



شبِ املاک

بہ روشِ خاص

مؤلف:

دکتر امیر مسعود فاطمیان

بِسْمِ اللّٰهِ الرَّحْمٰنِ الرَّحِیْمِ

شبِ رملک

بہ روشِ خاص

مؤلف:

دکتر امیر مسعود فاطمین

ادب و تنقید
ادبیات
ادبیات

سروشنامه: فاطمیان، امیر مسعود، ۱۳۶۸-

عنوان قراردادی: ایران. قوانین و احکام

.Iran. Laws, etc

عنوان و نام پدیدآور: ثبت املاک به روش خاص / مؤلف امیر مسعود فاطمیان.

مشخصات نشر: تهران: دادبانان دانا، ۱۴۰۳.

مشخصات ظاهری: ۲۸۷ ص:؛ ۵/۲۱×۵/۱۴ س.م.

شابک: ۹۷۸-۶۲۲-۹۱۰۷۹-۸-۰

وضعیت فهرست نویسی: فیا

یادداشت: کتابنامه: ص. ۲۸۲-۲۸۷؛ همچنین به صورت زیر نویس.

موضوع: ثبت -- ایران

Recording and registration -- Iran

سند مالکیت -- ثبت و انتقال

Land titles -- Registration and transfer

حق مالکیت -- ایران

Right of property -- Iran

نوسازی شهری -- ایران

Urban renewal -- Iran

ساختمان سازی -- قوانین و مقررات -- ایران

Building laws -- Iran

کاربری زمین های شهری -- قوانین و مقررات -- ایران

City planning and redevelopment law -- Iran

رده بندی کنگره: KMH۵۶

رده بندی دیویی: ۳۴۶/۵۵۰۴۳۸

شماره کتابشناسی ملی: ۹۷۷۸۲۱۵

اطلاعات رکورد کتابشناسی: فیا

نام کتاب: ثبت املاک به روش خاص

نام نویسنده: امیر مسعود فاطمیان

طراحی جلد و صفحه آرایی: فاطمه پآوری نیا

ناشر: انتشارات دادبانان دانا

ناشر همکار: سازمان ثبت اسناد و املاک کشور

نوبت چاپ: اول

شمارگان: ۲۵۰ نسخه

شماره استاندارد بین المللی کتاب (شابک): ۹۷۸-۶۲۲-۹۱۰۷۹-۸-۰

International Standard Book Number (ISBN): 978-622-91079-8-0



مرکز پخش:

تهران- پاسداران- خیابان شهید کلاهدوز- بین دیباجی و یار محمدی- نبش حافظ-

ساختمان بانک اقتصاد نوین- پلاک ۱- طبقه ۱- واحد ۳

تلفن: ۰۹۹۱۵۰۵۰۷۸۹ - ۰۲۱-۲۲۵۸۴۹۰۰

خرید کتاب با تخفیف ویژه از سایت اینترنتی: dadbanan.com



برای اطلاع از قیمت کتاب کیو آر کد را اسکن کنید:

هرگونه الگوبرداری از سبک و سیاق، تکثیر و یا چاپ (حتی عرضه در فضای مجازی) کل یا قسمتی از کتاب های انتشارات دادبانان دانا بدون اجازه کتبی ناشر شرعاً حرام و قانوناً ممنوع است و متخلف براساس قانون حمایت حقوق مؤلفان و مصنفان و هنرمندان و قانون ترجمه و تکثیر کتب و نشریات و آثار صوتی تحت پیگرد قانونی قرار خواهد گرفت.

فهرست مطالب

پیشگفتار:	۸
مقدمه:	۱۲
فصل اول: قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی	۲۷
مبحث اول: مفاهیم، قلمرو و اهداف قانون تعیین تکلیف	۲۸
گفتار اول: مفاهیم	۳۰
گفتار دوم: قلمرو، آثار و شرایط شمول	۴۲
گفتار سوم: اهداف قانون تعیین تکلیف	۴۴
مبحث دوم: هیئت حل اختلاف	۴۴
گفتار اول: ترکیب اعضا، تشکیل جلسات	۴۵
گفتار دوم: آئین رسیدگی و شرایط صدور رای	۵۰
گفتار سوم: صدور رای	۷۴
مبحث سوم: نحوه ابلاغ و اجرای آراء	۹۵
مبحث چهارم: رسیدگی به اشتباهات نسبت به آرای صادره	۹۹
مبحث پنجم: صلاحیت دادگاه در قلمرو و قانون تعیین تکلیف	۱۰۲
مبحث ششم: مستثنیات قانون تعیین تکلیف	۱۰۶
گفتار اول: اراضی و املاک دولتی	۱۰۸
گفتار دوم: اراضی و اموال غیر منقول عمومی	۱۰۹
گفتار سوم: اراضی ملی	۱۱۲
گفتار چهارم: اراضی منابع طبیعی	۱۱۵
گفتار پنجم: اراضی موات	۱۲۰

- مبحث هفتم: موارد متفرقه..... ۱۲۵
- گفتار اول: رویکرد قانون نسبت پرونده‌های ماده ۱۴۷ اصلاحی..... ۱۲۵
- گفتار دوم: کارشناسان هیئت..... ۱۲۸
- گفتار سوم: امور مالی..... ۱۲۹
- فصل دوم: قانون الحاق موادی به قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن... ۱۳۳
- مبحث اول: مفاهیم، رویکرد و تاریخچه تقنینی..... ۱۳۴
- گفتار اول: تاریخچه..... ۱۳۷
- گفتار دوم: رویکرد قانون..... ۱۴۸
- گفتار سوم: مفاهیم..... ۱۵۸
- مبحث دوم: قلمرو و مستثنیات قانون..... ۱۷۵
- مبحث سوم: هیئت حل اختلاف..... ۱۸۳
- گفتار اول: ترکیب اعضا..... ۱۸۵
- گفتار دوم: موارد صلاحیت..... ۱۸۶
- گفتار سوم: ماهیت و ویژگی‌های هیئت..... ۱۹۴
- مبحث چهارم: آئین رسیدگی..... ۱۹۸
- گفتار اول: مقدمات تشکیل پرونده توسط بنیاد مسکن..... ۱۹۹
- گفتار دوم: تنظیم صورت‌مجلس تفکیکی توسط اداره ثبت..... ۲۱۰
- گفتار سوم: تشکیل دبیرخانه و ارجاع به کارشناس..... ۲۱۲
- گفتار چهارم: صدور رای..... ۲۱۴
- گفتار پنجم: ابلاغ رای..... ۲۲۳
- مبحث پنجم: اعتراضات ثبتی..... ۲۲۴
- مبحث ششم: اجرای آرای هیئت‌ها..... ۲۲۷
- مبحث هفتم: رسیدگی به اشتباهات..... ۲۲۸

۲۳۲.....	مبحث هشتم: امور مالی.....
۲۳۴.....	مبحث نهم: هیئت مرکزی.....
۲۴۳.....	فصل سوم: نحوه صدور اسناد مالکیت املاکی که اسناد ثبتی آنها در اثر جنگ یا حوادث غیر مترقبه ای مانند زلزله، سیل و آتش سوزی از بین رفته اند.....
۲۴۴.....	مبحث اول: مفاهیم، رویکرد و تاریخچه تقنینی.....
۲۴۵.....	مبحث دوم: قلمرو و مستثنیات قانون.....
۲۴۸.....	گفتار اول: ترکیب اعضا.....
۲۵۰.....	گفتار دوم: نحوه تشکیل جلسات.....
۲۵۱.....	گفتار سوم: حدود صلاحیت و اختیارات هیئت.....
۲۵۷.....	گفتار چهارم: مدت ماموریت هیئت.....
۲۵۹.....	گفتار پنجم: آسیب شناسی هیئت.....
۲۵۹.....	مبحث سوم: آئین رسیدگی.....
۲۶۰.....	گفتار اول: اقدامات مقدماتی.....
۲۶۱.....	گفتار دوم: تشکیل پرونده.....
۲۶۲.....	گفتار سوم: نقشه برداری و شماره گذاری املاک.....
۲۶۴.....	گفتار چهارم: ابلاغ اخطاریه ها و دعوتنامه توسط هیئت.....
۲۶۴.....	گفتار پنجم: صدور آراء.....
۲۶۵.....	گفتار ششم: اجرای آراء.....
۲۶۶.....	مبحث چهارم: اراضی واقع در طرح های عمرانی.....
۲۶۹.....	فصل چهارم: قانون حمایت از احياء ، بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده و ناکارآمد شهری.....
۲۷۰.....	مبحث اول: کلیات.....
۲۷۳.....	گفتار اول: مفاهیم.....

