

شرایط صدور سند رسمی اراضی فاقد سند^۱

(تاریخ دریافت ۱۴۰۴/۰۵/۱۵ تاریخ تصویب ۱۴۰۴/۰۶/۲۲)

امیرحمزه افشاری

چکیده

گاهی بعضی از اراضی و ساختمان های احداث شده بر روی آن، همچون اراضی کشاورزی، باغ ها، نسق های زراعی و ... که دارای سابقه رسمی بوده و همچنین تصرفات متصرفان آن کاملاً قانونی است، فاقد سند رسمی بوده و به دلایلی از جمله؛ مفقودالاثربودن مالک رسمی و حداقل یک نفر از ورثه وی، فوت مالک رسمی و حداقل یک نفر از ورثه وی، عدم دسترسی به مالکان مشاعی و عدم دسترسی به مالک رسمی، امکان صدور سند رسمی مطابق با قوانین جاری امکانپذیر نبوده که بدین منظور قانونی در سال ۱۳۹۰ تحت عنوان قانون تعیین تکلیف وضعیت اراضی و ساختمان های فاقد سند رسمی به تصویب رسیده است. از آن جایی که لازم است مالکیت ملک محفوظ بماند، تنظیم سند رسمی، از اهمیت فراوانی برخوردار است؛ به ویژه در مورد دعاوی که در دادگاه ها در خصوص املاک مطرح می شود، اسناد رسمی نقش بی بدیلی در اثبات ادعا ایفا می کنند. برای صدور سند رسمی برای اراضی فاقد سند، متقاضی باید مراحل قانونی را طی کند که شامل ارائه مدارک مالکیت، تهیه نقشه یو تی ام، و ثبت درخواست در سامانه سازمان ثبت اسناد و املاک است. در صورت وجود ابهام یا معارض، ممکن است نیاز به مراجعه به دادگاه و اثبات مالکیت از طریق حکم قضایی باشد. لازم به ذکر است در این مقاله قصد داریم موضوع را از بعد حقوقی مورد بررسی و تحلیل قرار دهیم و به روند اداری صدور سند رسمی برای اراضی فاقد سند اشاره ای نخواهیم داشت. در این پژوهش روش تحقیق از نوع تحلیلی-توصیفی بوده و ابزار گردآوری اطلاعات و داده ها فیش برداری و بهره از کتب و مقالات مرتبط با موضوع پژوهش است.

واژگان کلیدی: سند رسمی، سند مالکیت، اراضی فاقد سند، اراضی موات، اداره ثبت

^۱ این مقاله به عنوان مقاله برگزیده هفتمین همایش بنیاد علمی قانون یار با عنوان همایش پژوهش های علمی علوم اسلامی و انسانی در عصر نوین (تاریخ ۱۴۰۳/۱۲/۸) انتخاب گردید



بخش اول: بررسی و شناخت اقسام سند مالکیت

یکی از مهمترین اسنادی که توسط اداره ثبت اسناد و املاک هر محل صادر می گردد سند مالکیت است. صدور سند مالکیت نشان دهنده کامل ترین حق صاحب سند بر مال غیر منقول است بنابراین برای صدور آن تشریفات خاصی در نظر گرفته شده است لذا ماده ۲۱ قانون ثبت مقرر می دارد که پس از اتمام عملیات مقدماتی ثبت، ملک در دفتر املاک ثبت شده و سند مالکیت مطابق ثبت دفتر املاک داده می شود و طبق قانون تعیین تکلیف ثبتی اراضی و ساختمانهای فاقد سند رسمی مصوب ۹۱/۹/۲۰ صدور سند مالکیت منوط به صدور رای هیات حل اختلاف مقرر در این قانون می باشد. این سند رسمی بوده و دولت کسی را مالک می داند که ملک به اسم او ثبت گردیده باشد. اقسام سند مالکیت به شرح زیر است.

بند اول: صدور سند مالکیت به نام ورثه

برای انتقال ملک مورث و صدور سند بنام ورثه، ورثه ابتدائاً باید گواهی حصر وراثت ارائه دهند و پس از آن اقدام به ثبت نام ورثه در دفتر املاک به نسبت سهم آنها خواهد شد. چنانچه مالک پس از پایان جریان ثبتی و پیش از ثبت ملک، فوت شود ملک به شرح مذکور در دفتر املاک به نام ورثه یا وراثت ثبت می گردد و نیازی به ثبت ملک به نام متوفی یا مورث نیست. (ماده ۱۰۵ آیین نامه قانون ثبت) ثبت انتقالات قهری بنام ورثه در دفتر املاک، مجانی بوده و حق الثبت به آن تعلق نمی گیرد.^۱

بند دوم: صدور سند به نام موصی له

ماده ۲۹۹ قانون امور حسبی مصوب ۱۳۱۹ می گوید: «ترتیب صدور سند مالکیت به نام ورثه یا موصی له نسبت به اموال غیر منقول که به نام مورث ثبت شده است در آیین نامه وزارت

^۱ - اصغر زاده بناب، مصطفی، حقوق ثبت کاربردی، ص ۱۱۱



دادگستری معین می شود.» در سال ۱۳۲۲ آیین نامه مذکور در ماده ی مزبور به تصویب رسید که مقررات مربوط به ثبت ملک به نام موصی له یا وصیت ذیلاً بیان می شود:

اگر موصی له یا وصی با ابراز وصیت نامه ای که قانوناً قابل ترتیب اثر است از اداره ثبت تقاضای ثبت ملکی را که به نام موصی ثبت شده است، به نام موصی له یا به عنوان وصیت بنماید به ترتیب زیر عمل می شود:

الف) اگر وصیت نامه ابرازی مورد قبول تمام ورثه و اشخاص ذینفع باشد به وصیت نامه به ترتیب مندرج در آن عمل می گردد.

ب) اگر بین ورثه و اشخاص ذینفع نسبت به وصیت نامه اختلافی باشد، ثبت ملک به نام موصی له منوط به صدور حکم نهایی از دادگاه است.

