

جهت خرید فایل word به سایت www.kandooon.com مراجعه کنید
یا با شماره های ۰۹۳۶۶۰۲۷۴۱۷ و ۰۹۳۶۶۴۰۶۸۵۷ و ۰۶۶۴۱۲۶۰-۰۵۱۱ تماس حاصل نمایید

کانون وکلای دادگستری مرکز

کار تحقیقی دوره کارآموزی

موضوع:

ماده ۲۲ قانون ثبت

کارآموز وکالت: داریوش نصیری مجره

شماره پروانه کارآموزی: ۹۵۰۰

فهرست مطالب

صفحه	عنوان
.....	مقدمه
.....	فصل اول: حق عینی
.....	مبحث اول: اموال
.....	گفتار اول: مفهوم مال
.....	الف: اعتباری است
.....	ب: نسبی است
.....	گفتار دوم: اموال و حقوق مالی
.....	گفتار سوم: خصائص و مصادیق اموال
.....	الف: خصائص
.....	ب: مصادیق
.....	گفتار چهارم: اقسام اموال
.....	الف: اموال مادی
.....	ب: اموال غیر مادی
.....	گفتار پنجم: حقوق مترتب بر اموال
.....	الف: حق عینی
.....	ب: حق دینی
.....	مبحث دوم: صاحبان اموال

گفتار دوم: تابعیت اشخاص.....

مبحث سوم: تصرف در اموال.....

گفتار اول: حق عین و مالکیت.....

گفتار دوم: عناصر تشکیل دهنده حق عینی.....

گفتار سوم: راههای ایجاد حق عینی.....

الف: راههای ارادی.....

ب: راههای غیر ارادی.....

گفتار چهارم: تصرف به عنوان مالکیت.....

الف: مالکیت.....

ب: رابطه تصرف با مالکیت.....

گفتار پنجم: قاعده ید.....

الف: ویژگیهای قاعده ید.....

۱- تعریف قاعده ید و مفهوم آن.....

۲- ید و علم اصول.....

۳- ید و فرض قانونی.....

۴- امارت ید.....

۵- ید و انواع حقوق عینی.....

۶- اماره ید و علم قاضی.....

ب: عناصر ید مالکانه.....

گفتار ششم: ضمان ید.....

الف: شرایط ایجاد ضمان ید.....

ب: عناصر ضمان ید.....

گفتار هفتم: غصب.....

الف: تعریف و مختصات.....

ب: عناصر غصب.....

گفتار هشتم: ید امانی.....

الف: تعریف.....

ب: عناصر ید امانی.....

فصل دوم: اموال غیر منقول و ثبت آن.....

مبحث اول: املاک.....

گفتار اول: خصائص و انواع.....

الف: خصائص.....

ب: انواع.....

گفتار دوم: عناصر اموال غیر منقول.....

الف: عنصر مالکیت.....

۱- مالکیت عین و منافع.....

۲- مالکیت مفروز و مشاع.....

۳- مالکیت عمومی و خصوصی.....

ب: عنصر ملک.....

۱- عرصه.....

۲- اعیان.....

گفتار سوم: حقوق مالکین اموال غیر منقول و پایه های قانونی آن.....

الف: حقوق مالکین اموال غیر منقول.....

ب: پایه های قانونی.....

۱- مالکیت در قانون اساسی.....

۲- مالکیت در قانون مدنی.....

۳- مالکیت در قانون ثبت اسناد و املاک.....

گفتار چهارم: تحدید مالکیت اموال غیر منقول.....

الف: تحدید ناشی از ضمان قهری.....

ب: تحدید قراردادی.....

۱- تحدید موقت.....

۲- تحدید دائم.....

گفتار پنجم: تحدید مالکیت در عین اموال غیر منقول.....

الف: اشاعه.....

ب: حق ارتفاق.....

ج: حریم املاک.....

د: حق رهن.....

گفتار ششم: تحدید در منافع اموال غیر منقول.....

الف: حق کسب و پیشه و حق سرقتی.....

ب: حق زارعانه.....

مبحث دوم: ثبت مقدماتی املاک.....

گفتار اول: ثبت عمومی.....

گفتار دوم: وظایف ادارات ثبت اسناد و املاک در مورد ثبت عمومی.....

الف: نشر آگهی موضوع ماده ۹ ق.ث.....

ب: نشر آگهی موضوع ماده ۱۰ ق.ث.....

ج: توزیع اظهارنامه ثبتی.....

د: تشکیل پرونده ثبتی و تعیین پلاکتهای اصلی و فرعی.....

ن: نشر آگهی موضوع ماده ۱۱ ق.ث.....

و: نشر آگهی موضوع ماده ۱۴ ق.ث.....

ه: صدور سند مالکیت.....

گفتار سوم: وظایف صاحبان و متصرفین قانونی املاک در مورد ثبت عمومی.....

الف: ارائه دلایل مثبت مالکیت.....

ب: دفاع از تقاضای ثبت.....

ج: پرداخت هزینه های قانونی.....

گفتار چهارم: احاله اعتراض به مراجع قضائی.....

الف: اعتراض به ثبت ملک.....

ب: اعتراض به تحدید حدود.....

ج: اعتراض صاحب حق ارتفاع.....

د: اعتراض سایر ذوی الحقوق.....

مبحث سوم: آثار ثبت املاک.....

گفتار اول: آثار درخواست ثبت و صدور سند مالکیت.....

الف: آثار درخواست ثبت.....

ب: آثار صدور سند مالکیت.....

گفتار دوم: عناصر ماده ۲۲ قانون ثبت اسناد و املاک.....

الف: عنصر اول «ملک».....

ب: عنصر دوم «رعایت قانون».....

ج: عنصر سوم «دولت».....

د: عنصر چهارم «دفتر املاک».....

ن: عنصر پنجم «مالک».....

و: عنصر ششم «انتقال ارادی».....

ه: عنصر هفتم «انتقال قهری».....

گفتار سوم: ارزش اثباتی مندرجات دفتر املاک.....

الف: دفتر املاک و امارات قانونی.....

ب: دفتر املاک و شهادت شهود.....

گفتار چهارم: طرح یک مسئله.....

گفتار پنجم: ثبت املاک و مرور زمان

فصل سوم: اسناد.....

مبحث اول: اعتبار و قدرت اجرائی اسناد

گفتار اول: ارزش اثباتی اسناد.....

الف: اسناد رسمی

ب: اسناد عادی

ج: اسنادی که در حکم سند رسمی هستند

گفتار دوم: قدرت اجرائی

الف: صدور اجرائیه با اسناد تجاری

ب: صدور اجرائیه به وسیله اظهارنامه

ج: تخلیه اماکن استیجاری

مبحث دوم: سقوط اعتبار اسناد

گفتار اول: ابطال اسناد

الف: جعل

ب: اسناد مالکیت معارض

گفتار دوم: سقوط رسمیت سند و تبدیل آن به سند عادی

الف: عدم رعایت مقررات مربوط به ظاهر سند

ب: عدم صلاحیت مامور تنظیم کننده سند رسمی

گفتار سوم: انتفاء موضوع اسناد

الف: انتفاء موضوع اسناد با اراده متعاملین یا یکی از آنان

ب: انتفاء موضوع اسناد به وسیله وضع قانون

گفتار چهارم: فقدان سند مالکیت

مبحث سوم: اسناد مربوط به معاملات

گفتار اول: مقررات مربوط به ظاهر سند رسمی

الف: نحوه ثبت و تحریر

ب: امضای متعاملین شهود و سر دفتر

گفتار دوم: شرایط اساسی صحت معامله

الف: قصد و رضای طرفین معامله

ب: اهلیت طرفین معامله

ج: موضوع معین که مورد معامله است

د: مشروعیت جهت معامله

گفتار سوم: طرح یک مسئله

گفتار چهارم: آثار ثبت اسناد معاملات غیر منقول

گفتار پنجم: اعتبار اسناد معامله غیر منقول که در خارج از کشور تنظیم شده باشد

گفتار ششم: اسناد قابل درج در دفتر املاک

الف: اسنادی که مستقیماً در دفتر املاک ثبت می شوند

۱- سند انتقال قطعی

۲- ثبت ملک به نام وارث

۳- ثبت ملک به نام موصی له.....

ب: اسنادی که مستقیماً در دفتر املاک قابل ثبت نیست.....

۱- سند نکاح.....

۲- سند اقرار.....

۳- مدارکی که دال بر اخذ به شفعه است.....

۴- اسناد عادی که اعتبار آنها در دادگاه محرز شده است.....

۵- سند و کالت.....

فصل چهارم: دولت و اموال غیر منقول.....

مبحث اول: هیئت ها و مراجع تصمیم گیرنده در خصوص اموال غیر منقول.....

گفتار اول: هیئت نظارت و شورای عالی ثبت.....

الف: وظایف هیئت های نظارت.....

۱- اشتباهاتی که در جریان عملیات مقدماتی ثبت واقع شده است.....

۲- کشف اشتباه بعد از ثبت ملک در دفتر املاک.....

۳- اشتباه در مفاد اسناد رسمی.....

۴- شکایت از تصمیم رئیس واحد ثبتی.....

گفتار دوم: آراء وحدت رویه هیئت عمومی دیوان عدالت اداری.....

الف: صلاحیت دیوان عدالت اداری در اعتراض به آراء شورای عالی ثبت.....

ب: ابطال بخشنامه وزارت دادگستری.....

گفتار سوم: هیئت های حل اختلاف.....

گفتار چهارم: مراجع تصمیم گیرنده در خصوص اراضی موات

الف: مشخصات اراضی موات

ب: اقسام زمین موات

۱- موات بالاصاله

۲- موات بالعرض

ج: مرجع تشخیص اراضی موات شهری

د: مرجع تشخیص اراضی موات واقع در خارج محدوده شهرها

گفتار پنجم: مرجع تصمیم گیرنده در خصوص جنگلها و مراتع

الف: مشخصات اراضی جنگلی و مراتع

ب: مرجع تشخیص اراضی جنگلی و مراتع

ج: اعتراض به تشخیص جنگل یا مرتع

گفتار ششم: مراجع تصمیم گیرنده در خصوص کاربری اراضی شهری

و خارج از محدوده شهرها

الف: کاربری اراضی شهری

ب: کاربری اراضی واقع در خارج از محدوده شهرها

مبحث دوم: تغییرات کمی و کیفی در اموال غیر منقول

گفتار اول: تفکیک و افراز

الف: افراز

۱- طبیعت غیر قابل افراز املاک

۲- منع قانونی.....

ب: تفکیک.....

گفتار دوم: احداث و ثبت اعیان.....

الف: پروانه ساختمان.....

ب: الزام شهرداریها به صدور پروانه ساختمان در خصوص املاکی که طرحهای

عمومی و عمرانی قرار گرفته اند.....

گفتار سوم: مساحت املاک.....

الف: ثبت مساحت.....

ب: اضافه مساحت در نقل و انتقال املاک.....

مبحث سوم: محدودیت و ممنوعیت در انتقال اموال غیر منقول.....

گفتار اول: محدودیت در نقل و انتقال املاک.....

الف: محدودیت در انتقال عین مال غیر منقول.....

ب: محدودیت در انتقال حقوق مربوط به املاک.....

ج: محدودیت اتباع خارجه در تملک اموال غیر منقول.....

گفتار دوم: ممنوعیت انتقال املاک.....

الف: توقیف املاک ثبت شده.....

ب: توقیف املاکی که در جریان عملیات مقدماتی ثبت هستند.....

ج: توقیف املاک ثبت نشده.....

گفتار سوم: معامله معارض.....

جهت خرید فایل word به سایت www.kandoo.cn.com مراجعه کنید
یا با شماره های ۰۹۳۶۶۰۲۷۴۱۷ و ۰۹۳۶۶۴۰۶۸۵۷ و ۰۶۶۴۱۲۶۰-۰۵۱۱ تماس حاصل نمایید

گفتار چهارم: طرح یک مسئله.....

الف: استدلال اول.....

ب: استدلال دوم.....

فصل پنجم: قطع رابطه مالکیت.....

مبحث اول: قطع ارادی رابطه مالکیت.....

گفتار اول: عقد و اقاله.....

چکیده پایان نامه

با اقرار به مالکیت خداوندی که اموال این عالم را به امانت به ابناء بشر سپرده است، اماناتی که دیر یا زود به مالک حقیقی آن باز خواهد گشت. هم اوست که نظم را در این عالم گسترده و نظم را قرین عدل قرار داده و عدل عصاره هستی است.

غذا و مسکن از مهمترین نیازهای مادی بشر است و زمین یکی از ارکان تولید غذا و مسکن می باشد. اهمیت این موضوع دولت ها را به فکر چاره جوئی انداخته است تا علاوه بر نظارت بر مالکیت و انتقال اموال غیر منقول، حل اختلافات ناشی از این اموال نیز متکی بر دلایل متقن و قابل اعتماد باشد. ثبت اموال به مانند ثبت احوال شخصیه ضرورت دارد. وقایع مهم زندگی اشخاص چون تولد، ازدواج، وفات واجد آثار حقوقی و اجتماعی است. اموال با دوام و گران قیمت نیز حاصل تلاش افراد در طول حیات می باشد و ثبت آنها نه تنها حافظ حقوق و منافع صاحبان آن است بلکه منافع اجتماعی نیز در آن مستتر می باشد.

در این رساله سعی بر این است که موضوع مالکیت اموال غیر منقول از امارات و دلایل مثبت مالکیت تمیز داده شود. مالکیت موضوع قوانین ماهوی و دلایل و امارات موضوع قوانین شکلی است هر چند تفکیک موضوعات ماهوی و شکلی در قوانین سابق و لاحق به درستی مراعات نشده است. ماده ۲۲ قانون ثبت اسناد و املاک در طول هفت دهه از تصویب آن می گذرد بدون اصلاح و تغییر باقی مانده است. معذک این ماده حاوی مطالبی است که بعداً در قوانین آیین دادرسی مدنی و امور حسبی به طور مسبوط مورد حکم مقنن قرار گرفته است. به بیان دیگر سیر تکاملی قوانین تمایز قوانین شکلی و ماهوی را بارزتر کرده است.

جهت خرید فایل word به سایت www.kandooen.com مراجعه کنید
یا با شماره های ۰۹۳۶۶۰۲۷۴۱۷ و ۰۹۳۶۶۴۰۶۸۵۷ و ۰۶۶۴۱۲۶۰-۰۵۱۱ تماس حاصل نمایید

ماده ۲۲ قانون ثبت اسناد و املاک بدون آنکه متعرض مفهوم مالکیت باشد مبین اماره جدید
در زمینه اثبات مالکیت اموال غیر منقول است. اسناد و سند رسمی جزء ادله ای است که
قانون مدنی در فصل ادله اثبات دعوی متذکر آن شده است، ولی به نظر می رسد سند
مالکیت اموال غیر منقول اخص از اسناد رسمی موضوع قانون مدنی باشد.

