

## شرحی بر مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی قانون ثبت مصوب ۲۰/۶/۲۱

### مقدمه :

بعد از استقرار مشروطیت به منظور سامان دادن به مساله مالکیت در اراضی و خاتمه دادن به دعاوی انبوه مربوط به اسناد تنظیمی راجع ملاک که بعضاً معارض بوده و همواره به عنوان معضلی برای دولت مطرح بود در اردیبهشت ماه ۱۲۹۰ مجلس دوم قانون ثبت اسناد را در ۱۳۹ ماده تصویب کرد پس از اندک زمانی نارسایی قانون مزبور هویدا شده و اندیشه ترمیم نارساییهای آن قوت گرفت. به همین منظور در فروردین ماه ۱۳۲۰ قانون دیگری تحت عنوان قانون ثبت اسناد و املاک در ۱۲۶ ماده از تصویب مجلس چهارم گذشت. این قانون اصطلاحاً به قانون ثبت اختیاری نیز شهرت یافت. قانون مزبور در سالهای ۱۳۰۶ و ۱۳۰۷ و ۱۳۰۸ اصلاح و تکمیل گردید و بعضی از مقررات آن نیز نسخ شد تا اینکه در ۲۶ اسفند ماه ۱۳۱۰ قانون ثبت اسناد و املاک در ۱۴۱ ماده تصویب و از اول سال ۱۳۱۱ به مورد اجرا گذاشته شد در قانون اخیر که تاکنون نیز مایه اصلی مقررات ثبت اسناد و املاک کشور می باشد در خلال سالهای بعد به مرور تغییراتی داده شد و موارد جدیدی به آن الحاق و بعضی مواد نیز اصلاح یا تکمیل و یا نسخ گردیده است. هدف از این همه جرح و تعدیلهای، کاستن از اختلافات ملکی و افزودن بر اعتبار اسناد مالکیت است.

با همه احوال گسترش جوامع شهری افزایش چشمگیر مهاجرت روستاییان به شهرها که موجب افزایش قیمت زمین و مطرح شدن آن به عنوان کالایی گران قیمت و کمیاب بود باعث توجه خاص عده ای فرص طلب به مسأله زمین و تصرف بخشی عمده ای از اراضی مستعد جهت احداث واحدهای مسکونی در اطراف شهرها توسط آنها شد. بروز این دو عامل متضاد از یک طرف و وجود قوانین دست و پاگیر که هر کی به نحوی نقل و انتقالات اراضی را ممنوع می ساخت از طرف دیگر باعث ظهور مسائل جدید و ایجاد نابسامانی بسیار در امور ثبتی و حقوقی و مراجعات فراوان متصرفین صاحبان اعیانی و مالکین عرصه به مراجع قضایی و مطرح شدن دعاوی متنوع در امور املاک و بالاخره به هم ریختن نظم معاملات و امور جاری دفاتر اسناد رسمی می گردید: به نحوی که راه حل‌های قانونی موجود به لحاظ محدودیت دایره شمول آنها به امور مبتلا به جامعه جوابگوی نیازها مورد اشاره نبود و پیش بینی راه حل‌های جدید و بازنگری جدی در ضوابط موجود را اقتضا می کرد:

لذا ابتدا در سال ۱۳۵۱ مقررات تازه ای در قالب مواد ۱۴۲ تا ۱۵۷ تحت عنوان مواد الحاقی به مجموعه قانونی ثبت ۱۳۱۱ اضافه گردید و موقتاً مشکلات موجود مرتفع گردید: اما دیری نپایید که به دلیل تحولات مهم اجتماعی ناشی از انقلاب اسلامی و تغییرات اساسی در بافت شهری و روستایی کشور باز هم نارسایی این مقررات آشکار شد. در نتیجه روند اصلاح و ترمیم مقررات حاکم به همین جا متوقف نشد زیرا استفاده از مزایای قانون

محدود به چند منطقه معین ( مانند کرمان، شهرکرد، مازندران که در قانون مصوب ۱۳۵۱ محدود به موارد خاص بود) و زمان محدود و متراژ اندک نبود بلکه در سطح مملکت و بر گستره میلیونها مترمربع در سراسر کشور اشاعه داشت. به همین جهت روز به روز لزوم تجدید نظر در قوانین بیشتر احساس می شد تا آنجا که دولت وقت را به فکر چاره ای انداخت. در نتیجه سالهای ۱۳۷۵ و ۱۳۷۰ مقررات دیگری به ترتیب تحت عناوین قانون اصلاح و حذف موادی از قانون ثبت و اسناد و املاک به تصویب رسید و تا حدودی مشکلات موجود در جامعه را مرتفع ساخت. اما در مقررات اخیر التصویب که مشتمل بر هشت ماده و ۱۳ تبصره است علی رغم آیین نامه اجرایی مفصلی که طی ۴۲ ماده در تاریخ ۷۰/۲/۲۱ به تصویب ریاست محترم قوه قضاییه رسیده و به بیان روش اجرای مقررات قانون پرداخت و معذکک بسیاری از احکام و یا موضوعات مندرج در متن قانون یا آیین نامه نیاز هب تجزیه و تحلیل داشت. بدین لحاظ برای حل مشکلاتی که درباره این قانون از حیث رسیدگی به انبوه پرونده ها موجود و مشهود بود مقررات مصوب تا آنجا که مقدور بود مورد بررسی و تجزیه و تحلیل قرار گرفت.

نویسندگان این مقاله کوشیده اند تا با استفاده از تجربیات ذیقیمت کارشناسان حقوقی و ثبئی و قضات دادگستری که سالهای متمادی در هیأتهای نظارت و یا حل اختلاف موضوع قوانین ثبت فعال بوده و همچنین با اتکا بر آرای مهم دیوان کشور و اداره حقوقی دادگستری و نظریات حقوقدانان برجسته قانون و آیین نامه آن را مورد تجزیه و تحلیل قرار

داده و گوشه های تاریک و مبهم مقررات مزبور را روشن کرده و برای مجریان محترم این مقررات در سطح کشور موجبات اشراف کامل تر به ابعاد را فراهم نمایند.

امید است این خدمت ناچیز مورد قبول قرار گرفته و صاحب نظران حقوقی و ثبتی تهیه کنندگان این مقاله را از نظریات خود بی بهره نسازند.

### هدف از تصویب قانون.

با مقایسه این قانون با قانون مصوب سال ۱۳۶۵ و مواد ۱۴۶ و ۱۴۷ و ۱۴۸ و ۱۴۸ مکرر قانون ثبت مصوب سالهای ۵۱ و ۵۲ و ماده ۴ قانون متمم ثبت مصوب سال ۵۴ هدف از تصویب قانون مزبور عمدتاً موارد زیر می باشد.

۱- تعیین وضع ثبتی اعیان املاکی که اشخاص تا تاریخ ۷۰/۱/۱ بر روی زمینهایی ایجاد نموده اند که به واسطه موانع قانونی تنظیم سند رسمی برای آنها میسر نبوده است.

۲- تعیین وضع ثبتی املاک زیر:

الف- اراضی کشاورزی:

ب- نسقهای زراعی؛

ج- باغات اعم از شهری و غیر شهری؛

د- اراضی خارجی از محدود شهر و حریم آن که:

اولاً: اشخاص تا تاریخ ۷۰/۱/۱ خریداری نموده اند.

ثانیاً: مورد بهره برداری متصرفین باشد.

ثالثاً: به واسطه موانع قانونی تنظیم سند یا صدور سند مالکیت برای آنها میسر نبوده است.

تفاوت بند ۱ و ۲ فوق در این است که در بند ۱ ملاک ایجاد اعیانی قبل از ۷۰/۱/۱ می

باشد و تاریخی معامله اصولاً مورد نظر نیست. هدف این بوده است که وضعیت ثبتی اعیان

املاکی که تا تاریخ ۷۰/۱/۱ ایجاد شده و به واسطه موانع قانونی تنظیم سند رسمی برای

آنها میسر نبوده است روشن گردد. در حالی که در قسمت دوم ملاک عمل انجام معامله

تا تاریخ ۷۰/۱/۱ می باشد.