ج) اگر نسبت به قسمتی از وصیت نامه اتفاق و نسبت به قسمتی دیگر اختلاف باشد و مورد اختلاف تاثیری در مورد اتفاق نداشته باشد، نسبت به قسمت مورد اتفاق ثبت ملک به نام موصی له یا به عنوان وصیت انجام می شود و نسبت به مورد اختلاف باید منتظر صدور حکم نهایی از دادگاه شد.

د) هرگاه توافق یا اختلاف ورثه نسبت به وصیت نامه ابرازی معلوم نباشد اداره ثبت به هزینه ذینفع مفاد وصیت نامه و اینکه از طرف چه کسی و در چه تاریخی ابراز شده است آگهی می نماید و ضمن همان آگهی تذکر می دهد که اگر کسی اعتراضی نسبت به وصیت نامه دارد، در ظرف سه ماه از تاریخ انتشار آخرین آگهی اعتراض خود را به اداره ای که آگهی را منتشر کرده است تسلیم نماید و در صورت نرسیدن اعتراض و انقضای مهلت اعتراض ملک به نام موصی له یا مصرفی که برای آن وصیت شده ثبت خواهد شد. آگهی مذکور سه مرتبه هر ماه یک مرتبه در روزنامه کثیرالانتشار محلی منتشر می شود و اگر در محل روزنامه نباشد در یکی از روزنامه های کثیرالانتشار تهران منتشر خواهد شد.



ه) اگر موصی بلاوارث باشد و ظرف ده سال مقرر در قانون امور حسبی وصیت نامه ابراز شود و برای تحریر ترکه آگهی نشده باشد، مفاد وصیت نامه به ترتیب مذکور در بند «د» آگهی و به همان ترتیب عمل می شود و باقی ملک پس از ده سال اگر وارثی پیدا نشد به نام دولت ثبت خواهد شد.

ز) اگر ورثه یا اشخاص دیگر ذینفع وصیت نامه دیگری ابراز کند که موصی از وصیت اول خود رجوع کرده و وصیت دوم مورد تصدیق تمام ورثه و اشخاص باشد ملک طبق وصیت نامه دوم ثبت خواهد شد و اگر اختلافی باشد موقوف به صدور حکم نهایی از دادگاه می باشد.

ح) در صورتی که وصیت به طور کلی باشد مثل ثلث اموال، ورثه می تواند ملک معین را ثلث قرار داده و باقی املاک را بنام خود ثبت کند یا ثلث را از اموال دیگر تعیین کرده و تمام ملک ثبت شده را به نام خود ثبت کنند مگر اینکه در وصیت نامه ترتیب دیگری ذکر شده باشد.

ط) پس از ثبت ملک بنام ورثه یا موصی له، هیچگونه وصیت نامه دیگری پذیرفته نخواهد شد. (مواد ۱۳، ۱۱، ۱۰، ۹، ۷، ۶، ۵ و ۱۴ آیین نامه ی ماده ۲۹۹ قانون امور حسبی)^۱

بند سوم: صدور سند برای موقوفات عام

به موجب بخشنامه ۳/۶۲۵-۵۲/۲/۲۳ با توجه به مقررات اوقاف، واحدهای ثبتی می توانند در صورت تقاضای اداره اوقاف اسناد مالکیت موقوفات عام را طبق مقررات صادر، تسلیم و مراتب را هم جهت اطلاع متولی ابلاغ نمایند.^۲

در این رابطه باید به این نکته مهم توجه داشت متصدی درخواست ثبت موقوفات عام متولیان این املاک هستند که باید ظرف شصت روز از تاریخ انتشار اولین آگهی مقدماتی اقدام به تقاضای کنند هر گاه متولیان موقوفات عام اقدام به تقاضای ثبت املاک موقوفه نکنند اداره

^۱ - شهری، غلام رضا، حقوق ثبت اسناد و املاک کشور، ص ۸۸-۸۹

^۲ - آذرپور، حمید، حجتی اشرفی، غلام رضا، بخشنامه های ثبتی



اوقاف می تواند پس از انقضای ۳۰ روز درخواست ثبت ملک را بنمایند. پس از انقضای ۳۰ روز نیز هرگاه متولی اقدام به تقاضای ثبت نماید در خواست اداره اوقاف بلا تعقیب خواهد ماند.^۱

بند چهارم: صدور سند به استناد حکم دادگاه

ثبت و صدور سند به استناد حکم تملیک دادگاه نیاز به تنظیم سند در دفاتر اسناد رسمی نداشته و اداره ثبت باید متصرف را جانشین مدیون بشناسد و اگر ملک به نام مدیون به ثبت رسیده باشد باید مطابق همان حکم، ملک را بنام محکوم له - همانند مورد انتقال - ثبت نموده و سند مالکیت صادر نماید. بدیهی است باید بی اعتباری سند مالکیت اولیه به دفتر اسناد رسمی اعلام گردد.^۲

بند پنجم: صدور سند مالکیت اجرایی

ادارات ثبت پس از طی تشریفات اجرایی و تنظیم و ثبت سند انتقال و تنظیم سند انتقال و اعلام مراتب به دفاتر اسناد رسمی مبنی بر بی اعتباری سند مالکیت قبلی به تقاضای خریدار نسبت به صدور سند مالکیت انتقال اقدام نمایند.^۳

بند ششم: صدور سند مالکیت برای تمام طبقات آپارتمان حسب در خواست مالک:

نسبت به آپارتمانهایی که با رعایت ظوابط مقرر تفکیک شده است، در صورت درخواست مالک، اداره ثبت بر اساس صورت مجلس تفکیکی و با ابطال سند مالکیت اولیه در مورد هر یک از آپارتمانها، سند مالکیت تفکیکی جداگانه صادر و تسلیم نمایند.^۱

^۱ - شهری، غلام رضا، حقوق ثبت اسناد و املاک کشور، ص ۳۰

^۲ - اصغر زاده بناب، مصطفی، حقوق ثبت کاربردی، ص ۱۱۲

^۳ - آذرپور، حمید، حجتی اشرفی، غلام رضا، بخشنامه های ثبتی، بخشنامه ۳/۸۱۴۹ - ۵۳/۹/۱۷