جهت خرید فایل word به سایت www.kandooen.com مراجعه کنید
یا با شماره های ۰۹۳۶۶۰۲۷۴۱۷ و ۰۹۳۶۶۴۰۶۸۵۷ و ۰۶۶۴۱۲۶۰-۰۵۱۱ تماس حاصل نمایید

علائم اختصاری

ق. م. = قانون مدنی مصوب ۱۳۰۷ و الحاقات بعدی به این قانون

ق. ث. = قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰

آ. ق. ث. = آیین نامه قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۷

ق. آ. د. م. = قانون آیین دادرسی مدنی مصوب ۱۳۷۹

مقدمه

مالکیت در اشکال ابتدائی آن با وضع ید شروع شده است. برای انسانهای اولیه و حتی در قرون وسطی وضع ید دلیل و اماره مالکیت بوده است.^۱

ایجاد قاعده فقهی ید نیز ناشی از پاسخگوئی به این نیاز مردم عصر بوده و روند تکاملی آن به صور مکتوب بین متعاملین یا تهیه استشهاد و بنچاق در محضر علمای دین بوده است.

در فقد قانون ثبت اسناد و املاک و سایر قوانین شکلی، اماره موضوع ماده ۳۵ قانون مدنی دلیل مالکیت بوده که با وضع و تصویب قانون ثبت اسناد و املاک خصوصاً ماده ۲۲ این قانون اماره تصرف مذکور در قانون مدنی محدود شده است.^۲

مقنن که خود از فقد قوانین اثباتی آگاه بوده با انضمام فصل ادله اثبات دعوی به قانون مدنی در صدد جبران این نقیصه برآمده است.

موضوع مالکیت اموال غیرمنقول علی رغم کاربرد فراوان، از مباحث مهجور در مراکز علمی و دانشکده های حقوق است. بررسی عناوین موجود در سه کتابخانه نشان می دهد که مجموع پایان نامه های کارشناسی ارشد و دکتری در کلیه رشته های حقوق که به نحوی از انحاء با موضوع مالکیت اموال غیر منقول یا اسناد رسمی در ارتباط هستند از مجموع انگشتان دو دست تجاوز نمی کند، در حالیکه حجم قابل توجهی از مکاتبات و مراجعات اداری و قوانین موضوعه به این موضوع اختصاص دارد.

حقوق ثبت به میزان یک واحد درس اختیاری در دوره کارشناسی رشته قضائی تدریس می شود.

که خود عامل موثری در کاهش توجه دانشجویان به این موضوع است در حالیکه این درس به مثابه دروس اساسی رشته قضائی جزء مواد امتحانی در اختیار و کالت دادگستری است. در تفسیر قانون یا یک ماده از قانون تشخیص دو موضوع از اهمیت اساسی برخوردار است. نخست تشخیص قانون از حیث قرار گرفتن در زمره حقوق عمومی یا حقوق خصوصی یعنی تشخیص امری بودن یا تکمیلی بودن قانون، و دیگر تشخیص قانون به لحاظ شکلی یا ماهوی بودن آن. بدیهی است قوانین شکلی در زمره قوانین امری هستند که توافق اشخاص موضوع حقوق خصوصی نمی تواند مغایر آن باشد.

در فقه اسلام حدود و ثغور مالکیت بوسیله قاعده «تسلیط» بیان می شود و قاعده «تسلیط» بوسیله قاعده «لاضرر» تعدیل و محدود می شود. اما تحدید مالکیت منحصر به ضمان قهری نبوده بلکه محدودیت های ارادی و محدودیت ناشی از حاکمیت دولت مالکیت اموال را تحت سیطره قرار می دهد.

ماده ۲۲ قانون ثبت اسناد و املاک مبین محدودیتی است که به واسطه حاکمیت دولت بوجود آمده است و در نتیجه سؤالات زیر را در اذهان برانگیخته است:

آیا ماده ۲۲ قانون ثبت اسناد و املاک تأسیس جدیدی در امر مالکیت اموال غیرمنقول است؟

با توجه به مفاد ماده ۲۲ قانون ثبت اسناد و املاک، تأثیر اراده متعاملین و متصرفین اموال غیر منقول تا چه اندازه می باشد؟

عقود و تعهدات در خصوص اموال غیر منقول به چه صورت باید تنظیم شود؟

پنج فصل این رساله بر مبنای عناصر ۲۲ قانون ثبت اسناد و املاک تنظیم شده است. مراکز ثقل یا کانون های توجه «عنصر» نامیده شده است که کلیت ماده قانون بر محور این مراکز استوار است.

به نظر می رسد ماده ۲۲ قانون ثبت اسناد و املاک دارای ۷ عنصر است که اهمیت آنها یکسان می باشد. این عناصر عبارتند از: ملک، مالک، دولت، دفتر املاک، رعایت قانون، انتقال ارادی و انتقال قهری.

هر ۵ فصل این رساله در حقیقت توضیح و تفسیر عناصر فوق الذکر یا ترکیبی از عناصر مذکور می باشد.

موضوع فصل اول حق عینی است. مالکیت یکی از اقسام حق عینی و مهمترین آن است. فصل اول مرکب از سه مبحث می باشد. موضوع هر مبحث یکی از عناصر حق عینی است. مبحث اول به مصادیق و انواع مال می پردازد. در مبحث دوم صاحبان اموال طی دو گفتار «اهلیت اشخاص» و «تابعیت اشخاص» مورد بحث قرار گرفته است. مبحث سوم مبین انواع روابطی است که بین «شخص» و «مال» برقرار است. بنظر می رسد بین «شخص» و «مال» سه رابطه «ید مالکانه»، «ید امانی» و «ید ضمانی» برقرار است که نوع اخیر «ید ضمانی» مورد حمایت مقنن نبوده و در برخی موارد جرم تلقی شده است.

در فصل دوم اموال غیر منقول و نحوه ثبت آن مورد بحث است. یعنی ترکیب دو عنصر «ملک» و «رعایت قانون» مطالب این فصل را تشکیل می دهد. اموال غیر منقول خصوصیات و ویژگی هایی دارد که مطالب مبحث اول را تشکیل داده است. در مبحث دوم،

چگونگی ثبت اموال غیر منقول بیان شده است. این مبحث ناظر بر جمله «همینکه ملکی مطابق قانون در دفتر املاک به ثبت رسید...» در متن ماده ۲۲ قانون ثبت اسناد و املاک است. مواد ۱ تا ۲۲ قانون ثبت اسناد و املاک، ترتیبات خاصی را برای ثبت املاک مقرر داشته است که از آن به «ثبت مقدماتی املاک» تعبیر می‌شود. در این مبحث وظایف ادارات ثبت اسناد و املاک و همچنین وظایف مالکین و متصرفین قانونی املاک در ثبت مقدماتی بیان شده است.

مبحث سوم این فصل، آثار ثبت املاک را مورد بحث قرار می‌دهد. مفاد ماده ۲۲ قانون ثبت اسناد و املاک خود از «آثار ثبت» است و طی همین عنوان در فصل سوم قانون جای گرفته است.

مفاد ماده ۲۲ قانون ثبت اسناد و املاک با توجه به تحولات قوانین در هفت دهه اخیر اثر متفاوتی پیدا کرده است به نحوی که ابتدا از آن به عنوان «اماره مطلق قانونی» و سپس به عنوان «اماره نسب قانونی» یاد می‌شود.

موضوع فصل سوم «اسناد» است. در ظاهر ماده ۲۲ قانون ثبت اسناد و املاک به موضوع «اسناد» اشاره نشده است. ولی مفهوم دو نوع سند در این ماده مستتر است. نخست «سند مالکیت» می‌باشد. سند مالکیت اموال غیر منقول مبین مندرجات دفتر املاک است. سند مالکیت پس از طی تشریفات مقرر در مواد ۱ تا ۲۲ قانون ثبت اسناد و املاک به مالک داده می‌شود و پس از آن ملک عنوان «ملک ثبت شده» را پیدا می‌کند.

سند دوم که مفهوم آن در ماده ۲۲ قانون ثبت اسناد و املاک مستتر می‌باشد عبارت است از «سند انتقال». هر گاه مالک به اراده خود ملک ثبت شده خود را مورد نقل و انتقال قرار

دهد «سند انتقال» در دفاتر اسناد رسمی تنظیم می شود. سند بطور معمول وسیله اثبات است ولی ممکن است قدرت اجرائی هم داشته باشد همچنین سقوط اعتبار سند رسمی طبق شرایطی است که قانون پیش بینی نموده است و هر سند ولو سند رسمی قابل درج در دفتر املاک نمی باشد. مطالب اخیرالذکر مباحث فصل اسناد را تشکیل می دهد.

موضوع فصل چهارم «دولت و اموال غیر منقول» است. دولت یکی دیگر از عناصر ماده ۲۲ قانون ثبت اسناد و املاک می باشد. نقش دولت در ارتباط با اموال غیر منقول را می توان به سه بخش نظارت، ولایت و حاکمیت تقسیم نمود.

دولت در رابطه با نقل و انتقال املاک متعلق به اشخاص موضوع حقوق خصوصی نقش ناظر را ایفا می کند. در رابطه با اموال غیر منقول نظیر اراضی موات، جنگلها و مراتع نقش متولی را داراست و در رابطه با حل اختلافات ناشی از اموال غیر منقول و اجرای طرحهای عمومی و عمرانی نقش حاکمیت را دارد.

فصل چهارم نیز دارای سه مبحث می باشد. در مبحث اول مراجع تصمیم گیرنده دولت در خصوص اموال غیر منقول معرفی شده است. اموال غیر منقول محل تغییرات کمی و کیفی است. چگونگی این تغییرات در مبحث دوم این فصل مورد گفتگو است مبحث سوم این فصل به انواع محدودیت ها و ممنوعیت ها در نقل و انتقال املاک پرداخته است.

فصل پنجم رساله از ترکیب دو عنصر «انتقال ارادی» و «انتقال قهری» پدید آمده است. در این فصل نیز سه مبحث وجود دارد. مبحث اول شامل «قطع ارادی رابطه مالکیت» است. انواع عقود تملیکی و برخی ایقاعات موجب «قطع ارادی رابطه مالکیت» بوده و پر واضح است که به اموال غیر منقول اختصاص ندارد. مبحث دوم «قطع غیر ارادی رابطه مالکیت» را

مورد تجزیه و تحلیل قرار می دهد. قطع غیر ارادی رابطه مالکیت همانا گسستن رابطه اعتباری بین ملک و مالک است که به طور قهری صورت می پذیرد و طی سه گفتار زوال ملکیت، زوال ملک و وفات مالک مورد بحث قرار گرفته است.

مبحث سوم به موضوع اخذ به شفعه اختصاص دارد. بنظر می رسد اخذ به شفعه با مباحث قطع ارادی و قطع غیر ارادی رابطه مالکیت متفاوت است ایقاع شفیع موجب مالکیت برای اوست و از طرفی «ملک مشاع» بدون اراده مالک آن «خریدار ملک مشاع» از ید او خارج می شود. همچنین به نظر می رسد که اخذ به شفعه ایقاع محض نبوده بلکه مانند سایر ایقاعات سیطره حقوق عمومی در آن مشهود است. استقرار مالکیت شفیع منوط به رعایت تشریفات مقرر در قانون ثبت اسناد و املاک می باشد هر چند ماده ۲۲ قانون ثبت اسناد و املاک ذکری از آن به میان نیاورده است.

جهت خرید فایل word به سایت www.kandoo.cn.com مراجعه کنید
یا با شماره های ۰۹۳۶۶۰۲۷۴۱۷ و ۰۹۳۶۶۴۰۶۸۵۷ و ۰۶۶۴۱۲۶۰-۰۵۱۱ تماس حاصل نمایید

فصل اول

«حق عینی»

مبحث اول: اموال

گفتار اول: مفهوم مال

مال از کلمه یونانی Melon یا Malon و لغت لاتینی Malum مشتق شده است. در عربی آن را از فعل ماضی مال، یمیل، میلا شمرده اند چون مال طرف میل و خواهش است. در فارسی خواسته نامیده می شود. در معانی اراضی، برده، طعام بکار رفته است. دیون، منافع و تعهدات نیز مال محسوب می شوند.^۳

مال مفهومی است اعتباری و نسبی:^۴

الف: اعتباری است - هر چیز را که انسان معتبر بداند مالیت دارد اعم از این که ماهیت مادی یا غیر مادی داشته باشد.

ب: نسبی است - عنصر زمان و مکان مصادیق مال را در ذهن انسان تغییر می دهد.

گفتار دوم: اموال و حقوق مالی

اموال اعم از مادی یا غیر مادی ماهیت مستقل دارند یعنی ممکن است مال باشد و حقوق مالی به همراه آن نباشد.^۵

وضع و برقراری حقوق، مال را به ملک تبدیل می کند و چیزی که بین اشخاص مبادله می شود حقوق مالی است که بر انواع ملک مترتب است.

گفتار سوم: خصائص و مصادیق اموال

الف: خصائص

برای اموال ویژگی هائی مانند قابلیت تملک، نقل و انتقال، قابل تسلیم بودن و موجود بودن ذکر شده است. ولی این خصوصیات با استثنائاتی مواجه است. به عنوان مثال منافع عین مستاجر در حین تملک موجود نیست و یا نسبت به مالی که موجود نباشد می توان وصیت کرد. (ماده ۸۴۲ ق.م.) نقل و انتقال بعضی اموال ممکن است ممنوع باشد ولی ممنوعیت نقل و انتقال نافی مالیت نمی باشد.

ب: مصادیق

در اعصار گذشته خرید و فروش انسانهای برده متداول بوده است و امروزه خرید و فروش اجزای بدن انسان در علوم پزشکی و حقوق مطرح است. برخی از منابع کره زمین به عنوان میراث مشترک بشریت شناخته می شوند و به دولت یا ملت معین تعلق ندارد.^۶ اشیائی که مورد اعراض واقع می شوند از طریق حیات و بازیافت به اشیا جدید تبدیل شده و مالیت پیدا می کنند. تعهد مالیت دارد، یکی از شرایط مهر زوجه داشتن مالیت است. (ماده ۱۰۷۸ ق.م.) آیات قرآن کریم فعالیت انسان و منافع قابل حصول در آینده را مال معرفی می نماید.^۷

گفتار چهارم: اقسام اموال

الف: اموال مادی

اعیان اعم از معین، کلی یا کلی در معین از مشخصات اموال مادی است. تقسیم اموال مادی به منقول و غیر منقول از تقسیمات مهم و مورد توجه در قانون مدنی است.^۸

موضوع قانون ثبت اسناد و املاک نیز عمدتاً ثبت مالکیت اموال غیر منقول و شرایط انتقال قانونی این اموال است. اموال مادی به اعتبار مالکیت آن نیز دارای تقسیماتی است.^۹

ب: اموال غیر مادی

مطالبات، دیون، منافع، اعتبار، حق تألیف، حق اختراع، حق امتیاز از جمله اموال غیر مادی است.

گفتار پنجم: حقوق مترتب بر اموال

الف: حق عینی

حق عینی عبارت است از استحقاق شخص نسبت به عین موجود و معین در خارج. حقوق اشخاص نسبت به اموال غیر مادی با حقوق مترتب بر اموال مادی متفاوت است. مبیع ماهیت مادی دارد (ماده ۳۳۸ ق.م.) به همین سبب نقل و انتقال حقوق و امتیازها در قالب عقد صلح صورت می گیرد. منافع اموال مادی از جمله حقوق عینی است.

