



حقوق املاک

۳

مقدمه:

در حقوق املاک یک نحوه قبول ثبت، تحدید حدود، اعتراضات وارد بر آنها که در اصطلاح عملیات مقدماتی ثبت گفته می شود، مورد بررسی قرار گرفت. در حقوق املاک دو انواع اسناد مالکیت در اجرای قوانین جاری، عملیات افراز و تفکیک و نحوه انجام آنها، اسناد مالکیت معارض، هیات نظارت و شورای عالی ثبت و حدود اختیارات و صلاحیت آنها از سر فصلهای اصلی آموزش بود. در املاک سه با اسناد مالکیت در اجرای قوانین خاص آشنا خواهیم شد ولی در ابتدا لازم است یکی از تفاتهای کلی اسناد مالکیت در اجرای قوانین جاری با اسناد مالکیت در اجرای قوانین خاص مورد بررسی قرار گیرد.

آثار حقوقی اسناد مالکیت صادره و جایگاه سند در محاکم:

تحلیل آثار حقوقی مترتب بر انواع اسناد مالکیت صادره در این مبحث اندک نمی گنجد و مستلزم بررسی دقیق و تطبیق با انواع قوانین مرتبط بوده که خود مقاله مستقل و کاملی را طلب می کند و لذا در اینجا به ذکر مختصری از تفاوت در اسناد مالکیت صادره در اجرای قوانین متعدد ثبتی می پردازیم. در برخی محاکم انواع اسناد مالکیت صادره را هم ردیف محسوب و بین اسناد مالکیت صادره در اجرای مقررات جاری و قوانین خاص تفکیک قائل نمی شوند در حالیکه آثار حقوقی مترتب بر این دو دسته سند یکسان نمی باشد.

از نظر آثار حقوقی مترتب بر اسناد مالکیت صادره می توان اسناد مالکیت صادره را به دو دسته تقسیم کرد:

۱- اسناد مالکیت صادره در اجرای قوانین جاری ثبت

۲- اسناد مالکیت صادره بر اساس قوانین خاص

اسناد مالکیت صادره در اجرای قوانین جاری ثبت:

به آن دسته از اسناد مالکیتی اطلاق می گردد که در اجرای قوانین ومقررات جاری و بر اساس ماده ۲۱ قانون ثبت، مراحل ثبت مقدماتی را طی کرده و نهایتاً پس از قبول ثبت و انتشار آگهی های نوبتی و تحدیدی و انجام عملیات تحدید حدود و عدم وصول واخواهی در مواعد مقرر قانونی، و یا در صورت وصول اعتراض پس از احکام نهایی دادگاه منجر به صدور سند مالکیت می گردد و یا به اصطلاح ثبتی ها اسناد مالکیت صادره در اجرای ماده ۲۱ قانون ثبت که می توان گفت یکی از متقن ترین اسناد مالکیت صادره در سازمان ثبت اسناد و املاک می باشد.

ماده ۲۱ قانون ثبت مقرر نموده است «پس از اتمام عملیات مقدماتی ثبت، ملک در دفتر املاک ثبت شده و سند مالکیت مطابق ثبت دفتر املاک داده می شود» و ماده ۲۲ قانون ثبت مقرر نموده است «همینکه ملکی مطابق قانون در دفتر املاک به ثبت رسید دولت فقط کسی را که ملک باسم او ثبت شده و یا کسی ملک مزبور به او منتقل گردیده و این انتقال نیز در دفتر املاک به ثبت رسیده یا اینکه ملک مزبور از مالک رسمی ارتاً به او رسیده باشد مالک خواهد شناخت».

با توجه به اعتبار بالای این دسته از اسناد مالکیت و در جهت حمایت و تثبیت مالکیت اشخاص و در راستای پیشبرد اهداف قانون گذار مبنی بر رفع اختلافات و اعتراضات بعد از صدور سند مالکیت، قانونگذار در ماده ۲۴ قانون ثبت مقرر نموده: «پس از انقضای مدت اعتراض، دعوی اینکه در ضمن جریان ثبت، تضییع حقی از کسی شده پذیرفته نخواهد شد. نه به عنوان قیمت نه به هیچ عنوان دیگر خواه حقوقی باشد خواه جزائی» لذا ملاحظه می گردد با توجه به آثار حقوقی اسناد مالکیت صادره در اجرای ماده ۲۱ قانون ثبت، بنظر می رسد محاکم صالح به رسیدگی دعاوی مرتبط با موارد مطروحه در ماده ۲۴ قانون ثبت، در خصوص اسناد مالکیت صادره برابر مقررات جاری، نمی باشند.

اسناد مالکیت صادره بر اساس قوانین خاص:

در راستای حل مشکل احاد جامعه و با عنایت به وجود موانع متعدد در راستای صدور اسناد مالکیت در اجرای قوانین جاری، از سال ۱۳۶۵ با تصویب مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی قانون ثبت و اصلاحات و تمدیدهای بعدی آن، تبصره ۷۱ قانون برنامه دوم توسعه، ماده ۱۴۰ قانون برنامه سوم توسعه و ماده ۱۳۳ قانون برنامه چهارم

توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران برای ثبت املاک و مستغلات فاقد سند رسمی که با سند عادی و قولنامه ای مورد معامله قرار گرفته سند مالکیت بنام متصرفان صادر می گردید و اخیراً نیز با تصویب قانون الحاق موادی به قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن و قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمانهای فاقد سند رسمی این روند ادامه یافته است. نکته قابل تامل این است که در تمامی این قوانین خاص رعایت تشریفات عادی ثبت در اجرای قوانین جاری ثبت به حداقل رسیده و در برخی موارد بدون طی این تشریفات سند مالکیت صادر شده است. با توجه به اینکه هدف کلی قانونگذار در تصویب قوانین خاص تسهیل در صدور اسناد مالکیت و سندان کردن املاک در تصرف اشخاص بوده و در این بین امکان تضییع حق احتمالی برخی اشخاص و صدور سند مالکیت بنام اشخاص غیر مستحق نیز دور از انتظار نمی باشد لذا در تمامی قوانین خاص بر خلاف ماده ۲۴ قانون ثبت ذکر شده است که «صدور سند مالکیت مانع مراجعه متضرر به دادگاه نخواهد بود» و تجویز این بند نشان دهنده تفاوت در اعتبار این گونه اسناد مالکیت با اسناد مالکیت صادره در اجرای قوانین جاری ثبت می باشد لذا بنظر می رسد محاکم در موقع رسیدگی به دادخواستها این نکته را مد نظر قرار داده و می بایست براساس تمایز در نوع سند مالکیت صادره اتخاذ تصمیم نمایند.

فصل اول

صدور اسناد مالکیت املاک قولنامه ای و فاقد سند رسمی

با عنایت به اتمام مهلت قانونی پذیرش پرونده در اجرای مقررات مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی قانون ثبت موضوع قانون اصلاح مواد ۱ و ۲ و ۳ قانون اصلاح و حذف موادی از قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۶۵/۴/۳۱ و الحاق موادی به آن مصوب ۱۳۷۰/۶/۲۱ و آئین نامه اجرایی آن و همچنین قانون تمدید مدت مواد اصلاحی ۱۴۷ و ۱۴۸ قانون ثبت اسناد و املاک کشور مصوب ۱۳۷۸/۸/۱۸ که مهلت پذیرش پرونده به مدت پنج سال از تاریخ لازم الاجرا شدن قانون مزبور تمدید شده بود، خلاء قانونی در صدور سند مالکیت املاک قولنامه ای و فاقد سند رسمی بوجود آمد و بیش از هفت سال از زمان اتمام مدت پنج سال تمدید شده، هیچ راهی در راستای صدور اسناد مالکیت املاک قولنامه ای وجود نداشت و از طرف دیگر خیل عظیمی از مردم در صدور سند برای املاک متصرفی خود بودند که با در بسته مواجه می شدند و این امر باعث نارضایتی مردم از سیستم ثبتی و طرح موضوع نزد نمایندگان مردم در مجلس شورای اسلامی گردید و در نهایت پس از کش و

قوس فروان منجر به تصویب قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمانهای فاقد سند رسمی مصوب ۱۳۹۰/۹/۳۰ شد.

قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمانهای فاقد سند رسمی:

مهمترین ویژگی این قانون نسبت به ماده ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی قانون ثبت، دائمی بودن آن و عدم محدودیت زمانی در ثبت نام از متقاضیان می باشد.

الف) موارد مشمول قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمانهای فاقد سند رسمی

املاکی که متقاضی می تواند به استناد قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان های فاقد سند رسمی تقاضای صدور سند مالکیت نماید به شرح زیر می باشد :

۱- اراضی کشاورزی، باغات و ساختمان هایی که دارای سابقه ثبت به نام اشخاص است و متقاضی همه یا قسمتی از آن را به صورت عادی خریداری نموده و به دلیل عدم دسترسی و یا فوت مالک رسمی و یا ورثه موفق به اخذ سند مالکیت نشده است.

۲- املاکی که دارای سابقه ثبت است و متقاضی مالک رسمی مشاعی است و تصرفات وی در محل مجزا شده و به دلیل عدم دسترسی به سایر مالکین مشاعی و یا فوت مالکین و یا ورثه موفق به اخذ سند مالکیت شش دانگ نشده است .

۳- املاکی که عرصه آن وقف است و متقاضی عرصه را با حق احداث اعیانی اجاره نموده و موفق به اخذ سند مالکیت اعیانی نشده است.

ب) موارد عدم مشمول قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمانهای فاقد سند رسمی

اراضی و املاکی که مشمول قانون مذکور نمی باشند عبارتست از :

۱- اراضی ملی، موات و اراضی و املاک متعلق به دولت و موسسات دولتی.

۲- اراضی و املاکی که فاقد سابقه ثبت هستند.

۳- املاک فاقد بنا اعم از اینکه محصور یا غیر محصور باشد.

۴- اراضی و املاکی که مالک رسمی آن در قید حیات است و امکان دسترسی به وی جهت تنظیم سند رسمی وجود دارد.

۵- اراضی و املاکی که مالک رسمی آن فوت نموده و متقاضی جهت انتقال رسمی ملک به ورثه دسترسی دارد و امکان انتقال رسمی آن از طریق دفتر اسناد رسمی وجود دارد.

هدف از تصویب قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمانهای فاقد سند رسمی

به منظور صدور اسناد مالکیت ساختمانهای احداث شده بر روی اراضی با سابقه ثبتی که منشأ تصرفات متصرفان نیز قانونی است و همچنین صدور اسناد مالکیت برای اراضی کشاورزی و نسقهای زراعی و باغاتی که شرایط فوق را دارند لکن به علت وجود حداقل یکی از موارد زیر، صدور سند مالکیت مفروزی از طریق قوانین جاری برای آنها میسر نمی باشد، در هر حوزه ثبتی هیأت یا هیأت‌های حل اختلاف که در این قانون هیأت نامیده می شود با حضور یک قاضی به انتخاب رئیس قوه قضائیه، رئیس اداره ثبت یا قائم مقام وی، و حسب مورد رئیس اداره راه و شهرسازی یا رئیس اداره جهاد کشاورزی یا قائم مقام آنان تشکیل می گردد. هیأت مذکور با بررسی مدارک و دلایل ارائه شده و در صورت لزوم انجام تحقیقات لازم و جلب نظر کارشناس مبادرت به صدور رأی می کند.

موارد عدم امکان صدور سند مالکیت مفروزی از طریق قوانین جاری که مشمول قانون تعیین

تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمانهای فاقد سند رسمی می گردد:

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

فوت مالک رسمی و وارث وی با استعلام از سازمان ثبت احوال کشور و مفقود الاثر بودن با حکم قطعی دادگاه صالح و عدم دسترسی با استعلام از نیروی انتظامی یا شورای اسلامی محل یا سایر مراجع ذی صلاح یا شهادت شهود یا تحقیقات محلی احراز می شود.

تصمیمات هیأت در مورد املاک افراد غایب و محجور با نظر قاضی هیأت، معتبر است.
توجه: اراضی دولتی، عمومی، ملی، منابع طبیعی و موات از شمول این قانون مستثنی می باشند.

مدارک مورد نیاز جهت ثبت نام در سامانه:

۱- کپی برابر اصل صفحه اول شناسنامه و تصویر کارت ملی متقاضی حقیقی (یا نماینده برای اشخاص حقوقی)

۲- کپی برابر اصل مدرک دال بر نمایندگی وی (در صورت وجود نماینده)

۳- کپی برابر اصل اساسنامه (برای اشخاص حقوقی)

۴- کپی برابر اصل مبایعه نامه (در صورتی که نوع مالکیت خریداری ، عادی باشد)

۵- کپی برابر اصل سند مالکیت مشاعی (در صورتی که نوع مالکیت خریداری ، مشاعی باشد)

۶- نسخه چاپی تقاضا نامه

۷- اصل فیش بانکی پرداخت هزینه تقاضانامه

۸- فرم تکمیل شده گواهی تعیین مختصات ملک

مراحل ثبت نام:

متقاضی صدور سند مالکیت در اجرای مقررات قانون و آیین نامه از طریق مراجعه به درگاه الکترونیکی سازمان ثبت اسناد و املاک به نشانی WWW.sabtemelk.ir یا درگاه (پورتال) سازمان به نشانی www.ssaa.ir و تکمیل فرم تقاضانامه الکترونیکی و اسکن مدارک و مستندات مورد نیاز، تصویر مصدق مدارک و فایل نقشه را از طریق پست به دبیرخانه هیأت ارسال می نماید.

برای ثبت درخواست در این سامانه مراحل زیر باید انجام شود:

مرحله اول : انجام امور مقدماتی

۱- تهیه نقشه ملک و تعیین یک نقطه از مختصات جغرافیایی آن

۲- واریز وجه ثبت نام

مرحله دوم : ثبت تقاضا و دریافت شماره ورود به سامانه

مرحله سوم : تکمیل درخواست و دریافت شماره پرونده

مرحله چهارم : اطلاع از آخرین وضعیت پرونده

نحوه رسیدگی به پرونده های ثبت نام شده:

دبیرخانه درخواست های واصل شده را به ترتیب تاریخ وصول بررسی و پس از ممیزی آن و مطابقت مدارک اسکن شده با تصاویر مصدق و اخذ گواهی تثبیت موقعیت نقشه ملک در سوابق کاداستر و احراز موضوع مبادرت به ثبت تقاضا نموده و به طریق الکترونیکی شماره پیگیری را به متقاضی اعلام می نماید. در صورتی که تصویر مصدق مدارک مالکیت ظرف مدت ۲۰ روز به دبیرخانه واصل نگردد، دبیرخانه مراتب را به نحو الکترونیکی به متقاضی اخطار و چنانچه ظرف ۲۰ روز مدارک به دبیرخانه تسلیم نشود، فایل مذکور بایگانی و به مدت سه ماه نگهداری و پس از آن در صورت عدم مراجعه حضوری متقاضی حذف خواهد شد.