بند هفتم: سند مالکیت اعیانی

در فرهنگ کتبی در تعریف اعیان به آمده است: اعیان عبارت از هر شیء مادی است که ملصق به غیر منقول، مخصوصاً زمین باشد. اعیان جمع عین است. خانه، دکان، اشجار و حتی مجرای قنات مشمول تعریف تعریف اعیان است.^۲

هنگامی صدور سند مالکیت اعیانی مقدور است که: اولاً ملک مورد نظر ثبت دفتر املاک شده باشد، ثانیاً مالک به موجب سند رسمی به طرف قرارداد اجازه احداث اعیانی به ملکیت احداث کننده اعیانی داده باشد، خلاصه قرارداد ذیل ثبت دفتر املاک قید و با درخواست متقاضی اداره ثبت وقت تعیین حدود و حقوق ارتفاقی اعیانی را به مالکین عرصه و مجاورین اخطار می نماید و هرگاه اختلافی وجود نداشت سند مالکیت را به نام صاحب اعیان صادر می نماید. در صورت بروز اختلاف و ارائه گواهی رجوع به دادگاه از تاریخ تنظیم صورت مجلس تا سی روز، از صدور سند مالکیت تا صدور حکم نهایی خودداری می شود.^۳ ماده ۱۰۴ مکرر آیین نامه قانون ثبت مقرر می دارد: «چنانچه پس از ثبت ملک در دفتر املاک، مالک آن به موجب سند رسمی قراردادی منعقد نماید که بالتبجیه اعیان احداثی در آن ملک به ملکیت طرف قرارداد که مجاز در احداث اعیانی بوده، مستقر گردد مالک اعیانی پس از انجام عمل می تواند سند مالکیت آن را از اداره ثبت بخواهد».

بند هشتم: صدور سند مالکیت تجمیعی

طبق ماده ۱۱۰ آیین نامه قانون ثبت هرگاه ملک مشاع در نتیجه انتقالات به یک نفر منتقل شود در صورت تقاضای مالک در ملاحظات هر یک از صفحات ثبت مربوط به سهام مالکین

^۱ - همان، بخشنامه شماره ۴۴۶۰ / ۳ - ۵۴/۵/۱۸

^۲ - اسکافی، نادر، فرهنگ ثبتی، ص ۳۶

^۳ - تفکریان، محمود، حقوق ثبت املاک، ص ۹۰-۹۱



مراتب ذکر می شود و انتقال مزبور در زیر ثبت آخرین سهم با رعایت مقررات بالا ثبت و اسناد مالکیت اولیه باطل و یک جلد سند مالکیت جدید صادر می شود.

بند نهم: صدور سند مالکیت مشاعی

صدور سند مالکیت مشاعی نشان دهنده این است که دارنده سند نسبت به جزء مشاع از کل مورد ثبت دارای مالکیت است. طبق ماده ۱۱۵ آیین نامه قانون ثبت در املاک مشاع برای هر یک به نسبت سهم او سند مالکیت صادر می گردد. و طبق ماده ۱۲۱ آیین نامه برای هر سهمی از املاک مشاع یک پیش نویس سند مالکیت تنظیم می گردد و حدود کلیه ملک در یکی از پیش نویس ها قید و در بقیه اشاره به پیش نویس مزبور می شود و به همین ترتیب در دفتر املاک در زیر هر سهمی نوشته می شود که حدود مطابق حدودی است که در صفحه شماره فلان نوشته شده. صدور سند مالکیت مشاعی مشکلاتی را برای صاحبان آن فراهم می آورد. مشکلاتی نظیر مشاع بودن مالکیت و مفروز بودن تصرفات مالکین مشاعی. برای حل این مشکل نیز ماده ۴۳ قانون اجرای احکام مدنی مقرر می دارد: در مواردی که حکم خلع ید علیه متصرف ملک مشاع به نفع مالک قسمتی از ملک مشاع صادر شده باشد از تمام ملک خلع ید می شود. ولی تصرف محکوم له در ملک خلع ید شده مشمول مقررات املاک مشاعی است.

بند دهم: صدور سند مالکیت اراضی موضوع قانون اصلاحات ارضی

طبق ماده ۱۴۲ قانون ثبت اسناد و املاک کشور، املاکی که درباره آنها تقاضای ثبت نشده و به ثبت نرسیده باشد و در اجرای قانون اصلاحات ارضی به زارعان واگذار شده باشد احتیاجی به تقاضای ثبت از طرف منتقل الیه نیست. ثبت محل مکلف است بر طبق انتقالاتی که واقع شده یا می شود پرونده ای به نام هر یک از خریداران تشکیل داده و اعم از اینکه ملک به صورت مشاع یا مفروز به زارع منتقل شده باشد بدون انتشار آگهی نوبتی حصه متصرفی زارع را تحدید و به صدور سند مالکیت اقدام نمایند. این عملیات از پرداخت هر گونه حق الثبت و هزینه مقدماتی و بهای سند مالکیت و سایر هزینه های مربوط معاف است.



بخش دوم: نگاهی به قانون تعیین تکلیف ثبتی اراضی و ساختمانهای فاقد سند

رسمی

در اجرای ماده ۱ قانون تعیین تکلیف اراضی و ساختمانهای فاقد سند اراضی کشاورزی، نسق های زراعی، باغات و ساختمانهایی که دارای سابقه ثبت به نام اشخاص است و متقاضی تمام یا قسمتی از آن را به صورت سند عادی خریداری کرده و موفق به اخذ سند مالکیت نشده است و املاکی که دارای سابقه ثبت است و متقاضی مالک رسمی مشاعی است و تصرفات وی در محل مجزی شده و به دلیل عدم دسترسی به سایر مالکین مشاعی موفق به اخذ سند مالکیت نشده اند مشمول این قانون خواهند بود.^۱ به این ترتیب املاکی که فاقد هرگونه سابقه ثبتی هستند و وضعیت و مشخصات اولیه آنها مشخص نیست امکان تعیین تکلیف توسط قانون جدید برایشان مقدور نخواهد بود. منظور از سابقه ثبت این نیست که اسم متقاضی کنونی صدور سند در سابقه ملک وجود داشته باشد، بلکه منظور این است که ملک تا پیش از آنکه به تصرف قانونی متقاضی در آید باید دارای مالک بوده باشد.^۲ مشمولین قانون که آنها را بر شمردیم در صورتی می توانند متقاضی سند مالکیت باشند که شرایط زیر را دارا باشند:

(۱) فوت مالک رسمی و حداقل یک نفر از ورثه وی

(۲) عدم دسترسی به مالک رسمی و در صورت فوت وی عدم دسترسی به حداقل یک نفر از ورثه وی

(۳) مفقود الاثر بودن مالک رسمی و حداقل یک نفر از ورثه وی

(۴) عدم دسترسی به مالکان مشاعی در مواردی که مالکیت متقاضی، مشاعی و تصرفات وی در ملک مفروز باشد. (ماده ۱ قانون تعیین تکلیف).