ب: حق دینی

قراردادها و تعهدات از مصادیق حق دینی است. اگر مالک در خصوص مال معین تعهدی نموده باشد، استنکاف از تعهد ممکن است حق دینی را به حق عینی تبدیل نماید^{۱۱}.
عدم ایفا دیون و تعهدات موجب می شود که دائن یا متعهدله نسبت به اموال مدیون سلطه قانونی پیدا کرده می تواند آنها را تملک نموده یا از ملکیت مدیون خارج نماید^{۱۱}.

مبحث دوم: صاحبان اموال

بحث راجع به اشخاص در خلال مباحث مربوط به اموال و تصرف در اموال غریب و غیر متداول به نظر می رسد. ولی حق عینی شامل مال و صاحب مال می باشد و بحث در حق عینی مستلزم پرداختن به صاحبان اموال یا «اشخاص» نیز می باشد. اشخاص موضوع علم حقوق به حقیقی و حقوقی از یک سو و عمومی و خصوصی از سوی دیگر تقسیم می شود. قانون اشخاص موضوع حقوق عمومی را واجد اهلیت فرض می کند در حالیکه اشخاص حقیقی و حقوقی موضوع حقوق خصوصی برای تصرف در اموال می باید واجد شرایطی باشند که قانون مقرر داشته است.

گفتار اول: اهلیت اشخاص

خداوند اموال موجود در عالم را برای انسانها آفریده و حق بهره برداری مشروع از آنها را حق همه انسانها قرار داده است^{۱۲}. موجودات زنده دیگر نیز از مواهب خدادادی بهره مند

هستند ولی صفت مالکیت تنها در مورد انسان یا اجتماعی از انسانها صادق است چون انسان خلیفه خدا در زمین می باشد^{۱۳}.

هر انسان زنده اهلیت تمتع و برخورداری از انواع حقوق را داراست. جنین به شرط آنکه زنده متولد شود دارای اهلیت تمتع است. اصل بر وجود اهلیت است و عدم آن استثناست^{۱۴}. اجرای حقوق منوط به احراز اهلیت قانونی است. ابطال ماده ۱۲۰۹ و اصلاح ماده ۱۲۱۰ ق.م. موضوع اهلیت را در هاله ای از ابهام فرو برده است.

ظاهر ماده ۱۲۱۰ اصلاحی ق.م. دلالت بر این دارد که اهلیت اشخاص برای اجرای حقوق خود مقارن با سن بلوغ می باشد ولی به اعتقاد برخی ماده واحد راجع به رشد متعاملین مصوب سال ۱۳۱۳ در خصوص احراز اهلیت برای انجام معاملات هنوز دارای اعتبار است و اصلاح ماده ۱۲۱۰ ق.م. موجب نسخ ضمنی ماده واحد مذکور شده است^{۱۵}.

گفتار دوم: تابعیت اشخاص

وابستگی حقوقی اشخاص حقیقی یا حقوقی به نظامهای حکومتی نقش مهمی در حق تمتع و تصرف در اموال دارد. در قوانین ایران برای اتباع خارجه محدودیت هایی در تملک اموال و به خصوص در مورد حق عینی مترتب بر اموال غیر منقول وجود دارد.

()

اموال غیر منقول بطور قهری تابع قوانین مملکتی است که مال غیر منقول در محدوده آن کشور واقع است و صاحبان این اموال باید دارای شرایط لازم برای تملک آن باشند. ذکر تابعیت در تقاضای ثبت و سند مالکیت اموال غیر منقول الزامی است.^{۱۶}

اگر تبعه خارجه بطور قهری مالک اموال غیر منقول در ایران شود مکلف است آن را به اتباع ایران انتقال دهد.^{۱۷}

مطابق ماده ۹۸۹ ق.م. «هر تبعه ایرانی که بدون رعایت مقررات قانونی بعد از تاریخ ۱۲۸۰ شمسی تابعیت خارجی تحصیل کرده باشد، تابعیت خارجی او کان لم یکن بوده و تبعه ایران شناخته می شود ولی در عین حال کلیه اموال غیر منقوله او با نظارت مدعی العموم بفروش رسیده و پس از وضع مخارج قیمت آن به او داده خواهد شد...»

مبحث سوم: تصرف در اموال

گفتار اول: حق عینی و مالکیت

حق عینی رابطه اعتباری بین صاحب حق و موضوع حق است. رابطه حق عینی با مالکیت رابطه عموم و خصوص مطلق است. در هر مالکیتی حق عینی وجود دارد ولی بعضی از حقوق عینی شامل مالکیت نیست.

گفتار دوم: عناصر تشکیل دهنده حق عینی

حق عینی متشکل از دو عنصر (صاحب حق و موضوع حق) است.^{۱۸} ولی رابطه اعتباری بین صاحب حق و موضوع حق و حمایت جامعه از رابطه اعتباری مذکور موضوع عناصر دیگری است و در این صورت حق عینی متشکل از ۴ عنصر است.^{۱۹}

گفتار سوم: راههای ایجاد حق عینی

الف: راههای ارادی

توافق دو طرف عقد یا قرارداد ممکن است به ایجاد حق عینی منتهی شود همچنین اراده یکجانبه نیز حق عینی ایجاد می نماید مانند حق شفعه یا حيازت مباحات. ایجاد حق عینی با توافق طرفین عقد به اسباب انتقالی موسوم است ولی ایجاد حق عینی در مورد اموالی که سابقه مالکیت در آن مشهود نباشد به اسباب ارتجالی موسوم است.

ب: راههای غیر ارادی

ممکن است از طریق وضع قانون، اموال خاص در اختیار مالک یا متولی معین قرار بگیرد مثلاً با وضع قانون مالکیت خصوصی بر اراضی موات، جنگلها و مراتع لغو و این اموال در اختیار و تحت اداره دولت است. فوت مورث نیز موجب مالکیت متزلزل برای وراثت در مورد ماترک است یعنی ماترک بدون اراده وراثت در مالکیت آنان قرار می گیرد و امکان رد یا قبول ماترک برای وراثت وجود دارد.

()

گفتار چهارم: تصرف به عنوان مالکیت

الف: مالکیت

مالکیت استحقاق کامل شخص نسبت به عین و منافع اموال مادی است. ضوابط و شرایط مالکیت در طول تاریخ متغیر بوده است. توسعه یا تحدید مالکیت خصوصی از مسائل مبتلی به حکومتها در عصر حاضر است. زمانی مالکیت عمومی گسترش می یابد تا امکان استثمار از سرمایه داران سلب شود و در عصری مالکیت خصوصی از اسباب شکوفائی استعدادها و تحرک اقتصادی به شمار آمده است.

ظهور و سقوط نظامهای حکومتی که بر مبنای مکتب مارکسیسم تشکیل شده بود نشان داد که ارائه قانون مندی ثابت در این خصوص ممکن نیست.

ب: رابطه تصرف با مالکیت

تصرف فعل مادی و ایجابی است. قرار داشتن مال در اختیار ذیحق به نحوی که معارضی در بین نباشد تصرف محسوب می شود. بین تصرف و مالکیت رابطه عموم و خصوص من وجه برقرار است. مالکیت ممکن است با تصرف و یا بدون آن برقرار شود و یکی از آثار مالکیت، تصرف است اما هر تصرفی به قصد مالکیت صورت نمی گیرد.

گفتار پنجم: قاعده ید

الف: ویژگی های قاعده ید

۱- تعریف قاعده ید و مفهوم آن - قاعده فقهی قاعده بسیار کلی است که منشاء استنباط قوانین محدودتر بوده و به یک مورد اختصاص ندارد بلکه مبنای قوانین مختلف قرار می گیرد.

کلمه ید استعاره بر تصرف است. ید حکم ظاهری است، اگر متصرف واقعاً مالک نباشد

تصرف او جایز نیست^{۲۰}. به نظر می رسد مفهوم ید اخص از تصرف باشد^{۲۱}.

۲- ید و علم اصول - ید در علم اصول به عنوان ظن خاص و حقیقت عرفی معرفی شده

است ظن خاص عبارت است از ظنی که دلیل خاص بر حجیت آن از طرف شرع رسیده

باشد روایت «لو لم یجز هذا لم یقم المسلمین سوق» مستند قاعده ید می باشد^{۲۲}.

حقیقت عرفی یا ماهیت عرفی، ماهیتی است حقوقی که نه در قانون تعریف شده است و نه

امکان دارد که از مواد قانون، تعریف آن استخراج شود. تصویری که در عرف مسلم از چنین

ماهیتی شده معتبر است.

۳- ید و فرض قانونی - فرض قانونی معادل اصول عملیه در فقه است. دایره شمول

قاعده از فرض قانونی وسیع تر بوده و شامل تمام ادله اثبات دعوی می شود.

۴- اماریت ید - ید اماره قانونی نسبی است. مبنای قانونی آن ماده ۳۵ ق.م. است. تصرف

ذوالید در برابر اشخاص ثالث اماریت دارد. بدیهی است میان طرفین قرارداد، مفاد آن

معتبر است. اگر قرارداد متضمن مالکیت یکی از طرفین آن باشد این گونه تعبیر می شود

که طرف مزبور قدرت اثبات مالکیت خود را داراست.

۵- ید و انواع حقوق عینی - ید اماره مالکیت در اعیان است و اماریت آن بر سایر انواع

حقوق عینی مانند مالکیت منافع و حقوق ارتفاقی محل اختلاف می باشد^{۲۳}.

۶- اماره ید و علم قاضی - با فقد دلیل، ید دلیل مالکیت متصرف است. همه ادله در برابر علم قاضی جنبه طریقت دارند. ممکن است اقرار ذوالید به نفع یکی از مدعیان مالکیت برای قاضی علم ایجاد نکند. همچنین است در صورتی که دلیلین با همدیگر تعارض و تساقط نمایند. مثلاً اقرار ذوالید به نفع یکی از مدعیان مالکیت، با شهادت شهود به نفع مدعی دیگر تعارض و تساقط نمایند.

علم قاضی با توجه به حذف ماده ۱۳۰۹ ق.م. اهمیت زیادی پیدا کرده است. علم قاضی علم عادی است که از ادله و قرائن و امارات حاصل می شود.

ب: عناصر ید مالکانه

به نظر می رسد عناصر تصرف مالکانه با عناصر حق عینی یکسان باشد. چون تصرف به عنوان اماره مالکیت مطرح است لذا عناصر مربوط به دعوی اختلاف در مالکیت که مفهوم شکلی و اثباتی دارند جز عناصر تصرف به شمار آمده است. عناصر تصرف مالکانه اعم از شکلی یا ماهیتی به قرار زیر است:

۱- وجود مال

۲- وجود رکن مادی تصرف

۳- وجود شخص متصرف

۴- ادعای حق از سوی متصرف

۵- معلوم نبودن سابقه تصرف متصرف از نظر اشخاص ثالث

۶- عدم وجود تعارض در مالکیت

۷- معلوم نبودن سبب مملک متصرف از نظر اشخاص ثالث.

گفتار نهم: ضمان ید

نوع دیگر تصرف عبارت است از تسلط به مال دیگری بدون استحقاق، این نوع از تصرف به قاعده «علی الید» نیز موسوم است.

الف: شرایط ایجاد ضمان ید

تصرف در اموال سبب مملک یا ناقل قانونی نیاز دارد و فقد آن موجب ضمان است. جهل یا آگاهی متصرف تأثیری در تحقق ضمان ندارد. متصرف با حسن نیت می تواند جهت اخذ خسارت به متصرف قبلی رجوع نماید. (ماده ۳۲۵ ق.م.)

اگر تصرف در ابتدا مستند به قانون یا قرارداد بوده لکن سبب مزبور زایل شده و متصرف علی رغم درخواست مالک از استرداد آن خودداری نماید این عمل در حکم غصب یا شبه غصب می باشد.^{۲۴}

ب: عناصر ضمان ید

۱- وجود مال و تعلق آن به غیر

۲- وجود شخص حقیقی یا حقوقی که بالمباشره بر مال غیر مسلط شود.

۳- نقض قانون اعم از آنکه با سوء نیت باشد یا بدون آن

گفتار هفتم: غضب

الف: تعریف و مختصات

غضب اخص از ضمان ید و شبه غضب است^{۲۵}. غضب عبارت است از تصرفی که از ابتدا با سوء نیت و قهر و غلبه ایجاد شده باشد. غضب جرم قابل مجازات است^{۲۶}.

ب: عناصر غضب

۱- وجود مال و عدم تعلق آن به غاصب - غضب ممکن است در مورد اموال مادی یا غیر مادی واقع شود. در مورد اموال مادی مانند علامت تجارتي، نام خانوادگی، عناوین و مشاغل حقوق اشخاص بر تألیف و اختراع غضب به صورت جعل ظهور پیدا می کند. به عبارت دیگر غضب اموال غیر مادی جرم جعل را تشکیل می دهد. غضب تسلط ناروا بر عین مال است و جعل شبیه سازی حق دیگری.

۲- غاصب - شخص حقیقی یا حقوقی است که دو خصوصیت دارد:

۲/۱ - نسبت به مال مغضوب ادعای مالکیت دارد.

۲/۲ - مال غیر را علناً غضب کرده است.

اگر غاصب با قهر و غلبه به مال دیگری مسلط شده ولی ادعای مالکیت نداشته باشد، برخی جرائم مانند تصرف عدوانی یا مزاحمت و ممانعت از حق تحقق پیدا می کند.

اگر غاصب به طور علنی مال دیگری را غضب نکند جرم سرقت متبادر به ذهن می شود. به همین دلیل غضب در اموال غیر منقول مصداق بارز دارد.

اگر غاصب به دستور دیگری مال غیر را غصب کرده باشد، سوء نیت مباشر و مسبب باعث می شود که هر دو مستحق کیفر باشند.

۱- قهر و غلبه - فقد این عنصر در ابتدای تصرف تنها موجب ضمان متصرف است. ولی اگر اعمال مزورانه و حيله و تقلب باعث شود که مالک داوطلبانه مال خود را در اختیار غیر بگذارد جرم کلاهبرداری تحقق پیدا می کند.

گفتار هشتم: ید امانی

الف: تعریف

نوع دیگر تصرف، ید امانی است. تصرف امین در مال غیر، ممکن است منشأ قراردادی یا قانونی داشته باشد.

ب: عناصر ید امانی

۲- مالک - ملک مورد امانت می باید به مالک معین تعلق داشته باشد. مالک ممکن است از اشخاص حقوق عمومی یا حقوق خصوصی باشد.

۳- امین - امین شخصی حقیقی یا حقوقی است. کارمندان دولت در حیطه مسئولیت اداری، متولی موقوفه در اداره موقوفه و مستأجر نسبت به عین مستأجره امین هستند

دولت در اداره مشترکات عمومی ید امانی دارد زیرا مشترکات عمومی، ملک دولت نیست.

۴- مال - مال ممکن است مادی یا غیر مادی باشد. مضمون تألیف یا تصنیف مال غیر

مادی متعلق به نویسنده آن است و مؤسسه انتشاراتی که آن را برای چاپ تحویل می گیرد نسبت به اموال غیر مادی نویسنده سمت امانت دارد.

جهت خرید فایل word به سایت www.kandoocn.com مراجعه کنید
یا با شماره های ۰۹۳۶۶۰۲۷۴۱۷ و ۰۹۳۶۶۴۰۶۸۵۷ و ۰۶۶۴۱۲۶۰-۰۵۱۱ تماس حاصل نمایید

۵- سبب - سبب ید امانی قانون یا قرارداد است. اشخاص حقیقی یا حقوقی ممکن است

به حکم قانون بر اموال غیر مسلط شوند. ید قیم در اموال مولی علیه به حکم قانون است

و ید مستعیر بر مال مورد عاریه از عقد عاریه نشأت می گیرد.