دبیرخانه کلیه مراحل ثبت تقاضاها و ممیزی مدارک را در سیستم، ثبت و پس از تکمیل و تعیین نوبت مراتب را به متقاضی اعلام و پس از استعلام وضعیت ثبتی ملک و دریافت پاسخ، پرونده ها را به ترتیب نوبت جهت رسیدگی به هیأت ارسال می نماید.

چنانچه مالک رسمی ملک مورد تقاضا، نهاد عمومی غیردولتی باشد و شخص به صورت عادی ملک را خریداری و متقاضی ثبت باشد ابتدا دبیر هیأت نظر دستگاه مربوط را اخذ و سپس در هیأت مطرح می نماید. در مواردی که نهاد عمومی غیردولتی صرفا با انتقال اعیانی ملک موافقت نماید هیأت با حفظ حقوق مالک نسبت به عرصه، رأی به انتقال اعیانی به متقاضی خواهد داد.

هرگاه مورد تقاضا زمین مزروعی و یا باغ باشد و یا پلاک های ذیربط سابقه ملی یا موات داشته باشد، می بایست دبیر هیأت حسب مورد پس از جلب نظر ادارات جهاد کشاورزی یا راه و شهرسازی پرونده را به هیأت ارسال نماید.

هیأت در ساعت غیراداری در محل دبیرخانه تشکیل و با حضور همه اعضاء رسمیت می یابد و پس از بررسی مدارک و دلایل ارائه شده مبادرت به صدور رأی می نماید. در صورت نقص پرونده و ضرورت تحقیقات بیشتر و جلب نظر کارشناس، هیأت قرار ارجاع به کارشناس منتخب را صادر می نماید. در صورتی که هیأت تشخیص دهد درخواست متقاضی خارج از شمول مقررات قانون بوده و یا ملک مورد تقاضای ثبت از اراضی دولتی، ملی، موات، منابع طبیعی و عمومی باشد، رأی به رد درخواست متقاضی صادر می کند.

کارشناس باید نسبت به امور ارجاعی ظرف مدت ۲۰ روز پس از دریافت قرار کارشناسی با حضور متقاضی به محل مراجعه و نقشه ارائه شده را با تصرفات فعلی و مدارک خرید تطبیق دهد و در صورتی که تصرفات مالکانه و بلاعارض متقاضی یا متقاضیان احراز شود و تصرفات وی با میزان خریداری و یا سهم مشاعی منطبق باشد صورتجلسه احراز تصرف حاوی «خلاصه وضعیت ثبتی ملک، آخرین مالک رسمی، نحوه خرید متقاضی از مالک و حدود آن، مساحت عرصه، قدمت اعیان، نوع ملک، حقوق ارتفاقی، شماره فرعی و اصلی، بخش نحوه تصرفات، ارزش عرصه و اعیان، نوع حد فاصل و پلاک مجاورین» را با ذکر سلسله ایادی تنظیم و به امضاء چهار نفر از مجاورین یا معتمدین محلی و نیز متقاضی رسانیده و به همراه نقشه ترسیمی به دبیر هیأت تسلیم نماید.

دبیرهیأت نسبت به پرونده هایی که به کارشناس ارجاع شده پس از وصول نظریه کارشناس و استعلام وضعیت ثبتی، پرونده را به هیأت ارائه نموده و هیأت براساس محتویات پرونده و نظریه کارشناس حسب مورد مبادرت به انشاء رأی خواهد نمود.

اداره ثبت اسناد و املاک محل آراء هیأت را در دونوبت به فاصله پانزده روز از طریق روزنامه های کثیرالانتشار و محلی آگهی نموده و همچنین مفاد رأی هیأت با حضور نماینده شورای اسلامی روستا در محل الصاق می گردد. در صورتی که اشخاص ذی نفع به آراء مزبور اعتراض داشته باشند باید از تاریخ انتشار آگهی و در روستاها از تاریخ الصاق در محل تا دو ماه اعتراض خود را به اداره ثبت محل وقوع ملک تسلیم و رسید اخذ نمایند. معترض باید ظرف یک ماه از تاریخ تسلیم اعتراض مبادرت به تقدیم دادخواست به دادگاه عمومی محل نماید و گواهی تقدیم دادخواست را به اداره ثبت محل تحویل دهد. در این صورت اقدامات ثبت، موکول به ارائه حکم قطعی دادگاه است. در صورتی که اعتراض در مهلت قانونی واصل نگردد یا معترض، گواهی تقدیم دادخواست به دادگاه عمومی محل را ارائه نکند، اداره ثبت محل باید مبادرت به صدور سند مالکیت نماید. صدور سند مالکیت مانع از مراجعه متضرر به دادگاه نیست.

هرگاه در مورد قسمتی از ملک مورد درخواست متقاضی، قبلاً اظهارنامه ثبتی پذیرفته نشده یا تقدیم نشده باشد، هیأت به موضوع رسیدگی و نظر خود را جهت تنظیم اظهارنامه حاوی تحدید حدود، به واحد ثبتی ابلاغ می کند. واحد ثبتی پس از تنظیم اظهارنامه حاوی تحدید حدود، مراتب را در اولین آگهی نوبتی و تحدید حدود به صورت همزمان به اطلاع عموم می رساند.

چنانچه ملک در جریان ثبت باشد و سابقه تحدید حدود نداشته باشد، واحد ثبتی آگهی تحدید حدود را به صورت اختصاصی منتشر می کند.

در صورتی که ملک قبلاً در دفتر املاک ثبت شده باشد و طبق مقررات این قانون و به موجب رأی هیأت، دستور صدور سند مالکیت به نام متصرف صادر گردیده باشد، پس از انتشار آگهی های مربوطه مراتب در ستون ملاحظات دفتر املاک قید و در دفتر املاک جاری به نام متصرف ثبت می شود.

فصل دوم

صدور اسناد مالکیت بافت مسکونی روستاها

در راستای سیاستهای حمایتی دولت از ساکنین روستاها و جلوگیری از کوچ و مهاجرت آنان به شهرها و تشویق آنان به سکونت در روستاها، برنامه صدور سند مالکیت بافت مسکونی روستاها بدون کمترین هزینه و فارغ از مقررات معمول اداری در دستور کار دولت قرار گرفت. به این منظور صدور سند مالکیت در قالب تبصره ۷۱ قانون توسعه دوم تصویب شد. بر اساس این تبصره و آیین نامه اجرایی آن مقرر شد در طول برنامه دوم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران کلیه روستاهای بالای چهارصد خانوار و مراکز دهستانها شناسایی شده و به ترتیب اولویت برای انجام مراحل ثبتی لازم به ادارات کل ثبت اسناد و املاک استانها اعلام و سند مالکیت آن صادر گردد که در عمل با موفقیت چندانی همراه نبوده و جز در موارد بسیار محدود، اهداف برنامه در این بخش محقق نگردید؛ لذا به منظور نیل به اهداف مزبور در قالب ماده ۱۴۰ قانون برنامه سوم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران و آیین نامه آن مقرر شد بمنظور

صدور سند مالکیت املاک واقع در بافت مسکونی روستاها، وزارت مسکن و شهرسازی (بنیاد مسکن انقلاب اسلامی) بنماینده‌گی از طرف روستائیان طی مدت برنامه سوم توسعه برای کلیه روستاهای بالای دویست (۲۰۰) خانوار و مراکز دهستانها نقشه تفکیکی وضع موجود روستاها را تهیه و به اداره ثبت اسناد و املاک ارسال و ادارات ثبت نسبت به صدور اسناد مالکیت اقدام نمایند. در اجرای این قانون ادارات ثبت و بنیاد مسکن کارگروه های مشترک تشکیل داده و با هماهنگی های بعمل آمده نسبت به عملیاتی کردن اهداف مقرر در برنامه اقدام نمودند و در طول برنامه سند مالکیت بیش از سی درصد بافت مسکونی روستاها صادر گردید ولی بدلیل اتمام مدت برنامه توسعه سوم در عمل سند مالکیت بخش بزرگی از روستاها صادر نشده باقی ماند.