^۱. www.kh.ssaa.ir

^۲. www.bananews.ir



برای احراز موارد فوق الذکر باید بر اساس تبصره ۲ ماده ۱ در صورت فوت مالک رسمی و وراثت وی از سازمان ثبت احوال کشور، در صورت مفقود الاثر بودن با حکم قطعی دادگاه صالح، هم چنین در صورت عدم دسترسی از نیروی انتظامی یا شهرداری محل یا سایر مراجع ذی صلاح یا شهادت شهود یا تحقیقات محلی استعلام نمود تا وجود شرایط مقرر در قانون احراز گردد.

در یک جمع بندی کلی افرادی می توانند تقاضای صدور سند مالکیت نمایند که ملکشان اولاً - دارای سابقه ثبت باشد و ثانیاً - یکی از سه شرط زیر رداشته باشد:

۱) اراضی کشاورزی، باغات و ساختمانهایی که دارای سابقه ثبت به نام اشخاص است و متقاضی تمام یا قسمتی از آن را به صورت عادی خریداری کرده و به واسطه وجود موانع قانونی^۱ موفق به اخذ سند مالکیت نشده باشد.

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

^۱ - منظور از موانع قانونی: مقرراتی است از قبیل:

الف - قوانین مربوط به خرید و فروش زمین که معامله با سند عادی، برخلاف قوانین اراضی شهری و زمین شهری انجام پذیرفته است

ب - مقررات مربوط به افراز و تفکیک و محدودیتهای مربوط به اجازه صدور سند که خارج از اراده طرفین است و الزام از طریق دادگاه غیر مقدور است

ج - مواردی که انجام معامله در دفاتر اسناد رسمی مانع قانونی ندارد لیکن یکی از طرفین ممتنع است، طرف مقابل برای الزام وی باید به مراجع دادگستری مراجعه نماید نه هیات حل اختلاف.



بند اول: مستثنیات قانون

در قسمت قبلی مشمولین قانون مذکور را برشمردیم. این در حالی است که قانونگذار بطور صریح یا ضمنی املاکی را از شمول قانون خارج کرده است. ماده ۲ قانون تعیین تکلیف مقرر می دارد: «اراضی دولتی، عمومی، ملی، منابع طبیعی و موات از شمول این قانون مستثنی می باشد».

علاوه بر استثنائات مذکور در ماده ۲ قانون تعیین تکلیف موارد دیگری نیز وجود دارد که امکان صدور سند برای آنها نمی باشد:

الف - اراضی و املاکی که فاقد سابقه ثبت هستند؛

ب - اراضی که فقط با چهار دیواری محصور و فاقد بنا باشد به عبارتی زمین به تنهایی از شمول قانون خارج است؛

ج - اراضی و املاکی که مالک رسمی آن در قید حیات است و می توانند از طریق مراجعه به دفاتر اسناد رسمی ملک را به صورت رسمی خریداری نمایند؛

د - اراضی و املاکی که که مالک رسمی آن فوت کرده و متقاضی جهت انتقال رسمی ملک به ورثه دسترسی دارد و امکان انتقال رسمی از طریق دفاتر اسناد رسمی وجود دارد؛

ر - افرادی که املاک متعلق به موسسات دولتی را تحت هر شرایطی در اختیار دارند؛

مشمول این قانون نمی باشند و چنانچه متقاضیان این املاک و اراضی ثبت نام نمایند علاوه بر اینکه تقاضای آنها در هیات های رسیدگی رد خواهد شد وجوه واریزی نیز مسترد نخواهد شد.^۱

^۱. www.kh.ssaa.ir



قبل از آنکه شرح اموالی که مالک خاص ندارند داده شود، لازم است مالکیت تعریف کرد:

«مالکیت حقی است که شخص نسبت به عین خارجی دارد و می تواند همه گونه تصرف در آن بنماید و هر گونه انتفاعی را از آن ببرد، مگر آنکه قانون استثناء کرده باشد.» (ماده ۳۰ قانون مدنی)

این تعریف، تعریف مالکیت فردی است که هر یک از افراد جامعه می تواند آن را دارا باشد. در مقابل اموالی که موضوع مالکیت فردی قرار می گیرد، اموالی هستند که مالک خاص ندارد.^۱

بند دوم: تقسیم بندی انواع اراضی

اراضی را از چند منظر می توان تقسیم بندی کرد که عبارتند از:

الف - موقعیت و محل استقرار

این اراضی به دو نوع تقسیم می شود:

۱- اراضی شهری یا اراضی واقع در محدوده شهر: برابر ماده ۲ قانون زمین شهری مصوب ۱۳۶۶/۶/۲۲ «اراضی شهری زمین هایی است که در محدوده قانونی و حریم استحفاظی شهرها و شهرکها قرار گرفته است...».

۲- اراضی غیر شهری یا اراضی خارج از محدوده شهری: اراضی که خارج از محدوده شهر و شهرک واقع است.

