به نام خداوند
جان وخرد

بایسته‌های

حقوق ثبت املاک

در نظام حقوقی ایران

دکتر سید علی خراسانی

چاپ دوم- ویرایش دوم
۱۴۰۵
دادبانان دانا

سرشناسه: خراسانی، سیدعلی، ۱۳۶۵-
عنوان قراردادی: ایران. قوانین و احکام
Iran. Laws, etc
عنوان و نام پدیدآور: بایسته‌های حقوق ثبت املاک در نظام حقوقی ایران/ سیدعلی خراسانی.
وضعیت ویراست: ویراست ۲.
مشخصات نشر: تهران: دادبانان دانا، ۱۴۰۵.
مشخصات ظاهری: ۵۲۹ص.:مصور.
شابک: ۹۷۸-۶۲۲-۱۹۵۵۱-۸-۳
وضعیت فهرست‌نویسی: فیپا
یادداشت: چاپ دوم.
یادداشت: کتابنامه:ص. ۵۲۵-۵۲۹؛ همچنین به صورت زیرنویس
موضوع: ثبت --ایران
Recording and registration -- Iran
رده‌بندی کنگره: KMH۵۶
رده‌بندی دیویی: ۳۴۶/۵۵۰۴۳۸
شماره کتابشناسی ملی: ۱۰۶۲۴۰۲۹
اطلاعات رکورد کتابشناسی: فیپا

نام نویسنده: دکتر سید علی خراسانی
طراحی جلد و صفحه‌آرایی: فاطمه یاوری‌نیا
ناشر: انتشارات دادبانان دانا
نوبت و سال چاپ: دوم (۱۴۰۵)
شمارگان: ۱۰۰۰ نسخه
شماره استاندارد بین‌المللی کتاب (شابک): ۹۷۸-۶۲۲-۱۹۵۵۱-۸-۳
International Standard Book Number (ISBN): 978-622-19551-8-3

بایسته‌های
حقوق ثبت املاک
در نظام حقوقی ایران

دادبانان دانا

مرکز پخش:
تهران- پاسداران- خیابان شهید کلاهدوز- بین دیباجی و یار محمدی- نبش حافظ- ساختمان بانک اقتصاد نوین- پلاک ۱- طبقه۲- واحد ۳
تلفن: ۰۲۱-۲۲۵۸۴۹۰۰
تلفن همراه: ۰۹۹۱۵۰۵۰۷۸۹

برای اطلاع از قیمت کتاب QR Code مقابل را اسکن کنید >>

وب سایت: dadbanandana.com

کلیه حقوق برای ناشر محفوظ است

فهرست مطالب

مقـــدمه ۱۵

فصل یکم: شـناخت حقوق ثبت املاک ۱۹

• مبحث یکم: مفهوم، تاریخچه و منابع حقوق ثبت املاک ۲۰

گفتار یکم: مفهوم حقوق ثبت املاک ۲۰
گفتار دوم: تاریخچه حقوق ثبت املاک در ایران ۲۳
گفتار سوم: منابع حقوق ثبت املاک ۲۸
بند یکم: قوانین و مقررات ۲۸
بند دوم: عرف ۳۳
بند سوم: رویه قضایی ۳۳
بند چهارم: دکترین (اندیشه‌های حقوقی) ۳۸

• مبحث دوم: عناصر حقوق ثبت املاک ۴۰

گفتار یکم: مالک، ملک و سهم مالکانه ۴۰
بند یکم: مالک ۴۰
بند دوم: ملک ۵۶
بند سوم: سهم مالکانه ۷۷
گفتار دوم: تقاضای ثبت و عملیات تحدید حدود ۸۲
بند یکم: اظهارنامه ثبتی ۸۲
بند دوم: تحدید حدود ۸۳
گفتار سوم: کد گذاری (اختصار نگاری) ملک در حقوق ثبت ۸۷
بند یکم: حوزه ثبتی ۸۷
بند دوم: بخش ثبتی ۸۸
بند سوم: پلاک ثبتی ۸۹

• **مبحث سوم: سند مالکیت (جوهر حقوق ثبت) ۱۰۴**

گفتار یکم: مفهوم و مصادیق سند مالکیت ۱۰۴
بند یکم: تعریف سند مالکیت و تمایز آن از مفاهیم مشابه ۱۰۴
بند دوم: قواعد کلی صدور سند مالکیت ۱۱۰
بند سوم: انواع سند مالکیت در گذر زمان ۱۱۲
گفتار دوم: تعویض سند مالکیت دفترچه‌ای با سند مالکیت تک‌برگی (حدنگار) و چالش‌های حقوقی آن ۱۳۲
بند یکم: چالش اول- تغییر رژیم حقوقی حاکم بر معاملات ۱۳۵
بند دوم: چالش دوم- وجود یا عدم وجود نقشه رقومی ۱۳۷
بند سوم: چالش سوم- اسناد مالکیت دفترچه‌ای حدی به حدی ۱۳۷
بند چهارم: چالش چهارم- اسناد مالکیت دفترچه‌ای دارای طول و ابعاد ۱۳۸
بند پنجم: چالش پنجم- اسناد مالکیت دفترچه‌ای آپارتمانی ۱۳۹
بند ششم: چالش ششم- اختلاف مالکان مجاور در مورد مساحت، حدود و حقوق املاک مندرج در سند مالکیت ۱۳۹
بند هفتم: چالش هفتم- سند مالکیت دفترچه‌ای مشاعی ۱۴۱
بند هشتم: چالش هشتم- فوت مالک ۱۴۲
بند نهم: چالش نهم- تغییر وضع مجاور املاک ثبت شده (تبدیل حد به کوچه) ۱۴۴
بند دهم: چالش دهم- عقب نشینی ملک طبق طرح تفصیلی (شهر) یا طرح هادی (روستا) ۱۴۴
بند یازدهم: چالش یازدهم- انصراف شهرداری از طرح اصلاحی پس از کسر مساحت و طول اضلاع ملک در اجرای طرح شهرداری ۱۴۶
گفتار سوم: مفقودی یا از بین رفتن سند مالکیت (فرایند دریافت سند مالکیت المثنی) ۱۴۶
گفتار چهارم: مفقودی یا از بین رفتن پرونده ثبتی ۱۴۹
بند یکم: از بین رفتن اسناد ثبتی ملک در اثر جنگ یا حوادث غیر مترقبه (مانند سیل، زلزله و آتش‌سوزی) ۱۴۹
بند دوم: فقدان پرونده ثبتی ۱۵۲

• **مبحث چهارم: سازمان‌دهی نظام ثبت املاک ۱۵۴**

گفتار یکم: نظام‌های ثبت املاک ۱۵۴
بند یکم: نظام‌های ثبتی ایستا و پویا ۱۵۴
بند دوم: نظام‌های ثبتی شخصی و عینی ۱۵۷

گفتار دوم: سازمان ثبت اسناد و املاک کشور..... ۱۵۹
بند یکم: تشکیلات اداری سازمان ثبت ۱۶۰
بند دوم: هیأت نظارت ۱۶۲
بند سوم: شورای عالی ثبت ۱۶۹
گفتار سوم: دفاتر ثبتی ۱۷۱
بند یکم: انواع دفاتر ثبتی ۱۷۱
بند دوم: دفتر املاک - مهم‌ترین دفتر ثبتی ۱۷۲
گفتار چهارم: حدنگاری (کاداستر) ۱۸۲
بند یکم: سامانه مختصات جهانی مرکاتور معکوس (یو تی ام) ۱۸۲
بند دوم: سامانه موقعیت‌یابی جهانی (جی پی اس) ۱۸۵
بند سوم: حدنگار (کاداستر) ۱۸۶
بند چهارم: شبکه موقعیت‌یابی یکپارچه مالکیت‌ها (شمیم) ۱۸۹
گفتار پنجم: نقشه‌برداری ثبتی ۱۹۱
گفتار ششم: خدمات الکترونیک ثبتی ۱۹۲
بند یکم: سامانه ثبت الکترونیک اسناد (ثبت آنی) ۱۹۲
بند دوم: سامانه ثبت من ۱۹۶
بند سوم: سکوی کاتب ۱۹۷
بند چهارم: سامانه ثبت الکترونیکی درخواست صدور سند مالکیت (تعیین تکلیف) ۱۹۸
بند پنجم: سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور (خود نویس) ۱۹۸
بند ششم: سامانه ساماندهی اسناد غیر رسمی (ساغر) ۱۹۹
بند هفتم: سامانه پنجره واحد مدیریت زمین ۲۰۰

فصل دوم: ثبت اولیه املاک

(گام‌های ثبت ملک در دفتر املاک و دریافت سندمالکیت) ۲۰۳

• مبحث یکم: مفهوم‌شناسی جریان ثبتی ملک ۲۰۴

گفتار یکم: عملیات مقدماتی ثبت ملک ۲۰۴
گفتار دوم: ملک ثبت شده، ملک دارای سابقه ثبتی و ملک فاقد سابقه ثبتی ۲۰۵
گفتار سوم: مجهول‌المالک ۲۰۵
گفتار چهارم: ملک جاری ۲۰۵

بند یکم: تعریف ملک جاری ۲۰۶
بند دوم: آثار حقوقی سابقه ثبتی و ملک جاری در قوانین و مقررات..... ۲۰۷
بند سوم: بررسی قابلیت نقل و انتقال املاک جاری در چارچوب قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول ۲۰۸

• مبحث دوم: ثبت عمومی (اجباری) املاک ۲۱۳

گفتار یکم: از تقسیم‌بندی حوزه‌های ثبتی تا انتشار آگهی مقدماتی..... ۲۱۴
بند یکم: تقسیم‌بندی حوزه‌های ثبتی ۲۱۴
بند دوم: انتشار آگهی ثبت عمومی ۲۱۴
بند سوم: تهیه وسایل کار ۲۱۵
بند چهارم: مطلع کردن اداره اوقاف ۲۱۵
گفتار دوم: از انتشار آگهی مقدماتی تا انتشار آگهی نوبتی ۲۱۵
بند یکم: انتشار آگهی مقدماتی ۲۱۵
بند دوم: شماره‌گذاری املاک (پلاک‌کوبی) ۲۱۶
بند سوم: تحقیق از مطلعین ۲۱۶
بند چهارم: توزیع اظهارنامه ۲۱۶
گفتار سوم: از انتشار آگهی نوبتی تا انتشار آگهی تحدیدی ۲۱۷
بند یکم: انتشار آگهی نوبتی ۲۱۷
بند دوم: درخواست ثبت ملک از سوی متقاضی ۲۱۸
گفتار چهارم: از انتشار آگهی تحدیدی تا تهیه پیش‌نویس سند مالکیت..... ۲۲۲
بند یکم: انتشار آگهی تحدیدی ۲۲۲
بند دوم: تحدید حدود و تعیین حقوق ارتفاقی ۲۲۳

• مبحث سوم: ثبت فوق‌العاده املاک..... ۲۳۰

گفتار یکم: قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی ۲۳۰
بند یکم: تاریخچه ۲۳۱
بند دوم: بررسی قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی .. ۲۴۲
گفتار دوم: قانون الحاق موادی به قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن ۲۷۴
بند یکم: تاریخچه - قوانین برنامه‌های دوم، سوم و چهارم توسعه ۲۷۵
بند دوم: بررسی قانون الحاق موادی به قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن ۲۷۸

گفتار سوم: قانون حمایت از احیاء و بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری ۲۸۷
بند یکم: مفاهیم اصلی ۲۸۹
بند دوم: هیأت حل اختلاف موضوع قانون احیاء و نوسازی بافت‌های فرسوده ۲۹۰
• مبحث چهارم: ثبت اراضی کشاورزی و اراضی و املاک روستایی ۲۹۳
گفتار یکم: مقررات اصلاحات ارضی ۲۹۳
بند یکم: مراحل اصلاحات ارضی ۲۹۳
بند دوم: مفهوم حق زارعانه و مقایسه آن با اصطلاحات مشابه ۳۰۰
بند سوم: امور خاتمه یافته اصلاحات ارضی ۳۰۳
بند چهارم: امور باقیمانده اصلاحات ارضی ۳۰۴
بند پنجم: نحوه انتقال و ثبت املاک مجهول‌المالک مشمول اصلاحات ارضی ۳۰۴
گفتار دوم: ماده ۱۸ قانون برنامه چهارم توسعه اقتصادی، فرهنگی و اجتماعی جمهوری اسلامی ایران..... ۳۰۷
گفتار سوم: قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها ۳۰۹
گفتار چهارم: قانون جلوگیری از خرد شدن اراضی کشاورزی و ایجاد قطعات مناسب فنی، اقتصادی ۳۱۱
گفتار پنجم: تبصره ۳ ماده ۱۰ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول ۳۱۴
گفتار ششم: تبصره ۹ ماده ۱۰ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول ۳۱۴
• مبحث پنجم: ثبت ملک و صدور سند مالکیت بر مبنای نظم عمومی..... ۳۱۶
گفتار یکم: صدور سند مالکیت بر مبنای مقررات اراضی ملی ۳۱۶
بند یکم: مفهوم ملی کردن منابع طبیعی ۳۱۷
بند دوم: سیر قانونگذاری راجع به منابع طبیعی در ایران ۳۱۹
بند سوم: اراضی مشمول ملی‌شدن ۳۲۹
بند چهارم: مراجع رسیدگی به اعتراضات اشخاص نسبت به ملی شدن اراضی ۳۳۱
گفتار دوم: صدور سند مالکیت بر مبنای مقررات اراضی موات ۳۳۳
بند یکم: اراضی موات قبل از انقلاب اسلامی ۳۳۴
بند دوم: اراضی موات بعد از انقلاب اسلامی ۳۳۴
گفتار سوم: ثبت ملک و صدور سند مالکیت بر مبنای مقررات اجرای طرح‌ها و برنامه‌های عمرانی، عمومی و نظامی ۳۴۰

بند یکم: لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های عمومی، عمرانی و نظامی دولت مصوب ۱۳۵۸/۱۱/۱۷ ..... ۳۴۰
بند دوم: قانون تعیین تکلیف اراضی واگذاری دولت و نهادها مصوب ۱۳۷۰/۱۲/۱۵..... ۳۴۲
بند سوم: قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن مصوب ۱۳۸۷/۰۲/۲۵ ..... ۳۴۳
بند چهارم: قانون جهش تولید مسکن مصوب ۱۴۰۰/۰۶/۲۴ ..... ۳۴۳
بند پنجم: آیین‌نامه مستندسازی و تعیین بهره‌بردار اموال غیر منقول دستگاه‌های اجرایی مصوب ۱۳۸۲/۰۷/۲۲..... ۳۴۵

• مبحث ششم: تحولات نظام ثبت اولیه املاک پس از لازم‌الاجرا شدن قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول ۳۴۸

گفتار یکم: الزام دارندگان سند عادی به ثبت ادعا و اقدام برای اخذ سند رسمی مالکیت..... ۳۴۸
بند یکم: مهلت قانونی ۳۴۸
بند دوم: ضمانت‌اجرا ۳۵۰
گفتار دوم: فرایند ثبت ادعا و اقدام در سامانه ساماندهی اسناد غیر رسمی ۳۵۶
بند یکم: شرایط ملک و ادعای مالکیت ۳۵۶
بند دوم: ویژگی‌های سامانه ساماندهی اسناد غیر رسمی ۳۶۱
بند سوم: تکالیف مدعی مالکیت در رابطه با سامانه ساماندهی اسناد غیر رسمی ۳۶۳
بند چهارم: وضعیت ادعاهای مالکیت مشمول قانون تعیین تکلیف و قانون ساماندهی ۳۷۰
بند پنجم: جرم‌انگاری درج اسناد و اطلاعات خلاف واقع در سامانه ساماندهی اسناد غیر رسمی... ۳۷۱

• مبحث هفتم: آثار ثبت ملک در دفتر املاک ۳۷۳

گفتار یکم: آثار حقوقی ۳۷۴
گفتار دوم: آثار اقتصادی- تقارن اطلاعات ۳۷۶
بند یکم: اداره ثبت اسناد و املاک ۳۷۶
بند دوم: سازمان امور مالیاتی ۳۷۸
بند سوم: شهرداری ۳۸۰
بند چهارم: سازمان تأمین اجتماعی ۳۸۵
بند پنجم: اداره جهاد کشاورزی ۳۸۶
بند ششم: اداره راه و شهرسازی ۳۸۷

فصل سوم: ثبت ثانویه املاک ۳۸۹

• مبحث یکم: تغییر مالک مال غیرمنقول ۳۹۰

گفتار یکم: ثبت عمل حقوقی نسبت به ملک در سامانه ثبت الکترونیک اسناد ۳۹۰
بند یکم: روش سنتی ثبت عمل حقوقی در سامانه ثبت الکترونیک اسناد ۳۹۰
بند دوم: روش‌های جدید ثبت عمل حقوقی راجع به املاک در سامانه ثبت الکترونیک اسناد در چارچوب قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول ۳۹۵
بند سوم: وکالت بلاعزل انتقال ۴۱۸
بند چهارم: کارکرد سامانه ساماندهی اسناد غیر رسمی برای ثبت اعمال حقوقی راجع به اموال غیرمنقول ۴۲۰
بند پنجم: وضعیت اسناد مالکیت غیر حدنگار (دفترچه‌ای) ۴۲۴
بند ششم: وضعیت قراردادهای پیش‌فروش و مشارکت در ساخت ۴۲۶
بند هفتم: وضعیت اسناد غیر رسمی معاملات راجع به اموال غیرمنقول ۴۲۸
بند هشتم: وضعیت نقل و انتقال آپارتمان‌های فاقد سند مالکیت و شناسه یکتا ۴۳۲
گفتار دوم: انتقال ملک در اثر فوت ۴۳۳
بند یکم: صدور سند مالکیت بر مبنای ارث.....۴۳۳
بند دوم: صدور سند مالکیت بر مبنای وصیت ۴۳۸
گفتار سوم: صدور سند مالکیت بر مبنای حکم نهایی دادگاه یا اجراییه ۴۴۰
بند یکم: صدور سند مالکیت بر مبنای انتقال اجرایی ۴۴۰
بند دوم: صدور سند مالکیت بر مبنای حکم نهایی دادگاه ۴۴۱
گفتار چهارم: امکان‌سنجی صدور سند مالکیت توسط اداره ثبت بر مبنای اخذ به شفعه ۴۴۵

• مبحث دوم: تغییر وضعیت ملک ۴۴۷

گفتار یکم: تغییر وضعیت ملک در مواردی که مستلزم تغییر ماهیت ثبتی ملک نیست.....۴۴۷
بند یکم: تغییر وضعیت ملک بدون تغییر حدود آن ۴۴۷
بند دوم: تغییر حدود ملک (بهبود وضعیت املاک) ۴۴۸
بند سوم: کسر یا اضافه مساحت ۴۴۹
بند چهارم: اصلاح حد به کوچه ۴۵۵
گفتار دوم: تغییر وضعیت ملک در مواردی که مستلزم تغییر ماهیت ثبتی ملک است.....۴۵۶
بند یکم: تجمیع املاک ۴۵۶

بند دوم: تفکیک املاک..... ۴۶۰
بند سوم: افراز املاک ۴۸۹
بند چهارم: تنظیم تقسیم‌نامه رسمی بین مالکین ۴۹۷
بند پنجم: صدور سند مالکیت اعیان بر مبنای قرارداد با مالک عرصه ۴۹۸
بند ششم: تعیین حدود و مساحت باقیمانده ملک ۴۹۹

فصل چهارم: اختلافات و اشتباهات ثبتی..... ۵۰۱

• مبحث یکم: اعتراض ثبتی (اعتراض به تقاضای ثبت و اعتراض به تحدید حدود و حقوق ارتفاقی)..... ۵۰۲

گفتار یکم: اعتراض به اصل ملک (اعتراض به تقاضای ثبت)..... ۵۰۲
گفتار دوم: اعتراض به حدود یا حقوق ارتفاقی ۵۰۴
گفتار سوم: جمع‌بندی ۵۰۶

• مبحث دوم: تعارض املاک و اسناد مالکیت معارض..... ۵۰۸

گفتار یکم: مفهوم‌شناسی ۵۰۸
بند یکم: مقایسه مفهوم تعارض املاک و اسناد مالکیت معارض ۵۰۸
بند دوم: معامله معارض ۵۱۰
بند سوم: تجاوز ملکی ۵۱۰
بند چهارم: جابجایی ۵۱۲
بند پنجم: تداخل ۵۱۲
بند ششم: ثبت مکرر ۵۱۳
گفتار دوم: تعارض املاک (تعارض در تصرف - تعارض در مرحله قبول تقاضای ثبت املاک) ۵۱۴
گفتار سوم: تعارض در اسناد مالکیت (اسناد مالکیت معارض) ۵۱۶

• مبحث سوم: اشتباهات ثبتی..... ۵۲۰

گفتار یکم: اشتباه در عملیات مقدماتی ثبت ملک..... ۵۲۲
بند یکم: اشتباه در عملیات قبول تقاضای ثبت ۵۲۲
بند دوم: تفاوت میان قبول تقاضای ثبت مکرر و قبول تقاضای ثبت معارض ۵۲۳
بند سوم: اشتباه در آگهی‌های نوبتی و تحدیدی و عملیات ثبتی ۵۲۴
گفتار دوم: اشتباه در سند مالکیت ۵۲۷

۱

فصل یکم

شناخت حقوق ثبت املاک

برای آشنایی با حقوق ثبت املاک لازم است که ابتدا مفهوم، تاریخچه و منابع حقوق ثبت املاک مورد بررسی قرار گیرد. در این میان، آشنایی با عناصر حقوق ثبت و سند مالکیت به عنوان جوهر حقوق ثبت برای فهم این شاخه از حقوق لازم و ضروری است. در پایان تشکیلات و ساختار سازمان ثبت اسناد و املاک کشور به عنوان متولی اصلی ثبت املاک در ایران مورد بررسی قرار می‌گیرد.

مبحث یکم: مفهوم، تاریخچه و منابع حقوق ثبت املاک

ابتـدا مفهوم حقوق ثبت بررسـی می‌شـود. سـپس سیر تاریخی پیدایـش حقوق ثبت در ایـران را مطالعه می‌کنیم و سرانجام منابع حقوق ثبت املاک در ایران مورد بررسی خواهد گرفت.