۳ - تعیین تکلیف نسبت به انتقالاتی که به نحو مشاع صورت گرفته اما تصرف به صورت

مفروز می باشد (بند ۲ ماده ۱۴۷)

۴ - تعیین تکلیف نسبت به املاکی که مالکین عرصه و اعیان از یکدیگر جدا بوده و در

مورد معامله اکثراً اعیان ملک می باشد. (بند ۳ ماده ۱۴۷)

۵ - تعیین تکلیف نسبت به اعیان احداث شده در اراضی موقوفه (تبصره ۲ ماده ۱۴۸)

۶ - تعیین تکلیف نسبت به اعیان ایجاد شده در اراضی دولت و شهرداری (تبصره ۳ ماده

۱۴۸)

۷ - تعیین تکلیف نسبت به املاکی که سابقه ثبت نداشته باشد و متقاضی به عنوان مالک

متصرف است (تبصره ۴ ماده ۱۴۸)

بنا بر این هدف از تصویب این قانون و قوانین قبلی پذیرفتن واقعیتهای خارجی موجود در

جامعه و تعیین تکلیف برای انبوهی از خانه ها باغات نسقهای زراعی و اراضی خارج از

محدوده شهرها بود که فاقد سند رسمی بودند و نیز حل مشکلاتی که دارندگان این قبیل

املاک با آن مواجه بودند. چه با اینکه این قبیل مالکین ملکی را خریداری و در آن هزینه

هایی نموده و مورد بهره برداری هم قرار می دادند عملاً نمی توانستند از تمام مزایای

مالکیت خود استفاده نمایند، چرا که قانون یا آنها را مالک نمی شناخت و یا تصرفات

افرازی آنها را تأیید نمی نمود.

**بررسی مراحل مختلف اجرای قانون**

**مبحث اول**

**مراحل مقدماتی**

**اول-انتشار آگهی**

بر اساس تبصره ۲ ماده ۷ قانون ادارات ثبت مکلف شدند از تاریخ لازم الاجرا شدن قانون (۷۰/۸/۱۴) حداکثر ظرف مدت سه ماه از طریق رادیوی استان و نشر آگهی در روزنامه کثیرالانتشار محل یا نزدیک به محل و الصاق آگهی در اماکن و مابر عمومی مراتب را به اطلاع مردم برسانند که ظرف مدت یکسال در خواست خود را به ضمیمه رو نوشت مصدق مدارک تسلیم اداره ثبت محل وقوع ملک نمایند. این مهلت به موجب تبصره ۳ قانون تعیین تکلیف پرونده های معترضی ثبتی که فاقد سابقه بوده و یا اعتراض آنها در مراجع قضایی از بین رفته است مصوب ۷۳/۲/۵، از تاریخ لازم الاجرا شدن آن (۷۳/۴/۱۰) به مدت دو سال دیگر تمدید گردید.

## دوم - تسلیم تقاضا

متقاضی یا قائم مقام قانونی وی باید تقاضانامه را تکمیل نموده و همراه با سایر مدارک و مستندات در فرجه قانونی جدید (دو سال) به اداره ثبت محل تسلیم نماید. متقاضی موظف است نشانی دقیق خود را جهت ابلاغ اوراق و دعوت نامه و سایر مکاتبات در تقاضانامه قید و در صورت تغییر نیز نشانی جدید خود را کتباً به ثبت محل اطلاع دهد. (ماده ۵ آیین نامه)

هرگاه اولیای صغار شهدا از تسلیم تقاضا امتناع نمایند نماینده ولایت فقیه در بنیاد شهید انقلاب اسلامی می تواند پس از احراز امتناع و احراز غبطه صغار ۴۵ روز پس از انتقضای

مدت مقرر در قانون ( دو سال) نسبت به انجام عملیات ثبتی به قائم مقامی از ولی قهری و قمی صغار اقدام به انجام تمهیدات لازم و ثبت نماید (ماده ۹ قانون)

تقاضانامه ( به صورت متحد الشکل) و به تعداد کافی از طرف سازمان ثبت اسناد و املاک کشور تهیه و از طریق ادارات کل ثبت استانها در اختیار واحدهای ثبتی قرار می گیرد تا مجاناً به متقاضیان تسلیم گردد. (ماده ۳ آیین نامه)

نسبت به درخواستهایی که طبق مواد ۱۴۶ و ۱۴۷ و ۱۴۸ و ۱۴۸ مکرر قانون ثبت و ماده ۴ قانون متمم قانون ثبت و همچنین مطابق مواد ۱ و ۲ قانون اصلاح و حذف موادی از قانون

ثبت مصوب ۶۵ در موعد مقرر تسلیم شده و منتهای به صدور رأی نگردیده بر طبق این قانون رسیدگی خواهد شد و نیاز به تجدید تقاضا ندارد. ( ماده ۷ قانون)

اما اگر در مورد تقاضاهایی که قبلاً تسلیم شده و به علت عدم حضور متقاضی یا مالک رای منفی صادر گردیده است متقاضی مایل به طرح مجدد در خواست باشد باید نسبت به تقدیم تقاضای مجدد بر طبق مقررات این قانون اقدام نماید ( تبصره ۱ ماده ۷ قانون)

### سوم- ثبت تقاضا

کلیه درخواستهای واصله به ترتیب وصول در دفتر اداره ۰ دفتر اندیکاتور) ثبت میگردد به علاوه ادارات ثبت مکلفند مراتب را در دو دفتر دیگری که به این منظور تهیه شده ثبت



نموده و یکی از دو دفتر را به اداره کل امور املاک سازمان ثبت ارسال نمایند ( تبصره ۳ ماده ۷ قانون)

ادارات ثبت مکلفند شماره و تاریخ ثبت تقاضانامه ها را در دفتر اندیکاتور ذیل تقاضانامه قید و سپس تقاضانامه ها را به ترتیب در نخستین دفتر ثبت تقاضانامه ثبت نمایند. ( ماده ۶ آیین نامه)

متصدی دفتر تقاضانامه مکلف است پس از وصول مدارک به متقاضی رسید بدهد.

#### چهارم- ثبت در دفتر اوقات

حسب ماده ۱۱ آیین نامه تقاضاهای واصله به ترتیب شماره و تاریخ ثبت در دفتر اوقات نیز ثبت می شود ثبت در دفتر تعیین اوقات آن هم به ترتیب شماره و تاریخ ثبت به منظور حفظ نوبت در رسیدگی به تقاضاها است تا هر تقاضا که زودتر به اداره ثبت واصل شده زودتر مورد رسیدگی قرار گیرد..

علی رغم این قاعده کلی در قانون و آیین نامه مستثنیاتی پیش بینی شده که بعداً ذکر خواهد شد.

#### پنجم- ثبت توافق

به منظور ثبت توافق متقاضی و مالک ( طرفین هر پرونده) دفتری تحت عنوان دفتر ثبت توافق توسط سازمان ثبت تهیه و در اختیار واحدهای ثبتی قرار می گیرد ( ماده ۳ آیین نامه) تا در صورت مراجعه متقاضی و مالک یا مالکین به منظور اعلام توافق رئیس ثبت پس از احراز هویت طرفین و احراز مالکیت مالک یا مالکین توافق آنها در آن دفتر ثبت کرده و هر امضای طرفین برساند. امضای ذیل دفاتر ثبت توافق باید با حضور رئیس یا مسوول ثبت باشد.

علاوه بر آن رئیس یا قائم مقام وی مراتب را در پرونده مربوطه منعکس کرده و سپس دستور انجام اقدامات بعدی را خواهد داد.

## مبحث دوم

### مراجع صالح جهت رسیدگی

بر خلاف ترتیب مقرر در قانون مصوب ۶۵ که رسیدگی به تمام پرونده ها منحصرأ در صلاحیت هیأت های مقرر در آن قانون بود. در قانون فعلی به منظور رسیدگی سریع تر به پرونده ها و اینکه اگر اختلافی بین طرفین وجود نداشته و به امعان نظر قضایی نیازی نباشد و نتیجتاً از اتلاف وقت و صرف هزینه های نابجا جلوگیری گردد دو مرجع مختلف به شرح زیر برای رسیدگی به تقاضاها مقرر گردیده است.

## اول- رئیس ثبت

## دوم- هیأت حل اختلاف

### اول- صلاحیت رئیس یا مسؤول ثبت و نحوه رسیدگی وی به تقاضاها

در ماده یک قانون ( ماده ۱۴۷ اصلاحی) رسیدگی و اتخاذ تصمیم در مورد بعضی از

تقاضاها در صلاحیت رئیس یا مسؤول ثبت محمل قرار داده شده که می توان این موارد را

به دو دسته تقسیم کرد:

الف- در مورد املاک مفروز؛

ب- در مورد املاک مشاع.