در ماده ۱۳۳ قانون برنامه چهارم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران ضمن برداشتن حد نصاب خانوار مقرر شد به منظور صدور سند مالکیت املاک واقع در بافت مسکونی روستاها وزارت مسکن و شهرسازی (بنیاد مسکن انقلاب اسلامی) به نمایندگی از طرف روستائیان طی مدت برنامه چهارم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران برای کلیه روستاهای دارای شورای اسلامی و مراکز دهستانها نقشه تفکیکی وضع موجود روستا را تهیه و به اداره ثبت اسناد و املاک ارسال نماید. نقشه های تفکیکی تهیه شده نیاز به تأیید سایر مراجع دولتی نداشته و ادارات ثبت اسناد و املاک براساس بندهای ماده ۱۳۳ مزبور و آیین نامه اجرایی آن نسبت به صدور سند مالکیت اقدام نموده و بخش بزرگی از بافت مسکونی روستاهای کشور، از این طریق سند دار گردید.

علی الرغم اقدامات بسیار موثر از طرف ادارات ثبت و بنیاد مسکن بخش کوچکی از قراء بدلایلی از قبیل توسعه بافت مسکونی روستاها بدون سند باقی مانده و با عنایت به اتمام مدت برنامه چهارم مراتب در قالب قانون الحاق موادی به قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن به تصویب مجلس شورای اسلامی رسید.

قانون الحاق موادی به قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن

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

ترکیب اعضا هیات و زمان برگزاری جلسات:

در هر واحد ثبتی هیأتی سه نفره مرکب از رئیس اداره ثبت اسناد و املاک محل و حسب مورد، رئیس راه و شهرسازی (برای املاک واقع در شهرها) یا مدیربنیاد مسکن انقلاب اسلامی شهرستان (برای املاک واقع در روستاها) و یکی از قضات دادگستری به انتخاب رئیس قوه قضائیه تشکیل می‌شود و به پرونده‌های مربوطه در خارج از وقت اداری رسیدگی و رأی مقتضی صادر می‌نماید.

بر اساس تبصره‌های ماده ۶ آیین نامه قانون مزبور مقرر شده است که دبیرخانه هیأت و همچنین محل تشکیل جلسات سازمان راه و شهرسازی محل بوده و دبیر هیأت از بین کارکنان سازمان راه و شهرسازی محل توسط رئیس سازمان انتخاب و منصوب گردد که با توجه به وجود اشکال در ماده مذکور، اجرای قانون را مواجه با موانع عدیده نمود لذا بر اساس بخشنامه وزیر راه و شهرسازی مقرر گردید تا رفع ایرادات آیین نامه، هیاتها در ادارات ثبت تشکیل و معرفی دبیر هیات نیز از طرف سازمان ثبت صورت پذیرد.

نحوه رسیدگی به تقاضاهای ها و صدور اسناد مالکیت:

وزارت راه و شهرسازی و بنیاد مسکن انقلاب اسلامی حسب مورد براساس ماده (۱) قانون مزبور برای شهرهای با جمعیت کمتر از بیست و پنج هزار نفر و روستاهای دارای بیست خانوار و بیشتر علاوه بر تهیه نقشه کلی، نقشه تفکیکی وضع موجود املاک واقع در محدوده مصوب شهرها و روستاهای مشمول منطبق با وضعیت ثبتی را با اولویت پروژه‌های مسکن مهر به شرح زیر تهیه و به اداره ثبت اسناد و املاک محل ارسال نمایند:

الف - نقشه تفکیکی ملک باید با مشخصات کاداستر و مختصات (utm) حاوی ابعاد (طول و عرض)، مساحت عرصه و اعیان (در صورت وجود اعیانی) و حد فاصل و مشخصات اشخاصی که تصرف مالکانه دارند و منطبق با طرح هادی یا جامع و محدوده مصوب روستاها و شهرها را مطابق با وضع محل، با مقیاس (۱/۵۰۰) تهیه و برای بررسی به اداره ثبت اسناد و املاک محل ارائه شود.

ب - علاوه بر نقشه فوق، باید نقشه هر قطعه به صورت جداگانه با مقیاس (۱/۲۵۰) تهیه و به همراه پرونده متقاضی به اداره ثبت اسناد و املاک محل ارسال شود.

ادارات راه و شهرسازی و بنیاد مسکن انقلاب اسلامی شهرستان حسب مورد پس از ارسال نقشه‌های تفکیکی به اداره ثبت اسناد و املاک محل، نمایندگان خود را جهت پیگیری تا مرحله صدور و اخذ سند مالکیت به نمایندگی از سوی مالکان متصرف، به اداره ثبت اسناد و املاک محل معرفی نمایند.

اداره ثبت اسناد و املاک محل پس از وصول نقشه، با همکاری نماینده و نقشه‌بردار مربوط و نمایندگان ادارات راه و شهرسازی و بنیاد مسکن انقلاب اسلامی در روستاها ظرف یک ماه و در شهرها ظرف دو ماه نسبت به تنظیم صورتمجلس تفکیکی اقدام نمایند.

بر اساس این قانون رسیدگی در دو حالت صورت می‌گیرد:

الف- در صورتی که محدوده مورد عمل قبلاً تعیین شده باشد:

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

ب- در صورت عدم تعیین حدود، نبود مدارک مالکیت و یا وجود اختلاف:

در صورتی که متصرف نتواند مدارکی دال بر مالکیت خویش ارائه نماید یا در مالکیت و تصرف اشخاص اختلاف باشد، همچنین در صورتی که محدوده مورد عمل تحدید حدود نشده یا برای آن درخواست ثبت نگردیده باشد یا عرصه آن از املاک متعلق به دولت، سازمانها و موسسات و نهادهای عمومی یا اوقاف باشد، موضوع در هیات سه نفره مطرح و رای مقتضی صادر می‌گردد.

نحوه رسیدگی و صدور رای هیات:

هیات می‌تواند برای رسیدگی به موضوع از خبرگان ثبتی استفاده و یا مستند به تحقیقات و شهادت شهود رای خود را صادر نماید.