گفتار یکم: مفهوم حقوق ثبت املاک

ثَبـت، واژه‌ای عربی اسـت کـه به معنای «قـراردادن»، «برجای بودن»، «اسـتواری»، «حجت و دلیل»، «نوشته شده» و «مرقوم» می‌باشد. واژه «ثبت» از لحاظ حقوقی عبارت است از نوشتن قرارداد یا یک عمـل حقوقـی یا احوال شـخصیه یا یک حـق (مانند حق اختراع) و یا هر امـر دیگر (مانند علامات) در دفاتـر مخصوصـی که قانون معین می‌کند. ماننـد: ثبت املاک و ثبت معاملات غیرمنقول، ثبت اختراع، ثبت علامت، ثبت احوال و غیره.[1]

بـه طور کلـی موضوعـات حقـوق ثبت را می‌تـوان در ۵ حوزه بررسـی نمـود: ثبت املاک، ثبت اسـناد (تنظیـم سـند رسـمی، تنظیم سـند ازدواج و طلاق، اجرای مفاد اسـناد رسـمی)، ثبت احـوال، ثبت شرکت‌ها و مالکیت صنعتی (علائم تجاری، نام تجاری، اختراعات، طرح‌های صنعتی، نشان‌های جغرافیـایی). ثبـت وقایـع چهارگانـه تولـد، وفـات، ازدواج و طلاق را «ثبـت احـوال» گوینـد. «ثبـت شرکت‌ها» ناظر به ثبت انواع شرکت‌های تجاری و مؤسسات غیرتجاری است و در حوزه «مالکیت صنعتـی» نیـز به ثبـت علائم تجاری، نـام تجاری، اختـراع، طرح صنعتـی و نشـان‌های جغرافیایی پرداختـه می‌شـود. در نظـام حقوقـی ایـران دسـتگاه متولـی «ثبـت اسـناد»، «ثبـت املاک»، «ثبـت مالکیت‌های صنعتی» و «ثبت شـرکت‌ها» سـازمان ثبت اسناد و املاک کشور بوده که زیرمجموعه قوه قضائیه می‌باشد. همچنین دستگاه متولی «ثبت احوال» سازمان ثبت احوال کشور بوده که زیر مجموعـه وزارت کـشور (قوه مجریه) اسـت. با این حال «ثبت اسـناد» و «ثبت املاک» که بیشـتر در کنار یکدیگر به کار می‌روند، محور عمده مباحثی هستند که از آن به حقوق ثبت یاد می‌شود. از این رو، دو عبارت «ثبت اسـناد» و «ثبت املاک» را با تفصیل بیشـتری مورد بررسـی قرار داده و سـپس به تعریف حقوق ثبت املاک می‌پردازیم.

۱- جعفری لنگرودی، محمد جعفر، ترمینولوژی حقوق، انتشارات گنج دانش، ۱۳۸۳، ص. ۱۸۵.

واژه «اسناد» جمع مکسر «سند» می‌باشد. در معنای حقوقی، سند عبارت است از هر نوشته که در مقام دعوی یا دفاع قابل استناد باشد (ماده ۱۲۸۴ قانون مدنی). اسناد بر دو قسم است: سند عادی و سند رسمی. سند رسمی عبارت است از سندی که در اداره ثبت اسناد و املاک یا دفاتر اسناد رسمی یا در نزد سایر مأمورین رسمی در حدود صلاحیت آنها و بر طبق مقررات قانونی تنظیم شده باشد و سند عادی، سندی است که فاقد یک یا تمام شرایط مذکور باشد (مواد ۱۲۸۶ و ۱۲۸۷ قانون مدنی). در حقوق ثبت وقتی از ثبت اسناد سخن به میان می‌آید، منظور اسنادی است که در ادارات ثبت اسناد و املاک یا دفاتر اسناد رسمی تنظیم می‌گردد.

واژه «املاک» جمع مکسر «مِلک» است که یکی از معانی آن در حقوق، «مال غیرمنقول» می‌باشد. براساس ماده ۱۲ قانون مدنی، مال غیرمنقول آن است که از محلی به محل دیگر نتوان نقل نمود اعم از اینکه استقرار آن ذاتی باشد یا به واسطه عمل انسان به نحوی که نقل آن مستلزم خرابی یا نقص خود مال یا محل آن شود. بنابراین موضوع حقوق ثبت املاک «اموال غیرمنقول» می‌باشد. مال غیرمنقول اقسام مختلفی دارد (غیرمنقول ذاتی، غیر منقول در اثر عمل انسان، غیرمنقول حکمی و غیرمنقول تبعی) که در مواد ۱۳ تا ۱۷ قانون مدنی معرفی شده است.[۲] با این حال از میان اقسام مال غیرمنقول که در قانون مدنی تعریف شده، صرفاً اموال غیرمنقول ذاتی (زمین اعم از سطح زمین و فضای تحتانی و فوقانی آن) و حقوق عینی مربوط به آن موضوع مطالعه در حقوق ثبت املاک می‌باشد. بنابراین زمین (سطح زمین)، معادن، چاه آب و قنات[۳] (فضای تحتانی زمین)، بنای احداثی بر روی زمین و دستگاه‌ها و ماشین‌آلات منصوب در بنا[۴] (فضای فوقانی زمین)، حقوق عینی اصلی (حق انتفاع راجع به املاک و حق ارتفاق) و حقوق عینی تبعی (حق رهن یا حق زوجه بر بهای ترکه غیرمنقول) موضوع حقوق ثبت املاک بوده و حقوق دینی یا دعاوی راجع به غیرمنقول از شمول موضوعات حقوق ثبت خارج است. لذا مفهوم مال غیرمنقول در حقوق ثبت املاک، اخص از مفهوم آن در حقوق مدنی می‌باشد.[۵]

۲- برای مطالعه اقسام مال غیرمنقول ر.ک. کاتوزیان، امیرناصر، اموال و مالکیت، انتشارات میزان، ۱۳۹۲، صص.۵۱-۶۰.

۳- براساس بند ۶۲ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی، معامله قنوات از لحاظ وصول مالیات، مانند معاملات غیرمنقول است.

٤- شورای عالی ثبت در رأی شماره ۵۵۹ مورخ ۱۳٤۵/۰۹/۲۲، ماشین‌آلات منصوب در بنا را غیرمنقول اعلام نموده است (جعفری لنگرودی، محمدجعفر، دانشنامه حقوقی، جلد اول، انتشارات امیرکبیر، ۱۳۷٦، ص.۲٤۱).

۵- بهرامی، حقوق ثبت املاک در ایران، انتشارات میزان، ۱۳۹۷، ص. ۸٤.

حـال که معنای هر یک از واژه‌های «ثبت»، «اسـناد» و «املاک» روشـن شـد، بـه تعریف حقوق ثبت اسـناد و املاک می‌پردازیم: حقوق ثبت اسـناد و املاک مجموعه قواعد و مقرراتی اسـت که ایجاد، تغییـر، زوال و انتقـال حـق یا وضعیت حقوقی را نسـبت به اموال در دفاتر مخصوص و اوراق رسـمی که بدین منظور تهیه شده، یادداشت و اعلام می‌نماید و با اعتبار بخشی به این اسناد و شناسایی وصـف لازم‌الاجـرا برای تعهدات مندرج در آنها، از حق یا وضعیـت حقوقی مذکور حمایت می‌کند.

مفهوم حقوق ثبت املاک اخص از حقوق ثبت اسناد و املاک می‌باشد. در واقع حقوق ثبت املاک مجموعه قواعد و مقرراتی است که هدف اصلی آن تثبیت مالکیت و حقوق اشخاص نسبت به اموال غیرمنقول و ثبت نقل و انتقال و قراردادهای راجع به آن در دفاتر مخصوص و اوراق رسمی که بدین منظور تهیه شده، می‌باشد. آنچه در کتاب حاضر مورد بررسی قرار می‌گیرد، حقوق ثبت املاک است.

مهمترین رسـالت و هدف حقوق ثبت اسـناد و املاک، اعتبار دادن به مالکیت اشـخاص نسـبت به اموال می‌باشـد. البته اهداف دیگری نیز بر ثبت اسـناد و املاک مترتب است که در درجه بعدی اهمیت قرار دارند. به طور کلی اهداف ثبت اسناد و املاک را می‌توان حول سه محور ذیل بیان نمود:

۱- ایجاد امنیت قضایی و حفظ امنیت معاملات: حقوق ثبت از طریق تثبیت مالکیت اشخاص نسبت به اموال و دارایی‌ها با تنظیم و صدور اسناد رسمی و اعتبار بخشی به اسناد رسمی به عنوان یکی از ادله اثبات دعوا موجب می‌گردد تا امکان انکار و تضییع حقوق دارنده سند رسمی مالکیت در محاکم دادگستری کاهش یابد و همچنین از انجام معاملات معارض نسبت به یک مال جلوگیری شود.

۲- قضا زدایی و کاهش حجم دعاوی ملکی در دادگستری: یکی از اوصاف اسـناد رسـمی، وصف لازم‌الاجرای آنها می‌باشد. شخصی که متعهدله یک سند رسمی است، با اتکا به وصف لازم‌الاجرای سند می‌تواند تعهدات مندرج در آن را بدون مراجعه به دادگاه و از طریق دوایر اجرای ثبت به مرحله اجرای قهری برساند.

۳- شفافیت‌بخشی به مراودات مالی اشخاص و شناسایی دارایی افراد: تحقق این هدف از حقوق ثبت، منجر به تسـهیل وصول مالیات و عوارض قانونی از اموال و دارایی‌های ثبت شـده، گسـترش چتـر مالیاتـی در املاک، کنتـرل نـرخ تورم املاک، افزایش دقت سیاسـت گذاری در حوزه مسـکن و کشاورزی و مبارزه با پولشویی می‌شود.

قانونگـذار اخیـراً بـا تصویـب قانون الزام به ثبت رسـمی معاملات امـوال غیرمنقول، یک اسـتراتژی و راهبرد مشخص را برای تحقق اهداف مذکور انتخاب کرده است که عبارت از اعتبار زدایی تدریجی از اسناد غیر رسمی و متقابلاً ارتقای اعتبار اسناد رسمی می‌باشد. این استراتژی مبتنی بر تاکتیک‌ها و راهکارهایی است که در مواد قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول پیش‌بینی شده است. این راهکارها عبارتند از:

- بی‌اعتباری اسناد غیررسمی معاملات اموال غیرمنقول؛
- ایجاد سامانه ساماندهی اسناد غیررسمی؛
- تسهیل تنظیم سند رسمی و ثبت معاملات اموال غیرمنقول؛
- رفع موانع قانونی صدور سند مالکیت اموال غیرمنقول که ناشی از تخلف مالک می‌باشد؛
- تسهیل صدور سند مالکیت؛
- بـه روز رسـانی آنـی وضعیت املاک در دفتـر املاک اداره ثبت (حرکت از عـدم تقارن اطلاعات به اطلاعات کامل)؛
- حمایت از اعتبار سند رسمی.

گفتار دوم: تاریخچه حقوق ثبت املاک در ایران

قبل از دوره قاجار و پیش از آشنایی ایرانیان با مظاهر تمدن جدید، شناسایی و تعیین حدود املاک و اراضی اشخاص براساس اسناد عادی انجام می‌شد و به همین علت اختلافات ملکی از دیر باز یکی رایج‌ترین دعاوی و شـکایات فیمابین اشـخاص بوده اسـت. در عصر قاجار و در اجرای موج سـوم اصلاحات دوره ناصری (ناصرالدین شـاه)، میرزا حسین خان سپهسـالار (مشیرالدوله) - وزیر وقـت عدلیه- وزارتخانه خود را بر پایه شـش دایره مختلف (چهـار دادگاه و دو بخش اداری)، بنیان گذاشـت که یکی از آنها «محکمه املاک» بود. این محکمه دادگاهی اختصاصی برای رسیدگی به دعاوی مالکیت در اموال غیرمنقول به شمار می‌آمد.[۶]

همچنین با فرمان ناصرالدین شاه قاجار برای نخستین بار اداره‌ای تحت ریاست میرزا حسین خان سپهسـالار (مشیرالدوله) تشـکیل شـد که مرجع ثبت اسـناد بود. در این اداره اسـناد با الصاق تمبر

۶- امین، سید حسن، تاریخ حقوق ایران، انتشارات دایره‌المعارف ایران‌شناسی، ۱۳۸۲، ص. ۴۲۷.

و مهـر، در دفاتـر مخصوصـی ثبـت گردیده و رسـمیت می‌یافتند و حتـی در دوره‌ای، بـرای اعتبار و رسـمیت دادن به اسـناد و نیز جلوگیری از تقلب، اوراق و نوشـته‌ها را در عدلیه ممهور به مهر رسمی می‌نمودنـد. امـا بـا توجه بـه اختیاری بودن این رویـه، عموم مردم تمایل چندانی به آن نداشـتنند. به اعتقاد برخی اساتید حقوق ثبت، این اداره اولین اداره ثبت در ایران می‌باشد.[۷]

رویه مذکور تا استقرار مشروطیت و دوره دوم قانونگذاری دوام داشت و وضعیت ثبت اسناد و املاک تا سـال ۱۲۹۰ شمسـی که اولین قانون ثبت به تصویب رسید، فاقد انسـجام بود. سرانجام در تاریخ ۱۲ جمادی‌الاول ۱۳۲۹ قمری (مصادف با ۱۲۹۰/۰۲/۲۰ شمسی) قانونی تحت عنوان قانون ثبت اسناد در ۱۳۹ ماده به تصویب مجلس شورای ملی رسید. این قانون چون به موضوع ثبت املاک اشاره‌ای ننموده و حتی ثبت اسناد را اجباری نکرده بود، نتیجه مطلوبی از خود به جای نگذاشت. به همین علت در دوره چهارم قانونگذاری، با نسخ قانون مذکور، در تاریخ ۱۳۰۲/۰۱/۲۱ شمسی قانون دیگری تحت عنوان قانون ثبت اسناد و املاک در ۱۲۶ ماده به تصویب کمیسیون قوانین عدلیه مجلس شورای ملی رسید. هـر چنـد این قانون ثبت املاک را در برخی مـوارد اجباری نمود، ولی چون در اکثر موارد ثبت املاک اختیاری اعلام شده بود، با اجرای قانون یاد شده نیز نتیجه مطلوب به دست نیامد. در نتیجه قانون اخیر با قوانینی که طی سـال‌های ۱۳۰۵ الی ۱۳۰۷ شمسـی تصویب گردید، به تدریج اصلاح و نسـخ گردیـد. در ادامـه یکـی از تحولات مهـم حقوق ثبت در تاریـخ ۱۳۰۸/۱۱/۲۱ شمسـی روی داد که قانون دیگری تحت عنوان قانون ثبت اسناد و املاک در ۲۵۶ ماده به تصویب مجلس شورای ملی رسید. به موجب ماده ۲۱ این قانون، ثبت کلیه اموال غیرمنقول الزامی اعلام شد و مقرر گردید چنانچه مالکین ظـرف مدت ۲ سـال از تاریخ افتتـاح اداره ثبت در هر ناحیه، تقاضای ثبت نکنند، دولت از ابتدای سال سوم هر ملکی را که هنوز تقاضای ثبت نشده باشد، به نام متصرف اعلان کرده و به ثبت برساند.[۸]

تحـول بزرگ و بنیادیـن قانونگـذاری در حوزه ثبـت اسـناد و املاک در تاریخ ۱۳۱۰/۱۲/۲۶ شمسـی از طـرف کمیسیـون قوانیـن عدلیـه مجلـس شورای ملی به وقـوع پیوسـت. در این تاریـخ قانونی تحت عنـوان قانـون ثبـت اسـناد و املاک در ۱۴۲ ماده به تصویب مجلـس شورای ملی رسیـد. قانون اخیر که همچنان مبنای عمل و اقدام در ادارات ثبت و سایر مراجع ثبتی می‌باشد، قوانین قبلی را نسخ

۷- هاشمی، سید احمد، حقوق ثبت اسناد و املاک (جزوه درسی)، دانشکده حقوق دانشگاه شهید بهشتی، ۱۳۸۲، ص. ۵.

۸- بهرامی، حقوق ثبت املاک در ایران، ص. ۱۰۴.

نمود و از ابتدای سال ۱۳۱۱ شمسی لازم‌الاجرا شد. به موجب این قانون ثبت املاک در کلیه موارد اجباری و ثبت اسناد نیز در برخی موارد الزامی گردیده و برای عدم ثبت املاک و اسناد مربوط به آنها ضمانت‌اجراهایی نیز پیش‌بینی شده است. پیش‌بینی ضمانت‌اجرا برای عدم ثبت ملک یا سند از عمده‌ترین وجوه تمایز و تفاوت قانون جدید با سایر قوانین قبلی می‌باشد.[۹] لازم به ذکر است که این قانون تا کنون به دفعات اصلاح و موادی نیز به آن الحاق شده است. همچنین نظر به اینکه برای اجرای برخی از مواد قانون ثبت (مواد ۴ و ۵ و ۷ و ۸ و ۱۴ و ۱۶ و ۲۶ و ۲۷ و ۲۸) تصویب نظام‌نامه توسط وزارت عدلیه پیش‌بینی شده بود، لذا وزارت عدلیه نظامنامه قانون ثبت اسناد و املاک را در تاریخ ۱۳۱۱/۰۱/۱۶ تحت شماره ۱۰۴۵ تصویب نمود. این نظام‌نامه دارای ۹۲ ماده بود که بعدها تعدادی از مواد آن منسوخ یا اصلاح گردید و سرانجام با تصویب آیین‌نامه قانون ثبت در تاریخ ۱۳۱۷/۰۸/۱۷ به کلی منسوخ شد. متعاقباً قوانین خاص دیگری در رابطه با ثبت املاک، ثبت اسناد، دفاتر اسناد رسمی و ازدواج و طلاق توسط قوه مقننه تصویب شده و آیین‌نامه‌ها و بخشنامه‌های متعددی نیز از طرف مراجع ذی‌صلاح ثبتی وضع گردیده است.

اما مهم‌ترین تحول قانونگذاری در حوزه ثبت املاک، پس از تصویب قانون ثبت اسناد و املاک، با تصویب قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول به وجود آمد. این قانون در تاریخ ۱۴۰۱/۰۹/۰۶ در مجلس شورای اسلامی به تصویب رسید و پس از چند مرتبه طرح ایراد از سوی شورای نگهبان و رفت و برگشت میان مجلس و شورای نگهبان، سرانجام با اصرار مجلس بر مصوبه به مجمع تشخیص مصلحت نظام ارجاع شد و در تاریخ ۱۴۰۳/۰۲/۲۶ به تأیید مجمع تشخیص مصلحت نظام رسید. تاریخ ابلاغ قانون ۱۴۰۳/۰۳/۱۳ و تاریخ انتشار آن در روزنامه رسمی ۱۴۰۳/۰۳/۱۷ می‌باشد. بنابراین به استناد ماده ۲ قانون مدنی، قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول ۱۵ روز پس از انتشار در روزنامه رسمی یعنی از تاریخ ۱۴۰۳/۰۴/۰۲ در سراسر کشور لازم‌الاجرا شده است. با این حال، اجرایی شدن احکام مهم این قانون که در مواد ۱ و ۱۰ آن پیش‌بینی شده، به دلیل لزوم فراهم نمودن زیرساخت‌های فنی و آماده‌سازی مردم و دستگاه‌های اجرایی به عنوان مخاطب قانون، به مهلت‌های یک‌ساله از تاریخ ابلاغ قانون (برای راه‌اندازی سامانه ساماندهی اسناد غیر رسمی) و یک سال از تاریخ راه‌اندازی سامانه ساماندهی اسناد غیر رسمی (برای اجرایی شدن

۹- تفکریان، محمود، حقوق ثبت املاک، انتشارات نگاه بینه، ۱۴۰۰، ص. ۴۲.

تکلیف به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول) موکول شده است. تعداد مواد این قانون ۱۵ ماده می‌باشد. در قانون مذکور، تعداد ۱۳ آیین‌نامه نیز پیش‌بینی شده است که تصویب آنها برای اجرایی شدن احکام قانون لازم و ضروری است. این آیین‌نامه‌ها عبارتند از:

• آیین‌نامه تبصره ۵ ماده ۱ (قطعیت مستندات اعمال حقوقی موضوع ماده ۱ و ملکیت و حق که قبل از لازم‌الاجراء شدن قانون محقق شده و به ثبت نرسیده است): تهیه و تصویب این آیین‌نامه توسط رئیس قوه قضائیه خواهد بود.

• آیین‌نامه ماده ۳ (اتصال به سامانه ثبت الکترونیک اسناد و ارتباط دلالان معاملات املاک با دفاتر اسناد رسمی و تقسیم اسناد بین دفاتر اسناد رسمی): ظرف سه ماه از تاریخ لازم الاجرا شدن قانون توسط سازمان ثبت با همکاری وزارتخانه‌های صنعت، معدن و تجارت و راه و شهرسازی تهیه و به تصویب رئیس قوه قضائیه می‌رسد.[۱۰]

• آیین‌نامه تبصره ۱ ماده ۳ (تعرفه دلالان معاملات املاک): ظرف سه ماه از تاریخ لازم الاجرا شدن قانون به پیشنهاد مشترک سازمان ثبت، وزارتخانه‌های دادگستری، راه و شهرسازی و صنعت، معدن و تجارت تهیه و به تصویب هیأت وزیران می‌رسد.[۱۱]

• آیین‌نامه ماده ۷ (واریز وجوه دولتی و عمومی که وصول آن به عهده دفاتر اسناد رسمی است به صورت آنی به حساب تعیین شده توسط خزانه‌داری کل کشور): ظرف سه ماه از تاریخ لازم الاجرا شدن قانون به وسیله سازمان ثبت با همکاری وزارت امور اقتصادی و دارایی تهیه شده و به تصویب هیأت وزیران می‌رسد.[۱۲]

• آیین‌نامه ماده ۱۰ و تبصره‌های ۱ و ۲ آن (سامانه ساماندهی اسناد غیر رسمی، درج ادعا و مستندات و نحوه اخذ سند مالکیت): این آیین‌نامه ظرف سه ماه از تاریخ لازم‌الاجراء شدن قانون توسط سازمان ثبت تهیه و به تصویب توسط رئیس قوه قضائیه می‌رسد.[۱۳]

۱۰- این آیین‌نامه در تاریخ ۱۴۰۳/۰۷/۱۸ به تصویب رسیده است.

۱۱- این آیین‌نامه در تاریخ ۱۴۰۴/۰۷/۰۲ به تصویب رسیده است.

۱۲- این آیین‌نامه در تاریخ ۱۴۰۳/۰۹/۱۸ به تصویب رسیده است.

۱۳- این آیین‌نامه در تاریخ ۱۴۰۴/۰۳/۲۱ به تصویب رسیده است.