۲۷۴.....	مبحث دوم: هیئت حل اختلاف.
۲۷۴.....	گفتار اول: ترکیب اعضا.
۲۷۵.....	گفتار دوم: مدت عضویت و غیبت اعضا.
۲۷۶.....	گفتار سوم: موارد صلاحیت.
۲۷۹.....	مبحث سوم: ترتیبات رسیدگی.
۲۸۰.....	مبحث چهارم: ابلاغ آراء.
۲۸۱.....	مبحث پنجم: تجدیدنظر خواهی.
۲۸۱.....	مبحث ششم: اصول حاکم بر رسیدگی.
۲۸۲.....	فهرست منابع.

سخن ناشر

دادبانان هدفی روشن در جامعه حقوقی کشور دارد؛ آموزش و نشر آثار ارزشمند حقوقی، توانمندسازی وکلا، مشاوران و کارشناسان عزیز حقوقی در جنبه‌های کاربردی حقوق چشم انداز ما است. در این راستا میزبان اساتید ارجمند و با تجربه در حوزه‌های حقوق کسب‌وکار هستیم تا با قلم شیوای خود دانش و تجربیاتشان را به رشته تحریر در آورند و تشنگان دانش را سیراب سازند.

با توجه به این هدف و بهره بردن از قلم این بزرگواران، سعی می‌شود آثار منتشر شده در دادبانان از ویژگی‌های زیر برخوردار باشند؛

• سادگی متن

• به روز و جدید بودن مطالب با توجه به آخرین تغییرات قانونی

• برآوردن نیازهای کاربردی بر پایه تجربیات و مهارت عملی

از آنجا که یکی از مهمترین سرمایه‌ها املاک و مستغلات است در جهت تضمین و حمایت از آن «سیستم ثبت رسمی املاک» ایجاد شده است. در این کتاب نظام ثبت املاک به دو دسته نظام ثبت املاک اولیه و نظام ثبت املاک ثانویه تقسیم شده است که این دو نظام نیز، خود به اقسام متفاوتی، تقسیم می‌شوند. به هر روی سیر تاریخی ثبت املاک حاکی از آن است که نظام ثبت عمومی املاک نتوانسته به تمامی تقاضاهای ثبت اولیه املاک پاسخ دهد به نحوی که پس از گذشت یک قرن از اجرای قانون ثبت، برخی از املاک و اراضی فاقد سند مالکیت بوده و از کارکردهای حمایتی نظام ثبتی بی‌بهره می‌باشند به همین منظور قانونگذار برای مرتفع نمودن این مهم و جهت تثبیت مالکیت‌ها بهره‌مندی از «روش‌های خاص» تثبیت مالکیت را اتخاذ نموده است.

که نویسنده در این کتاب کوشیده با ملاحظات و تخصیصی که در قانون آمده نحوه ثبت و صدور این اسناد و موانع اجرایی و قوانین حاکم بر آن را به خوبی بیان کند، از جمله قانون «نحوه صدور اسناد املاکی که اسناد ثبتی آنها در اثر جنگ یا حوادث قهری مانند سیل، زلزله و آتش سوزی از بین رفته‌اند» و دیگری قوانین ناظر به «محدوده‌های روستایی» و بعدی ناظر به «بافت‌های فرسوده شهری» می‌باشد. انتشارات دادبانان دانا به میزبانی از قلم ارزنده این استاد گرانقدر و همراهی شما دانش‌پیشگان عزیز، افتخار می‌کند.

مدیر مسئول انتشارات دادبانان دانا

پیشگفتار

بدون تردید مهم‌ترین سرمایه بعد از نیروی انسانی، اراضی و املاک می‌باشد که تضمین و حمایت از آن مستلزم استفاده از نهادهای حقوقی مناسب است. یکی از تاسیساتی که دولت‌ها در ایجاد امنیت در جامعه خصوصاً امنیت حقوقی، مالی، اقتصادی و اجتماعی در حوزه املاک ایجاد میکنند، «سیستم ثبت رسمی املاک» است. در ایران سازمان ثبت اسناد و املاک کشور متولی تثبیت و صدور اسناد مالکیت و عملیات‌های قانونی بعد از ثبت ملک در دفتر املاک می‌باشد. اهمیت این سازمان بر کسی پوشیده نیست و تاثیرگذاری حقوقی آن امری بارز و بدیهی است. به همین منظور و مستنبط از برخی پژوهش‌های اصیل حقوقی پیرامون نظام‌های ثبت املاک^۱، در این کتاب ما نظام ثبت املاک را به دو دسته نظام ثبت اولیه املاک و نظام ثانویه املاک تقسیم نموده‌ایم. منظور از نظام ثبت اولیه املاک، نظامی است که پس از طی تشریفات قانونی، برای اولین بار ملک را در دفتر املاک ثبت می‌نماید. اما نظام ثانویه ثبت املاک ناظر به اقدامات پس از ثبت ملک در دفتر املاک از جمله انتقال قطعی، تفکیک، افراز، اصلاح حدود و مساحت و ... می‌باشد.

نظام‌های موصوف نیز خود به اقسام متفاوتی تقسیم می‌گردند. به عنوان نمونه، نظام ثبت اولیه املاک را می‌توان به دو دسته نظام ثبت عمومی املاک و نظام ثبت فوق‌العاده‌ی املاک تقسیم نمود. نظام ثبتی عمومی مربوط به اجرای مقررات ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰ بوده که در اجرای ماده ۱۲ اصلاحی قانون ثبت از مستدعیان، پذیرش ثبت بعمل و پس از سپری شدن عملیات مقدماتی ثبت، مورد تقاضا در اجرای ماده ۲۱ قانون ثبت، در دفتر املاک به ثبت رسیده و مطابق ماده ۲۴ همان قانون «پس از انقضای مدت اعتراض، دعوی اینکه در ضمن جریان ثبت تصنیع حقی از کسی شده پذیرفته نخواهد شد، نه به عنوان قیمت نه به هیچ عنوان دیگر، خواه حقوقی باشد خواه جزایی»

۱- برای مطالعه بیشتر ر.ک: حقوق تطبیقی نظام ثبت املاک (آلمان، اتریش، اسپانیا، استرالیا، اسکاتلند)، جلد اول، به کوشش اداره کل آموزش و پژوهش سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، زمستان ۱۴۰۱

با این حال سیر تاریخی ثبت املاک حکایت از آن دارد که نظام ثبت عمومی املاک نتوانسته است به تمامی تقاضاهای ثبت اولیه املاک پاسخگو باشد، به نحوی که پس از گذشت یک قرن از اجرای قانون ثبت، کماکان برخی از املاک و اراضی فاقد سند مالکیت بوده و از کارکردهای حمایتی نظام ثبتی بی بهره می باشند. به همین دلیل قانونگذار به دنبال ثبت املاک به طرق فوق العاده بوده و جهت تثبیت مالکیت‌ها بهره‌مندی از «روش‌های خاص» تثبیت مالکیت را به عنوان راهبردی اساسی اتخاذ نموده است. از جمله نظام‌های ثبت فوق العاده املاک، تثبیت مالکیت‌ها در اجرای قانون «الحاق موادی به قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن»، قانون «نحوه صدور اسناد مالکیت املاکی که اسناد ثبتی آنها در اثر جنگ یا حوادث غیرمترقبه‌ای مانند زلزله، سیل و آتش سوزی از بین رفته‌اند» و قانون «تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی» و ماده ۹ قانون «حمایت از احیاء، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری» می باشد.

در این کتاب در قالب چهار فصل، با نحوه اجرای این قوانین آشنا خواهیم شد.

فصل اول، در بیان کلیات، مفاهیم و نحوه اجرای قانون «تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی» مصوب ۱۳۹۰/۰۹/۲۰ می باشد و فصل دوم کتاب، اختصاص به قانون «الحاق موادی به قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن» مصوب ۱۳۸۸/۱۲/۰۲ دارد.

فصل سوم در تبیین قانون «نحوه صدور اسناد مالکیت املاکی که اسناد ثبتی آنها در اثر جنگ یا حوادث غیرمترقبه‌ای مانند زلزله، سیل و آتش سوزی از بین رفته‌اند» مصوب ۱۳۷۰/۰۲/۱۷ است. فصل چهارم کتاب نیز راجع به مبانی و نحوه اجرای ماده ۹ «قانون حمایت از احیاء، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری» مصوب ۱۳۸۹/۱۱/۱۰ می باشد.