جهت خرید فایل word به سایت www.kandoo.cn.com مراجعه کنید
یا با شماره های ۰۹۳۶۶۰۲۷۴۱۷ و ۰۹۳۶۶۴۰۶۸۵۷ و ۰۶۶۴۱۲۶۰-۰۵۱۱ تماس حاصل نمایید

فصل دوم

«اموال غیر منقول و ثبت آن»

مبحث اول: املاک

ملک در لغت به مفهوم تعلق به مال شخص است.^{۲۷} ولی به طور اخص به مال غیر منقول ملک گفته می شود و مالک در محاورات عادی ظهور در دارنده مال غیر منقول دارد.^{۲۸}

گفتار اول: خصائص و انواع

الف: خصائص

اموال غیر منقول با ویژگی دوام و ثبات شناخته می شوند. محل وقوع مال غیر منقول قوانین حکم بر آن اعم از قانون شکلی یا ماهیتی را تعیین می نماید.

دعاوی راجع به اموال غیر منقول و حقوق مربوط به آن مانند حق ارتفاق و اموالی که در

حکم غیر منقول هستند در دادگاهی اقامه می شود که مال غیر منقول در حوزه آن قرار

گرفته است.^{۲۹} معاملات اموال غیر منقول تجاری محسوب نمی شود معذک شرکت های

سهامی مشمول این حکم قرار نمی گیرند.^{۳۰}

ب: انواع

اموال غیر منقول اعم است از غیر منقول ذاتی و اموالی که بواسطه عمل انسان در حکم غیر

منقول در آمده باشد.^{۳۱}

بعضی اموال ذاتاً منقول هستند ولی به لحاظ ارتباط با اموال غیر منقول در حکم آن به حساب

می آیند مانند انشعاب آب، برق و گاز که در اموال غیر منقول نصب می شوند.

بعضی اموال ذاتاً غیر منقول هستند و با فعالیت و نیاز انسان به صورت منقول در می آید مانند

معادن و چوب درختان جنگلی.

گفتار دوم: عناصر اموال غیر منقول

الف: عنصر مالکیت

اموال غیر منقول به اعتبار نوع مالکیت شامل موارد ذیل است:

۱- مالکیت عین و منافع

اموال غیر منقول مانند اموال دیگر شامل مالکیت عین و منافع است مالک عین، مالک منافع

نیز می باشد مگر آنکه منافع به دیگری تملیک شده باشد.

۲- مالکیت مفروز و مشاع

قطعه زمین معین یا واحد ساختمانی معین از نظر قانون ثبت اسناد و املاک قطعه مفروز است.

اگر قطعه یا واحد مفروز به مالکین متعدد تعلق داشته به نحوی که سهام مالکین در همه

ملک منتشر باشد، در این صورت مالکیت مشاعی است.

اگر قطعه زمین یا واحد ساختمان به یک تن تعلق داشته باشد مالکیت ششدانگ یا مفروز

گفته می شود.

۳- مالکیت عمومی و خصوصی

اگر مالک اموال غیر منقول از اشخاص موضوع حقوق عمومی بوده و یا ملک از مشترکات عمومی باشد مالکیت آن عمومی است. اگر مال غیر منقول به اشخاص موضوع حقوق خصوصی تعلق داشته باشد مالکیت خصوصی است.

ب: عنصر ملک

اموال غیر منقول به اعتبار عنصر ملک شامل موارد ذیل است:

۱- عرصه

زمینی که برای احداث اعیان مورد استفاده قرار می گیرد عرصه گفته می شود. عرصه انواع زیر را شامل است:

۱/۱- زمین دایره که اعیان موجود در آن مورد استفاده است مانند جنگل، ساختمان

۱/۲- زمین موات به زمینی گفته می شود که به صورت طبیعی است و فاقد اعیان می باشد.

۱/۳- زمین بایر یا موات بالعرض زمینی است که سابقه عمران داشته و به تدریج به صورت مواد در آمده باشد.

۲- اعیان

اشیائی که به صورت غیر منقول در آمده باشد ممکن است ناشی از فعالیت انسان بوده و یا به صورت طبیعی در روی زمین یا زیرزمین وجود داشته باشد. بنابراین دو نوع اعیان غیر منقول وجود دارد:

۲/۱- اعیان طبیعی که انسان در به وجود آوردن آن نقشی نداشته است مانند درختان

جنگلی، معادن و گیاهان خودرو

۲/۲- اعیان احداث شده به وسیله انسان مانند کشت، باغ، ساختمان.

گفتار سوم: حقوق مالکین اموال غیر منقول و پایه های قانونی آن

الف: حقوق مالکین اموال غیر منقول

مهمترین مشخصه مالکیت اموال غیر منقول مالکیت عرصه و اعیان است. تعلق عرصه به شخص حقیقی یا حقوقی ظاهر در این است که اعیان نیز به همان شخص تعلق دارد. ولی ممکن است این گونه نباشد و عرصه و اعیان مالکین جداگانه داشته باشند. همچنین منافع مال غیر منقول ممکن است به طور موقت یا دائم به غیر منتقل شده باشد.

زوجه متوفی از عرصه مال غیر منقول ارث نمی برد و سهم الارث (فرض) او از قیمت ابنیه و اشجار است و نه از عین آنها^{۳۲}.

در اراضی موقوفه که حق تملک اعیان به مستأجر داده می شود وقفیت عرصه به قوت خود باقی است^{۳۳}. در مجتمع های آپارتمانی هر واحد آپارتمان (اعیان) نسبت به مساحت اعیان در عرصه مجتمع مالکیت مشاعی دارد^{۳۴} اعیان مجتمع های آپارتمانی شامل دو قسمت اختصاصی و مشاعات است. مطابق ماده ۲ آیین نامه اجرائی قانون تملک آپارتمانها «علاوه بر ثبت زیر بنا و محوطه باغها و پارک های متعلقه، برای قسمت های اختصاصی نیز باید به طور مجزا سند مالکیت صادر شود، مشخصات کامل قسمت اختصاصی از لحاظ طبقه، حدود، شماره، مساحت قسمتهای وابسته، ارزش و غیره باید در سند قید گردد.»

برابر ماده ۱۰۴ مکرر آ.ق.ث. «چنانچه پس از ثبت ملک در دفتر املاک، مالک آن به موجب سند رسمی قراردادی نماید که بالنتیجه اعیان احداثی در آن ملک به ملکیت طرف قرارداد مجاز در احداث اعیانی بوده مستقر گردد خلاصه سند قرارداد او را باید در ستون انتقالات سند مالکیت و ذیل ثبت ملک قید نمود و مالک اعیانی پس از انجام عمل می تواند سند مالکیت آن را از اداره ثبت بخواند...»

ب: پایه های قانونی

۱- مالکیت در قانون اساسی

طبق اصل ۴۴ قانون اساسی، اقتصاد نظام جمهوری اسلامی ایران از سه بخش دولتی، تعاونی و خصوصی تشکیل یافته است. اصل ۴۷ قانون اساسی مالکیت شخصی که از راه مشروع باشد محترم می شمارد. بر اساس اصل ۴۵ قانون اساسی، مراتع، جنگلها، اراضی موات، دره ها، کوهها، نزارها، بیشه های طبیعی جزء مشترکات بوده و تحت مالکیت خصوصی قرار نمی گیرند. به جز مشترکات عمومی سایر اموال غیر منقول ممکن است در مالکیت هر یک از بخش های دولتی تعاونی یا خصوصی قرار داشته باشد.

۲- مالکیت در قانون مدنی

طبق ماده ۱۴۰ ق.م. اسباب ایجاد مالکیت در مورد اموال اعم از منقول یا غیر منقول ناشی از چهار سبب می باشد:

۱/ ۲- احیای اراضی موات - اراضی موات جزء مشترکات عمومی بوده و مالکیت بر آن تنها به وسیله ایقاع عامر ممکن نیست. احیا اراضی موات موضوع قوانین متعددی است که بدون رعایت آنها مالکیت عامر مستقر نمی شود. ماده ۱۴۵ ق.م. نیز متذکر همین نکته است:

«احیا کننده باید قوانین دیگر مربوطه به این موضوع را از هر حیث رعایت نماید.»

۲/۲- عقود و تعهدات - عقودی که موجب مالکیت می شوند باید از نوع عقود تملیکی بوده و به طور منجز واقع شده باشد. عقد معلق ناقل مالکیت نیست.

به نظر می رسد تعهدات ولو آنکه ضمن عقد لازم باشد مملک نیست ولی ایفای تعهد موجب نقل مالکیت می شود. به عنوان مثال مهر زوجه شرط ضمن عقد نکاح است ولی عقد نکاح بر مبنای مهر جاری نمی شود^{۳۵}. بنابراین حق زوجه بر زوج در خصوص مهر حق دینی است.

۲/۳- اخذ به شفعه - اخذ به شفعه ایقاع مملک بوده و منحصر به اموال غیر منقول است. ایقاع شفیع در نقاطی که قانون ثبت اسناد و املاک به اجرا در نیامده باشد موجب مالکیت شفیع است.

۲/۴- ارث - فوت مورث موجب مالکیت متزلزل برای وارث است. با اداء حقوق و دیون مترتب بر ترکه، مالکیت وارث تثبیت می شود.

۳- مالکیت در قانون ثبت اسناد و املاک

میزان مالکیت اشخاص، راههای ایجاد و انتقال آن امر ماهوی بوده که در قوانین اساسی و مدنی مورد حکم مقنن قرار گرفته است.

به نظر می رسد قانون ثبت اسناد و املاک عمدتاً قانون شکلی است که موضوع آن ثبت مالکیت و آثار آن است. ثبت مقدماتی اموال غیر منقول معطوف به مالکیت متقاضی ثبت است. به بیان دیگر مالکیت متقاضی ثبت باید طبق قانون و از طریق اسباب مملک به وجود

آمده باشد تا قابل ثبت گردد. ماده ۲۳ آ.ق.ث. می گوید: «دهنده اظهارنامه باید اسناد و قبالات و بنچاق ملک و مدارک راجعه به مالکیت و تصرف خود را به اداره ثبت بدهد تا رونوشت یا خلاصه آن ضمیمه اظهار نامه و در پرونده عمل بایگانی شود و اگر دلیل مالکیت منحصر به تصرف است ادله و نشانی های تصرف فعلی خود را کتباً به اداره ثبت تسلیم نماید و در هر حال درخواست کننده باید نحوه تصرف خود را که او را برای تقاضای ثبت مجاز می دارد معلوم کند.»

ثبت ملک و پایان عملیات مقدماتی ثبت طبق ماده ۲۱ ق.ث. منتهی به صدور سند مالکیت می شود و کسی که ملک به نام او ثبت شده باشد از نظر دولت مالک شناخته می شود.

این نکته مفهوم مخالف دارد ممکن است بین متعاملین و اشخاص موضوع حقوق خصوصی مالک واقعی شخص دیگر باشد که نام او در دفتر املاک به ثبت نرسیده است.

در گذشته رویه قضائی، مالکیت موضوع ماده ۲۲ ق.ث. را اماره مطلق قانونی تلقی می کرد.

مفاده ماده ۲۴ ق.ث. که می گوید: «پس از انقضای مدت اعتراض دعوی اینکه در ضمن جریان ثبت تزییع حقی از کسی شده پذیرفته نخواهد شد نه به عنوان قیمت و نه به هیچ

عنوان دیگر خواه حقوقی باشد خواه جزائی...» در ایجاد رویه انعطاف ناپذیر قضائی مؤثر بوده ولی این رویه به تدریج تعدیل شده است.^{۳۶}

در حال حاضر عدم تقاضای ثبت ملک در نقاطی که ثبت املاک اجباری باشد مانع از این نیست که اشخاص موضوع حقوق خصوصی نتوانند ادعای مالکیت خود را در مراجع قضائی مطرح نمایند بر اساس رأی وحدت رویه قضائی «الزام مالکین به تقاضای ثبت ملک خود در

نقاطی که ثبت عمومی املاک آگهی شده مانع از این نمی باشد که محاکم عمومی دادگستری به اختلاف متداعیین در اصل مالکیت ملکی که به ثبت نرسیده رسیدگی نمایند.^{۳۷}»

گفتار چهارم: تحدید مالکیت اموال غیر منقول

ماده ۳۰ ق.م. مبین قاعده تسلیط است. ماده مذکور مقرر می دارد: «هر مالکی نسبت به مایملک خود حق همه گونه تصرف و انتفاع دارد مگر در مواردی که قانون استثناء کرده باشد.» ولی تحدید مالکیت اموال غیر منقول تنها در موارد ضمان قهری نبوده بلکه محدودیت های ارادی یا قراردادی نیز بخش دیگر تحدید در مالکیت اموال غیر منقول است.

الف: تحدید ناشی از ضمان قهری

به موجب اصل ۴۰ قانون اساسی: «هیچ کس نمی تواند اعمال حق خویش را وسیله اضرار به غیر یا تجاوز به منافع عمومی قرار دهد.» و به موجب ماده ۱۳۲ ق.م. «کسی نمی تواند در ملک خود تصرفی کند که مستلزم تضرر همسایه شود مگر تصرفی که به قدر متعارف و برای رفع حاجت یا رفع ضرر از خود باشد.» این ماده از قانون مدنی که متوجه اموال غیر منقول است حاوی دو نکته می باشد:

- ۱- نحوه تصرف - تصرف مالکانه باید مطابق عرف و به قدر حاجت یا دفع ضرر باشد. بدیهی است این تکلیف تنها متوجه مالک نبوده بلکه هر متصرف اعم از مستأجر یا منتفع نیز مقید به آن است طبق ماده ۱۳۲ ق.م. معیار داوری عرف است

معدلک توسعه حقوق عمومی معیار «عرف» را دگرگون نموده و عرفی که به صورت قوانین مدون در آمده باشد متبع است.

۲- تضرر همسایه - ضرر اعم است از ضرر مادی و معنوی و همسایه محدود به املاک مجاور نیست به عنوان مثال احداث ساختمان های مرتفع که بر املاک دیگر اشراق داشته و آنها را از نظر روشنائی دچار مضیقه نماید مصداق ضرر مادی و معنوی است.

ب: تحدید قراردادی

ماده ۲۹ ق.م. به دو نوع حقوق (حق انتفاع و حق ارتفاق) تصریح کرده است. برقراری حقوق مذکور به وسیله قرارداد موجب محدودیت در مالکیت است. محدودیت عمده با انتقال منافع به وجود می آید که ماده ۲۹ ق.م. از آن به عنوان مالکیت منافع نام می برد. انتقال منافع در قالب عقد اجاره و برای مدت محدود است لذا محدودیت قراردادی به اعتبار زمان دو نوع است:

۱- تحدید موقت

عقد اجاره برای مالک عین محدودیت کامل ایجاد می نماید و عین مستأجره در تصرف مستاجر قرار می گیرد معدلک با انقضای مدت اجاره ید مستاجر منتزع و ید مالک اعاده می شود.