• آیین‌نامه تبصره ۳ ماده ۱۰ (صدور سند مالکیت برای اراضی داخل در طرح هادی روستاها روستاها و اراضی زراعی و باغات خارج از محدوده قانونی شهرها): این آیین‌نامه ظرف سه ماه از تاریخ لازم الاجرا شدن قانون توسط سازمان ثبت با همکاری وزارتخانه‌های راه و شهرسازی و جهاد کشاورزی و بنیاد مسکن انقلاب اسلامی تهیه و به تصویب هیأت وزیران می‌رسد.[۱۴]

• آیین‌نامه تبصره ۴ ماده ۱۰ (تنظیم سند رسمی انتقال به نام متقاضی تخصیص زمین توسط بنیاد مسکن و وزارت راه و شهرسازی): این آیین‌نامه ظرف سه ماه از تاریخ لازم الاجرا شدن قانون توسط سازمان ثبت با همکاری وزارتخانه‌های راه و شهرسازی و جهاد کشاورزی و بنیاد مسکن انقلاب اسلامی تهیه و به تصویب هیأت وزیران می‌رسد.

• آیین‌نامه تبصره ۶ ماده ۱۰ (صدور گواهی پایانکار و سند مالکیت تفکیکی برای واحد آپارتمانی که دارای رأی کمیسیون ماده ۱۰۰ یا ۹۹ قانون شهرداری است): این آیین‌نامه ظرف سه ماه از تاریخ لازم‌الاجرا شدن قانون توسط سازمان ثبت با همکاری وزارتخانه‌های راه و شهرسازی و جهاد کشاورزی و بنیاد مسکن انقلاب اسلامی تهیه و به تصویب هیأت وزیران می‌رسد.

• آیین‌نامه تبصره ۶ ماده ۱۰ (نحوه تعیین و وصول هزینه و انجام اقدامات و اصلاحات قسمت‌های مشترک برای صدور سند مالکیت یا گواهی پایانکار آپارتمان‌ها): این آیین‌نامه با همکاری وزارتخانه‌های کشور و راه و شهرسازی و بنیاد مسکن انقلاب اسلامی تهیه و به تصویب هیأت وزیران می‌رسد.

• آیین‌نامه تبصره ۸ ماده ۱۰ (نحوه ثبت ادعاها و مدارک مالکیت مربوط به اموال عمومی و دولتی توسط دستگاه‌های اجرایی در سامانه ساماندهی اسناد غیررسمی): این آیین‌نامه ظرف شش ماه از تاریخ لازم‌الاجرا شدن قانون، به پیشنهاد وزارتخانه‌های راه و شهرسازی و جهاد کشاورزی به تصویب هیأت وزیران می‌رسد.[۱۵]

• آیین‌نامه تبصره ۱۰ ماده ۱۰ (نحوه ثبت معاملات املاک فاقد سند رسمی در سامانه ساماندهی اسناد غیررسمی): ظرف شش ماه از تاریخ لازم‌الاجرا شدن قانون، توسط سازمان ثبت تهیه و به تصویب رئیس قوه قضائیه می‌رسد.[۱۶]

۱۴- این آیین‌نامه در تاریخ ۱۴۰۴/۰۴/۱۸ به تصویب رسیده است.

۱۵- این آیین‌نامه در تاریخ ۱۴۰۴/۰۵/۰۸ به تصویب رسیده است.

۱۶- این آیین‌نامه در تاریخ ۱۴۰۴/۰۳/۲۱ به تصویب رسیده است.

مبحث دوم: عناصر حقوق ثبت املاک

حقوق ثبت املاک در راستای شناسایی و تثبیت سه عنصر اقدام می‌کند: مالک، ملک و سهم مالکانه. برای شناسایی و تثبیت سه عنصر مذکور، دو عملیات مهم انجام می‌شود: تقاضای ثبت ملک و عملیات تحدید حدود. در پایان، لازم است که این عناصر، پس از شناسایی و تثبیت، قابل بازیابی باشند یعنی اشخاص و سایر مراجع ذی‌ربط، بتوانند در هر زمان به اطلاعات ملک دسترسی داشته باشند. این مهم از طریق فرایند کدگذاری (اختصارنگاری) املاک در حقوق ثبت انجام می‌شود؛ بدین نحو که برای هر ملک یک پلاک ثبتی مجزا تعریف می‌شود. در ادامه به تفصیل هر یک از موضوعات فوق را مورد بررسی قرار خواهیم داد.

گفتار یکم: مالک، ملک و سهم مالکانه

ابتدا لازم است که با مفهوم مالک آشنا شویم. سپس به بررسی مفهوم ملک و اموال قابل ثبت از منظر حقوق ثبت املاک می‌پردازیم. از طرفی، مالکیت یک مفهوم اعتباری است و بنابراین ممکن است بیش از یک نفر مالک یک ملک بوده یا راجع به آن حقوقی داشته باشند. در نتیجه شناسایی مفهوم «سهم مالکانه» و نحوه تعیین آن اهمیت خواهد یافت.

بند یکم: مالک

مالک می‌تواند شخص حقیقی یا حقوقی ایرانی یا از اتباع بیگانه باشد. همچنین اگر ملکی وقف شده باشد، شناسایی مالک و نماینده مالک از اهمیت خاصی برخوردار است.

الف) شخص حقیقی یا حقوقی ایرانی

در این قسمت بحث اهلیت تمتع مالک، وضع مالک در بیع شرط و معاملات با حق استرداد و صلح عمری و وضعیت حقوقی وارث مالک دارای ابهاماتی است که نیاز به بررسی حقوقی بیشتری دارد.

۱- اهلیت تمتع و استیفا در مالکیت اموال غیرمنقول

با توجه به ماده ۹۵۶ قانون مدنی، اهلیت برای دارا بودن حقوق با زنده متولد شدن انسان شروع و با مرگ او تمام می‌شود. ماده ۹۵۷ قانون مدنی نیز مقرر می‌دارد: هر انسان مُتِمَتّع از حقوق مدنی خواهد بود.

از طرفی به موجب ماده ۵۸۸ قانون تجارت، شخص حقوقی می‌تواند دارای کلیه حقوق و تکالیفی شود که قانون برای افراد قائل است مگر حقوق و وظایفی که بالطبیعه فقط انسان ممکن است دارای آن باشد مانند حقوق و وظایف ابّوت، نبوت و امثال ذالک. ماده ۲۰۸ قانون تجارت نیز تصریح دارد که پس از انحلال شرکت مادام که امر تصفیه خاتمه نیافته، شخصیت حقوقی شرکت به قوت خود باقی است. نظر به اینکه در قوانین و مقررات جاری محدودیتی برای تملک اموال غیرمنقول توسط اشخاص حقیقی یا حقوقی پیش‌بینی نشده است، لذا باید قائل بر این بود که کلیه اشخاص حقیقی می‌توانند مالک مال غیرمنقول شده و دارای حق مالکیت نسبت به املاک باشند و برای دارا شدن این حق، نیاز به رعایت یا دارا بودن شرایط دیگری نیست. همچنین اشخاص حقوقی نیز تا پس از انحلال و قبل از ختم عملیات تصفیه، همچنان دارای شخصیت حقوقی هستند و به واسطه بقای شخصیت حقوقی، می‌توانند حتی بعد از انحلال (تا قبل از تصفیه) مالک اموال غیرمنقول باشند. البته این قاعده مربوط به اشخاص حقیقی و حقوقی ایرانی است و در خصوص اتباع بیگانه (خارجی) محدودیت‌هایی برای تملک اموال غیرمنقول وجود دارد که در ادامه بررسی خواهد شد.

در خصوص اهلیت استیفا (اجرا)، اشخاص حقیقی به شرطی می‌توانند نسبت به اعمال حقوق مالکانه نسبت به مال غیرمنقول (نظیر نقل و انتقال و نظایر آن) اقدام نمایند که دارای اهلیت استیفا باشند (ماده ۹۵۷ قانون مدنی). نظر به اینکه حق مالکیت در زمره حقوق مالی است، لذا شخص حقیقی برای اعمال و اجرای این حق، باید عاقل، بالغ و رشید باشد.[۲۸]

۲- مالک در بیع شرط و معاملات با حق استرداد

بیع شرط در اصطلاح علم حقوق بیعی است که در آن شرط می‌شود هرگاه فروشنده در مدت معین تمام یا قسمتی از ثمن را به خریدار مسترد نماید، حق فسخ معامله را نسبت به تمام یا قسمتی از مبیع داشته باشد. ویژگی شرط خیار (شرط نمودن وجود اختیار فسخ و برهم زدن معامله) در بیع شرط این است که خیار برای فروشنده شرط می‌شود و استفاده از خیار مشروط به پرداخت ثمن توسط فروشنده در مدت معین است.

۲۸- مواد ۱۲۰۷ تا ۱۲۱۴ قانون مدنی، ماده واحده قانون راجع به رشد متعاملین مصوب ۱۳۱۳، ماده ۸۶ قانون امور حسبی و رأی وحدت رویه شماره ۳۰ مورخ ۱۳۶۴/۱۰/۰۳ در این خصوص معیارها و احکامی را برای احراز شرایط اهلیت استیفاء در امور مالی (عقل، بلوغ و رشد) بر شمرده‌اند.

برابر ماده ۴۶۳ ق. م اگر در بیع شرط معلوم شود که قصد بایع حقیقت بیع نبوده است احکام بیع در آن معامله جاری نخواهد بود. به‌دلیل این‌که از بیع شرط بیشتر برای قرض گرفتن استفاده می‌شد یعنی خریدار، قرض‌دهنده و فروشنده، قرض‌گیرنده بود و در صورتی‌که قرض‌گیرنده (فروشنده) نمی‌توانست پولی را که قرض‌دهنده (خریدار) پرداخته است را در مدت معین پس بدهد؛ بیع قطعی می‌شد؛ درحالی‌که قصد طرفین حقیقت بیع نبود. لذا به موجب مواد ۳۳ و ۳۴ قانون ثبت، احکام بیع بر «بیع شرط» و «معاملات با حق استرداد» مترتب نمی‌شود و خریدار در این‌گونه معاملات، در حکم طلبکار دارای سند رهنی است. به موجب ماده ۳۳ قانون ثبت، نسبت به املاکی که با شرط خیار یا به عنوان قطعی با شرط نذر خارج و یا به عنوان قطعی با شرط وکالت منتقل شده است و به‌طور کلی نسبت به املاکی که به عنوان صلح یا به هر عنوان دیگر با حق استرداد قبل از تاریخ اجرای این قانون انتقال داده شده اعم از اینکه مدت خیار یا عمل به شرط و به طور کلی مدت حق استرداد منقضی شده یا نشده باشد و اعم از اینکه ملک در تصرف انتقال‌دهنده باشد یا در تصرف انتقال‌گیرنده، حق تقاضای ثبت با «انتقال‌دهنده» است. در مورد کلیه معاملات رهنی و شرطی و دیگر معاملات مذکور در ماده ۳۳ قانون ثبت و همچنین در مواردی هم که مال یا ملکی، وثیقه دین یا انجام تعهد یا ضمانتی قرار داده می‌شود، این معاملات منجر به انتقال مالکیت ملک از انتقال‌دهنده به انتقال‌گیرنده سند نمی‌شود و بنابراین مالک این گونه املاک، همان انتقال‌دهنده است.

۳- مالک در صلح عمری

صلح عمری عقدی است که به موجب آن مصالح (انتقال‌دهنده) مالکیت مال را به متصالح (انتقال‌گیرنده) منتقل می‌کند اما در عقد صلح شرط می‌شود که تا زمانی که مصالح (انتقال‌دهنده) زنده است، منافع مال مورد صلح متعلق به مصالح (انتقال‌دهنده) باشد. در عقد صلح عمری، مالکیت ملک به مجرد انعقاد صلح، از مصالح به متصالح منتقل می‌شود خواه صلح خیاری[۲۹] باشد یا خیر. قید «عمری» در عقد صلح از این بابت است که مصالح تا زمانی‌که در قید حیات است، مالک منافع (نه مالک عین) مورد صلح باقی بماند. بنابراین در عقد صلح عمری، مالکیت عین به مجرد انعقاد قرارداد به متصالح منتقل می‌شود و متصالح مالک ملک می‌باشد.

۲۹- منظور از صلح خیاری، صلحی است که در آن برای یکی از مصالح یا متصالح یا هر دو، شرط خیار (خیار شرط) شده باشد.

۴- مالکیت وارث نسبت به مال غیرمنقول

همانگونه که توضیح داده شد، اهلیت تمتع افراد با فوت آنها خاتمه می‌یابد. بنابراین ضروری است تا مشخص شود که پس از فوت مالک، املاک وی با چه سرنوشتی مواجه خواهد شد. براساس مقررات قانون مدنی، وراث قائم مقام و جانشین متوفی در اموال به جای مانده از او (ترکه) می‌شوند. بنابراین هر یک از وراث، به نسبت سهم‌الارث خود، مالک اموال منقول و غیرمنقولی می‌شوند که متوفی در زمان فوت، مالک آنها بوده است (بند ۴ ماده ۱۴۰ و مواد ۸۶۷ و ۸۶۸ قانون مدنی).

با این حال در ماهیت حق زوجه نسبت به ترکه غیر منقول، ابهام وجود دارد. توضیح اینکه براساس ماده ۹۴۶ قانون مدنی اصلاحی ۱۳۸۷، سهم‌الارث زوجه از اموال غیرمنقول متوفی عبارت از بهای (قیمت) رُبع یا ثُمن از عرصه و اعیان ملک می‌باشد. با توجه به ماده ۹۴۸ قانون مدنی اصلاحی ۱۳۸۷، هرگاه ورثه از اداء قیمت امتناع کنند زوجه می‌تواند حق خود را از عین اموال استیفاء کند. حال پرسش اساسی این است که آیا زوجه می‌تواند نسبت به سهم‌الارث خود (ثمن یا ربع ترکه) اقدام به دریافت سند مالکیت از ترکه غیرمنقول نماید؟ جهت پاسخ بدین پرسش، لازم است تا با نحوه اجرای این دو ماده قانونی (مواد ۹۴۶ و ۹۴۸ قانون ثبت) در ادارات ثبت آشنا شویم. تبصره ۱ و ۲ ماده ۱۰۵ و ماده ۱۲۳ آیین‌نامه قانون ثبت حاوی مقررات مهمی در این زمینه هستند که در ادامه مورد بررسی قرار می‌گیرد.

به موجب تبصره ۱ ماده ۱۰۵ آیین‌نامه قانون ثبت، هرگاه ورثه متوفی یا قائم‌مقام یا نماینده قانونی آنها تقاضای پرداخت بهای رُبع یا ثُمن اعیانی زوجه متوفی را از اداره ثبت بنمایند، مسئول ثبت محل کارشناس رسمی دادگستری را برای ارزیابی تعیین می‌کند تا کارشناس بهای عادله اعیانی را با لحاظ مقررات معین نماید. ورثه می‌توانند بهای مذکور را به حساب سپرده ادارات ثبت تودیع نمایند. اداره ثبت بهای تعیین شده ملک را به ذی‌نفع ابلاغ واقعی می‌کند و چنانچه ذی‌نفع فاقد نشانی باشد یا نشانی تعیین شده موافق با واقع نباشد، مراتب در یکی از روزنامه‌های 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 می‌تواند به دادگاه صالحه مراجعه و گواهی طرح دعوی را به اداره ثبت محل ارائه نماید. با توجه به تبصره ۲ ماده ۱۰۵ آیین‌نامه قانون ثبت، هرگاه ظرف مدت یک ماهه مذکور گواهی طرح دعوی تسلیم نشود، اداره ثبت سند مالکیت ملک را بدون

استثناء کردن بهای اعیانی صادر خواهد نمود و در صورت وصول گواهی طرح دعوی در این مدت، صدور سند مالکیت به شرح فوق موکول به صدور حکم نهایی دادگاه است. هزینه ارزیابی و آگهی نیز به‌عهده متقاضی می‌باشد.

از طرفی وفق ماده ۱۲۳ آیین‌نامه قانون ثبت، در مورد ثُمن اعیانی[۳۰] که ضمن درخواست ثبت ملک یا مستقیماً به عنوان ثُمن اعیانی درخواست و آگهی شده باشد، سند مالکیت صادر می‌گردد. ولی هرگاه در درخواست بهای ثمن اعیانی گواهی شده باشد، فقط به صاحب آن گواهینامه حق مزبور داده می‌شود.

بنابراین سایر ورثه این حق را دارند تا از اداره ثبت درخواست کنند که بهای عادله رُبع یا ثُمن عرصه و اعیان ملک متوفی را تعیین کند و با پرداخت آن به صندوق ثبت یا ارائه حکم نهایی دادگاه دال بر پرداخت بهای ربع یا ثمن ملک به زوجه و ادای حقوق زوجه (بهای ربع یا ثمن عرصه و اعیان)، امکان صدور سند مالکیت به نام سایر ورثه بدون استثناء کردن ربع یا ثمن ملک (اعم از عرصه و اعیان) وجود دارد. لیکن در صورتی که سایر ورثه از این حق خود استفاده ننموده یا از آن اِعراض کنند، زوجه می‌تواند به اداره ثبت محل مراجعه نموده و مستنداً به ماده ۱۲۳ آیین‌نامه قانون ثبت و بخشنامه شماره ۱۵۵۳۳ مورخ ۱۳۱۴/۰۵/۲۱ سازمان ثبت، اقدام به اخذ سند مالکیت ربع یا ثمن عرصه و اعیان (از باب استیفای حق زوجه نسبت به بهای ترکه با رجوع به عین مال) نموده یا گواهی (تصدیق) بهای ثمن عرصه و اعیان را اخذ نماید. بدیهی است در صورتی که سایر ورثه قصد داشته باشند که بدون پرداخت بهای عادله ثمن یا ربع عرصه و اعیان ملک متوفی، سند مالکیت آن را به نسبت سهم‌الارث خود اخذ کنند، بهای ثمن یا ربع (سهم‌الارث زوجه متوفی) در سند مالکیت صادره لحاظ شده و سند مالکیت سایر ورثه با تصریح به سهم‌الارث زوجه و کسر آن صادر می‌شود.

پرسش دیگری که مطرح می‌شود این است که اگر ورثه متوفی قصد انتقال رسمی ترکه غیرمنقول را داشته باشند، آیا الزامی به درج مشخصات زوجه به عنوان یکی از فروشندگان ماترک غیرمنقول وجود دارد؟ در مقام پاسخ باید گفت در صورتی که نسبت به سهم‌الارث زوجه سند مالکیت صادر گردیده باشد، قید نام زوجه به عنوان احدی از معاملین (فروشندگان) الزامی است. در غیر این

۳۰- علت اشاره به ثمن اعیانی و عدم ذکر عرصه در آیین‌نامه قانون ثبت این است که آیین‌نامه مذکور مربوط به قبل از اصلاحات ماده ۹۴۸ قانون مدنی در سال ۱۳۸۷ تصویب شده است. بنابراین در حال حاضر، با توجه به آخرین تغییرات ماده ۹۴۸ قانون مدنی، حق عینی زوجه نسبت به ترکه غیرمنقول، علاوه بر اعیان، شامل عرصه ملک نیز می‌شود.

صورت، چنانچه اقرارنامه وصول سهم‌الارث زوجه از مورد معامله ارائه گردد، با قید مراتب ذیل سند تنظیمی نیازی به کسر سهم‌الارث زوجه یا درج مشخصات ایشان به عنوان احد از معاملین وجود ندارد؛ لیکن در صورتی که اقرارنامه وصول سهم‌الارث زوجه ارائه نشود، باید با کسر و استثناء نمودن سهم‌الارث زوجه نسبت به تنظیم سند انتقال اقدام نمود مگر اینکه زوجه ضمن قرارداد مذکور یا به موجب سند جداگانه، رضایت خود را به نقل و انتقال اعلام کند.

ب) موقوفه

طبق ماده ۵۵ قانون مدنی وقف عقدی است که طی آنی ک شخص عین مال خود را حبس و منافع آن را تسبیل می‌کند. مقصود از حبس عین جدا ساختن ملک , به عبارتی فک ملک از دارایی مالک و مصون داشتن آن از هر گونه نقل و انتقال است. یعنی پس از وقف، هر عملی که باعث تغییر مالکیت مال موضوع وقف شود (از قبیل بیع، صلح، هبه و مهریه دادن و غیره) اصولاً ممنوع و باطل می‌باشد. با توجه به بند ۷ ماده یک قانون تشکیلات و اختیارات سازمان حج و اوقاف و امور خیریه، اثلاث باقیه[۳۱]، محبوسات[۳۲]، نذور[۳۳]، صدقات[۳۴] و هر مال دیگری که به غیر از وقف برای امور عام‌المنفعه و خیریه اختصاص یافته، در حکم موقوفات عامه است و چنانچه فاقد متولی و متصدی باشد با اذن ولی فقیه تحت اداره و نظارت سازمان اوقاف و امور خیریه قرار خواهد گرفت.

براساس ماده ۳ قانون تشکیلات و اختیارات سازمان حج و اوقاف و امور خیریه، هر موقوفه دارای شخصیت حقوقی است و متولی یا سازمان اوقاف حسب مورد نماینده آن می‌باشد. متولی موقوفه کسی است که به موجب مفاد وقفنامه و مقررات قانون مدنی یا قانون تشکیلات و اختیارات سازمان

۳۱- اَثلاث باقیه جمع «ثُلث باقی» است. منظور از ثلث باقی مال غیرمنقولی است که موصی آن را از محل ثلث (یک سوم) ترکه برای صرف در مصارف خیر معین می‌کند و منافع آن علی الدوام در آن مصرفی که معین کرده است، صرف می‌گردد. ثلث باقی را ثلث مُؤبَد نیز می‌گویند.

۳۲- «حبس» عبارت است از این‌که فردی، عینی معین از ملک خود را برای جهتی معین از جهات خیر، مانند حبس مَرکب برای انتقال حاجیان به مکه، یا عنوانی از عناوین، مانند حبس ملکی برای فقرا یا علما و یا برای شخصی معین، حبس کند؛ بدین‌گونه که منافع آن (برای همیشه یا مدتی معین) در آن جهت یا برای آن عنوان یا شخص صرف گردد.

۳۳- نذول جمع «نذر» است. در فقه اسلام، نذر آن است که انسان ملتزم شود کار خیری را برای خدا به جا آورد یا کاری را که انجام ندادن آن بهتر است، برای خدا ترک کند.

۳۴- «صدقه» به اموالی می‌گویند که به قصد قُربَت در راه خدا داده می‌شود.

حج و اوقاف و امور خیریه واجد این سمت باشد (ماده ۴ قانون تشکیلات و اختیارات سازمان حج و اوقاف و امور خیریه). با عنایت به بند ۱ ماده ۱ قانون تشکیلات و اختیارات سازمان حج و اوقاف و امور خیریه، اداره امور موقوفات عام که فاقد متولی بوده یا مجهول‌التولیه است و موقوفات خاصه در صورتی که مصلحت وقف و بطون لاحقه و یا رفع اختلاف موقوف‌علیهم متوقف بر دخالت ولی فقیه باشد، به عهده سازمان حج و اوقاف و امور خیریه است.