الف- رسیدگی به تقاضای املاک مفروز

برای اینکه رئیس ثبت صالح بررسی و رسیدگی باشد باید بین مالک و متصرف توافق وجود

داشته باشد. اما صرف توافق کافی نیست. شرایط دیگری هم لازم است تا نامبرده بتواند با

توجه به بند یک ماده ۱۴۷ قانون دستور ادامه عملیات ثبتی را به نام متصرف به منظور

صدور سند مالکیت بدهد. این شرایط عبارتند از:

۱- احراز تصرف بلا منازع متصرف توسط کارشناس منتخب اداره ثبت:

کارشناس باید حداکثر ظرف ۲۰ روز محل را معاینه نموده ضمن ترسیم نقشه محل مورد تصرف را روی آن منعکس کند. پس از تعیین موقعیت محل حدود و ثغور مساحت عرضه و قدمت اعیان نوع ملک حقوق ارتفاقی شماره فرعی و اصلی بخش و نحوه تصرف و ارزش عرصه و اعیان مراتب را صورت مجلس نموده و به امضای متقاضی و حاضرین برساند. (ماده ۱۳ آیین نامه)

باید توجه داشت که به موجب تبصره الحاقی به ماده مزبور: هر گاه تقاضا بابت قطعه ای مفروز از ملک مشاع باشد پذیرش آن مشروط به احراز مشخص بودن محدوده متصرفی مفروزی بر مبنای ضوابط متعارف محل خواهد بود.

۲- نداشتن معترض

چنانچه به هر نحوی از انحا نسبت به تقاضای متقاضی معترض وجود داشته باشد. رئیس ثبت دیگر صالح به رسیدگی نخواهد بود. کما اینکه در بند ۵ ماده ۱۴۷ هم مقرر شده: چنانچه بین اشخاص در تصرف اختلاف باشد یا اعتراض برسد... موضوع به هیأت حل اختلاف... ارجاع می شود.

۳. ارائه سند عادی مالکیت

مستفاد از بند ۴ ماده ۱۴۷ اگر متصرف نتواند سند عادی مالکیت خود را ارائه نماید موضوع در صلاحیت رئیس اداره ثبت نبوده و باید در هیأت حل اختلاف مورد رسیدگی قرار گیرد.

۴ - عدم تعلق عرصه به اوقاف یا دولت یا شهرداری

در صورتی که اعیان در اراضی متعلق به دولت یا اوقاف یا شهرداری احداث شده باشد رئیس ثبت صالح به رسیدگی نبوده با توجه به بند ۵ ماده ۱۴۷ موضوع در صلاحیت هیأت حل اختلاف خواهد بود.

۵. یکی بودن مالک عرصه و اعیان

حسب بند ۳ ماده ۱۴۷ در مورد مناطقی نظیر مازندران که غالباً عرصه و اعیان جدا از هم بوده و مورد معامله اکثراً اعیان ملک می باشد و آخرین منتقل الیه متقاضی سند مالکیت است هیأت حل اختلاف صالح به رسیدگی است نه رئیس ثبت.

۶ - امکان اتخاذ تصمیم

در بند ۵ ماده ۱۴۷ بدون هیچ توضیحی و به صورت کلی و مطلق آمده است که هرگاه اتخاذ تصمیم برای رئیس ثبت مقدور نباشد موضوع به هیأت حل اختلاف ارجاع خواهد شد. با وجود چنین حکمی به نظر نمی رسد که رئیس ثبت بتواند بدون هیچ جهت

موجهی و بدون اینکه اتخاذ تصمیم واقعاً برایش غیر مقدور باشد پرونده ها را به هیأت حل اختلاف ارجاع نماید. در تأیید این نظر ماده ۱۲ آیین نامه مقرر می دارد که: رئیس اداره ثبت محل نسبت به درخواستهای توافقی بلا معارض و بلا اشکال اعلام نظر نموده و دستور ادامه عملیات ثبتی را صادر و بقیه را به حل اختلاف ارجاع می نماید.

مستفاد از این ماده این است که به هر حال برای ارجاع پرونده به هیأتها باید رئیس ثبت با اشکالاتی مواجه شود که علی رغم توافق طرفین و نبودن معارض... باز هم نتواند اتخاذ تصمیم نماید.

#### ۷. وجود سابقه ثبت

مستفاد از تبصره ۴ ماده ۱۴۸: در صورتی رئیس ثبت صالح به رسیدگی و اظهار نظر است که ملک دارای سابقه ثبت باشد و بر اساس همین تبصره منظور از سابقه ثبت این است که برای ملک مورد تقاضا اظهارنامه ثبتی در حدود ضوابط قانونی تنظیم شده باشد. بدیهی است در صورتی که به ثبت ملک مورد تقاضا اعتراضی (اعم از اعتراض به اصل یا حدود) واصل یا سند معارض صادر شده باشد رسیدگی به تقاضا منوط به تعیین تکلیف نهایی در مرجع صالح است.

ب- رسیدگی به تقاضاهای مربوط به املاک مشاع

این قبیل تقاضاها مورد رسیدگی رئیس ثبت قرار می گیرد. وی به یکی از دو نحو زیر

اتخاذ تصمیم می نماید:

۱. دستور صدور سند مالکیت مفروز

هرگاه انتقال اعم از رسمی ای عادی به نحو مشاع و تصرف به صورت مفروز باشد رئیس

ثبت با رعایت شرایط زیر به موضوع رسیدگی کرده و دستور تعیین حدود و حقوق ارتفاقی

مورد تقاضا را داده و در خصوص باقی مانده دستور صدور سند مالکیت مفروز خواهد

داد. این شرایط عبارتند از:

وجود توافق بین متصرف و مالک مشاعی؛

موافقت سایر مالکین مشاعی با تصرفات مفروزی یا تأیید آنها؛

۱-۳ احراز تصرف بلا منازع؛

۱-۳ مقدار تصرف متقاضی از سهم فروشنده در کل ملک بیشتر نباشد. این موضع باید از

طریق کارشناسی و تهیه نقشه کلی ملک و انعکاس قطعه مورد تصرف در آن احراز شود

۱-۳ عدم وصول اعتراض به تصرفات افزای متقاضی.

۱-۳ دستور صدور سند مالکیت مشاع

۱-۳ هر گاه انتقال ( با سند عادی ) به نحو مشاع و تصرف به صورت مفروز بوده و بین متصرف و مالک مشاعی توافق باشد ، اما «...مالکین مشاعی با تصرفات مفروزی متقاضی موافقت نداشته باشند رئیس ثبت حسب مورد دستور ادامه عملیات ثبتی را به منظور صدور سند مالکیت مشاعی خواهد داد.» (بند ۳ ماده ۳۳ آیین نامه)

نکته مهمی که باید به آن توجه داشت این است که اگر مقدار تصرف متقاضی از سهم فروشنده در کل ملک بیشتر باشد یا مالک مشاعی با تصرفات مفروزی متصرف موافق نباشد یا تصرف بلامنازع نباشد موضوع نه در صلاحیت رئیس ثبت است و نه در صلاحیت هیأت حل اختلاف آنچه که در مورد املاک مشاعی در صلاحیت هیأت حل اختلاف است در قسمت اخیر بند ۲ ماده ۱۴۷ ذکر شده که در مبحث صلاحیت هیأت حل اختلاف توضیح داده خواهد شد.

در تمام مواردی که تاکنون راجع به صلاحیت رئیس ثبت و نحوه رسیدگی وی توضیح داده شده هر گاه نامبرده حضور متقاضی یا مالکین مشاعی یا سایر اشخاص را ضروری باند یا دعوت نامه کتبی و تعیین وقت رسیدگی به آنها دعوت به عمل می آورد.

