاکی که با شرط خيار یا بعنوان قطعی با شرط نذر خارج و یا بعنوان قطعی با شرط وکالت منتقل شده است و بطور کلی نسبت باملاکی که بعنوان صلح یا بهر عنوان دیگر با حق استرداد قبل از تاریخ اجرای این قانون انتقال داده شده اعم از اینکه مدت خيار یا عمل بشرط و بطور کلی مدت حق استرداد منقضی شده یا نشده باشد و اعم از اینکه ملک در تصرف انتقال دهنده باشد یا در تصرف انتقال گیرنده حق تقاضای ثبت با انتقال دهنده است مگر در موارد ذیل که اظهارنامه فقط از: منتقل الیه پذیرفته میشود

۱- در صورتیکه ملک قبل از تاریخ اجرای این قانون بموجب حکم نهائی بملکیت قطعی منتقل الیه محکوم شده باشد.

۲- در صورتیکه پس از انقضاء مدت حق استرداد انتقال دهنده مالکیت قطعی (بدون حق استرداد) انتقال گیرنده را کتبا تصدیق کرده باشد

۳- در صورتیکه در تاریخ اجرای قانون مصوب ۲۱ بهمن ماه ۱۳۰۸ ملک مورد معامله در تصرف انتقال گیرنده بوده و لااقل پنجسال از انقضاء موعده حق استرداد تا تاریخ مزبور گذشته باشد مشروط بدو شرط ذیل

الف از انقضاء موعده حق استرداد تا تاریخ اجرای قانون بهمن ۱۳۰۸ از طرف انتقال دهنده یا قائم مقام قانونی او به وسیله عرضحال یا اظهارنامه رسمی اعتراض بملکیت انتقال گیرنده نشده باشد

ب در صورتیکه تا تاریخ تصویب اینقانون ۲۸ دیماه ۱۳۱۲ [۱۳۱۲] حکم قطعی بر بیحقی انتقال گیرنده یا قائم مقام قانونی او صادر نشده باشد.

داشتید و در ترهین بانک قرار می دادید. اگر به موقع نمی توانستید تسهیلات را به بانک بازپرداخت کنید، بانک در قبال آن ۳۰۰ میلیون تومان، کل ۶۰۰ میلیون تومان را مصادره می کرد که به آن معامله با حق استرداد می گویند.

حسب ماده ۴۶۳ قانون مدنی " اگر در بیع شرط معلوم شود که قصد بایع حقیقت بیع نبوده احکام بیع در آن مجری نخواهد بود. یعنی اگر حقیقت بیع نبوده باشد و به صورت صوری معامله صورت گرفته باشد و به علت اکراهی صورت گرفته باشد و به ناچار بخواهد این کار را انجام دهد و بین ثمن و مثنی یک تفاوت فاحشی وجود داشته باشد، می تواند طبق ماده ۲۱۸ قانون مدنی با مراجعه به مرجع قضایی این عقد را باطل کند.

اگر ملکی در قالب مجهول المالك باشد و این ملک به صورت بیع شرط صورت بگیرد و در اختیار مشتری قرار داده شده باشد، مشتری نمی تواند درخواست ثبت چنین ملکی را کند، در چنین مواردی درخواست ثبت باید از طرف بایع صورت بگیرد. ولی بایعی که بخواهد درخواست ثبت کند، نقل و انتقال نمی تواند کند و هنوز عقد هم قطعی نشده که مشتری بتواند درخواست ثبت کند. بنابراین بایع درخواست ثبت می کند ولی در درخواست ثبت باید بیع شرط را قید کند. در صورتی که در موعد مقرر اگر نتواند ثمن را بازپرداخت کند، بیع قطعی می شود. هنگامی که بیع قطعی شد، اگر نتواند بایع در موعد مقرر پول را بازپرداخت کند، در اینصورت مشتری به صورت اتوماتیک قائم مقام بایع محسوب می شود و سایر عملیات ثبتی به نفع ایشان طی می شود.

در خصوص حریم حتما در هنگام پذیرش ثبت باید از مرجع مربوطه استعلام شود و حتما باید در تمام مستندات قید شود هر چند مساحت حریم در سند مالکیت قید می

تبصره ۱ " کلیه معاملات با حق استرداد و لو آنکه در ظاهر معامله با حق استرداد نباشد مشمول جمیع مقررات راجعه بمعاملات با حق استرداد خواهد بود اعم از اینکه معامله بین متعاملین محصور بوده و یا برای تامین حق استرداد اشخاص ثالثی را بای نحو کان مداخله داده باشند.

شود، ولی مقدار حریم هم نیز باید در سند مالکیت قید شود. این مستندات منجر به صدور سند مالکیت می شود.

در بیع شرط در حقیقت حتما لازم نیست که سند رسمی تنظیم شود در مواردی که ملک سند ندارد اگر ملکی مجهول باشد، ملک با قبض و اقباض صورت می گیرد و بین آنها مبیعه نامه تنظیم می شود.

ماده ۴۶۳ " اگر در بیع شرط معلوم شود که قصد بایع حقیقت بیع نبوده می تواند معامله را بهم بزند. "

معامله با حق استرداد با بیع شرط شباهت های زیادی دارد. در بیع شرط به طور مستقیم به طرف حق می دهیم و می گوییم که اگر من نتوانم به موقع این پول را پرداخت کنم، این بیع قطعی می شود ولی در معامله با حق استرداد شما ملکی را در تهرین می کنید و می گوئید اگر من به موقع تسهیلات را پرداخت نکنم، شما با طی تشریفات قانونی می تواند ملک را به خود منتقل کنید. در بیع شرط سند تنظیم شده و آماده است و به محض اینکه وقت رسید، طرف مالک ملک می شود.

در سال ۱۳۸۶ ماده ۳۴ قانون ثبت به این شکل اصلاح شد^{۶۴} که اگر بانک ها ملکی را در تهرین بگیرند، اگر اشخاص نتواند تسهیلات را به موقع پرداخت کنند بانک ها می توانند ملک را قیمت گذاری کنند. اگر قیمت ملک زاید بر تسهیلات باشد، بانک ها دو حق دارند: یا می توانند با مالک شریک شوند و یا می توانند ملک را بخرند و سایر پول را پرداخت کنند. در حالی که قبلا چنین قانونی به این شکل وجود نداشت.

بخشنامه عدول از طرح اخیرا در سال ۱۳۹۵ صادر شده که در مجموعه بخشنامه های ثبتی می باشد.

سوال: در خصوص کمیسیون ماده ۱۲ راه و شهرسازی، رای دادگاه بدوی را گرفتیم اما در تجدید نظر گفتند که چون خارج از سه ماه هست، رای را رد کردند. آیا غیر از اعمال ماده ۴۷۷ راه دیگری وجود دارد؟

کمیسیون ماده ۱۲ زمین شهری اینست که باید به دیوان عدالت اداری مراجعه می کردید، ولی یک وحدت رویه دیوان اداری است. یک بحث ابطال نظریه کمیسیون داریم و یک بحث ابطال سند مالکیت داریم. معمولا به محض اینکه زمین شهری یک ملکی را موات اعلام می کند و کمیسیون ماده ۱۲ فوری بدون تشریفات قانونی از اداره ثبت محل درخواست سند می کند و پس از درخواست، معمولا این مدل املاک سریع به غیر واگذار می شود. طرف از دیوان عدالت اداری طبق ماده ۱۲ قانون دیوان اداری، یک سال و بیشتر طول می کشید تا نظریه کمیسیون را باطل کند چون دیوان عدالت اداری صلاحیت ابطال سند مالکیت را نداشت. شخص با این امر مواجه می شود که این ملک توسط مسکن و شهرسازی سند گرفته شده و به ثالث هم منتقل شده است. مجددا باید در مرجع قضایی به استناد رای که از دیوان عدالت اداری اخذ کرده بود، دادخواست می داد. که در این شرایط زمان زیادی صرف می شد و حقوق افراد تضییع می شد. تا اینکه یک وحدت رویه هم دیوان عدالت اداری و هم در دیوان عالی کشور ایجاد شد و گفته اند هر چند این در صلاحیت دیوان عدالت اداری است ولی با توجه به اینکه حقوق اشخاص تضییع می شود، مستقیما شخص دادخواست می دهد و چند خواسته عنوان می کند: هم ابطال نظریه کمیسیون و هم ابطال اسناد مالکیت صادره و دستور موقت می گیرد و ادامه عملیات را جلوگیری می کند و دادگاه توامان به هر دو رسیدگی می کند.

جلسات ۲۱ و ۲۲:

سوال در خصوص قانون تعیین تکلیف: اگر برای یک زمینی سند ۶ دانگ صادر شده باشد و در طول زمان بخش هایی از آن زمین افراز شده باشد، یک قسمتی از زمین باقیمانده باشد که نسبت

به آن تیکه سند هنوز صادر نشده است و آن تیکه نیز فاقد اعیانی است. باتوجه به اینکه فاقد اعیانی است آیا می شود با قانون تعیین تکلیف برای این قسمت سند گرفت؟

هنگامی که ملکی را افراز یا تفکیک می کنید یا در اجرای مقررات ماده ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی قانون ثبت یا قانون ساماندهی عرضه و تولید مسکن یا اینکه در اجرای قانون تعیین تکلیف اراضی و ساختمان های فاقد سند رسمی، برای قسمت هایی اعظمی از ملک را سند میگیرید و یک قسمت تحت عنوان باقیمانده، باقی می ماند، اگر این در سهم یک یا دو نفر از شرکا بوده باشد، این قسمت نیاز به اجرای قانون تعیین تکلیف اراضی و ساختمان های فاقد سند رسمی یا قانون ساماندهی عرضه و تولید مسکن یا مقررات ۱۴۷ و ۱۴۸ نیست بلکه به ذات، اداره ثبت مکلف است بنا به درخواست متقاضی تعیین حدود کند، در صورتی که یک قسمت جزئی از آن ملک باقیمانده باشد، مکلف است که به آن قسمت سند ۶ دانگ برای مالک یا مالکینی که آن ملک جزو قدرالسهم آنها تخصیص یافته، داده شود.

آنهايي که ملک آنها افراز شده سهام آنها معلوم هست که چه کسانی هستند و آنچه که باقیمانده متعلق به شخصی است که درخواست افراز ملک خود را نکرده است.

اگر حقوق ارتفاقي در سند مالکیت درج نشده باشد یعنی در صورت مجلس تحدید حدود به حقوق ارتفاقي اشاره شده ولی در سند رسمی مالکیت به آن اشاره نشده، پروسه از طریق هیات نظارت بر اصلاح است؟

سند مالکیت رونوشت دفتر املاک است. آنچه که ملاک عمل است دفتر املاک است. اگر در دفتر املاک حقوق ارتفاقي که ملک از املاک دیگر دارد یا حقوق ارتفاقي که املاک از ملک دارد در آن قید شده باشد و در سند مالکیت منظور نشده باشد، اداره ثبت محل می تواند در ستون ملاحظات این موضوع را قید کند و نیاز به هیات نظارت نیست ولی علی ایحال چون ماده ۶ اصلاحی قانون ثبت صراحتاً مقرر می دارد که هرگونه اشتباه رسیدگی و تعیین تکلیف آن با هیات نظارت است، در اینجا چون حقی از کسی تضییع نمی شود باید به استناد دفتر املاک و محتویات مزبور در پرونده، باید این مسئله را منظور کنند ولی اگر رئیس ثبت احتیاط کرد، این موضوع می تواند به هیات نظارت ارجاع شود.

موضوع حریم و بستر از اهمیت خاصی برخوردار است. خصوصا برای افرادی که وکیل هستند بسیار کاربردی هست که متاسفانه تا کنون زیاد به این موضوع پرداخته نشده است.

حریم در لغت از ریشه حرم است به معنی حرام شده و بازداشت کرده شده است. در ماده ۱۳۶ قانون مدنی حریم را تعریف کرده که حریم مقداری از اراضی اطراف ملک و قنات و نهر و امثال آنها است که برای کمال انتفاع از آن ضرورت دارد.

حریم یک حقوق ارتفاقی منفی است. حقوق ارتفاقی در ماده ۹۳ قانون مدنی پیش بینی شده است. طبق این تعریف در حقوق ارتفاقی اعم از حقوق ارتفاق و حق انتفاع است. **بنابراین حقی است برای شخصی در ملک دیگری.** این می تواند به عنوان حق مجرا باشد و می تواند به عنوان حق عبور شخص باشد. معمولا حق عبور در اراضی کشاورزی وجود دارد و در خیلی موارد همراه با حق مجرا است. بعضی از موارد هست که حریم در داخل مجرا و معبر نیست بلکه حق ارتفاق منفی است یعنی طرف نمی تواند استفاده کند مثل حریم رودخانه یا حریم نهر. نهر هم ارتفاق منفی و هم ارتفاق مثبت دارد. ارتفاق مثبت این است که نهر از اینجا عبور میکند و ارتفاق منفی آن این است که حریم دارد. در آن حریم نمی توانید مستحذات ایجاد کنید یا اقداماتی انجام دهید که منجر شود شما نتوانید از آن نهر به نحو بهینه استفاده کنید. مثلا یک نفر چاهی کنده و آب زیرزمینی دارد. شخص دیگری ۲۰۰ متر آن طرف تر می خواهد چاه بکند. در قانون مدنی گفته اگر زمین رخوه (نرم و سست) باشد تا ۵۰۰ متر و اگر سفت باشد تا ۲۰۰ متر نمی تواند چاه بکند. امروزه براساس نظرات کارشناسان رسمی ملاک عمل است که این چاه کنده شود یا خیر. این نیز یک حقوق ارتفاق منفی است. بنابراین این چاه دوم باید طوری طراحی شود که هیچ تاثیر منفی روی چاه اول نداشته باشد.

در آیین نامه سازمان آب مقررات خاصی را برای حریم منظور کرده است. **ماده ۱ بند خ آیین نامه تعیین بستر و حریم، رودخانه ها، انهار و مسیر ها،** صراحتا حریم تعریف شده است و این تعریف بسیار بسیار مهم است. **حریم آن قسمت از اراضی اطراف رودخانه، مسیل، نهر طبیعی یا نهر سنتی، مرداب، برکه طبیعی حریم محسوب می شوند که بلافاصله پس از بستر قرار**

دارد و به عنوان حق ارتفاع برای کمال انتفاع و حفاظت آنها لازم است و طبق مقررات، آیین نامه تعیین مسیل و حریم توسط وزارت نیرو یا شرکت های آب منطقه ای، میزان حریم تعیین می شود. بستر یعنی دقیقا عرض رودخانه، عرض مرداب، عرض برکه طبیعی، عرض نهر. بنابراین متولی امر رودخانه، مرداب، مسیل، انهار طبیعی، انهار سنتی، برکه و... وزارت نیرو است و همه اینها خارج از محدوده شهری است.

بخشنامه ای صادر شده که در اجرای ماده ۳ قانون حدنگار برای رودخانه ها، انهار بتوانند سند مالکیت دهند. بستر لازم و زیرساخت لازم جهت اجرای قسمت اعظمی از ماده ۳ قانون حدنگار کل اراضی واقع در کشور به هر نحوی از انهار بایستی سند مالکیت با نقشه UTM صادر کند با طوری که در هیچ نقطه ای از کشور ملکی بدون سند باقی نماند. درست است که در قانون پیش بینی شده که حتما باید سند مالکیت داده شود اما زیرساخت های لازم پیش بینی نشده است.

حریم بعد از بستر قرار می گیرد. اگر بخواهیم برای رودخانه سند مالکیت صادر کنیم باید حدود آن تعریف شود مثلا از حدود چه املاکی باید عبور کنیم. تمام املاکی که اشخاص سند مالکیت گرفتند باید در آن سند قید شود ولی اگر کمی دقت کنیم و ببینیم که بعد از بستر، حریم است و حریم هم متعلق به حقوق ارتفاعی صاحب بستر است، حریم در حکم ملک صاحب حریم هست (ماده ۱۳۹ قانون مدنی)^۴ و تملک و تصرف در آن که منافی باشد با آنچه که مقصود از حریم است، بدون اذن از طرف مالک صحیح نیست. بنابراین کسی نمی تواند در حریم چشمه یا قنات دیگری چاه یا قنات بکند ولی تصرفاتی که موجب تضرر نشود جایز است.

بنابراین وقتی می خواهیم برای رودخانه سند مالکیت دهیم، حد رودخانه که بستر است را به حریم بزنیم. بنابراین لازم نیست که کل املاک در آن قید شود. اسنادی که برای اشخاصی که در حریم رودخانه یا نهر هستند داده می شود، حریم آن رودخانه یا نهر در سند آنها

^۴- حریم در حکم ملک صاحب حریم است و تملک و تصرف در آن که منافی باشد با آنچه مقصود از حریم است بدون اذن از طرف مالک صحیح نیست و بنابر این کسی نمیتواند در حریم چشمه و یا قنات دیگری چاه یا قنات بکند ولی تصرفاتی که موجب تضرر نشود جایز است.

قید می شود. بنابراین در اینجا حریم را در سند نمی آوریم زیرا رودخانه در جاهای مختلف دارای حریم مختلفی هستند.

به موجب بخشنامه، حریم رودخانه، مسیل، مرداب، انهار جزو ملک شخصی که در اطراف حریم هست محسوب می شود ولی مقدار آن در سند مالکیت قید می شود که مالک نباید اقداماتی کند که منافی حق حریم باشد. بنابراین تعریف حریم بسیار مهم است. متولی رودخانه، مرداب، مسیل، انهار طبیعی، انهار سنتی، برکه، کلا وزارت نیرو است و همه اینها خارج از محدوده شهری است.

در ماده ۲ قانون ملی شدن آب ها در اجرای اصل ۴۵ قانون اساسی، به نحوه ملی شدن و چگونگی تملک اینگونه آب ها توسط وزارت نیرو اشاره شده است. طبق ۴۵ قانون اساسی، قانون آب منطقه ای تاسیس شده و به استناد قانون توزیع عادلانه آب در مجلس شورای اسلامی تصویب شده است. همه آب ها (زیرزمینی و سطحی) ملی هستند و متعلق به دولت است و دولت به هر نحوی مکلف است بابت اینها پول بگیرد اما قبل از انقلاب اینطور نبود.

اصل ۴۵ قانون اساسی "انفال و ثروتهای عمومی از قبیل زمینهای موات یا رها شده، معادن، دریاها، دریاچه ها، رودخانه ها و سایر آبهای عمومی، کوه ها، دره ها، جنگلها، نزارها، بیشه های طبیعی، مراتعی که حریم نیست، ارث بدون وارث، و اموال مجهول المالک و اموال عمومی که از غاصبین مسترد می شود در اختیار حکومت اسلامی است تا بر طبق مصالح عامه نسبت به آنها عمل نماید. تفصیل و ترتیب استفاده از هر یک را قانون معین می کند."

در ماده ۲ به استناد اصل ۴۵ قانون اساسی، آب های دریاها، آب های جاری در رودها و انهار طبیعی، دره ها و هر مسیر طبیعی اعم از سطحی، زیرزمینی، سیلاب ها، فاضلاب ها، زه آب ها، دریاچه ها، مرداب ها، برکه های طبیعی، چشمه زارها، آب های معدنی ماهانه ها باید پول گرفته شود و منابع آب های زیرزمینی از مشترکات بوده و در اختیار حکومت اسلامی است و طبق مسئله عامه که در اصل ۴۵ پیش بینی شده، استفاده می شود.

آیین نامه تعیین بستر و حریم رودخانه مربوط به ماده ۲ قانون توزیع عادلانه آب است. ماده ۲ بسیار مهم و کاربردی است. طبق ماده ۲ بستر انهار طبیعی و کانال های عمومی و رودخانه

ها اعم از اینکه از دائم یا فصلی باشند و مسیل ها و بستر مرداب ها و برکه های طبیعی در اختیار حکومت اسلامی است و همچنین اراضی ساحلی و اراضی مستحدثه که در اثر پایین رفتن سطح آب دریاها و دریاچه ها و یا خشک شدن مرداب ها و باتلاق ها پدید آمده، در صورت عدم احیا قبل از تصویب این قانون، نحوه احیای اراضی در حکومت اسلامی است. این قانون هم طبق ماده ۴ قانون مدنی، قانون نسبت به گذشته اثر ندارد مگر اینکه در قانون قید شده باشد که نسبت به گذشته هم تسری پیدا کند. بنابراین اشخاصی که قبل از سال ۱۳۶۱ در اراضی مستحدثات ساحلی احداث بنا کردند، مشمول این قانون نمی شوند و هیچکس نمی تواند خلع ید و قلع و قمع کند.

تبصره ۱: تعیین پهنای بستر و حریم آن در مورد هر رودخانه و نهر طبیعی و مسیل و مرداب و برکه طبیعی در هر محل با توجه به آمار هیدرولوژی رودخانه ها و انهار و داغاب در بستر طبیعی آنها بدون رعایت اثر ساختمان تأسیسات آبی با وزارت نیرو است.

تبصره ۳: ایجاد هر نوع اعیانی و حفاری و دخل و تصرف در بستر رودخانه ها و انهار طبیعی و کانال های عمومی و مسیل ها و مرداب و برکه های طبیعی و همچنین در حریم قانونی سواحل دریاها و دریاچه ها اعم از طبیعی و یا مخزنی ممنوع است مگر با اجازه وزارت نیرو (سازمان آب منطقه ای).

طبق ماده ۴۸ قانون توزیع عادلانه آب ، حتی صدور اجازه بهره برداری یا بهره برداری از شن و ماسه و خاک رس بستر و حریم رودخانه ها و انهار و مسیل ها و حریم قانونی آنها و سواحل دریاها و دریاچه ها هم با کسب موافقت قبلی از سازمان آب منطقه ای است.

حسب ماده ۱۱ آیین نامه تعیین بستر و حریم، شرکت های آب منطقه ای با همکاری شهرداری ها و ادارات ثبت اسناد مسیل های متروک را باید شناسایی کنند. تشخیص متروک بودن مسیل در خارج از محدوده قانون شهرها با شرکت آب منطقه ای است ولی در داخل محدوده قانونی شهرها شرکت مزبور با همکاری شهرداری ها تصمیم لازم را اتخاذ خواهند کرد. در صورت بروز اختلاف نظر تشخیص امر با وزارت نیرو است چون متولی امر وزارت نیرو است.