نحوه اقدام و صدور سند مالکیت بعد از صدور رای هیات:

آراء صادره جهت املاک واقع در روستاها توسط واحد ثبتی در محل، الصاق و آراء صادره برای شهرهای مذکور، در محل الصاق یا با درج آگهی در روزنامه محلی یا کثیرالانتشار برای یک نوبت منتشر می‌گردد و در صورت عدم اعتراض ظرف بیست روز از تاریخ الصاق یا انتشار آگهی، ادارات ثبت اسناد و املاک و سازمان مسکن و شهرسازی و بنیاد مسکن انقلاب اسلامی حسب مورد مکلف به اجراء آن می‌باشند. در صورت وصول اعتراض، معترض باید ظرف یک ماه از تاریخ تسلیم اعتراض به مرجع ثبتی، دادخواست خود را به مرجع ذی صلاح قضائی تقدیم و گواهی مربوطه را به اداره ثبت تسلیم نماید. رسیدگی به این اعتراضات در دادگاه خارج از نوبت خواهد بود. در غیراین صورت متصرف یا نماینده قانونی وی می‌تواند به دادگاه مربوط مراجعه و گواهی عدم تقدیم دادخواست را دریافت و به اداره ثبت تحویل نماید. در این صورت اداره ثبت عملیات ثبتی را با رعایت مقررات ادامه داده و در صورت عدم وجود منع قانونی نسبت به صدور سند مالکیت اقدام خواهد نمود. صدور سند مالکیت مانع از مراجعه متضرر به دادگاه نخواهد بود.

تعریف اراضی شهری به شرح ماده ۲ قانون زمین شهری مصوب ۲۲ شهریور ۱۳۶۶:

زمین هایی است که در محدوده قانونی و حریم استحفاظی شهرها و شهرک ها قرار گرفته است

تعریف فوق دو نکته دارد: ۱- محدوده قانونی ۲- حریم استحفاظی

تعریف اراضی موات شهری: زمین هایی که سابقه عمران و احیاء نداشته باشد

زمین های مواتی که علی رغم مقررات قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری بدون مجوز قانونی از تاریخ ۵/۰۴/۵۸ به بعد احیاء شده باشد هم چنان در اختیار دولت می باشد (طبق اصل ۴۵ ق. ۱ زمین های موات در دست دولت می باشد)

تعریف اراضی بایر شهری: زمین هایی است که سابقه عمران و احیاء داشته و به تدریج به حالت موات برگشته، اعم از اینکه صاحب مشخصی داشته یا نداشته باشد.

تعریف اراضی دایره: زمین هایی است که آنرا احیاء و آباد نموده اند و در حال حاضر دایره و مورد بهره برداری مالک است. زمین های دایره مشمول این قانون صرفاً اراضی یا آیش، اعم از محصور یا غیر محصور می باشد.

مرجع تشخیص نوع ملک اعم از دایره، بایر، موات، اراضی شهری به شرح ماده ۱۲ ق زمین شهری:

تشخیص عمران و احیاء تاسیسات مناسب و تعیین نوع زمین دایره و تشخیص زمین بایر از موات به عهده مسکن و شهرسازی است. این تشخیص قابل اعتراض در دادگاه صالح می باشد. دادگاه نسبت به اعتراض خارج از نوبت و بدون رعایت تشریفات آیین دادرسی رسیدگی می کند و حکم لازم الاجرا خواهد بود و اعتراض به تشخیص وزارت مسکن و شهرسازی در دادگاه مانع از اجرای مواد این قانون نخواهد بود. وزارت مسکن و شهرسازی مکلف است نظر خود را در تشخیص نوع زمین اعم از آنکه تا کنون صادر نموده و به آن اعتراض شده یا آنکه بعداً صادر نماید به مالکین اعلام نماید. مهلت اعتراض از تاریخ اعلام ۳ ماه تعیین می گردد و در صورت عدم دسترسی یا استنکاف مالک از دریافت نظریه مذکور در روزنامه کثیرالتنشار آگهی و تا ۳ ماه از تاریخ آخرین آگهی مدعیان می توانند اعتراض خود را به دادگاه تسلیم نمایند. در صورت عدم وصول اعتراض در مهلت مذکور، تشخیص قطعی و لازم الاجرا است.

(رای ۳ بهمن ۱۳۷۰ مجمع تشخیص مصلحت نظام)

مرجع تشخیص نوع ملک، دایر، بایر، موات خارج از محدوده اراضی شهری به شرح تبصره ۱ از ماده واحده قانون مرجع تشخیص اراضی موات و ابطال اسناد آن مصوب ۳۰ آذر ۱۳۶۵ تشخیص موات بودن اراضی خارج از محدوده شهرها به عهده وزارت کشاورزی است که از طریق هیات ۷ نفره اقدام می نماید و در صورتیکه متصرف فعلی منکر موات بودن زمین باشد از طریق دادگاه صالح اقدام به عمل می آید و چنانچه دادگاه رای به موات بودن زمین بدهد، سند ابطال و از متصرف خلع ید خواهد شد و به شرح ذیل ماده ۲ آئین نامه : هیات با حضور حداقل ۴ نفر تشکیل و نظریه خود را طی صورت جلسه ای اعلام خواهد نمود و رای با اکثریت ۳ نفر معتبر خواهد بود که یکی از آنها باید حاکم شرع باشد.

صلاحیت دریافت اسناد مالکیت اراضی موات :

(الف) اراضی شهری موات:

به شرح ماده ۶ قانون زمین شهری مصوب ۱۳۶۶ کلیه زمین های موات شهری اعم از آنکه در اختیار اشخاص یا بنیادها و نهادهای انقلابی دولتی یا غیر دولتی باشند، در اختیار دولت جمهوری اسلامی است و اسناد و مدارک مالکیت گذشته ارزش قانونی ندارد. اداره ثبت اسناد و املاک مکلف است به درخواست وزارت مسکن و شهرسازی اسناد آنها را با نام دولت صادر نمایند، مگر آنکه از تاریخ ۵۷/۱۱/۲۲ توسط دولت واگذار شده باشد.

(ب) اراضی بایر شهری:

به شرح ماده ۸ قانون مذکور کلیه اراضی بایر شهری که صاحب مشخص نداشته باشد در اختیار ولی فقیه می باشد.

(ج) اراضی غیر شهری:

به شرح ماده واحده قانون مرجع تشخیص اراضی موات، کلیه اسناد و مدارک مربوطه به اراضی موات واقع در خارج از محدوده استحقاقی شهرها به استثناء اراضی که توسط مراجع ذیصلاح به دولت جمهوری اسلامی ایران واگذار شده است باطل و این قبیل اراضی در اختیار دولت جمهوری اسلامی ایران قرار می گیرد تا در جهت تولید محصولات کشاورزی و صنعتی ایجاد اشتغال و مصارف عام المنفعه و برطرف ساختن نیاز دستگاه های دولتی و نهادهای انقلاب اسلامی و شهرداری ها و ایجاد مسکن و واگذاری زمین برای کسانی که مسکن ندارند حسب مورد بر اساس مقررات مربوطه اقدام نمایند. ادارات ثبت اسناد مکلف اند حسب اعلام هیات های

واگذاری قیمت زمین نسبت به ابطال سند آن ها و صدور سند مالکیت به نام دولت جمهوری اسلامی ایران اقدام نمایند.

پس از قطعیت رای مبنی بر موات بودن زمین سه حالت متصور است:

الف) در صورتیکه زمین سابقه ثبتی نداشته باشد:

در صورتیکه زمین سابقه ثبتی نداشته و بر اساس رای قطعی موات تشخیص داده شده، اظهارنامه ثبتی به نام دولت تنظیم و بلافاصله صورت مجلس تعیین حدود، بدون انتشار آگهی نوبتی و تحدیدی و با رعایت حدود مجاورین از طرف اداره ثبت با حضور نماینده هیات ۷ نفره تنظیم و بلافاصله در دفتر املاک ثبت و سند مالکیت به نام دولت صادر می گردد.