عدم حضور افراد مانع رسیدگی نخواهد بود. ابلاغ دعوت نامه اخطاریه ها و سایر مکاتبات لازم در زمینه انجام وظایف ذکر شده تابع آیین نامه اجرایی مفاد اسناد رسمی است ( ماده ۲۱ آیین نامه)



## دوم-هیأت حل اختلاف

همانطور که قبلاً توضیح داده شد: در ماده ۱۴۷ اصلاحی قانون ثبت مصوب ۶۵ رسیدگی به

همه موارد مندرج در ماده مزبور و قانون اصلاح و حذف موادی از قانون ثبت اسناد و

املاک در صلاحیت هیأت یا هیأت‌هایی مرکب از دو نفر قاضی دادگستری و یک نفر از

کارکنان ثبت بود که به هر حال این هیأت به شرط توافق طرفین به موضوع رسیدگی و

اتخاذ تصمیم می نمود در قانون جدید هم در صلاحیت هیأت و هم در ترکیب آن

تغییراتی داده دشه و نام آن به هیأت حل اختلاف تغییر یافته است. تعیین این نام برای

هیأت مزبور به این معنی است که هیأت فوق به اختلاف ناشی از تقاضاهای موضوع این

قانون رسیدگی کرده و نسبت به حل اختلاف و فصل خصومت و صدور رأی اقدام خواهد

کرد.

ماده ۱۴۸ اصلاحی قانون ثبت ( ماده ۲ قانون اصلاح مواد ۱ و ۲ و ۳ قانون اصلاح و حذف

موادی از قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۶۵/۴/۳۱ و الحاق موادی به آن مصوب

۷۰/۶/۲۱) ناظر به نحوه تشکیل هیأت‌های حل اختلاف تعداد اعضاء نحوه تشکیل جلسات

اختیارات هیأت و... می باشد که ذیلاً توضیح داده خواهد شد.

الف- ترکیب هیأت

هیأت حل اختلاف مرکب از سه عضو است. این سه عضو عبارتند: یکی از قضات دادگستری به انتخاب رئیس قوه قضائیه رئیس ثبت یا قائم مقام وی و یک نفر خبر ثبتی به انتخاب رئیس سازمان ثبت.

#### ب- محل تشکیل هیأت

هیأت‌های حل اختلاف در هر یک از حوزه های ثبتی در محل اداره ثبت تشکیل می شود.

#### ج- نحوه تشکیل جلسات هیأت

حسب ماده ۱۷ آیین نامه جلسات هیأت حل اختلاف با حضور حداقل دو نفر از اعضا رسمیت داشته و تصمیمات هیأت حداقل با دو رأی معتبر و لازم الاجرا است.

#### د- صلاحیت هیأت

رسیدگی به آن قسمت از تقاضاهایی که در صلاحیت هیأت حل اختلاف است را می توان به شرح زیر طبق بندی کرد:

۱. تقاضاهای مربوط به املاک مفروز:

ب. تقاضاهای مربوط به املاک مشاع:

۳. مواردی که عرصه مورد تقاضا واقف است:

۴. مواردی که عرضه مورد تقاضا متعلق به دولت یا شهرداری است:

۵. مواردی که مالکیت عرصه و اعیان مورد تقاضا از هم جدا می باشد:

۶. مواردی که ملک مورد تقاضا سابقه ثبت نداشته باشد:

۷. رسیدگی به تقاضای اتباع بیگانه.

ذیلاً هر یک از موارد هفت گانه مذکور مورد بررسی قرار می گیرد.

یک- در مورد املاک مفروز

هرگاه محل مورد تقاضا به صورت مفروز باشد با تحقیق یکی از موارد زیر موضوع

در صلاحیت هیأت حل اختلاف است:

الف- بین اشخاص در تصرف اختلاف باشد. و به عبارت دیگر تصرف متصرف و متقاضی

بلا منازع نباشد.

ب- وجود معترض: به این معنی که نسبت به تقاضای متقاضی به نحوی از انجا معترضی

وجود داشته باشد.

ج- عدم امکان اتخاذ تصمیم برای رئیس ثبت یعنی با وجود توافق طرفین و بلا منازع بودن

تصرف و نبودن معترض با زهم رئیس ثبت قارد به اتخاذ تصمیم نباشد.

د-عدم ارائه سند عادی مالکیت . اگر متصرف نتواند سند عادی مالکیت خود را ارائه دهد هیأت با تحقق شرایط زیر و با رعایت کلیه جوانب به موضوع رسیدگی کرده و دستور صدور سند مالکیت به اداره ثبت محل می دهد.

د-۱-احراز توافق طرفین:

د-۲-بلا معارض بودن مدعی به: یعنی کسی نسبت به تصرفات یا مالکیت مدعی ادعایی نداشته باشد.

ه-عدم توافق. در مواردی که متصرف با در دست داشتن سند عادی تقاضای سند رسمی دارد هیأت به موضوع رسیدگی نموده و پس از احراز تصرف مالکانه متقاضی مراتب را به اداره ثبت اعلام می کند تا در دو نوبت به فاصله ۱۵ روز به نحو مقتضی آگهی نماید. در صورتی که ظرف دو ماه از تاریخ انتشار این آگهی اعتراضی واصل شود معترض به دادگاه صالح هدایت می شود و اقدامات ثبت موقوف به ارائه حکم دادگاه خواهد بود. چنانچه اعتراضی نرسد. اداره ثبت طبق مقررات سند مالکیت را صادر خواهد کرد. صدور سند مالکیت جدید مانع مراجعه متضرر به دادگاه نخواهد بود.

نکته مهم در مورد این بند نبود توافق بین طرفین است که یا ناشی از عدم دسترسی به مالکین است یا به علت عدم حضور وی در جلسات هیأت و سکوت در قبال درخواست متقاضی یا اصولاً به علت مخالفت صریح آنان می باشد که در تمام این حالات هیأت با

استفاده از خبرگان ثبتي و انجام تحقیقات لازم و استماع شهادت شهود نسبت به کشف واقع و احراز تصرفات مالکانه متقاضی اقدام کرده و مراتب را به شرح فوق به اداره ثبت اعلام می نماید.

دو- در مورد املاک مشاع

هر گاه انتقال ( اعم از رسمی یا عادی ) به نحو مشاع و تصرف به صورت مفروز بوده و بین متصرف و مالک مشاعی توافق باشد و مقدار تصرف هم از سهم فروشنده در کل مالک بیشتر نباشد اما:

الف- به سایر مالکین مشاعی دسترسی نباشد:

ب- نسبت به اقدامی که رئیس ثبت با توجه به قسمت اول و دوم بند ۲ ماده ۱۴۷ قانون و بندها ۱ و ۲ و ۳ ماده ۳۳ آیین نامه انجام می دهد. یا هر علت دیگری اعتراضی واصل شود

رسیدگی به موضوع در صلاحیت هیأت حل اختلاف است. هر گاه هیأت با رسیدگی های لازم و از جمله تحقیق از معتمدین محل و گواهان و مطلعین و جلب نظر کارشناس یا هیأت کارشناسان تصرفات بلا منازع و بلا معارض متقاضی را احراز نماید بر حسب مورد تصمیم لازم در مورد صدور سند مالکیت مشاعی یا مفروزی به نام متقاضی اتخاذ خواهد نمود.

تصمیم به واحد ثبتی ابلاغ می شود تا در دو نوبت به فاصله ۱۵ روز در روزنامه ناشر آگهیهای ثبتی آگهی نماید.

چنانچه ظرف دو ماه از تاریخ انتشار اولین آگهی اعتراضی واصل شود معترض به دادگاه صالح هدایت می شود و اقدامات ثبت موقوفه به ارائه حکم قطعی دادگاه خواهد بود. در غیر این صورت اداره ثبت بر اساس رأی صادر شده عملیات ثبتی را ادامه داده و سند مالکیت صادر می نماید. صدور سند مالکیت جدید مانع مراجعه متضرر به دادگاه نخواهد بود (بند ۴ ماه ۳۳ آیین نامه)

#### سه وقفیت عرصه

در صورتی که اعیان کلاص یا جزئاً در اراضی موقوفه احداث شده باشد هیأت با رعایت شرایط زیر دستور صدور سند مالکیت کلی یا جزء اعیان را با قید اجرت زمین خواهد داد.

الف- موافقت متولی منصوص و اطلاع اداره اوقاف . هر گاه موقوفه فاقد متولی باشد موافقت اداره اوقاف:

با توجه به ماده ۲۵ آیین نامه برای جلب موافقت متولی یا اداره اوقاف هیأت از متولی منصوص با اطلاع اداره اوقاف محل و اگر ملک فاقد متولی باشد از اداره اوقاف دعوت می نماید تا در جلسه رسیدگی شرکت کرده یا نظر خود را حداکثر ظرف بیست روز از

تاریخ ابلاغ ارسال دراد.