۲- تحدید دائم

واگذاری حقوق در عین یا منافع اموال غیر منقول موجب محدودیت دائمی است مانند حق ارتفاق و حق سر قفلی.

گفتار پنجم: تحدید مالکیت در عین اموال غیر منقول

الف: اشاعه

اگر حقوق مالکین متعدد در تمامی ملک منتشر شده باشد مالکیت مشاعی است. مالکیت مشاع ممکن است به طور قهری یا اختیاری حاصل شده باشد.

انتقال ارادی قسمتی از مال غیر منقول به طریق کلی در معین و همچنین شرکت ارادی یا قهری مالکین متعدد در ملک معین بدون آنکه محدوده تصرف هر یک مشخص شده باشد موجب اشاعه در مالکیت می شود.^{۳۸}

ب: حق ارتفاق

حق ارتفاق و انواع آن^{۳۹} مهمترین محدودیت در مالکیت عین اموال غیر منقول است. حق ارتفاق از حقوق دائمی و تابع ملک غیر منقول است. صاحب این حق باید خود دارای ملک غیر منقول بوده و به حق ارتفاق برای کمال انتفاع نیاز داشته باشد. مجاورت دو ملک شرط برقراری حق ارتفاق نیست.

برقراری حق ارتفاق ممکن است به موجب قانون یا قرارداد باشد. وضعیت طبیعی املاک نیز به طور قهری حق ارتفاق ایجاد می کند. افتراق حق ارتفاق از حق انتفاع به شرح زیر است:

۱- حق ارتفاق فقط در اموال غیر منقول است ولی حق انتفاع در همه اموال ممکن

است برقرار شود.

..
..

۲- حق ارتفاق مربوط به عین اموال غیر منقول است ولی حق انتفاع مربوط به منافع اموال است.

۳- ماده ۲۹ ق.م. بین این دو نوع حق تمایز قائل شده است.

۴- حق ارتفاق دائمی است ولی حق انتفاع مدت معین دارد. اگر مدت ذکر نشده باشد یا فوت مالک خاتمه پیدا می کند.

۵- حق ارتفاق ممکن است جنبه سلبی داشته باشد در حالیکه حق انتفاع همیشه جنبه ایجابی دارد.

۶- حق ارتفاق برای کمال استفاده از ملک است در حالیکه حق انتفاع برای استفاده اشخاص معین می باشد.

۷- حق ارتفاق تبعی است یعنی صاحب حق ارتفاق می باید ملک غیر منقول داشته و از حق ارتفاق بسود آن ملک استفاده نماید ولی حق انتفاع مقید به شرط خاصی نیست.

۸- تصرف از عناصر حق ارتفاق نمی باشد. ولی حق انتفاع با اقباض مورد انتفاع برقرار می شود.

ج: حریم املاک

حق حریم مذکور در قانون مدنی در اراضی موات ایجاد می شود^{۴۰}. امروزه حق حریم مفهوم جدیدی پیدا کرده است. برقراری آن ناشی از حقوق عمومی است. عبور بزرگراهها، خطوط

لوله انتقال نفت و گاز، خطوط ارتباطی برق و مخابرات در اراضی مجاور حق حریم ایجاد می نماید ولو اینکه اراضی مجاور از املاک خصوصی باشند.

اگر اراضی تصرف شده برای احداث طرحهای عمومی و عمرانی دولت در داخل محدوده شهرها و شهرکها قرار داشته باشد بهای آن از سوی دولت پرداخته می شود و در خارج از محدوده شهرها تنها بهای اعیان پرداخت می شود. ولی برای ایجاد حق حریم خسارتی به صاحبان املاک مجاور داده نمی شود. حفر چاههای عمیق و نیمه عمیق در داخل املاک خصوصی تا شعاع معین در املاک مجاور حق حریم ایجاد می نماید.^{۴۱}

د: حق رهن

با وجود آنکه عقد رهن به اموال غیر منقول اختصاص ندارد ولی از عقود شایع و رایج است که مالکیت عین غیر منقول را محدود می نماید. طبق ماده ۳۴ مکرر ق.ث. کلیه معاملات با حق استرداد در قالب عقد رهن منعقد می شود.

گفتار ششم: تحدید در منافع اموال غیر منقول

الف: حق کسب و پیشه و حق سر قفلی

حق کسب و پیشه و تجارت و حق سر قفلی، حق تبعی دائم^{۴۲} و حق معنوی است.^{۴۳} بر اساس قوانین روابط موجر و مستاجر سالهای ۱۳۳۹ و ۱۳۵۶ اجاره املاک به منظور کسب و پیشه موجب پیدایش حق کسب و پیشه برای مستاجر می شود.^{۴۴}

حق کسب و پیشه مانع از این است که مالک بتواند پس از انقضای مدت اجاره، مستاجر را ملزم به تخلیه نماید مگر در صورت تادیه حق کسب و پیشه مستاجر. در قانون روابط موجر و مستاجر سال ۱۳۷۶ حق کسب و پیشه به مفهومی که در قوانین سابق آمده بود وجود ندارد. طبق این قانون اجاره املاک به منظور کسب و پیشه مستلزم این است که ملک مورد اجاره دارای کاربری تجاری باشد. اگر ضمن عقد اجاره مالک سر قفلی ملک را به مستاجر منتقل نماید یا متعهد باشد که قرارداد اجاره را به مدت نامحدود با همان مستاجر منعقد نماید یا حق تخلیه و افزایش اجاره بها را از خود ساقط کرده باشد در این صورت برای مستاجر حق سر قفلی موجود می شود. چنین مستاجری می تواند در قبال تخلیه ملک ارزش روز سر قفلی را از مالک یا مستاجر ثانی دریافت نماید.

ب: حق زارعانه

این حق با نامهای دسترنج رعیتی، حق آب و گل و حق ریشه نیز شناخته می شود و ماهیتی شبیه به حق کسب و پیشه دارد. ماده ۳۱ آ.ق.ث. می گوید: «دسترنج رعیتی و حق اولویت و گاوبندی و غیره که در املاک معمول و بین رعایا خرید و فروش می شود از حقوق راجعه به عین املاک نبوده و قابل درخواست ثبت و اعتراض ثبت نیست و صدور سند مالکیت به نام مالک هم تغییری در وضع حقوق مزبور در هر جا که معمول است نمی دهد.» به نظر می رسد رابطه مالک و زارع در قالب عقد مزارعه موجد این حق بوده است. اجاره اشخاص یا استخدام کارگر کشاورزی تابع قوانین کار (حقوق عمومی) می باشند.

مبحث دوم: ثبت مقدماتی املاک

گفتار اول: ثبت عمومی

قبل از تصویب قانون ثبت اسناد و املاک در سال ۱۳۱۰ ثبت املاک در ایران معمول بوده و مالکین به طور اختیاری املاک خود را به ثبت می رساندند که به آن ثبت عادی اطلاق شده است.^{۴۵} طبق مقررات قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰ ثبت املاک و نقل و انتقالات آن در نقاطی که ثبت عمومی آگهی می شود اجباری است. ثبت عمومی املاک مستلزم تمهیدات و تأسیساتی می باشد که مهمترین آن تأسیس یک شعبه دادگاه است.^{۴۶} تلازم تأسیس دادگاه در حوزه مورد ثبت عمومی به لحاظ لزوم رسیدگی ماهوی به دعاوی اختلاف در مالکیت است.

گفتار دوم: وظایف ادارات ثبت اسناد و املاک در مورد ثبت عمومی

الف: نشر آگهی موضوع ماده ۹ ق.ث.

در متن ماده ۹ ق.ث. به این آگهی اشاره نشده ولی در مواد ۵ و ۶۳ آ.ق.ث. در مورد آن تصریح شده است. آگهی موضوع ماده ۹ ق.ث. به منزله پیش آگهی برای آگهی موضوع ماده ۱۰ ق.ث. می باشد. آگهی موضوع ماده ۹ ق.ث. در ۶ نسخه با امضای رئیس اداره ثبت جهت درج به مرکز ارسال می شود با درج این آگهی هر حوزه ثبتی به چند ناحیه یا بخش تقسیم می گردد.

ب: نشر آگهی موضوع ماده ۱۰ ق.ث.

به وسیله این آگهی حدود بخش یا ناحیه مورد ثبت عمومی با توضیح و ترسیم در روی نقشه معلوم می شود. نشر آگهی ماده ۱۰ ق.ث. به منزله دعوت از صاحبان و متصرفین قانونی املاک می باشد که با مراجعه به اداره ثبت مربوطه اظهارنامه ثبتی دریافت نمایند. این آگهی ظرف ۳۰ روز سه مرتبه منتشر می شود (ماده ۵۸ آ.ق.ث.).

ج: توزیع اظهار نامه ثبتی

اظهارنامه ثبتی اوراق چاپی مخصوصی است که از طرف ادارات ثبت در اختیار متقاضیان ثبت املاک قرار می گیرد. در این اوراق مشخصات متقاضی و ملک مورد ثبت درج گردیده و پس از انضمام مدارک دال بر مالکیت متقاضی یا سمت قانونی او به اداره ثبت مربوطه اعاده می شود.

د: تشکیل پرونده ثبتی و تعیین پلاکتهای اصلی و فرعی

پلاک عبارت است از قطعه سنگی یا فلزی که شماره ملک در آن حک شده و به در املاک شهری و مرکز قرا نصب می شود. به نظر می رسد نصب پلاک به طریق مذکور امروزه متداول نبوده بلکه با اعاده اظهارنامه های ثبتی و مدارک مالکیت متقاضی ثبت، پرونده ثبتی تشکیل می شود و عملیات مقدماتی ثبت جریان می یابد.

طبق ماده ۸ آ.ق.ث. «در مستغلات برای هر ملک یک شماره و در املاک مزروعی نیز برای قراء و مزارع ششدانگی یک شماره اصلی منظور می شود و در صورتی که مزرعه مشتمل بر قطعات مفروز و اعیانی و غیره باشد برای هر قسمت یک شماره فرعی از همان شماره اصلی منظور خواهد شد.»

طبق ماده ۲۴ آ.ق.ث. «در اظهارنامه میزان و مقدار املاک و اراضی مورد درخواست باید به دانگ و سهم قرار داده شده و اصطلاحات محل از قبیل جام و فنجان و پیمان و غیره با دانگ و سهم تطبیق بنمایند.»

ن: نشر آگهی موضوع ماده ۱۱ ق.ث.

با تکمیل و اعاده اظهارنامه های ثبتی، اداره ثبت اقدام به انتشار اسامی متقاضیان و مشخصات املاک مورد تقاضای ثبت می نماید. این آگهی که به آگهی های نوبتی هم معروف است در دو نوبت به فاصله ۳۰ روز منتشر می شود.

ملکی که نسبت به آن ظرف مهلت های قانونی تقاضای ثبت به عمل نیامده یا اظهارنامه ثبتی اعاده نشده باشد از نظر مقررات قانون ثبت مجهول المالک تلقی می شود و با انقضای ۲۰ سال سند مالکیت به نام دولت صادر خواهد شد.^{۴۷}

برابر ماده ۱۴۲ ق.ث. برای زارعینی که در اجرای قانون اصلاحات ارضی صاحب زمین شده اند و اراضی مزبور فاقد سابقه ثبتی بوده یا مجهول المالک باشد درخواست ثبت و انتشار آگهی های نوبتی به عمل نمی آید. ادارات ثبت راسا نسبت به تحدید حصه زارع و صدور سند مالکیت اقدام می نماید.^{۴۸}

و: نشر آگهی موضوع ماده ۱۴ ق.ث.

از مهمترین اقدامات مقدماتی ثبت، تعیین و تحدید حدود املاک است. طی عملیات تحدید حدود ملک مورد ثبت نسبت به مجاورین معین شده و حقوق ارتفاقی موجود در آن ملک

نیز به ثبت می رسد. طبق ماده ۵۶ آ.ق.ث. «حقوق ارتفاقی در آگهی های نوبتی درج نمی شود ولی باید در زیر آگهی ها قید کرد که در موقع تعیین حدود در صورت مجلس منظور گردد اگر معترضی باشد مطابق مقررات در مدت سی روز از تاریخ تنظیم صورت مجلس دادخواست بدهد.»

آگهی تحدید حدود پس از انتشار اولین آگهی نوبتی منتشر می شود و فاصله بین انتشار آگهی تحدید حدود و روز تعیین حدود نباید از ۲۰ روز کمتر و از ۶۰ روز بیشتر باشد. (مواد ۶۶ و ۶۷ آ.ق.ث) عملیات تحدید حدود به وسیله نماینده اداره ثبت با کمک یک نقشه کش انجام می شود و معرفی حدود یا متقاضی ثبت است. نقشه املاک ششدانگ می باید قبل از ثبت در دفتر املاک تهیه شود. (مواد ۶۸ و ۷۰ آ.ق.ث).

صورت مجلس تحدید حدود شامل نکات ذیل است^{۴۹}:

۱- تعیین روز، ماه و یا روزهاییکه عملیات تحدید حدود در آن واقع شده.

۲- اسم و مشخصات و محل اقامت اشخاصی که حضور داشته اند.

۳- اشخاصی که اعتراض نموده اند.

۴- ذکر حقوقی که دیگران در آن ملک دارند بطور صریح

۵- ذکر علامات وعده و فواصل آنها.

عدم حضور متقاضی ثبت یا نماینده او در وقت مقرر برای تعیین حدود مانع عملیات تحدیدی نخواهد شد ولی عدم حضور مجاورین ملک موجب می شود که آگهی تحدید حدود برای یکبار دیگر تجدید شود. اگر حدود مجاورین قبلاً تحدید شده باشد، ملک مورد

تقاضای ثبت بدون انتشار آگهی تحدید حدود و با تبعیت از حدود مجاورین تحدید می شود.^{۵۰}

هـ: صدور سند مالکیت

با خاتمه عملیات تحدید حدود، عملیات مقدماتی ثبت نیز پایان یافته و ملک در دفتر املاک به ثبت می رسد.^{۵۱} قبل از ثبت در دفتر املاک پیش نویس سند مالکیت تهیه و به امضای رئیس واحد ثبتی می رسد. مندرجات پیش نویس سند مالکیت و دفتر املاک باید برابر هم بوده و بر اساس آنها سند مالکیت صادر می شود. سند مالکیت حاوی:

۱- شماره ملک

۲- تاریخ ثبت ملک در دفتر املاک

۳- اسم و نام خانوادگی و شماره شناسنامه و محل صدور آن و محل اقامت و تابعیت مالک.

۴- نوع و مشخصات ملک و محل وقوع و اجزاء و متعلقات آن.

۵- حدود ملک

۶- بهای ملک

۷- حقوق عینه که اشخاص در آن ملک دارند با اسامی صاحبان حقوق و همچنین حقوق ارفاقی که برای ملک مورد ثبت در املاک مجاور و یا برای املاک مجاور در ملک مورد ثبت موجود است^{۵۲}.

دفترچه سند مالکیت دارای ستون نقل و انتقالات بوده که انتقالات ارادی مالک در آن ثبت می باشد. انتقال قهری (ارث) و وصیت تملیکی مستلزم صدور سند مالکیت جدید است^{۵۳}.