اکنون اختلافی که وجود دارد و زمین های آن خیلی ارزشمند است، شهر قدس است.
در آنجا یک رودخانه قدیمی وجود داشته که چندین سال است که متروکه شده و مردم می خواهند در آنجا احداث اعیانی کنند و احداث اعیانی کرده اند. در اینجا اختلاف وجود دارد که شهرداری می گوید من متولی امر هستم و وزارت نیرو می گوید من متولی امر هستم. طبق ماده ۱۱ آیین نامه تعیین بستر و حریم، تنها مجوز شهرداری، تبصره ۶

ماده ۹۶ قانون شهرداری ها است که این بند توسط شورای نگهبان نسخ ضمنی به موجب قوانین موخرالتصویب شده است. بنابراین ماده ۱۱ آیین نامه بسیار مهم است.

تبصره ۶ ماده ۹۶ قانون شهرداری ها (الحاقی ۱۳۴۵/۱۱/۲۷ " اراضی کوچه های عمومی و میدان ها و پیاده روها و خیابان ها و به طور کلی معابر و بستر رودخانه ها و نهرها و مجاری فاضل آب شهرها و باغهای عمومی و گورستان های عمومی و درخت های معابر عمومی واقع در محدوده هر شهر که مورد استفاده عموم است ملک عمومی محسوب و در مالکیت شهرداری است. ایجاد تاسیسات آبیاری از طرف وزارت آب و برق در بستر رودخانه ها واقع در محدوده شهرها بلامانع است شهرداری ها نیز مکلفند برای اجرای هر گونه عملیات عمرانی در بستر رودخانه ها قبلاً نظر وزارت آب و برق را جلب نمایند."

باید بررسی اینکه نهر متروکه متعلق به چه کسی است (شهرداری یا وزارت نیرو)؟، باید به هر دو مرجع مراجعه کنید و ترجیحاً باید به سازمان آب منطقه ای مراجعه کنید. لازم به ذکر است انهار طبیعی یا نهرها متروکه و رودخانه متروکه، مسیل های متروکه که به اشخاص واگذار می شود توسط اداره آب منطقه ای یا اینکه توسط شهرداری به اشخاص واگذار می شود، مثل یک مجهول المالک، پس از اینکه از آن مرجع خریداری کردید، قرارداد را به اداره ثبت ارائه می دهید و به عنوان یک ملک مجهول المالک درخواست تثبیت موقعیت و تثبیت مالکیت می کنید. اگر ملک در نزد یک ملک شما هست، می توانید این دو ملک را با هم تجمیع کنید. بنابراین انهار متروکه طبق ماده ۱۱ اگر خارج از محدوده شهری است، متولی امر آن سازمان آب منطقه ای است و اگر داخل محدوده شهری است در اینصورت متولی امر شهرداری و سازمان آب منطقه ای است.

تبصره ۴ ماده ۲ قانون توزیع عادلانه آب: وزارت نیرو در صورتی که اعیانی های موجود در بستر و حریم انهار و رودخانه ها و کانالهای عمومی و مسیله ها و مرداب و برکه های طبیعی را برای امور

مربوط به آب یا برق مزاحم تشخیص دهد به مالک یا متصرف اعلام خواهد کرد که ظرف مدت معینی در تخلیه و قلع اعیانی اقدام کند و در صورت استنکاف وزارت نیرو با اجازه و نظارت دادستان یا نماینده او اقدام به تخلیه و قلع خواهد کرد. خسارات به ترتیب مقرر در مواد ۴۳ و ۴۴ این قانون تعیین و پرداخت می‌شود.

قبل از اجرای قانون توزیع عادلانه آب مصوب ۱۳۶۱، بسیاری از املاک در کنار بستر رودخانه ها تثبیت موقعیت و مالکیت شده است. سند اخذ شده است (با طول و ابعاد و مساحت معین). ماده ۲۲ قانون ثبت می‌گوید "دولت کسی را مالک می‌شناسند که ملک مطابق قانون در دفتر املاک به نام آن شخص به ثبت رسیده یا قانونا به نام وی منتقل شده و یا از طریق ارث به وی رسیده و آن هم ثبت دفتر املاک شده باشد" و همچنین ماده ۲ قانون توزیع عادلانه آب حتی به سند اشاره نمی‌کند و می‌گوید املاکی که قبل از اجرای این قانون تثبیت موقعیت شده اند و اعیانی در آن احداث شده، این قانون شامل آنها هم نمی‌شود. اثر قانون نسبت به آتیه است و نسبت به گذشته اثر ندارد.

تمام املاکی که کنار رودخانه جابرو است و سند صادر شده و اکنون می‌خواهند سند تک برگ کند یا افراز و تفکیک کند، ارجاع به سازمان آب می‌دهند. سازمان آب طبق قانون حریم و بستر را مشخص کرده و نیازی به ارجاع به سازمان آب نیست. قانون سازمان آب را مکلف کرده حریم تمام رودخانه ها، مسیل ها، مرداب ها مشخص کند و مراتب را در محل آگهی کند. نقشه را ترسیم کند و ظرف محل یک ماه، آحاد افرادی که در آن اسکان دارند، می‌توانند نسبت به آن اعتراض کنند. اعتراض به یک کمیسیون ارجاع می‌شود که سه نفر هستند: دو نفر متخصص امر تعیین حریم بستر هستند و یک نفر کارشناس حقوقی است و بررسی می‌کنند که حریمی که آب منطقه ای اعلام کرده درست است یا خیر. اگر تشخیص دادند که درست است، نظر آنها قطعی است. متأسفانه این کارها صورت نمی‌گیرد و مردم هم از این امر آگاهی ندارد.^{۶۶}

۵: - ماده ۱۰ - صلاحیت و حدود اختیارات دیوان به قرار زیر است

سازمان آب منطقه ای یک اهرم بسیار بزرگی دارد و آن اهرم سوء استفاده از مقام قضایی است. یعنی به محض اینکه اعلام می کنید یک منطقه ای حریم است، دادستان آن منطقه مکلف است دستور قلع حریمی که اعلام شده را بدهد. بنابراین منظور از شناسایی حریم نه تنها جلوگیری از ورود ضرر به صاحب حریم است بلکه کمال انتفاع نیز هدف اساسی است. این دو هدف مانع از تصرف و تملک حریم ملک توسط دیگران می شود. به عنوان مثال نمی توان زمینی را احیا کرد که برای ریختن خاک اطراف چاه مورد نیاز مالک چاه است. برای حقوق ارتفاقی سند مالکیت صادر نمی شود.

۱- رسیدگی به شکایات و تظلمات و اعتراضات اشخاص حقیقی یا حقوقی از

الف - تصمیمات و اقدامات واحدهای دولتی اعم از وزارتخانه ها و سازمان ها و مؤسسات و شرکت های دولتی و شهرداری ها و
.....

۲- رسیدگی به اعتراضات و شکایات از آراء و تصمیمات قطعی هیأت های رسیدگی به تخلفات اداری و کمیسیون هایی مانند ۲ کمیسیون های مالیاتی، هیأت حل اختلاف کارگر و کارفرما، کمیسیون موضوع ماده (۱۰۰) قانون شهرداری ها منحصرأ از حیث نقض قوانین و مقررات یا مخالفت با آنها

.....

ماده ۱۱- در صورتی که تصمیمات و اقدامات موضوع شکایت، موجب تضییع حقوق اشخاص شده باشد، شعبه رسیدگی کننده، حکم بر نقض رأی یا لغو اثر از تصمیم و اقدام مورد شکایت یا الزام طرف شکایت به اعاده حقوق تضییع شده، صادر می نماید تبصره - پس از صدور حکم و قطعیت آن براساس ماده فوق، مرجع محکوم علیه علاوه بر اجرای حکم، مکلف به رعایت مفاد آن در تصمیمات و اقدامات بعدی خود در موارد مشابه است

ماده ۱۲- حدود صلاحیت و وظایف هیأت عمومی دیوان به شرح زیر است

- رسیدگی به شکایات، تظلمات و اعتراضات اشخاص حقیقی یا حقوقی از آیین نامه ها و سایر نظامات و مقررات دولتی و ۱ شهرداری ها و مؤسسات عمومی غیردولتی در مواردی که مقررات مذکور به علت مغایرت با شرع یا قانون و یا عدم صلاحیت مرجع مربوط یا تجاوز یا سوءاستفاده از اختیارات یا تخلف در اجرای قوانین و مقررات یا خودداری از انجام وظایفی که موجب تضییع حقوق اشخاص می شود

.....

-

تبصره ۳ ماده ۲ قانون توزیع عادلانه آب " ایجاد هر نوع اعیانی و حفاری و دخل و تصرف در بستر رودخانه ها و انهار طبیعی و کانالهای عمومی و مسیلهها و مرداب و برکه های طبیعی و همچنین در حریم قانونی سواحل دریاها و دریاچه ها اعم از طبیعی و یا مخزنی ممنوع است مگر با اجازه وزارت نیرو."

معادن شن و ماسه صرفا در حیطة و اختیار وزارت صنایع و معادن نیست چون امکان تخریب بستر یا حریم رودخانه یا مسیل می رود، به همین خاطر قانونگذار صراحتا در ماده ۴۸ قانون توزیع عادلانه آب به این موضوع اشاره کرده است.

بنابراین در خیلی از موارد وقتی منابع طبیعی میخواهد اراضی ملی را تعیین حدود و تثبیت موقعیت و مالکیت کند و در اجرای ماده ۱۳ آیین نامه اجرایی قانون ملی شدن جنگل ها و مراتع و ماده ۳۹ قانون حفاظت و بهره برداری از جنگل ها و مراتع بخواهد سند مالکیت بگیرد، اداره ثبت مکلف است به منابع طبیعی به نمایندگی از دولت سند مالکیت صادر کند.

طبق یک اصل در حقوق ثبت اگر عوارض طبیعی از وسط یک ملک عبور کند و آن ملک را به دو یا چند قسمت تقسیم کند، هر کدام از آن قسمت ها، باید یک سند مالکیت جداگانه داده شود. مثلا اگر طرح از وسط یک ملک عبور کند، برای هر کدام از این قسمت ها یک سند مالکیت جدید صادر می شود. در منابع طبیعی هم به همین شکل است ولی متاسفانه این امر در خیلی از استان ها رعایت نمی شود و اینگونه اسناد طبق ماده ۲۲ قانون ثبت صادر نشده و قابلیت ابطال و در طرح موضوع در هیات نظارت دارد.

رودخانه ملی نیست و متولی امر آن وزارت نیرو است. نوعیت زمین رودخانه و مسیل متولی امر ذاتی جداگانه ای دارد. اراضی ملی که در محاط در محدوده شهر است باید در اجرای ماده ۱۰ قانون زمین شهری و ماده ۲۰ آیین نامه اجرایی آن باید در اختیار مسکن و شهرسازی قرار بگیرد ولی اگر رودخانه و نهر متروکه شد و در داخل محدوده شهر قرار گرفت، متولی امر آن به هیچ عنوان مسکن و شهرسازی نیست و وزارت نیرو متولی امر آن است. بنابراین دولت می تواند به منظور رعایت مصالح عمومی و یا حفظ حقوق صاحبان چاه، قنات، حفر آنها در برخی نقاط ممنوع است.

تبصره ۴ ماده ۲ قانون توزیع عادلانه آب: وزارت نیرو در صورتی که اعیانی های موجود در بستر و حریم انهار و رودخانه ها و کانالهای عمومی و مسیلها و مرداب و برکه های طبیعی را برای امور مربوط به آب یا برق مزاحم تشخیص دهد به مالک یا متصرف اعلام خواهد کرد که ظرف مدت معینی در تخلیه و قلع اعیانی اقدام کند و در صورت استنکاف وزارت نیرو با اجازه و نظارت دادستان یا نماینده او اقدام به تخلیه و قلع خواهد کرد. خسارات به ترتیب مقرر در مواد ۴۳ و ۴۴ این قانون^{۶۷} (قانون توزیع عادلانه آب) ، تعیین و پرداخت می شود.

۶- ماده ۴۳: در موارد ضرورت اراضی ، مستحدثات ، اعیانی و املاک متعلق به اشخاص که در مسیر شبکه آبیاری و خطوط آبرسانی واقع باشند با رعایت حریم مورد نیاز در اختیار دولت قرار میگیرند و قیمت عادله با توجه به خسارت وارده به مالکین شرعی پرداخت میشود *

ماده ۴۴: در صورتیکه در اثر اجرای طرحهای عمرانی و صنعتی و توسعه کشاورزی و سدسازی و تاسیسات مربوطه یا در نتیجه استفاده از منابع آبهای سطحی و زیر زمینی در ناحیه یا منطقه ای قنوات و چاهها و یا هر نوع تاسیسات بهره برداری از منابع آب متعلق به اشخاص تملک و یا خسارتی بر آن وارد شود و یا در اثر اجرای طرحهای مذکور آب قنوات و چاهها و رودخانه ها و چشمه ها یمتعلق به اشخاص حقیقی یا حقوقی و حقا به بران نقصان یافته و یا خشک شوند بترتیب زیر برای جبران خسارت عمل خواهد شد :

الف: در مواردیکه خسارت وارده نقصان آب بوده و جبران کسری آب امکان پذیر باشد، بدون پرداخت خسارت ، دولت موظف به جبران کمبود آب خواهد بود *

ب: در مواردیکه خسارت وارده ناشی از نقصان آب بوده و جبران کسری آب امکان پذیر نباشد خسارت وارده در صورت عدم توافق با مالک یا مالکین طبق رای دادگاه صالحه پرداخت خواهد شد *

ج: در مواردیکه خسارت وارده ناشی از خشک شدن یا مسلوب المنفعه شدن قنوات و چاهها و چشمه ها بوده ، و تامین آب تاسیسات فوق الذکر از طرق دیگر امکان پذیر باشد، مالک یا مالکین مذکور میتوانند قیمت عادله آب خود یا به میزان آن ، آب دریافت نمایند و یا به اندازه مصرف معقول آب و قیمت بقیه آنرا دریافت کنند* در هر صورت وزارت نیرو موظف به پرداخت خسارت ناشی از خش شدن یا مسلوب المنفعه شدن تاسیسات مذکور می باشد *

در کلیه موارد بالا چنانچه اختلافی پیش آید طبق رای دادگاه صالحه عمل خواهد شد *

د: در مواردیکه خسارت وارده ناشی از تمکّل و یا خشک شدن آب قنوات و چاهها و چشمه ها بوده و تامین آب مالکین این تاسیسات از طریق دیگر امکان پذیر نباشد خسارت مذکور در صورت عدم توافق با مالک یا مالکین طبق رای دادگاه صالحه پرداخت خواهد شد *

ه: نسبت به چاهها و قنوات و سایر تاسیسات بهره برداری از منابع آب که طبق مقررات غیر مجاز تشخیص داده شود خسارتی پرداخت نخواهد شد *

ماده ۱۰ لایحه قانونی توزیع عادلانه آب ، سازمان های مربوطه را از اعطای پروانه ساختمان و انشعاب آب و برق و گاز و سایر خدمات در مسیر و حریم موضوع ماده ۹ ممنوع کرده است.

آیین نامه مربوط به بستر و حریم رودخانه ها، انهار، مسیل ها، مرداب ها، برکه های طبیعی مصوب ۱۳۷۹ است که تعاریف مشخص و مقررات مناسبی در خصوص موضوع بستر و حریم رودخانه ها، انهار، مسیل ها، مرداب ها و برکه های طبیعی را ارائه می دهد.

بند خ ماده ۱ آیین نامه " آن قسمت از اراضی اطراف رودخانه ، مسیل ، نهر طبیعی یا سنتی ، مرداب و برکه طبیعی است که بلافاصله پس از بستر قرار دارد و به عنوان حق ارتفاق برای کمال انتفاع و حفاظت آنها لازم است و طبق مقررات این آیین نامه توسط وزارت نیرو یا شرکتهای آب منطقه ای تعیین می گردد."

حریم انهار طبیعی یا رودخانه ها اعم از آب دائم یا فصلی داشته باشند معمولاً از یک متر تا ۲۰ متر است که بر حسب مورد با توجه به دبی آب و میزان ضرری که ممکن است ایجاد کند، با توجه به وضع رودخانه یا نهر طبیعی یا مسیل از هر طرف بستر به وسیله اداره آب منطقه ای تعیین می شود. همچنین طبق مواد ۳ و ۵ و ۶ شرکت های آب منطقه ای محل پس از تعیین و تشخیص بستر و حریم رودخانه و نهر و مسیل و مرداب و برکه طبیعی و اعلام مراتب به طور کتبی به متقاضی مبادرت به علامت گذاری نهایی حد بستر و حریم به نحو مقتضی می گردد. نقطه ای از نقشه ای که به صورت UTM تهیه می شود مربوط به بستر و حریم تعیین شده به اداره ثبت محل ارسال می شود.

و: در مورد اراضی که از منابع آب طرحهای ملی در داخل و یا خارج محدوده طرح آبیاری می‌شود و خسارات آنها طبق این قانون پرداخت شده است بهای آب مصرف طبق مقررات و معیارهای وزارت نیرو مانند سایر مصرف کنندگان آب از طرف مصرف کننده باید پرداخت شود.

ز: در صورتیکه در اثراجرای طرح خسارتی بدون لزوم تصرف و خرید به اشخاص وارد آید خسارات وارده در صورت عدم توافق طبق رای دادگاه صالحه پرداخت خواهد شد.

ماده ۹ و ۱۱ آیین نامه تعیین بستر و حریم رودخانه ها و انهار ضمن الزام شرکت های آب منطقه ای به همکاری با ادارات ثبت در جهت شناسایی مسیل های متروکه مقرر می دارد ".....

ماده ۹ - چنانچه افراد یا شهرداریها یا ادارات ثبت اسناد و املاک به صورت موردی تقاضای تعیین حد بستر و حریم رودخانه ، انهار یا مسیل یا مرداب و یا برکه طبیعی را که در مجاورت ملکی واقع است ، بنمایند شرکت آب منطقه ای مکلف است با اخذ هزینه کارشناسی که تعرفه آن از طرف وزارت نیرو تعیین خواهد شد ، نسبت به تعیین حد بستر و حریم هر یک از موارد یاد شده به ترتیب مقرر در این آیین نامه اقدام نماید ، مشروط بر اینکه تصرفات قانونی اشخاص نسبت به املاک مورد نظر احراز و توسط مراجع ذی صلاح تایید شده باشد

ماده ۱۱ - شرکتهای آب منطقه ای با همکاری شهرداریها و ادارات ثبت اسناد و املاک ، مسیلهای متروک را شناسایی خواهند نمود. تشخیص متروک بودن مسیلهها در خارج محدوده قانونی شهرها با شرکت آب منطقه ای است ، ولی در داخل محدوده قانونی شهرها ، شرکت مزبور با همکاری شهرداریها تصمیم لازم را اتخاذ خواهد نمود. در صورت بروز اختلاف نظر ، تشخیص وزارت نیرو معتبر می باشد

در انهار و رودخانه هایی که حریم و بستر آنها مشخص نیست اگر شخصی بخواهد ملکی را درخواست ثبت کند، چون بستر و حریم آن معلوم نیست در اینصورت اداره ثبت مکلف است به صورت موردی مراتب را از سازمان آب منطقه ای استعلام کند و سازمان آب منطقه ای هم مکلف است که فوراً حریم را تعیین و به اداره ثبت اعلام کند.

آیا حریم در سند مالکیت املاک مجاور درج شود؟ یعنی نباید از سند مالکیت میزان حریم را کسر کنند؟

میزان حریم را کسر نمی کنند ولی در سند قید می کنند.

دو بخشنامه در سال ۱۳۸۴ و در ۱۳۸۵ صادر شد.:

۱- در بخشنامه اول در اجرای ماده ۱۳۹ صادر شد. نظر به اینکه در خصوص نحوه صدور اسناد مالکیت املاک مجاور حریم رودخانه ها و انهار طبیعی، سوالاتی از برخی ادارات کل استان ها مطرح شده و حسب گزارشات واصله نحوه اقدام در ادارات ثبت یکسان نمی باشد لذا به

منظور ایجاد وحدت رویه مقرر می گردد برای صدور اسناد مالکیت املاک مجاور رودخانه ها یا انهار طبیعی بدوا میزان حریم یا طبق آیین نامه مربوط به تعیین بستر و حریم رودخانه ها، انهار، مسیل ها، مرداب ها، برکه های طبیعی در شبکه های آبرسانی و آبیاری و زه کشی مصوب ۱۳۸۹/۰۸/۱۱ هیات وزیران از مرجع ذیربط استعلام شود و سپس مقدار حریم تعیین شده از محدوده ثبتي کسر و نسبت به باقیمانده ملک با رعایت مقررات سند مالکیت با قید مجاورت حریم صادر گردد. این بخشنامه در ۱۳۸۴/۰۱/۰۶ صادر شده است.

۲- بخشنامه دوم یک سال بعد صادر شد که اکنون این بخشنامه لازم الاجرا است. در این

بخشنامه گفته شده پیرو بخشنامه ۱۳۸۴/۰۱/۰۶ به شماره ۱۱/۴۱/۱ ریاست محترم سازمان در خصوص کسر حریم انهار از اسناد مالکیت املاک مجاور رودخانه ها، از آنجا که براساس تصمیم پنجمین جلسه شماره شورای هماهنگی امور حقوقی سازمان ثبت و مستندا به نامه های شماره و اداره کل امور آب استان تهران و اداره کل دفتر حقوقی وزارت نیرو ضرورت کسر اراضی در حریم کمی و کیفی از اسناد مالکیت وجود ندارد لذا مقرر می دارد به جای کسر حریم از اسناد مالکیت املاک مجاور انهار، مساحت و حدود کل ملک موردنظر با قید مقدار حریم انهار در اسناد مالکیت و ثبت دفتر املاک درج و مقدار حریم به عنوان حقوق ارتفاقی وزارت نیرو منظور شود بنابراین مفاد بخشنامه مارالذکر به شرح فوق اصلاح می گردد. این بخشنامه در سال ۱۳۸۵ صادر شده و اکنون نیز لازم الاجرا است.

تبصره ۴ ماده ۲ قانون توزیع عادلانه آب "وزارت نیرو در صورتیکه اعیانیهای موجود در بستر و حریم انهار و رودخانه ها و کانالهای عمومی و مسیله ها و مرداب و برکه های طبیعی را برا یامور مربوط به آب یا برق مزاحم تشخیص دهد به مالک یا متصرف اعلام خواهد کرد که ظرف مدتی معینی در تخلیه و قلع اعیانی اقدام کند و در صورت استنکاف وزارت نیرو با اجازه و نظارت دادستان یا نماینده او اقدام به تخلیه و قلع خواهد کرد. خسارات به ترتیب مقرر در مواد ۴۳ و ۴۴ این قانون تعیین و پرداخت میشود."