ب- رعایت مفاد وقف نامه:

ج- رعایت مصلحت موقوف علیهم:

د- در نظر گرفتن جمیع جهات:

ه- تعیین اجرت زمین

هرگاه جلب نظر کارشناس لازم باشد هیأت با موافقت متولی منصوص و اطلاع اداره

اوقاف و اگر ملک فاقد مستولی باشد با موافقت اداره اوقاف کارشناس مرضی الطرفین

انتخاب می نماید حداکثر ظرف بیست روز محل را معاینه نموده ضمن ترسیم نقشه

محل مورد تصر را روی آن منعکس و پس از تعیین موقعیت محل حدود و ثغور و

مساحت عرصه و ارزش اعیان و قدمت آن نوع ملک حقوق ارتفاقی شماره فرعی و اصلی

و بخش و نحوه تصرفات با رعایت مفاد وقفنامه و در نظر گرفتن مصلحت موقوف علیهم و

اینکه اعیان احداث شده به قصد واقف نزدیک است اجرت زمین را معین نماید. (تبصره ۱

ماده ۲۵ آیین نامه)

در صورتی که مورد تصرف قسمتی در اراضی موقوفه و قسمتی دیگر در اراضی مربوط به

دولت یا شهرداری باشد هیأت پس از انجام مراتب بالا نسبت به وقف و رعایت مواد ۲۶ و

۲۷ آیین نامه نسبت به بقیه تعیین تکلیف خواهد نمود (تبصره ۲ ماده ۲۵)

چنانچه اعیان مورد تقاضا قسمتی در اراضی موقوفه یا دولت یا شهرداری و قسمتی در اراضی اشخاص ایجاد شده باشد نسبت به اراضی ملکی موقوفه یا دولت یا شهرداری بحو بالا و نسبت به اراضی اشخاص طبق ماده ۱۲ آیین نامه اقدام می شود .

در مورد فوق هیأت پس از وصول نظریه کارشناس مراتب را با ذکر این که متقاضی مدعی است که خد و همسرش واحد مسکونی دیگری ندارد حداقل بیست روز قبل از جلسه رسیدگی به مراجع مربوطه (متولی اداره اوقاف دولت شهرداری) ابلاغ می نماید تا نسبت به معرفی نماینده خود در جلسه و یا ابراز نظر اقدام نماید و تأکید کند که عدم حضور نماینده با نرسیدن نظریه در مهلت تعیین شده مانع رسیدگی هیأت و صدور رأی و ادامه عملیات ثبتی نخواهد بود. (ماده ۲۷ آیین نامه)

چهارم-تعلق عرصه به دولت و شهرداری

در مورد آن دسته از متقاضیان که اعیان آنها کلاً یا جزئاً در اراضی دولت و شهرداری ایجاد شده است هیأت از متقاضی و مرجع ذی ربط دعوت کرده و به موضع رسیدگی می نماید. هر گاه واقع امر را احراز کرده و تشخیص دهد که در خواست متقاضی منطبق با قانون بوده و صاحب حق می باشد به شرح زیر عمل می شود:



الف- تعیین اینکه متقاضی دارای واحد مسکونی می باشد یا خیر:

ب- تعیین این که مساحت زمین مورد تصرف تا ۲۵۰ متر مربع است یا بیشتر:

ج- انتخاب کارشناس به منظور:

ج-۱- معاینه از محل مورد تقاضا و تعیین نحوه تصرفات متقاضی:

ج-۲- ترسیم نقشه:

ج-۳- انعکاس محل مورر تصرف روی نقشه:

ج-۴- تعیین موقعیت محل و حدود و ثغور و مساحت عرصه و اعیان شماره فرعی و اصلی

و بخش محل تصرف:

ج-۵- تعیین نوعی ملک و حقوق ارتفاقی:

ج-۶- تعیین قدمت اعیان و ارزش آن:

ج-۷- تعیین ارزش عرصه بر اساس قیمت منطقه ای هر گاه مساحت ملک تا ۲۵۰ متر مربع

است و متقاضی فاقد واحد مسکونی است: یا به قیمت عادله روز نسبت به مازاد ۲۵۰ متر

مربع ( هر گاه مساحت ملک بیش از ۲۵۰ متر مربع باشد)

ج-۸- تعیین ارزش عرصه به قیمت عادلانه روز هر گاه متقاضی مالک واحد مسکونی

دیگری باشد. اعم از این که مساحت زمین ۲۵۰ متر یا بیشتر و یا کمتر از این مقدار باشد.

کارشناس مزبور مکلف است ظرف ۲۰ روز ضمن تنظیم صورت مجلسی نظریه خود را

که باید متضمن مراتب فوق بوده و به امضای متقاضی و حاضرین رسیده باشد به هیأت

تسلیم نماید ( ماده ۲۴ و ۱۳ آیین نامه)

د- چنانچه اعیان مورد تقاضا قسمتی در اراضی دولت یا شهرداری و قسمتی در اراضی

موقوفه باشد یا اعیان مزبور قسمتی در اراضی موقوفه و قسمتی در اراضی اشخاص احداث

شده باشد به نحوی که در مبحث مربوط به اراضی موقوفه توضیح داده شد عمل می شود

ه- اعلام وصول نظریه کارشناس به شهرداری یا دولت: دبیر هیأت حداقل بیست روز قبل

از جلسه رسیدگی وصول نظریه کارشناس و نیز ادعای متقاضی را از حیث داشتن واحد

مسکونی یا نداشتن آن به مؤسسه ذی ربط ابلاغ و تذکر می دهد که نسبت به معرفی

نماینده جهت شرکت در جلسه و یا ابراز نظریه اقدام نماید و تأکید می کند که عدم

حضور نماینده و یا نرسیدن نظریه در مهلت تعیین شده مانع رسیدگی هیأت و صدور رأی

و ادامه عملیات ثبتی نخواهد بود ( ماده ۲۷ آیین نامه)

و- پس از انجام مراتب بالا هیأت رأی به انتقال ملک به متقاضی خواهد داد و رد مورد

قیمت زمین مورد انتقال به نحو زیر عمل می کند:

۱. هرگاه متقاضی فاقد واحد مسکونی است و زمین مورد تصرف تا ۲۵۰ متر مربع است با

قیمت منطقه ای.

۲. هرگاه متقاضی فاقد واحد مسکونی است و زمین مورد تصرف بیش از ۲۵۰ متر مربع

است تا ۲۵۰ متر مربع بر اساس قیمت منطقه ای و بقیه به قیمت عادلانه روز.

۳. هرگاه متقاضی دارای واحد مسکونی است به قیمت عادلانه روز

ز- اجرای رأی هیأت: هرگاه دستگاه مربوط از اجرای رأی هیأت استتکاف نماید واحد

ثبتی مکلف است با توجه به ماده ۳۵ آیین نامه نسبت به اجرای رأی از طریق دفتر اسناد

رسمی اقدام نماید.

پنج- در مورد مناطقی نظیر مازندران

در مورد این قبیل مناطق که غالباً مالک عرصه و اعیان جدا از هم بوده و مورد معامله اکثراً

اعیان ملک می باشد و آخرین منتقل الیه متقاضی سند مالکیت است هیأت با رعایت

شرایط زیر:

الف- احراز واقع؛

ب- احراز توافق طرفین ( متقاضی ، مالکین عرصه و اعیان سابق)؛

ج- احراز تصرف بلامنازع توسط کارشناس

د- نداشتن معترض؛

بر طبق بند الف ماده ۱۴۷ عمل می کند؛ یعنی مراتب به رئیس ثبت ارجاع می شود تا دستور ادامه عملیات ثبتی را به نام متصرف به منظور صدور سند مالکیت صادر نماید.

هر گاه بین طرفین توافق نباشد هیأت پس از جلب نظر کارشناس با توجه به ماده ۱۳ آیین نامه و احراز موضوع رأی بر صدور سند مالکیت اعیان طبق عرف محل و با حفظ حقوق مالک عرصه خواهد داد.