^۱ - امامی، سید حسن، حقوق مدنی، ج اول، ص ۴۱



ب - از نظر بهره برداری

شامل اراضی بابر، دایر، موات، اراضی ملی و جنگلها می شود که متعاقباً تشریح خواهد گردید. اراضی جمع ارض میی باشد که در فارسی به این زمین گفته می شود. در اصطلاحات ذیل بکار رفته است. هم چنین از جهاتی دیگر نیز اراضی تقسیم بندی می شود که در فقه و منابع اسلامی بیان شده است^۱

ج - انواع اراضی از دیدگاه اسلام

(۱) زمین بایر از اصل یا موات بالاصاله

(۲) زمین بایر عارضی یا موات بالعارض

(۳) زمین آباد از اصل یا محیاء بالاصاله (در حکم زمین موات بوده و در قوانین، جزء انفال می باشد)

(۴) زمین آباد عارضی یا محیاء بالعارض^۲

(۵) ملک خصوصی که ممکن است یک یا چند نفر مالک داشته باشد. بطور کلی انواع اراضی را می توان به شرح زیر تقسیم بندی نمود: اراضی موات، بایر، دایر، ملی^۳ که در زیر تعاریف آنها را ذکر می کنیم.

^۱ - حسن زاده، بهرام، حقوق تحلیلی اراضی و املاک، ص ۲۴

^۲ - حسینی، سید جعفر، م. مکارم، مالکیت زمین در اسلام، ص ۶

^۳ - حسن زاده، بهرام، حقوق تحلیلی اراضی و املاک، ص ۲۴



۱- اموال دولتی و عمومی

دولت برای انجام خدمت عمومی و اجرای وظایف خود، اموال گوناگونی در اختیار دارد و به تناسب موارد از هر یک استفاده خاصی می کند. اموال دولتی^۱ به معنای عام را می توان به دو دسته تقسیم کرد:^۲

(۱) اموال عمومی - این اموال بر دو قسم است:

الف: اموالی که مستقیماً در اختیار عموم برای بهره برداری قرار داده می شود مانند پل ها، خطوط راه آهن، موزه، کتابخانه های عمومی و پارکها....^۳

مشترکات عمومی چنانکه از نام آن معلوم می شود اموالی است که متعلق به عموم می باشد و طبق ماده ۲۳ قانون مدنی استفاده از آنها برای افراد مطابق قوانین مربوط به آن خواهد بود. هیچ یک از افراد نمی تواند در این گونه اموال تصرفی نمایند که دیگران از استفاده از آن محروم گردند. به عبارت دیگر تملک این اموال بوسیله افراد در مواد ۲۴ و ۲۵ قانون مدنی صریحاً منع گردیده است. ماده ۲۴ قانون مدنی مقرر می دارد: «هیچ کس نمی تواند طرق و شوارع عامه و کوچه هایی که آخر آنها مسدود نیست تملک کند». ولی کوچه هایی که آخر آنها مسدود است هرگاه ملک افراد باشد آنها می توانند در آن هر گونه تصرفی بنمایند، به عنوان مثال هرگاه کوچه بن بستی متعلق به یکی از خانه های مجاور است و خانه های دیگر در آن حق عبور دارند، مالک کوچه می تواند با توافق دیگران آن را جزء خانه خود بنماید. و هرگاه کسی حقی در آن کوچه نداشته باشد مالک می تواند هر گونه تصرفی که بخواهد در آن بکند و

^۱ - دکتر جعفری لنگرودی اموال دولتی را به اموال شخص اداری (خواه دولت باشد خواه شهرداری) تعبیر کرده است.

^۲ - کاتوزیان، ناصر، حقوق مدنی، ش ۶۴، ص ۶۵

^۳ - جعفری لنگرودی، محمد جعفر، حقوق اموال، ش ۶۹، ص ۴۶



موافقت دیگران لازم نیست. و هرگاه کوچه بن بست نباشد مانند کوچه هایی است که آخر آنها مسدود نیست و از مشترکات عمومی است.^۱

ب: اموالی که اختصاص به یک خدمت عمومی داده شده است مانند بیمارستان عمومی و اشیاء مورد نیاز این بیمارستان.

۲) اموال اختصاصی دولت و هر شخص حقوقی حقوق عمومی که در آن اموال مانند اشخاص خصوصی عمل می کنند. اموال شخص اداری اگر متعلق به دولت باشد اموال دولتی نامیده می شود (ماده ۲۶ قانون مدنی) مانند مزارع نمونه دولتی و یاقنات شهرداری که آب آن را برای مصرف باغات می فروشد. اینجا قواعد تملک خصوصی حکومت می کند.^۲ و تقاضای ثبت املاک دولتی و املاکی که به موجب قوانین خاص در مالکیت دولت قرار می گیرد از طرف سازمانهای مربوطه به عمل می آید.^۳ مراد از سازمانهای مربوطه اداره دارایی و شهرداری محل می باشد که مکلف به درخواست ثبت املاک متعلق به دولت و شهرداری می باشند.^۴ شهرداری هم مانند دولت دارای اموال عمومی و اختصاصی می باشد. بنابر این نباید عبارت (اموال عمومی) را در کنار (اموال دولتی) نهاد که موجب اشتباه خواننده گردد. ماده ۲۶ قانون مدنی نیز گواه این مطلب است که شهرداری همانند دولت دارای اموال عمومی می باشد.

۲- اراضی ملی

جنگل ها و مراتع از اموال عمومی و به تعبیر فقها و قانون اساسی از جمله انفال محسوب و بسیار مورد توجه قانونگذار قرار گرفته است و از اهمیت و جایگاه ویژه ای در ادامه حیات اجتماعی و اقتصادی مملکت برخوردار می باشد و ویژگی های خاص خود را دارد. در مقایسه اراضی ملی و موات باید گفت: اراضی ملی قابلیت استفاده دارد ولی اراضی موات هیچ قابلیت

^۱ - امامی، سید حسن، حقوق مدنی، ج اول، ص ۴۱

^۲ - جعفری لنگرودی، محمد جعفر، حقوق اموال، ش ۶۹، ص ۶۴

^۳ - آذرپور، حمید، حجتی اشرفی، غلام رضا، بخشنامه های ثبتی، ص ۱۰۸

^۴ - شهری، غلام رضا، حقوق ثبت اسناد و املاک کشور، ص ۳۲



استفاده ندارد. مرتع نیز در آن گونه های جنگلی و گیاهان جنگلی برای دام است. ماده ۶۴ قانون حفاظت و بهره برداری از جنگل ها و مراتع مصوب ۱۳۴۶/۵/۲۵ مقرر می دارد: «مساحت مراتع مذکور در بند ب ماده ۴ قانون ملی شدن جنگلها حداکثر تا دو برابر مساحت اراضی مزروعی و آیش و باغات و قلمستانها خواهد بود».