گفتار سوم: وظایف صاحبان و متصرفین قانونی املاک در مورد ثبت عمومی

مالکین و متصرفین قانونی املاک نظیر قیم، متولی، نمایندگان ادارات دولتی مکلفند با انتشار آگهی موضوع ماده ۱۰ ق.ث. مبنی بر ثبت عمومی به ادارات ثبت مراجعه و اظهارنامه ثبتی دریافت دارند. پس از تکمیل و انضمام مدارک مالکیت، آن را به اداره ثبت مربوطه اعاده نمایند تا بقیه عملیات ثبتی جریان یابد. عدم مراجعه یا عدم اعاده اظهارنامه باعث می شود که ملک مجهول المالك تلقی شود. تکالیف متقاضیان ثبت را می توان در موارد ذیل خلاصه نمود:

الف: ارائه دلایل مثبت مالکیت

طبق ماده ۲۳ آ.ق.ث. بنچاق یا اسناد عادی باید پیوست اظهارنامه ثبتی باشد. اگر دلیل مالکیت منحصر به تصرف باشد نمایندگان اداره ثبت در محل حضور یافته و «برگ احراز تصوف» تنظیم می نمایند.

اداره ثبت حق اظهار نظر ماهوی در مورد دلیل مالکیت را ندارد. اگر تصرف متقاضی ثبت احراز نشود و ملک دارای متصرفی باشد که ادعای مالکیت دارد، موضوع مالکیت متنازع فیه بوده و متصرف می باید نسبت به تقاضای ثبت اعتراض نماید، در غیر این صورت تصرف او بلاوجه است.

ب: دفاع از تقاضای ثبت

اگر نسبت به ثبت ملک یا حدود و حقوق ارتفاقی موجود در آن اعتراض شده باشد، متقاضی ثبت مکلف به حضور در دادگاه و دفاع از دادخواست ثبت می باشد.

ج: پرداخت هزینه های قانونی

هزینه انتشار آگهی و ثبت ملک در دفتر املاک و بهای دفترچه سند مالکیت به عهده متقاضی ثبت است.

گفتار چهارم: احاله اعتراض به مراجع قضائی

اختلاف در مالکیت (اعتراض به ثبت ملک) یا اعتراض به حدود ملک مورد ثبت و یا حقوق ارتفاقی موضوعی است ماهوی که رسیدگی به دعاوی ناشی از آنها در صلاحیت محاکم عمومی دادگستری است. دادخواست اعتراضیه از طریق اداره ثبت مربوطه به مرجع قضائی احاله می شود تا اداره ثبت در جریان اقامه دعوی قرار داشته باشد. ثبت در دفتر املاک و صدور سند مالکیت موکول به صدور حکم نهائی در ماهیت دعوی مطروحه است.

الف: اعتراض به ثبت ملک

مطابق ماده ۱۶ ق.ث. «هر کس نسبت به ملک مورد ثبت اعتراض داشته باشد باید از تاریخ نشر اولین اعلان نوبتی تا ۹۰ روز اقامه دعوی نماید. عرضحال مزبور مستقیماً به دایره

یا شعبه ثبتی که در ضمن اعلان نوبتی معین شده است تسلیم می شود. در مقابل عرض حال باید رسید داده شود. در صورتی که عرض حال در مدت قانونی داده شده باشد اداره ثبت آن را نزد دفتر محکمه ای که مرجع رسیدگی است ارسال می دارد اگر اداره ثبت تشخیص دهد که عرض حال خارج از مدت داده شده کتباً نظر خود را اظهار خواهد کرد و به حاکم محکمه ابتدائی در این موضوع قاطع است.»

اگر قبل از اعلان نوبتی یا قبل از آگهی ثبت عمومی بین مستدعی ثبت و معترض دعوائی در محکمه در جریان بوده باشد. معترض می تواند ظرف ۹۰ روز پس از انتشار اولین آگهی نوبتی گواهینامه مشعر بر جریان دعوی دادگاه را به اداره ثبت مربوطه تسلیم دارد.^{۵۴}

برای جلوگیری از اطاله جریان ثبت مقدماتی و طرح ادعاهای واهی مدت زمان تسلیم اعتراض محدود است و چنانچه پس از تقدیم دادخواست، معترض دعوی مطروحه را پی گیری ننماید بنا به درخواست متقاضی ثبت، دادخواست اعتراضیه ابطال می شود.^{۵۵}

ب: اعتراض به تحدید حدود

اگر در جریان عملیات تحدید حدود، حقی از مجاورین ضایع شده باشد، معترض می تواند ظرف ۳۰ روز از تاریخ تنظیم صورت مجلس تحدید حدود، دادخواست اعتراضیه خود را به اداره ثبت تقدیم نماید تا به دادگاه احاله شود.^{۵۶}

قبل از الحاق تبصره به ذیل ماده ۲۰ ق.ث. اعتراض به تحدید حدود املاک واقع در محدوده

شهرها در سه مورد:

۱-اعتراض از جانب غیر مجاور

۲-استرداد اعتراض به موجب سند رسمی

۳-معارض با حدودی که به آن معترض است سند مالکیت گرفته باشد.

در جلسه اداری و فوق العاده دادگاه مورد رسیدگی قرار گرفته و حسب مورد قرارداد یا

سقوط دعوی صادر می شود. بعد از الحاق تبصره به ماده ۲۰ ق.ث. اختیارات اداری و شکلی

دادگاه در خصوص سه مورد مذکور به ادارت ثبت و هیئت های نظارت محول شده است به

این ترتیب اداره ثبت به معترض ابلاغ می کند که اعتراض او بی اثر است. این تصمیم ظرف

ده روز پس از ابلاغ در هیئت نظارت قابل شکایت بوده و رای هیئت نظارت قطعی است.

ج: اعتراض صاحب حق ارتفاق

آگهی تحدید حدود به منزله اخطار برای صاحب حق ارتفاقی می باشد که مجاورتی با ملک

مورد تحدید ندارد^{۵۷}. چنانچه از صاحب حق ارتفاق ترضعی حق شده باشد وی می تواند

ظرف ۳۰ روز پس از تنظیم صورت مجلس تحدید حدود، دادخواست خود علیه متقاضی

ثبت را به اداره ثبت محل تسلیم نماید یا به دادگاه احاله شود.

د: اعتراض سایر ذوی الحقوق

ملک ثبت نشده ممکن است عینا یا منفعتا متعلق حق غیر باشد. چنانچه این قبیل املاک بدون تصریح به حقوق واگذار شده به ثبت برسد این احتمال وجود دارد که صاحب ملک صدور سند مالکیت را دلیل مالکیت بلا معارض خود بر عین و منفعت ملک تلقی نماید.

طبق ماده ۲۶ ق.ث. در صورت واگذاری حق انتفاع یا انتقال منافع مراتب در دفتر اسناد رسمی یا دفتر معاملات غیر منقول ثبت و خلاصه آن در دفتر املاک ذیل صورت ثبت ملک قید می شود. بر اساس ماده ۳۳ ق.ث. درخواست ثبت ملکی که با حق استرداد مورد معامله قرار گرفته باشد با انتقال دهنده است و تبصره ۲ همین ماده می گوید: «در مواردی که مطابق این ماده انتقال دهنده تقاضای ثبت می کند باید حق انتقال گیرنده را در تقاضا نامه خود قید نماید و این حق در ضمن اعلان با تصریح به اسم طرف ذکر خواهد شد.»

دائن می تواند ملک ثبت نشده مدیون را بازداشت نماید. ملک ثبت نشده اعم است از اینکه نسبت به آن تقاضای ثبت نشده یا در منطقه ای قرار گرفته که مورد ثبت عمومی نمی باشد در صورت فروش و انتقال چنین ملکی، انتقال گیرنده می تواند نسبت به آن تقاضای ثبت نماید.

مبحث سوم: آثار ثبت املاک

گفتار اول: آثار درخواست ثبت و صدور سند مالکیت

الف: آثار درخواست ثبت

تسلیم اظهارنامه ثبتی و دلایل مالکیت و متعاقبا انتشار آگهی های نوبتی متضمن حقوقی برای متقاضی ثبت می باشد. متقاضی ثبت می تواند با تنظیم سند رسمی، ملکی را که در جریان

عملیات مقدماتی ثبت است به دیگری انتقال دهد ولو اینکه نسبت به تقاضای ثبت اعتراض شده باشد^{۵۸}. تقاضای ثبت و انتشار آگهی نوبتی خصوصاً اگر نسبت به تقاضای ثبت اعتراض نشده باشد غالب آثار مالکیت رسمی را داراست. متقاضی ثبت یا قائم مقام او می تواند با تهیه «گواهی ثبتی» از آن به عنوان دلیل مالکیت در مراجع دولتی استفاده نمایند.

ب: آثار صدور سند مالکیت

صدور سند مالکیت به منزله خاتمه عملیات مقدماتی ثبت و عدم وجود معارض در مالکیت می باشد در فقد ادله دیگر سند مالکیت اماره مالکیت دارنده آن است.

گفتار دوم: عناصر ماده ۲۲ قانون ثبت اسناد و املاک

ماده ۲۲ ق.ث. اشعار می دارد «همینکه ملکی مطابق قانون در دفتر املاک به ثبت رسید دولت فقط کسی را که ملک به اسم او ثبت شده و یا کسی که ملک مزبور به او منتقل گردیده و این انتقال نیز در دفتر املاک به ثبت رسیده یا اینکه ملک مزبور از مالک رسمی ارثاً به او رسیده باشد مالک خواهد شناخت. در مورد ارث هم ملک وقتی در دفتر املاک به اسم وراثت ثبت می شود که وراثت و انحصار آنها محرز و در سهم الارث بین آنها توافق بوده و یا در صورت اختلاف حکم نهائی در آن باب صادر شده باشد.»

تبصره ذیل همین ماده اشعار می دارد «حکم نهائی عبارت از حکمی است که به واسطه طی مراحل قانونی و یا به واسطه انقضای مدت اعتراض و استیناف و تمیز دعوائی که حکم در آن موضوع صادر شده از دعاوی مختومه محسوب شود.»

به نظر می رسد ماده ۲۲ ق.ث. دارای ۷ عنصر یا مرکز ثقل می باشد. تفسیر ماده ۲۲ ق.ث. در حقیقت تفسیر این ۷ عنصر می باشد:

الف: عنصر اول «ملک»

منظور از «ملک» عرصه و اعیان اموال غیر منقول است. منافع قابل ثبت^{۵۹} و حقوق ارتفاعی نیز از جمله حقوق عینی بوده و ملک محسوب می گردد. ثبت اعیان املاک در وهله اول مستلزم ثبت عرصه می باشد.

ب: عنصر دوم «رعایت قانون»

منظور از رعایت قانون، رعایت همه قوانین امری و بالاحص قانون ثبت اسناد و املاک است. این عنصر ناظر بر جمله «همینکه ملکی مطابق قانون در دفتر املاک به ثبت رسید ...» در متن ماده ۲۲ ق.ث. می باشد. به نظر می رسد این جمله متوجه تشریفات است که طی مواد ۱ تا ۲۲ ق.ث. مقرر گشته و از آن به ثبت مقدماتی املاک تعبیر می شود. عدم رعایت تشریفات مذکور موجب بی اعتباری دفتر املاک است و تشخیص آن تا جائیکه با حقوق اشخاص ثالث در تضاد نباشد با هیئت های نظارت مستقر در ادارات ثبت اسناد و املاک مراکز استانها است.^{۶۰}

ج: عنصر سوم «دولت»

منظور از دولت مجموعه وزارتخانه ها، سازمانها، نهادها و زیر مجموعه آنهاست که به یکی از قوای مجریه، مقننه یا قضائیه مربوط می شوند و مجری حقوق عمومی هستند. دولت در

ارتباط با اموال غیر منقول دارای سه نقش حاکمیت، ولایت و نظارت است. اجرای وظایف دولت غالباً از طریق کمیسیونهای اعمال می شود که اعضای آن ترکیبی از نمایندگان ادارات مختلف دولتی و قضات می باشند.

د: عنصر چهارم: «دفتر املاک»

دفتر املاک مهمترین مرجع برای تشخیص میزان مالکیت اشخاص است. دفتر املاک و دفتر ثبت قنوت در مرکز یک نسخه و در ولایات نخستین خواهد بود.^{۶۱}

تمام صفحات دفتر املاک توسط دادستان شهرستان یا نماینده او شماره گذاری شده و مهر و امضاء می شود.^{۶۲} در صورت تعارض بین مندرجات دفتر املاک و سند مالکیت، مندرجات

دفتر املاک مناط اعتبار است.^{۶۳} به نظر می رسد به تعارض در نسخین دفتر املاک طبق بند ۴ ماده ۲۵ ق.ث. رسیدگی می شود.

این عنصر ناظر بر فصل سوم این رساله «اسناد» و مباحث ثبت مقدماتی املاک و آثار ثبت املاک در فصل دوم است. سند مالکیت اموال غیر منقول منعکس کننده مندرجات دفتر املاک است و نقل و انتقال املاک ثبت شده موضوع اسناد رسمی است که در دفاتر اسناد رسمی تنظیم می شود.

ن: عنصر پنجم «مالک»

مالک شخصی حقیقی یا حقوقی است. اشخاص حقوقی ممکن است از اشخاص موضوع حقوق عمومی یا خصوصی باشند. مالک صفت شخصی است که تعلق مال غیر منقول به او از نظر دولت محرز است. به بیان دیگر دو عنصر حق عینی (مال غیر منقول و صاحب آن) می باید در دفتر املاک معلوم و معین باشد.

و: عنصر ششم «انتقال ارادی»

در انتقال ارادی اموال غیر منقول علاوه بر رعایت شرایط اساسی صحت معامله تنظیم سند رسمی نیز الزامی است. به بیان دیگر توافق متعاملین در خصوص انتقال اموال غیر منقول را می توان نوعی عقد معلق فرض نمود که حصول معلق علیه، تنظیم سند رسمی است.

تنظیم سند رسمی کاشف از انتقال مالکیت در تاریخ توافق متعاملین خواهد بود مگر آنکه طور دیگری توافق شده باشد. همچنین تنظیم سند رسمی به منزله عدم مغایرت توافق متعاملین با قوانین آمره و عدم مغایرت آن با حقوق اشخاص ثالث است.

برای تنظیم سند رسمی از مراجع ذیربط دولتی استعلام به عمل می آید. اعلام بلامانع بودن انتقال از طرف مراجع مورد استعلام مجوز تنظیم سند رسمی است.

اگر مراجع مورد استعلام انتقال مورد معامله را مغایر قانون اعلام نمایند ممکن است توافق متعاملین باطل شود. به عنوان مثال اگر در پاسخ استعلام دفتر اسناد رسمی یکی از مراجع مورد استعلام مورد معامله را «زمین موات» اعلام نماید تنظیم سند رسمی مقدور نبوده و در نتیجه توافق متعاملین باطل است. این فرض در صورتی است که فروشنده نسبت به «موات

بودن زمین مورد معامله «جاهل بوده یا اعتراض او به «رای موات» به مرحله قطعیت نرسیده باشد.

در غیر این صورت سوء نیت فروشنده محتمل خواهد بود.

همچنین ممکن است ملکی برای اجرای طرحهای عمومی و عمرانی در نظر باشد. ثبت سند انتقال در چنین مواردی با ذکر موضوع و التزام خریدار به انتقال ملک به دولت بلامانع است.^{۶۴}

اگر ثبت سند ممنوعیت موقت داشته باشد توافق متعاملین را نمی توان باطل دانست زیرا می توان فروشنده را به رفع ممنوعیت و تنظیم سند انتقال ملزم نمود.