شش- رسیدگی به تقاضای مربوط به املاک ثبت نشده

چنانچه ملک سابقه ثبت نداشته باشد و متقاضی به عنوان مالک در محل مورد تقاضا متصرف باشد هیأت به موضوع رسیدگی و نظر خود را جهت تنظیم اظهارنامه رسمی به واحد ثبتی ابلاغ می کند.

ادراه ثبت محل مکلف است پس از تنظیم اظهارنامه ، ضمن اولین آگهی نوبتی موضوع ماه ۵۹ آیین نامه قانون ثبت مراتب را به اطلاع عموم برساند. تجدید حدود این قبیل املاک با درخواست متقاضی به صورت تجدید حدود اختصاصی انجام میشود (تبصره ۴ ماده ۱۴۸)

هفت-رسیدگی به تقاضای اتباع بیگانه

هرگاه یکی از اتباع بیگانه در حدود موارد شش گانه فوق تقاضایی داشته باشد هیأت حل

اختلاف در صورتی به این تقاضا رسیدگی و رأی لازم صادر می کند که تشریفات مقرر در

آیین نامه استملاک اتباع خارجه در ایران رعایت شود (تبصره ۷ ماده ۱۴۸)

ه-صلاحیت محلی هیأت

همانطور که قبلاً توضیح داده شد هیأت‌های حل اختلاف در هر یک از حوزه های ثبتی

تشکیل می شوند بنابراین فقط به پرونده هایی که در آن حوزه تشکیل شده صلاحیت

رسیدگی دارند. ولی چنانچه در خلال رسیدگی مرز گردید که مورد تقاضا جزء حوزه

ثبتی دیگری است و متقاضی اشتهاً خود را تسلیم نموده است تقاضا به واحد ثبتی مربوط

ارسال می شود که حسب مورد ردیف هم عرض مورت تقاضا رسیدگی شود.

و-آیین رسیدگی هیأت

۱.مهلت رسیدگی

هیأتها مکلفند حداکثر ظرف سه سال از تاریخ ارجاع رأی خود را صادر نمایند (تبصره

یک ماده ۱۴۸)

۲.نوبت رسیدگی و اولویتها

به موجب ماده ۱۱ آیین نامه تقاضاهای اصله به ترتیب شماره و تاریخ ثبت ( در دفتر تقاضا نامه) در دفتر اوقات ثبت می شود. اما پرونده هایی که طبق مواد ۱۴۸، ۱۴۷، ۱۴۶، ۱۴۶ مکرر قانون ثبت و ماده ۴ قانون متمم قانون ثبت و همچنین مطابق مواد ۱ و ۲ قانون اصلاح و حذف موادی از قانون ثبت مصوب ۶۵ در موعد مقرر تسلیم شده و منتهی به صدور رأی نگردیده مقدم بر این تقاضاها مورد رسیدگی قرار می گیرد. مع ذلک حسب تبصره یک ماده فوق اولویتهای مقرر در ماده ۱۸ آیین نامه سابقه مورد اقدام قرار گرفته ولی منجر به صدور رأی نشده اند خارج از نوبت رسیدگی می شود و بر اساس ماده ۱۰ قانون اولویت رسیدگی به تقاضاهای رسیده به هیأتهای رسیدگی به ترتیب باصغار خانوادههای شهده مفقودین آزادگان و جانبازان انقلاب اسلامی خواهد بود. علاوه بر آن حسب ماده ۱۸ آیین نامه فعلی رئیس قوه قضاییه و رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور در مواقع ضروری و بر حسب اقتضا می توانند دستور رسیدگی به پرونده هایی را به صورت فوقالعاده و خارج از نوبت بدهند. هیأتها مکلف به اجرای این دستو خواهند بود.

ق- نحوه رسیدگی

هدف از رسیدگی در هیأتها کشف واقع است که ظاهراً برای رسیدن به واقعیت امر هیأتها محدودیتی نداشته و می توانند با استفاده از:

-خبرگان امور ثبتی؛

-استماع شهادت شهود؟

-سایر تحقیقات مانند تحقیق از طرفین بررسی اسناد و مدارک و رسیدگی به صحت

واصالت آنها تحقیق و معاینه محلی جلب نظر کارشناس واقع را کشف کرده و سپس رای

خود را صادر نمایند. گزارش چگونگی وضعیت ثبتی پرونده با دبیر هیأت است.

در صورتی که نسبت به ملک مورد تقاضا اعتراضی (اعم از اعتراض به اصل و حدود) و

اصل یا سند معارض صادر شده باشد رسیدگی به تقاضا منوط به تعیین تکلیف نهایی در

مراجع صالحه است ( ماده ۲۳ آیین نامه). در صورتی که رئیس ثبت یا هیأت حل اختلاف

حضور متقاضی یا مالکین مشاعی و یا صاحبان عرصه یا قائم مقام آنها یا سایر اشخاص را

ضروری بداند با دعوتنامه کتبی و تعیین وقت رسیدگی از آنها دعوت به عمل می آید.

عدم حضور مانع رسیدگی نخواهد بود... (ماده ۲۱ آیین نامه)

« در صورتی که هیأت ضمن رسیدگی جلب نظریه کارشناس را ضروری بداند پس از

ارجاع امر به کارشناس تصمیم متخذه را اعلام می نماید ( ماده ۲۲ آیین نامه) دعوت از

خبرگان ثبتی شهود و طرفین و کارشناس و ابلاغ اخطاریه ها و آنها و سایر مکاتبات لازم

تابع مقررات آیین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی است ( ماده ۲۱ آیین نامه)

ز-رای هیأت

هیأت پس از رسیدگیهای لازم و کشف واقع مبادرت به صدور رأی می نماید همانطور که قبلاً توضیح داده شد تصمیمات هیأت حداقل با دو رأی موافق اعضا معتبر و لازم الاجرا است و رأی هیأت باید مقصود و در نتیجه حاوی مشخصات کامل متقاضی پلاک ثبتی نام مالک اولیه حدود و مساحت ملک حقوق ارتفاقی ادله مستندات مواد استنادی و خلاصه به نحوی باشد که اداره ثبت به سهولت بتواند نسبت به اجرای آن اقدام کند. همچنین در صورت رد در خواست رأی باید مستدل و مستند باشد.»

حسب ماده ۱۹ آیین نامه « مفاد آرا و تصمیمات هیأت به ترتیب تاریخ صدور رأی در دفتر آرا ثبت و شماره آن روی رأی صادره قید می شود و چنانچه رأی صادره به اتفاق نباشد دبیر هیأت موظف است نظر اقلیت را نیز به طور مشروح در دفتر آرا ذیل نظر اکثریت ثبت نماید.»

#### ح- اصلاح رأی هیأت

« در صورتی که معلوم شود در آرای هیأت‌های سابق یا آرای که از طرف هیأت‌های فعلی صادر شده به علت سهو قلم مطالبی ساقط و یا اشتباه بینی رخ داده و یا به علت اشتباه در مبانی مستند رأی اشتباهی پیش آمده باشد چنانچه رأی اجرا نشده باشد هیأت پس از بررسی رأی اصلاحی صادر می نماید در این صورت دبیر هیأت مکلف است مفاد رأی اصلاحی را در دفتر آرا ثبت نموده و شماره و تاریخ آنرا در اصلاحات رأی قبلی نیز قید



کرده و به امضای اعضای هیأت رسانیده و به واحد ثبتی ابلاغ نماید، در صورتی که رأی به مرحله اجرا در آمده باشد مراتب اشتباه به هیأت نظارت ثبت استان گزارش می‌شود ( ماده ۲۰ آیین نامه)

چنانچه رئیس ثبت در تصمیمات خود ( در قسمتی که در صلاحیت وی می‌باشد) مرتکب اشتباه شود و تصمیم هم اجرا شده باشد یا رئیس ثبت در اجرای رأی هیأت مرتکب اشتباه شود در قانون آیین نامه نسبت به آن تعیین تکلیف نشده است. آنچه برای رفع مشکل به نظر می‌رسد این است که در مورد اول چون به هر حال اشتباه از مصادیق اشتباه در امور ثبتی مقرر در ماده ۶ قانون ثبت می‌باشد رسیدگی به آن در صلاحیت هیأت نظارت می‌باشد. در مورد دوم چون علی‌الاصول هیأت‌های حل اختلاف بر اجرای احکام خود نظارت دارند. باید با نظر هیأت نسبت به رفع اشتباه اقدام کرد. هر چند بعضی معتقدند که این موضوع در صلاحیت هیأت نظارت است.