برابر ماده ۲۷ قانون ثبت و ماده ۳۵ آیین‌نامه قانون ثبت، درخواست ثبت موقوفات به عهده متولی وقف یا موقوف علیهم است. مطابق مواد ۳۴ و ۳۵ آیین‌نامه قانون ثبت، در املاک حبس شده، متصدی امر حبس، مکلف به درخواست ثبت است و در حبس به نفع شخص معین هر یک از محبوس لهم نیز می‌تواند درخواست ثبت نماید. همچنین بر اساس ماده ۳۶ آیین‌نامه قانون ثبت، در مورد ثلث مؤبد یا باقی، وصی مکلف به درخواست ثبت می‌باشد.

به موجب تبصره ماده ۱۰ قانون تشکیلات و اختیارات سازمان حج و اوقاف و امور خیریه، ادارات ثبت مکلفند رونوشت مصدق اسناد مالکیت وقف را پس از صدور به اداره اوقاف محل تحویل نمایند. متولیان نیز موظفند رونوشت مصدق اسناد مالکیت و رونوشت وقفنامه‌های موجود نزد خود را برای حفظ و نگهداری به اداره اوقاف مربوط تسلیم دارند.

ج) اتباع بیگانه

با توجه به ماده ۹۶۱ قانون مدنی، اتباع خارجه (بیگانه) می‌توانند از کلیه حقوق مدنی بهره‌مند شوند مگر در سه مورد:

۱- حقوقی که قانون آن را صراحتاً منحصر به اتباع ایران نموده و یا آن را صراحتاً از اتباع خارجه سلب کرده است؛

۲- حقوق مربوط به احوال شخصیه که قانون دولت متبوع تبعه خارجه آن را قبول نکرده است؛

۳- حقوق مخصوصه که صرفاً از نقطه نظر جامعه ایرانی ایجاد شده باشد.

از طرفی، مطابق ماده ۸ قانون مدنی، اموال غیرمنقول که اتباع خارجه در ایران بر طبق عهود تملک کرده یا می‌کنند از هر جهت تابع قوانین ایران خواهد بود.

بند سوم: سهم مالکانه

ابتدا مفهوم سهم مالکانه را شرح داده و سپس مالکیت مفروزی و مشاعی و واحدهای اندازه‌گیری سهم مالکانه را توضیح خواهیم داد. در پایان نیز به عنوان ثمره عملی بحث، روش‌های نگارش (نوشتن) و قرائت (خواندن) سهم مالکانه را بررسی خواهیم کرد.

الف) مفهوم سهم مالکانه

مالکیت یک مفهوم اعتباری است. بنابراین اولاً شخص می‌تواند مالک تمام یا بخشی از یک ملک باشد؛ ثانیاً ممکن است دو یا چند نفر (بیش از یک نفر) مالک یک ملک باشند. مفهوم «سهم مالکانه» برای توجیه این پدیده حقوقی به وجود آمده است. سهم مالکانه بدین معناست که مالک در عالم اعتبار چه میزانی از حق مالکیت نسبت به ملک را دارا بوده و میزان سلطه و اختیار حقوقی وی نسبت به ملک چقدر است. بر این اساس، وقتی می‌گوییم شخصی مالک ۲۰ سهم از مجموع ۱۰۰ سهم ملک است، یعنی وی مالک ۲۰ درصد از ملک بوده و ۸۰ درصد از مالکیت ملک در سلطه و اختیار حقوقی وی نمی‌باشد. برای نشان دادن سهم مالکانه در حقوق ثبت، از عبارات و اصطلاحات متنوعی استفاده می‌شود که جملگی تابع زمان و مکان است. در ادامه، پس از آشنایی با مفهوم مالکیت مفروز و مشاع، با واحدهای اندازه‌گیری سهم مالکانه آشنا خواهیم شد.

ب) مالکیت مفروز و مشاع

وقتی گفته می‌شود که مالکیت شخص نسبت به ملک مفروزی است، بدان معناست که یگانه مالک ملک همان شخص مالک می‌باشد و سلطه و اختیار حقوقی وی نسبت به ملک کامل و تمام است. اما هنگامی که مالکیت مشاعی باشد، منظور این است که بیش از یک نفر نسبت به یک ملک دارای حق مالکیت می‌باشند و در نتیجه سلطه و اختیار حقوقی هر یک از مالکین نسبت به ملک، صرفاً به میزان و نصابی است که در آن ملک دارای حق مالکیت هستند.

براساس ماده ۵۷۱ قانون مدنی، شرکت (مدنی) عبارت است از: اجتماع حقوق مالکین متعدد در شیء واحد به نحو اشاعه. در وضعیت «اشاعه» مالکیت هر جزء مال بین چند شخص مشترک است و حق مالکیت هر شریک منتشر در مجموع مال است و تصرف و انتفاع از هیچ بخشی در

انحصار او نیست. تمام شریکان بر مال حق عینی دارند، ولی این حق به تناسب سهمی است که در این مجموعه به هر کدام تعلق دارد. بدین ترتیب، سهم هر شریک از نظر مادی و جغرافیایی تمام مال و از لحاظ حقوقی و اعتباری، نسبت معینی از آن است.[۷۲]

همانگونه که ملاحظه شد، دو اصطلاح «مَفروز» و «مُشاع» نیز در ارتباط با مفهوم «سهم مالکانه» معنا پیدا می‌کنند و به نظر می‌رسد که این دو، بیش از اینکه صفت «ملک» باشند، در مقام توصیف «مالکیت» به عنوان یک مفهوم اعتباری بر می‌آیند.

ج) واحدهای اندازه‌گیری سهم مالکانه

برابر ماده ۲۴ آیین‌نامه قانون ثبت اصلاحی ۱۳۸۰، در اظهارنامه ثبتی میزان و مقدار املاک و اراضی مورد درخواست باید به «دانگ» و «سهم»[۷۳] قرار داده شده و اصطلاحات محل از قبیل جام، فنجان، پیمان و غیره را بر حسب تحقیقات محلی با دانگ و سهم تطبیق بنمایند. نحوه محاسبه اجزاء ششدانگ هر ملک در هیچ یک از قوانین و مقررات احصاء و تعریف نشده است. با این حال در عرف قراردادها و مراودات مالی اشخاص، واحدهای اندازه‌گیری سهم مالکانه اشخاص نسبت به املاک، به شرح ذیل می‌باشد:[۷۴]

۷۲- کاتوزیان، ناصر، اموال و مالکیت، نشر میزان، ۱۳۹۲، ص. ۱۳۷ و ۱۳۸.

۷۳- گاهی اوقات، از عبارت «فرد» به جای «سهم» استفاده می‌شود. به عنوان مثال به جای اینکه گفته شود ۱۵ سهم مشاع از ۱۰۰ سهم مشاع، گفته می‌شود ۱۵ فرد مشاع از ۱۰۰ فرد مشاع.

۷۴- آذر پور و حجتی اشرفی، مجموعه بخشنامه‌های ثبتی، کد ۸۷۲، ص. ۵۶۷ و ۵۶۸.

ردیف	واحد مالکانه	میزان برابری
۱	شش دانگ یک ملک مفروز	۲۴۰ سیر تمام
۲	پنج دانگ مشاع	۲۰۰ سیر مشاع
۳	چهار دانگ مشاع	۱۶۰ سیر مشاع
۴	سه دانگ مشاع	۱۲۰ سیر مشاع
۵	دو دانگ مشاع	۸۰ سیر مشاع
۶	یک دانگ مشاع (سُدس)	۴۰ سیر مشاع
۷	نیم دانگ مشاع	۲۰ سیر مشاع
۸	ربع دانگ مشاع	۱۰ سیر مشاع
۹	یک هشتم دانگ مشاع (ثُمنیه)	۵ سیر مشاع
۱۰	یک شانزدهم دانگ مشاع	۲/۵ سیر مشاع
۱۱	یک سی و دوم دانگ مشاع	۱/۲۵ سیر مشاع
۱۲	یک چهلم دانگ مشاع	۱ سیر مشاع
۱۳	یک سیر مشاع	۱۶ مثقال
۱۴	یک مِثقال	۲۴ نخود
۱۵	یک نخود	۴ گندم
۱۶	یک گندم	۴ ارزن
۱۷	یک شَعیر (جو)	یک شانزدهمِ یک دانگ
۱۸	شانزده شَعیر	یک دانگ
۱۹	نود و شش شَعیر	شش دانگ
۲۰	یک حَبه	یک دوازدهمِ دانگ
۲۱	دوازده حَبه	یک دانگ
۲۲	هفتاد و دو حَبه	شش دانگ

براین‌اساس هریک واحدهای اندازه‌گیری سهم مالکانه و مأخذ محاسبه هریک از آنها به شرح ذیل است:

ردیف	واحد اندازه‌گیری سهم مالکانه	مأخذ اندازه‌گیری سهم مالکانه
۱	دانگ	٦
۲	حبه	۷۲
۳	شَعیر (جو)	۹٦
٤	سیر	۲٤۰
٥	مثقال	۳،۸٤۰
٦	نخود	۹۲،۱٦۰
۷	گندم	۳٦۸،٦٤۰
۸	ارزن	۱،٤۷٤،٥٦۰

د) روش نگارش و قرائت سهم مالکانه

همانطور که بیان شد مقدار و میزان مالکیتی (مشاع و مفروز) که از متقاضی ثبت پذیرفته می‌شود، باید در اظهارنامه ثبتی مرقوم گردد (ماده ۴۶ آیین‌نامه قانون ثبت). حتی پس از ثبت ملک در دفتر املاک و صدور سند مالکیت نیز، هر زمان که مالک قصد انتقال جزء مشاع از پلاک ثبتی را داشته باشد، نگارش و قرائت سهم مالکانه حائز اهمیت بوده و نیازمند دقت نظر است.

در نگارش و قرائت سهم مالکانه باید به گونه‌ای عمل نمود که اولاً میزان سهم مالکانه مالک به طور دقیق مشخص شود؛ ثانیاً در مواردی که این سهم به نحو مشاعی است، مسیر انتقال و تملک سهم مشاعی توسط مالک مشخص باشد. زیرا هر چند به موجب ماده ۵۸۳ قانون مدنی هر یک از شرکای مال مشاع می‌تواند بدون رضایت شرکا دیگر سهم خود را به شخص ثالث منتقل نمایند و با وجود اینکه شرکای مال مشاع در کلیه اجزاء مال مشاع مالکیت اشتراکی دارند، لیکن در عالم اعتبار سهم هر شریک جدا از دیگری بوده و فقط آن بخش از مال مشاع قابل نقل و انتقال است که در سهم شریکِ انتقال‌دهنده باشد. جهت آشنایی با نحوه قرائت سهم مالکانه، موضوع را با ذکر دو مثال بررسی می‌نماییم:

۱- فرض کنید در پاسخ استعلام ثبتی یا در متن سند مالکیت (دفترچه‌ای)، در خصوص میزان سهم مالک نوشته شده باشد: ۶ سهم مشاع از ۲۴ سهم مشاع از ۳۶ سهم مشاع از ۲۴۰ سهم ششدانگ پلاک ثبتی ۱۲۰ فرعی از ۳۴۶۷ اصلی بخش ثبتی ۱۱ تهران. پرسشی این است که سهم مالک در این فرض به چه صورت محاسبه می‌شود؟ در پاسخ به این سئوال باید گفت عبارات پس از ۶ سهم مشاع (... از ۲۴ سهم مشاع از ۳۶ سهم مشاع ...) نشان می‌دهد که این ۶ سهم از چه اشخاص و مجموعه‌ای خریداری یا انتقال گرفته شده است. در واقع این عبارات مسیر مالکیت مالک نسبت به ملک را نشان می‌دهد. برای شناخت میزان سهم مالک کافی است که عدد اول یعنی میزان سهم (۶ سهم مشاع) را به عدد آخر یعنی کل سهام (۲۴۰ سهم) متصل کنیم. به عبارت دیگر در این مثال سهم مالک ۶ سهم مشاع از ۲۴۰ سهم ششدانگ ($\frac{۱}{۴۰}$ مشاع از ششدانگ) پلاک ثبتی ۱۲۰ فرعی از ۳۴۶۷ اصلی بخش ۱۱ تهران است.

۲- علیرضا که مالک سه دانگ مشاع از ششدانگ پلاک ثبتی ۲۱۹ فرعی از ۳۳۳۵ اصلی بخش ۱۱ تهران است، مقدار ۱/۲ (یک ممیز دو دهم) دانگ مشاع از سهم خود را به امیر حسین می‌فروشد و وفق شرایط مبایعه‌نامه مقرر می‌شود که تنظیم سند رسمی انتقال در مرحله اول به میزان یک دانگ مشاع و در مرحله دوم به میزان ۰/۲ (دو دهم) دانگ مشاع صورت گیرد. حال سئوال این است که در زمان تنظیم سند رسمی انتقال در دفترخانه اسناد رسمی، سردفتر باید میزان سهم موضوع انتقال را به چه صورت در سند رسمی درج نماید؟ در پاسخ باید گفت:

در مرحله اول (یک دانگ مشاع) میزان سهم موضوع انتقال در سند رسمی بدین صورت درج می‌شود: یک دانگ مشاع از سه دانگ مشاع از ششدانگ پلاک ثبتی ۲۱۹ فرعی از ۳۳۳۵ اصلی بخش ۱۱ تهران.

در مرحله دوم (۰/۲ دانگ مشاع) میزان سهم موضوع انتقال در سند رسمی بدین صورت درج می‌شود: ۰/۲ دانگ مشاع از دو دانگ مشاع از ششدانگ پلاک ثبتی ۲۱۹ فرعی از ۳۳۳۵ اصلی بخش ۱۱ تهران.

ج) سند مالکیت الکترونیکی

براساس بند (ب) ماده ۱۰۸ قانون برنامه هفتم پیشرفت جمهوری اسلامی ایران مصوب ۱۴۰۳، قوه قضائیه مکلف شده است که با ایجاد زیرساخت‌های لازم درطول سال‌های برنامه هفتم، نسبت به صدور کلیه اسناد مالکیت (به استثنای وسایل نقلیه موتوری) به صورت الکترونیکی در پایگاه ملی اسناد و املاک و حد نگاری (کاداستر) کشور با رعایت قانون مدیریت داده‌ها و اطلاعات ملی اقدام نماید. مفاد سند مالکیت صادرشده در سامانه ابلاغ قوه قضائیه به مالک ارسال و مراتب با ارسال شناسه یکتای سند مالکیت به مالک پیامک می‌گردد. در اجرای این مقرره، سازمان ثبت اسناد و املاک کشور از ابتدای خرداد ماه سال ۱۴۰۳ به موازات صدور نسخه فیزیکی اسناد مالکیت، سند مالکیت الکترونیکی را نیز صادر و در مخزن اسناد الکترونیک سازمان ثبت می‌نماید. ساختار کلی که برای سند در نظر گرفته شده به این صورت است که سند الکترونیک مالکیت رنگ و لعاب ندارد و در زمره اوراق بهادار نیست و در کارتابل شخصی افراد در سکوی کاتب نمایش داده می‌شود. سند الکترونیک یک شناسه منحصر به فرد دارد و نوع سند، شماره ملی مالک، نوع ملک، مشخصات ملک و مالک در سند دیجیتال مشخص شده است. این قبیل اسناد دارای یک رمزینه پاسخ سریع (QR Code) می‌باشند که مشتمل بر گواهی و تأییدیه سند توسط سازمان ثبت بوده و به طور انحصاری برای هر سند جانمایی شده است. قابلیت رمزینه پاسخ سریع (QR Code)، امکان هرگونه دخل و تصرف در سند مالکیت را منتفی می‌نماید.

در ادامه یک نمونه از سند مالکیت الکترونیکی نمایش داده می‌شود.

صفحه ۱ از ۱

اداره کل ثبت اسناد و املاک تهران
حوزه ثبت ملک شمیران

شناسه ثبت دفتر املاک الکترونیک: [redacted]۱۴۰۳۲۴۰۳۰۱۰۵۶۰۳۹
تاریخ ایجاد: ۱۴۰۳/۱۰/۰۹-۱۳:۲۴
تاریخ ثبت: ۱۴۰۳/۱۰/۰۹-۰۸:۲۹
شماره چاپی: اصلی۲۱۵۶۷۹ الف ۰۳

مشخصات ملک

بخش: یازده	ناحیه: ندارد	فرعی: [redacted]۱۳۸	اصلی: ۷۰
مفروز و مجزی از: [redacted]۱۱۹	قطعه: ۳	مساحت: ۵۴۰ مترمربع	کد پستی: [redacted]۱۹۹۴۸۳۳۷
بلوک: -------	سمت: -------	طبقه: -------	نوع ملک: زمین
نشانی ملک: تهران،خیابان ونک غربی بین خیابان [redacted]			وضعیت خاص: طلق

مشخصات مالک

نام: میرسعید	نام خانوادگی: [redacted]	نام پدر: [redacted]	شماره شناسنامه یا ثبت: ۶۵
شماره یا شناسه ملی: [redacted]۴۲۲۱۹۳۶۶	محل صدور یا ثبت: قزوین	تاریخ تولد/ثبت: [redacted]۱۳۰۱/۰۱/۱۵	تابعیت: ایران

نوع و میزان مالکیت: سه دانگ مشاع از شش دانگ عرصه و اعیان

مستند مالکیت: انتقال قطعی شماره [redacted]۱۱۵۰۲ تاریخ ۱۳۹۳/۰۴/۱۷ توسط دفترخانه اسناد رسمی شماره [redacted]۲۴ شهر تهران استان تهران

تصویر نقشه کادastر ملک



شناسه ملی جغرافیایی املاک و مستغلات (جلی): [redacted]۵۳۶۱۲۰۳۹۵۷۸۷۷۳۹۰۰

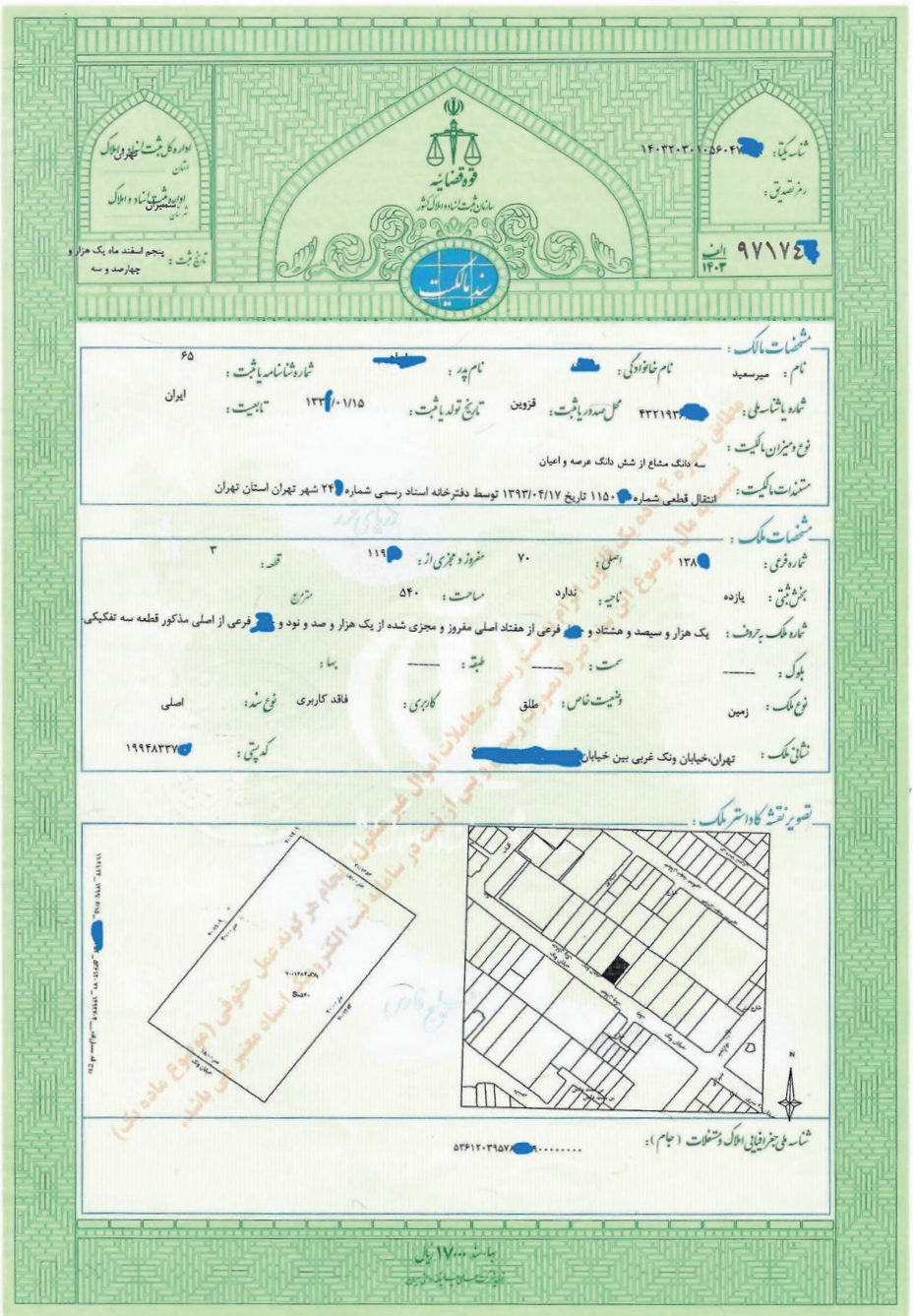
ملاحظات،حدود،مفروزات،منضمات و حقوق ارتفاقی ملک

عرصه و اعیان زمین (وضعیت خاص طلق) به شماره یک هزار و سیصد و هشتاد و [redacted] فرعی از هفتاد اصلی قطعه سه تفکیکی مفروز و مجزی شده از یک هزار و صد و نود و [redacted] فرعی از اصلی مذکور بخش یازده حوزه ثبت ملک شمیران استان تهران به مساحت (۵۴۰) پانصد و چهل متر مربع حدودزمین شمالا:خط فرضی است بطول (۰۰ / ۱۸) هجده متر به قطعه دو تفکیکی شرقا:خط فرضی است بطول (۰۰ / ۳۰) سی متر به قطعه دو تفکیکی جنوبا:خط فرضی است بطول (۰۰ / ۱۸) هجده متر به خیابان به عرض بیست متر غربا:خط فرضی است بطول (۰۰ / ۳۰) سی متر به قطعه ۱۸ تفکیکی سابق. ملاحظات: سند قبلی از نوع اصلی به شماره [redacted]۵۹۹۴ سری - سال ۰۰ بعلت اختیارات قانونی ثبت ابطال گردید .این سند از نوع اصلی به شماره [redacted]۲۱۵۶۷ سری الف سال ۰۳ صادر میشود. محدودیت:دو مورد بازداشت دائم بموجب دستور شماره [redacted]۲۰۷ مورخ ۱۳۹۹/۰۲/۰۹ صادره از سازمان تامین اجتماعی شبه شمیران به نفع - برای مالکیت میرسعید [redacted] بازداشت می باشد بموجب دستور شماره [redacted]۱۱۱۹ مورخ ۱۴۰۱/۰۸/۱۸ صادره از سازمان تامین اجتماعی شعبه ۱ شمیران به نفع - برای مالکیت میرسعید [redacted] بازداشت می باشد /********