برای توضیح مطلب دو مثال زیر ذکر می شود:

- ۱- اگر پاسخ شهرداری به استعلام دفتر اسناد رسمی به این صورت باشد که به علت احداث چند متر مربع بنای غیر مجاز، انتقال مورد معامله از نظر شهرداری ممنوع است مالک مکلف است با تخریب بنای غیر مجاز یا حل و فصل موضوع از طریق کمیسیون ماده ۱۰۰ شهرداری به تعهد خود مبنی بر انتقال ملک عمل کند.
- ۲- اگر ملک مورد معامله در رهن بوده یا به علت صدور قرار تامین انتقال آن مقدور نشود، مالک مکلف است با فک رهن یا جلب رضایت مرتهن یا با تبدیل قرار تأمین به تعهد خود مبنی بر انتقال ملک به متعهد له (خریدار) عمل نماید.

هـ: عنصر هفتم «انتقال قهری»

ملک ثبت شده ممکن است از طریق ارث، اخذ به شفعه، حکم دادگاه مبنی بر الزام مالک به انتقال و تنظیم سند رسمی یا وضع قانون مبنی بر سلب مالکیت منتقل شود. در این انتقالات اراده مالک نقشی ندارد ولی ثبت انتقالات قهری نیز نباید با قوانین مغایرت داشته باشد. به عنوان مثال اگر مالک به حکم دادگاه به انتقال ملک و تنظیم سند رسمی محکوم شده ولی تنظیم سند انتقال با مانع قانونی مواجه شود و معلوم گردد که مورد معامله از اراضی ملی شده است در این صورت انتقال و تنظیم سند رسمی مقدور نخواهد بود.

گفتار سوم: ارزش اثباتی مندرجات دفتر املاک

الف: دفتر املاک و امارات قانونی

با تصویب لایحه قانونی راجع به «اشتباهات ثبتی و اسناد مالکیت معارض» مصوب ۱۳۳۳، ارزش اثباتی مندرجات دفتر املاک به اماره نسبی قانونی تنزل یافت^{۶۵}. برخی امارات، وضعیت طبیعی موجود در خارج است که از نظر مقنن دلیل شناخته می شود ولی برخی دیگر از امارات را خود مقنن وضع و تدوین می نماید. مثال مورد اول، تصرف در اموال است که دلیل مالکیت می باشد. (ماده ۳۵ ق.م.) و مثال مورد دوم ثبت دفتر املاک و صدور اسناد مالکیت اموال غیر منقول است که چگونگی ثبت در دفتر املاک و ترتیب صدور اسناد مالکیت را خود مقنن وضع کرده است.

ب: دفتر املاک و شهادت شهود

به نظر می رسد مفاد ماده ۱۳۰۹ ق.م. که اماریت اسناد رسمی را بر شهادت شهود ترجیح داده بود مبین همین طرز تفکر است ه صدور و تنظیم اسناد رسمی تحت نظر و بر طبق ترتیباتی است که مقنن وضع نموده لذا مقتضی است که این اماره از اعتبار بیشتری برخوردار باشد. معذکک بروز اشتباه در مندرجات دفتر املاک و اسناد رسمی نیز منتفی نیست. با حذف ماده ۱۳۰۹ ق.م. مندرجات دفتر املاک و اسناد رسمی نسبت به شهادت شهود رجحان ندارد. ترجیح دلایل اقامه شده توسط متداعیین با قاضی است.

گفتار چهارم: طرح یک مسئله

آیا مفاد ماده ۲۲ ق.ث. از اسباب مالکیت است؟ پاسخ به این سؤال به نظر منفی است هر چند نظر موافق وجود دارد. مالکیت موضوع قوانین ماهوی است. قوانین شکلی مانند قانون ثبت اسناد و املاک ممکن است موجد حق باشند ولی این حقوق بین دولت و اشخاص موضوع حقوق خصوصی است. در دعاوی اختلاف در مالکیت که ممکن است بین اشخاص موضوع حقوق خصوصی مطرح شود، مندرجات دفتر املاک اماره نسبی قانونی است. به بیان دیگر، قانون ثبت، شکل مالکیت معتبر اموال غیر منقول در مراجع رسمی و دولتی را معین کرده است.^{۶۶}

تصرف در اموال می تواند هم سبب مالکیت و هم اماره آن باشد ولی ثبت دفتر املاک اماره مالکیت اموال غیر منقولات و تایید و تنفید اراده مالک یا متعاملین توسط دولت.

گفتار پنجم: ثبت املاک و مرور زمان

مرور زمان عبارت است از گذشتن مدتی که پس از آن دعوی استماع نمی شود. عدم استماع دعوی در صورتی است که خوانده ایراد کرده باشد. ایراد مرور زمان ممکن است از طرف اشخاص ثالث مطرح شود. طبق ماده ۷۳۴ ق.آ.د.م «اگر دعوی نسبت به ملکی اقامه شود اشخاص که در آن ملک ذینفع هستند یا حقی دارند و متضرر می شوند می توانند وارد دعوی شده به استناد مرور زمان ایراد نمایند هر چند صاحب ملک ایراد نکرده باشد.»

مدت مرور زمان نسبت به اسباب تملک و دعاوی ناشی از اموال غیر منقول ده سال و در دعوی ملکیت یا وقفیت اعیان غیر منقول بیست سال است. (مواد ۷۳۷ و ۷۳۸ ق.آ.د.م) شروع مرور زمان علیه مدعی مالکیت یا وقفیت اعیان غیر منقول از تاریخ تصرف مدعی علیه و در مورد حقوق ارتفاعی از تاریخی شروع می شود که ممانعت از حق شده باشد. (ماده ۷۴۱ ق.آ.د.م.)

حسب ماده ۷۵۷ ق.آ.م. «نسبت به املاکی که در دفتر املاک به ثبت رسیده است مرور زمان جاری نمی شود.»

برای ثبت ملک، تصرف متقاضی احراز می شود معذک صدر سند مالکیت، اماره تصرف متصرف واقعی را مخدوش مینماید و اماک توسط به ایراد مرور زمان برای متصرف از بین می رود ولو اینکه از تصرف مالکانه او بیشتر از بیست سال گذشته باشد. به بیان دیگر ثبت ملک در دفتر املاک قاطع مرور زمان به ضرر مدعی مالکیت است.

پس از ثبت در دفتر املاک نیز هر گاه معلوم شود ثبت ملک به نحو متقلبانه (موضوع ماده

۱۰۹ ق.ث.) صورت گرفته است، مرور زمان کیفری از تاریخ ثبت در دفتر املاک آغاز می

شود.^{۶۷}

بر اساس نظر اکثریت فقهای شورای نگهبان قانون اساسی، مواد ۷۳۱ به بعد قانون آیین

دادرسی مدنی در خصوص مرور زمان و عدم استماع دعوی پس از انقضاء مهلت های مقرر،

مخالف موازین شرع می باشد.^{۶۸}

جهت خرید فایل word به سایت www.kandoo.cn.com مراجعه کنید
یا با شماره های ۰۹۳۶۶۰۲۷۴۱۷ و ۰۹۳۶۶۴۰۶۸۵۷ و ۰۶۶۴۱۲۶۰-۰۵۱۱ تماس حاصل نمایید

فصل سوم

«اسناد»

مبحث اول: اعتبار و قدرت اجرایی اسناد

گفتار اول: ارزش اثباتی اسناد

هر اثر مکتوب که مبین عقد یا واقعه حقوقی باشد سند محسوب می شود. سند از ادله اثبات دعویاست. (ماده ۱۲۸۴ ق.م.ا.)

ارزش اثباتی اسناد یکسان نیست و مقنن برای برخی از اقسام سند ارزش و اعتبار خاصی قائل شده است. به این اعتبار سه نوع سند وجود دارد:

الف: اسناد رسمی

سند با ملاحظه سه شرط زیر رسمی شناخته می شود:

- ۱- توسط مامورین ذیصلاحیت دولت تنظیم شده باشد.
- ۲- تنظیم سند در حیطه اختیارات و محل مأموریت مامور تنظیم کننده صورت گرفته باشد.
- ۳- کلیه موازین قانونی رعایت شده باشد.

مفاد سند رسمی از نظر مراجع رسمی و دولتی معتبر است مگر آنکه مجعولیت سند با حکم قطعی دادگاه ثابت شود. ماده ۷۰ ق.ث. مقرر داشته «سندی که مطابق قوانین به ثبت رسیده رسمی است و تمام محتویات و امضاهای مندرج در آن معتبر خواهد بود مگر اینکه مجعولیت آن سند ثابت شود...»

ب: اسناد عادی

قراردادها، نامه ها و هر اثر مکتوب یا قابل ارائه که توسط اشخاص موضوع حقوق خصوصی تهیه یا جمع آوری شده باشد سند عادی است. حسب ماده ۳۷۶ ق.آ.د.م. «کسیکه علیه او سند غیر رسمی ابراز می شود می تواند خط یا مهر و یا امضاء متناسب به خود را انکار کند و اگر سند متناسب به مدعی علیه نباشد می تواند تردید کند.»

طبق ماده ۳۷۸ ق.آ.د.م. «در مقابل تردید یا انکار، هر گاه صاحب سند، سند خود را استرداد نمود، دادگاه به اسناد و دلایل دیگر رجوع می کند. استرداد سند دلیل بر بطلان آن نخواهد بود. هر گاه صاحب سند، سند خود را استرداد نکرد و سند مؤثر در دعوی باشد به اعتبار آن سند رسیدگی می شود.»

ج: اسنادی که در حکم سند رسمی هستند

اگر اعتبار اسناد عادی در دادگاه محرز شده باشد اعتبار آن در حد سند رسمی است (ماده ۱۲۹۱ ق.م.)

گفتار دوم: قدرت اجرائی

اسناد عادی و رسمی اصولاً جنبه اعلامی دارند. قدرت اجرائی اسناد استثناء و منوط به نجویز و تصریح مقنن است. سند اعلامی به اسنادی گفته می شود که برای اجرای مفاد آن حکم دادگاه و صدور اجرائیه لازم است.

ماده ۹۳ ق.ث. مقرر داشته «اسناد راجع به املاک ثبت شده مستقلاً و بدون مراجعه به محاکم لازم الاجرا است.»

اسناد مالکیت و اسناد مربوط به انتقال قطعی اموال غیر منقول جنبه اعلامی دارند ولی اسناد رسمی که موضوع آنها عقود نظیر رهن یا اجاره اموال غیر منقول باشد دارای قدرت اجرائی هستند. داشتن قدرت اجرائی به اسناد رسمی محدود نمی شود. برخی از اقسام عادی نیز دارای قوه اجرائی هستند:

الف: صدور اجرائیه با اسناد تجاری

اسناد تجاری از لحاظ طرز تنظیم سند عادی محسوب می شوند. در میان اسناد تجاری «چک» دارای قوه اجرائی است.^{۶۹}

ب: صدور اجرائیه به وسیله اظهارنامه

حسب ماده ۱۰ مکرر قانون تملک آپارتمانها «در صورت امتناع مالک یا استفاده کننده از پرداخت سهم خد از هزینه های مشترک از طرف مدیر یا هیئت مدیران وسیله اظهارنامه با ذکر مبلغی بدهی و صورت ریز آن مطالبه می شود... در صورتی که مالک یا استفاده کننده همچنان اقدام به تصفیه حساب ننماید اداره ثبت محل وقوع آپارتمان به تقاضای مدیر یا هیئت مدیران برای وصول وجه مزبور بر طبق اظهارنامه ابلاغ شده اجرائیه صادر خواهد کرد...»

ج: تخلیه اماکن استیجاری

املاکی که با سند عادی و گواهی دو شاهد به اجاره واگذار شده باشد پس از انقضای مدت اجاره به درخواست موجر با دستور مقام قضائی تخلیه می شود.^{۷۰} به نظر می رسد در این

مورد سند عادی اصالتاً قوه اجرائی ندارد ولی برای تسریع در امر تخلیه اماکن استیجاری، مراجع قضائی صرفنظر از مقررات آیین دادرسی حکم صادر می نمایند.

مبحث دوم: سقوط اعتبار اسناد

گفتار اول: ابطال اسناد

صدور حکم ابطال سند از طرف دادگاه به این مفهوم است که چنین سندی از ابتدا فاقد آثار قانونی و حقوقی بوده است. ابطال سند در دو صورت زیر واقع می شود:

الف: جعل

شبهه سازی اسناد و مدارک متعلق به غیر و استفاده از آن به ضرر صاحب اسناد و مدارک جرائم قابل کیفر هستند. جعل ممکن است نسبت به تمام یا قسمتی از سند صورت گرفته باشد. چنانچه قسمتی از سند جعل شده باشد همان قسمت ابطال می شود. (ماده ۳۸۷ ق.آ.د.م.) طبق ماده ۹۹ ق.ث. «ادعای مجعولیت سند رسمی عملیات راجع به اجرای آن را موقوف نمی کند مگر پس از اینکه مستنطق قرار مجرمیت متهم را صادر و مدعی العموم هم موافقت کرده باشد.»

ب: اسناد مالکیت معارض

هر گاه نسبت به یک ملک اسناد متعدد مالکیت صادر شده باشد، این اسناد نسبت به هم معارض بوده و تشخیص آن به عهده هیئت نظارت می باشد. (بند ۵ ماده ۲۵ ق.ث.)
تعارض ممکن است نسبت به تمام ملک موضوع سند بوده و یا در حدود یا حقوق ارتفاعی باشد. پس از احراز تعارض توسط هیئت نظارت به دارندگان اسناد موخر یا متضرر (در

خصوص حدود املاک و حقوق ارتفاقی) ابلاغ می شود که ظرف دو ماه از تاریخ ابلاغ در مرجع قضائی طرح دعوی نموده و گواهی مربوط را به اداره ثبت تسلیم دارند.

چنانچه ظرف مدت مزبور طرح دعوی نشده و دارنده سند مقدم گواهی عدم طرح دعوی به اداره ثبت ارائه نماید اداره ثبت راسا نسبت به ابطال اسناد مالکیت معارض اقدام می نماید.^{۷۱}

به نظر می رسد در خصوص تعارض در حدود املاک و حقوق ارتفاقی طبق بند ۴ ماده ۲۵ ق.ث. اقدام می شود.

صدور اسناد مالکیت معارض در اثر اشتباه و غفلت متصدیان امر فرض می شود. بدیهی است در صورت احراز سوء نیت موضوع از مصادیق جعل اسناد رسمی است.

گفتار دوم: سقوط رسمیت سند و تبدیل آن به سند عادی

الف: عدم رعایت مقررات مربوط به ظاهر سند

تنظیم اسناد رسمی و گواهی های صادره از طرف مراجع رسمی مقررات مخصوص به خود دارد سوال این است که عدم رعایت این مقررات موجب سقوط رسمیت سند است؟ به نظر می رسد همان طور که رسمیت سند به موجب قانون احراز می شود سقوط رسمیت آن نیز باید به وسیله قانون تصریح شده باشد.^{۷۲}

ب: عدم صلاحیت مامور تنظیم کننده سند رسمی

رسمیت سند منوط به داشتن صلاحیت از طرف مامور تنظیم کننده سند، تنظیم سند در حدود اختیارات و حوزه ماموریت و رعایت کلیه موازین قانونی است. فقد هر کدام از این

شروط موجب می شود که سند تنظیمی در حد اسناد عادی ارزش داشته باشد. به عنوان مثال تنظیم سند توسط سر دفتری که از او سلب صلاحیت شده است یا تنظیم اسناد مربوط به خود سر دفتر و کسانی که تحت ولایت او هستند و اقربای نسبی و سببی موجب سقوط رسمیت این گونه اسناد است. (ماده ۵۳ ق.ث.).