ط- اشتباه در آگهی‌ها

« چنانچه در آگهی‌های منتشر شده در اجرای قانون اشتباهی رخ دهد تشخیص مؤثر یا غیر مؤثر بودن اشتباه بعهدہ مدیر واحد ثبتی ذی ربط است. در صورتی که اشتباه مؤثر تشخیص داده شود دستور تجدید آگهی را صادر می‌نماید. مادام که منظر رئیس ثبت به مرحله اجرا

در نیامده ذی نفع می تواند به نظر مذکور اعتراض کند. مرجع رسیدگی به اعتراض اداره کل ثبت استان مربوطه خواهد بود» (ماده ۲۸ آیین نامه)

ی-ابلاغ رأی

در مورد ابلاغ رأی و تصمیمات هیأت در بند ۶ ماده ۱۴۷ و بند ۴ ماده ۳۳ آیین نامه و قسمت اخیر ماده ۱۴۸ دو مورد متفاوت پیش بینی شده که ذیلاً توضیح داده می شود.

۱. بند ۶ ماده ۱۴۷ و بند ۴ ماده ۳۳ آیین نامه مربوط به ابلاغ رأی از طریق انتشار آگهی است که قبلاً در مبحث مربوط به صلاحیت هیأت حل اختلاف در مورد آنها توضیح داده شد.

۲. به موجب ماده ۱۴۸ آرای صادره از طرف هیأت حل اختلاف به جز آرای موضوع بند ۶ ماده ۱۴۷ و بند ۴ ماده ۳۳ آیین نامه به وسیله اداره ثبت محل به طرفین ابلاغ می شود.

ک-اعتراض به رأی هیأت

حسب ماده ۳۴ آیین نامه آرای صادر شده از هیأت‌های حل اختلاف لازم‌الاجرا بوده و واحدهای ثبتی ملزم به اجرای آنها می باشند. اما مراد از آرای صادر شده در این ماده آرای است که در موعد قانونی نسبت به آن اعتراض نشده باشد. همانطور که در مورد ابلاغ رأی توضیح داده شد. در بند ۶ ماده ۱۴۷ و بند ۴ ماده ۳۳ آیین نامه و قسمت اخیر

ماده ۱۴۸ ضابطه ای خاص برای ابلاغ وجود دارد. به همین جهت مهلت اعتراض هم بر حسب مورد متفاوت است مهلت اعتراض به ارای هیأت موضوع بند ۶ ماده ۱۴۷ و بند ۴ ماده ۳۳ آیین نامه از تاریخ ابلاغ رأی تعیین شده است.

ل- مرجع رسیدگی به اعتراض

حسب بند ۶ ماده ۱۴۷ مرجع رسیدگی به اعتراضات واصله دادگاه صالح است. نظر مراد از دادگاه صالح دادگاهی است که از نظر نسبی و محلی صالح به رسیدگی باشد. با اینکه در قسمت اخیر ماده ۱۴۸ مرجع صالح برای رسیدگی اعتراض به صورت مطلق «دادگاه»

تعیین شده باز منظور دادگاه صالح است نه دادگاه حقوقی یک به لحاظ داشتن صلاحیت عام برای رسیدگی به دعاوی (مراجعه شود به ماده ۵ قانون تشکیل دادگاه حقوقی یک و دو)

مسئلاً ملاک صلاحیت دادگاه بهایی است که برای ملک مورد دعوی تعیین می شود. در نتیجه اگر بهای خواسته تا دو میلیون ریال باشد دادگاه حقوقی دو والا دادگاه حقوقی یک صالح به رسیدگی است.

در قسمت اخیر بند ۶ مقرر شده است که پس از صدور سند مالکیت (که پس از انقضای مهلت اعتراض صادر خواهد شد) نیز متضرر می تواند به دادگاه صالح مراجعه نماید. دلیل آن هم روشن است زیرا به هر حال متضرر از حکم در جریان رسیدگی هیأت نبوده و از

تصمیمات و اقدامات هیأت بی اطلاع می باشد و انتشار آگهی هم ایجاد علم و یقین برای اطلاع وی از تصمیمات هیأت نمی کند.

به هر حال در صورت وصول اعتراض و هدایت معترض به دادگاه صالح اقدامات ثبت در مورد صدور سند مالکیت موکول به ارائه حکم قطعی دادگاه خواهد بود.

مورد دیگری برای مراجعه معترض به دادگاه صالحه در تبصره اصلاحی ماده ۱۴ آیین نامه پیش بینی شده که به موجب آن در صورتی که پس از اعلام توافق و امضای دفتر مخصوص توافق هر یک از طرفین یا قائم مقام آنان منکر توافق ثبت شده گردد این امر

مانع انجام اقدامات بعدی ثبتی نخواهد بود. معترض می تواند به دادگاه صالح مراجعه نماید.

م- نحوه اجرای رأی هیأت

اجرای آرای هیأت‌های حل اختلاف به عهده اداره ثبت می باشد در تبصره های ۴ و ۵ و ۶

ماده ۱۴۸ و مواد ۳۴ و ۳۵ آیین نامه ضوابط خاصی جهت اجرا پیش بینی شده که ذیلاً به توضیح آن می پردازیم.

الف- در صورتی که ملک قبلاً ثبت دفتر املاک شده و طبق مقررات این قانون یا رأی هیأت می بایست سند مالکیت به نام متصرف صادر گردد مراتب در ملاحظات دفتر املاک

قید و در دفتر املاک جاری به نام متصرف حسب مورد ثبت خواهد شد. تبصره ۶ ماده

(۱۴۸)

ب- اگر ملک در جریان ثبت باشد و سابقه تحدید حدود نداشته باشد واحد ثبتی به

درخواست متقاضی نسبت به تحدید حدود آن به صورت تحدید حدود اختصاصی اقدام

خواهد کرد (تبصره ۵ ماده ۱۴۸)

ن- هزینه ها

انواع هزینه ها

هزینه های مقرر در قانون و آیین نامه اجرایی آن که بعهدہ متقاضی یا متقاضیان است به

شرح یزاند:

- دستمزد کارشناس و خبیره ثبتی؛

حق الحضور اعضای هیأت؛

حق الزحمه دبیران هیأت؛

حق الزحمه سایر کارکنان ثبت که علاوه بر وظایف خارج از اوقات اداری اجرای قانون و

آیین نامه را به عهده دارند.

هزینه تهیه لوازم و وسائل موردنیاز

هزینه آگهی ها؛

هزینه صدور و تسلیم سند مالکیت

میزان هزینه ها

مستند تعیین میزان هزینه ها و وصول آن مواد ۳ و ۶ و ۸ قانون می باشد. زیرا؛

اولاً: به موجب ماده ۸ قانون تعیین هزینه های هیأتها و کارشناسان به عهده آیین نامه

اجرائی قانون قرار داده شده.

ثانیاً در ماده ۶ مقرر گردیده از هر یک از متقاضیان استفاده از مقررات این قانون به هنگام

صدور و تسلیم سند مالکیت علاوه بر بهای دفترچه مالکیت و هزینه های مربوط به هیأتها

و کارشناسی معادل ۵۰ در هزار (۰.۵٪) بر مبنای ارزش منطقه ای ملک و در نقاطی که ارزش

منطقه ای معین نشده بر مبنای برگ ارزیابی اخذ و به حساب دولت واریز می شود و به

موجب تبصره همین ماده چنانچه ملک مورد تقاضا مسبق به صدور سند مالکیت اولیه

نباشد علاوه بر مبلغ فوق بقایای ثبتی متعلقه نیز طبق مقررات به حساب مربوطه واریز می

گردد.

ثالثاً: در ماده ۳ به سازمان ثبت اجازه دریافت هزینه کارشناسی در بعضی موارد داده شده است.