به عبارتی طبق تبصره فوق ، اگر این اعیانی قبل از اجرای قانون صورت گرفته باشد، وزارت نیرو مکلف به جبران خسارت است اگر بعد از اینکه قانون تصویب شده، بدون نظر وزارت نیرو، شخص اقدام به احداث اعیانی کرده باشد نه تنها وزارت نیرو هیچ خسارتی را پرداخت نمی کند بلکه بابت تخریب و لودر خسارت هم می گیرد.

تعیین بستر و تعیین حد و بستر رودخانه به موجب آیین نامه مصوب ۱۳۷۹ هیات وزیران است.

سوال: اگر برای بستر رودخانه سند به نام منابع طبیعی صادر شده باشد، حکم چیست؟

باید سند را ارائه دهد و اصلاح کند. اگر سند را ارائه ندهد اداره ثبت به وی اخطار می دهد در غیراینصورت آن قسمت را باطل می کند و سند جداگانه صادر می کند.

در سال ۹۶ یک بخشنامه صادر شد طبق این قانون چون بر اساس قانون توزیع عادلانه آب ها کلیه آب های جاری در رودخانه ها و انهار طبیعی سیلاب ها و فاضلاب و... در حکومت اسلامی ایران بوده و حفظ و بهره برداری از آن به وزارت نیرو محول و ایجاد هر نوع اعیانی در بستر آنها بدون مجوز وزارت نیرو ممنوع است لذا با توجه به اینکه قلمرو شمول این موضوع در اختیار وزارت نیرو می باشد مقررات تبصره ۶ ماده ۹۶ قانون شهرداری در این راستا منسوخ و تسری ندارد.

اگر برای بستر رودخانه سند به نام منابع طبیعی به نمایندگی از دولت صادر شد راهکار اصلاح آن و تبدیل سند به آب منطقه ای چیست؟

این باید به هیات نظارت رود و هیات نظارت می گوید اشتباه است و اخطار می کند که اصلاح کنند.

در اجرای ماده ۳ قانون حدنگار یک تفاهم نامه مشترک بین وزارت نیرو و سازمان ثبت در سال ۱۳۹۸ تصویب شده که در این تفاهم نامه یک سری وظایف و تعهداتی را به وزارت نیرو محول شده است. در ماده ۳ سازمان ثبت مکلف است اقدام به تثبیت موقعیت و مالکیت املاک واقع در سطح کشور با هماهنگی سازمان ها و وزارتخانه های مربوطه کند. بنابراین در اجرای ماده ۳ تفاهم نامه در سال ۱۳۹۴ به امضا رسیده بود و مجددا در سال ۱۳۹۸ پیرو تفاهم نامه قبلی یک تفاهم نامه جدیدی به امضا رسید که یک سری تعهدات به عهده وزارت نیرو و سازمان ثبت قرار گرفت. **طبق ماده ۱ این تفاهم نامه** وزارت نیرو مکلف است که کلیه انهار، رودخانه ها و حریم تاسیسات آب و برق و حریم بستر و رودخانه ها املاک و اراضی تاسیسات و تولید انتقال و برق و مسیر و حریم خطوط برق را با ذکر نام لایه هندسی حداکثر تا پایان ۱۳۹۹ در قالب یک برنامه زمانبندی مشخص به واحدهای ثبتی مربوطه ارسال کند. نقشه های ارائه باید حتما دارای استانداردهای لازم کاداستر باشد و دارای

مختصات جهانی باشد که سامانه شمیم باید نقشه ها را تایید کند و همچنین باید به تایید سازمان نقشه برداری کشور هم برسد.

طبق قانون باید حتما رودخانه ها، انهار طبیعی، مسیل ها، مرداب ها که سازمان آب متولی آن است، اصل بر این است که باید اینها درخواست ثبت شود، جری تشریفات آن طی شود، آگهی نوبتی تحدید و تحدید حدود به عمل آید و اگر اعتراضی توسط اشخاص صورت گیرد، این اعتراض ها هم سپری شود ولی متاسفانه در قانون جایی پیش بینی نشده که دارای مقررات خاص می باشد ولی تفاهم نامه ای انجام دادند بدون جری تشریفات برای بستر رودخانه سند مالکیت مقرر شده است که سازمان ثبت صادر کند. بنابراین تعهداتی که ادارات ثبت به موجب این تفاهم نامه باید عمل کنند این است که فال رقومی نقشه های UTM را باید با ذکر دقیق مشخصات در بانک جامع کاداستر لایه گذاری شود و جانمایی شود و ظرف مهلت دو هفته از زمان وصول نقشه در واحد ثبتی جهت تایید به شرکت تحویل دهنده ارسال شود.

همچنین اداره ثبت مکلف است جهت تثبیت حدود اعلامی واحدهای ثبتی به نحوی باید برنامه ریزی کنند که تا حداکثر ظرف مهلت ۳ ماه بعد از وصول نقشه از شرکت های زیرمجموعه وزارت نیرو در سامانه تثبیت و اعلام شود و حداکثر ظرف مهلت ۲ ماه بعد از تنظیم صورتجلسه مشترک بین اداره ثبت و سازمان آب منطقه ای، اداره ثبت با رعایت ملاحظات نسبت به صدور سند مالکیت نسبت به اراضی و املاک موجود در لایه های وزارت نیرو اقدام کند اعم از محدوده تاسیسات آب و برق و بستر رودخانه ها و املاک اراضی تاسیسات تولید و انتقال برق برای شرکت. که البته این خلاف قانون است. زیرا در قانون یا باید قانون خاصی داشته باشیم یا اینکه قواعد عمومی را باید رعایت کنیم.

اصول مسلم حقوقی و ثبتی در این است که اگر قانون خاصی وجود دارد، در اجرای آن قانون خاص نسبت به تثبیت موقعیت و صدور سند مالکیت اقدام کرد. مثلا در اجرای ماده ۱۴۲ الی ۱۴۵ قانون ثبت مواردی که ملکی که در اجرای قانون اصلاحات ارضی به زارعین صاحب نسق منتقل شده، قانون گفته که بدون جریان تشریفات صرفا براساس اعلام امور اراضی اداره ثبت مکلف است اقدام به صدور سند مالکیت کند.

در خصوص انهار و رودخانه اعم از متروکه و غیرمتروکه، قانون هیچ مورد خاصی را پیش بینی نکرده است. براساس قواعد عمومی برای رودخانه ها و انهار متروکه، اداره ثبت تحت عنوان ملک مجهول المالک پس از اینکه از متولی امر (شرکت آب منطقه ای یا شهرداری) مشخص شد طرف توافق می کند و تقاضا می کند و جری تشریفات را طی می کند تا اقدام به صدور سند مالکیت صدور گیرد.

در خصوص انهار و مسیل های فصلی و مرداب ها و همچنین رودخانه ها نیز باید همین قانون حاکم باشد. یعنی احتمال دارد اشخاص نسبت به این اعتراض داشته باشند.

در یکی از بندهای تفاهم نامه صراحتاً پیش بینی شده در مواردی که شرکت های زیرمجموعه وزارت نیرو که به منظور احراز تجاوز و تعدی به اراضی و املاک مسیل و حریم تاسیسات آب و برق و حریم و بستر منابع آب های سطحی نیاز به اطلاعات وضعیت ثبتی اراضی داشته باشد مراتب را با ارسال نقشه UTM به واحد ثبتی منعکس و واحد ثبتی وضعیت اراضی موردنظر را اعلام می کند. در مواردی که شرکت های زیرمجموعه وزارت نیرو به منظور اجرای ماده ۶۹ قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت و مصرف آن در موارد معین و ماده ۲۶ آیین نامه اموال دولتی به اطلاعات ثبتی یا تایید نقشه های محدوده موردنظر ایراد داشته باشد، قبل از طرح موضوع در کمیسیون ماده ۶۹ قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت و مصرف آن در موارد معین که در معاونت حقوقی ریاست جمهوری می شود، نتیجه و پاسخ تایید نقشه به کمیسیون های ذیربط منعکس کند.

ماده ۶۹ قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت.....^{۶۸}

۷- کلیه اراضی، املاک و ابنیه ای که برای استفاده وزارتخانه ها، مؤسسات دولتی از جمله مؤسساتی که شمول قانون بر آنها مستلزم ذکر نام یا تصریح نام یا تابع مقررات و قوانین خاص است به یکی از طرق قانونی تملک شده است و یا به نام آن وزارتخانه، مؤسسه خریداری شده یا می شود متعلق به دولت بوده و در اسناد مالکیت آنها نام دولت جمهوری اسلامی ایران به عنوان مالک با حق استفاده وزارتخانه یا مؤسسه مربوط درج می گردد. تغییر دستگاه بهره بردار در هر مورد به عهده هیأت وزیران می باشد. کلیه اسناد، سوابق، مدارک موجود مرتبط با این اموال در اختیار وزارت امور اقتصادی و دارائی (اداره کل اموال دولتی) قرار می گیرد و در خصوص واگذاری حق استفاده از ساختمانهای مزاد دستگاههای مذکور مطابق بند (ب) ماده (۸۹) این قانون اقدام خواهد شد.

در صورت تداخل محدوده بستر و حریم رودخانه ها و مسیل ها و مجاری آبی با محدوده سندهای صادره برای اراضی ملی و دولتی، لازم است اسناد صادره توسط واحدهای ثبتی برابر توافقنامه سه جانبه (این توافقنامه در ۱۳۹۷/۰۴/۱۹ بین وزارت نیرو، سازمان ثبت و وزارت جهاد کشاورزی صورت گرفته است) که به یک نحوی این اقدام صورت گیرد که محدوده بستر از اسناد صادره اراضی ملی و دولتی کسر شود و حقوق ارتفاقی وزارت نیرو نیز در محدوده حریم در ذیل سند ظهرونیسی گردد.

بنابراین واحدهای ثبتی استان ها نقشه جانمایی پلاک های دارای تداخل به تفکیک دارای سند مالکیت یا فاقد سند مالکیت در اختیار شرکت آب منطقه ای قرار می دهند. یعنی به هر نحوی به موجب تفاهم نامه، آن اشتباه رفع می شود. اصلاح دفتر املاک با دستور انجام نمی شود. باید یک مرجع قانونی نظر دهد که در قانون پیش بینی شده باشد و با استناد این مرجع قانونی بتوان دفتر املاک را دستکاری کرد. دفتر املاک یا باید حکم محکمه باشد که بتوان دستکاری کرد یا باید رای هیات نظارت شورای عالی ثبت در مواردی که صلاحیت داشته باشند، می توان دستکاری کرد. در غیر موارد مذکور نمی توان دفتر املاک را تغییر و دستکاری کرد.

تبصره ۱ - اراضی ملی و دولتی و منابع طبیعی که حسب اختیارات قانونی دستگاهها برای واگذاری جهت مصارف عمومی یا اختصاصی اشخاص غیر دولتی در اختیار آنها می باشد و تاکنون واگذار نشده از جمله اراضی در اختیار وزارت جهاد کشاورزی موضوع مواد (۳۱) و (۳۲) لایحه قانونی اصلاح لایحه قانونی احیاء و واگذاری اراضی در حکومت جمهوری اسلامی ایران مصوب ۱۳۵۹، ۱، ۲۱ شورای انقلاب و اراضی موضوع قانون زمین شهری مصوب ۱۳۶۶، ۶، ۲ تابع مقررات مربوط است و چنانچه دستگاههای اجرایی، نیروهای مسلح و سازمانهایی که شمول قانون بر آنها مستلزم ذکر نام یا تصریح نام یا تابع قوانین و مقررات خاص است برای نیازهای عمومی و عمرانی و یا عوض آن نیاز به این اراضی داشته باشند در حدی که به تصویب هیأت وزیران می رسد با رعایت مفاد این ماده به صورت بلاعوض در اختیار آنها قرار خواهد گرفت. در مورد اراضی واگذار شده توسط کمیسیونهای مواد (۳۱) و (۳۲) قانون مذکور و هیاتهای واگذاری زمین مشروط بر آنکه مطابق طرح مصوب احیاء گردیده اند چنانچه در داخل حریم و محدوده قانونی شهرها قرار گرفته و مالکیت اراضی به وزارت مسکن و شهرسازی یا سازمانهای تابعه منتقل گردیده ت وزارت مسکن و شهرسازی و سازمانهای تابعه مکلفند اسناد این اراضی را با قیمت رشادون لحاظ کردن ارزش افزوده ناشی از سرمایه گذاری انجام شده توسط سرمایه گذاران به آن منتقل نمایند.

تکلیف قانونی است برای همه ادارات آب در هر شهرستان، کلیه انهار و رودخانه ها و مسیل ها را شناسایی کنند و بستر و حریم آن را مشخص کنند.

مواد ۱ الی ۹ آیین نامه مربوط به بستر و حریم رودخانه ها، انهار، مسیلها، مردابها، برکه های طبیعی و شبکه های آبرسانی، آبیاری و زهکشی مصوب ۱۳۷۹/۸/۱۱

شرکت های آب منطقه ای مکلفند با توجه به امکانات، حد بستر و حریم رودخانه ها، انهار، مسیل ها، مرداب ها و برکه های طبیعی موجود در حوزه فعالیت خود را با برنامه ریزی مشخصی و با اعزام کارشناس یا کارشناسان ذیصلاح طبق مقررات این آیین نامه تعیین نمایند. شرکت آب منطقه ای در هر مورد که بستر و حریم رودخانه، نهر طبیعی، مسیل، مرداب و برکه طبیعی را تعیین می نماید، مراتب را به طرق مقتضی به طور کتبی به متقاضی اعلام و در مورد تعیین بستر و حریم سرتاسری موضوع از طریق پخش اطلاعیه های محلی (برای یک نوبت) به اطلاع اشخاص ذینفع می رسد که بستر و حریم رودخانه، نهر (طبیعی - سنتی)، مسیل، مرداب و برکه طبیعی مورد نظر تعیین گردیده و اشخاص می توانند برای کسب اطلاع از حدود بستر و حریم تعیین شده به شرکت آب مربوط مراجعه و چنانچه اعتراضی داشته باشند ظرف یک ماه از تاریخ انتشار اطلاعیه، اعتراض خود را به شرکت مربوط تسلیم و رسید دریافت دارند. چنانچه اعتراضی نسبت به بستر و حریم تعیین شده در مهلت مذکور در فوق واصل شود، شرکت آب منطقه ای مربوط اعتراض را به کمیسیون مرکب از دو نفر کارشناس فنی ذیصلاح و یک نفر کارشناس حقوقی که از بین مجربترین کارشناسان شرکت با ابلاغ مدیر عامل منصوب می شوند، ارجاع می نماید.

پس از اعلام نظر کمیسیون موضوع ماده (۳) این آیین نامه شرکت آب منطقه ای نسبت به علامت گذاری نهایی حد بستر و حریم تعیین شده به نحو مقتضی اقدام خواهد نمود و نسخه ای از نقشه مربوط به بستر و حریم را برای اطلاع به اداره ثبت اسناد و املاک، بخشداری و شهرداری حوزه عمل ارسال و نیز مراتب را به نیروی انتظامی جمهوری اسلامی ایران اعلام خواهد داشت و از تجاوز اشخاص به بستر و حریم با همکاری مأمورین انتظامی جلوگیری خواهد کرد. پس از تعیین و تشخیص میزان بستر و حریم رودخانه، نهر، مسیل، مرداب و برکه طبیعی در صورتی که شرکت آب منطقه ای

قلع و قمع اعیانی اعم از اشجار و غیر آن واقع در بستر و حریم را برای استفاده از امور مربوط به آب و برق لازم بداند، براساس مقررات مربوط اقدام خواهد نمود.

چنانچه افراد یا شهرداری‌ها یا ادارات ثبت اسناد و املاک به صورت موردی تقاضای تعیین حد بستر و حریم رودخانه‌ها، انهار یا مسیل یا مرداب و یا برکه طبیعی را که در مجاورت ملکی واقع است، بنمایند، شرکت آب منطقه‌ای مکلف است با اخذ هزینه کارشناسی که تعرفه آن از طرف وزارت نیرو تعیین خواهد شد، نسبت به تعیین حد بستر و حریم هر یک از موارد یاد شده به ترتیب مقرر در این آیین‌نامه اقدام نماید، مشروط بر اینکه تصرفات قانونی اشخاص نسبت به املاک مورد نظر احراز و توسط مراجع ذیصلاح تأیید شده باشد.

چنانکه از سوی اشخاص حقیقی یا حقوقی در مورد پلاک‌هایی که در حریم و بستر رودخانه و منابع و مجاری آبی هر گونه درخواست ثبتی به عمل آید برابر ماده ۹ آیین‌نامه مربوط به بستر و حریم رودخانه‌ها نسبت به استعلام از شرکت‌های آب و منطقه‌ای ظرف مهلت مذکور اقدام نمایند. در اینجا قانونگذار نگفته که از آنجا استعلام مستقیم صورت گیرد. در آنجا پیش‌بینی شده که نقشه آن باید ترسیم کنند و به اداره ثبت تحویل دهند و اداره ثبت مکلف است که براساس نقشه‌ای که اعلام شده اظهار نظر کند.

چه به صورت موردی باشد و چه به صورت کلی باشد، حریم و بستر تعیین شده باشد، مستلزم اعتراض به کمیسیون ۳ نفره است که در شرکت آب منطقه‌ای تشکیل می‌شود و اعضای این کمیسیون توسط مدیرعامل آب منطقه‌ای استان تعیین می‌شود.

براساس اعلام شرکت آب منطقه‌ای ادارات ثبت مکلف هستند به انهار و رودخانه‌هایی که از مسیر آن حوزه ثبتی می‌کنند، سند مالکیت صادر کنند. در سند مالکیت صادره برای بستر سند می‌دهند و محدوده بستر را حریم اعلام می‌کنند و حریم رودخانه یا نهر را هم در سند مالکیت ذکر می‌کنند.

حریم شوارع عام: بر اساس عرض خیابانی که وجود دارد، حریم جاده را هم مشخص می کنند که معمولا از وسط جاده ۶ متر، ۱۲ متر و برخی ۲۵ متر می باشد.

حریم اوقاف: املاک اوقافی در قانون پیش بینی شده و یک حریمی نیز برای آن پیش بینی شده است خصوصا املاکی که به صورت وقف عام و خاص در روستاها هستند.

وقتی که یک روستایی وقف شده، چراگاه آن روستا هم تحت عنوان حریم آن روستا به عنوان حریم موقوفه برای وقف منظور می شود.

در اینصورت این حریم موقوفات برعکس مقررات وزارت نیرو، در مقررات اوقاف آمده که آن حریم برای منابع طبیعی نمی توانند سند مالکیت دهند. در اوقاف حریم جزو ملک صاحب حریم حساب می شود و اجازه داده نمی شود که برای منابع طبیعی در حریم سند مالکیت صادر شود و منابع طبیعی نمی تواند از آن بهره برداری و استفاده کند.

در رابطه با صدور سند مالکیت جهت بستر و حریم رودخانه ها به نام وزارت نیرو در مواردی که قبلا سند مالکیت آن به نام سازمان جنگل ها و مراتع و آبخیزداری یا وزارت راه و شهرسازی صادر و تسلیم گردیده، دستور فرمایید واحد ثبتی ضمن مکاتبه با مرجع مذکور پس از کسر مساحت نسبت به صدور سند مالکیت جدید اقدام نماید. بدیهی است در صورت عدم موافقت واحد ثبتی با تکلیفی مواجه نخواهد بود.

برای املاکی که شخص فوت کرده و بخواهند برای وی وراثت وی سند مالکیت صادر کنند، باید چه کار کرد؟

در برخی موارد سند موجود هست و در برخی موارد نزد شخص ثالث یا احد از ورثه است. در خصوص صدور سند مالکیت برای وراثت که آیا باید حتما سند مالکیت جدید برای هر کدام از وراثت صادر شود و یا اینکه امکان پذیر است که برای یک بار این ملک به ثالثی واگذار شود؟ چون قبلا بخشنامه ای در این خصوص وجود داشته که افراد می توانستند ملکی که از طریق ارث به آنها رسیده قبل از اینکه سند مالکیتی اخذ کنند، یک بار به دیگری واگذار کنند.

اگر به ماده ۲۲ قانون ثبت دقت کنیم قانونگذار مقرر می دارد همین که ملکی مطابق قانون ثبت دفتر املاک شد، دولت آن شخص را مالک می شناسند یا قانونا به آن شخص منتقل شد یا از طریق ارث به وی رسید و آن هم ثبت دفتر املاک شد. توجه داشته باشید که ثبت دفتر املاک علاوه بر طرفین قائم مقام در مقابل اشخاص ثالث هم دارای اعتبار است.

ماده ۱۲۹۰ قانون مدنی: اسناد رسمی درباره طرفین و وراث و قائم مقام آنان معتبر است و اعتبار آنها نسبت به اشخاص ثالث در صورتی است که قانون تصریح کرده باشد.

اسنادی که تمام تشریفات آن طی می شود و منجر به ثبت دفتر املاک می شود، اینگونه اسناد طبق قانون علاوه بر طرفین قائم مقام، در مقابل اشخاص ثالث هم دارای اعتبار است (مستند به ماده ۲۲).

دولت به عنوان یک مرجع کسی را مالک می شناسد که ملک مطابق قانون ثبت دفتر املاک شده است. مفهوم مخالف این است که سندی که ثبت دفتر املاک نشده، دولت آن شخص را مالک نمی شناسد.

ماده ۷۲ قانون ثبت. " کلیه معاملات راجعه باموال غیر منقوله که بر طبق مقررات راجعه به ثبت املاک ثبت شده است نسبت بطرفین معامله و قائم مقام قانونی آنها و اشخاص ثالث دارای اعتبار کامل و رسمیت خواهد بود."

ماده ۷۳ قانون ثبت " قضات و دیگر مامورین دولتی اگر از اعتبار دادن به اسناد ثبت شده در دفتر املاک خودداری کنند در محکمه اداری و انتظامی تحت محاکمه قرار می گیرند و اگر عمل آنها موجب بروز خسارت به اشخاص شود، علاوه بر اینکه در محکمه اداری و انتظامی تحت محاکمه قرار می گیرند مستلزم جبران خسارت مادی هم هستند. یعنی مسئولیت مدنی هم دارند. دفتر املاک از اهمیت و اعتبار خاصی برخوردار است.