تبصره ۱ - «دامداران دهات و مزارع مربوط مجاور موضوع ماده فوق در استفاده از مراتع مازاد با رعایت مقررات و قوانین حق تقدم خواهد داشت».

اداره متولی جنگل ها و مراتع، سازمان منابع طبیعی می باشد.

ماده ۱ قانون ملی شدن جنگلها و مراتع مقرر می دارد: «از تاریخ تصویب (۱۳۴۷/۱۰/۲۷) این تصویب نامه قانونی، عرصه و اعیانی کلیه جنگلها و مراتع و بیشه های 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».

ماده ۲ نیز مقرر می دارد: «حفظ و احیا و توسعه منابع فوق و بهره برداری از آنها بر عهده سازمان جنگلبانی ایران است».^۱ در همین راستا بند ۳۴۷ بخشنامه های ثبتی مقرر می دارد: «با توجه به ماده ۱ قانون ملی شدن جنگلها مصوب ۱۳۴۱/۱۰/۲۷ از پذیرش تقاضای ثبت و تحدید حدود و صدور سند مالکیت املاک مشمول قانون مذکور، به نام اشخاص خودداری کند».^۲ هم چنین بند ۲۵۰ نیز مقرر می دارد: «در اجرای ماده ۱۳ قانون ملی شدن جنگلها و مراتع کشور مقتضی است ضمن تسریع در اعمال مقررات ماده مزبور مفاد ماده ۲۹ قانون اصلاح قانون حفاظت و بهره برداری از جنگلها و مراتع کشور مصوب مرداد ماه ۱۳۴۶ را نیز که ذیلاً نقل می گردد مورد توجه قرار دهند و برابر آن عمل نمایند. ماده ۲۹ در کلیه اقدامات ثبتی که، نسبت به منابع طبیعی ملی شده به عمل می آید سازمان جنگلبانی از پرداخت مالیات و عوارض ثبتی و

^۱ - حسن زاده، بهرام، حقوق تحلیلی اراضی و املاک، ص ۴۰



هرگونه حق الثبت و هرگونه الصاق تمبر معاف است ولی حقوقی که به سردفتران اسناد رسمی تعلق می گیرد باید به وسیله سازمان جنگلبانی پرداخت گردد».^۱

اظهار نظر شورای نگهبان در قسمتی از مقررات راجع به اراضی ملی و سکوت آن در سایر موارد و هم چنین وضع و تصویب مقررات جدید در این خصوص و یا اصلاح برخی قوانین سابق مطابق اصل چهارم قانون اساسی موید مشروعیت این مقررات و مطابقت آنها با موازین و معیارهای شرعی و اسلامی می باشد. پس از تصویب قانون ملی شدن جنگلها و مراتع، قانونی تحت عنوان قانون حفاظت و بهره برداری از جنگلها و مراتع به تصویب رسید که در ماده ۳۴ این قانون وزارت جهاد سازندگی موظف گردید ظرف سه سال اراضی، جنگل های شمال و مراتع ملی غیر مشجر کشور را که تا پایان سال ۱۳۶۵ بدون اخذ مجوز قانونی تبدیل باغ یا زراعت آبی شده و یا برای طرحهای تولید دام و آبزیان و سایر طرحهای غیر کشاورزی مورد استفاده قرار گرفته اند بر اساس تشخیص کمیونی مرکب از نمایندگان جهاد سازندگی و در قبال دریافت اجاره بها با قیمت تعیین شده واگذار یا به فروش برساند، بدیهی است از زمین های منابع ملی تصرف شده بعد از تاریخ مذکور بدون قید و شرط خلع و ید خواهد شد. باتوجه به اینکه قانون حفاظت و بهره برداری از جنگلها و مراتع با قانون ملی شدن جنگلها و مراتع (ماده ۱ مصوب ۱۳۴۱) در تعارض است به همین دلیل باید تفسیر شود: اراضی جنگلی و جلگه ای شمال که جنگل تکامل نیافته ای گفته می شود که مسطح و هموار بوده حداکثر ارتفاع آن از سطح دریا کمتر از (۲۰۰ متر با شیب کمتر از ۱۰/۱ می باشد) که محدوده آن از آستارا تا گیلداغی که در هر هکتار کمتر از پنجاه متر مکعب باشد و هم چنین مراتع ملی غیر مشجر که دارای پوشش نباتات خودرو بوده و با توجه به سابق چرا، عرفاً مرتع شناخته می شود. بنابر این جنگل های جلگه ای که در محدوده شمال واقع نمی شود و هم چنین جنگل شمشاد و مراتع مشجر شامل این قانون نمی شود. تصرف در اینگونه زمینها باید قبل از سال ۱۳۶۵ صورت گرفته و تا زمان تصویب این قانون ادامه یافته باشد. بنابراین تصرف بعد از این

^۱ - آذرپور، حمید، حجتی اشرفی، غلام رضا، بخشنامه های ثبتی، ص ۱۴۹ و ۱۴۵



تاریخ موجب قرار گرفتن این قانون و مشمول آن نیست. همچنین متصرف می بایست به صورت غیرمجاز زمین های ذکر شده را اختصاص به باغ و یا زراعت آبی و یا طرح های تولید دام و آبزیان داده باشد.^۱