د) اسناد مالکیت صادره پس از تاریخ لازم‌الاجرا شدن قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول

قانـون الـزام بـه ثبت رسـمی معـاملات امـوال غیرمنقـول از تاریـخ ۱۴۰۳/۰۴/۰۲ لازم‌الاجرا شـده اسـت. براسـاس تبصره ۴ ماده ۱ این قانون کلیه اسـنادی که تاریخ صدور آنها بعد از تاریخ لازم‌الاجرا شـدن قانـون (یعنـی بعـد از ۱۴۰۳/۰۴/۰۲) باشـد، بلافاصله از تاریخ صدور مشـمول ماده ۱ شـده و حتی قبل از انقضای مهلت مقرر در این ماده (مهلت یک سـاله از تاریخ راه‌اندازی سـامانه سـاماندهی اسناد غیـر رسـمی) تحت رژیـم حقوقی جدید معـاملات اموال غیرمنقول قـرار می‌گیرنـد و از تاریخ صدور سـند مالکیـت، کلیه معاملات راجع به آنها باید با سـند رسـمی بوده و در سـامانه ثبـت الکترونیک اسـناد به ثبت برسـد؛ در غیر این صورت دعاوی راجع به اعمال حقوقی مذکور که ثبت نشده باشد و ادله راجع به آنها، در بخشـی که مفید موارد مذکور اسـت، قابل اسـتماع نبوده و فاقد اعتبار است. با توجه به این تغییر مهم، به منظور اینکه مالکین املاک و متعاملین دچار اشتباه نشوند و از شمول مـاده ۱ قانـون الـزام به ثبت رسـمی معاملات اموال غیرمنقول نسـبت به ملـک مورد معامله اطمینان یابند، سـازمان ثبت اسـناد و املاک کشور علاوه بر تغییر رنگ اسـناد مالکیت تک‌برگی صادره پس از تاریخ ۱۴۰۳/۰۴/۰۲ (از رنگ زرد یا آجری سابق به رنگ سبز جدید) در پس‌زمینه سند این عبارت را درج می‌کند که «اعتبار هر گونه عمل حقوقی نسبت به ملک موضوع سند مالکیت مشروط به ثبت معامله در سـامانه ثبت الکترونیک اسـناد اسـت». بعضاً در تهران یا شهرسـتان دیده شده است که رنگ این اسناد کماکان زرد یا آجری می‌باشد ولیکن در سند مالکیت در پس‌زمینه سند حکم ماده ۱ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول درج می‌شود. بنابراین نباید صرفاً به رنگ سند (سبز یا زرد) اکتفا نمود و لازم است که تاریخ صدور سند مالکیت تک‌برگی (مندرج در قسمت بالا و سمت چپ از صفحه اول سند مالکیت تک‌برگی) را بررسی نمود و چنانچه این تاریخ از ۱۴۰۳/۰۴/۰۲ به بعد باشـد، ملک را مشـمول ماده ۱ قانون الزام به ثبت رسـمی معاملات اموال غیرمنقول تلقی کرد.

در ادامه دو نمونه سـند مالکیت صادره پس از لازم‌الاجرا شـدن قانون الزام به ثبت رسـمی معاملات اموال غیرمنقول (سند سبز رنگ و مرسوم و سند زرد رنگ) نمایش داده می‌شود.



قوه قضاییه
سازمان ثبت اسناد و املاک کشور
اداره کل ثبت اسناد و املاک استان
اداره ثبت اسناد و املاک شهرستان
سند مالکیت
شماره یکتا: ۱۴۰۲۲۰۳۰۱۰۵۶۰۴۷
رمز تصدیق:
ردیف ۹۷۱۷۴
۱۴۰۳
تاریخ ثبت: پنجم اسفند ماه یک هزار و چهارصد و سه

مشخصات مالک:
نام: میرسعید نام خانوادگی: نام پدر: شماره شناسنامه یا ثبت: ۶۵
شماره یا شناسه ملی: ۴۳۲۱۹۲۳ محل صدور یا ثبت: قزوین تاریخ تولد یا ثبت: ۱۳۳۱/۰۱/۱۵ تابعیت: ایران
نوع و میزان مالکیت: سه دانگ مشاع از شش دانگ عرصه و اعیان
مستندات مالکیت: انتقال قطعی شماره ۱۱۵۰ تاریخ ۱۳۹۳/۰۴/۱۷ توسط دفترخانه اسناد رسمی شماره ۲۴ شهر تهران استان تهران

مشخصات ملک:
شماره فرعی: ۱۳۸ اصلی: ۷۰ مفروز و مجزی از: ۱۱۹ قطعه: ۳
بخش ثبتی: یازده ناحیه: ندارد مساحت: ۵۴۰ متر مربع
شماره ملک بحروف: یک هزار و سیصد و هشتاد و [redacted] فرعی از هفتاد اصلی مفروز و مجزی شده از یک هزار و صد و نود و [redacted] فرعی از اصلی مذکور قطعه سه تفکیکی
بلوک: ـــــ محله: ـــــ طبقه: ـــــ بها:
نوع ملک: زمین وضعیت خاص: طلق کاربری: فاقد کاربری نوع سند: اصلی
نشانی ملک: تهران،خیابان ونک غربی بین خیابان [redacted] کدپستی: ۱۹۹۴۸۳۳۷[redacted]

تصویر نقشه کادastر ملک:

شناسه ملی جزء ثبتی املاک و مستغلات (جام): ۵۳۶۱۲۰۳۹۵۷[redacted]

بها سند ۱۷۰۰۰ ریال



اصلی ۹۷۱۷۴ الف ۰۳

ملاحظات، حدود و محدودیت منشعبات و حقوق ارتفاق ملک:

عرصه و اعیان زمین (وضعیت خاص طلق) به شماره یک هزار و سیصد و هشتاد و [redacted] فرعی از هفتاد اصلی قطعه سه تفکیکی مفروز و مجزی شده از یک هزار و صد و بود و [redacted] فرعی از اصلی مذکور بخش یازده حوزه ثبت ملک شمیران استان تهران به مساحت (۵۴۰) پانصد و چهل متر مربع حدودزمین شمالا:خط فرضی است بطول (۰۰ / ۱۸) هجده متر به قطعه دو تفکیکی شرقا:خط فرضی است بطول (۰۰ / ۳۰) سی متر به قطعه دو تفکیکی جنوبا:خط فرضی است بطول (۰۰ / ۱۸) هجده متر به خیابان به عرض بیست متر غربا:خط فرضی است بطول (۰۰ / ۳۰) سی متر به قطعه [redacted] تفکیکی سابق محدودیت:دو مورد بازداشت دائم بموجب دستور شماره [redacted] ۱۱۱۹ مورخ ۱۴۰۱/۰۸/۱۸ صادره از سازمان اجتماعی شبه ۱ شمیران به نفع - برای مالکیت میرسعید [redacted] .بازداشت می باشد بموجب دستور شماره ۲۰۷۸۲ مورخ ۱۴۰۳/۱۲/۰۵ صادره از سازمان تامین اجتماعی شبه شمیران به نفع - برای مالکیت میرسعید [redacted] .بازداشت می باشد . ملاحظات: سند قبلی از نوع اصلی به شماره [redacted] ۲۱۵۶۱ سری الف سال ۰۳ بعلت اختیارات قانونی ثبت ابطال گردید .این سند از نوع اصلی به شماره [redacted] ۹۷۱۷۰ سری الف سال ۰۳ صادر میشود. توضیحات سند:طی بخشنامه ۱۴۰۳۸۵۶۰۱۰۵۶۰۵۵۱۹۷و ۱۴۰۳۸۵۶۰۱۰۵۶۰۵۳۸۱ مورخ [redacted] ۱۴۰۳/۱۱/۱و۱۴۰۳/۱۲/۴ شناسه یکتا به شماره [redacted] ۱۴۰۳۸۰۰۳۲۱۰۴۰۰۰و [redacted] ۱۴۰۳۸۰۰۳۲۱۰۴۰۰۰ مورخ ۱۴۰۳/۱۲/۴و۱۴۰۳/۱۱/۱ مراتب بی اعتباری سند [redacted] ۲۱۵۶۷۹ط۹۹۴۴به دفاتر اسناد رسمی ابلاغ شد

نام و نام خانوادگی رییس اداره ثبت اسناد و املاک:

رئیس واحد ثبتی حوزه ثبت ملک شمیران-علیرضا محمدی

این سند گواهی است از اطلاعات موجود در دفاتر ثبت املاک، که بر اساس ماده قانون ثبت و ماده چهارده قانون جامع صدور کارت اعتبار صادر و در یک برگ تسلیم می شود.

محدوده و پیشینه حقوق و ارتفاقات

بند یکم: چالش اول- تغییر رژیم حقوقی حاکم بر معاملات

با توجه به ماده ۱ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول، یک سال پس از راه‌اندازی سامانه ساماندهی اسناد غیر رسمی (ساغر) انجام هر گونه عمل حقوقی مفید انتقال مالکیت عین یا حق ارتفاق یا انتقال منافع (بیش از دو سال) یا حق انتفاع (بیش از دو سال) نسبت به اموال غیرمنقول، منوط به تنظیم سند رسمی و ثبت معامله در سامانه ثبت الکترونیک اسناد است. در غیر این صورت، عمل حقوقی که با سند عادی انجام گرفته، باطل و از درجه اعتبار ساقط می‌باشد. هر چند در حال حاضر، به توجه به عدم راه‌اندازی رسمی سامانه ساغر، حکم ماده ۱ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول به صورت عمومی و راجع به کلیه املاک لازم‌الاجرا نشده است، اما تبصره ۴ ماده ۱ وضعیتی را پیش‌بینی نموده که ممکن است مال غیرمنقول با وجود عدم راه‌اندازی سامانه ساغر، مشمول ماده ۱ شود. تبصره ۴ ماده ۱ قانون الزام به ثبت مقرر می‌دارد که مفاد ماده ۱ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول در خصوص اموال غیرمنقولی که پس از لازم‌الاجرا شدن این قانون سند مالکیت حدنگار برای آنها صادر می‌شود، از تاریخ صدور سند مالکیت مذکور، مجری است، هر چند سامانه موضوع ماده (۱۰) این قانون راه اندازی نشده باشد. با توجه به اینکه قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول در تاریخ ۱۴۰۳/۰۳/۱۷ در روزنامه رسمی منتشر شده و نظر به اینکه قوانین ۱۵ روز پس از انتشار در روزنامه رسمی لازم‌الاجراست (ماده ۲ قانون مدنی)، بنابراین قانون مذکور از تاریخ ۱۴۰۳/۰۴/۰۲ در سراسر کشور لازم‌الاجرا شده است. در نتیجه اگر تاریخ صدور سند مالکیت ملکی پس از تاریخ لازم‌الاجرا شدن قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول (یعنی از تاریخ ۱۴۰۳/۰۴/۰۲ به بعد) باشد، از تاریخ صدور سند مالکیت، کلیه معاملات راجع به آن باید با سند رسمی انجام شده و در سامانه ثبت الکترونیک اسناد به ثبت برسد؛ در غیر این صورت دعاوی راجع به اعمال حقوقی مذکور که ثبت نشده باشد و ادله راجع به آنها، در بخشی که مفید موارد مذکور است، قابل استماع نبوده و فاقد اعتبار است. به عنوان مثال، اگر ملکی دارای سند مالکیت دفترچه‌ای باشد و مالک نسبت به تعویض آن اقدام کند و تاریخ صدور سند مالکیت تک برگی که در اثر تعویض سند دفترچه‌ای صادر شده ۱۴۰۳/۰۸/۲۵ باشد، این ملک از تاریخ ۱۴۰۳/۰۸/۲۵ به بعد، مشمول ماده ۱ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول شده و نتیجتاً انجام هر گونه عمل حقوقی نسبت به آن منوط به تنظیم سند رسمی و ثبت معامله در سامانه ثبت الکترونیک اسناد می‌باشد.

با توجه به این تغییر مهم، به منظور اینکه مالکین املاک و متعاملین دچار اشتباه نشوند و در خصوص شمول ماده ۱ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول نسبت به ملک مورد معامله اطمینان یابند، سازمان ثبت اسناد و املاک کشور علاوه بر تغییر رنگ اسناد مالکیت تک‌برگی صادره پس از تاریخ ۱۴۰۳/۰۴/۰۲ (از رنگ زرد یا آجری سابق به رنگ سبز جدید) در پس‌زمینه سند این عبارت را درج می‌کند: «**مطابق تبصره ۴ ماده یک قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول، انجام هر گونه عمل حقوقی (موضوع ماده یک) نسبت به مال موضوع این سند صرفاً بصورت رسمی و پس از ثبت در سامانه ثبت الکترونیک اسناد معتبر می‌باشد**». لازم به ذکر است که بعضاً در تهران یا سایر شهرستان‌ها دیده شده است که رنگ این اسناد کماکان زرد یا آجری می‌باشد ولیکن در پس‌زمینه سند مالکیت حکم ماده ۱ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول درج می‌شود. بنابراین نباید صرفاً به رنگ سند (سبز یا زرد) اکتفا نمود و لازم است که تاریخ صدور سند مالکیت تک‌برگی (مندرج در قسمت بالا و سمت چپ از صفحه اول سند مالکیت تک‌برگی) را بررسی نمود و چنانچه این تاریخ از ۱۴۰۳/۰۴/۰۲ به بعد باشد، ملک را مشمول ماده ۱ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول تلقی کرد.

بر این اساس، در حال حاضر باید توجه داشت که پس از تعویض سند مالکیت دفترچه‌ای به تک‌برگی، ملک مشمول ماده ۱ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول می‌شود. در نتیجه اگر مالک سند دفترچه‌ای قصد نقل و انتقال عادی راجع به ملک را داشته باشد، ابتدا باید نسبت به تنظیم مبایعه‌نامه عادی اقدام کند و سپس نسبت به تعویض سند مالکیت دفترچه‌ای اقدام نماید. در غیر این صورت، یعنی چنانچه ابتدا سند مالکیت دفترچه‌ای را تعویض نماید و سپس قصد تنظیم مبایعه‌نامه عادی داشته باشد، این امکان وجود نداشته و باید هر گونه عمل حقوقی راجع به آن ملک را با تنظیم سند رسمی و از طریق ثبت در سامانه ثبت الکترونیک اسناد انجام دهد.

بند سوم: حدنگار (کاداستر)

ریشه کاداستر کلمه یونانی Katastichon بوده که به معنی دفتر یادداشت است که با گذشت زمان در زبان لاتین تبدیل به Captasrum گردیده است. کاداستر در ابتدا به نظام یا سیستمی اطلاق می‌شد که در کشور یونان برای ثبت املاک مختلف جهت مقاصد مالیاتی مورد استفاده قرار می‌گرفت.[۱۰۵] فدراسیون بین‌المللی نقشه‌برداری[۱۰۶] کاداستر را مجموعه‌ای از اطلاعات به روز شده مربوط به قطعات زمین در محدوده یک کشور تعریف نموده است که شامل ثبت و ضبط حقوق مربوط به ملک می‌باشد و معمولاً دربردارنده اطلاعات هندسی قطعه زمین، نقشه‌برداری، کاربری زمین، مالک و نقل و انتقال حقوق مربوط به ملک و تغییرات آن می‌باشد.[۱۰۷]

در سال ۱۳۵۱، مواد ۱۴۲ الی ۱۵۷ به قانون ثبت الحاق گردید.[۱۰۸] براساس ماده ۱۵۶ قانون ثبت (الحاقی ۱۳۵۱) مقرر شد که به منظور تشخیص حدود و موقعیت املاک واقع در محدوده شهرها و حومه، نقشه املاک به صورت «کاداستر»[۱۰۹] تهیه شود و اداره امور املاک ثبت کل[۱۱۰] عهده‌دار تهیه املاک به صورت «نقشه کاداستر» گردید. تبصره ۳ ماده مرقوم نیز حدود وظایف و تشکیلات اداره امور املاک جهت تهیه نقشه املاک به صورت کاداستر و همچنین اجرای مقررات این ماده را موکول به تصویب آیین‌نامه توسط وزارت دادگستری نمود. متعاقباً آیین‌نامه حدود و وظایف و تشکیلات تهیه نقشه املاک به صورت کاداستر و مقررات اجرایی آن موضوع تبصره ۳ ماده ۱۵۶ قانون ثبت اسناد و املاک در تاریخ ۱۳۷۹/۱۰/۱۵ به تصویب ریاست قوه قضائیه رسید. براساس ماده ۱ این آیین‌نامه، نقشه کاداستر به مجموعه عملیات فنی، مهندسی، ممیزی، ثبتی و حقوقی در مورد املاکی اطلاق می‌شود که جریان ثبتی آن خاتمه یافته اعم از اینکه در دفتر املاک ثبت شده یا نشده باشد به جهت آنکه محدوده و موقعیت املاک را مشخص نماید و ارتباط جغرافیایی آنها را با یکدیگر نشان

105- https://shamim.ssaa.ir/shamim/Files/Guide/cadastre.pdf, P.12.

106- Fédération Internationale des Géomètres (FIG).

107- The FIG Statement on the Cadastre, The International Federation of Surveyors (FIG), 1998, P. 1.

۱۰۸- قانون اصلاح قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰ و قانون اشتباهات ثبتی و اسناد معارض مصوب ۱۳۵۱/۱۰/۱۸.

109- Cadastre.

۱۱۰- معاونت امور املاک سازمان ثبت اسناد و املاک کشور.

دهد و به منظور تثبیت مالکیت و تسهیل در حل و فصل دعاوی ملکی و ثبت املاک و سایر موارد مربوط به املاک، اجرا گردد. عملیات کاداستر به صورت خلاصه شامل عکس‌برداری هوایی، تبدیل رقومی عکس‌ها و عملیات زمینی نقشه‌برداری و ویرایش و تکمیل زمینی، اضافه کردن اطلاعات ثبتی، ترسیم نقشه، کنترل نهایی و راه‌اندازی سیستم بانک اطلاعاتی «سرزمین» می‌باشد (ماده ۱۳ آیین‌نامه). وفق ماده ۲ آیین‌نامه یاد شده، در صورتی که مجموعه اطلاعات کاداستر در رایانه ضبط و گوشه‌های املاک به صورت نقاط دارای مختصات نمایانده شود، «کاداستر رقومی» است و در صورتی که اطلاعات کاداستر به صورت نقشه‌های خطی دارای اطلاعات توصیفی ثبتی تهیه شود، «کاداستر خطی» است. با توجه به قانون برنامه پنجم توسعه (تبصره بند ۲ قسمت ح ماده ۲۱۱)، ماده ۱۵۶ قانون ثبت و آیین‌نامه اجرایی آن (مواد ۱ و ۲)، نوع سومی از کاداستر تحت عنوان «کاداستر ملکی» نیز مورد شناسایی قرار گرفته که به معنای ثبت ابعاد هندسی و امور توصیفی راجع به اعیان اموال غیرمنقول می‌باشد.[۱۱۱]

در حال حاضر با توجه به ماده ۲۰ قانون جامع حدنگار (کاداستر) کشور مصوب ۱۳۹۳/۱۱/۱۲، از تاریخ لازم‌الاجرا شدن قانون مذکور (۱۳۹۴/۰۱/۰۱)، ماده ۱۵۶ قانون ثبت و تبصره‌های آن نسخ گردیده است. با تصویب قانون جامع حدنگار (کاداستر) کشور، تغییر مهمی در زمینه نقشه‌برداری و جمع‌آوری اطلاعات مربوط به اراضی و املاک توسط اداره ثبت ایجاد شد. نظام جامع اطلاعات املاک و حدنگار (کاداستر) کشور که راه‌اندازی آن در قانون مذکور پیش‌بینی شده، سامانه اطلاعات رایانه‌ای مکان محوری است که کلیه اطلاعات حدنگاری از جمله اطلاعات نقشه‌ها و اسناد مالکیت حدنگار و سایر اطلاعات ثبتی، حقوقی و توصیفی کلیه املاک و عارضه‌های طبیعی کشور در آن ثبت می‌شود.

براساس ماده ۱ قانون جامع حدنگار (کاداستر) کشور مصوب ۱۳۹۳، حدنگار (کاداستر) عبارت از فهرست مرتب شده اطلاعات مربوط به قطعات زمین است که مشخصه‌های زمین مانند اندازه، کاربری، مشخصات رقومی، ثبتی و یا حقوقی به نقشه بزرگ مقیاس اضافه شده است. همچنین حدنگاری (عملیات کاداستر) به مجموعه فعالیت‌های مرتبط با حدنگار (کاداستر) اطلاق می‌شود که شامل تهیه نقشه با استفاده از عکس‌ها و تصاویر زمینی، دریایی، هوایی، ماهواره‌ای، تبدیل رقومی عکس‌ها و تصاویر، عملیات زمینی نقشه برداری، ویرایش و تکمیل نقشه‌های زمینی

۱۱۱- حنیفی، مهران و حبیبی درگاه، بهنام، حقوق کاداستر (ثبت نوین)، انتشارات گنج دانش، ۱۳۹۳، ص. ۴۲

و تطبیق نقشه با وضعیت واقعی و موجود املاک و اضافه کردن کلیه اطلاعات ثبتی، حقوقی و توصیفی و کنترل نهائی و به روزرسانی آن می‌باشد.

نقشه حدنگار (کاداستر) نیز نقشه‌ای است که بر اساس حدنگاری تهیه می‌شود. منظور از نقشه‌برداری کاداستر، یک نقشه‌برداری جامع از کلیه اراضی و املاک کشور همراه با جزئیات مربوطه از جمله وضعیت شکل هندسی، ارزش مالی، وضعیت مالکیت و وضعیت حقوقی و قانونی آن اراضی و املاک می‌باشد. اهمیت نقشه کاداستر به دلیل این است که مختصات آن براساس طول و عرض جغرافیایی تعیین می‌گردد و موقعیت و محل آن غیرقابل تغییر است. به همین جهت نقشه‌های کاداستر در تشخیص حدود و ثغور املاک کاملاً مورد اطمینان می‌باشد و تا حد بسیار زیادی از وقوع اختلاف و تعارض در اراضی و املاک مجاور پیشگیری می‌نماید.