گسترده‌گی و پراکندگی مقررات مربوط به ثبت خاص املاک، پرداختن به کلیه مباحث

مذکور و سایر امور مربوط به این مقوله، حاوی مطالب و موضوعاتی است که نه تنها از پرداختن به آن‌ها گریزی نیست، بلکه همه از مباحث عمده و اساسی در حقوق ثبت املاک کشور محسوب می‌شوند و عدم توجه به آن‌ها، موجب نقصان مجموعه و بی پاسخ ماندن بسیاری از سوالات خواهد شد. بنابراین، تلاش شده است تا در حد توان و امکان، به کلیه مباحث داخل در موضوع توجه شود و مباحثی از نظر دور نماند.

کتاب «ثبت املاک به روش خاص» با سه رویکرد به رشته تحریر درآمده است. رویکرد اول ناظر به **تحلیل حقوقی** مطالب است و نگارنده تلاش نموده است از منظر حقوق خصوصی و حقوق عمومی (اداری) به مسائل مرتبط با قوانین خاص ثبتی و هیئت‌های حل اختلاف موضوع این قوانین بپردازد تا ضمن تبیین صلاحیت‌ها و تحلیل جایگاه این مراجع شبه قضایی در نظام حقوقی کشور، با نگاهی منتقدانه سندی علمی برای پژوهشگران حقوق ثبت حاصل گردد. رویکرد دوم **بیان توصیفی** مباحث مرتبط با اجرای قوانین خاص ثبتی است. در این مقام روش تحقیق، در وهله نخست کتابخانه‌ای است و با تکیه بر متون قوانین و آئین‌نامه‌ها و بخشنامه‌ها و همچنین استنتاج مبتنی بر قواعد حقوق ثبت، آراء مراجع قضایی و آراء مراجع اداری نظیر هیئت نظارت و شورای عالی ثبت و نظریه‌های تفسیری و مشورتی مراجع ذیصلاح می‌باشد. پر بیراه نیست اگر ادعا نماییم در زمان جمع‌آوری این کتاب تمامی قوانین، بخشنامه‌ها و دستورالعمل‌های مرتبط با مباحث ارائه شده مورد مطالعه نگارنده قرار گرفته و در نگارش مورد بهره‌برداری قرار گرفته است. آنچه در مرحله دوم، اساس پژوهش قرار گرفته است غور و مذاقه در آثار حقوقدانان و نویسندگان و آراء و عقاید آن‌هاست.

رویکرد سوم، **ارائه کاربردی** مطالب است. حقوق ثبت میدان تخصص هاست و هدف مولف نیز تهیه کتابی بوده است که در وهله اول مورد استفاده کارشناسان سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و دبیران هیئت‌ها قرار گرفته و در مراحل بعدی مورد بهره‌برداری تمامی مشاغل مرتبط با حقوق ثبت اعم از اساتید دانشگاه، قضات و اعضای هیئت‌های حل اختلاف، وکلای دادگستری، مشاورین و کارشناسان حقوقی، سردفتران و دفتریاران،

کارشناسان رسمی دادگستری و تمامی پژوهشگران و دانشجویان رشته حقوق قرار گیرد. ضمن این که، تجربیات اشتغال در سازمان ثبت اسناد و املاک و اختصاصاً سابقه عضویت در هیئت‌های قانون «تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی» و قانون «الحاق موادی به قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن» به عنوان رئیس ثبت و ایضاً سابقه کارشناسی برای هیئت قانون «تعیین تکلیف...» در جایگاه کارشناسی رسمی دادگستری، علاوه بر این که انگیزه‌ای جدی در تحقیق و نگارش این کتاب بوده، خود البته زمینه‌ای مناسب در جهت تحقیقات اینجانب فراهم نموده است تا نگارنده بر پایه آن تجربیات و در حد توان و امکان، بتواند به طرح مباحث، فرضیه‌ها، پرسش‌ها و نیز پاسخ به آن‌ها اقدام نماید.

نیازی به این توضیح نیست که چون احتمال دارد مقوله‌ای در این طرح از قلم افتاده باشد، نگارنده ضمن استقبال از تذکرات اهل فن و استفاده از آن‌ها، مستدعی است مراتب اعلام گردد تا در چاپ‌های بعدی، مورد نظر قرار داده شود و رفع نقص به عمل آید.

دکتر امیرمسعود فاطمیان

مقدمه

بعد از استقرار قانون‌گذاری به شیوه جدید هم‌زمان با مشروطیت فعالیت‌های ثبتی در کشور جزء اولین خدمات محسوب می‌شوند و قوانین و مقررات مرتبط با ثبت اسناد و املاک نیز از اولین قوانین مصوب در کشور بوده و از این حیث دارای یک نظم تاریخی است. کسوت قوانین ثبت اسناد و املاک می‌تواند به عنوان یک نقطه قوت برای نظام ثبتی به شمار آید.

از شاخص‌های موفقیت ثبت املاک در کشورهای مختلف سطح پوشش خدمات ثبتی نسبت به اراضی و املاک می‌باشد. تحقق این هدف باعث افزایش اعتماد عمومی، تنظیم روابط اقتصادی و اجتماعی مردم در راستای تامین امنیت اقتصادی و اجتماعی جامعه، کاهش معاملات غیررسمی، کاهش دعاوی و پرونده‌های قضایی و ... خواهد بود.

در حال حاضر بخشی از معاملات افراد در ارتباط با نقل و انتقال اموال غیرمنقول به صورت قولنامه‌های عادی و از طریق انجام معاملات غیررسمی رواج دارد. در حالی که افزایش ثبت املاک موجب ایجاد آرامش روانی برای مالکین خواهد شد، ثبت و تثبیت مالکیت بر اموال غیرمنقول نیز رجوع افراد به مراجع قضایی و انتظامی در خصوص اختلافات ملکی را کاهش داده و این یکی از راه‌های نیل به توسعه قضایی است. همچنین با توجه به اینکه رسیدگی به پرونده‌های قضایی مربوط به دعاوی ملکی نیاز به تخصص خاص دارد و زمان‌بر است، از این لحاظ ثبت املاک می‌تواند موجب کاهش اطاله‌ی دادرسی دعاوی مرتبط با اراضی و املاک گردد.

به منظور سامان دادن به مسئله مالکیت در اراضی و خاتمه دادن به دعاوی انبوه مربوط به اسناد تنظیمی راجع به املاک که همواره به عنوان معطلی برای دولت مطرح بوده است، در اردیبهشت ماه ۱۳۹۰ قانون ثبت اسناد در ۱۳۹ ماده تصویب شد؛ در تدوین قانون‌گذاری، قانون ثبت از بسیاری از قوانین مهم مانند قانون مدنی جزاء، آئین دادرسی مدنی و کیفری زودتر به تصویب رسیده است و این موضوع اهمیت ثبت املاک و تثبیت مالکیت اشخاص را نشان می‌دهد. اما نارسایی برخی از مواد این

قوانین و ضعف در رویکردهای اجرایی موجب گردیده است بارها قانون ثبت اسناد و املاک دستخوش تغییر اساسی گردد و با توجه به مقتضیات زمان، اصلاحاتی در آن صورت پذیرد. در همین راستا تدوین و تصویب قانون ثبت در ۲۶ اسفندماه سال ۱۳۱۰ خورشیدی و اصلاحات و الحاقات آن طی مراحل مختلف، یکی از بزرگ‌ترین اقدامات قوه قانونگذاری ایران بوده است. با وضع قانون ثبت، به سال‌ها آشفتگی در امر تثبیت مالکیت املاک و اراضی خاتمه داده شده و مجموعه‌ی قابل قبولی در دسترس همگان قرار گرفته است. افزون بر این، مراجع اداری و قضایی که با موضوع تثبیت مالکیت اموال غیرمنقول و حقوق مربوط به آن‌ها و حل اختلافات و منازعات و دعاوی املاک و اراضی ارتباط دارند، با تصویب قانون ثبت، صلاحیت‌های خود را هم از لحاظ تکالیف و هم از لحاظ اختیارات، به شکلی قانونمند شناخته و نسبت به جایگاه خود آشنا شده‌اند.