افرادی که به صورت ارادی و قانونی معامله می دهند در اجرای ماده ۱۹۰ قانون مدنی که شرایط اساسی صحت معامله را بیان کرده است، اگر افراد معامله ای در دفتر اسناد انجام داده باشند، به محض انتقال به صورت آنلاین در دفتر الکترونیک ثبت هم، انتقال به ثبت می رسد. در خصوص قائم مقام عام هم به همین صورت است.

اگر سند در يد ثالث باشد چه حکمی دارد؟

ماده ۱۰۵ آیین نامه قانون ثبت که در سال ۱۳۸۰ اصلاح شده مقرر کرده در مواردی که سند مالکیت جدید صادر می شود باید سند مالکیت اولیه باطل شده و در پرونده مربوطه بایگانی شود و در مورد انتقال ملک به ورثه صورت می گیرد باید احراز انحصار وراثت در سمت ورثه نسبت به مورث خلاصه مفاد و شماره گواهینامه راجع به حصر وراثت در ملاحظات دفتر قید و در ذیل ثبت اولیه، ملک سهمی هر یک از وراثت ثبت و سهام باقی وراثت در دفتر جاری ثبت شود و چنانکه مالک پس از خاتمه جریان ثبتی و قبل از ثبت ملک در دفتر املاک فوت شده حصه هر یک از ورثه از ملک طبق مقررات به طریقی که تصدیق انحصار وراثت معین شده بین ورثه مذکور و توافق حاصل شده باشد، با قید انتقال از مورث متوفی ثبت می شود مگر اینکه ثبت ملک مستقلا به نام مورث لازم نباشد.

در بسیاری از موارد احد از ورثه سند مورث را ارائه نمی دهد و گاهی می گویند که گم شده است. در اینجا آیا اداره ثبت باید به نام مورث سند صادر کند یا به نام ورثه؟ اگر به نام ورثه صادر کند، نمی توان برای متوفی سند مالکیت صادر کرد. اگر به نام ورثه بخواهد سند صادر کند، ورثه در آن زمان مالک نبوده اند. اگر بخواهد سند مالکیت صادر کند مغایر با ماده ۲۲ قانون ثبت است چون در دفتر املاک ورثه هنوز مالکیت آنها تثبیت نشده است. رویه عملی که برخلاف قانون است، این است که سند مالکیت المثنی به نام مورث صادر می کنند و سپس آن سند را باطل می کنند.

ماده ۹۴۶ تا ۹۴۸ قانون مدنی در سال های ۱۳۸۵ و ۱۳۸۹ اصلاح شد. قبل از اصلاح ماده ۹۴۶ به این شکل بود که زوجه فقط از قیمت اعیان ارث می برد و اگر وراثت اقدام به پرداخت قیمت اعیان نمی کردند، از اعیان املاکی که زوج داشت، ارث می برد. بعد از اصلاح ماده فوق، زوجه از قیمت هم اعیانی و هم عرصه ارث می برد و اگر ورثه پرداخت نکنند سهم ایشان به طور اتوماتیک وار به خود اعیانی و عرصه تعلق می گیرد.

جلسات ۲۳ و ۲۴:

در ثبت املاک سه نوع ملک داریم:

- ملک مجهول المالك
- ملک جاری
- ملک ثبت شده

در اجرای ثبت عمومی املاک به موجب قانون ثبت املاک و اسناد مصوب ۱۳۱۰/۱۲/۲۶

ثبت املاک در کشور اجباری اعلام شد چون قبلا ثبت املاک اختیاری بود. اداره ثبت به موجب قانون ملکف شد که تمام املاک اشخاص را شناسایی کند و در دفتر خاصی تحت عنوان دفتر توزیع اظهارنامه تعرفه کند و همچنین به موجب قانون اداره کل ثبت اسناد و املاک مکلف شد به هر ملکی که شناسایی شد و در دفتر توزیع اظهارنامه تعرفه شد برای متصرف آن ، در اجرای ماده ۳۵ قانون مدنی یک اظهارنامه تنظیم کنند و اظهارنامه حاوی ۴ مطلب بود که در آن نماینده و نقشه بردار می نوشت و تسلیم شخص متصرف می داد. آن ۴ مطلبی که در اظهارنامه قید می شد عبارت بودند از:

۱- نام متصرف - در اجرای ماده ۳۵ قانون مدنی تصرف به عنوان مالکیت دلیل مالکیت ۲- پلاک ثبتی اصلی و فرعی که برای آن ملک تخصیص داده می شد که پلاک اصلی ثبتی محدود به کل حوزه جغرافیایی بود ۳- حدود اجمالی - چون در آن زمان ابزار آلات هندسی جهت مساحی وجود نداشت، حدود اربعه ملک توسط نماینده به صورت توصیفی در دفتر خاص نماینده قید می شد و سپس این دفتر به دفتر توزیع اظهارنامه منعکس می شد. ۴- حقوق ارتفاقی

افرادى در اجراى قانون ثبت عمومى، تمام تشریفات قانونى ثبت را گذراندند و ملك مورد نظر خود را كه اداره ثبت شناسايى كرده بود در دفتر املاك ثبت كردند كه به اينگونه املاك املاك ثبت شده گويند. عده اى درخواست ثبت كردند و بنا بر هر دليلى منتج به ثبت دفتر املاك نگردید كه به اينگونه املاك املاك جارى گويند. عده اى اصلاً نيامدند در اداره ثبت ملك خود را تقاضا كنند و فقط اظهارنامه اداره ثبت را در يد خود دارند كه به اينگونه املاك املاك مجهول المالك گويند. همچنين اشخاص ممكن است نسبت به اينگونه املاك معاملاتى انجام داده باشند كه اداره ثبت از اين موضوع بى اطلاع باشد. دليل مجهول المالك بودن، اين املاك اين است كه هيچ شخصى تا كنون رسماً نسبت به اينگونه املاك ادعاى مالكيّت نكرده است همچنين اظهارنامه اى كه در اجراى ثبت عمومى اداره ثبت محل به متقاضى داده جهت جري تشریفات قانونى به اداره ثبت مراجعه و ملك را ثبت كند، اظهارنامه را تكميل و به اداره ثبت ارائه نداده است. بنابراين بنا به اين سه مطلب به اينگونه املاك مجهول المالك ثبتى گويند. **حدود ۳۸ الى ۴۰ درصد املاك واقع در سطح كشور مجهول المالك است. حدود ۳۰ الى ۳۲ درصد املاك جارى هستند.** اداره ثبت اسناد در هنگام اجراى عمومى قانون ثبت، ۳۵ سال طول كشيد تا تمام املاك خصوصى شخص را شناسايى كند و آنها را در دفتر توزيع اظهارنامه تعرفه كند.

ملكى كه احيا نشده متعلق به دولت است. طبق قانون مدنى احيائى اراضى موات، مباحات، تحجير متعلق به دولت است. اگر ملك در قالب جنگل مرتع و بيشه باشد متعلق به دولت است.

اموال غير منقولى در سطح كشور بدون مالك نداريم يا در قالب ملى و موات متعلق به دولت هستند و يا در قالب قواعد عمومى متعلق به اشخاص هستند.

به اموال پيدا شده مجهول المالك مدنى مى گويند. مثل پيدا كردن يك گردنبند روى زمين و تعرفه كردن آن به مدت يك ماه در محل. اگر مال پيدا نشد، طرف مالك آن مى شود. يك نوع مجهول المالك مدنى ديگرى داريم كه اعراض است يعنى اسقاط حق عينى به اختيار است. وقتى طرف مالى را اعراض مى كند در حقيقت جزو مجهول المالك مدنى محسوب مى شود.

سه نوع ملک داریم: موات، بایر، دایر. موات یعنی زمین مرده زمینی که هیچگونه پوشش گیاهی از اول نداشته و ندارد و هیچ شخصی هم در در ۱۳۵۸/۰۴/۰۵ این ملک را احیا و آبادانی نکرده است. مثل کویرزمین بایر قبلا احیا و آبادانی در آن بوده ولی بنا به هر دلیلی اکنون احیا و آبادانی آن از بین رفته است. زمین دایر یعنی احیا شده و در حال حاضر آبادانی در آن صورت گرفته و مورد بهره برداری است.

آثار حقوقی ملک ثبت شده خیلی بالاتر از سایر املاک است.

در اظهارنامه هم برای هر شخصی که ملک داشته و برای هر پلاک فرعی یک اظهارنامه تخصیص یافت و برای متصرفین آن این اظهارنامه ها ارائه گردید. اظهارنامه عبارت است از اخبار و حقی به نحو قانونی. به موجب ماده ۱۲۵۹ قانون مدنی، قانونگذار اقرار را تعریف کرده است. برعکس اقرار دعوا است که دعوا اخبار و حقی به نفع خود و ضرر دیگری است. شهادت اخبار و حقی به نفع یکی و به ضرر دیگری است. اظهارنامه اخبار و حق به نحو قانونی است.

اظهارنامه چون باید توسط متقاضی تنظیم میشد ولی به علت کم سواد بودن و بیسواد بودن و عدم استقبال مردم، قانونگذار نمایندگان ثبت را موظف و ملکف کرد که اظهارنامه را در این اظهارنامه ذکر شود و به درب منزل متصرفین مراجعه می کردند و این اظهارنامه را تسلیم می کردند.

املاک از حیث انجام تشریفات ثبتی و ثبت یا عدم آن به سه دسته تقسیم می شوند

۱- عده ای از افراد در اجرای قانون ثبت عمومی، تمام تشریفات قانونی ثبت را گذراندند و ملک موردنظر خود را که اداره ثبت شناسایی کرده بود در دفتر املاک ثبت کردند که به اینگونه املاک، املاک ثبت شده گویند.

۲- عده ای درخواست ثبت کردند اما بنا به هر دلیلی منتج به ثبت دفتر املاک نگردید که به اینگونه املاک، املاک جاری یا در جریان ثبت می گویند.

۳- عده ای اصلا به اداره ثبت تقاضای ملک خود را نکردند و اظهارنامه ای که اداره ثبت داده، در ید دارند. به اینگونه املاک مجهول المالک می گویند. زیرا هیچ شخصی نسبت به

این ملک رسماً ادعای مالکیت نکرده است. همچنین ممکن است اشخاص نسبت به اینگونه املاک معاملاتی انجام داده باشند که اداره ثبت از این موضوع بی اطلاع است.

در حال حاضر آماری که در سازمان ثبت اسناد و املاک کشور وجود دارد، بین ۳۸ تا ۴۰ درصد املاک واقع در کشور مجهول المالك است. یعنی حدود ۸۰ درصد از املاکی که نزد کشاورزان هست، مجهول المالك هستند. حدود ۳۰ الی ۳۲ درصد املاک جاری هستند و حدود ۲۸ الی ۳۰ درصد املاک که عموماً املاک شهری هستند، ثبت شده هستند. اداره ثبت اسناد و املاک در هنگام اجرای قانون عمومی ثبت، ۳۵ سال طول کشید تا کلیه املاک خصوصی اشخاص را شناسایی کند و آنها را در دفتر توزیع اظهارنامه تعرفه کند.

از سال ۱۳۳۵ تا سال ۱۳۴۱ کلیه املاک کشور در فصول مختلف توسط هواپیماهای عکس برداری بسیار پیشرفته، عکس برداری شده است. این عکس ها تبدیل به نقشه شده است. این عکس ها در سازمان نقشه برداری هست. سپس قانون ملی شدن جنگل ها و مراتع در ۱۳۴۱/۱۰/۲۷ به تصویب رسید که اولین قانون مرحله اصلاحات ارضی هم در همین تاریخ تصویب شد. طبق این قانون کلیه جنگل ها، مراتع و بیشه های طبیعی که تا کنون (۱۳۴۱/۱۰/۲۷) احیاء نشده اند، متعلق به دولت است هر چند که افراد نسبت به اینگونه اراضی سند مالکیت گرفته باشند.

به اموال پیدا شده مال مجهول المالك مدنی گویند. دو نوع مال مجهول المالك مدنی داریم:

۱- اموال پیدا شده

۲- اموال اعراض شده: اسقاط حق عینی به اختیار

زمین موات: یعنی زمین مرده. یعنی زمینی که هیچگونه پوشش گیاهی نداشته و ندارد و هیچ شخصی هم تا ۱۳۵۸/۰۴/۰۵ این ملک را احیاء و آبادانی نکرده است. مثل کویر

زمین بایر: زمین بایر قبلا در آن احیاء و آبادانی وجود داشته ولی بنا به هر دلیلی اکنون تخریب شده و احیاء و آبادانی در آن صورت نگرفته است.

زمین دایر: زمین احیاء شده و در حال حاضر احیاء و آبادانی در آن صورت گرفته و در حال حاضر در حال بهره برداری است.

آثار حقوقی املاک ثبت شده "

۱- املاکی که ثبت دفتر املاک شده و تشریفات آن طی شده در مقابل همه دارای اعتبار است (مستند به ماده ۲۲ قانون ثبت).

۲- ماده ۷۳ قانون ثبت مقرر می دارد که قضات و مامورین دیگر دولتی که از اعتبار دادن به اسناد ثبت شده استنکاف نمایند در محکمه انتظامی یا اداری تعقیب می شوند و در صورتی که این تقصیر قضات یا مامورین بدون جهت قانونی باشد و به همین جهت، ضرر مسلم نسبت به صاحبان اسناد رسمی متوجه شود محکمه انتظامی یا اداری علاوه بر مجازات اداری، آن ها را به جبران خسارات وارده نیز محکوم خواهد نمود.

ماده ۲۲ قانون ثبت "همینکه ملکی مطابق قانون در دفتر املاک به ثبت رسید دولت فقط

کسی را که ملک با اسم او ثبت شده و یا کسی را که ملک مزبور با و منتقل گردیده و این انتقال نیز در دفتر املاک به ثبت رسیده و یا اینکه ملک مزبور از مالک رسمی ارثا با و رسیده باشد مالک خواهد شناخت. در مورد ارث هم ملک وقتی در دفتر املاک با اسم وراثت ثبت می شود که وراثت و انحصار آنها محرز و در سهم الارث بین آنها توافق بوده و یا در صورت اختلاف حکم نهائی در آن باب صادر شده باشد."

سوال: آیا پوشش گیاهی خودرو زمین را از موات بودن خارج می کند؟

اگر ملک پوشش گیاهی داشته باشد، ملک موات نیست بلکه مرتع است. در موات به علت نوع خاص خاکی که دارد به هیچ عنوان هیچگونه پوشش گیاهی در آن به عمل نمی آید و فاقد هر گونه پوشش گیاهی است.

۳- ماده ۷۲ قانون ثبت مقرر می دارد " که کلیه معاملات راجعه به اموال غیرمنقول که بر طبق مقررات راجعه به ثبت املاک ثبت شده است نسبت به طرفین معامله و قائم مقام قانونی آنها و اشخاص ثالث دارای اعتبار کامل و رسمیت خواهد بود."

اگر تسهیلات بانکی از بانک بگیرید و ملکی را در ترهین بانک قرار دهید، شخص نمی تواند ملک را به ثالث بفروشد.

ملکی را در ترهین بانک قرار داده اید و نیاز دارید که این ملک را بفروشید. یک مبایعه نامه به ثالثی تنظیم می کنید و یک وکالت بلاعزل هم به وی می دهید. بنا به هر عللی آن شخص مالک ورشکست می شود یا بدهی بالا می آورد یا یک سری اسناد ذمه ای دارد یا حتی همسر وی مهریه خود را اجرا گذاشته است. در اینصورت باید چیکار کرد؟

اولین اقدام اداره ثبت این است که اموال را شناسایی می کند. چون معامله انجام نشده و در دفتر املاک ثبت نشده و به نام فروشنده ثبت دفتر املاک شده، پاسخ داده می شود که این شخص فروشنده کماکان مالک است. بنابراین همسر وی به عنوان نفر دوم ملک را بازداشت می کند. اگر تسهیلات بانک مرتفع شده باشد، می تواند نفر دوم ملک را مزایده بگذارد. زیرا مبایعه نامه یک سند عادی است و قابل انکار و تردید است و وکالتنامه هم مالکیت ایجاد نمی کند. وکالت نامه فقط به شما حق می دهد که بتوانید از اراده آن شخص استفاده کنید و به موقع ملک مدنظر را به نام خود کنید.

۴- حسب وحدت رویه دیوان عالی کشور ۶۷۲- ۱۳۸۳/۱۰/۱ " خلع ید از اموال غیرمنقول فرع بر مالکیت است. بنابراین طرح دعوای خلع ید از زمین قبل از احراز و اثبات مالکیت قابل استماع نیست....."

اگر شخص ثالثی ملک جاری را تصرف کند و شما به عنوان خلع ید شکایت کنید، دادگاه این خلع ید را نمی پذیرد. ماده ۴۸ قانون ثبت صراحت دارد که " سندیکه مطابق مواد فوق باید ثبت برسد و به ثبت نرسیده در هیچیک از ادارات و محاکم پذیرفته نخواهد شد.. " ملک جاری قابل نقل و انتقال توسط اشخاص هست. املاکی که باید به ثبت برسند در اجرای ثبت عمومی ولی به

ثبت نرسیدند در هیچکدام از ادارات محاکم قابل پذیرش نیست بنابراین اگر کسی ملک دیگری را تصرف کرده که ثبت نشده است ، فقط باید از باب تصرف عدوانی از مرجع قضایی دادخواست دهید و از بعد خلع ید رسیدگی نمی شود.

۵- لازم الاجرا بودن اسناد ثبت شده :

ماده ۹۲ قانون ثبت " مدلول کلیه اسناد رسمی راجع بدیون و سایر اموال منقول بدون احتیاج حکمی از محاکم عدلیه لازم الاجرا است مگر در مورد تسلیم عین منقولی که شخص ثالثی متصرف و مدعی مالکیت آن باشد "

ماده ۹۳ قانون ثبت " کلیه اسناد رسمی راجع بمعاملات املاک ثبت شده مستقلا و بدون مراجعه بمحاکم لازم الاجراء است

آثار حقوقی املاک مجهول المالك :

- ۱- در خصوص ملک مجهول المالك قابل نقل و انتقال در دفتر اسناد رسمی نیست،
- ۲- قابل توقیف بدون مراجعه به محاکم نیست،
- ۳- قابل وثیقه گذاشتن نیست، قابل ترهین نیست
- ۴- و همچنین اینگونه املاک فقط در مقابل طرفین و قائم مقام قانونی آنها دارای ارزش و اعتبار و در مقابل ثالث هیچگونه ارزش و اعتباری ندارد.

تقاضای ثبت ملک مجهول المالك

ملکی که مجهول المالك است و شخصی بخواهد تقاضای ثبت کند دارای چند حالت است:

۱- سلسله ایادی زنجیروار مبایعه نامه ها به کسی که ملک در دفتر توزیع اظهارنامه به

نام او تعرفه شده، برسد. اگر چنین حالتی باشد، طرف درخواست ثبت می کند:

الف : اگر ملک بیاض، زمین خالی و عاری از هر گونه اعیانی باشد باید چارچوب آن را به اندازه نیم متر پی کنی کند.

ب: اگر ملک در قالب منزل، باغ، پرچین و سنگ چین باشد، نیاز به پی کنی نیست. در دو حالت فوق: اگر سلسله ایادی به شخص برسد که در دفتر توزیع اظهارنامه بنام ایشان تعرفه شده است، نقشه بردار به محل وقوع ملک می آید و بدواً تثبیت موقعیت ملک را انجام می دهد. پس از تثبیت موقعیت، تثبیت مالکیت و جستجوی لازم به عمل می آید.

آیا در اینجا تصرف به عنوان مالکیت دلیل مالکیت هم احراز می شود یا خیر؟

دو حالت دارد.

۱- زمانی هست که هیچ کس مدعی نیست و یک نفر مدعی است و آن شخصی است که درخواست ثبت از اداره ثبت کرده است. در اینصورت با بررسی هایی که نماینده و نقشه بردار به عمل می آید، صورتمجلس احراز تصرف بلامنازع تنظیم می کند.

۲- اما زمانی وجود دارد که یک شخص دیگر هم مدعی است که متصرف است. در اینصورت اداره ثبت نمی تواند کاری کند و صورتمجلس منفی تنظیم می کند و طرفین را به اداره ثبت هدایت می کند تا مدارک خود را ابراز کنند. اگر یکی تمکین کرد که هیچی واز دیگری پذیرش ثبت به عمل می آید و اگر تمکین نکردند در اینصورت نماینده مجدداً به محل وقوع ملک مراجعه می کند و باید تحقیقات جامعی به عمل آورد و باید با امارات قانونی اعلام کند که کدام یک از این اشخاص متصرف واقعی هستند. در اینجا چون موضوع راجع به اصل است، موضوع به هیات نظارت مطرح می شود. هیات نظارت هفته ای دو نوبت خارج از ساعت اداری تشکیل می شود و نسبت به اشتباهات و اشکالات ثبتی، تعارض در تصرف، تعارض در تصرف، تزامم، تداخل، تجاوز رسیدگی می کند و رای مقتضی صادر می کند. چون موضوع مربوط به بند ۱ ماده ۲۵ اصلاحی ثبت و راجع به اصل ملک است رای هیات نظر قابل تجدیدنظر در شورای عالی ثبت است.

ذکر چند اختلاف و اشتباه ثبتی

تفاوت تعارض در تصرف با تعارض در اسناد

۱- **تعارض در تصرف** قبل از ثبت ملک، قبل از تشکیل پرونده ثبتی، قبل از احراز تصرف بلامنازع، قبل از هرگونه اقدام قانونی جهت تثبیت مالکیت ملک، دوشخص یا سه شخص مدعی مالکیت یک ملک هستند در اجرای ماده ۳۵ قانون مدنی تصرف به عنوان مالکیت دلیل مالکیت است.

۲- **تزاحم:** باید سلسله ایادی و زنجیروار به شخصی برسد که ملک در دفتر توزیع اظهارنامه به نام او تعرفه شده است. وارث آن شخصی که ملک در دفتر توزیع اظهارنامه ملک به نام او تعرفه شده، و اظهارنامه نیز نزد وارث است ولی ملک در ید و تصرف شخص ثالثی است و شخص ثالث تقاضای ثبت ملک کرده است. چون اداره ثبت به اختلافات ماهیتی رسیدگی نمی کند و به اختلافات شکلی رسیدگی می کند. در رسیدگی شکلی هم مواردی را مستند قرار می دهد که در قانون پیش بینی شده باشد. ماده ۳۵ یک اماره قانونی است. یعنی تصرف به عنوان مالکیت دلیل مالکیت است. هرکس هر مالی را نزد خود داشته باشد، اصل بر این است که مالکیت آن مال متعلق به آن شخص است خصوصاً اموال منقول. مگر اینکه طرف مقابل اثبات کند که آن شخص مالک نیست.