به موجب ماده ۳ قانون جامع حدنگار، سازمان ثبت مکلف است ظرف مدت پنج سال از تاریخ لازم‌الاجراء شدن این قانون حدنگاری را به نحوی به انجام برساند که موقعیت و حدود کلیه املاک و اراضی داخل محدوده مرزهای جغرافیایی کشور اعم از دولتی و غیردولتی و همچنین موقعیت و حدود کلیه کوه‌ها، مراتع، جنگل‌ها، دریاها، دریاچه‌ها، تالاب‌ها، اراضی مستحدث ساحلی، مسیل‌های دایر و متروکه و جزایر کشور، مشخص و تثبیت شود و امکان بهره‌برداری از نقشه‌ها و سایر اطلاعات توصیفی و ثبتی کلیه املاک و اراضی کشور، به صورت نقشه و اسناد مالکیت حدنگار در نظام جامع میسر گردد، به گونه‌ای که هیچ نقطه‌ای از کشور بدون نقشه و اسناد مالکیت حدنگار نباشد. تبصره ماده مرقوم نیز مقرر می‌دارد که کلیه دستگاه‌ها مکلف به همکاری با سازمان ثبت جهت اجرای حدنگاری می‌باشند.

براساس ماده ۸، قانون جامع حدنگار (کاداستر) کشور، سازمان ثبت مکلف است از توانمندی‌های سازمان نقشه برداری کشور و سازمان جغرافیایی نیروهای مسلح و سایر بخش‌های دولتی و غیردولتی به منظور تأمین عکس‌ها و تصاویر هوایی و زمینی و یا ماهواره‌ای و تأمین نقشه و سایر اطلاعات مکانی و توصیفی مرتبط استفاده نماید. همچنین وفق ماده ۹ قانون مرقوم، کلیه دستگاه‌های اجرائی موضوع ماده (۵) قانون مدیریت خدمات کشوری و دستگاه‌های موضوع مواد (۲)، (۳)، (۴) و (۵) قانون محاسبات عمومی کشور مکلفند تمام مستندات و اطلاعات توصیفی املاک متعلق به خود یا تحت اداره خود از جمله مشخصات ثبتی، کاربری، نام بهره‌بردار و نقشه‌های

مختصات جغرافیایی املاک مذکور را با رعایت جنبه‌های امنیتی حداکثر ظرف مدت دو سال از تاریخ لازم‌الاجراء شدن این قانون (۱۳۹۴/۰۱/۰۱) تهیه نموده و جهت صدور سند مالکیت حدنگار در اختیار سازمان ثبت قرار دهند.

اهمیت کاداستر در حقوق ثبت املاک ایران تا آنجاست که در ساختار مرکزی سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، عنوان معاونت امور املاک به «معاونت امور املاک و کاداستر» تغییر نموده و اداره‌ای تحت عنوان اداره کل کاداستر به عنوان یکی از ادارات زیر مجموعه معاونت مذکور ثبت پیش‌بینی شده است.

بند چهارم: شبکه موقعیت‌یابی یکپارچه مالکیت‌ها (شمیم)

مشخصات هندسی و مکانی یک ملک را می‌توان به دو دسته نسبی و مطلق تقسیم کرد. مشخصات هندسی نسبی عبارتند از: طول، ابعاد و مساحت ملک. در مقابل مشخصات هندسی مطلق عبارت از موقعیت ملک در یک سیستم (سامانه) مختصات جهانی و همچنین سَمت یا آزیموت ملک[۱۱۲] می‌باشد. محاسبه مشخصات هندسی نسبی با استفاده از ابزارهای معمول نظیر متر نواری یا نوری قابل انجام است؛ اما برای محاسبه مشخصات هندسی مطلق، نیاز به استفاده از ابزارهای پیچیده‌تری می‌باشد که یکی از بهترین ابزارهای موجود برای جمع‌آوری هم‌زمان مشخصات نسبی و مطلق ملک، سیستم (سامانه) تعیین مختصات جهانی یا به عبارت بهتر «سامانه ماهواره‌ای ناوبری جهانی»[۱۱۳] است. در نظام ثبت املاک در ایران، با توجه به اجرایی شدن طرح کاداستر، لزوم استفاده از گیرنده‌های GNSS جهت تعیین موقعیت مکانی اراضی و املاک دو چندان شد. بدین معنا که به منظور افزایش دقت در نقشه‌برداری، ایده طراحی یک شبکه پیوسته از نقاط معلوم و گیرنده‌های دائم مستقر بر روی آن مطرح گردید. از طرفی سازمان ثبت نیز با داشتن بیشتر از ۴۴۰ واحد ثبتی و تعداد ۱،۲۰۰ نقشه‌بردار دارای بستری مناسب جهت پیاده‌سازی شبکه دائمی GNSS در سطح ملی بود.[۱۱۴]

۱۱۲- سَمت یا آزیموت (Azimuth) در نقشه‌برداری زاویه بین امتداد شمال با امتداد مورد نظر در جهت حرکت عقربه‌های ساعت است. آزیموت، به منظور تعیین سمت و راستا مورد استفاده قرار می‌گیرد. این کمیت، در نقشه‌برداری مسطحاتی و تعیین مرزهای یک محدوده کاربرد دارد. آزیموت در نقشه برداری، معمولاً نسبت به جهت شمال (N) اندازه‌گیری شده و بر حسب درجه بیان می‌شود.

113- Global Navigation Satellite System (GNSS).

۱۱۴- حاجی هادی، مرتضی، شمیم- شبکه مدیریت یکپارچه مالکیت‌ها- (جزوه آموزشی)، سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، ۱۳۹۵، ص. ۲.

مبحث دوم: ثبت عمومی (اجباری) املاک

ثبت عمومی (اجباری) املاک فرایندی است که به عنوان قاعده عمومی ثبت اولیه ملک در نظام ثبت املاک ایران مورد عمل بوده و تحت عنوان عملیات مقدماتی ثبت ملک انجام می‌شود. اولین ویژگی ثبت عمومی املاک این است که تحقیق برای توزیع اظهارنامه ثبتی به صورت عمومی انجام می‌شود و تحدید حدود املاک نیز که بعد از انتشار آگهی‌های نوبتی به عمل می‌آید، به صورت عمومی و پس از انتشار آگهی تحدید حدود عمومی صورت می‌پذیرد. در واقع به موجب قانون ثبت مصوب ۱۳۱۰، انتشار آگهی تحدید حدود به صورت اختصاصی و به تبع آن انجام عملیات تحدید حدود اختصاصی، جنبه استثنایی دارد. نمودار ذیل تصویری کلی از عملیات مقدماتی ثبت ملک را نشان می‌دهد.

براین‌اساس، اقدامات ثبت عمومی را می‌توان به مراحل ذیل تقسیم نمود:



گفتار یکم: از تقسیم‌بندی حوزه‌های ثبتی تا انتشار آگهی مقدماتی

در این مرحله، سازمان ثبت هر حوزه ثبتی را به چند بخش و ناحیه تقسیم کرده و مبادرت به انتشار آگهی ثبت عمومی می‌نماید و به علاوه اداره اوقاف را برای درخواست ثبت موقوفات مطلع می‌کند. تفصیل این اقدامات به شرح ذیل است.

بند یکم: تقسیم‌بندی حوزه‌های ثبتی

در اجرای ماده ۹ قانون ثبت، در نقاطی که اداره ثبت موجود است، حوزه هر اداره یا دایره ثبت به چند ناحیه تقسیم می‌شود و اداره یا دایره ثبتی که در ناحیه مورد نظر مستقر است، نسبت به ثبت کلیه اموال غیرمنقول در آن ناحیه اقدام می‌کند. همچنین مستفاد از مواد ۶ و ۱۰ آیین‌نامه قانون ثبت مصوب ۱۳۱۷، برای سرعت جریان ثبت، لازم است که قطعات مذکور کوچک و با حدود طبیعی از قبیل تپه، کوه، رودخانه یا جاده در نظر گرفته شود.

براین اساس در حقوق ثبت املاک، سطح اراضی کشور به اجزای کوچک‌تری تجزیه و تقسیم می‌شود و اطلاعات موجود در سیستم ثبتی برای شناسایی املاک به ترتیب اولویت (از بزرگ‌ترین واحد به کوچک‌ترین واحد) بدین شرح است: استان، شهرستان (حوزه ثبتی)، بخش ثبتی، پلاک اصلی (سَنگ)، پلاک فرعی.

بند دوم: انتشار آگهی ثبت عمومی

منظور از آگهی ثبت عمومی، اعلان ثبت عمومی در یک قطعه یا بخش بوده و متضمن تقسیم حوزه هر اداره ثبت به چند ناحیه جهت اجرای مقررات ثبت عمومی است. به موجب مواد ۵ و ۶۳ آیین‌نامه قانون ثبت مصوب ۱۳۱۷، در موقعی که اداره ثبت قطعه یا بخشی را برای ثبت عمومی در نظر می‌گیرد، باید پیش‌نویس آگهی ماده ۹ قانون ثبت را تهیه و برای امضاء و انتشار به سازمان ثبت بفرستد. مفاد این آگهی که فقط در یک نوبت در روزنامه‌های کثیرالانتشار چاپ می‌گردد، شامل سه مطلب می‌باشد: اول حدود بخشی که ثبت آن در نظر گرفته شده است؛ دوم تاریخ نشر آگهی مقدماتی موضوع ماده ۱۰ قانون ثبت؛ سوم تذکر این مسأله که از همان روز انتشار آگهی مقدماتی، نسبت به نصب پلاک و توزیع اظهارنامه اقدام خواهد شد.

بند سوم: تهیه وسایل کار

وفق ماده ۵ آیین‌نامه قانون ثبت، در فاصله زمانی بین انتشار آگهی ماده ۹ قانون ثبت (آگهی ثبت عمومی) و آگهی ماده ۱۰ قانون ثبت (آگهی مقدماتی)، اداره ثبت مکلف است وسایل کار از قبیل دفتر توزیع اظهارنامه، تهیه و چاپ فرم اظهارنامه ثبتی، پلاک و وسایل نصب آن را فراهم نماید.

بند چهارم: مطلع کردن اداره اوقاف

مطابق ماده ۲۵ آیین‌نامه قانون ثبت، اداره ثبت باید حداقل پانزده روز قبل انتشار آگهی موضوع ماده ۱۰ قانون ثبت (آگهی مقدماتی) به نماینده اوقاف آن محل اطلاع دهد تا نماینده مزبور به متولیان موقوفات عام‌المنفعه محل اخطار کند که ظرف ۳۰ روز از تاریخ نشر اولین آگهی موضوع ماده ۱۰ قانون ثبت، نسبت به املاک موقوفه که در آن بخش واقع و تحت تصدی و تولیت آن‌ها می‌باشد، درخواست ثبت نمایند.

گفتار دوم: از انتشار آگهی مقدماتی تا انتشار آگهی نوبتی

در این مرحله ضمن انتشار آگهی مقدماتی و اعلام ناحیه مورد نظر برای ثبت عمومی و آغاز عملیات مقدماتی ثبت ملک، نسبت به شماره‌گذاری املاک (پلاک‌کوبی)، تحقیق از مطلعین و توزیع اظهارنامه ثبتی اقدام می‌شود.

بند یکم: انتشار آگهی مقدماتی

مطابق ماده ۱۰ قانون ثبت، قبل از اقدام به ثبت عمومی املاک هر ناحیه، حدود ناحیه مزبور و اینکه املاک واقعه در آن ناحیه باید به ثبت برسد، به وسیله اعلان در جراید به اطلاع عموم خواهد رسید. این آگهی‌ها که به «آگهی‌های مقدماتی» معروف است، در ظرف سی روز، سه مرتبه منتشر می‌گردد. در آگهی‌های مذکور باید حدود ناحیه مورد نظر برای اجرای ثبت عمومی، آغاز عملیات مقدماتی ثبت عمومی مانند شماره‌گذاری و پلاک‌کوبی املاک، توزیع اظهارنامه ثبتی، لزوم تقاضای ثبت املاک توسط اشخاص حقیقی و حقوقی به وسیله اظهارنامه ثبتی و تسلیم آن به اداره ثبت محل ظرف ۶۰ روز پس از انتشار اولین آگهی مقدماتی و ضمانت‌اجرای عدم تقاضای ثبت در مهلت قانونی و نتیجه آن یعنی انتشار آگهی صورت املاک تقاضای ثبت نشده تحت عنوان مجهول‌المالک قید شود.

۹- اعتراض به رأی هیأت حل اختلاف

ممکن است شخصی به رأی هیأت حل اختلاف معترض باشد. در این صورت، باید میان وضعیتی که رأی هیأت حل اختلاف ناظر به پذیرش درخواست سند مالکیت بوده و حالتی که رأی هیأت حل اختلاف متضمن رد درخواست سند مالکیت باشد، قائل به تفکیک شد.

۹-۱- اعتراض به رأی هیأت حل اختلاف متضمن پذیرش درخواست سند مالکیت

با توجه به قسمت اخیر ماده ۳ قانون تعیین تکلیف، مرجع اعتراض به آرای هیأت حل اختلاف در خصوص پذیرش درخواست سند مالکیت، دادگاه عمومی حقوقی است. از نظر صلاحیت محلی نیز چون این دعوا از مصادیق دعاوی راجع به اموال غیرمنقول است، لذا به استناد ماده ۱۲ قانون آیین دادرسی مدنی، رسیدگی به آن در صلاحیت دادگاه محل وقوع ملک است. لازم به ذکر است که اعتراض به رأی هیأت حل اختلاف در ماده ۳ قانون تعیین تکلیف مقید به مهلت خاصی نبوده و با عنایت به فقدان مرور زمان به عنوان یک قاعده کلی در نظام حقوقی ایران، این اعتراض در هر زمانی قابل طرح است. در واقع مهلت دو ماهه از تاریخ انتشار اولین آگهی جهت اعتراض در اداره ثبت و مهلت یک ماهه از تاریخ اعتراض جهت طرح دعوا در دادگاه عمومی، صرفاً باعث توقف صدور سند مالکیت می‌شود و ضمانت اجرای عدم اعتراض ذی‌نفع در فرجه‌های قانونی یاد شده، این است که سند مالکیت به نام متقاضی صادر خواهد شد اما این امر به منزله سقوط حق اعتراض معترض در دادگاه نیست و معترض می‌تواند حتی خارج از مهلت‌های مذکور، به رأی هیأت حل اختلاف در دادگاه اعتراض کند.

خواسته دعوا عبارت است از «اعتراض به رأی هیأت حل اختلاف موضوع قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی». بدیهی است در صورتی که اعتراض خارج از مهلت دو ماهه و یک ماهه مندرج در ماده ۳ قانون تعیین تکلیف مطرح شده و در زمانی باشد که سند مالکیت ملک به نام متقاضی صادر شده است، خواسته دومی تحت عنوان «ابطال سند مالکیت» نیز باید به خواسته اول اضافه شود. خوانده این دعوا نیز شخصی است که سند مالکیت به نام وی صادر گردیده است و نیازی به طرف قرار دادن اداره ثبت، سازمان ثبت یا هیأت حل اختلاف موضوع قانون تعیین تکلیف نمی‌باشد.

در دعـاوی اعتـراض بـه رأی هیـأت حل اخـتلاف موضوع قانون تعییـن تکلیـف در دادگاه، توجه به نکات ذیل لازم و ضروری است:

اول- باید میان عملیات ثبت عمومی ملک و عملیات ثبتی موضوع قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و املاک فاقد سند رسمی (قسمت اخیر ماده ۳ قانون تعیین تکلیف) قائل به تفکیک شد. ماده ۲۴ قانون ثبت اسناد و املاک که ناظر به عملیات ثبت عمومی ملک است، مقرر می‌دارد: پـس از انقضـای مـدت اعتـراض به تقاضای ثبـت و تحدید حـدود و حقوق ارتفاقی، دعـوای اینکه در ضمـن جریـان ثبـت تضییـع حقی از کسـی شـده پذیرفته نخواهد شـد، نه به عنـوان قیمت نه به هیچ عنوان دیگر، خواه حقوقی باشـد خواه جزایی. این در حالی اسـت که در جریان عملیات ثبتی منتهی به صدور سـند مالکیت بر مبنای قانون تعیین تکلیف، چنین قاعده‌ای حاکم نمی‌باشـد و به صراحت قسمت اخیر ماده ۳ قانون تعیین تکلیف، ذی‌نفع می‌تواند حتی پس از انقضای مهلت اعتـراض (مهلت دو ماهه اعتـراض در اداره ثبت و مهلت یک ماهه اعتراض در دادگاه) نیز دعوای اعتراض نسبت به رأی هیأت حل اختلاف و ابطال سند مالکیت را در دادگاه مطرح کند.

دوم- در مـواردی کـه متقاضـی سـند مالکیت، ملک را به واسـطه سلسـله نقل و انتقـالات عادی از مالـک ثبتـی خریـداری نمـوده و رابطـه حقوقی وی با شـخصی که ملـک در دفتر املاک بـه نام وی ثبت گردیده اسـت، با واسـطه می‌باشـد نه مسـتقیم، برقراری اتصال میان مدارک مالکیت متقاضی و مالک ثبتی ملک لازم و ضروری است. معمولاً اگر مستندات مالکیت متقاضی از حیث سلسله نقل و انتقالات ناقص باشد، این نقص از طریق ارائه استشهادیه یا معاینه محل یا تحقیقات محلی برطرف می‌شـود. بخشـنامه شـماره ۹۲/۱۸۷۵۳۲ مورخ ۱۳۹۲/۱۱/۰۵ مدیر کل امور املاک سازمان ثبت اسناد و املاک کشور مؤید این نظر است.

سـوم- مسـأله دیگر این اسـت که آیا هیأت حـل اختلاف در اجرای قانـون تعیین تکلیف، به صرف تصرفات مالکانه و بلامعارض متقاضی، رأی به صدور سند مالکیت صادر می‌کند یا اینکه متقاضی باید علاوه بر تصرفات مذکور، مدارک و مستندات دال بر مالکیت را نیز به هیأت ارائه نماید؟ یعنی آیا تصرفات مالکانه بلامعارض متقاضی به اسـتناد ماده ۳۵ قانون مدنی (اماره تصرف) کافی اسـت یا اسناد و مدارک مثبت مالکیت نیز باید ضمیمه آن شود؟ در مقام پاسخ باید گفت که هیأت‌های حـل اخـتلاف در مورد مالکیـت مشـاعی و تصرفـات مـفروزی متقاضـی، بـه صرف احـراز تصرفات

بلامنـازع متقاضـی (بنـد ت ماده ۱ قانـون تعیین تکلیف)، رأی به صدور سـند مالکیـت مفروزی به نـام وی صـادر می‌کننـد (مـاده ۵ قانون تعیین تکلیف) اما در سـایر مـوارد، این تصرفـات مالکانه و بلامعارض باید مستند به ادله و مدارک متصل به مالک ثبتی باشد.

چهارم- تفکیک بین مالکیت عرصه و اعیان نیز از مسائل بسیار مهم و پیچیده دعاوی اعتراض به رأی هیأت حل اختلاف موضوع قانون تعیین تکلیف است. براساس ماده ۷ قانون تعیین تکلیف، در مناطقی که مالک عرصه و اعیان یکی نبوده و مورد معامله، اعیان ملک باشد، چنانچه مالک عرصه در هیأت حل اختلاف حاضر و مالکیت متقاضی اعیان را نسبت به عرصه تأیید نماید، هیأت حل اختلاف به درخواست وی رسیدگی و با احراز تصرفات مالکانه متقاضی اعیانی، رأی به صدور سند مالکیت عرصه و اعیان می‌دهد. در صورت عدم مراجعه مالک یا عدم تأیید مدارک ارائه شده، هیأت حل اختلاف با حفظ حقوق مالک عرصه، رأی به صدور سند مالکیت اعیان برای مالک یا مالکان می‌دهد و مراتب را به اداره ثبت محل جهت صدور سند اعلام می‌نماید. بنابراین ملاحظه می‌شود که اگر مالک عرصه و اعیان یکی نباشد، هیأت‌ها رضایت مالک عرصه را برای صدور سند مالکیت عرصـه و اعیـان لازم و ضروری می‌داننـد. اما در صورت عدم احـراز رضایت مالک عرصه، صرفاً رأی بـه صدور سـند مالکیت اعیان به نام متقاضی صادر می‌کنند و بـرای این مهم صرف احراز تصرف مالکانه متقاضی اعیانی و مدارک ابرازی وی را کافی تلقی می‌کنند. این در حالی است که در ثبت اعیان براساس مقررات جاری که در ماده ۱۰۴ مکرر آیین‌نامه قانون ثبت بیان شده، حتی برای صدور سند مالکیت اعیان نیز رضایت رسمی مالک عرصه نسبت به احداث و تملک اعیان لازم و ضروری است. با این حال، قانونگذار در رسیدگی به درخواست‌های موضوع قانون تعیین تکلیف، دست از این سخت‌گیری برداشته و صرف احراز تصرف مالکانه صاحب اعیانی را، البته به شرط ارائه مدارکی دال بـر اینکـه مورد معاملـه اعیان ملک بوده (ماده ۷ قانون تعییـن تکلیف) و همچنین احراز قانونی بودن منشأ تصرفات متصرف (ماده ۱ قانون تعیین تکلیف)، برای صدور سند مالکیت کافی می‌داند.