باری براساس مواد مزبور و با توجه به مواد ۳۶ و ۳۷ اصلاحی آیین نامه میزان هزینه ها به شرح زیر است:

۱-۲- ۵۰ هزار قیمت منطقه ای: در نقاطی که قیمت منطقه ای تعیین نشده ۵۰ هزار قیمت ملک بر مبنای برگ ارزیابی؛

۲-۲- مبلغاً ۵۵۰۰۰ ریال بابت هر پرونده

علاوه بر وجوه فوق که از متقاضی اخذ می شود هزینه صدور سند مالکیت و همچنین انتشار آگهی موضوع بند ۶ ماده یک و تبصره ۴ ماده ۲ قانون و ماده ۲۲ آیین نامه و بقایای ثبتی جداگانه از متقاضی اخذ خواهد شد.

### نحوه وصول هزینه ها

هزینه ها موضوع مواد ۳۶ و ۳۷ اصلاحی آیین نامه از متقاضیان اخذ و ۵۰ در هزار حقوق دولتی و بهای دفترچه های مالکیت و بقایای ثبتی به حساب درآمدهای ثبتی خزانه دولت) واریز می شود. وجوهی که بابت هزینه های تشکیل جلسات هیاتهای حل اختلاف و کارشناس و خبره ثبتی و حق حضور اعضای هیأت و حق الزحمه سایر کارکنان و هزینه تهیه لوازم و وسایل مورد نیاز و آگهی (ماده ۳۷ اصلاحی آیین نامه) در حساب

مخصوصی که به همین منظور افتتاح شده و یا می شود واریز و قبض آن به واحد ثبتی مربوطه تسلیم می گردد.

۴- نحوه پرداخت هزینه ها

وجوهی که به شرح فوق از متقاضی یا متقاضیان اخذ می شود و به جز آن قسمت که به

حساب خزانه واریز می گردد. به شرح زیر به مصرف می رسد ک

۴-۱- حق حضور به ازای هر پرونده تشکیلی به نحو زیر است؛:

۴-۱-۱- حق حضور و حق الزحمه هر یک از اعضای هیأت ۳۰۰۰ ریال

۴-۱-۲- حق الزحمه دبیر هیأت ۱۰۰۰ ریال

۴-۱-۳- حق الزحمه سایر کارکنان و مستخدمین که تا صدور سند مالکیت وظایفی را به

عهده دارند ۷۵۰۰ ریال

وجوه فوق بر مبنای هر پرونده تشکیلی محاسبه و پرداخت می گردد.

۴-۲- هزینه کارشناس یا هیأت‌های کارشناسی و خبرگان ثبتی به شرح زیر پرداخت می

گردد:

۴-۲-۱- کارشناس ساختمانها و تأسیسات مربوطه:



۱- ۵۰۰ متر مربع مقطوعاً ۳۰۰۰۰ ریال

۲- تا ۱۰۰۰ متر مربع مقطوعاً ۵۰۰۰۰ ریال

۳- از ۱۰۰۰ متر مربع به بالا نسبت به مازاد به ازای هر متر مربع ۲۰ ریال علاوه پرداخت می شود.

۴-۲-۲- ارای کشاورزی و نسقهای زراعی، اعم از شهری و غیر شهری و باغات

۱- تا یک هکتار مقطوعاً ۳۰۰۰۰ ریال

۲- تا ۵ هکتار مقطوعاً ۴۰۰۰۰ ریال

۳- تا ۱۰ هکتار مقطوعاً ۵۰۰۰۰ ریال

۴- از ۱۰ هکتار به بالا به ازای هر هکتار مبلغ ۱۰۰۰۰۰ ریال اضافه پرداخت می شود ( ماده

۴۰ آیین نامه)

۴-۳- هزینه تأمین و تدارک تجهیزات و وسایل مورد نیاز حسب ماده ۴۱ اصلاحی آیین

نامه از محل مازاد وجوه دریافتی از متقاضیان که سرانجام به حساب مخصوصی در یکی از

بانکهای تهران واریز خواهد شد. به منظور تأمین تجهیزات و تهیه وسایل و لوازم «سایر

مخارج مورد نیاز واحدهای ثبتی مرتبط با وظایف اجرایی این قانون و آیین نامه آن

استفاده خواهد شد.



منابع:

پاورقی

مراد قانون اصلاح مواد ۱.۲ و ۳ قانون اصلاح و حذف موادی از قانون ثبت اسناد و املاک

مصوب ۶۵/۴/۳۱ و الحاق موادی به آن مصوب ۷۰/۶/۲۱ مجلس شورای اسلامی است.

۷۰. اعیان یا اعیانی در مقابل عرصه استعمال می شود و عرصه به زمین مملوک (زمینی که

متعلق به مالکی است گفته می شود و اعیانی اموال غیر منقول موجود در آن زمین را

گویند مانند خانه چاه قنات درختان استخر شنا و غیره. دکتر محمد جعفر جعفری لنگرودی

ترمینو لوژی حقوق شماره ۴۹۶

۷۱. اگر چه منظور قانونگذار از تصویب قانون اصلاح و حذف موادی از قانون ثبت اسناد و

املاک و اصلاحات بعدی مصوت تیر ماه ۱۳۶۵ گشودن گره کار مردم و تسهیل صدور

سند مالکیت مفروز برای متصرفین املاک است مع ذلک اگر مانع قانونی برای صدور سند

مالکیت متصرف زمین صاحب اعیانی نسبت به عرصه وجود داشته باشد مجوزی برای

دخالت هیات که خود امری استثنایی است وجود نخواهد داشت مقصود از موانع قانونی

مقرراتی است از قبیل قوانین مربوط به اجازه صدور سند که خارج از اراده طرین است و

الزام ممتنع از طریق دادگاه غیر مقدور است. بنابراین مواردی که انجام معامله در دفتر

اسناد رسمی مانع قانونی ندارد لکن یکی از طرفین ممتنع است طرف دیگر برای الزام به

دادگاه مراجعین کند نه هیأت نظریه اداره حقوقی قوه قضایه ضمیمه روزنامه رسمی

جمهوری اسلامی شماره ۵۷۷ ص ۲۲ الحاقی

۷۲. اراضی شهری داخل در محدوده شهرها و حریم آن از شمول این قانون خارج است.

۷۳. به نظر می رسد معاملات و عقود دیگر از قبیل صلح و هبه .. و نیز مشمول مقررات این

قانون باشند چه بیع خصوصیتی ندارد تا منحصراً مورد نظر قانونگذار باشد

۷۴. ماده ۳۴ آیین نامه رجوع شود به بندهای ۴ و ۶ ماده ۱۴۷ و ماده ۱۴۸ و تبصره ۱۲"

۷۵. به جای دفتر املاک متمم در تبصره ۶ ماده ۱۴۸ دفتر املاک جاری ذکر شده است.

۷۶. مراجعه شود به مواد ۳ و ۶ و ۸ قانون و ۳۶ به بعد آیین نامه.

۷۷. به منظور انجام کارهای مقدماتی و تنظیم دفاتر و سایر امور مربوط به اجرای قانون

واحد ثبتي يك نفر از کارکنان مطلع و بصیر را به عنوان دبیر هیأت به اداره کل ثبت استان

پیشنهاد می نماید که پس از انتصاب علاوه بر وظایف محوله امور مربوط به دبیر خانه هیأت

را نیز عهده دار گردد

۷۸. ضمناً برای انجام سایر امور اجرایی قانون حسب مورد از وجود سایر کارکنان شاغل

در اداره استفاده می گردد. کارکنان موظف به همکاری می باشند

۷۹. بهای سند مالکیت بر حسب تعداد اوراق آن از ۷۵۰ تا ۱۵۰۰ ریال است.

۸۰. مراجعه شود به ماده ۶۲ قانون مالیاتهای مستقیم مصوب سال ۱۳۶۶

۸۱. ارزیابی به وسیله نقشه بردار ثبت انجام می شود.

۸۲. تمه مخارج و هزینه های ثبتی که باید متقاضی ثبت پردازد ( از حق الثبت و هزینه های

مقدماتی ) شماره ۸۷۷ ترمینولوژی حقوق

۸۳. تبصره ۲ ماده ۳۷ آیین نامه

۸۴. رک . به ماده ۳۸ اصلاحی آیین نامه

۸۵. در مورد نحوه توزیع مبلغ مقرر در این بند رجوع شود به ماده ۳۹ اصلاحی آیین نامه و

تبصره آن و دستورالعمل شماره ۱۰/۲۰۶۸۷-۷۲/۸/۲۶ سازمان ثبت.

نویسنده: دکتر علی اصغر حاتمی - محمد جواد بهشتی - حبیب الله کرمی