ماده ۱۳۲۱ قانون مدنی "امارات قانونی اماراتی است که قانون آن را دلیل بر امری قرار داده مثل امارات مذکوره در این قانون از قبیل **مواد ۳۵ و ۱۰۹ و ۱۱۰۰ و ۱۱۵۸ و ۱۱۵۹** و غیر آنها و سایر امارات مصرحه در قوانین دیگر."

ماده ۱۳۲۲ "امارات قانونی در کلیه دعاوی اگر چه از دعاوی باشد که بشهادت شهود قابل اثبات نیست معتبر است مگر آنکه دلیل برخلاف آن موجود باشد."

بنابراین در اداره ثبت به این اماره قانونی توجه می شود. صورتجلسه ای وجود دارد تحت عنوان صورتجلسه احراز تصرف بلامنازع. یعنی هیچ نزاعی در آن وجود نداشته باشد. یعنی فقط تصرف طرف احراز شود. اولین اقدامی هم که در اداره ثبت، ثبت املاک را شناسایی کرده، در راستای تصرفات اشخاص املاک را شناسایی کرده است. هر چند که مورث آن را واگذار کرده باشد.

۳- **تعارض اسناد زمانی که کلاً یا جزئاً یک ملکی تقاضای ثبت شده و پس مدتی شخص دیگری آن را تقاضای ثبت می کند.** قبل از اینکه هر دو ملک ثبت دفتر املاک شود،

اداره ثبت متوجه می شود که قسمتی از هر دو ملک داخل همدیگر هستند. در اینجا چون هنوز ثبت دفتر املاک نشده، به آن تداخل می گویند. رسیدگی به این امر با هیات نظارت است. هیات نظارت هر کسی که زودتر پذیرش ثبت کرده را مبنا قرار می دهد و به عنوان پرونده مقدم تشخیص می دهد و دستور می دهد که هیات نظارت در اجرای بند ۲ ماده ۲۵ اصلاحی، اظهارنامه دوم را اصلاح کنند.

بند ۲ ماده ۲۵ اصلاحی ثبت "هرگاه هیأت نظارت تشخیص دهد که در جریان مقدماتی ثبت املاک اشتباه مؤثر واقع شده آن اشتباه و همچنین عملیات بعدی که اشتباه مزبور در آن مؤثر بوده ابطال و جریان ثبت طبق مقررات تجدید یا تکمیل یا اصلاح میگردد."

زمانی هست که قسمتی از ملک در دفتر توزیع اظهارنامه من هست و همان قسمت در دفتر توزیع اظهارنامه دیگری نیز می باشد. شخص اول تقاضای ثبت می کند و تمام جری تشریفات قانونی آن طی می شود. در آگهی نوبتی، شما به عنوان شخص دوم اعتراض نمی کنید. در تحدید حدود نیز اعتراض نمی کنید و همچنین در ۳۰ روز از تاریخ صورتمجلس هم اعتراض نمی کنید. طبق ماده ۲۴ قانون ثبت بعد از انقضای مدت اعتراض هیچ دعوایی پذیرفته نمی شود.

ماده ۲۴ قانون ثبت "پس از انقضای مدت اعتراض دعوی اینکه در ضمن جریان ثبت تضییع حقی از کسی شده پذیرفته نخواهد شد نه بعنوان عین نه بعنوان قیمت نه بهیچ عنوان دیگر [دیگر] خواه حقوقی باشد خواه جزائی."

۴- تجاوز: تجاوز دو نوع است:

۱- سر خوردگی

۲- اشتباه ثبتی

در خصوص مساحتی که به اشتباه از ملک دیگری جزو ملک شخص دیگر قرار بگیرد و تجاوزی در آن صورت بگیرد، در اینصورت این هم قابل رفع می باشد.

ماده ۱۴ قانون حدنگار: هرگاه بین مالکان مجاور در مورد مساحت، حدود و حقوق املاک مندرج در سند اختلاف باشد، در صورتی که با یکدیگر به صورت رسمی مصالحه کنند، می توانند درخواست

خود را به اداره ثبت اسناد و املاک محل تسلیم نمایند. اداره مذکور پس از تنظیم صورت مجلس اصلاحی مکلف به ثبت اصلاحات در نظام جامع و صدور اسناد جدید است.

طبق بند ۱ ماده ۲۵ اصلاحی، هرگاه در اجرای مقررات ماده ۱۱ از جهت پذیرفتن تقاضای ثبت، اختلافی بین اشخاص و اداره ثبت واقع شود و یا اشتباهی تولید گردد و یا در تصرف اشخاص تراحم و تعارض باشد رفع اختلاف و تعیین تکلیف و یا ابطال و یا اصلاح درخواست ثبت با هیات نظارت است. این بند بسیار مهم است و راجع به اصل ملک است. موضوعی که راجع به اصل ملک باشد، حتما قابل اعتراض در شورای عالی ثبت است.

اداره ثبت بررسی می کند و می بیند سلسله ایادی زنجیروار به کسی که ملک در دفتر توزیع اظهارنامه به نام شخصی تعرفه شده نمی رسد. در اینجا اداره ثبت پذیرش نمی کند. مراتب به هیات نظارت می رود. هیات نظارت بررسی که بعمل می آورد، تصرفات قانونی طرف برای هیات نظارت احراز می شود. اگر این امر احراز شود، در اینصورت هیات نظارت دستور می دهد که از متصرف پذیرش ثبت به عمل آید. در اینجا است که اختلاف بین اداره ثبت و متقاضی ثبت به وجود می آید.

شخصی در طالقان ملکی را درخواست ثبت کرده بود. به جای اینکه فقط ملک خود را درخواست ثبت کند، مجاور را هم درخواست کرده بود. ملک مجاور را کوچک کرده بود. ۲۳ هزار متر درخواست ثبت کرده بود. اداره ثبت هم آمده بود احراز تصرف بلامنازع کرده بود، پذیرش ثبت به عمل آورده بود، عملیات مقدماتی آگهی نوبتی و تحدیدی و تحدید حدود صورت گرفته بود اما ملک ثبت دفتر املاک نشده بود. طرف اگر شکایت می کرد دادگاه نمی توانست وارد شود. چون آگهی های نوبتی و تحدیدی و مهلت اعتراض سپری شده است. در اینجا هیچ اعتراض مورد پذیرش نمی شود. در اینجا چون اشتباه ثبتی صورت گرفته، چون از جهت پذیرش تقاضای ثبت اشتباهی حادث شده، هیات نظارت می تواند هر بلایی سر اظهارنامه و محتویات پرونده بیاورد. هیات دستور داده، ملک متقاضی که تمام تشریفات آن طی شده، آن قسمت مجاور از آن کسر شود و از این شخص (متصرف) پذیرش ثبت به عمل آید. طرف اعتراض کرد و شورای عالی ثبت رای هیات نظارت را مجدد تکرار کرد.

ماده ۱۰۱ آیین نامه قانون ثبت "در موردیکه ملکی مورد اعتراض واقع شود اعم از اینکه مستدعی ثبت بااعتراض معترض تمکین کند یا در دادگاه [دادگاه] محکوم شود معترض محکوم له جانشین مستدعی شناخته شده و چنانچه مانع دیگری [دیگری] نباشد ملک طبق حکم نهائی دادگاه [دادگاه] ثبت خواهد کردید [گردید] و محتاج بآگهی مجدد بنام معترض نخواهد بود."

اگر اثبات کنید که ملک مطابق قانون ثبت دفتر املاک نشده، باید در اجرای ماده ۶ اصلاحی قانون ثبت و ماده ۲۵ اصلاحی قانون ثبت، هیات نظارت احراز اشتباه کند و مرجع قضایی از این بعد وارد مسئله شده نسبت به ابطال ثبت و سند تصمیم می گیرد در غیر اینصورت مرجع قضایی وارد مسئله نمی شود.

اگر می خواهید یک مال غیرمنقولی را خریداری کنید اگر تک برگ است ابتدا مراجعه کنید که آیا سند المثنی برای آن صادر شده یا خیر. اگر المثنی صادر شده با احتیاط خریداری کنید. همچنین سند مالکیت صادره در راستای ماده ۱۴۷ و قانون تعیین تکلیف نیز نباید باشد. چون احتمال باطل شدن اینگونه اسناد زیاد است. ذیل بند ۶ ماده ۱۴۷ صراحتاً گفته شده است "..... صدور سند مالکیت جدید مانع مراجعه متضرر به دادگاه نخواهد بود."

نکته: به هیچ عنوان به صورت واقعی هیچ ملکی نیست که پلاک ثبتی وجود نداشته باشد.

تفاوت بین آگهی ماده ۹ و ماده ۱۰

اولا: هر دو منسوخ است. آگهی ماده ۹ قبل از اینکه پلاک کوبی شود، اعلام می کنند که می خواهند در آن منطقه پلاک کوبی صورت گیرد. آگهی ماده ۱۰ جار می زنند که سه نوبت به فاصله ۱۰ روز منتشر می شود و جار می زنند که عملیاتی را شروع می کنند. ماده ۹ قبل از عملیات است و ماده ۱۰ در اجرای عملیات است.

اسناد تک برگ در مورد زمین ها کشاورزی: زمین های کشاورزی به هم متصل هستند. در برخی اسناد تک برگ صادره، چهار طرف ملک را پلاک کردند و حق ارتفاقی برای مالک لحاظ نکردند: صدور چنین سندی اشتباه است و قطعاً باید اصلاح کنند.

برای املاکی که ثبت دفتر املاک شده، سند مالکیت صادر می شود. سند مالکیت رونوشت دفتر املاک است که اکنون دفتر الکترونیک است. ماده ۷۴ قانون ثبت هم می گوید سوادى که مطابقت آن با ثبت دفتر تصدیق شده است به منزله اصل سند خواهد بود مگر در صورت اثبات عدم مطابقت سواد با ثبت دفتر. بنابراین سندی که نزد اشخاص هست رونوشت دفتر املاک است که آثار زیادی دارد و در مقابل اشخاص ثالث هم دارای اعتبار است ولی برای املاک جاری چنین سندی وجود ندارد. **ملکی که بنچاق دارد یعنی ملک جاری است.** این ملک هنوز ثبت دفتر املاک نشده است. این ملک هنوز عملیات مقدماتی آن پایان نپذیرفته یا اگر پایان پذیرفته، ثبت دفتر املاک نشده و آثار این ملک با املاکی که ثبت دفتر املاک شده متفاوت است. معمولاً چنین اسنادی را ترهین نمی کنند. چون احتمال دارد که این ملک ترهین کنند و در هنگامی که می خواهند آگهی نوبتی کنند کل ملک مستحق للغير دربیاید و کل حق آن تزییع شود. یا هنگام تحدید حدود، طرف اعتراض کند و مستحق للغير شود. ملکی که ثبت دفتر املاک نشده باشد، به هیچ عنوان در ترهین قرار نمی گیرد. ولی مراجع قضایی، ملکی که در ترهین هست را نیز بازداشت می کنند.

در ساختمان واحدهایی که به حیاط مشاعی دسترسی دارند، می تواند صلح حقوق به واحدی که دسترسی دارند، کنند؟

خیر زیرا در اینصورت حق آنها در عرصه ضایع می شود. هنگام تخریب و نوسازی، قدرالسهم زیر سوال می رود.

در آپارتمان فقط سند مالکیت اعیانی داده می شود و کسانی که اوقافی نیستند و عرصه هم متعلق به آنها است، عرصه را می نویسیم: به قدر سهم از مشاعات مشترکات طبق قانون تملک آپارتمان ها و آیین نامه اجرایی آن (در قسمت حدود و مشخصات ملک)

آیا دادخواستی رأسا با عنوان ابطال اظهارنامه وجود ندارد؟ ماده ۲۴ قانون ثبت. "پس از انقضای مدت اعتراض دعوی اینکه در ضمن جریان ثبت تضییع حقی از کسی شده پذیرفته نخواهد شد نه بعنوان عین نه بعنوان قیمت نه بهیچ عنوان دیگر [دیگر] خواه حقوقی باشد خواه جزائی."

املاکی که در اجرای قواعد عمومی ثبت شده، این قانون حاکم است ولی املاکی که در اجرای قوانین خاص ثبت شده به این شکل نیست.

اگر دو واحد مختلف با دو واحد مختلف، مالک آنها بخواهند پارکینگ خود را به هم جا به جا کنند، باید چه کار کنند؟

باید به دفتر اسناد رسمی مراجعه کنند و سند صلح تنظیم کنند. اداره ثبت باید اسناد آنها را به صورت سند جدید و وضع جدید به آنها تحویل دهد.

املاک بنچاقی در مقابل اشخاص ثالث اعتبار دارند؟

خیر اعتبار ندارند. زیرا طبق ماده ۱۲۹۰ قانون مدنی اصل را بر این گذاشته که اسناد رسمی در مقابل طرفین و قائم مقام قانونی آنها معتبر است مگر اینکه در خود قانون پیش بینی شده باشد که اسناد در مقابل اشخاص ثالث هم معتبر است. این "مگر" در ماده ۲۲ پیش بینی شده است. همین که ملکی مطابق قانون در دفتر املاک به ثبت رسید دولت فقط کسی را که ملک به اسم او ثبت شده و یا کسی که ملک مزبور به او منتقل گردیده و این انتقال نیز در دفتر املاک به ثبت رسیده یا اینکه ملک مزبور از مالک رسمی ارثاً به او رسیده باشد مالک خواهد شناخت. طبق ماده ۷۲ کلیه معاملات راجعه به اموال غیرمنقول که بر طبق مقررات راجعه به ثبت

املاک ثبت شده است نسبت به طرفین معامله و قائم مقام قانونی آن‌ها و اشخاص ثالث دارای اعتبار کامل و رسمیت خواهد بود. و طبق ماده ۷۳ قضاات و مامورین دیگر دولتی که از اعتبار دادن به اسناد ثبت شده استنکاف نمایند در محکمه انتظامی یا اداری تعقیب می‌شوند و در صورتی که این تقصیر قضاات یا مامورین بدون جهت قانونی باشد و به همین جهت، ضرر مسلم نسبت به صاحبان اسناد رسمی متوجه شود محکمه انتظامی یا اداری علاوه بر مجازات اداری، آن‌ها را به جبران خسارات وارده نیز محکوم خواهد نمود. طبق ماده ۴۸ اسنادی که باید به ثبت برسد، به ثبت نرسیده در هیچکدام از ادارات محاکم قابل پذیرش نیست. بنابراین اسنادی که در قالب بنچاق هستند و ملک جاری هستند در مقابل اشخاص ثالث دارای اعتبار نیست و به همین خاطر وحدت رویه شماره ۶۷۲-۸۳/۱۰/۱ دیوان عالی کشور مقرر می‌دارد "خلع ید فرع بر مالکیت است. ..."

ایرانی غیر مقیم در ایران می‌تواند ملک ورثه ثبت شده به ارث رسیده را درخواست ثبت نماید؟ از لحاظ حقوقی بله زیرا یک حق مکتسبه به شخص ایجاد شد و مورث آنها از آن قانون مقررات استفاده کرده و این ملک را تملک کرده است.

دو نوع انتقال وجود دارد:

۱- انتقال قهری: وقتی انتقال قهری صورت می‌گیرد، یعنی در حقیقت انتقال صورت گرفته است. به کسی که ترکه تعلق می‌گیرد، مکلف هستیم که باید به وی سند مالکیت دهیم. چون انتقال واقع شده است.

۲- انتقال ارادی یا قراردادی: به موجب یکی از عقود ناقله مثل بیع، صلح، معاوضه

آیا امکان فروش سهم مشاع غیرقابل افراز که بخشی از آن اوقاف باشد، هست؟

فروش اوقاف بسیار سخت است و دارای شرایط بسیار سختی می باشد.

تبصره ۶ ماده واحده قانون ابطال آب و فروش اراضی موقوفه.

تمام املاکی که در اجرای قانون ابطال جزو اراضی اوقافی شناخته شده ولی ملی هستند باید به ملی بودن برگردد و از اوقاف خارج شود.

حق ارتفاق: فرض کنید ملک شما یک حق ارتفاق از ملک من دارد. یک نهر هست و یک جاده ای هم برای آن نهر تعبیه شده است. در قانون پیش بینی شده که این ملک جزو ملک مالک محسوب می شود (نهر و راه عبور) ولی در سند مالکیت این حق ارتفاق صراحتاً قید می شود و در سند مالکیت آن شخصی که حق ارتفاق از ملک دیگری دارد، این موضوع نیز قید می شود. من ملک را و نهر و جاده را ثبت می کنم و حق ارتفاق را در آن قید نمی کنم ولی در سند مالکیت شما حق ارتفاق از ملک من قید شده است. در اینجا تعارض پیش می آید. برای یک ملک کلاً یا جزئاً دو سند مالکیت صادر شده است. در این قسمت جزئاً دو حق ایجاد شده است: یکی برای من که در سند مالکیت خود قید شده و یکی برای شما که این حق سلب شده است. در اینجا با همدیگر تلاقی پیدا می کنند که موضوع تعارض می کند و به هیات نظارت می رود.

در خصوص اینکه وزارت تعاون و امور روستایی با توجه به قانون واگذاری دهات و مزارع موقوفه، سال ۵۶ پنجاه هزار متر واگذاری انجام داد. آیا این زارعین می توانند اعیانی بسازند و برای اعیانی های خود سند بگیرند؟

آیین نامه قانون اوقاف و امور خیریه پیش بینی کرده که زارعینی که در آنجا کشاورزی می کردند، حق اولویت نسبت به دیگران دارند و باید حتماً اجازه نامه تنظیم کنند و اعیانی احداث کنند یا کشاورزی کنند.

نکته: در خصوص موارد اختلافات و اشتباهات ثبتی ۴ مورد وجود دارد که قابل اعتراض مستقیم در شورای عالی ثبت است:

۱- بند ۱ ماده ۲۵ اصلاحی

۲- بند ۵ ماده ۲۵ اصلاحی

۳- بند ۷ ماده ۲۵ اصلاحی

۴- قوانین خاص: اگر در اجرای قوانین خاص اشتباهی حادث شود، رسیدگی و تعیین تکلیف آن با هیات نظارت است و رای هیات نظارت نیز قابل اعتراض در شورای عالی ثبت است.

سایر موارد اشتباهات ثبتی قطعی و لازم الاجراست و قابل اعتراض در شورای عالی ثبت نیست مگر اینکه اعتراضی صورت بگیرد و رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور تشخیص دهد که رای صادره خلاف قانون است، اگر رای اجرا نشده باشد، شورای عالی ثبت به این موضوع رسیدگی و اتخاذ تصمیم می کند.

بند ۳ ماده ۲۵ اصلاحی ثبت که بسیار حائز اهمیت است در دو بخش است:

بخش اول اشتباه قلمی است. در هنگام ثبت دفتر املاک یا درانتقالات بعدی اشتباه حادث شود، تعیین تکلیف آن با هیات نظارت است. اکنون با توجه به اینکه اسناد به صورت الکترونیکی شده، بند اول خیلی مصداق ندارد و مربوط به پرونده های گذشته ای که اشتباهات قلمی رخ داده، شامل می شود.

هنگامی که یک ساختمان ۱۰ طبقه احداث می شود و ملک دیگر خالی از هرگونه اعیانی است، این به هیچ عنوان قابلیت رسیدگی در مرجع قضایی را ندارد و اگر طرفین با هم مصالحه کرده باشند، قابلیت طرح در هیات نظارت است مشروط بر اینکه اقرارنامه ای تنظیم کنند، در اینصورت هیات نظارت ملکف است به این امر رسیدگی و رای مقتضی در این خصوص صادر کند. رای هیات در این خصوص قطعی و لازم الاجرا است.

بخش دوم این است که ثبت دفتر املاک مغایر با سند رسمی یا حکم مرجع قضایی باشد. اگر چنین اتفاقی صورت بگیرد، هیات نظارت دستور می دهد دفتر املاک براساس رای مرجع قضایی

و همچنین براساس سند مالکیتی که در دفتر اسناد رسمی تنظیم می شود، اصلاح شود. مثلاً اگر خلاصه معامله ای ثبت نشده باشد یک فعل و انفعالاتی در دفتر املاک صورت گرفته باشد، و بعداً معلوم شود که خلاصه معامله ثبت دفتر املاک نشده، در اینجا هیات نظارت دستور می دهد که سند تنظیمی ثبت دفتر املاک شود.

بند ۴ ماده ۲۵ اصلاحی قانون ثبت که در حقیقت همان بند ۲ ماده ۲۵ اصلاحی ثبت است منتهی در بند ۲ ماده ۲۵ اصلاحی مقرر می دارد اگر در عملیات مقدماتی اشتباهی حادث شود و این اشتباه واقع شود، رسیدگی و تعیین تکلیف آن با هیات نظارت است ولی اگر آن اشتباه مورد توجه واقع نشود و منجر به ثبت دفتر املاک شود در اینصورت طبق بند ۴ ماده ۲۵ اصلاحی هیات نظارت مکلف است به این امر رسیدگی کند اما اینجا مثل بند ۲ نیست که هیات نظارت به راحتی بتواند نسبت به عملیات ثبتی رای به ابطال، اصلاح یا تجدید دهد. هیات نظارت در اینجا با ۲ امر مواجه است:

۱- اگر اصلاح یک اشتباه موجب تضییع حق کسی را فراهم کند، هیات نظارت احراز اشتباه می کند ولی ابطال را موکول به مرجع قضایی می کند. ولی اگر هیات نظارت تشخیص دهد که اصلاح آن اشتباه موجب تضییع حق شخص دیگری را فراهم نمی کند، رای به اصلاح اشتباه حادث شده می دهد.