پیش از ورود به بحث و پرداختن به آن، مقدمتاً اشاره می‌شود که در سال ۱۳۵۱، موادی از قانون ثبت، اصلاح و البته موادی به این قانون الحاق شده است و از جمله مواد الحاقی به آن مواد^۱ ۱۴۷ و^۲ ۱۴۸ است که شاید این دو ماده را بتوان

۱- ماده ۱۴۷ - الحاقی سال ۱۳۵۱- چنین مقرر می‌داشت: «در هر مورد املاکی که کلاً یا بعضاً به نحو مشاع درخواست ثبت شده و قبل از اجرای این قانون، در قطعات مفروزی از آن بدون انتقال رسمی یا اجاره نامه‌ی رسمی از طرف عده‌ای احداث اعیانی شده است و از این حیث ادامه عملیات ثبتی مواجه با اشکال شده باشد، موضوع در هیئت نظارت مطرح می‌شود. در صورتی که اختلافی بین متقاضیان ثبت یا قائم مقام قانونی آنان و متصرفین وجود داشته باشد، طرفین را به مراجع قضایی هدایت می‌کند، و الا دستور قبول درخواست ثبت را از متصرف می‌دهد....» مدت اجرای این ماده، سه سال اعلام شده بود و صرفاً درخواست‌هایی مشمول ماده مذکور به شمار می‌آمدند که مورد تقاضا، ثبت دفتر املاک یا منجر به طرح در مراجع قضایی نشده باشد.

۲- ماده ۱۴۸ قانون ثبت - الحاقی همان سال - نیز به منظور رفع اختلافات موجود بین صاحبان اراضی واقع در محدوده‌ی شهرهای درود، فریدن، شهرکرد و کرمان و افرادی که تا اول فروردین ماه سال ۱۳۵۰ در اراضی مزبور احداث بنا کرده و متصرف بودند و صاحبان عرصه حاضر به تصدیق اعیانی آن‌ها نبودند، به تصویب رسید و به موجب آن، هیئتی مرکب از دو نفر از قضات حوزه قضایی همان محل به تعیین وزیر دادگستری و نیز رئیس اداره ثبت محل تشکیل می‌گردید. این هیئت به اختلافات موجود با توجه به اوضاع و احوال و استطاعت هر یک از طرفین، به طور کدخداه‌منشی رسیدگی و رای مقتضی صادر می‌نمود. هیئت مذکور، بر حسب مورد می‌توانست رای به پرداخت بهای اعیان، یا رای به خلع ید متصرف دهد. رای هیئت قطعی بوده و از طریق دادگاه به اجراء در می‌آمده است. البته صاحبان اعیانی برای مدت یک سال از تاریخ اجرای قانون، می‌توانستند تقاضای خود را به اداره ثبت محل تسلیم نمایند.

تأثیرگذارترین مواد الحاقی به قانون ثبت دانست. مراد و منظور از الحاق این مواد و سپس اصلاح آن‌ها، بی‌گمان حل مشکلات ثبتی اشخاص و کاهش اختلافات ملکی بوده است.

این یک واقعیت غیرقابل انکار است که پاره‌ای از قوانین مصوب قبل از انقلاب از قبیل قانون اصلاحات اراضی، منع تبدیل اراضی مزروعی به مسکونی و مشکلات قانونی مربوط به تقسیم باغ‌ها و قوانین مربوط به لغو مالکیت اراضی موات، قوانین اراضی شهری و زمین شهری که بر حسب ضرورت و نیاز جامعه به تصویب رسیده اند با عرف و عادت مردم و نظامی که با آن خو گرفته بودند متفاوت بوده و موجب پدید آمدن مشکلاتی برای اداره‌ی ثبت اسناد و املاک و مردم مستضعف و کم درآمد گردیده است. مالکین بزرگی که نمی‌توانستند زمین‌های خود را تقسیم کنند و رسماً به فروش برسانند. زارعینی که در جریان اصلاحات ارضی صاحب مزرعه و زمین شدند و زمین‌های آنان کنار جاده یا نزدیک شهر بود و باروی آوردن مردم به شهرها و توسعه‌ی بدون ضابطه‌ی شهرها و ایجاد شهرک‌ها قیمت خوبی کرده بود ولی مجاز به فروش آن‌ها نبودند. متصرفین اراضی موات و دارندگان سند مالکیت آن‌ها، شرکاء املاکی که نمی‌توانستند سهم خود را رسماً مفروز نمایند ولی عملاً متصرف قسمت مفروز و معینی بودند، علیرغم قوانین موجود اقدام به تقسیم و تفکیک و فروش زمین‌ها و املاک خود با سند عادی و به قیمتی کمتر از نرخ روز نموده بودند و مردمی که با مختصر اندوخته‌ی خود می‌خواستند زمینی تهیه نمایند و خانه و کاشانه‌ای در آن بسازند به خرید این قبیل زمین‌ها رو آوردند و از شرایط مساعدی که فروشندگان برای آنان قائل می‌شدند استفاده نمودند و بر روی زمین‌هایی که به این نحو به دست آوردند و نیز بر روی زمین‌های متعلق به دولت یا شهرداری ساختمان ساختند. مخصوصاً بعد از پیروزی انقلاب شکوهمند اسلامی با استفاده از شرایط ویژه‌ی انقلاب که تا مدتی با نابسامانی و بی‌نظمی همراه است تعداد این قبیل ساختمان‌ها به هزارها رسید و سازندگان و ساکنان آن‌ها که تشکیلات دولتی را در قبال عمل انجام شده قرار داده بودند و برای گرفتن وام از بانک‌ها و استفاده از خدمات دولتی از قبیل برق و آب و گاز و غیره به سند مالکیت احتیاج داشتند و با توجه به قوانین موجود، چون عمل آنان غیرقابل

قانونی بود، یعنی مالکیت آنان به رسمیت شناخته نمی شد موفق به دریافت سند مالکیت و استفاده از خدمات شهری نمی شدند دولت را مجبور کردند که فکری برای آنان بکند و چاره‌ای برای مشکل آنان بیندیشند. زیرا از یک طرف، خراب کردن خانه‌هایی که اکثر صاحبان آنها مستضعف بودند و به مصلحت نبود و از طرف دیگر، دادن اجازهی تجاوز به حریم قانون و تایید اعمال غیرقانونی آنان خالی از مفسده نبود.

واقعیت آن است که در سنوات ماضی و به طور فراگیر در دهه‌های اخیر، نقل و انتقال بسیاری از املاک، به رغم مقررات قانون ثبت و آئین‌نامه‌ی آن، با سند عادی انجام پذیرفته و علاوه بر آن، بسیاری از تصرفات نیز به صورت مغایر یا مخالف قانون صورت گرفته است. بنابراین به منظور رفع معطل با مطالعاتی که در سازمان ثبت اسناد و املاک به عمل آمد لایحه‌ای تهیه تقدیم قوه مقننه گردید. آن لایحه با اصلاحات آتی آن «قانون اصلاح و حذف موادی از قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰» می‌باشد و در تاریخچه قانونگذاری کشور مطرح گردیده است.

همانطور که گفته شد این سری قوانین به دنبال راهی برای رفع معضل و اخذ سند مالکیت می‌باشند. در همین راستا قانون اصلاح و حذف موادی از قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰ و اصلاحات بعدی آن که به اختصار مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ نامیده می‌شود، در سال ۱۳۵۱ وضع گردید. این قانون در تواریخ ۱۳۶۵/۴/۳۱ (مرحله اول)، ۱۳۶۵/۱۰/۲۰ (مرحله دوم)، شهریور ۱۳۷۰ (مرحله سوم)، ۹ تیر ۱۳۷۵ (مرحله چهارم)، ۱۳۷۸/۸/۱۸ (مرحله پنجم) با اضافه کردن اصلاحاتی تمدید گردیده است.

در میان مقاطع تاریخی فوق‌الذکر، در سال‌های ۱۳۶۵ و ۱۳۷۰ مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ الحاقی به قانون ثبت به طور اساسی اصلاح شده است. دلیل اصلاحات مزبور را بیشتر باید در نقل و انتقال بسیاری از املاک بدون رعایت مقررات حقوق ثبت دانست.