ب) در صورتیکه زمین سابقه ثبتی داشته باشد:

در صورتیکه زمین سابقه ثبتی دارد ولی تحدید حدود بعمل نیامده باشد اعم از اینکه آگهی های نوبتی منتشر شده یا نشده باشد، بدون انتشار آگهی تحدیدی، نسبت به تنظیم صورت مجلس تحدید حدود و صدور سند مالکیت آن با رعایت بند الف از طرف اداره ثبت محل اقدام لازم معمول خواهد شد.

ج) در صورتیکه زمین دارای سند مالکیت باشد:

در صورتیکه زمین دارای سند مالکیت باشد با ارسال رای قطعی مبنی بر موات بودن آن اعم از اینکه سند مالکیت قبلی در اختیار هیئت ۷ نفره باشد که ارائه دهد یا در اختیار هیات نباشد، بلافاصله اداره ثبت محل مکلف است سند قبلی را ابطال و سند مالکیت جدید به نام دولت صادر نماید.

تعریف منابع ملی:

به معنی اخص به شرح ماده یک قانون ملی شدن جنگل های کشور مصوب ۱۳۴۱:

عرضه و اعیانی کلیه جنگل‌ها و مراتع و بیشه‌های طبیعی و اراضی جنگلی کشور جزء اموال عمومی محسوب و متعلق به دولت است ولو اینکه قبل از این تاریخ افراد آن را متصرف شده و سند مالکیت گرفته باشند.

برخی از تعاریف به شرح ماده آئین نامه اجرایی قانون ملی شدن جنگل‌ها:

۱- **جنگل یا مرتع یا بیشه طبیعی:** جنگل یا مرتعی است که بوسیله اشخاص ایجاد نشده باشد.

۲- **اراضی جنگلی:** زمین‌هایی می‌باشد که در آن‌ها آثار و شواهد وجود جنگل از نهال، پاجوش یا کنده درختان جنگلی بطور گروهی یا پراکنده وجود داشته باشد، مشروط بر آنکه در تاریخ ملی شدن جنگل‌ها تحت کشف نباتات یکساله یا آیش زراعت مزبور نبوده است.

۳- **آیش:** زمین زراعتی است که مدتی متروک گذارند تا بهتر بتوان در آن کشت نمود و در قانون اصلاحات ارضی ۱۳۴۰، آیش زمین زراعتی است که حداکثر ۳ سال بدون کاشت بماند.

۴- **مرتع:** اعم است از مشجر یا غیر مشجر

مرتع غیر مشجر: زمینی است اعم از کوه و دامنه یا زمین مسطح که در فصل چرای پوششی از نباتات علوفه ای خودرو بوده که با توجه به سابقه چرای عرفاً مرتع شناخته می‌شود.

اراضی که آیش زراعت هستند ولو آنکه دارای پوشش نباتات علوفه ای خودرو باشند مشمول تعریف مرتع نیستند.

مرتع مشجر: چنانچه مرتع غیر مشجری دارای درختان جنگلی خودرو باشد مرتع مشجر نامیده می‌شود، مشروط بر آنکه حجم درختان موجود در هکتار بیش از یکصد متر مکعب باشد.

تعریف منابع ملی به معنی عام اصل ۴۵ قانون اساسی می‌باشد.

مرجع تشخیص منابع ملی شده و مستثنیات به شرح ماده ۲ قانون حفظ و حمایت منابع طبیعی و ذخایر جنگلی کشور، به عهده وزارت کشاورزی و جهاد سازندگی است که از طریق سازمان جنگل‌ها و مراتع کشور اقدام می‌نمایند.

نحوه صدور سند مالکیت اراضی ملی:

به شرح ماده ۱۳ آئین نامه اجرایی قانون ملی شدن جنگل ها مصوب ۱۳۴۲ ادارات ثبت اسناد و املاک مکلفند به تقاضای مامورین سازمان جنگل بانی رونوشت اسناد مالکیت و نقشه های ثبتی و صورت مجالس تحدید حدود کلیه املاک و رقباتی که به منظور تشخیص منابع طبیعی ملی شده و مستثنیات مذکور از قانون ملی شدن جنگل ها و بالنتیجه اجرای مقررات مذکور مورد نیاز مامورین سازمان باشد و هم چنین اگر احتیاج به مطالعه پرونده ثبتی داشته باشند مامور ثبت باید پرونده مورد تقاضا را در بایگانی اداره ثبت تحت نظارت خود در اختیار مامورین سازمان بگذارند مامورین سازمان نسبت به آنچه که طبق قانون ملی شدن جنگل ها مستثنا است و هم چنین منابع طبیعی ملی شده ای که از محدوده املاک باید مثنوع (جداسازی) شود از حیث حدود و مشخصات و مسافت گزارش تنظیم و به ادارات جنگل بانی یا سرجنگل داری های مربوطه تسلیم می نمایند.

ادارات جنگل بانی یا سرجنگل داری ها پس از رسیدگی گواهی لازم را صادر و به ادارت ثبت اسناد و املاک مربوطه ارسال می دارند. ادارات ثبت مکلفند مواد مندرج در گواهی مذکور را از موضوع سند مالکیت تفکیک نموده، سند مالکیت جدید نسبت به موارد استثنا شده جهت اشخاص صادر و سند مالکیت سابق را با قید موارد تفکیک به نام دولت اصلاح کنند و در اسناد مزبور شماره گواهی اداره جنگل بانی یا سر جنگل داری مربوطه را قید نمایند.

مقررات اصلاحات ارضی ماده ۱۴۴ قانون ثبت

صدور اسناد مالکیت ارضی مشمول اصلاحات ارضی:

بر اساس ماده واحد قانون صدور اسناد مالکیت ارضی مشمول اصلاحات ارضی در روستاها مصوب ۱۳۷۲/۰۷/۱۱ از تاریخ تصویب این قانون سازمان ثبت مکلف است نسبت به صدور اسناد مالکیت ارضی مشمول اصلاحات ارضی در شهرها و روستاهای مشمول اقدام نمایند و به شرح مواد ۱ و ۲ آئین نامه اجرایی اولاً اراضی مشمول فوق را به نحو مقتضی جهت اطلاع عموم آگهی نمایند، ثانیاً ثبت محل مکلف است با وصول درخواست کتبی و اسناد رسمی مالکیت متقاضی به شرح زیر نسبت به صدور سند مالکیت اقدام نماید:

الف) چنانچه ملک سابقه ثبت در دفتر املاک را داشته باشد و سند رسمی به صورت مشاع تنظیم شده باشد پس از اخبار در دفتر املاک جاری ثبت و سند مالکیت صادر خواهد شد.

ب) اگر ملک جز املاک مجهول المالك بوده و پرونده ثبتی نداشته یا در صورت داشتن پرونده ثبتی تحدید حدود نشده باشد مطابق ماده ۱۴۴ ق.ث اقدام خواهد شد.

ج) اگر ملک تحدید حدود گردیده باشد عملیات ثبتی به نام صاحب سند رسمی ادامه یافته و سند مالکیت صادر خواهد شد.

فصل چهارم

قانون ابطال اسناد فروش رقبات، آب و اراضی موقوفه مصوب ۱۳۷۱/۱۱/۲۵

موارد مشمول قانون ابطال اسناد فروش اراضی موقوفه :

به شرح ماده واحده مذکور کلیه موقوفات عام که بدون مجوز شرعی به فروش رسیده یا به صورتی به مالکیت در آمده باشد به وقفیت خود باز می گردد و اسناد مالکیت صادر شده باطل و از درجه اعتبار ساقط می باشد.