پنجم- در مواردی مشاهده شده است که هیأت حل اختلاف بدون اینکه متقاضی مدارکی دال بر وقوع معامله نسبت به اعیان ملک ارائه دهد، صرفاً به استناد تصرفات مالکانه و بلامعارض متصرف و ارائه استشـهادیه، رأی به صدور سـند مالکیت به نام وی صادر نموده اسـت. در این صورت، اگر مالک قصد اعتراض به رأی هیأت حل اختلاف را داشته و مدعی غاصبانه بودن تصرفات متقاضی

باشد، توجه به مواد ۳۳، ۳۸، ۳۹ و ۳۱۴ قانون مدنی در خصوص تعیین تکلیف مسأله حائز اهمیت می‌باشد. طبق ماده ۳۸ قانون مدنی، مالکیت زمین مستلزم مالکیت فضای محاذی آن است تا هر کجا بالا رود و همچنین است نسبت به زیر زمین، بالجمله مالک حق همه گونه تصرف در هوا و فراز گرفتن دارد مگر آنچه را که قانون استثناء کرده باشد. ماده ۳۳ قانون مدنی مقرر می‌دارد: نما و محصولی که از زمین حاصل می‌شود، مال مالک زمین است چه به خودی خود روئیده باشد یا به واسطه عملیات مالک مگر اینکه نما یا حاصل از اصله یا حبه غیر حاصل شده باشد که در این صورت درخت و محصول مال صاحب اصله یا حبه خواهد بود اگر چه بدون رضای صاحب زمین کاشته شده باشد. ماده ۳۹ قانون مدنی نیز متضمن حکم مشابهی است. به موجب این ماده، هر بنا و درخت که در روی زمین است و همچنین هر بنا و حفری که در زیر زمین است ملک مالک آن زمین محسوب می‌شود مگر اینکه خلاف آن ثابت شود. بنابراین طبق مواد قانونی مذکور، اصل بر این است که نما و محصول زمین و بنا و درختی که در روی زمین است، متعلق به مالک زمین می‌باشد مگر خلاف آن ثابت شود. از طرفی، مطابق ماده ۳۱۴ قانون مدنی اگر در نتیجه عمل غاصب قیمت مال مغصوب زیاد شود، غاصب حق مطالبه قیمت زیادی را نخواهد داشت مگر اینکه آن زیادتی عین باشد که در این صورت عین زاید متعلق به خود غاصب است. در مواردی که شخص بدون اذن مالک زمین، نسبت به تصرف و احداث بنا بر روی زمین اقدام نموده و سپس متقاضی سند مالکیت اعیان در هیأت‌های موضوع قانون تعیین تکلیف باشد و مالک در هیأت حاضر نشده یا مدارک متقاضی را تأیید نکند، هیأت موضوع قانون تعیین تکلیف بر مبنای ماده ۷ رأی به صدور سند مالکیت اعیان به نام متقاضی صادر می‌کند. حال اگر مالک به رأی هیأت حل اختلاف اعتراض کند و منکر هر گونه اذن و رضایت و توافق باشد و متقاضی سند مالکیت اعیان نیز هیچ گونه دلیل و مدرک معتبری در خصوص اذن و رضایت مالک به هیأت حل اختلاف و متعاقباً به دادگاه ارائه ندهد، پر واضح است که متقاضی سند مالکیت اعیان به عنوان غاصب محسوب شده و مشمول احکام غصب است. اما سخن در این است که در فرض مذکور بنای ایجاد شده بر روی عرصه را باید مشمول حکم صدر ماده ۳۱۴ قانون مدنی دانست (ازدیاد قیمت مال مغصوب در اثر تصرف غاصب) یا قسمت اخیر ماده مذکور (زیادتی به صورت عین)؟ تفاوت در اینجاست که اگر زیادتی یاد شده را به صورت عین ندانیم و قائل به عدم جدایی اعیان از عرصه باشیم، در نتیجه دادگاه با پذیرش اعتراض مالک، رأی هیأت حل اختلاف موضوع قانون تعیین تکلیف و سند

مالکیت صادره به نام متقاضی در اجرای رأی هیأت حل اختلاف را ابطال می‌کند. اما چنانچه قائل به این باشیم که زیادتی (بنای احداثی بر روی عرصه) به صورت عین است، چون به حکم قسمت اخیر ماده ۳۱۴ قانون مدنی این زیادتی متعلق به غاصب (متقاضی سند مالکیت) است، لذا صرف اعتراض مالک زمین به رأی هیأت حل اختلاف و تقاضای ابطال سند مالکیت اعیان کافی نیست؛ بلکه مالک زمین باید علاوه بر خواسته‌های مذکور، متقاضی خلع ید و قلع و قمع بنای احداثی نیز باشد. به عبارت دیگر، اگر مالک عرصه، قصد اعتراض به رأی هیأت حل اختلاف راجع به سند مالکیت اعیان را به دلیل غاصبانه بودن ید متقاضی داشته باشد، این اعتراض باید در کنار خواسته «قلع و قمع بنا یا اشجار یا مستحدثات یا ازاله زراعت» مطرح شود. زیرا در فرض غصب نیز غاصب به حکم قسمت اخیر ماده ۳۱۴ قانون مدنی، همچنان مالک زراعت یا اعیانی است که احداث نموده و مالک زمین صرفاً حق درخواست قلع و قمع آنها را دارد و چنانچه متقاضی قلع و قمع نباشد، ناگزیر باید به بقای بنا یا اعیان در زمین خود تمکین نموده و حق اعتراض به رأی هیأت قانون تعیین تکلیف و تقاضای ابطال سند مالکیت اعیان را ندارد و نهایتاً حق مطالبه و دریافت اجرت‌المثل زمین را خواهد داشت. از این رو، در دعوای مذکور مالک زمین به شرطی می‌تواند انتظار ابطال رأی هیأت حل اختلاف در خصوص سند مالکیت اعیان را داشته باشد که قلع و قمع بنا یا مستحدثات را نیز از دادگاه درخواست نموده باشد.

۲-۹- اعتراض به رأی هیأت حل اختلاف متضمن رد درخواست سند مالکیت

ماده ۳ قانون تعیین تکلیف، وضعیت مرجع صالح برای اعتراض به رأی هیأت حل اختلاف را در فرضی که متضمن پذیرش درخواست مالکیت باشد، پیش‌بینی نموده است. اما در صورتی که رأی هیأت حل اختلاف ناظر به رد درخواست سند مالکیت باشد، رسیدگی به اختلاف در صلاحیت چه مرجعی است؟ در پاسخ به این سئوال، میان حقوقدانان و قضات اختلاف نظر وجود دارد. گروهی بر این عقیده‌اند که با توجه به صلاحیت عام محاکم دادگستری، رسیدگی به این دعوا در صلاحیت دادگاه عمومی است.[۱۲۹] در مقابل عده‌ای بر این عقیده‌اند که هیأت حل اختلاف موضوع قانون تعیین تکلیف، همچون هیأت نظارت و شورای عالی ثبت در زمره مراجع غیردادگستری (یا مراجع اختصاصی اداری) بوده و مستنداً به تبصره ۲ ماده ۳ قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان

۱۲۹- به عنوان نمونه می‌توان به دادنامه شماره ۹۴۰۹۹۷۰۹۲۵۲۰۰۶۰۹ مورخ ۱۳۹۴/۰۲/۰۲ شعبه ۳۷ دیوان عالی کشور اشاره نمود.

اقدامات اجرایی دولت و عملیات آماده‌سازی که از زمان شروع به تملک دولت صورت گرفته به مالک پرداخت و یا معادل آن به بهای تمام شده زمین به مالک واگذار گردد.

گفتار سوم: ثبت ملک و صدور سند مالکیت بر مبنای مقررات اجرای طرح‌ها و برنامه‌های عمرانی، عمومی و نظامی

در این گفتار به بررسی ۵ مقرره مهم می‌پردازیم: لایحه قانون نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های عمومی، عمرانی و نظامی دولت مصوب ۱۳۵۸/۱۱/۱۷، قانون تعیین تکلیف اراضی واگذاری دولت و نهادها مصوب ۱۳۷۰/۱۲/۱۵، قانون سامان‌دهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن مصوب ۱۳۸۷/۰۲/۲۵، قانون جهش تولید مسکن مصوب ۱۴۰۰/۰۶/۲۴ و آیین‌نامه مستندسازی و تعیین بهره‌بردار اموال غیرمنقول دستگاه‌های اجرایی مصوب ۱۳۸۲/۰۷/۲۲.

بند یکم: لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های عمومی، عمرانی و نظامی دولت مصوب ۱۳۵۸/۱۱/۱۷

براساس ماده ۱ این قانون، هرگاه برای اجرای برنامه‌های عمومی، عمرانی و نظامی دستگاه‌های اجرایی (وزارتخانه‌ها یا مؤسسات و شرکت‌های دولتی یا وابسته به دولت، شهرداری‌ها، بانک‌ها، دانشگاه‌های دولتی و سازمان‌هایی که شمول قانون نسبت به آنها مستلزم ذکر نام است) به اراضی، ابنیه، مستحدثات، تأسیسات و سایر حقوق مربوط به اراضی مذکور متعلق به اشخاص حقیقی یا حقوقی نیاز داشته باشند و اعتبار آن قبلاً به وسیله دستگاه اجرایی یا از طرف سازمان برنامه و بودجه تأمین شده باشد، دستگاه اجرایی می‌تواند مورد نیاز را مستقیماً یا به وسیله هر سازمان خاصی که مقتضی بداند بر طبق مقررات مندرج در این قانون خریداری و تملک نماید.

برای اینکه دستگاه اجرایی قصد داشته باشد که به استناد مقرره مذکور نسبت به تملک املاک و اراضی متعلق به اشخاص حقیقی یا حقوقی اقدام کند، رعایت شرایط ذیل لازم و ضروری است:

اولاً برنامه یا طرح عمومی، عمرانی یا نظامی وجود داشته باشد (ماده ۱ قانون)؛

ثانیاً ضرورت اجرای طرح به تأیید و تصویب بالاترین مقام دستگاه اجرایی رسیده باشد (ماده ۱ قانون)؛

ثالـثاً وفق گواهی صادره توسـط وزارت جهاد کشـاورزی یا وزارت راه و شهرسـازی، بـرای اجرای طرح مورد نظر، اراضی ملی یا دولتی وجود نداشته باشد (تبصره ۱ ماده ۲ قانون)؛

رابـعاً دسـتگاه اجـرایی تشریفـات مـقرر در لایحه قانونـی نحوه خریـد و تملک اراضـی و املاک برای اجـرای برنامه‌هـای عمومـی، عمرانی و نظامی دولـت (خاصه مواد ۴ و ۸ قانـون) را در خرید و تملک اراضی و املاک رعایت نماید.

به موجب ماده ۸ قانون مورد بحث، تصرف اراضی، ابنیه و تأسیسات و خلع ید مالک قبل از انجام معاملـه و پرداخـت قیمت ملـک یا حقوق مالک مجاز نمی‌باشـد مگر آن که در اثـر موانعی از قبیل استنکاف مالک از انجام معامله، اختلافات مالکیت، مجهول بودن مالک، رهن یا بازداشت ملک، فـوت مالـک و غیره انجام معامله قطعی ممکن نگردد. در ایـن صورت به منظور جلوگیری از وقفه یا تأخیر در اجرای طرح، چنانچه مالک ظرف یک ماه از تاریخ اعلام دستگاه اجرایی به یکی از انحاء مـقرر در تبصـره ۲ مـاده ۴ [۱۴۶] برای انجام معامله مراجعه نکند یا از انجام معامله به نحوی اسـتنکاف نمایـد مراتـب برای بار دوم اعلام و پس از انقضاء ۱۵ روز مهلت مجدد، ارزش تقویمی ملک که طبق نظر هیأت کارشناسی مندرج در ماده ۴ [۱۴۷] یا تبصره ۲ آن تعیین شده است به میزان و مساحت مورد تملک به صندوق ثبت محل تودیع و دادستان محل یا نماینده وی سند انتقال را امضاء و ظرف یک ماه به تخلیه و خلع ید اقدام خواهد نمود و بهای ملک یا حقوق یا خسارات به میزان مالکیتی که در مراجع ذی‌ربط احراز می‌گردد، از سوی اداره ثبت به ذی‌حق پرداخت و اسناد قبلی مالک حسب مورد

۱۴۶- تبصره ۲ ماده ٤ لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های عمومی، عمرانی و نظامی دولت مصوب ۱۳۵۸: « هرگاه مالک یا مالکین کارشناس خود را حداکثر ظرف یک ماه از تاریخ اعلام دستگاه اجرایی که به یکی از صور ابلاغ کتبی، انتشار در یکی از روزنامه‌های کثیرالانتشار یا آگهی در محل به اطلاع عموم می‌رسد تعیین ننماید و یا به علت مجهول بودن مالک، عدم تکمیل تشریفات ثبتی، عدم صدور سند مالکیت، اختلاف در مالکیت، فوت مالک و موانعی از این قبیل، امکان انتخاب کارشناس میسر نباشد دادگاه صالحه محل وقوع ملک حداکثر ظرف ۱۵ روز از تاریخ مراجعه دستگاه اجرایی به دادگاه نسبت به تعیین کارشناس اقدام می‌نماید».

۱۴۷- ماده ٤ لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های عمومی، عمرانی و نظامی دولت مصوب ۱۳۵۸: « هر گاه نسبت به تعیین بهای عادله اراضی و ابنیه و تأسیسات و حقوق و خسارات وارده بین دستگاه اجرایی و مالک توافق حاصل نشود، بهای عادله توسط هیأتی مرکب از سه نفر کارشناس رسمی دادگستری تعیین می‌گردد. کارشناسان یک نفر از طرف دستگاه اجرایی، یک نفر از طرف مالک یا صاحب حق و نفر سوم به انتخاب طرفین و در صورت عدم توافق یا استنکاف به معرفی دادگاه صالحه محل وقوع ملک انتخاب می‌شوند. رأی اکثریت هیأت مزبور قطعی و لازم‌الاجرا است».

اصلاح یا ابطال و مازاد سپرده طبق مقررات مربوط به صندوق دولت مسترد می‌شود. اداره ثبت محل موظف است بر اساس سند انتقال امضاء شده توسط دادستان یا نماینده وی سند مالکیت جدیدی به میزان و مساحت اراضی، ابنیه و تأسیسات مورد تملک به نام دستگاه اجرایی صادر و تسلیم نماید.

بند دوم: قانون تعیین تکلیف اراضی واگذاری دولت و نهادها مصوب ۱۳۷۰/۱۲/۱۵

براساس ماده واحده قانون تعیین تکلیف اراضی واگذاری دولت و نهادها، در خصوص اراضی مشمول اقدامات زیر سازمان ثبت اسناد و املاک کشور موظف است چنانچه تا کنون اسناد مالکیت آنها به نام دولت صادر نشده نسبت به صدور اسناد مذکور با نمایندگی سازمان زمین شهری، سریعاً و بدون رعایت تشریفات ثبتی اقدام و در مواردی که علی‌رغم صدور سند اراضی به نام دولت اقدامات دستگاه‌های ذی‌ربط به وسیله مراجع ذی‌صلاح ابطال شده یا بشود و یا نوع زمین به موجب رأی دادگاه تغییر یافته یا بیابد، اسناد صادره را به نام دولت و یا خریداران اراضی از دولت، حسب مورد، با ذکر مراتب در ستون ملاحظات دفتر املاک تنفیذ و اِخبار نماید. در مواردی که امکان صدور سند به نام خریداران وجود دارد رأساً بایستی به نام خریداران اراضی از دولت سند صادر شود.

الف) زمین‌هایی که به وسیله بنیاد مسکن انقلاب اسلامی یا نهادهای انقلاب اسلامی و عنوان‌های مشابه و وزارت مسکن و شهرسازی (سازمان‌های عمران اراضی یا سازمان زمین شهری) واگذار شده و طبق اعلام وزارت مسکن و شهرسازی در آن احداث بنا به عمل آمده است. وزارت مسکن و شهرسازی مکلف است بهای منطقه‌ای زمان ابلاغ این مصوبه در خصوص اراضی غیر موات را به صاحبان حق پرداخت نماید. همچنین است در مورد زمین‌هایی که طراحی آماده‌سازی انجام و به مردم تخصیص داده شده است.

ب) زمین‌هایی که وزارت مسکن و شهرسازی عملیات آماده‌سازی را در آنها انجام داده لکن به مردم تخصیص داده نشده است.

بند چهارم: وضعیت ادعاهای مالکیت مشمول قانون تعیین تکلیف و قانون ساماندهی

در اجرای تبصره‌های ۲ و ۳ ماده ۱۰ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول، تکالیف زیر به عهده سازمان ثبت قرار گرفته است:

۱- سازمان ثبت مکلف است سامانه‌های قانون تعیین تکلیف[۱۵۷] و قانون ساماندهی[۱۵۸] را به نحوی اصلاح نماید که پس از دریافت نقشه قطعات موضوع تبصره (۳) ماده (۱۰) قانون، هیچ تقاضایی در هیأت‌های قوانین مذکور در حدود نقشه قطعات دریافتی، پذیرفته نشود. اشخاصی که نسبت به قطعات مذکور ادعایی داشته باشند، می‌توانند در مهلت قانونی به آگهی های موضوع تبصره یاد شده اعتراض کنند. همچنین در صورتی که نقشه قطعات دریافتی منتهی به نشر آگهی موضوع تبصره (۳) ماده (۱۰) قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول نشود، متصرف می‌تواند نسبت به آن قطعات از طریق هیأت‌های قانون تعیین تکلیف و قانون ساماندهی اقدام نماید (ماده ۳۷ آیین‌نامه ماده ۱۰ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول).

۲- سازمان ثبت مکلف است نقشه و اسامی متصرفان قطعات را که در اجرای تبصره (۳) ماده (۱۰) قانون از طریق بنیاد و امور اراضی به سازمان ارسال می‌شود، بررسی نموده و در صورتی که در رابطه با یک قطعه، پرونده‌ای در یکی از هیأت‌های قانون تعیین تکلیف یا قانون ساماندهی در جریان باشد که رأی به نفع متقاضی صادر نشده باشد، ضمن انتشار آگهی موضوع تبصره (۳) ماده (۱۰) قانون، مراتب را به هیأت‌های مذکور اعلام نماید و هیأت‌های مذکور مکلفند بر اساس تبصره (۲) ماده (۱۰) قانون، بدون صدور رأی، پرونده را مختومه نمایند. در این صورت سازمان ثبت مکلف است مراتب مختومه شدن پرونده در هیأت‌های مذکور را جهت ثبت اعتراض به آگهی موضوع تبصره (۳) ماده (۱۰)، به شخص دارای پرونده در آن هیأت‌ها اطلاع‌رسانی نماید. در صورتی که به هر دلیلی آگهی موضوع تبصره (۳) ماده (۱۰) قانون برای قطعه مذکور منتشر نشود، به درخواست متقاضی، پرونده مذکور در هیأت‌های قانون تعیین تکلیف و الحاق، مجدداً به جریان خواهد افتاد (ماده ۳۸ آیین‌نامه قانون الزم به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول).

۱۵۷- قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی مصوب ۱۳۹۰.

۱۵۸- قانون الحاق موادی به قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن مصوب ۱۳۸۸.

۳- در صورتی که نسبت به قطعه‌ای که در اجرای تبصره (۳) ماده (۱۰) قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول، به سازمان ارسال شده در هیأت‌های موضوع قانون تعیین تکلیف و الحاق رأی به نفع متقاضی صادر شده باشد، نشر آگهی موضوع تبصره مذکور صورت نگرفته و صدور سند بر اساس قوانین مذکور می‌باشد (ماده ۳۹ آیین‌نامه ماده ۱۰ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول). همچنین مطابق تبصره ذیل ماده ۳۹ آیین‌نامه ماده ۱۰ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول، اگر قطعه‌ای که در نقشه موضوع تبصره (۳) ماده (۱۰) قانون به سازمان ارسال شده، بر اساس حکم این ماده، از نقشه مذکور حذف شود، سازمان ثبت مکلف است مراتب حذف و علت آن را در آگهی موضوع تبصره (۳) ماده (۱۰) درج و به متصرف شناسایی شده، طبق نقشه موضوع تبصره (۳) ماده (۱۰) اعلام نماید.

براساس تبصره ۲ ماده ۱۰ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول و ماده ۴۰ آیین‌نامه قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول، پس از انقضای مهلت درج ادعا در سامانه ساماندهی اسناد غیررسمی، تقاضای جدید توسط هیأت‌های قانون‌های تعیین تکلیف و مشمول بند (۲) ماده (۱) قانون ساماندهی صرفاً در صورتی پذیرفته می‌شود که هیچ ادعایی توسط اشخاص ثالث در سامانه ساماندهی اسناد غیر رسمی در خصوص ملک مورد ادعا و نیز هیچ معامله رسمی ناقل مالکیتی در خصوص پلاک ثبتی مذکور در سامانه ثبت الکترونیک اسناد ثبت نشده باشد. بدیهی است در صورتی که کلیه ادعاهای ثبت شده قبلی رد شوند، تقاضای جدید به موجب قوانین مذکور قابل پذیرش است (قسمت اخیر تبصره ۲ ماده ۱۰ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول و تبصره ماده ۴۰ آیین‌نامه قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول).

بند پنجم: جرم‌انگاری درج اسناد و اطلاعات خلاف واقع در سامانه ساماندهی اسناد غیر رسمی

براساس تبصره ۵ ماده ۱۰ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول، شخصی که با علم به عدم استحقاق رأساً یا توسط دیگری اقدام به درج سند عادی در سامانه موضوع این ماده نماید، به جزای نقدی معادل بیست درصد (۲۰٪) قیمت روز ملک محکوم خواهد شد. چنانچه در این راستا جرمی از قبیل جعل اسناد یا تبانی برای بردن یا انتقال مال غیر نیز واقع شود، مرتکب علاوه بر جزای نقدی مذکور، به مجازات مقرر برای جرائم ارتکابی نیز محکوم می‌شود. لازم به ذکر است که در فرض ارتکاب کلاهبرداری در راستای ارتکاب جرم موضوع تبصره ۵ ماده ۱۰، به دلالت ماده ۱۰ قانون الزام

بـه ثبت رسـمی معـاملات اموال غیرمنقـول که صرفاً حق مطالبـه قیمت روز ملک را بـرای مدعی به رسمیت شناخته است، امکان صدور حکم به رد مال یا جبران ضرر و زیان ناشی از جرم در قالب رد (استرداد) عین مال غیرمنقول وجود ندارد مگر اینکه مرجع کیفری شرایط تبصره ۲ ماده ۳۵ آیین‌نامه ماده ۱۰ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول را احراز نموده باشد.