۲- اگر اشتباه در عملیات مقدماتی حاصل شود و مورد توجه واقع نشود و منجر به ثبت دفتر املاک شود و ملک مورد نظر به ثالثی منتقل شود، قضیه فرق می کند و موضوع ماده ۱۴۹ الحاقی به قانون ثبت است. به علت عدم ذینفع بودن، هیات نظارت صالح به رسیدگی نیست. طبق ماده ۱۴۹ نسبت به ملکی که با مساحت معین مورد معامله قرار گرفته باشد و بعداً معلوم شود اضافه مساحت دارد ذی نفع می تواند قیمت اضافی را بر اساس ارزش مندرج در اولین سند انتقال و سایر هزینه های قانونی معامله به صندوق ثبت تودیع و تقاضای اصلاح سند خود را بنماید. در صورتی که اضافه مساحت در محدوده سند مالکیت بوده و به مجاورین تجاوزی نشده و در عین حال بین مالک و خریدار نسبت به اضافه مذکور قراری داده نشده باشد، اداره ثبت، سند را اصلاح و به ذی نفع اخطار می نماید تا وجه تودیعی

را از صندوق ثبت دریافت دارد. عدم مراجعه فروشنده برای دریافت وجه در مدتی زاید بر ده سال از تاریخ اصلاح سند اعراض محسوب و وجه به حساب درآمد اختصاصی ثبت واریز می‌شود. اگر ملکی با مساحت معین، ثبت دفتر املاک شده باشد و مورد معامله واقع شده باشد و اضافه مساحت هم داشته باشد، در اینجا موضوع مشمول مقررات ماده ۱۴۹ الحاقی به قانون ثبت است. زیرا هر کدام از این اشتباهات حادث شود و ذاتا ملک اضافه مساحت داشته باشد، مشمول مقررات ماده ۱۴۹ الحاقی به قانون ثبت است.

در ماده ۱۴ قانون کاداستر صراحتا پیش بینی کرده " هرگاه بین مالکان مجاور در مورد مساحت، حدود و حقوق املاک مندرج در سند اختلاف باشد، در صورتی که با یکدیگر به صورت رسمی مصالحه کنند، می توانند درخواست خود را به اداره ثبت اسناد و املاک محل تسلیم نمایند. اداره مذکور پس از تنظیم صورت مجلس اصلاحی مکلف به ثبت اصلاحات در نظام جامع و صدور اسناد جدید است.

چرا ماده ۱۴۹ به عنوان یک اشتباه ثبتی توسط رئیس ثبت محل اصلاح صورت می گیرد؟
زیرا وقتی این اتفاق ها حادث شد، در اینصورت هست که باید قیمت اولین انتقال مندرج در سند مالکیت از مالک فعلی اخذ شود.

اولین قیمت منطقه بندی که در اولین سند انتقال صورت گرفته به میزانی که اضافه مساحت هست، مبلغ آن توسط رئیس ثبت از متقاضی فعلی که مالک فعلی است، اخذ می شود و در صندوق ثبت تودیع می شود، به مالک اولیه ارسال می شود و اخطار داده می شود که مراجعه کند و مبلغ را بگیرد. اگر ظرف ۱۰ سال مالک اولیه مبلغ را دریافت نکرد، آن مبلغ به خزانه دولت واریز می شود.

نکته : ادارات ثبت به هیچ عنوان نمی توانند اموال و مالکیت اشخاص را در اداره ثبت را نقل و انتقال نمایند اما در برخی موارد صراحتا در قانون پیش بینی شده که ادارات ثبت به عنوان قائم مقام دفاتر اسناد رسمی محسوب می شود.

ماده ۱۴۹ الحاقی به قانون ثبت مغایر با ماده ۳۵۵ قانون مدنی نیست زیرا ماده ۳۵۵ هم مربوط به اسناد رسمی، هم اسناد عادی است و هم مربوط به اسنادی است که حدی به حدی بدون طول و ابعاد و مساحت هستند که مشمول این ماده هستند. اسنادی که هنوز ثبت دفتر املاک نشده اند مشمول این ماده هستند. اگر ملکی با مساحت معین ثبت شده باشد و بعداً مورد معامله واقع شود و معلوم شود که اضافه مساحت دارد، مربوط به ماده ۱۴۹ است.

ماده ۳۵۵ قانون مدنی مقرر می دارد "اگر ملکی به شرط داشتن مساحت معین مورد معامله واقع شود" یعنی هنوز مساحت آن تثبیت نشده است. در ماده ۱۴۹ مقرر می دارد "ملکی با مساحت معین مورد معامله واقع شود".

آیا اگر اضافه مساحت در اجرای مقررات ماده ۱۴۷ اصلاحی قانون یا قانون تعیین تکلیف ساختمان های فاقد سند رسمی یا قانون ساماندهی عرضه و تولید مسکن اشتباه پیش بیاید و اضافه مساحت حادث شود، موضوع مشمول مقررات ماده ۱۴۹ هست؟

اگر کسی که سند اولیه را گرفته، خود شخصی که اولین بار سند را در اجرای مقررات ماده ۱۴۷ گرفته یا قانون تعیین تکلیف اراضی و ساختمان های فاقد سند رسمی برای اولین بار سند مالکیت گرفته یا قانون ساماندهی عرضه و تولید مسکن برای اولین بار سند مالکیت گرفته، این شخص می تواند اگر اضافه مساحت حادث شده باشد، به هیات نظارت مراجعه کند و هیات نظارت مکلف است در اجرای بند ۴ رسیدگی کند و رای مقتضی صادر کند. ولی اگر خود اشخاص ملک را به ثالثی واگذار کرده باشند و بعداً معلوم شود که اضافه مساحت دارد، در این صورت است که موضوع مشمول مقررات ماده ۱۴۹ الحاقی به قانون ثبت است.

ملک مشاعی که احد از مالکین اجازه ورود به ملک را نمی دهد، دعوای تصرف عدوانی است یا خلع ید؟

اگر ملک مشاعی مجهول المالك يا جارى باشد، نمی توانید خلع ید کنید چون حسب رای ۶۷۲- ۳۸۳/ ۱۰/۱ وحدت رویه دیوان عالی کشور که می گوید که خلع ید فرع بر مالکیت است و طبق ماده ۲۲ قانون ثبت ملک باید ثبت شده باشد و طبق ماده ۴۸ قانون ثبت که اسنادی که باید به ثبت برسد و به ثبت نرسیده در هیچکدام از ادارات محاکم قابل پذیرش نیست. بنابراین به موجب این مواد نمی توانیم ملک مجهول المالك و ملک جارى را خلع ید کنیم. خلع ید را فقط می توانید نسبت به املاک ثبت شده دهید.

آیا در اعیانی هم ماده ۱۴۹ الحاقی به قانون ثبت قابلیت اجرایی دارد؟

بله در اعیانی هم اگر اضافه مساحت حادث شده باشد، اعمال مقررات ماده ۱۴۹ الحاقی به قانون ثبت حکومت دارد.

اعیانی که احداث می شود و به غیر با سند رسمی منتقل می شود و بعداً معلوم می شود که اضافه مساحت دارد. در اینجا این اضافه مساحت هیچ راه قانونی برای اصلاح آن وجود ندارد. نه هیأت نظارت می توانید مراجعه کنید و نه به دادگاه می توانید مراجعه کنید. می توان متوسل به ماده ۱۴۹ الحاقی به قانون ثبت شد.

بند ۵ ماده ۲۵ اصلاحی ثبت که برخی می پندارند شباهت به بند ۱ دارد مقرر می دارد رسیدگی به تعارض در اسناد مالکیت کلاً یا بعضاً خواه نسبت به اصل ملک خواه نسبت به حدود و حقوق ارتفاقی آن به هیأت نظارت است. بند ۵ ماده ۲۵ اصلاحی در خصوص تعارض در اسناد است نه املاک. به همین خاطر عنوان آن تعارض در اسناد است. در تعارض در اسناد، دفتر املاک ملاک عمل است و در تداخل دفتر اظهارنامه ملاک عمل است. در تعارض به هر نحوی اگر اداره ثبت مطلع شود باید فوراً نماینده نقشه بردار به محل وقوع ملک مراجعه کند و هر دو پرونده را تثبیت موقعیت می کنند.

تجميع:

اگر چند ملك بخواهند با هم تجميع شوند، بايد شرايط يكسانى داشته باشند يعنى اگر يك ملك تجارى باشد، يك ملك ادارى باشد، يك ملك مسكونى باشد، قابل تجميع نيستند مگر اينكه مالك يك نفر باشد و شهردارى يا مرجع ذىصلاح اجازه را به وي بدهد ولى اگر مالكين متعدد باشند، ملك داراى کاربري هاى متفاوت قابليت تجميع ندارد. چون هنگام تجميع، از لحاظ قيمت گذارى همخوانى ندارند، امكان تجميع وجود ندارد مگر اينكه مرجع ذىصلاح اجازه دهد. در تجميع در تمام قطعاتى كه مى خواهد تجميع شود، تمام مالكين بايد قدرالسهم يكسانى داشته باشند. بنابر اين ميزان مالكيتى كه شريك بايد داشته باشد، در همه پلاك هاى تجميع بايد يكسان باشد. منظور سهم يكسان نيست. منظور اين است ميزان سهمى كه شريك در يك قطعه دارد، در قطعات ديگر نيز بايد به همان ميزان سهم داشته باشد و پس از تجميع ميزان قدرالسهم آنها مشخص باشد. در واقع بايد قدرالسهم شريك از هر پلاك يكسان باشد.

موضوع ديگرى كه در تجميع بايد به آن توجه كرد اين است كه احتمال اينكه اضافه مساحت ايجاد شود خيلى زياد است. در اينجا نيز موضوع چون اضافه مساحت ذاتى محسوب مى شود، مشمول مقررات ماده ۱۴۹ الحاقى قانون ثبت قرار مى گيرد.

چقدر احتمال دارد كه صاحب سند موخر الصدور حاكم شود وراى به ابطال سند مقدم الصدور در دادگاه صادر شود؟

احتمال آن بين ۲۰ الى ۳۰ درصد است. بستگى به اين دارد كه تشريفات اوليه اين ملك در سند موخر به چه نحوى باشد. اگر تشريفات اوليه ملك مقدم از تشريفات اوليه سند مقدم باشد در اينصورت احتمال ۹۰ درصد حاكميت سند موخر است. زيرا دادگاه ماهيتى به موضوع رسيدگى مى كند بدون توجه به دفتر املاك، آنچه كه تشريفات قانونى آن صحيح تر انجام شده، دادگاه حكم مى دهد. مرجع قضايى فقط به دفتر املاك اهميت نمى دهد بلكه به عقبه پرونده ثبتي هم اهميت مى

دهد. هر کدام که زودتر درخواست ثبت کرده باشند و تشریفات قانونی آن درست انجام شده باشد، دادگاه آن را ملاک عمل قرار می دهد.

در عمل آیا موردی بوده که در تجمیع اضافه مساحت حادث شود؟

بین ۴۰ الی ۵۰ درصد موارد در تجمیع اضافه مساحت حادث می شود.

رسیدگی اسناد مالکیت معارض دو مرحله ای است:

با توجه به اهمیت موضوع چون هر دو سند مالکیت دارند، قانونگذار هم مرجع ثبتی و هم مرجع قضایی را ملاک عمل قرار داده است. آن کسی که هم عملیات اولیه آن درست بوده و هم زودتر ثبت دفتر املاک شده، در اینجا هیات نظارت و شورای عالی ثبت و دیوان عدالت و مراجع قضایی هم مراجعه کند به جایی نمی رسد چون سند مقدم حاکم است. ولی در برخی موارد دارنده سند موخر زودتر عملیات خود را شروع کرده ولی دیرتر ثبت دفتر املاک شده است. در اینجا احتمال ۹۰ درصد احتمال پیروزی دارد.

اگر دارنده سند مقدم بخواهد ملک خود را به غیر منتقل کند حتما باید به خریدار متذکر شود که این دارای سند معارض است. ضمن اینکه انتقال صورت می گیرد ولی سند مالکیت به آن نمی دهند تا تعیین تکلیف تعارض مشخص شود.

جلسات ۲۵ و ۲۶:

در خصوص تفکیک اختصاصی، ملکی که در رهن بوده و مالک نمی رفته تفکیکی آن را بگیرد و آن را با اسناد عادی واگذار کرده و دادگاه دستور تفکیک موردی آن واحد آپارتمان را داده بود و

اداره ثبت کرج هم تفکیک اختصاصی کرده بود و پول آن را دادند و فک رهن کردند. تفکیک اختصاصی آیا درست است یا خیر؟ آیا می توان یک واحد از ۲۰ واحد را از مرجع قضایی الزام به انجام تعهد یا الزام به تنظیم سند رسمی کرد و اگر دادگاه چنین حکمی داد، چه کار باید کرد؟

ملکی که در ترهین بانک هست یا توسط مرجع قضایی بازداشت شده، اینگونه املاک طبق وحدت رویه شماره ۶۲۰-۱۳۷۶/۸/۲۰ دیوان عالی کشور سال ۶۹، ملکی که در ترهین بانک است بدون رضایت مرتهن قابل تفکیک نیست و حتی قابل مراجعه به دادگاه جهت تفکیک قطعات آپارتمانی نیست مگر اینکه شخص مرتهن اجازه دهد. زیرا با حقوق مرتهن طبق قانون مدنی منافات دارد زیرا مرتهن ۶ دانگ یک قطعه زمین به مساحت ۵۰۰ متر را در ترهین قرار داده، اما اکنون که این ۵۰۰ متر که عرصه است و ۲۰ واحد اعیانی در آن احداث شده و یکی از اعیانی ها از آن جدا می شود و به قدرالسم از عرصه هم جدا می شود بنابراین چون حقوق مرتهن در خطر است در رای وحدت رویه گفته با رضایت مرتهن باشد. اگر مرتهن رضایت دارد و مرجع قضایی نیز حکم قطعی و لازم الاجرا مبنی بر تفکیک این قطعه رای صادر کرد، طبق ماده ۸ قانون آیین دادرسی مدنی، هیچ مقام رسمی نمی تواند از اجرای احکام قضایی جلوگیری کند حتی مرجعی که حکم صادر کرده و مرجع بالاتر می توانند حکم آن مرجع قضایی را تغییر دهند. طبق مواد ۲۵ الی ۲۷ قانون اجرای احکام مدنی مقرر می دارد اگر ابهام یا اجمال یا تناقضی در حکم صادره وجود داشته باشد، می توانند از شعبه صادرکننده حکم در این خصوص سوال کرد و رفع ابهام کرد. بنابراین در چنین مواردی حکم قطعی و لازم الاجرا صادر شده باشد که در ۹۹ درصد اینگونه احکام می گوید پس از اخذ پایان کار. و اگر مرتهن رضایت داده باشد که اداره ثبت بدون نظر مرتهن و صرف همان رضایت، می توان مراجعه به مرجع قضایی کرد و اداره ثبت می تواند تفکیک کند. ولی اگر فقط صرفا جهت اقامه دعوا در مرجع قضایی رضایت داده، مجدد باید بانک مرتهن سوال شود که رضایت برای تفکیک هم می دهد یا خیر. اگر رضایت داد، بدون اینکه تسویه کند، اداره ثبت واحد ثبتی ملک را

۷- رای وحدت رویه شماره ۶۲۰-۷۶/۸/۲۰ " مطابق مواد قانون مدنی گرچه رهن موجب خروج عین مرهونه از مالکیت رهن 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 منافعی حق مرتهن باشد نافذ نخواهد بود، اعم از اینکه معامله رهن با لفظ منافعی حق مرتهن باشد یا بالقوه بنابه مراتب مذکور در جایی که بعد از تحقق رهن، مرتهن مال مرهونه را به تصرف رهن داده اقدام رهن 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."

تفکیک می کند و آن قطعه را از کل قطعات جدا می کند. و اگر رضایت نداد و موکول به پرداخت حقوق تهرینی داد، در اینصورت باید حقوق تهرینی پرداخت شود و ملک طلق شود و در اینصورت در اجرای حکم محکمه می توان آن قطعه را تفکیک کرد. اگر در حکم دادگاه عنوان اخذ پایان کار ذکر نشده باشد، بنابراین در اجرای مواد ۲۵ الی ۲۷ احکام مدنی مراتب به مرجع صادر کننده سوال می شود و اگر مرجع صادر کننده حکم قطعی اعلام کرد که اشکالی ندارد و بدون نظر شهرداری این اقدام صورت گیرد (که بعید است)، در اینصورت می توان تفکیک کرد.

املاکی که در رهن است و مالک بدون اجازه بانک با مالک مجاورتجمع می شود و می سازند و بدون اینکه حقوق رهنی پرداخت شود و ملک از حالت قبلی خارج می شود. بانک چطور باید آن را ارزیابی کرد که به حقوق خود برسند؟ در مورد تجمیع، ملکی که در رهن بانک است بدون اذن بانک شروع به ساخت و ساز می کنند و پس از ساخت عین مرهونه از بین رفته است؟

اگر اداره ثبت چنین کاری کرده باشد که بدون اذن مرتهن اقدام به تجمیع دو پلاک ثبتی کرده باشد که یکی از این پلاک ها در تهرین بانک است، این تخلف آشکار است و طرف تحت تعقیب قرار می گیرد. این موضوع در هیات نظارت به عنوان یک اشتباه ثبتی مطرح و بررسی می شود زیرا حقوق مرتهن در اینجا منظور نشده است. بنابراین حتی اگر مالک یکی هم باشد هم قابلیت اجرایی ندارد و به هیات نظارت می رود و هیات نظارت این را به حالت اول بر می گرداند.

در رابطه با آیین نامه نحوه تعیین کارشناسان مصوب ۱۳۸۷ که در وزارت امور اقتصاد و دارایی که تشکیل می شود. آیا این اجرایی می شود که معاملات بالای ۱۰ برابر حدنصاب معاملات دولتی را حتما باید از طریق این وزارت کارشناسان تعیین شوند یا کانون کارشناسان و مرکز کارشناس می دهند؟

این آیین نامه به اینصورت است که باید مورد اعتماد وزارت امور اقتصاد و دارایی باشد. معمولاً یک تعداد مشخصات از قانون می گیرند و از بین آنها کارشناسانی را انتخاب می کنند.

مواردی که در قانون ثبت اسناد و املاک و قوانین مربوطه، سند عادی مورد پذیرش قرار گرفته است کدام است؟

در قانون و مقررات ثبت همه چیز باید رسمی باشد.

ماده ۱۲۸۷ قانون مدنی، قانونگذار ۳ مرجع را به عنوان مامور رسمی قرار داده:

۱- ادارات ثبت اسناد و املاک: یعنی مامورین ادارات ثبت اقداماتی که انجام می دهند باید در راستای شهر وظایفی که به تایید سازمان امور استخدامی رسیده، انجام دهند.

۲- دفاتر اسناد رسمی: این دفاتر نیز چارچوب و شرح وظایف خاصی دارند.

۳- ماموران رسمی: سایر ادارات را در بر می گیرد.

مامور رسمی حتماً نیاز نیست که کارمند دولت باشد. کارمند غیردولت نیز می تواند مامور رسمی باشد.

این ۳ مرجع باید یک شرایط دیگر هم داشته باشد. این ۳ مرجع باید دارای صلاحیت ذاتی و صلاحیت محلی داشته باشند و باید به موجب قانون هم باید اقدام به عمل کنند. مثلاً سردفتر اسناد رسمی، سندی را جعل نکند.

طبق ماده ۱۲۹۰ سند رسمی آثاری دارد و آثار آن این هست که هم جنبه ثبوتی دارد و هم جنبه اثباتی دارد.

اگر طبق مواد ۳۳۸ و ۳۳۹ قانون مدنی عقد بیع منعقد شود ولی فقط جنبه ثبوتی دارد. یعنی فقط اگر طرفین به تعهد خودشان یعنی به وجدان خود رجوع کنند و در اجرای ماده ۱۹۰ قانون مدنی که اهلیت دارند و قصد و رضای طرفین با هم تلاقی پیدا کرده، این عقد محقق شده

است ولی اگر احد از طرفین بعد از مدتی بخواهد زیر تعهدات عادی که انجام داده، بزند نیاز به اثبات دارد و باید جنبه اثباتی این امر به مرجع قضایی برود. اسنادی که ارائه می دهد اسناد عادی است. اثبات این اسناد به عهده ابراز کننده است. اگر این عقد با سند رسمی انجام شده باشد، هم جهت اثباتی و هم جهت ثبوتی دارد. طبق ماده ۷۰ قانون ثبت، ماده ۱۲۹۲ قانون مدنی و ماده ۲۲۰ آیین دادرسی مدنی اسناد رسمی فقط می تواند توسط مدعی ادعای جعل کرد. اصل بر این است که تمام مندرجات این اسناد، رسمی است. و مواد ۷۳ قانون ثبت و ماده ۴۸ قانون ثبت حاکم است

به موجب چه قوانینی اسناد عادی را در ادارات ثبت می پذیریم؟

یک سری قوانین خاص وجود دارد. اولاً قوانینی که اگر ملک در قالب مجهول المالک باشد در قواعد عمومی ثبت هم این سند قابل پذیرش است مشروط بر این که سلسله زنجیروار این اسناد عادی به شخصی که ملک در دفتر توزیع اظهارنامه به نام او تعرفه شده برسد. اگر سند عادی خریداری کرده باشد و ملکی را در آن ساختمان احداث کرده می تواند در اجرای قانون تعیین تکلیف ساختمان های فاقد سند رسمی، قانونگذار تصرف به عنوان مالکیت دلیل مالکیت قرار می دهد. قانون ساماندهی عرضه و تولید مسکن هم یکی از این شرایط است که با سند عادی و در برخی موارد بدون سند قانونگذار صرف تصرف را کافی می داند و اجازه صدور سند مالکیت می دهد.

در اجرای ماده ۳ قانون کاداستر تمام کشور باید تثبیت موقعیت و مالکیت شود و قانون دائمی هم هست. در اجرای این قانون که یک سری قوانین مانع این بودند؛ در بودجه ۱۴۰۰ این بند پیش بینی شده در اجرای این قانون همه اراضی کشاورزی که تاکنون منجر به صدور سند مالکیت نگردیدند، برای این اراضی سند مالکیت صادر شود. منتهی اشکال این بند این است که یک ساله است.

اگر در اجرای اسناد رسمی سند انتقال اجرایی صادر شود و پرونده اجرایی مختومه شود ولی بعداً متعهد متوجه شود که در روند اجرای پرونده مشکلاتی بوده است. آیا می توان از طریق اشتباهات ثبتی به هیات نظارت شکایت کند و ثابت کند سپس دوباره آن را باطل کند؟

می تواند. اگر این انتقال اجرایی بدون مراجعه به محام قضایی، در اداره ثبت بوده باشد، در این صورت اگر در عملیات مقدماتی اجرا اشتباهی حادث شده و اشتباه موثر هست و طرف می تواند آن را اثبات کند، می تواند در اجرای ماده ۱۶۹ آیین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی و بند ۸ ماده ۲۵ اصلاحی به هیات نظارت ببرد و هیات می تواند احراز اشتباه کند ولی ابطال آن به عهده مرجع قضایی است.

بند ۷ ماده ۲۵ اصلاحی " 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."