۳- اراضی موات

اراضی موات یک دسته از اراضی عمومی بشمار می آید که با توجه به نظریات فقهی فقها جزء انفال محسوب و به عنوان (ما یختص بالامام) تعبیر می شود. پس از پیروزی انقلاب اسلامی با صراحت مقررات وضع شده در این خصوص اراضی موات را متعلق به دولت دانسته و اسناد مالکیت سابق این اراضی را باطل اعلام نموده است. عدم شناخت تعاریف اراضی بخصوص اراضی موات و بایر موجب می گردد احکام هر یک از این نوع اراضی تداخل پیدا نمایند. چنانچه در مرحله اجرا خسارت جبران ناپذیری در اجرای قوانین نظیر قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری و کیفیت عمران آن و دیگر قوانین مطرح می گردد. هم چنین در قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری و کیفیت عمران آن مصوب ۱۳۵۸/۴/۵ در خصوص مالکیت این گونه اراضی اظهار نظر نموده است. پس از پیروزی انقلاب چند قانون مهم در خصوص اراضی خارج و داخل محدوده شهرها به طور مجزا تصویب شد که در آن تعاریفی از زمین موات به عمل آمده است.^۲

بخش سوم: نسخ ضمنی مواد ۴۷ و ۴۶ قانون ثبت توسط قوانین موخر

اصولاً پایه و اساس مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ و هم چنین قانون تعیین تکلیف ثبتی اراضی فاقد سند به رسمیت بخشیدن و به ثبت رسانیدن اسناد بیع توسط سند عادی است؛ و این موضوع هم در منطوق مواد مذکور مشاهده می گردد و هم طرز اعمال آن در سطح کشور به گونه ای است که متقاضی ثبت در صورت احراز انتقال و تصرف ملک، مالک شناخته شده و کافی است

^۱ - حسن زاده بهرام، حقوق تحلیلی اراضی و املاک، ص ۳۷۲ و ۴۰

^۲ - حسن زاده، بهرام، حقوق تحلیلی اراضی و املاک، ص ۲۶



کسی که ملک بنام وی در دفتر املاک ثبت شده انتقال مالکیت را تایید نماید و یا به گونه ای دیگر از جمله رای قطعی دادگاه انتقال مالکیت به متقاضی اثبات شود در این صورت متقاضی، مالک شناخته می گردد؛ گرچه هنوز ملک در دفتر املاک بنام شخص فروشنده اول است؛ لذا این مواد قانونی نسخ ضمنی مواد ۲۲ و ۴۶ و ۴۸ قانون ثبت حداقل در محدوده اعمال خود است. بنابراین می توان گفت که با تصویب قوانین موخر از جمله مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ از اعتبار مواد ۲۲ و ۴۶ و ۴۸ قانون ثبت تا حد زیادی کاسته شده است.

اداره حقوقی وزارت دادگستری در نظریه مشورتی شماره ۷/۵۳۹۷ خود چنین نظر داده است:

اولاً در مورد املاکی که به ثبت رسیده و یا طبق مقررات ماده ۴۷ قانون ثبت، ثبت معاملات در مورد آنها الزامی شده است. مفاد ماده ۴۸ قانون ثبت ناظر به آن است که سند ثبت نشده قابل استناد در ادارات و محاکم نیست؛ به عبارت دیگر به عنوان دلیل قابل ارائه در مراجع رسمی نمی باشد ولی ماده مذکور محاکم و ادارات را از پذیرش سایر مدارک و دلایل برای اثبات انجام معامله منع نکرده است و اساساً ثبت جزء شرایط صحت معامله نیست و عدم ثبت هم مبطل معامله انجام شده نخواهد بود.

ثانیاً در مورد املاکی که به ثبت نرسیده و ثبت معامله هم طبق ماده ۴۷ قانون ثبت ضروری نمی باشد، اگر اصالت سند عادی در دادگاه محرز شود در واقع عقد بیع و حق مشتری بر مبیع احرار گردیده است و دادگاه باید مطابق مفاد آن عمل کند.

نتیجه گیری

در جمع بندی و نتیجه گیری پایانی و نهایی مقاله باید گفت از آن جایی که لازم است مالکیت ملک محفوظ بماند، تنظیم سند رسمی، از اهمیت فراوانی برخوردار است؛ به ویژه در مورد دعاوی که در دادگاه ها در خصوص املاک مطرح می شود، اسناد رسمی نقش بی بدیلی در اثبات ادعا ایفا می کنند. به همین دلیل سامانه ای جهت درخواست سند مالکیت ایجاد شده است که با مراجعه به آن بتوان درخواست صدور سند مالکیت نمود. برای صدور سند رسمی



برای اراضی فاقد سند، باید از طریق سامانه ثبت ملک سازمان ثبت اسناد و املاک کشور اقدام کرد. این سامانه برای تسهیل فرآیند صدور سند برای املاک فاقد سند طراحی شده است. در گذشته، بسیاری از املاکی که به اشخاص تعلق داشتند، فاقد سند رسمی محسوب می شدند به این معنا که صرفاً برخی مالکان برگه ای قدیمی که نشانگر مالکیت آنها بر ملکشان بود را در اختیار داشتند و این در حالی است که با گذشت زمان و تصویب قوانین ناظر بر ثبت املاک در کشور، نیاز بود تا این دسته از مالکان نیز بتوانند املاک خود را به ثبت رسانیده و برای آنها سند دریافت نمایند. اهمیت گرفتن سند رسمی برای املاک که به هر دلیلی فاقد سند هستند، به این خاطر است که توان اثباتی اسناد رسمی اصولاً بیشتر از اسناد عادی می باشد. مسئله ثبت املاک و اخذ سند مالکیت از مباحث مهم حقوق ثبت می باشد که در جهت حفظ و حراست از اموال مردم و نظم و سامان دادن به معاملات آنها وضع گردیده است. در همین راستا ماده ۲۲ قانون ثبت نیز تنها کسی را مالک می داند که ملک طی تشریفات قانونی به نام او به ثبت رسیده باشد. در این بین عده ای از افراد جهت انتقال اموال خود از مزایای چشم گیر انتقال با سند رسمی خودداری کرده و اقدام به معامله با سند عادی نموده اند. برای حل مشکل املاک فاقد سند، ماده ۱۴۷ قانون ثبت به تصویب رسیده است که بر اساس این مواد، نحوه گرفتن سند مالکیت برای املاک فاقد سند مورد توجه قرار گرفته است و پس از آن هم در قانونی موسوم به « قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان های فاقد سند رسمی » به تصویب رسیده است. در قانون مذکور، مقرر شده است که برای صدور سند ملکی برای ساختمان های ایجاد شده بر روی زمین های با سابقه ثبت و نیز صدور سند مالکیت برای زمین های کشاورزی و نسق های زراعی و باغات که بنا به دلایلی همچون فوت کردن مالک و یا عدم دسترسی به مالک و یا مفقود الاثر بودن وی، امکان صدور سند مالکیت وجود نداشته است، هیاتی بنام هیات حل اختلاف ثبتی تشکیل می شود لذا به طور کلی، در این شرایط می توان اقدام به گرفتن سند رسمی مالکیت نمود:



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

- املاکی که دارای سابقه ثبت است و متقاضی، مالک رسمی ملک مشاع بوده است و به دلیل عدم دسترسی به سایر مالکان ملک مشاع و یا فوت سایر مالکان و یا ورثه آنها، گرفتن سند مالکیت شش دانگ امکان پذیر نمی باشد؛

- املاکی که عرصه آنها وقف شده است و متقاضی، عرصه را با حق احداث اعیان اجاره کرده است ولی موفق به گرفتن سند مالکیت برای اعیان نشده است که در این صورت، طبق راهکارهای حقوقی ارائه شده، این افراد می توانند اقدام به دریافت سند برای املاک فاقد سند نموده و مشکل خود را برطرف نمایند. لذا منظور از سند، دریافت سند رسمی در مواردی که در فوق ذکر گردید می باشد.

نکته مهمی که باید به آن توجه داشت آن است که درخواست صدور سند تک برگی و رسمی از طریق سامانه ثبت ملک، صرفاً محدود به مواردی است که فوقاً ذکر گردید. لذا اشخاص زیر نمی توانند برای ثبت سند مالکیت در این سامانه درخواست طرح نمایند:

- اراضی و املاکی که سابقه ثبتی نداشته باشند
- املاک فاقد بنا اعم از اینکه محصور یا غیر محصور باشند
- املاک و اراضی که مالک آنها در قید حیات است و امکان دسترسی به وی برای تنظیم سند رسمی وجود دارد املاک و اراضی که مالک آنها فوت کرده است ولی متقاضی، برای ثبت ملک به ورثه وی دسترسی داشته و امکان انتقال سند رسمی از طریق دفاتر اسناد رسمی وجود دارد.



منابع و مآخذ

الف) کتب

- آذرپور، حمید؛ حجتی اشرفی، غلامرضا، ۱۳۸۲، بخشنامه های ثبتی، چاپ پنجم، تهران، نشر گنج دانش
- اباذری فومشی، منصور، ۱۳۸۶، نحوه عملی تنظیم و نگارش قولنامه (مبانی و ماهیت حقوقی)، چاپ اول، تهران، نشر خط سوم
- اصغرزاده بناب، مصطفی، ۱۳۹۰، حقوق ثبت کاربردی (دعای و اعتراضات ثبتی مربوط به املاک)، جلد اول، چاپ اول، تهران، انتشارات مجد
- امامی، سید حسن، ۱۳۸۷، حقوق مدنی، جلد ششم، چاپ دوازدهم، تهران، انتشارات اسلامیة
- باختر، سیداحمد، ۱۳۸۹، قانون ثبت اسناد و املاک در رویه قضایی (مشمول بر آراء وحدت رویه هیات عمومی
- تفکریان، محمود، ۱۳۸۶، حقوق ثبت املاک، چاپ دوم، تهران، انتشارات نگاه بینه
- جعفری لنگرودی، محمد جعفر، ۱۳۸۷، حقوق ثبت (ثبت املاک)، جلد اول، چاپ سوم، تهران، انتشارات گنج دانش
- جعفری لنگرودی، محمد جعفر، ۱۳۸۰، حقوق اموال، چاپ پنجم، تهران، انتشارات گنج دانش
- حمیتی واقف، احمد علی، ۱۳۸۲، حقوق ثبت (ثبت املاک، ثبت اسناد و اجرای اسناد رسمی)، چاپ اول، تهران، نشر حقوقدان - دانش نگار



- خمینی (الموسوی)، روح الله، ۱۳، تحریر الوسیله، جلد دوم، چاپ چهارم، تهران، انتشارات اسلامیه
- شمس، عبدالله، ۱۳۸۷، آیین دادرسی مدنی، جلد سوم، چاپ دوازدهم، تهران، انتشارات دراک
- شهری، غلامرضا، ۱۳۸۵، حقوق ثبت اسناد و املاک کشور، چاپ هفدهم، تهران، انتشارات جهاد دانشگاهی
- کاتوزیان، ناصر، ۱۳۸۱، حقوق مدنی - عقود معین ۱ (معاملات معوض و عقود تملیکی بیع معاوضه اجاره و قرض) چاپ هشتم، تهران، نشر شرکت سهامی انتشار با همکاری بهمن برنا
- کاتوزیان، ناصر، ۱۳۸۵، قواعد عمومی قراردادها، جلد اول، چاپ هفتم، تهران، نشر شرکت سهامی انتشار با همکاری بهمن برنا
- نوبخت، یوسف، ۱۳۷۰، اندیشه های قضایی (قانون و مقررات عملیات مقدماتی ثبت املاک)، چاپ سوم، تهران، انتشارات کیهان

ب) مقالات و پایان نامه

- خلعتبری، ارسلان، ۱۳۲۹، دعاوی سند مالکیت (مجله کانون وکلای مرکز) شماره ۱۲
- شهیدی، مهدی، فروش مال غیر منقول بدون تنظیم سند رسمی (مجموعه مقالات حقوقی)، نشر میزان
- صباحی، علی، ۱۳۸۹، تحلیل مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی قانون ثبت و آثار اجرایی آن، شماره ۱۰۶، نشریه کانون سردفتران و دفتریاران



- نصرتی، حمیده، (۱۳۹۲) پایان نامه رویکرد قانون تعیین تکلیف ثبتی اراضی و ساختمانهای فاقد سند رسمی در حل و فصل اختلافات ملکی، دانشگاه آزاد اسلامی واحد گرمی