بند پنجم: وضعیت اسناد مالکیت غیر حدنگار (دفترچه‌ای)

مطابق ماده ۳ قانون جامع حد نگار (کاداستر)، سازمان ثبت مکلف است ظرف مدت پنج سال از تاریخ لازم‌الاجراء شدن این قانون حدنگاری را به نحوی به انجام برساند که هیچ نقطه‌ای از کشور بدون نقشه و اسناد مالکیت حدنگار نباشد و به موجب ماده ۱۱ این قانون، سازمان مکلف است ظرف مهلت پنج سال پس از لازم الاجراء شدن این قانون کلیه اسناد مالکیت دفترچه ای را به اسناد مالکیت حدنگار تبدیل کند. برای این منظور کلیه دارندگان اسناد مالکیت دفترچه‌ای اعم از دستگاه‌ها و اشخاص خصوصی مکلفند در زمان‌بندی مشخصی که در هر منطقه به وسیله سازمان ثبت اعلام می‌شود، سند خود را به سازمان ثبت ارائه کنند و مطابق تبصره ماده ۱۱ این قانون، پس از اتمام مهلت پنج ساله مذکور ارائه هرگونه خدمات ثبتی به اشخاص منوط به تعویض اسناد مالکیت دفترچه‌ای می‌باشد. هر چند قانون یاد شده از تاریخ ۱۳۹۴/۰۱/۰۱ لازم‌الاجرا شد، اما با شیوع کرونا و محدودیت‌های اعمال شده از سوی ستاد ملی کرونا و حسب نامه شماره ۱۴۰/۱۳۹۹/۵۰۴۷۴/۹۰۰۰ مورخ ۱۳۹۹/۰۸/۲۷ دادستانی کل کشور، اجرای تبصره ذیل ماده ۱۱ قانون مذکور به تعویق افتاد. متعاقباً با پایان شرایط اضطراری ناشی از کرونا و به موجب بخشنامه شماره ۱۴۰۲/۱۰۶۴۳۹ مورخ ۱۴۰۲/۰۶/۰۷ سازمان ثبت اسناد و املاک مراتب مذکور در نامه دادستانی لغو گردید و به کلیه ادارات ثبت اعلام شد که از هر گونه ارائه خدمات ثبتی، به دارندگان اسناد مالکیت دفترچه‌ای خودداری نمایند و ارائه خدمات به دارندگان چنین اسنادی موکول به تعویض سند مالکیت دفترچه‌ای شود. از این بخشنامه در دیوان عدالت اداری شکایت شد که مطابق رأی شماره ۱۴۰۲۳۱۳۹۰۰۰۳۳۹۷۰۰۵ مورخ ۱۴۰۲/۱۲/۲۶ هیأت تخصصی اداری و امور عمومی دیوان عدالت اداری، بخشنامه مورد اشاره خلاف قانون شناخته نشد و رأی به رد شکایت صادر گردید. بنابراین در حال حاضر اگر دارنده سند مالکیت دفترچه‌ای قصد انتقال رسمی ملک خود را داشته باشد، ابتدا باید سند مالکیت دفترچه‌ای خود را به سند مالکیت حدنگار تبدیل کند و سپس امکان ثبت رسمی معامله (خدمات ثبتی) وجود خواهد داشت.

همانگونه که ملاحظه شد، دارنده سند مالکیت دفترچه‌ای مستنداً به بند ۱ ماده ۱۱ آیین‌نامه ماده ۱۰ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول به عنوان مالک رسمی شناخته شده و از تکلیف به درج ادعا و اقدام در سامانه ساماندهی اسناد غیر رسمی معاف است. حال اگر ملک

موضوع سند مالکیت دفترچه‌ای مشمول ماده ۱ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول شود و نتیجتاً تنظیم سند عادی نسبت به آن ممنوع اعلام گردد، با توجه به ممنوعیت ارائه خدمات ثبتی (منجمله تنظیم سند رسمی انتقال) تا قبل از تعویض سند مالکیت دفترچه‌ای (موضوع ماده ۱۱ قانون جامع حدنگار)، آیا قبل از تعویض سند مالکیت دفترچه‌ای، امکان معامله عادی نسبت به ملک وجود دارد؟ آیین‌نامه تبصره ۱۰ ماده ۱۰ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول به این سئوال پاسخ مثبت می‌دهد. مطابق ماده ۳ آیین‌نامه تبصره ۱۰ ماده ۱۰ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول، دارندگان اسناد مالکیت غیرحدنگار می‌توانند جهت استفاده از ظرفیت تبصره ۱۰ ماده ۱۰ قانون، نسبت به درج ادعا در سامانه و درخواست تبدیل سند خود به سند مالکیت حدنگار اقدام نمایند. سازمان ثبت مکلف است سامانه ساماندهی اسناد رسمی را به نحوی طراحی نماید که در صورت درج ادعا و درخواست تبدیل سند، امکان انجام اعمال حقوقی در سامانه ساماندهی اسناد غیر رسمی را برای این اشخاص فراهم نماید. براین‌اساس، دارندگان سند مالکیت دفترچه‌ای، حتی پس از اینکه ملک آنها تحت شمول ماده ۱ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول قرار گرفت، می‌توانند با طرح درخواست تعویض سند مالکیت در اداره ثبت (از طریق دفاتر اسناد رسمی) و درج ادعا در سامانه ساماندهی اسناد غیر رسمی، صرفاً از طریق سامانه ساماندهی اسناد غیر رسمی، تا ۸ سال از تاریخ راه‌اندازی سامانه، نقل و انتقالات عادی ملک خود را انجام دهند. البته باید توجه داشت که این امر به معنای الزام دارنده سند مالکیت دفترچه‌ای به ثبت ادعا در سامانه ساماندهی اسناد غیر رسمی نیست. بلکه دارنده سند مالکیت دفترچه‌ای، اگر قبل از تعویض سند مالکیت قصد انتقال ملک خود را داشته باشد، می‌تواند از ظرفیت سامانه ساماندهی اسناد غیر رسمی (موضوع تبصره ۱۰ ماده ۱۰ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول) استفاده نماید. بدیهی است اگر ملک موضوع سند مالکیت دفترچه‌ای، هنوز مشمول ماده ۱ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول نشده باشد، امکان تنظیم سند عادی نسبت به آن در قالب سند عادی (اعم از اینکه دارای کد رهگیری باشد یا نباشد و اعم از اینکه در سامانه ساماندهی اسناد غیر رسمی ثبت ادعا شده باشد یا خیر) و با در نظر گرفتن ملاحظاتی که در ادامه (بند هفتم) خواهد آمد، وجود دارد.

بند ششم: وضعیت قراردادهای پیش‌فروش و مشارکت در ساخت

مطابق بند ۱ ماده ۱۵ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول، ماده ۱ قانون پیش‌فروش ساختمان در خصوص تعریف قرارداد پیش‌فروش اصلاح شده و قراردادهای مشارکت در ساخت نیز به عنوان یکی از مصادیق پیش‌فروش شناسایی شده است. براساس مقرره مذکور، هر قرارداد با هر عنوانی که به موجب آن مالک رسمی زمین با شخص دیگری مبادرت به مشارکت در ساخت نماید یا هر قراردادی که به موجب آن شخصی در برابر دیگری متعهد به ساخت و تحویل واحد ساختمانی مشخص گردد و نیز هر نوع انتقال حقوق و تعهدات ناشی از قراردادهای مذکور، پیش فروش ساختمان محسوب می‌شود. از طرفی به موجب ماده ۱۴ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول، انجام اعمال حقوقی موضوع ماده ۱ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول در خصوص ساختمان‌هایی که هنوز گواهی پایانکار آنها صادر نگردیده، صرفاً با استفاده از «شناسه یکتا» اختصاص یافته به ملک در سامانه ثبت الکترونیک اسناد امکان‌پذیر است. براین‌اساس، چنانچه ملک مشمول ماده ۱ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول شود، انعقاد هر گونه قرارداد مشارکت در ساخت یا پیش‌فروش نسبت به آن منوط به تخصیص «شناسه یکتا» موضوع ماده ۱۴ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول نسبت به واحدهای ساختمان و ثبت معامله با استفاده از شناسه یکتای مذکور در سامانه ثبت الکترونیک اسناد است. همچنین اگر ملک هنوز مشمول ماده ۱ قانون الزام به ثبت رسمی نشده باشد، تنظیم قرارداد پیش‌فروش یا مشارکت در ساخت نسبت به آن، صحیح بوده اما پیش‌فروشنده مرتکب جرم موضوع ماده ۲۳ قانون پیش‌فروش ساختمان شده و با شکایت شاکی خصوصی یا وزارت راه و شهرسازی به حبس از نود و یک روز تا یک سال یا جزای نقدی به میزان دو تا چهار برابر وجوه و اموال دریافتی محکوم می‌شود. شایان ذکر است که مطابق ماده ۱۵ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول، اصلاحات زیر در قانون پیش‌فروش ساختمان انجام شده است:

- اصلاح ماده ۱ قانون پیش‌فروش ساختمان: قرارداد مشارکت در ساخت در حکم قرارداد پیش‌فروش ساختمان و مشمول قانون پیش فروش ساختمان است؛
- اصلاح بند ۳ ماده ۲ قانون پیش‌فروش ساختمان: متن پروانه ساختمانی باید پیوست قرارداد پیش‌فروش شود؛

- حذف بند ۴ ماده ۲ قانون پیش‌فروش ساختمان: حذف شناسنامه فنی هر واحد و جایگزینی آن با «شناسه یکتا» به موجب ماده ۱۴ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول؛
- حذف بند ۱۰ و ۱۱ ماده ۲، ماده ۱۴ و ماده ۲۰ قانون پیش‌فروش ساختمان: حذف الزام به درج شرط داوری و معرفی داوران در قرارداد پیش‌فروش؛
- حذف ماده ۲۱ و بخشی از ماده ۲۳ قانون پیش‌فروش ساختمان: حذف الزام و شرط درج یا انتشار آگهی پیش‌فروش؛
- حذف بند ۲ ماده ۴ قانون پیش‌فروش ساختمان: حذف ارائه پروانه کل ساختمان و شناسنامه فنی مستقل برای هر واحد به عنوان شرط تنظیم قرارداد پیش‌فروش؛
- حذف بند ۴ ماده ۴ قانون پیش‌فروش ساختمان: حذف ارائه تأییدیه مهندس ناظر ساختمان مبنی بر پایان عملیات پی ساختمان به عنوان شرط تنظیم قرارداد پیش‌فروش؛
- حذف تبصره ماده ۴ قانون پیش‌فروش ساختمان: حذف محدودیت سازنده به پیشرفت فیزیکی ۳۰ درصد پروژه به عنوان شرط پیش فروش واحدها در مواردی که فروشنده تعهداتی در برابر مرجع صادرکننده پروانه از قبیل آماده‌سازی و انجام فضاهای عمومی و خدماتی با پرداخت حقوق دولتی و عمومی و نظارت آن دارد.

در مقام نتیجه‌گیری باید گفت که در حال حاضر انعقاد قرارداد پیش‌فروش یا مشارکت در ساخت با سند عادی مشمول ضمانت اجرای کیفری موضوع ماده ۲۳ قانون پیش‌فروش ساختمان است و این ضمانت‌اجرای کیفری در مورد قراردادهای مشارکت در ساخت که تاریخ انعقاد آنها از ۱۴۰۳/۰۴/۰۲ (تاریخ لازم‌الاجرا شدن قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول) به بعد باشد، جاری خواهد بود. در مورد وضعیت حقوقی قرارداد مشارکت در ساخت یا پیش‌فروش که با سند عادی منعقد شده است، در صورتی که ملک مشمول ماده ۱ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول نباشد، این قرارداد صرفنظر از ضمانت‌اجرای کیفری آن، صحیح است. اما چنانچه ملک مشمول ماده ۱ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول بوده و قرارداد مشارکت در ساخت یا پیش‌فروش پس از شمول ماده ۱ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول نسبت به ملک منعقد شده باشد، سند عادی قرارداد بی‌اعتبار بوده و هیچ دعوایی در خصوص قرارداد مذکور در محاکم مسموع نیست مگر دعوای استرداد عوضین.

ج) تشریفات افراز در اداره ثبت

همانگونه که ملاحظه شد، براساس قانون افراز و فروش املاک مشاع و سایر مقررات عام، افراز ملک در اداره ثبت مشروط به سه شرط است که عبارتند از: خاتمه جریان ثبتی ملک، عدم صدور سند مالکیت معارض و رعایت ماده ۱۰۱ قانون شهرداری (در مورد اراضی و املاک واقع در محدوده و حریم شهر) یا آیین‌نامه استفاده از اراضی، احداث بنا و تأسیسات در خارج از حریم شهرها و محدوده روستاها مصوب ۱۳۹۱ (در مورد اراضی و املاک خارج از حریم شهرها و محدوده روستاها).

با توجه به آیین‌نامه قانون افراز و فروش املاک مشاع، مراحل افراز در اداره ثبت به ترتیب زیر می‌باشد:

۱- رئیس اداره ثبت محل با وصول درخواست افراز از طرف یک یا چند نفر از شرکاء ملک مشاعی که در حوزه ثبتی مزبور واقع شده رسیدگی به آن را به نماینده ثبت ارجاع می‌نماید (ماده ۱ آیین‌نامه قانون افراز و فروش املاک مشاع).

۲- نماینده ثبت با مراجعه به پرونده ملک وضعیت ثبتی پلاک مزبور را ملاحظه و نسبت به خاتمه یافتن جریان ثبتی آن اعم از این که در دفتر املاک ثبت شده یا نه و دارای سند مالکیت معارض می‌باشد یا خیر اعلام نظر نموده پرونده را به نظر رئیس اداره ثبت می‌رساند (ماده ۲ آیین‌نامه قانون افراز و فروش املاک مشاع).

۳- اداره ثبت اسناد و املاک موظف است در موقع دریافت تقاضای تفکیک یا افراز اراضی واقع در محدوده و حریم شهرها، از سوی مالکین، عمل تفکیک یا افراز را براساس نقشه‌ای انجام دهد که قبلاً به تأیید شهرداری مربوط رسیده باشد (ماده ۱۰۱ قانون شهرداری).

۴- پس از تأیید این که جریان ثبتی خاتمه یافته و ملک دارای سند مالکیت معارض نمی‌باشد، رئیس اداره ثبت به نقشه‌بردار ثبت مأموریت می‌دهد که با دعوت و حضور متقاضی و سایر شرکاء و نماینده ثبت محل را معاینه و با توجه به سوابق ثبتی و تصرفات و رعایت حقوق آنان نقشه ملک مورد افراز را ترسیم و به امضاء نماینده ثبت و کلیه شرکاء حاضر می‌رساند (ماده ۳ آیین‌نامه قانون افراز و فروش املاک مشاع).

۵- نقشه‌بردار مکلف است پس از ترسیم نقشه به طوری که در تفکیک معمول است حدود و

مساحت و مشخصات هر یک از قطعات تفکیکی را نیز تعیین و در صورت مجلس منعکس و به امضاء نماینده ثبت و شرکاء حاضر رسانیده و به مسئول واحد ثبتی تسلیم نماید (ماده ۴ آیین‌نامه قانون افراز و فروش املاک مشاع).

۶- رئیس اداره ثبت پس از رسیدگی و تطبیق درخواست با مقررات قانونی و ملاحظه صورت مجلس تنظیمی و نقشه افرازی و مطابقت آن با وضعیت و سوابق ثبتی، تصمیم خود را مبنی بر رد یا قبول درخواست و نحوه افراز اعلام می‌نماید (ماده ۵ آیین‌نامه قانون افراز و فروش املاک مشاع).

۷- تصمیم مسئول واحد ثبتی به ضمیمه یک نسخه از صورتمجلس و فتوکپی نقشه افرازی (در صورتی که ملک قابل افراز اعلام شود) به کلیه شرکاء ابلاغ می‌شود تا چنانچه اعتراضی داشته باشند، وفق مقررات ماده ۲ قانون افراز و فروش املاک مشاع به دادگاه عمومی حقوقی شهرستان محل وقوع ملک تسلیم نمایند (ماده ۶ آیین‌نامه قانون افراز و فروش املاک مشاع).

۸- در خصوص اعتراض به نظریه رئیس ثبت راجع به قابل افراز یا غیر قابل افراز بودن ملک، باید گفت که مهلت این اعتراض، ده روز از تاریخ ابلاغ نظریه رئیس ثبت بوده و مرجع رسیدگی به اعتراض، دادگاه عمومی حقوقی محل وقوع ملک است.

د) تصمیم دادگاه راجع به فروش ملک مشاع: دستور فروش ملک مشاع یا حکم به فروش ملک مشاع؟

چنانچه ملک غیر قابل افراز تشخیص داده شود، دادگاه عمومی محل وقوع ملک به تقاضای ذی‌نفع (احد از شرکای مشاعی) دستور فروش ملک مشاع را صادر می‌کند. از جمع مقررات مندرج در قانون افراز و فروش املاک مشاع و آیین‌نامه اجرایی آن، این نتیجه به دست می‌آید که دستور فروش ملک مشاع در صورت تصمیم قطعی واحد ثبتی یا دادگاه مبنی بر عدم قابلیت افراز ملک صادر می‌شود. صدور این دستور توسط دادگاه مشروط به طرح دعوا (درخواست) در دادگاه به خواسته صدور دستور فروش ملک مشاع می‌باشد. با این حال باید توجه داشت که ماهیت دستور فروش، رأی دادگاه نیست و در نتیجه دستور فروش ملک مشاع قابل تجدیدنظر نمی‌باشد. بر همین مبنا برای اجرای دستور فروش ملک مشاع، نیاز به صدور اجراییه نیست.

در تعیین خواسته دعاوی یا درخواست‌های مربوط به فروش ملک مشاع باید به این نکته توجه نمود

کـه اگـر ملک مشـمول قانون افراز و فروش املاک مشـاع باشـد، تقاضای فروش ملـک و تقسیم وجوه حاصل از فروش میان شـرکا در قالب «درخواسـت صدور دستور فروش ملک مشاع» مطرح می‌شود. اما اگر ملک مشمول قانون افراز و فروش املاک مشاع نباشد (به عنوان نمونه فاقد سابقه ثبتی بوده یا ماهیت ترکه داشته باشد)، در این صورت تقاضای مذکور باید در قالب خواسته «تقسیم مال مشاع و در صورت غیرقابل تقسیم بودن به افراز، صدور حکم به فروش مال مشاع و تقسیم وجوه حاصل از فروش میان شـرکای مشـاعی» مطرح شـود. پر واضح اسـت که اقدام یا تصمیم دادگاه در دعوای اول (تقاضای صدور دسـتور فروش ملک مشـاع) یک تصمیم سـاده اداری بوده که قابل عدول اسـت و مشمول قاعده فراغ دادرس نمی‌باشد و اجرای آن منوط به قطعیت تصمیم دادگاه یا صدور اجراییه نیسـت. اما تصمیم دادگاه در دعوای دوم (تقاضای صدور حکم به فروش مال مشـاع) در قالب رأی بوده که قابل تجدیدنظر می‌باشد و مشمول قاعده فراغ دادرس است و اجرای آن نیاز به قطعیت رأی و صدور اجراییه دارد.

بند چهارم: تنظیم تقسیم‌نامه رسمی بین مالکین

چنانچه ملکی در مالکیت مشاعی دو یا چند نفر بوده و تفکیک شود، مالکین می‌توانند در دفترخانه اسـناد رسـمی حاضر شـده و با رعایت مواد ۵۹۱ و ۵۹۵ قانون مدنی، قطعات موضوع صورتمجلس تفکیکـی را بیـن خـود تقسیم نمایند. ممکن اسـت در سـند تقسیم‌نامـه، قطعه یا برخـی قطعات به حالت مشاع باقی بماند و همچنین ممکن است قطعات تفکیکی موضوع تقسیم، به صورت اعیان یا عرصه باشـد. در سـند تقسیم‌نامه سـهم و حصه اختصاصی هر یک از مالکین مشاعی مشخص می‌شود و چون تقسیم براساس تراضی کلیه مالکین صورت می‌گیرد، بنابراین تعیین هر میزان سهم بـرای هـر یـک از آنهـا با مانعی روبه‌رو نیسـت. البته باید توجه داشـت که به موجب مـاده ۵۹۵ قانون مدنی، حتی با تراضی طرفین نمی‌توان یک یا چند شریک را از موضوع تقسیم‌نامه خارج کرده و سهم مفروز یا مشـاع برای آنها منظور نکرد. بدیهی اسـت که این قاعده با جواز تقسیم مال به نسـبت سهم یک یا چند شریک و باقی گذاشتن سهام سایر شرکا به نحو مشاع منافاتی ندارد.[۱۹۷]

براین‌اساس هرگاه قطعات تفکیکی به موجب سند رسمی بین مالکین تقسیم شود، دفترخانه اسناد

۱۹۷- بهرامی، حقوق ثبت املاک در ایران، ص. ٦٢٦.

رسمی تنظیم‌کننده تقسیم‌نامه، باید اسناد مالکیت مشاعی مالکین را به انضمام سند تقسیم‌نامه رسمی به اداره ثبت محل ارسال کند و اداره ثبت نسبت به صدور اسناد مالکیت قطعات تفکیکی طبق مفاد تقسیم‌نامه با توضیح موضوع در ملاحظات ثبت دفاتر املاک مربوطه اقدام می‌نماید.

لازم به ذکر است که چون تقسیم مال مشاع هر دو جنبه «تمیز حق» و «تبدیل حق» را با هم دارا می‌باشد، معامله تلقی شده و لذا به موجب ماده ۴۷ قانون ثبت، حتماً باید به موجب سند رسمی باشد. به همین دلیل، ادارات ثبت، صرف ارائه تقسیم‌نامه عادی را جهت صدور اسناد مالکیت تفکیکی کافی ندانسته و به آن ترتیب اثر نمی‌دهند.

بند پنجم: صدور سند مالکیت اعیان بر مبنای قرارداد با مالک عرصه

ممکن است مالک عرصه و اَعیان (بنای احداثی بر روی عرصه) جدا از یکدیگر بوده و مالک عرصه نسبت به ثبت ملک (بدون اعیانی) اقدام نموده باشد. در این صورت اگر مالک اعیان قصد داشته باشد که نسبت به اخذ سند مالکیت اعیانی اقدام کند، موضوع مشمول ماده ۱۰۴ مکرر آیین‌نامه قانون ثبت خواهد بود. با توجه به ماده ۱۰۴ مکرر آیین‌نامه قانون ثبت، صدور سند مالکیت اعیانی بر مبنای قرارداد با مالک عرصه منوط به احراز سه شرط است:

۱- ملکی (عرصه) که اعیانِ مورد نظر در آن احداث گردیده، ثبت دفتر املاک شده باشد.

۲- مالک عرصه به موجب سند رسمی به طرف قرارداد، اذن احداث اعیانی دهد. معمولاً این اذن ضمن قرارداد اجاره عرصه داده می‌شود. ولکین مانعی ندارد که به موجب قرارداد جداگانه یا در قالب هر عقد دیگری چنین اذنی از سوی مالک عرصه داده شود البته مشروط به اینکه مستند به سند رسمی باشد.

۳- به موجب سند موضوع قرارداد، اعیانی که در آینده بر روی زمین احداث می‌شود، تصریحاً یا تلویحاً در مالکیت طرف قرارداد مستقر شود.

بارزترین و شایع‌ترین نمونه صدور سند مالکیت در اجرای مفاد ماده ۱۰۴ مکرر، جایی است که بین اداره اوقاف یا متولی موقوفه از یک طرف و مستأجر موقوفه از طرف دیگر، سند اجاره رسمی تنظیم می‌شود و به موجب آن اولاً مستأجر حق احداث اعیانی در عرصه موقوفه که در اجاره وی می‌باشد