در آغاز سال ۱۳۷۶ طرح تمدید قانون مذکور به مدت یک سال دیگر، مجدداً در مجلس مطرح شد و برای اولین بار از تاریخ تصویب این قانون و تمدیدهای مکرر آن،

مجلس شورای اسلامی با تمدید آن مخالفت و آن را نشانه ادامه بی قانونی و ادامه گسترش تصرف زمین های دولتی و غیردولتی توسط اشخاص اعلام داشت و ضمن رد تمدید مهلت مقرر در آن قانون، از آنجا که در خلال سال های گذشته به دلیل وجود ابهاماتی در قانون مزبور و اینکه صدور سند مالکیت در بعضی موارد با مشکل مواجه شده بود، در ادامه ضمن عدول از موضع خود تمدید آن را منوط به اعمال اصلاحات اساسی دانست. در نتیجه در سال ۱۳۷۶ اصلاحیه ای تحت عنوان الحاق بند هفت به ماده ۱۴۷ و اصلاح تبصره به ماده ۱۴۸ تهیه و تسلیم مجلس گردید. این اصلاحیه در راستای رفع ابهامات و جلوگیری از ادامه تصرفات، صرفاً ناظر بر این بود که «تصرفی که به هر دلیل و در هر شرایطی صورت گرفته از یک حد و مرزی برخوردار باشد». هدف از این همه اصلاحات و جرح و تعدیل ها، کاستن از اختلاف ملکی و افزودن اعتبار اسناد مالکیت بوده است.

برای آخرین بار در سال ۱۳۷۸ کمیسیون امور قضایی مجلس پیشنهاد داد که به دلیل کثرت پرونده ها و اینکه کمیسیون هایی که در ادارات ثبت فعالیت داشتند، نتوانسته اند به تقاضاهای ارائه شده رسیدگی نماید و اصولاً این قانون به طور کامل نیازمند مدت بیشتر است و پس از بررسی در مجلس و اینکه دیگر نیاز به تمدید مجدد آن نباشد، طرح تمدید از دو سال به پنج سال افزایش یافت و سازمان ثبت مکلف گردید که در این مدت به گونه ای عمل نماید که به تمامی پرونده ها رسیدگی و تصمیم گرفته شود. در سال ۱۳۸۳ مدت قبول و تقاضای این ماده پایان رسید و تا سال ها مقررات موضوع این مواد در ادارات ثبت اجرا نگردید.

نهایتاً نظر به قابل توجه بودن آمار اراضی و املاک فاقد سند مالکیت و بلا تکلیف ماندن نحوه رسیدگی به وضعیت آن ها، ضمن توجه به تجربیات اجرای مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی در سنوات متعدد، آسیب شناسی و رفع آسیب های اجرای قانون در دوره های قبلی، همچنین با توسعه جوامع و بافتهای شهری و روستایی و تثبیت و تعیین وضعیت اراضی داخل و خارج محدوده شهری، قانون تعیین تکلیف وضعیت اراضی و ساختمان های فاقد سند رسمی در ۱۳۹۰/۰۹/۲۰ به تصویب مجلس شورای اسلامی رسید.

رویکرد قانونگذار از حیث بهره‌گیری از روش‌های خاص ثبت املاک، در اراضی و املاک روستایی و شهرهای کم جمعیت هم دارای سابقه تاریخی است. اراضی و املاک روستایی در مواجهه با پدیده‌های سیاسی، اجتماعی و نگاه اقتصادی حکومت‌ها، وضعیت ثبتي خاصی به خود گرفته اند؛ اعمال مقرراتی چون اصلاحات ارضی، قوانین موضوع تشخیص و تثبیت اراضی ملی، وقوع انقلاب اسلامی و تغییر بافت جمعیتی، واگذاری کشت موقت، تشخیص اراضی موات، تزلزل معاملات رسمی و اعتباربخشی به قولنامه‌های عادی و عرفی، همگی اجرای مقررات ثبت عمومی را در محدوده روستاها با چالش‌های جدی مواجه کرده است. از طرفی عدم برخورداری کافی روستاها و شهرهای کم جمعیت از امتیازات ویژه اسناد مالکیت و وضعیت خاص روابط اجتماعی در این حوزه‌های جغرافیایی، باعث گردیده تصویب قوانین خاص با رویکرد تسهیلی در برنامه تقنینی قانونگذار قرار گیرد. زیرا ثبت و صدور اسناد مالکیت برای املاک روستایی و شهرهای کوچک واجد اهمیت و ضرورت افزون‌تری نسبت به سایر پهنه‌های جغرافیایی کشور می‌باشد. از طرف دیگر تثبیت مالکیت و صدور اسناد اراضی و املاک در این محدوده‌های جغرافیایی به علت مواجه شدن با اختلافات متعدد اشخاص، وجود تصرفات عادی، عرفی و قولنامه‌ای، نقص مدارک جهت اقناع مرجع ثبتي و... با موانعی برخورد داشته باشد که امکان اجرای قوانین عام و جاری ثبت را میسر نمی‌ساخت. به همین منظور پس از انقلاب و با تصویب قوانین برنامه‌های توسعه اقتصادی، سیاسی و اجتماعی کشور، قانونگذار برای حل مشکل صدور اسناد مالکیت روستایی و جلوگیری از مهاجرت ایشان، روش استمداد و تصویب قوانین خاص را رویه خود نمود. پس از تصویب تبصره ۷۱ ماده واحده قانون برنامه دوم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران و مواد ۱۴۰ و ۱۳۳ قوانین برنامه سوم و چهارم توسعه مزبور، به منظور صدور اسناد مالکیت املاک واقع در محدوده روستاهای بالای بیست خانوار و شهرهای زیر بیست و پنج هزار نفر جمعیت، این بار قانونگذار در تاریخ ۱۲ اسفند ۱۳۸۸ نسبت به تصویب قانون دائمی تحت عنوان «قانون الحاق موادی به قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن»

اقدام و صدور رای مقتضی در مواردی مشخص، از جمله وقوع اختلاف در امکان و کیفیت صدور سند مالکیت را در صلاحیت هیئتی خاص مقرر نمود.^۱ آخرین اراده قانون‌گذار در تسهیل صدور اسناد مالکیت اراضی و مستحدثات داخل در محدوده طرح هادی روستاها در تبصره ۳ ماده ۱۰ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مشاهده می‌گردد که بارویکردی تسهیلی صدور سند مالکیت جدیدی در حقوق ثبت ایران را پذیرفته است که ما از آن به عنوان «اسناد مالکیت تصرفی» یاد خواهیم کرد.

اما جنگ تحمیلی عراق و ایران و خرابی و اشغال بعضی از شهرهای غربی و جنوبی کشور توسط اشغالگران موجب فرار مردم از خانه و کاشانه خود و غارت آنها به وسیله مهاجمین و معدوم کردن پرونده‌ها و دفاتر و اسناد و بایگانی ادارات از جمله ادارات ثبت اسناد و املاک و نبودن نسخه دوم کاملی از دفاتر ثبت املاک در تهران و همچنین وقوع زلزله‌های مخربی مانند زلزله شمال که رودبار و بعضی دیگر از نقاط استان گیلان را ویران کرد، مشکلاتی برای مردم به بار آورد. زیرا از یک طرف اسناد و مدارک مالکیت آنان از بین رفت و از طرف دیگر ساختمان‌ها و حدود و مشخصات املاک آنان نابود شد و نیز دفاتر ثبت شرکت‌ها و دفاتر اسناد رسمی و ازدواج و طلاق معدوم گردید و مردم برای انجام کارهای خود با مشکلات اداری مواجه شدند. در چنین شرایطی بالتبع حقوق مکتسبه مردم در معرض تضییع و تزلزل قرار خواهد گرفت.

پیرامون حل این معضلات که توسط قوانین عام و جاری ثبتی قابل حل نبودند، قانون جامعی در کشور وجود نداشت تا وظایف و تکالیف مردم و دولت را در برخورد با این پدیده اجتماعی مشخص نماید. مع‌هذا با توجه به چنین خلا تقنینی و ضرورت تصویب مقرراتی برای صدور اسناد مالکیت جدید و اسناد تازه ازدواج و طلاق و تعهدات، افکار عمومی جامعه تصویب قوانین و مقرراتی را که احقاق حق در آن‌ها تابع تشریفات بی حد

۱- ر.ک: فاطمیان، امیرمسعود، علی رضا حسنی و امیر خواجه زاده، «نقش و کارکرد هیئت رسیدگی به اختلافات در ثبت اسناد مالکیت روستایی از منظر اصول حقوقی - اخلاقی دادرسی عادلانه»، مجله اخلاق زیستی، ویژه‌نامه تأملات اخلاقی و حقوقی، ۱۴۰۰، ص ۴۵.