چرا آگهی نوبتی مختص املاک مجهول المالک است؟

زیرا ملکی که ثبت نشده و تشریفاتی بر آن پیش بینی نشده و شخص در ید تصرف است، هر لحظه ممکن است هر شخصی بگوید ملک مال من است. بنابراین قانون همچنین ملکی را که هیچگونه سابقه ثبتی از طرف متقاضی در اداره ثبت ندارد. اداره ثبت در اجرای ثبت عمومی املاک، باید آگهی نوبتی و.... را انجام دهد. البته بستگی دارد که ملک آن منطقه از چه تاریخی شناسایی شده است. از اول سال ۱۳۱۱ تا ۱۳۴۶/۰۶/۲۸ املاک اشخاص در سراسر کشور توسط اداره ثبت شناسایی و در دفتر توزیع اظهارنامه تعرفه شد. به اشخاص هم یک اظهارنامه داده شد و ۴ مشخصه در آن قید گردید: نام متصرف، پلاک ثبتی اصلی و فرعی، حدود اجمالی، حقوق ارتفاقی

از متصرفین درخواست می شد که در اداره ثبت تقاضای ثبت کنند و پس از جری تشریفات قانونی، ملک آنها ثبت شود. و ماده ۲۲ قانون ثبتحاکم می شود.

یک سری افراد درخواست ثبت کردند بنا به عللی طرف فوت کرد یا و در وسط راه باقی ماند و وراثت نیز مراجعه نکردند. به این املاک املاک جاری گویند. در املاک مجهول المالک هیچ

شخصی به اداره ثبت محل جهت ثبت ملک مراجعه نکرده و ادعای مالکیت نکرده است و اظهارنامه تکمیل شده هم تحویل اداره ثبت نداده اند.

ماده ۱۱ قانون ثبت به لزوم انتشار آگهی در خصوص املاک با اظهارنامه تقاضای ثبت گردیدند نیز اشاره می کند. منظور آگهی های نوبتی است. این آگهی هنگامی منتشر می شود که شما ملک مجهول المالک را تقاضای ثبت کنید. ۹۰ روز اشخاص می توانند نسبت به این آگهی ها اعتراض کنند.

ملکی که به موقع نیامدند تقاضای ثبت کنند و تشریفات آن را طی کنند و منجر به ثبت دفتر املاک شود، اثبات این امر که این ملک متعلق به شماست خیلی سخت است چون هنوز هیچگونه تقاضا و ادعایی در اداره ثبت مطرح نشده است.

قانون مدنی با قانون ثبت هیچ مشکل و مغایرتی با همدیگر ندارد. معامله ای که براساس قانون مدنی صورت می گیرد، فقط جنبه ثبوتی دارد. اگر طرف به تعهد خود عمل کند، در موعد مقرر جنبه اثباتی آن هم مشخص می شود ولی اگر معامله با سند رسمی بر اساس قانون ثبت صورت بگیرد، هم جنبه ثبوتی و هم جنبه اثباتی دارد. به هیچ عنوان نسبت به اینگونه املاک نمی توان انکار و تردید کرد و فقط می توان ادعای جعل کرد. تمام محتویات و مندرجات اینگونه اسناد رسمی است.

صدور سند مالکیت المثنی بر مبنای انتقال رسمی

پس از ثبت ملک در دفتر املاک، اداره ثبت محل وقوع آن و صدور سند مالکیت مالک با ارائه آن به عنوان مدرک مالکیت می تواند به انجام انواع معامله قطعی، شرطی یا اهلی کند. معامله قطعی بدون محدودیت است. معامله شرطی به این شکل است که معامله را با شرط انجام می دهید. به عنوان مثال از شخص ۵۰۰ میلیون تومان پول میگیرید و سود آن هم محاسبه می شود و مثلاً ۶۰۰ میلیون تومان به عنوان ثمن معامله محاسبه می شود و ملک بیش از یک میلیارد قیمت دارد. این ملک را به ۶۰۰ میلیون تومان به خریدار واگذار می کنید ولی شرط می کنید که اگر ظرف دو سال

۶۰۰ میلیون تومان برگردانید، معامله برمی گردد ولی اگر نتوانید برگردانید، معامله قطعی می شود. در این شرایط طرف نه می تواند مال را رهن دهد و نه می تواند بفروشد ولی مالک هست و می تواند نعمات منفصله را بهره برداری کند و نعمات متصله در جای خود باقی می ماند. پس از اینکه طرف به شرط خود عمل کرد و معامله را بهم زد. اگر معامله را بهم نزد، مثل یک عقدی می شود که به صورت کامل است منتهی یک شرط دارد. اگر طرف از حق شرط استفاده کرد، معامله بر می گردد و حق فسخ دارد و اگر از حق فسخ استفاده نکرد، معامله قطعی می شود.

معامله رهنی، ماده ۱۷۷ قانون مدنی "رهن عقدی است که بموجب آن مدیون مالی را برای وثیقه بدین می دهد. رهن دهنده را رهن و طرف دیگر را مرتهن میگویند."

کلیه انتقالات (قطعی، شرطی، رهنی) باید در دفتر املاک صورت بگیرد. دفاتر اسناد رسمی یکی از ماموریت های اصلی سازمان ثبت را به عهده می گیرد و آن اعتبار دادن به اسناد معاملات است. به معاملاتی که انجام می دهیم، دفاتر اسناد رسمی به آن بها و اعتبار می دهد و جنبه ثبوتی عقد را به اثباتی نیز تبدیل می کند. چنانکه عین ملک به صورت مفروز به موجب یکی از عقود ناقله و معین با سند رسمی انتقال یابد، در اینجا قبلا به این شکل بود که نیاز به تعویض سند نبود و در ستون نقل و انتقالات سند مالکیت قید می شد که ملک منتقل شد و ثمن معامله هم براساس قیمت منطقه بندی قید می شد و سردفتر یک شماره به آن تخصیص می داد و تاریخ عقد را می نوشت و ممهور به مهر و امضای سردفتر می شد و متعاملین هم آن را امضا می کرد. دفتر اسناد نیز ملکف بود ظرف ۲۴ ساعت به اداره ثبت بفرستد. اداره ثبت مکلف بود اینها را در دفاتر املاک در ذیل ثبت اولیه، قید کند.

آثاری که ملکی که در دفتر اسناد رسمی ثبت شده با آثاری که ملک در دفتر املاک ثبت نشده متفاوت است: هر چند معامله رسمی است :

۱- اما آنچه که در دفتر اسناد رسمی ثبت شده، طبق صدر ماده ۱۲۹۰ قانون مدنی، این سند بین خریدار و فروشنده معتبر است ولی اگر شخص دیگری نسبت به این ملک ادعایی کرد، این سند در مقابل اینها معتبر نیست.

۲- اگر ثبت دفتر املاک شده باشد، طرف اگر استعلام کند، چون در مقابل آنچه که ثبت دفتر املاک شده، در مقابل ثالث هم دارای اعتبار است، ممکن است به ثالث منتقل شده باشد. امروزه سند مالکیت به صورت یک بار مصرف شده است. به محض اینکه در دفتر اسناد رسمی معامله می کنید، در ظهر سند مالکیت اولیه قید می شود که این ملک به فلان شخص و فلان قیمت منتقل شد و به صورت آنلاین خلاصه آن در دفتر املاک قرار می گیرد. کلیه دفاتر املاک نیز به صورت الکترونیکی شده است.

آثار سند مالکیت تگ برگی :

۱- اولین اثر آن این است که نقشه ملک در آن منعکس شده است.
 ۲- دومین اثر آن این است که ملک نشانی دارد، قبلا املاک نشانی نداشتند و فقط نشانی ثبتی داشتند اما اکنون نشانی دقیق و کدپستی مالک و ملک در آن منعکس می شود.

۳- سومین اثر این است که تعارض در این گونه املاک کاداستری از بین رفته است زیرا هم اطلاعات رقومی دارد، هم اطلاعات حقوقی دارد و هم مختصات جهانی روی نقشه وجود دارد و هم نقشه منطقه و نقشه ملک در آن منعکس شده و طول و عرض و مساحت در آن به طور کامل قید شده است. بنابراین هیچ اشتباهی در آن نمی تواند پیش آید و اگر کوچکترین اشتباهی وجود داشته باشد، سیستم اجازه پرینت سند را نمی دهد. بارکدی که در این سند هست، تمام اطلاعات شخصی مالک در این بارکد وجود دارد.

طبق بخشنامه شماره ۳۰۸۲۰/۱۷ سال ۱۳۸۰ اعلام داشته که در مواردی که شخصی قصد انتقال قدرالسهم خود را از ملک مشاعی را به غیر دارد هیچگونه نیازی به کسب موافقت شریک دیگر

برای تنظیم سند انتقال، لازم به نظر نمی رسد. در اخذ به شفعه است که ماده ۸۰۸ قانون مدنی در این خصوص توضیح داده است.

وقف زمانی از بین می رود که شما ۳ دانگ ۳ دانگ نسبت به ملکی شریک هستید و شما سهم خود را به دیگری واگذار می کند و دیگری فوری آن را وقف می کند. شما از حق شفعه استفاده می کنید و می توانید وقف را باطل کنید. بنابراین اگر ملکی دارای شرایط حق شفعه داشته باشد و احد از مالکین قدرالسهم خود را به ثالثی منتقل کند و ثالث قدرالسهم خریداری شده را فوراً وقف کند، مالک اولیه می تواند با اخذ شفعه از حق خود استفاده کند و وقف را باطل کند و حتی عقد را فسخ کند و خود مالک ۶ دانگ ملک شود. بنابراین در صورتی که عین ملک به نحو مشاع به یکی از عقود ناقله با سند رسمی منتقل شود، چون هنوز بخشی از موضوع سند مالکیت برای مالک باقی است، انتقال مزبور در ستون نقل و انتقالات سند قید نمی شود بلکه برای هر کدام سند مالکیت جدیدی صادر و تسلیم می شود.

صدور سند مالکیت بر مبنای تقسیم نامه

این در مواردی است که ملک به صورت مشاع باشد. چنانچه یک ملک در مالکیت دو یا چند نفر در قالب مشاع باشد و تفکیک عرصه شود، مالکین می توانند در دفترخانه اسناد رسمی حاضر شده و بر مبنای صدر ماده ۵۹۱ قانون مدنی که نحوه تقسیم مال مشاع را مشخص کرده و رعایت ماده ۵۹۵ قانون مدنی، قطعات مزبور و صورتمجلس تفکیکی را بین خود به صورتی توافقی تقسیم کنند. اگر ۲۰ نفر شریک هستند و سهم ۱۰ نفر از شرکا را به صورت جدا جدا خریداری کردید، این سهم خریداری شده را تبدیل به یک سهم کنید.

آیا در مواردی که ملک به چند نفر شریک تفکیک می شود، نوعی انتقال است؟

بله طبق ماده ۱۹۰ قانون مدنی، اگر شرایط اساسی صحت معامله از جمله قصد و رضا وجود داشته باشد عقد صحیح است. یکی از تفاوت های افراز و تفکیک در این است که در افراز حتما اختلاف

وجود داشته ولی در تفکیک همیشه تفاهم وجود دارد و ماده ۱۹۰ قانون مدنی را بین خودشان رعایت می کند.

پس از امضای تقسیم نامه، انتقال رسمی صورت می گیرد. ماده ۱۸۳ که عقد را تعریف کلی کرده، می توان از این ماده نیز استنباط کرد. البته این تعریف خیلی ناقص است ولی می توان از آن نیز همین مسئله را استنباط کرد. تفکیک یک نوع انتقال بین مالکین مشاعی است به استناد ۱۸۳ و ذیل ماده ۳۳۹ قانون مدنی.

ماده ۱۸۳ قانون مدنی "عقد عبارت است از اینکه یک یا چند نفر در مقابل یک یا چند نفر دیگر تعهد بر امری نمایند و مورد قبول آنها باشد."

ماده ۳۳۹ قانون مدنی "پس از توافق باع و مشتری در مبیع و قیمت آن عقد بیع به ایجاب و قبول واقع میشود. ممکن است بیع بداد و ستم نیز واقع گردد."

براساس بند ۳۱۸ مجموعه بخشنامه ثبتی در صورتی که ملک بعد از ثبت در دفتر املاک، برابر مقررات به قطعات آپارتمان (اعیانی) یا قطعاتی (عرصه) تفکیک شود و مالک یا مالکین تقاضای دریافت اسناد مالکیت قطعات تفکیکی را می نمایند و یا مالکین مشاعی با مراجع به یکی از دفاتر اسناد رسمی درخواست تقسیم نامه حصه مشاعی خود می نمایند و با تنظیم تقسیم نامه با مراجعه به اداره ثبت درخواست صدور سند مالکیت می نماید. یکی از طبقات را در زیر ثبت اولیه ملک، ثبت و بقیه را در صفحه یا صفحات دفتر جاری ثبت می کند و سپس با ابطال سند مالکیت اولیه، نسبت به هریک از قطعات آپارتمانی، سند مالکیت تفکیکی و جداگانه صادر می نماید. ابطال سند بر اثر تفکیک قهراً اتفاق افتاد.

نکته : سند مالکیت هیچوقت ابطال نمی شود بلکه فاقد اعتبار می شود. در آیین نامه هم متأسفانه یک اشتباهی قلمی رخ داده و مسامحه تثبیت کنندگان آیین نامه بوده است. نمی توان گفت سند مالک باطل می شود.

در دو صورت سند مالکیت باطل می شود:

۱- تعارض

۲- اگر طرف ظرف مهلت دو ماه به مرجع قضایی مراجعه نکرد، اداره ثبت می تواند به صورت یک طرفه سند مالکیت را باطل کند.

اگر ملکی که تفکیک شده دارای مالکین مشاعی متعدد باشد، اسناد مالکیت هر قطعه بر اساس میزان سهم مشاع در هر یک از مالکین صادر خواهد شد. بنابراین در تفکیک آپارتمان، در تقسیم نامه قطعات می تواند به حالت اشاعه باقی بماند یا می تواند قطعات به صورت جداگانه براساس توافقی که بین مالکین بعمل آمده، به هریک از مالکین تخصیص پیدا نماید.

در تفکیک آپارتمان در تقسیم نامه می تواند قطعات به حالت اشاعه باقی بماند یا می تواند قطعات به صورت جدا جدا براساس توافقی که بین مالکین به عمل آمده به هرکدام از مالکین تخصیص یابد.

صدور سند مالکیت بر مبنای حدود و مساحت باقی مانده ملک

اگر یک قطعه باقی بماند در آخر، خود پلاک آن قطعه برای آن تخصیص پیدا می کند و آن قطعه هم طول و ابعاد مساحت داده می شود و سند مالکیت جداگانه داده می شود. ملکی به ۲۰ قطعه به صورت افقی تفکیک شده است. قطعه اول یک پلاک ثبتی تخصیص داده می شود. آخرین پلاک ثبتی پلاک اصلی را به آن قطعه تخصیص می دهند و الی آخر. در قطعه ۲۰ همان پلاک اولیه ملک را به قطعه ۲۰ تخصیص می دهند. البته بر اساس استاندار سازی امروزه، به این قطعه هم پلاک جدید می دهند و پلاک قبلی را فاقد اعتبار می کنند.

صدور سند مالکیت بر مبنای ارث

قبلاً یک بخشنامه ای وجود داشت که این بخشنامه برخلاف ذیل ماده ۲۲ قانون ثبت بود. این بخشنامه به این منظور بود که وقتی شخص فوت می کند، اگر وراثت انحصار وراثت بگیرند و فرم ماده ۱۹ دارایی را هم پرداخت کنند، می توانستند یک بار مال غیرمنقول مورث خود را به غیر بفروشند. این مسئله مغایر با ذیل ماده ۲۲ قانون ثبت بود. ماده ۲۲ مقرر می دارد به محض اینکه ملکی مطابق قانون ثبت دفتر املاک شد، دولت آن شخص را به عنوان مالک می شناسند. یا قانوناً به وی منتقل شده یا از طریق ارث به وی رسیده و آن هم ثبت دفتر املاک شده باشد.

در ماده ۲ آیین نامه راجع به ماده ۲۹۹ قانون امور حسبی مصوب ۱۳۲۲ مقرر می دارد هرگاه در ورقه انحصار وراثت که به اداره ثبت اسناد و املاک داده می شود عده ورثه و سهام هریک از آنها معین شده و وصیت نامه نیز که مطابق قانون امورحسبی بتوان به آن ترتیب اثر داد به اداره ثبت تسلیم نشده و قبلاً هم وصیتی ثبت نشده باشد حصّه هر یک از ورثه از ملک به طریقی که در تصدیق انحصار وراثت معین شده یا بین ورثه مذکور در تصدیق انحصار وراثت توافق حاصل شده باشد ثبت می شود. یعنی وراثت خود می توانند در انحصار وراثت توافق کنند که بر مبنایی کدام یک از املاک متعلق به چه کسی باشد.

از مفاد ماده ۲ آیین نامه چند موضوع استنباط می شود و آنچه که در اداره ثبت ملاک و مبنا است، دادنامه انحصار وراثت است.

دادنامه انحصار وراثت باید شامل ۳ قسم باشد:

اولاً اعلام فوت شخص متوفی باید در دادنامه قید شود که براساس گواهی فوتی که در قبرستان قید می شود، باید نوشته شود.

ثانیا: احصاء ورثه متوفی است.

ثالثاً: در گواهی انحصار وراثت تعیین میزان سهم الارث هر یک از وراث باید قید شود.

یک بخشنامه در سال ۱۳۱۱ در سازمان ثبت صادر شده است و گفته به این اعتبار ثبت کل اسناد املاک مملکتی درباره ثبت ملک به نام ورثه در دفتر املاک، مقررات بسیار مفیدی را به اختصار در

بخشنامه به شماره ۵۵۸۴ مورخه ۱۳۱۱/۰۳/۰۵ متذکر شده است. نظر به اینکه املاک ثبت شده ای که به واسطه فوت مالک به ورثه تعلق می گیرد معمولاً و مطابق قانون با احراز انحصار وراثت و توافق ورثه در صورتی که سهام ورثه مطابق قانون باشد، ملک به اسم ورثه در ذیل ثبت ملک، ثبت و به هر یک از وراثت نسبت به سهم آنها سند مالکیت داده می شود. ولی در مواردی که ملک با توافق وراثت مطابق تقسیم نامه رسمی یا صلح نامه برخلاف سهام فردی قانونی تقسیم شود یا فقط بعضی از ورثه تعلق گرفته باشد، لازم است در صورتی که ملک قبل از فوت مالک ثبت نشده باشد، بدواً به نام مالک که تشریفات ثبتی آن خاتمه یافته، ثبت و پس از ثبت و اگر قبلاً ثبت شده باشد حکم تصدیق انحصار ورثه را در ستون ملاحظات دفتر املاک قید و پس از آن ملک را مطابق تقسیم نامه یا صلح نامه رسمی که خلاصه آن در ستون مخصوص دفتر املاک قید خواهد نمود بین ورثه در ذیل ثبت آن به نام شخص یا اشخاصی که ملک به آنها تعلق یافته ثبت نموده و سند مالکیت مطابق قانون ثبت داده شود. رعایت مقررات مذکور را از این به بعد کاملاً بنمایند.

اگر مورث وصیت کرده باشد، این وصیت باید به اندازه ثلث باشد زاید بر ثلث هم اگر وصیتی صورت گرفته باشد، مستلزم تنفیذ سایر وراثت است. آنهایی که تنفیذ کردند، وصیت نامه در حق آنها موثر است و آنهایی که تنفیذ نکردند، زاید بر ثلث بر آنها اثری ندارد.

من و شما شریک یک ملک هستیم. شما بدون اطلاع من، آن را به شخص دیگری منتقل می کنید. به محض انتقال، شخص ملک را وقف می کند. من فوراً مطلع می شوم و میخواهم اخذ به شفعه کنم و پول را به صندوق واریز می کنم و آن حق بر می گردد.

۴ حق است که غیر قابل نقل و انتقال است و سایر حقوق قابل نقل و انتقال است. یکی از این ۴ حقوق حق شفعه است.

اسناد گورستان ها اصل بر این است که به نام اوقاف است مگر اینکه شهرداری متولی امر بوده است مثل بهشت زهرا که در این صورت به نام شهرداری است.

حق فسخ در خیار شرط طبق ماده ۴۰۳ یا ۴۰۱ قانون مدنی باید مدت داشته باشد ولی در حق عمری لازم نیست که حتما شرط داشته باشد و شرط آن به اندازه عمر شخص است.

در اخذ به شفعه باید حتما به محض اطلاع، باید اخذ به شفعه کند و اگر این کار را نکند این حق ساقط می شود. این چون برخلاف قاعده هست، حتما باید تفسیر مضیق شود. توجه داشته باشید که باید تاریخ مطلع شدن اثبات شود.

ماده ۶۵ قانون مدنی "صحت وقفی که بعثت اضرار دیان واقف واقع شده باشد منوط با اجازه دیان است."

ماده ۱۲۹۱ قانون مدنی "اسناد عادی در دو مورد اعتبار اسناد رسمی را داشته درباره طرفین و وراثت و قائم مقام آنان معتبر است."

- ۱- اگر طرفی که سند بر علیه او اقامه شده است صدور آنرا از منتسب الیه تصدیق نماید.
- ۲- هر گاه در محکمه ثابت شود که سند مزبور را طرفی که آنرا تکذیب یا تردید کرده فی الواقع امضاء یا مهر کرده است.

اسناد عادی فقط در مقابل طرفین و قائم مقام قانونی آنها جنبه ثبوتی آن لازم الاتباع است.

اگر به موجب یک وصیت نامه رسمی شخص مالی را به شخص دیگری وصیت تملیکی کند، پس از فوت بدون نیاز به پروسه قضایی قابل اجرا است؟

این مسئله در انحصار وراثت قید می شود و طرف انحصار وراثت را به محضر می برد و انتقال صورت می گیرد.

ماده ۲۹۹ قانون امور حسبی "ترتیب صدور سند مالکیت بنام ورثه یا موصی له نسبت باموال غیر منقول که بنام مورث ثبت شده است در آئین نامه وزارت دادگستری معین میشود."

بند ۲ آیین نامه اجرایی ماده ۲۲۹ قانون امور حسبی "هرگاه در ورثه انحصار وراثت که به اداره ثبت اسناد و املاک داده می شود عده ورثه و سهام هریک از آنها معین شده و وصیت نامه نیز که مطابق قانون امور حسبی بتوان به آن ترتیب اثر داد به اداره ثبت تسلیم نشده و قبلاً هم وصیتی ثبت نشده باشد حصه هر یک از ورثه از ملک به

طریقی که در تصدیق انحصار وراثت معین شده یا بین ورثه مذکور در تصدیق انحصار وراثت توافق حاصل شده باشد ثبت می شود."