تعیین تکلیف املاک موقوفه ابطال شده:

به شرح تبصره یک ماده واحده قانون مذکور پس از ابطال سند مالکیت در مواردی که موقوفه قابل اجاره باشد و متصرف تقاضای اجاره کند با رعایت مصلحت وقف و حقوق مکتسبه متصرف، قرارداد اجاره با متصرف تنظیم خواهد شد.

تعیین تکلیف املاک مزروعی موقوفه ابطال شده :

کلیه املاک مزروعی که در اجرای قانون اجازه تبدیل به احسن و واگذاری دهات و مزارع در طی مراحل اصلاحات ارضی به زارعین صاحب نسق، انتقال و بین آن ها تقسیم شده با حفظ مصلحت وقف با متصرفین و زارعین صاحب نسق با رعایت حقوق اکتسابی آن ها، اجاره تنظیم می شود. وجوهی که قبلاً از طرف دولت بابت املاک مزبور مطابق ماده واحده پرداخت شده بابت هدایی دولت به موقوفه محسوب و از تاریخ تحویل زمین به متصرف اجرت المثل زمین توسط کارشناس رسمی یا خبره محلی تعیین و با محاسبه وجوه پراختی قبلی متصرف، تهاتر و کسر یا اضافه آن محاسبه خواهد گردید.

موارد قانونی مراجعه متصرف به اداره اوقاف:

در مواردی که بوسیله واحدهای اوقافی تعیین و کتباً به آنان ابلاغ می نمایند ظرف مدت ۳۰ روز از تاریخ رویت نامه اوقاف متصرف و یا زارع صاحب نسق مکلف است نسبت به تنظیم اجاره موقوفه اقدام نماید. در غیر این صورت سازمان می تواند موقوفه را به اشخاص داوطلب اجاره دهد.

نحوه رسیدگی مقدماتی املاک مشمول قانون ابطال اسناد اراضی موقوفه:

سازمان اوقاف ضمن مطلع بودن متصرف یا متصرفین این موقوفات موضوع را به کمیسیون مرکب از سه نفر فقیه صاحب نظر که با انتخاب و زیر نظر نماینده ولی فقیه در سازمان یاد شده تشکیل می شود ارجاع می کند، کمیسیون مذکور نظر خود را در مورد جواز شرعی فروش و یا تبدیل رقبات با توجه به اسناد و مدارک ارائه شده اداره اوقاف و متولی ذیربط و هم چنین اشخاص ذینفع در موقوفه اعلام می نماید، در صورتیکه تبدیل و فروش رقبه موقوفه به نظر کمیسیون با مجوز شرعی انجام شده باشد، معامله تایید می شود در غیر اینصورت نظر نماینده ولی فقیه و سرپرست سازمان اوقاف و امور خیریه مبنی بر بطلان سند فروش یا تبدیل موقوفه همزمان به سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و متصرف و متصرفین و یا اشخاص ذینفع در موقوفه ابلاغ می شود. ادارات ثبت بر اساس این تصمیم نسبت به بطلان سند در سوابق ثبتی و دفاتر مربوطه و ثبت و صدور سند جدید به نام موقوفه اقدام خواهند نمود.

نحوه اجرای املاک مشمول قانون:

اگر متصرف از تاریخ روئیت نامه اداره اوقاف ظرف سی روز برای تنظیم سند مراجعه ننماید از متصرف قبلی با رعایت حقوق مکتسبه او خلع ید شده و موقوفه با در نظر گرفتن صرفه و صلاح وقف به داوطلبان دیگر اجاره داده خواهد شد.

موارد طرح موضوع در مراجع قضایی:

در صورتیکه در مورد میزان حقوق مکتسب قبلی بین او و ادره اوقاف و امور خیریه یا متولی اختلافی بوجود آید از طریق مراجع قضایی تعیین تکلیف خواهد شد. دادگاه ها این گونه موارد را خارج از نوبت رسیدگی و به صدور حکم مبادرت می نمایند.

نحوه رسیدگی و شمول موارد اصلاح و ابطال اسناد مربوط به دهات و مزارع موقوفه عام:

الف) در صورتیکه موقوفات یاد شده به دولت (وزارت کشاورزی) واگذار شده باشد ولی تاکنون اسناد فروش آن به زارعان تنظیم نشده، نمایندگان اداره اوقاف و امور خیریه، اداره کشاورزی محل و متولیان مربوطه در دفترخانه اسناد رسمی حاضر و بطلان سند در دفاتر سند و هامش سند قید و بوسیله دفترخانه یادشده، موضوع به اداره ثبت محل برای اصلاح اسناد اعلام خواهد شد.

ب) هرگاه موقوفه مزروعی پس از انتقال به دولت با تنظیم سند رسمی به زارعان مربوطه واگذار شده باشد، برای ابطال اسناد با تایید فروش آن به همان ترتیبی که در آئین نامه آمده است عمل خواهد شد.

موارد عدم زراعت زارع صاحب نسق در اراضی مشمول قانون:

چنانچه بعضی از زارعان صاحب نسق به علت فوت یا انتقال یا به علل دیگری در حال حاضر در اراضی یاد شده زراعت ننمایند با وراث قانونی یا متصرفان فعلی رقبه قرارداد اجاره تنظیم خواهد شد.

موارد حفر چاه توسط زارع صاحب نسق در اراضی مشمول:

به شرح تبصره ۲ ماده ۶ آئین نامه اجرایی اگر زارعان صاحب نسق در این گونه اراضی چاه حفر نموده باشند، اوقاف در صورت امکان نسبت به خرید آن اقدام می نماید در این صورت اجاره بهای زمین بر اساس اراضی آبی تعیین خواهد شد، در غیر اینصورت کارشناس خبره محلی در موقع تعیین اجاره بها موضوع مالکیت چاه و عرف محل را ملحوظ خواهد داشت.

موارد تبدیل اراضی به باغ یا قلمستان و بیشه:

در صورتیکه زارع بخشی از اراضی نسق زراعتی خود یا تمامی آن را به باغ یا قلمستان یا بیشه تبدیل نموده باشد، اداره اوقاف یا متولی بایستی نسبت به عرصه با آنان سند اجاره تنظیم نماید.

در محدوده قرار گرفتن موقوفات مزروعی در محدوده خدمات شهری:

در صورتیکه موقوفات مزروعی در محدوده خدمات شهری قرار گرفته و کاربری زراعی آن تغییر یافته یا قابل تغییر باشد، قبل از هرگونه اقدام در مورد تفکیک و واگذاری آن اراضی باید حقوق مکتسبه زارعان صاحب نسق با نظر کارشناس مرضی الطرفین و یا کارشناس منتخب اداره اوقاف و یا متولیان (حسب مورد) و زارع صاحب

نسق، بوسیله ادارات اوقاف و امور خیریه و یا متولیان شناسایی و به نحو احسن تامین و تادیه گردد، در صورت عدم توافق و تراضی در شناسایی و تقویم حقوق مکتسبه، به درخواست هر یک از طرفین موضوع توسط مراجع قضایی ذیصلاح مورد رسیدگی قرار گرفته و حقوق مکتسبه زارعان برابر نظر دادگاه پرداخت می شود. ادارات اوقاف و متولیان مکلفند در واگذاری ارضی تغییر کاربری داده شده، در صورت تقاضای زارع صاحب نسق به هر یک از افراد صاحب نسق برای اجاره یک قطعه حداقل تفکیکی از همان اراضی اولیت قائل شوند.