و حصر باشد را نمی‌پذیرفت و چنین بود که دولت لایحه‌ای را در این خصوص تهیه و به مجلس تقدیم نمود که سرانجام در تاریخ ۲۸ بهمن ۱۳۶۹ با عنوان قانون «نحوه صدور اسناد مالکیت املاکی که اسناد ثبتی آنها در اثر جنگ یا حوادث غیر مترقبه‌ای مانند زلزله، سیل و آتش سوزی از بین رفته‌اند» در مجلس شورای اسلامی تصویب و در تاریخ ۱۳۶۹/۱۲/۱۸ در شورای نگهبان تایید و تبصره ماده ۶ آن نیز در تاریخ ۱۳۷۰/۱۲/۱۷ به تصویب مجمع تشخیص مصلحت نظام رسید و در تاریخ ۲۶ خرداد ماه ۱۳۷۰ در شماره ۱۳۴۷۵ روزنامه رسمی جمهوری اسلامی ایران منتشر گردید. این قانون نیز از قوانین خاص ثبتی تلقی می‌گردد که به علت شرایط خاص اجتماعی آسیب دیدگان ناشی از جنگ یا حوادث غیر مترقبه و به طور کلی به منظور رسیدگی سریع، غیر تشریفاتی و ارزان به اختلافات، اعتراض‌ها و تعارض‌های ناشی از ایجاد شرایط خاص در کشور و تشفی آلام مردم و اطمینان‌دهی به ایشان از نظر صیانت و حمایت از حقوق مالکیت مردم تصویب گردیده است.

قانون دیگر مورد بحث، قانون «حمایت از احياء، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری» مصوب ۱۳۸۹/۱۱/۱۰ و اختصاصاً هیئت موضوع ماده ۹ این قانون است که با صدور آرا، مستندات صدور سند مالکیت در بافت‌های فرسوده شهری - که پیرامون آن‌ها طرح مصوب بازآفرینی و بازسازی موجود است - را تکمیل و موانع صدور سند مالکیت را مرتفع می‌نماید.

قانون اخیرالذکر تلاش کرده است جنبه‌های اجتماعی و اقتصادی بافت‌های شهری را در قانون لحاظ کند تا با این توجیه نحوه صدور اسناد مالکیت محدوده‌های مورد هدف را از اجرای قواعد عام ثبتی که واجد پیچیدگی می‌باشند، استثناء نماید. به‌طورکلی، براساس مواد قانونی مصوب، به‌نظر می‌آید این قانون بر پایه محورهای اساسی از جمله هماهنگی بین سازمانی، تامین منابع و مشوق‌های مالی، تامین زمین و رفع موانع حقوقی تملک زمین، برنامه‌های توانمندسازی مردم، حذف بوروکراسی و تامین زیرساخت‌های

۱- این قانون مشتمل بر ۱۸ ماده و پنج تبصره و ماده ۱۱ آن برای مدت پنج سال به‌صورت ضرورت تصویب شده است.

شهری تدوین شده است.

بازآفرینی بافت فرسوده شهری همواره از اهداف شهرسازی و نهادهای متولی امر است، لیکن بررسی‌ها حکایت از آن دارد که مهم‌ترین موانع حقوقی در عدم تحقق این هدف، تعدد بناهای موقوفه، فاقد سند و وراثتی است که در محدوده بافت‌های فرسوده می‌باشند. بخش عمده‌ای از املاک واقع در محدوده بافت‌های ناکارآمد شهری فاقد سند رسمی بوده و مدارک آن‌ها به صورت اسناد عادی و در مواردی مجهول‌المالک و مالکیت آن‌ها از طرف اشخاص حقیقی یا حقوقی مورد اختلاف و مناقشه حقوقی است. این امر منشا بروز مشکلات و ناهماهنگی‌های قانونی و اجرایی شده است. حقیقت آن است که این قسم از معضلات با اجرای قوانین عام ثبتي قابل حل نیستند. لذا قانونگذار در قانون «حمایت از احیاء، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری» به این موضوع توجه نموده و حل معضلات مالکیتی را با در نظر گرفتن مرجعی شبه قضایی مورد توجه قرار داده است. در ماده ۹ این قانون حل و فصل اختلافات و مشکلات مربوط به املاک و اراضی واقع در طرح‌های مصوب احیاء، بهسازی و نوسازی اعم از فاقد سند، بلاصاحب و مجهول‌المالک و سایر اختلافات و تعیین تکلیف وضعیت این گونه املاک، بر عهده هیأتی مرکب از یک نفر از قضات با تجربه دادگستری به انتخاب رئیس قوه قضائیه، رئیس اداره ثبت اسناد و املاک محل یا نماینده وی و یک نفر به نمایندگی از سوی سازمان مسکن و شهرسازی استان قرار گرفته است که با رعایت ضوابط و مقررات، نسبت به موضوع رسیدگی و با رأی قاضی عضو هیأت اتخاذ تصمیم خواهند نمود.

هر آنچه گفته شد، از حیث بررسی سیر تاریخی و دلایل توجیهی تصویب قوانین مرتبط با روش‌های خاص ثبت املاک بوده است، اما بررسی قوانین موصوف حکایت از وجود برخی ویژگی‌های مشترک در نظام‌های ثبت فوق‌العاده املاک و قوانین مرتبط با آن‌ها دارد که ذیلاً قابل توجه است:

-قوانین موقت^۱ و در برخی موارد مقید^۲ و اضطراری هستند: به طوری که ملاحظه می‌شود هم در ماده ۱۴۷ اصلاحی و هم در ماده ۱۴۸ اصلاحی تأکید شده است که قوانین برای بازه زمانی خاصی تصویب شده اند، ضمناً املاکی مشمول اجرای قانون می‌گردند که تا تاریخ تصویب این قانون احداث بنا شده باشند. این تأکید برای آن است که دیگران از قانون مزبور که مخالف اصول و از روی اضطرار و ضرورت زمان وضع شده است و مقطعی می‌باشد؛ سوء استفاده نکنند و بعداً به اقدام مشابهی دست نزنند.

قانون «نحوه صدور اسناد مالکیت املاکی که اسناد ثبتی آنها در اثر جنگ یا حوادث غیر مترقبه‌ای مانند زلزله، سیل و آتش سوزی از بین رفته اند» از دسته قوانینی هستند که برای وضعیت‌های خاص و به منظور اداره امور حادث تصویب شده است. دو دسته دیگر از قوانین نیز جامعه هدفی مشخص و محدودی دارند، یکی از قوانین ناظر به محدوده‌های روستایی و شهرهای کم جمعیت بوده و دیگری بر بافت‌های مصوب فرسوده شهری حاکمیت دارد.

- قانون تصویب شده از دسته قوانین خاص ثبتی است: به مقرراتی که مصادق یا مصادیق معینسی از املاک قابل ثبت را در بر می‌گیرد؛ به عبارتی دیگر، مقید به قیودی است که باعث محدود شدن دایره‌ی شمول مصادیق اموال غیر منقول قابل ثبت می‌گردد، روش یا شیوه‌ی ثبتی خاص گفته می‌شود. در واقع، مقررات خاص راجع به ثبت املاک، باعث محدود شدن دایره‌ی شمول اجرای مقررات ثبت عمومی می‌گردد. چنین مقرراتی بنا به مصالح و اهدافی که مدنظر قانونگذار بوده است، دارای وجوه افتراق بارزی از حیث احکام و آثار ثبت

۱- قانونی که با انقضای مدت پیش‌بینی شده در آن و بدون نسخ شدن، خود به خود، ملغی می‌شود قانون موقت است. برای مطالعه بیشتر ر.ک: میرزایی، اقبالعلی، قانون و اعتبار زمانی آن با تأکید بر مفهوم و اوصاف قانون موقت، مجله حقوقی دادگستری، ۱۳۹۳، دوره ۷۸، شماره ۸۵، صص ۱۷۱-۱۴۵

۲- قوانینی که برای وضعیت خاص و به منظور اداره امور حادث و گذرا تصویب می‌شود در قوانین مقید می‌گویند. این قوانین پس از بازگشت اوضاع به حالت عادی بدون موضوع شده و در نتیجه بلااجرامی مانند ر.ک. به همان

می‌باشند و باعث تخصیص احکام ثبت عمومی شده‌اند.^۱ ضمن آنکه این قوانین پیرامون ضرورت‌های خاص اجتماعی، جغرافیایی یا اقتصادی تصویب شده‌اند، به نحوی که قانون «تعیین تکلیف...» به دنبال حل معضل املاکی است که با روش‌های عام ثبتی قابل ثبت نیستند. قانون «الحاق موادی به قانون ساماندهی...» برای توسعه امر مسکن و ارتقای مشوق‌های صیانتی و مالی در محدوده روستاها و شهرهای زیر ۲۵ هزار نفر جمعیت مصوب گردیده و در حال حاضر حاکم و جاری است. قانون «نحوه صدور اسناد مالکیت مناطق جنگی و...» با رویکرد حل فوری معضلات مردمی که گرفتار جنگ یا حوادث غیر مترقبه شده‌اند تصویب شده و قانون «حمایت از احیاء... بافت‌های فرسوده» هم با سیاست‌های مشوق اقتصادی به دنبال تنسیق امور و حل معضلات مالکیتی در محدوده‌هایی است که افراد کم برخوردار جامعه در آن مستقر بوده و این بی‌نظمی موجب طرح دعاوی متعدد در مراجع قضایی گردیده است.