فرق بین عرصه و زمین

وقتی می گوئیم عرصه، مالکیت عرصه وجود آن مستقل است ولی مالکیت اعیان مستقل نیست. خب می گوئیم شش دانگ یک قطعه زمین به مساحت هزار مترمربع، چون زمین اعیان ندارد، اعیان بالقوه دارد یعنی اعیان در آن مستتر است. (مواد ۳۰ و ۳۸ قانون مدنی) ولی وقتی می گوئیم مالک عرصه، یعنی مالکیت اعیان متعلق به شخص دیگری است.

صلح به هیچ عنوان یک طرفه نیست بلکه به صورت دو طرفه است. شخص نمی تواند حق خود را به خود صلح کند.

شخصی که دو پارکینگ دارد، یک سند تحت عنوان اظهار تنظیم می کند و می گوید من دو پارکینگ دارم و دو واحد دارم که یکی از واحدها دو پارکینگ دارد و یکی از واحدها پارکینگ ندارد. یکی از پارکینگ های ملک خود را به ملک دیگر خود که پارکینگ ندارد الحاق می کند. در اینصورت هر دو سند را به دفترخانه می برند و سند جدید دریافت می کنند. تمام مواردی که طرف دو حق در دو ملک دارد و می خواهد یکی از حقوق خود را به ملک دیگر خود دهد می تواند از سند اظهار استفاده کند.

ماده ۱۰۵ آیین نامه قانون ثبت " در مواردی که سند مالکیت جدید صادر می شود باید سند مالکیت اولی باطل شده در پرونده مربوطه بایگانی و در مورد انتقال ملک به ورثه باید بعد از احراز انحصار وراثت و سمت ورثه نسبت به مورث خلاصه مفاد و شماره گواهی نامه دادگاه راجع به حصر وراثت در ملاحظات دفتر قید و در زیر ثبت اولیه ملک سهم یکی از وراثت ثبت و سهام بقیه وراثت در دفتر جاری ثبت شود و چنانچه مالک پس از خاتمه جریان ثبتی و قبل از ثبت ملک در دفتر املاک فوت شود حصه هر یک از ورثه از ملک طبق مقررات به طریقی که در

تصدیق انحصار وراثت معین شده یا بین ورثه مذکور در تصدیق انحصار وراثت توافق حاصل شده باشد با قید انتقال از مورث متوفی ثبت می شود و دیگر ثبت ملک مستقلاً بنام مورث لازم نخواهد بود.

تبصره ۱- هرگاه ورثه متوفی یا قائم مقام یا نماینده قانونی آنها تقاضای پرداخت بهاء ربع یا ثمن اعیانی زوجه متوفی را از اداره ثبت بنمایند مسؤول ثبت محل کارشناس رسمی دادگستری را برای ارزیابی تعیین می کند تا کارشناس بهاء عادلۀ اعیانی را با لحاظ ماده ۹۴۷ قانون مدنی و سایر مقررات معین نماید ورثه می توانند بهاء مذکور را به حساب سپرده ادارات ثبت تودیع نمایند اداره ثبت بهاء تعیین شده ملک را به ذینفع ابلغ واقعی می کند و چنانچه ذینفع فاقد نشانی باشد یا نشانی تعیین شده موافق با واقع نباشد مراتب در یکی از روزنامه های کثیرالانتشار فقط یک مرتبه آگهی خواهد شد. در آگهی مزبور و همچنین در اخطاریه حسب مورد باید تصریح شود که ذینفع جهت اخذ سپرده مذکور به اداره مربوطه مراجعه نماید و در صورتی که مدعی تضییع حق باشد ظرف مدت یک ماه پس از رؤیت اخطار یا انتشار آگهی می تواند به دادگاه صالحه مراجعه و گواهی طرح دعوی را به اداره ثبت محل ارائه نماید.

تبصره ۲- هرگاه ظرف مدت مرقوم گواهی طرح دعوی تسلیم نشود اداره ثبت سند مالکیت ملک را بدون استثناء بهاء اعیانی صادر خواهد نمود و در صورت وصول گواهی طرح دعوی در مدت مزبور صدور سند مالکیت به شرح فوق موکول به صدور حکم نهائی است. هزینه ارزیابی و آگهی به عهده متقاضی است."

انتقال اجرایی از دو مرجع به عمل می آید:

۱- از طریق اجرای ثبت بدون مراجعه به محاکم: این انتقال یا در قالب اسناد تهرینی است یا در قالب حقوق دینی است که تبدیل به حق دینی می شود. مثل حق زوجه در مهریه سند نکاحیه یا اسناد عادی لازم الاجرا مثل چک

۲- از طریق حکم محکمه: در مواردی که یک سری اسناد مثل چک یا مهریه با یک سری تعهدات مالی که اشخاص با همدیگر دارند و پس از صدور حکم قطعی مبنی بر داین تشخیص داده شدن

شخص، طرف می تواند از طریق محکمه در دفتر اسناد رسمی به موجب احکام صادره قطعی انتقال اجرایی بگیرد.

منظور از حکم نهایی یعنی حکمی که قابلیت اجرایی دارد. طبق آیین دادرسی مدنی اصل بر این است که احکام قضایی لازم الاجرا است مگر اینکه در مواردی غیرقطعی تشخیص داده شود. احکام مرجع قضایی که قابلیت تجدیدنظر دارد را در آیین دادرسی مدنی ذکر شده است.

بنابراین در مرحله تجدیدنظر احکام قطعی و لازم الاجرا می شود مگر در برخی موارد خاص: اول وقف که همیشه سه مرحله ای است. دوم ثلث است. سوم اصل نسب هست. چهارم اصل نکاح است. پنجم اصل طلاق است. سایر موارد احکام قطعی غیرقابل تجدیدنظر است.

در انتقال اجرایی ثبتی نماینده ثبت به جای کسی که اموال وی به مزایده گذاشته شده است و به همراه برنده مزایده در دفتر اسناد رسمی حاضر می شوند و اقدام به تنظیم سند رسمی می شود. دفترخانه سند رسمی را که تنظیم کرد، ملزم به امضای نماینده ثبت، سردفتر، و برنده مزایده می شود و انتقالی که صورت می گیرد در دفتر الکترونیک ثبت املاک، خلاصه معامله ثبت می شود و دارنده بنچاق، بنچاق را به اداره ثبت محل می برد و اداره ثبت محل مجدداً مکلف است به دارنده سند قبلی اخطار کند که سند را به اداره ثبت جهت ضبط در پرونده، ارائه دهد. اگر طرف نفرستاد ثبت محل مکلف است که مراتب را به تمام دفاتر اسناد رسمی جهت جلوگیری از هر گونه نقل و انتقال و اقدام ثبتی بخشنامه کند. پس از بخشنامه برای مالک جدید، سند تک برگ جدید براساس مفاد خلاصه معامله و بنچاق صادره، سند کاداستری صادر و تسلیم می شود. در مرجع قضایی هم به همین شکل است منتهی به جای نماینده ثبت، نماینده قضایی در دفترخانه حضور پیدا می کند و اقدام به انتقال می کند.

برای اتباع بیگانه، می توان سند مالکیت صادر کرد؟

در قانون بسیاری از کشورها (انگلیس، سوئیس، امارات و...)، چون کل عرصه متعلق به دولت هست و اشخاص سند مالکیت اعیان دارند که آن هم مقید به زمان هست و مثل املاک اوقافی هستند. در

قانون ایران فقط ماده ۸ قانون مدنی را داریم که گفته اشخاص خارجی می توانند اموال غیرمنقول در ایران داشته باشند. اموال غیرمنقوله که اتباع خارجی در ایران طبق عهود تملک کرده یا می کنند از حیث تابع قانون ایران هستند.

اتباع خارجی در دو حالت در ایران می توانند اموال غیرمنقول داشته باشند:

۱- **در قالب شرکت:** طبق قانون تجارت هر شرکتی که در ایران به ثبت می رسد، ایرانی محسوب می شود و نمی توان تابعیت هیچ شرکتی را تغییر داد.

۲- **اگر افراد عادی خارجی بخواهند در ایران استملاک کنند و مال غیرمنقول کنند، اول** باید یک سری فرم های موجود در امور املاک را تکمیل کنند و به تایید دفتر اسناد رسمی گواهی امضا کنند ضمن اینکه در این فرم ها حتما باید اقامت دائم در ایران داشته باشند. همچنین این اشخاص باید عدم سوء پیشینه ارائه دهند. همچنین ملکی که این اشخاص خریداری می کنند نباید در نزدیک مناطق نظامی و انتظامی و اطلاعاتی داشته باشد. ملکی که می خواهد خریداری کند، باید فتوکپی سند را از طریق ثبت محل یا ثبت استان یا مستقیما به اداره کل امور املاک ارائه دهد. مراتب از طریق اداره کل امور املاک به اداره کل ساختمان و استملاک اتباع بیگانه اموال و ساختمان وزارت امور ارسال می شود و اداره کل املاک و اموال و ساختمان وزارت امور خارجه این مسئله را در یک کمیسیونی مرکب از نماینده وزارت کشور، نماینده وزارت اطلاعات و نماینده امور خارجه ارائه می دهد که اینها را باید از هر جهت شناسایی کنند و تایید شود.

سفارت خانه ها هم به راحتی در آن کمیته می توانند مستقیما اقدام به اخذ مجوز جهت استملاک برای سفارت خانه ها یا اشخاصی که جزو کاردارها و سفیرهای سفارت هستند، در قالب آن سفارت خانه برای آن کشور به نمایندگی از سفارت سند مالکیت صادر می شود.

یک سری دیگر از اشخاص هستند که می خواهند استملاک اموال غیرمنقول در ایران کنند، سرمایه گذارانی هستند که در وزارت دارایی هویت این اشخاص و میزان سرمایه ای که در ایران می خواهند انجام دهند شناسایی شده و شرکتی را ثبت می کنند و برای اسکان خود، وزارت دارایی به سازمان اعلام می کنند که فلان شخص برای اقامت در تهران یا مشهد و.... به سازمان اعلام می کند.

بنابراین استملاک اتباع خارجی به طور کلی به صورت عادی باید از کانال وزارت امور خارجه و اداره کل امور املاک صورت گیرد و توسط سه نفر کمیته مناط اعتبار است و هیچ گاه نظر و دلیل خود را اعلام نمی کنند. اینها به اداره کل املاک و ساختمان وزارت امور خارجه اعلام می کنند و اداره کل املاک و ساختمان وزارت امور خارجه به طور کلی یک نامه مثبت یا منفی صادر می کند که مجوز داده می شود که مال غیرمنقول موردنظر را می تواند استملاک کند یا نمی تواند.

ماده ۱۰۵ آیین نامه اصلاحی مصوب ۱۳۸۰ قانون ثبت

۳ نوع حق عینی تبعی داریم:

۱- **رهن و وثیقه:** در اجرای ماده ۷۷۱ قانون مدنی - در رهن به واسطه دینی که وجود دارد، عین مرهونه در ترهین مرتهن قرار می گیرد.

به طور مالی جهت اخذ وام در ترهین بانک قرار می گیرد و سند رهنی در اینخصوص صادر شده که اگر اقساط وام پرداخت نشد از طریق مزایده فروخته شده و پول بانک داده می شود یا از طریق مزایده مالک می شود درواقع برای بانک نسبت به دیگر طلبکاران در خصوص عین مرهونه ، یک حق اولویت در وصول طلب ایجاد می شود. به عبارتی به تبعیت دینی که وجود دارد عین مرهونه در ترهین مرتهن قرار می گیرد. و عین مرهونه می تواند مال بدهکار بوده یا شخص ثالث.. ملاک مالی است که در رهن قرار گرفته است.

۲- **اسناد ذمه ای:** مثل چک، نکاحیه (مثلا مهریه در سند قید شده ۱۰۰ عدد سکه تمام بهار آزادی).. شارژ ساختمان موضوع ماده ۱۰ قانون تملک اپارتمان و.... هر سه سند لازم الاجرا بوده ولی تازمانی که سند به اجرا گذاشته نشده و مالی در اینخصوص توقیف نشده است حق طلبکار یک حق دینی و بر گردن شخص بدهکار بوده است ولی با عدم پرداخت آن و به اجرا گذاشتن سند و توقیف مال ، حق دینی به حق عینی تبعی تبدیل می شود.

۳- **حق زوجه:** در اجرای ماده ۹۴۶ قانون مدنی: قبلا زوجه از قیمت اعیانی به نسبت ربع یا ثمنیه ارث می برد ولی طی اصلاح ماده ۹۴۶ قانون مدنی در سال ۱۳۸۶ ، زوجه هم از قیمت اعیانی و هم

عرصه به نسبت ثمنیه یا ربع ارث می برد و وراثت موظف هستند قیمت را پرداخت کنند اگر از پرداخت امتناع کردند به طور اتوماتیک وار حق دینی به حق عینی تبعی تبدیل می شود و از خود مال می تواند مطالبه حق کنند.

ماده ۱۰۵ اصلاحی آییننامه ثبت را با این فرض تحلیل می کنیم :

در فرض صدور سند مالکیت صدور جدید ، باید سند مالکیت اولیه فاقد اعتبار شود و در پرونده بایگانی شود. با فوت شخص ، سند مالکیت اولیه اخذ (مهر باطل می زنند غلط است) ، باید بنویسند فاقد اعتبار است . و برای هر یک از وراثت ، سند مالکیت جدید صادر کند و سند مالکیت قبلی ارزش خودش را از دست می دهد .

تبصره ۱ اصلاحی ۱۳۸۰ ، با توجه به اصلاح ۱۳۸۶ ، بهاء عادلانه عرصه و اعیان ملاک است توسط کارشناس ارزیابی می شود. به وراثت اطلاع می دهند که به زوجه پرداخت کنند اگر پرداخت کردند فبها و اگر پرداخت نکردند حق دینی به حق عینی زوجه پرداخت می شود به عبارتی باید حق زوجه یک هشتم و یک چهارم پرداخت گردد .

مشکل:

در خیلی از اسناد قدیمی نوشته شده است به استثنای ثمنیه و ربع اعیانی . و با توجه به اینکه ماده ۹۴۶ قانون مدنی اصلاحی ۱۳۸۶ عطف به ماسبق شده است و اگر ارثیه تقسیم نشده است حتی قبل از اصلاح ۱۳۸۶ ، زوجه از قیمت اعیانی و عرصه ارث می برد. و طبق تبصره ۱ ماده ۱۰۵ آیین نامه قانون ثبت ، زوجه از قیمت اعیانی و عرصه ارث می برد

تبصره ۱ ماده ۱۰۵ آیین نامه قانون ثبت تکلیف خیلی از اعیانی ها را که قبلاً صادر شده بود و گواهی به اشخاص داده بودند، مشخص شد و مشکلات بسیاری از افراد حل شد.

و حسب تبصره ۱ و ۲ ماده ۱۰۵ آیین نامه قانون ثبت ، اگر قیمت پرداخت نشد باید سند برای زوجه صادر شود و اگر قیمت پرداخت شد اسناد مالکیت که در آن به استثنای ثمنیه یا ربع آمده است اصلاح می شود.

ماده ۴ قانون مدنی "اثر قانون نسبت بآتیه است و قانون نسبت بمقابل خود اثر ندارد مگر اینکه در خود قانون، مقررات خاصی نسبت باین موضوع اتخاذ شده باشد".

عطف به ماسبق فقط به قیمت عرصه و اعیانی هست که اموال تقسیم نشده باشد، امکان پذیر است.

ماده ۱۲۰ آیین نامه اصلاحی قانون ثبت دارای اشکالاتی در مورد المثنی، می باشد. در این ماده قانونی، قانونگذار در مورد المثنی و نحوه آن اشاره کرده و در خیلی از موارد دارای اشکالاتی دارد. این ماده مقرر می دارد در مواردی که مالک به علت از بین رفتن یا گم شدن سند مالکیت تقاضای صدور المثنی سند مالکیت می کند، بایستی طریق از بین رفتن یا گم شدن سند را کتبا به اداره ثبت محل اعلام کند.

بهترین راه برای اعلام نحوه گم شدن سند مالکیت این است که بگویید سند در حین اثاث کشی گم شده است. زیرا اگر بگویید ممکن است کسی سرقت کرده و... باید از دادگاه و کلانتری و... گواهی ارائه دهید و یک سری آگهی منتشر می کنند که مشکلات زیادی به وجود می آورد.

اداره ثبت پس از وصول درخواست نامه و برگ استشهادیه بدوا باید مراتب را در دفتر املاک منعکس کند و سپس مراتب را به موجب بخشنامه ای به دفاتر اسناد رسمی اعلام می کند. در محل هایی که از رایانه استفاده می شود، صدور بخشنامه ضرورت ندارد و از طریق رایانه و آنلاین می توان اعلام کرد.

پس از اعلام به دفاتر، یک نوبت در روزنامه آگهی می شود و ۱۰ روز از تاریخ انتشار آگهی فرصت داده می شود که اگر کسی نسبت به این آگهی اعتراض دارد، اعتراض خود را به اداره ثبت ارائه دهند. اگر کسی اعتراض دارد باید اصل مالکیت یا سند انتقال را به اداره ثبت ارائه دهد. اداره ثبت آن را صورتجلسه می کند و اصل سند را به طرف عودت می کند. اگر ظرف ۱۰ هیچگونه اعتراضی اعلام نشد، اداره ثبت اقدام به صدور سند مالکیت المثنی می کند.

اگر صفحاتی از سند (در سندهای دفترچه ای) مفقود شده باشد، باز هم باید مراتب صدور سند المثنی به عمل آید.

در صورتی که در آگهی که صورت می گیرد، اشتباهی رخ دهد، تشخیص اشتباه و صدور دستور رفع اشتباه، به عهده مدیر کل ثبت اسناد و املاک استان است.

اداره ثبت مکلف است هنگام صدور سند مالکیت المثنی، سند مالکیت مراتب را به دفاتر حوزه ای خود کتبا اطلاع و متذکر شود که هر موقع نسبت به پلاک موضوع المثنی سند مالک بخواهند، هر گونه سند معامله ای تنظیم نمایند اعم از اینکه به استناد اصل سند مالکیت باشد یا المثنی، جریان ثبتی ملک را استعلام و سپس در صورت نبودن مانع اقدام به تنظیم و ثبت معامله کنند. هر یک از دفترخانه ها مکلفند دفتری برای ثبت شماره پلاک این قبیل املاک داشته باشند.

در محل هایی که از رایانه استفاده می شود این اطلاع رسانی از طریق سیستم به عمل می آید.

تبصره ۲ ماده ۱۲۰ آیین نامه ثبت " در مواردی که سند مالکیت در ید ثالث بوده و دادگاه حکم به استرداد آن می دهد و با صدور اجرائیه نیز استرداد سند مالکیت مقدور نمی شود مالک می تواند با اخذ گواهی از دادگاه صادر کننده حکم و تسلیم آن به اداره ثبت مربوطه تقاضای صدور سند مالکیت المثنی بنماید. در این مورد ارائه فرم استشهاد و انتشار آگهی فقدان سند مالکیت ضرورت نداشته اداره ثبت باید با رعایت تبصره یک طبق گواهی دادگاه مبادرت به صدور المثنی بنماید.

تبصره ۳ ماده ۱۲۰ آیین نامه ثبت " هرگاه برخی از ورثه با تسلیم رونوشت گواهی انحصار وراثت و سایر مدارک مربوطه درخواست صدور سند مالکیت قدرالسهم ماترک از اداره ثبت محل تقاضا کند و اعلام کند که سند مالکیت در ید احد از ورثه است که از تسلیم آن به وراثت و اداره ثبت خودداری کند، در اینصورت اداره ثبت مکلف است پس از اخطار به شخص که سند در ید اوست و پس از گذشت فرصت ۱۰ روزه و پس از انتشار در روزنامه، چنانچه طرف سند را تسلیم نکند، اداره ثبت سند مالکیت وراثت متقاضی را با رعایت کلیه قوانین و مقررات صادره، به قدرالسهم وراثت صادر می کند و بلافاصله طی بخشنامه ای به کلیه دفاتر اسناد رسمی اعلام می شود که هر گاه سند مورث ابراز گردید، آن را اخذ و برای اقدام به اداره ثبت ارسال کنند. در حال حاضر بخشنامه ها از طریق سیستم رایانه ای به عمل می آید.

تبصره ۴ ماده ۱۲۰ آیین نامه ثبت " در مواردی که سند مالکیت به نام دولت صادر شده یا به نام دیگری صادر و بعداً به دولت منتقل شده و مرجع ذیربط اعلام کند به علت از بین رفتن یا گم شدن سند مربوطه، در اینجا با گواهی وزارت دارایی تقاضای صدور سند مالکیت المثنی می شود که این مورد از مواردی است که انگار حکم قطعی دادگاه را دارد.

طبق بند ۵ ماده ۱۲۰ آیین نامه قانون ثبت هرگاه به علت جوهر ریختن یا سوختگی یا پاره گی یا سایر جهات دیگر قسمتی از سند مالکیت از بین برود یا قابل استفاده نباشد، اداره ثبت با انجام تشریفات مقرر در متن ماده اقدام به صدور سند مالکیت المثنی می کند و سند مالکیت ناقص را فاقد اعتبار می کند و در پرونده ثبت می کند. اما متن ماده می گوید که حتماً ۳ نفر شاهد باید از بین رفتن و گم شدن را گواهی کنند و مراتب در روزنامه آگهی شود و ۱۰ روز هم فرصت داده شود. به نظر می رسد که اینجا مسامحه قانونگذار است زیرا نیاز به آگهی و شهادت شهود نیست.

بند ۶ ماده ۱۲۰ آیین نامه قانون ثبت ". در صورت اعلام کتبی مالک مبنی بر پیدا شدن سند مالکیت اولیه چنانچه با سند مالکیت المثنی معامله ای انجام نشده باشد سند مالکیت المثنی باطل و مراتب پیرو بخشنامه مربوط به دفاتر اسناد رسمی تابعه اعلام گردد و چنانچه با سند مالکیت المثنی معامله ای انجام شده باشد سند مالکیت اصلی اخذ و پس از ابطال در پرونده ثبتی مربوط ضبط گردد.

اکنون در رویه عملی با توجه به اسناد مالکیت تک برگ، این بند حاکم نیست.

پایان