تعیین تکلیف اعیانی احداثی توسط زارع در اراضی مشمول قانون:

کلیه اعیانی و مستحدثاتی که زارعان صاحب نسق احداث نموده باشند متعلق به زارعان آن ها خواهد بود و سند اجاره فقط نسبت به عرصه به شرط رعایت کاربری زمین با آنان تنظیم خواهد شد.

وضعیت مستحدثاتی که متعلق به موقوفه بوده و به زارع صاحب نسق واگذار شده است:

در صورتیکه موارد فوق متعلق به موقوفه بوده و در اجرای قانون به زارعان صاحب نسق واگذار شده باشد (نظیر منازل مسکونی زارعان و محوطه مربوط به آن) و در حال حاضر نیز قابل بهره برداری باشد، حفظ و حراست آن به عهده متصرفان بوده و وجهی به عنوان اجاره بهای این گونه رقبات (عرصه و اعیان) دریافت نخواهد شد. (تبصره ۲ ماده ۷ آئین نامه اجرایی قانون مربوطه)

انفال یا منابع ملی بودن موقوفات عامه و اراضی مشمول قانون:

چنانچه تمام یا بخشی از اراضی قابل واگذاری واقع در حریم روستاهای موقوفات عامه در اجرای ماده ۵۶ قانون حفاظت و بهره برداری از جنگل ها و مراتع مصوب ۱۳۴۶ به عنوان انفال یا منابع ملی اعلام شده باشد می بایست حق بهره برداری آن توسط سازمان جنگل ها و مراتع کشور به سازمان اوقاف و امور خیریه و متولیان واگذار شود. اراضی مذکور در حکم موقوفه بوده و در حدود محدوده و حریم روستاهای موقوفه و بنا به درخواست سازمان اوقاف و امور خیریه واگذار خواهد شد.

ضمیمه

مروری بر اصطلاحات ثبتی رایج در جزوه آموزشی

ثبت املاک و اسناد که موضوع قانون ثبت است مانند هر قانون دیگر از قبیل قانون مدنی و کیفری و غیره برای خود هدفی دارد که یکی از اهداف عمده و اساسی ثبت املاک حفظ مالکیت مالکین ذوی الحقوق نسبت به آنهاست تا از تجاوز و تعدی دیگران در امان بماند و مالکیت افراد از امنیت برخوردار باشند.

۱- املاک مجهول المالک

در قانون ثبت به املاکی اطلاق می شود که در موقع پلاک کوبی در ثبت عمومی در دفتر توزیع اظهار نامه به نام اشخاص معرفی گردیده ولی تاکنون از طرف مالک و یا قائم مقام قانونی وی در خواست ثبت آن به عمل نیامده باشد و متصرفین اینگونه املاک می توانند با توجه به دفاتر توزیع اظهار نامه که در ادارات ثبت موجود میباشد همچنین مدارک عادی خریداری نسبت به درخواست ثبت آنها اقدام نمایند.

۲- آگهی نوبتی

پس از قبول ثبت املاک مجهول المالک به منظور جلوگیری از تضییع حقوق افراد حقیقی یا حقوقی شماره و مشخصات املاک چهار نوبت در سال (اول مردادماه - اول آبان ماه - اول بهمن ماه و اول اردیبهشت ماه سال بعد) برای اطلاع عموم آگهی می شود اشخاصی که برای خود حقی قائل هستند تا ۹۰ روز پس از انتشار آگهی نوبتی اعتراض خود را به اداره ثبت محل تسلیم نمایند و تا یکماه پس از تسلیم اعتراض نیز در دادگاه صالحه اقامه دعوی نمایند.

۳- آگهی تحدید حدود

املاک پس از آگهی نوبتی به منظور تثبیت حدود آگهی می شوند چنانچه مالکین مجاور و یا صاحبان حقوق ار تفاق (حقوقی که املاک دیگر به ملک مورد تحدید حدود دارد مانند حق عبور، آبچک و باز کردن

درب و پنجره) داشته باشند می توانند از تاریخ تنظیم صورت جلسه تحدید حدود به مدت سی روز اعتراض خود را به اداره ثبت محل تسلیم نمایند و پس از آن نیز ظرف مدت یک ماه در دادگاه صالحه اقامه دعوی نمایند.

۴- املاک جاری

به املاکی اطلاق می شود که سابقه ثبت در دفتر املاک نداشته باشد بدیهی است صدور سند مالکیت نسبت به املاک جاری وقتی امکان پذیر است که تحدید حدود آنها به عمل آمده و زمان واخواهی نسبت به اصل و تحدید بلامعارض سپری شده باشد.

۵- املاک ثبت شده

به املاکی اطلاق می شوند که دارای سابقه ثبت در دفتر املاک هستند.

۶- افراز

چنانچه دو یا چند نفر نسبت به ملکی بطور مشاع مالکیت دارند هر یک از آنها می توانند نسبت به افراز سهمی خود از سایر مالکین دیگر اقدام نمایند.

۷- تفکیک املاک

در صورتیکه ملکی به قطعاتی کوچکتر تقسیم گردد به این عمل تفکیک گفته می شود در این حالت ملک ممکن است یک نفر و یا چند نفر مالک داشته باشد که در صورت تعدد مالک کلیه مالکین بایستی با تفکیک موافقت داشته باشند بدیهی است مالکیت مالکین مشاعی در هر یک از قطعات تفکیکی برابر است با سهام وی در ملک اولیه

۸- استعلام

دفاتر اسناد رسمی مکلف هستند هنگام انجام هرگونه معامله نسبت به املاک جاری قبلا جریان ثبتی آنها را از اداره ثبت محل وقوع ملک پرسش نمایند هم چنین پاره‌ای از دستگاههای اجرائی ذیربط و یا مراجع صالحه قضایی نیز در مواقع ضروری و لازم مجاز به استعلام جریان ثبتی املاک جاری هستند.

۹- بازداشت املاک

املاک ثبت شده حسب تقاضای مراجع قضائی صالحه از قبیل محاکم و دادسراهای عمومی و انقلاب و شعب بازرسی و اجرای ثبت و دادگستری قابل بازداشت می باشند.

۱۰- رفع بازداشت املاک

املاکی که حسب دستور مراجع صالحه بازداشت می شوند اعم از اینکه درای سند مالکیت باشد یا نباشند حسب همان مراجع از آنان رفع بازداشت می گردد. پس از وصول دستور رفع بازداشت که معمولاً بایستی ۱- مهور به مهر مرجع تقاضاکننده باشد. ۲- اشاره به نامه قبلی که بموجب آن تقاضای بازداشت شده داشته باشد. ۳- مشخصات کامل ملک اعم از شماره تاریخ در آن قید شده باشد.

۱۱- اعیان

اعیان در اصطلاح ثبت به آنچه بر روی زمین ساخته می شود اطلاق میگردد گرچه از نظر حقوقی کلمه زمین خود دلالت بر عرصه و اعیان می نماید ولی در امر ثبت مراد از اعیان مستحدثاتی است که روی ملک (زمین) بنا می گردد.

۱۲- اعتبار اسناد مالکیت

اسناد مالکیت از طرف ادارات ثبت همیشه معتبر هستند و فقط با حکم قطعی مراجع قضایی صالحه یا قانون مصوب مجلس شورای اسلامی قابل ابطال می باشد.