- صدور سند مالکیت غیرتضمین شده است: در قسمت اخیر بند ۶ ماده ۱۴۷ اصلاحی آمده است «صدور سند مالکیت جدید مانع مراجعه متضرر به دادگاه نخواهد بود.» تجویز این بند نشان دهنده تفاوت در اعتبار این گونه اسناد مالکیت با اسناد مالکیت صادره در اجرای قوانین عمومی ثبت (ثبت عمومی موضوع قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰) می‌باشد. تبصره مورد اشاره، بررسی مجدد آراء را نزد مراجع بالادستی شبه قضایی نپذیرفته است، بلکه مستقیماً نظارت قضایی بر آرای هیئت حل اختلاف را به رسمیت شناخته است. ظاهر متن قانون، دادگاه‌ها و مراجع ثبتی را در مقام استنباط از مفهوم این مقررات قانونی به این اندیشه و رویکرد رسانده که مطلق اسناد مالکیت صادره در اجرای این قانون، بدون هیچ گونه مهلت زمانی خاص یا مرور زمان معین، قابل اعتراض و ابطال

۱- پیلوار، رحیم، محبی سالکده، صاحبه، حقوق ثبت اراضی و املاک روستایی، چاپ دوم، انتشارات شرکت سهامی انتشار، ۱۳۹۷: صص ۱۶-۱۷

است.^۱ این رویکرد به سایر قوانین مورد اشاره نیز تسری یافته است به نحوی که قسمت اخیر ماده ۳ قانون تعیین تکلیف... الخ، تبصره ۲ ماده ۱ قانون الحاق موادی به قانون ساماندهی... الخ نیز با ادبیات‌های متفاوت اعتراض پس از صدور سند مالکیت را پذیرفته‌اند.^۲ در این راستا نظریه مشورتی ۷/۱۶۹۵-۱۳۹۱/۰۸/۲۰ اداره حقوقی قوه قضائیه قابل توجه است، این نظریه بیان می‌دارد «اعتراض به عملیات ثبتی هیأت حل اختلاف موضوع مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ قانون یاد شده با هیأت حل اختلاف موضوع ماده یک قانون تعیین تکلیف وضعیتی ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی، مصوب ۱۳۹۰/۰۹/۲۰، پس از صدور رأی هیأت‌های یاد شده به منزله اعتراض به آرای هیأت‌های مذکور بوده و چه در مهلت دو ماهه مذکور در مقررات یاد شده چه خارج از مهلت مذکور، قابل استماع و رسیدگی است و فقط اعتراض خارج از مهلت مانع اقدامات ثبت در صدور سند مالکیت طبق رأی هیأت است ولی مانع مراجعه متضرر به دادگاه نمی‌باشد و عدم تصریح به اعتراض به رأی هیأت در دادخواست که مفاداً حکایت از اعتراض به آن دارد مانع استماع دعوی خواهان نیست»^۳.

- رویکرد قوانین حل موانع قانونی است: قانونگذار در قوانین صدرالاشاره به بخش عمده‌ای از اموال غیر منقول - اعم از اعیان احدائی

۱- تسری این حکم به مطلق دعوی ثبتی اعم از مالکیت، حدود و حقوق ارتفاقی می‌باشد. پیامد عملی اجرای این مقرر به این نوع برداشت بسیار نامطلوب است و لذا سهم قابل توجهی از دعوی ثبتی مطروحه در مراجع قضایی به دعوی ابطال اینگونه اسناد مالکیت اختصاص دارد. برای اطلاعات بیشتر ر.ک: عباس زاده، حسن؛ پاشازاده، حسن، شرح و نقد مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۶۵ با اصلاحات و الحاقات بعدی، نشریه کانون وکلای دادگستری مرکز، شماره ۲۱۳، ۱۳۹۰: صص ۱۱۷-۱۱۸

۲- قسمت اخیر ماده ۳ قانون تعیین تکلیف وضعیتی ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی: « صدور سند مالکیت مانع از مراجعه متضرر به دادگاه نیست.»

تبصره ۲ ماده ۱ قانون الحاق موادی به قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن: حکم بند (۲) این ماده مانع از مراجعه معترض به محاکم قضائی برای تقدیم دادخواست اعتراض بعد از صدور سند برای مشمولین این قانون نمی‌باشد.

۳- مجموعه تنقیح شده قوانین و مقررات ثبت اسناد و املاک، جلد اول- قوانین، انتشارات روزنامه رسمی جمهوری اسلامی ایران، ۱۴۰۱: ص ۳۸۵

و همچنین اراضی کشاورزی و نسق‌های زراعی و باغات شهری و غیر شهری - اشاره می‌کند که به علت موانع قانونی، امکان تنظیم سند رسمی و یا امکان صدور سند مالکیت برای آن‌ها میسر نیست. باید قائل به این مهم شویم که قانونگذار، آنچه را که جزء صلاحیت ذاتی مراجع قضایی است و مراجع اداری حق ورود به آن را ندارند، بعضاً به مرجع اختصاصی اداری سپرده و بر آن شده است تا به این وسیله موانع قانونی موجود را بر سر راه صدور اسناد مالکیت این گونه اراضی و املاک بردارد. هر چند در متن قانون اعلام نگردیده است، موانع قانونی مزبور دقیقاً چه بوده‌اند؟ اما عللی چون، عدم دسترسی به مالک یا مالکین رسمی، عدم احراز توافق با آن‌ها، عدم موافقت کلیه مالکین مشاعی، اضافه بودن تصرفات نسبت به سهام انتقال دهنده، وجود سابقه قبلی اعتراض، وقوع اعتراض در حین رسیدگی رئیس اداره ثبت و همچنین وقوع اعیان احداثی در عرصه‌ی اراضی متعلق به دولت یا شهرداری‌ها و یا موقوفات است. در صورت وجود هر یک از موارد مذکور، رسیدگی به تقاضا، از صلاحیت رئیس اداره ثبت محل، خارج است و تناسب در صلاحیت هیئت حل اختلاف موضوع قوانین مذکور خواهد بود. این رویکرد در سایر قوانین خاص ثبتی مورد بحث نیز مشهود است. در هر دو قانون «حمایت از احیاء، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری» و قانون «نحوه صدور اسناد مالکیت املاکی که اسناد ثبتی آنها در اثر جنگ یا حوادث غیر مترقبه‌ای مانند زلزله، سیل و آتش سوزی از بین رفته‌اند» هم مهم‌ترین دلیل عدم اجرای قوانین عام ثبتی، فقدان مدارک و مستندات رسمی است که یا از ناحیه مستدعی ثبت قابل ارائه نیست و یا به علت حوادث قهری نزد مرجع ثبتی از بین رفته‌اند. بنابراین این قوانین با رویکرد رفع موانع تصویب تا ضمن تسهیل‌گری از حقوق مالکانه اشخاص صیانت و با احراز مالکیت متقاضیان و صدور آرای مقتضی، امکانات صدور سند مالکیت را فراهم نمایند. این هدف در قانون «الحاق موادی به قانون ساماندهی و حمایت

از تولید و عرضه مسکن» نیز مستتر است. وضعیت خاص مناطق کم جمعیت اعم از روستاها و شهرها، ایجاب می‌نماید در مقابل مردمی که تاب تحمل بروکراسی و تشریفات سخت ثبتي را ندارند، توجهاً به وضعیت بومی محل و کم بودن ریسک مالکانه تلقی کردن تصرفات متصرفان، رویکرد قانونگذار برای حل موانع ثبتي و صدور اسناد مالکیت اشخاص با اعتباردهی بالاتری نسبت به تصرفات ایشان باشد.

در پایان با سپاس از تشویق‌های همسر و قدردانی از زحمات و مساعی دکتر فرهاد بیات مدیر موسسه حقوقی دادبانان و صاحب امتیاز انتشارات دادبانان دانا، دکتر جواد معتمدی مدیریت محترم و سایر کارکنان انتشارات مذکور و همچنین تقدیر بیکران از حمایت‌های دکتر بهرام حسن زاده مدیرکل محترم آموزش و پژوهش سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و مساعدت دکتر عاصف حمدالهی مدیریت محترم انتشارات سازمان ثبت در چاپ و نشر این مجموعه، نگارنده به علت تقارن تالیف آخرین سطور کتاب با ظهر عاشورای ۱۴۴۶ هجری قمری (۲۶ تیر ماه ۱۴۰۳)، این مجموعه را تقدیم به سرور آزادگان عالم حضرت حسین بن علی (ع) نموده و نتیجه کار را به داوری اهل فن می‌سپارد و ضمن استدعای دستگیری از طرف استادان و خبرگان، جملات خود را باین بیت از حضرت حافظ به پایان برده که فرموده است:

عشق در دانه‌ست و من غواص و دریا میکده
سرفرو بروم در آن جا تا کجا سبر کنم

دکتر امیر مسعود فاطمیان

پاییز ۱۴۰۳ خورشیدی

دادبانان: پیوند آموزش و اشتغال



دادبانان در سال ۱۳۸۸، با مدیریت دکتر فرهاد بیات (مدرس و مولف کتب حقوقی)، به عنوان یکی از مؤسسات پیشرو در جذب و به کارگیری نخبگان و متخصصان در رشته حقوق با هدف ارائه خدمات حقوقی، تشکیل و راه اندازی گردید.

علاوه بر ارائه خدمات آموزشی کاربردی و مهارت محور به عنوان خدمت اصلی موسسه، انتشار کتب حقوقی کاربردی، ارائه خدمات مشاوره، وکالت، داوری و عارضه یابی شرکتها از دیگر خدمات دادبانان است. در راستای شعار دادبانان یعنی "پیوند آموزش و اشتغال"، صفحه‌ای تحت عنوان "فرصت‌های شغلی" در تارنمای دادبانان (dadbanan.com) راه اندازی شده و هر هفته حدود دوپست فرصت شغلی به دانشپذیران دادبانان معرفی می‌شود. همچنین دادبانان با برگزاری آزمون مشاور حقوقی برتر در هر سال، نفرات برتر را به شرکت‌های متقاضی معرفی و توصیه می‌نماید. دادبانان با تمرکز بر روی آموزش و انتشار کتب کاربردی در حوزه‌های مالی، اقتصادی و به ویژه حقوق کسب و کار (از جمله انتشار کتاب آنچه مشاور حقوقی از حقوق کسب و کار باید بداند) در تلاش است تا از یک سو به ارتقای جایگاه شغلی فارغ التحصیلان رشته حقوق کمک نماید و از سوی دیگر با پیاده‌سازی طرح عارضه یابی (مبتنی بر تجربه عملی شبکه متخصصان، مدرسان و مولفان دادبانان) به کاهش چالش‌های حقوقی بنگاه‌ها و شرکت‌های تجاری کمک نماید.

دادبانان به عنوان مرکز آموزش‌های حقوقی کاربردی، توجه ویژه‌ای به شناسایی نیازهای واقعی جامعه، آموزش‌های تخصصی و کاربردی متناسب با آن و جلب رضایت شما مخاطبان عزیز دارد.

دوره‌ها و فایل‌های مکمل مرتبط با کتاب ثبت املاک به روش خاص

برای دسترسی به فایل‌ها و دوره‌های آموزشی تکمیلی کتاب ثبت املاک به روش خاص کیو آر کدهای زیر را اسکن کنید یا وارد سایت دادبانان به نشانی زیر شوید:

Dadbanan.com



۱. نوآوری‌های قانون الزام به ثبت رسمی معاملات راجع به اموال غیر منقول

۲. نکات حرفه‌ای گواهی عدم حضور در دفتر خانه

۳. قلمرو صلاحیت مراجع ثبتی و قضایی در رسیدگی به اسناد مالکیت معارض

۴. نکات کاربردی در تنظیم دادخواست الزام به تنظیم سند رسمی ملک

۵. نمونه قرارداد اجاره ملک مسکونی

۶. نمونه قرارداد اجاره ملک تجاری



دوره‌های کاربردی آموزشگاه دادبانان دانا

اصول قرارداد نویسی	۲۲	آموزش تنظیم قرارداد حق الوکاله و کار با سامانه خود کاربری وکلا
حقوق شرکت‌های تجاری	۲۳	کارگاه جامع پرورش مشاور حقوقی
حقوق مالیاتی	۲۴	کارگاه وکیل حرفه‌ای در دعاوی ملکی
حقوق اسناد تجاری (چک)	۲۵	کارگاه وکیل حرفه‌ای (مهارت‌های بنیادین وکالت)
حقوق کار	۲۶	کارگاه مشاور حقوقی تخصصی استارت‌آپ‌ها
حقوق بیمه تأمین اجتماعی	۲۷	کارگاه مشاور حقوقی تخصصی بین‌المللی
حقوق مالکیت فکری و تجارت الکترونیکی	۲۸	الزامات حقوقی راه‌اندازی استارت‌آپ‌ها
دادرسی مالیاتی، بیمه و کار	۲۹	ابعاد حقوقی قراردادهای سرمایه‌گذاری استارت‌آپ‌ها
دادخواست نویسی	۳۰	رویه قضایی در دعاوی استارت‌آپ‌ها
لایحه نویسی و فن دفاع	۳۱	بایسته‌های یک مشاور بین‌المللی و زبان تخصصی
داوری	۳۲	اصول مذاکره، مکاتبه و مدیریت پرونده
دیوان عدالت اداری	۳۳	حقوق قراردادهای حل و فصل اختلافات
پرونده خوانی	۳۴	حقوق بازرگانی
حقوق اراضی و اصلاحات ارضی	۳۵	قراردادهای اجاره املاک تجاری
دعاوی قراردادهای مشارکت در ساخت	۳۶	قراردادهای پیمانکاری
مقررات شهرداری	۳۷	قراردادهای بین‌المللی
دعاوی پرکاربرد ملکی	۳۸	دعاوی پرکاربرد قراردادی در رویه قضایی
تغییر کاربری اراضی	۳۹	حقوق بانکی و بخشنامه‌های پرکاربرد
حقوق ثبت املاک کاربردی	۴۰	حقوق گمرکی
اجرای احکام و اسناد	۴۱	حقوق بازار سرمایه
تعزیرات	۴۲	حقوق ارزی

اطلاعات تماسی موسسه حقوقی دادبانان

وبسایت: www.dadbanan.com	۰۹۱۰ ۴۵۰ ۲۵ ۲۵	دپارتمان آموزش و ثبت نام:
تلهگرام: dadbanandanalawfirm	۰۲۱- ۲۲۵ ۸۰۱ ۳۷	دپارتمان مشاوره حقوقی:
اینستاگرام: @dadbanan/ @dadbananpub	۰۹۹۱ ۵۰ ۵۰ ۷۸۹	دپارتمان انتشارات:



حقوق قراردادها



شرح جامع قانون مدنی



آنچه مشاور حقوقی باید بداند



درسینامه جامع حقوق تجارت



مالیات بر املاک و مستغلات
با رویکردی نظری و عملی



تکالیف مالیاتی
وکلای دادگستری



بایسته‌های حقوق ثبت املاک
در نظام حقوقی ایران



چک
نکات کاربردی از صدور تا پرداخت



قراردادهای پیمانکاری
درباره مقررات کاربردی سازمان تأمین اجتماعی



بازرسی از دفاتر قانونی
درباره مقررات کاربردی سازمان تأمین اجتماعی



قراردادهای استارت‌آپی
با تأکید بر قراردادهای مالکیت فکری



شرح جامع قوانین و مقررات
شرکت‌های تعاونی



شرح جامع قانون حمایت از
مالکیت صنعتی



تخلفات و جرائم شغلی مالیاتی



گزیده متون حقوقی



ثبت شرکت‌ها در رویه عملی



مختصر جرم‌شناسی



فرهنگ واژگان حقوقی