گفتار سوم: انتفاء موضوع اسناد

موضوع اسناد اعم از رسمی یا عادی ممن است به دو دلیل منتفی شود:

الف: انتفاء موضوع اسناد با اراده متعاملین یا یکی از آنان

سقوط تعهدات (ماده ۲۶۴ ق.م.) یا انقضای مدت (عقد اجاره) موجب می شود اسناد تنظیمی در خصوص آنها موضوعیت خود را از دست بدهد اعم از اینکه با اراده هر دو طرف معامله باشد مانند اقاله و یا با اراده ذینفع مانند اعراض از رهن، ابراء، فسخ.

ب: انتفاء موضوع اسناد به وسیله وضع قانون

اگر با تصویف قانون مالکیت برخی اموال سلب شود اسناد مربوط به این اموال نیز فاقد آثار قانونی می شود. به عنوان مثال تصویب قوانین مربوط به لغو مالکیت اراضی موات، جنگلها و مراتع موجب ابطال اسناد مربوط به این اراضی شده است ولی اسناد مزبور تا تاریخ تصویب قانون معتبر بوده است (ماده ۴ ق.م.).

گفتار چهارم: فقدان سند مالکیت

چنانچه سند مالکیت مفقود شده یا من غیر حق از تصرف صاحب آن خارج شده باشد، برای جلوگیری از سوء استفاده های احتمالی، مالک موظف است مراتب را به اداره ثبت مربوطه اعلام نماید. در این موارد اعتبار سند مفقود ساقط شده و پس از طی تشریفات برای مالک

سند المثنی صادر می شود^{۷۳}. تشریفات صدور سند مالکیت در مورد املاکی که اسناد مربوط به آنها در اثر حوادث غیر مترقبه از بین رفته است موضوع قانون علی حده است.

مبحث سوم: اسناد مربوط به معاملات

گفتار اول: مقررات مربوط به ظاهر سند رسمی

اسناد رسمی که موضوع آنها انتقال اموال باشد در دفاتر اسناد رسمی تنظیم می شود و مقررات مربوط به ظاهر این اسناد نیز در قانون ثبت اسناد و املاک و آیین نامه های مربوط به این قانون تدوین شده که اهم آنها به قرار ذیل استک

الف: نحوه ثبت و تحریر

اسناد رسمی باید در اوراق مخصوص و به زبان فارسی نوشته شود. تعداد نسخ اسناد رسمی به تعداد متعاملین به اضافه یک نسخه است. نسخه اصلی که ملصق به تمبر است در دفتر نگاهداری می شود^{۷۴}.

دفاتر ثبت می باید نخست شماره گذاری شده و توسط دادستان مهر و امضاء شده باشد. تمام موضوع سند باید در دو دفتر ثبت شود^{۷۵}.

در مندرجات اسناد و دفاتر نباید به وسیله تراشیدن، پاک کردن و الحاق تغییری داده شود^{۷۶}.

ب: امضای متعاملین شهود و سر دفتر

اسناد و دفاتر توسط متعاملین باید امضا شود^{۷۷}. طبق ماده ۱۸ آیین نامه دفاتر اسناد رسمی «سر دفتر و نماینده هیچ سندی را نباید امضاء نمایند مگر آنکه وارد دفتر شده و به امضاء اصحاب معامله رسیده باشد.»

طبق ماده ۵۰ ق.ث. «هر گاه مسئول دفتر در هویت متعاملین یا طرفی که تعهد می کند تردید داشته باشد باید دو نفر از اشخاص معروف و معتمد حضوراً هویت آنان را تصدیق نموده و مسئول دفتر مراتب را در دفتر ثبت و به امضای شهود رسانده و این نکته را در خود اسناد قید نماید.»

در صورتی که طرفین معامله یا یکی از آنان کور یا کر و گنگ بی سواد باشد علاوه بر معرفی هر یک از اشخاص مزبوره باید به معیت خود یک نفر از معتمدین خود را حاضر نمایند ... (ماده ۶۴ ق.ث.)

در مورد اشخاص فاقد سواد، حضور فرد با سواد و مورد اعتماد متعاملین لازم است تا ثبت سند را برای معامله کننده بی سواد قرائت نماید. (مواد ۶۶ و ۶۷ ق.ث.)

گفتار دوم: شرایط اساسی صحت معامله

شرایط اساسی صحت معامله (موضوع ماده ۱۹۰ ق.م.) می باید در تنظیم اسناد مربوط به معاملات رعایت شود.

الف: قصد و رضای طرفین معامله

قصد و رضا از امور باطنی است و به وسیله قرائن می توان آنها را احراز نمود. حضور متعاملین در دفتر اسناد رسمی، ارائه اسناد و مدارک لازم، درخواست متعاملین برای تنظیم سند مامله مبین قصد و رضای آنان است.

ب: اهلیت طرفین معامله

رشد معاملی به وسیله شناسنامه معتبر احراز می شود.^{۷۸}
«مسدول دفتر نباید معاملات اشخاصی را که مجنون یا غیر رشید یا به نحوی دیگر از نحا قانونی ممنوع از تصرف هستند ثبت نماید. مگر اینکه معامله به وسیله قائم مقام قانونی اشخاص مزبور واقع شود.»

«تنظیم و ثبت معاملاتی که از طرف قیمین صغار و محجورین نسبت به اموال آنها در دفاتر واقع می شود بدون اجازه کتبی مدعی العموم محل ممنوع است و به اوراق قیم نامه عادی در دفاتر اسناد رسمی نباید ترتیب اثر داده شود.»^{۷۹}

ج: موضوع معین که مورد معامله است

این بند از ماده ۱۹۰ ق.م. را می توان دو گونه تعبیر کرد:

۱- منظور از موضوع معین نوع عقد است. اعم از عقود معین یا عقود نامعین

موضوع ماده ۱۰ ق.م. ذکر نوع عقد از این نظر اهمیت دارد که عقود معین دارای

آثار و لوازم خاص خود هستند.

۲- منظور از موضوع معین، نوع، کیفیت و کمیت و سایر خصوصیات مورد

معامله است. در عقود مغانبه ای طرفین معامله باید نسبت به مورد معامله علم تفصیلی

و در عقود مسامحه ای علم اجمالی داشته باشند.

د: مشروعیت جهت معامله

جهت معامله معمولاً ذکر نمی شود ولی در صورت تصریح می باید مشروع بوده و از نظر

قوانین موضوعه نیز منعی نداشته باشد. همچنین معامله نباید متضمن حيله و تقلب بوده یا به

قصده اضرار به غیر انجام شده باشد^۸.

نقل و انتقال اموال نامشروع باطل است. زیرا بر مال نامشروع مالکیتی مترتب نیست. دولت

موظف است در اجرای اصل ۴۹ قانون اساسی این اموال را به ذوی الحقوق یا بیت المال

مسترد نماید.

گفتار سوم: طرح یک مسئله

ثبت معاملات اموال غیر منقول به منزله وقوع انتقال است یا اینکه وسیله اثبات انتقال محسوب

می شود؟ در پاسخ به این سوال دو نظر ابراز شده است.

طبق نظر اول «ثبت در دفتر املاک وسیله اثبات عقد و عمل حقوقی است یعنی عدم رعایت

تشریفات تأثیری در صحت عقد ندارد. برای حث عقد باید شروط اساسی صحت معامله که

جنبه ماهوی دارند موجود باشد و با اجتماع شروط مزبور عقد بیع بطور صحیح منعقد می

شود و نسبت به طرفین معامله دارای کلیه آثار حقوقی است. ضمانت اجرای عدم رعایت

تشریفات این است که معامله نسبت به اشخاص ثالث غیر قابل استناد و بی اثر است.»

طبق نظر دوم «بر اساس مواد ۲۲، ۴۸ و ۸۸ ق.ث. می توان گفت که اگر موضوع عقد بیع ملک ثبت شده ای باشد عقد بیع جنبه تشریفاتی دارد و بدون رعایت تشریفات عقد بیع واقع نمی شود نه نسبت به طرفین معامله و نه نسبت به اشخاص ثالث.»

به نظر می رسد شرایط اساسی صحت معامله همان است که ماده ۱۹۰ ق.م. متذکر آن شده است و ثبت معاملات اموال غیر منقول تکلیفی است که به اراده طرفین معامله بستگی ندارد. اگر طرفین معامله شرط کرده باشند که ملک را به ثبت نرسانند یا معامله از طریق دفاتر اسناد رسمی صورت نگیرد، چنین شرطی باطل است بدون آنکه مبطل عقد باشد.

گفتار چهارم: آثار ثبت اسناد معاملات غیر منقول

اسناد رسمی در خصوص انتقال اموال غیر منقول پس از آنکه در دفتر املاک ثبت گردد نسبت به طرفین معامله و اشخاص ثالث دارای رسمیت و اعتبار کامل است. (ماده ۷۲ ق.ث.). تاریخ مندرج در اسناد رسمی نیز علاوه بر طرفین معامله نسبت به اشخاص ثالث نافذ است (ماده ۱۳۰۵ ق.م.). اسناد مربوط به املاکی که در جریان عملیات مقدماتی ثبت بوده و با تنظیم سند رسمی مورد نقل و انتقال واقع می شوند، نسبت به طرفین معامله و قائم مقام قانونی آنان نافذ است. (ماده ۸۸ ق.ث.).

گفتار پنجم: اعتبار اسناد معامله غیر منقول که در خارج از کشور تنظیم شده باشد تنظیم اسناد مربوط به انتقال اموال غیر منقول مستلزم رعایت تشریفات خاصی است. این تشریفات الزامی باید تحت نظارت و حاکمیت دولت باشد. بنابراین اسناد معامله غیر منقول که در خارج از کشور تنظیم شده باشد به دلیل فقدان این عنصر، اعتبار اسناد رسمی تنظیمی

در داخل کشور را نخواهد داشت. ماده ۹۶۹ ق.م. متذکر همین نکته است «اسناد از حیث

طرز تنظیم تابع قانون محل تنظیم خود می باشند.»

اعتبار اسناد معاملات غیر منقول که در خارج از کشور تنظیم شده باشد به شرط رعایت مواد

۹۷۲ و ۱۲۹۵ ق.م. در حکم اسناد رسمی یا اسناد عادی است که اعتبار آنها در دادگاه محرز

شده است.^{۸۱}

گفتار ششم: اسناد قابل درج در دفتر املاک

به منظور امکان نظارت دولت در نقل و انتقال اموال غیر منقول و وصول مالیات، ثبت اسناد

مربوط به این معاملات اجباری و از مواد مربوط به نظم عمومی است.^{۸۲}

عدم ثبت یا تنظیم اسنادی که مفاد آنها دایر بر انتقال بوده لکن تشریفات مقرر برای اسناد

انتقال قطعی در آنها مراعات نمی شود مانع از تحقق اهداف مذکور است. لذا دولت مالکیتی

را که در دفتر املاک ثبت نشده باشد برسمیت نمی شناسد.

ذیلاً به بررسی دو دسته از اسناد می پردازیم. دسته اول اسنادی هستند که مستقیماً قابل درج

در دفتر املاک هستند و دسته دوم مستقیماً قابل درج در دفتر املاک نمی باشند ولو اینکه

سند رسمی باشند.

الف: اسنادی که مستقیماً در دفتر املاک ثبت می شوند.

۱- سند انتقال قطعی

برای انتقال املاکی که در دفتر املاک به ثبت رسیده یا در جریان عملیات مقدماتی ثبت باشند، سند انتقال قطعی تنظیم می شود. منظور از انتقال قطعی انواع عقود تملیکی است که طرفین معامله خیارات حاصل از این عقود را از خود ساقط کرده باشند. در ذیل این اسناد عبارت «اسقاط کافه خیارات خصوصاً خیار غبن ولو به اعلی درجه» بکار می رود.

پس از تنظیم و امضای سند انتقال قطعی، خلاصه معامله در اوراق مخصوص درج و از طریق دفاتر اسناد رسمی به اداره ثبت مربوطه ارسال می شود تا موضوع انتقال ملک در دفتر املاک ثبت شود.

از موضوعات مهمی که در اسناد انتقال قطعی درج می شود اقرار متعاملین به قبض و اقباض عوضین است. اگر بر خریدار شرط شود که تا مدت معین حق تصرف ناقله در عین مال غیر منقول را ندارد چنین معامله ای مشروط است و درج آن در قابل سند انتقال قطعی خالی از اشکال نیست ولی عدم پرداخت تمام یا قسمتی از ثمن را می توان به صورت عقد رهن در ذیل سند انتقال قطعی درج نمود. در این صورت انتقال ملک، مشروط به موافقت مرتهن (انتقال دهنده) می باشد.

به نحوه تنظیم اسناد انتقال قطعی دو ایراد وارد است. نخست آنکه به نوع عقد تملیکی تصریح نمی شود و دیگر آنکه به جای ثمن، حداقل قیمت های منطقه ای به عنوان ثمن نوشته می شود. به نظر می رسد این دو موضوع در اعمال حقوقی مانند اقاله، فسخ و اخذ به شفعه محل اختلاف باشد.

موضوع واجد اهمیت دیگر در خصوص تنظیم اسناد قطعی پرداخت هزینه های ناشی از تنظیم این اسناد است. برای تنظیم اسناد قطعی یا رهن اموال غیر منقول، مالیات عوارض شهرداری و هزینه ثبت سند وصول می شود. معمول بر این است که مالیات و عوارض شهرداری و نصف هزینه ثبت سند بوسیله فروشنده (انتقال دهنده) پرداخت می شود طرفین می توانند بر خلاف این توافق نمایند ولی سوالی که مطرح می شود اینکه اگر هزینه های مذکور خارج از حد انتظار باشد آیا می توان موضوع را از مصادیق جهل به عوضین (موضوع بند ۲ ماده ۲۳۳ ق.م.ا) تلقی کرد؟

این سوال در حالی اهمیت پیدا می کند که نتیجه ی عدم پرداخت هزینه های فوق الذکر عدم تنظیم سند رسمی است. راه حلی که پیشنهاد می شود این است که طرفین معامله قبلاً از میزان هزینه های ناشی از تنظیم سند رسمی آگاهی حاصل کرده و بر سر نحوه پرداخت آن توافق نمایند. اگر این موضوع در توافق طرفین معامله مسکوت مانده و بعداً بر سر پرداخت آن اختلاف شود بنظر می رسد الزام فروشنده به پرداخت عوارضی که منشأ قانونی ندارد وجهی نداشته باشد.

۲- ثبت ملک به نام وراثت

اگر ملک موروثی به نام مورث ثبت شده باشد انتقال آن به نام وراثت منوط به ارائه گواهی انحصار وراثت و ادای حقوق و دیونی است که بر ترکه متوفی تعلق می گیرد^{۸۳}.^۳-ثبت ملک به نام موصی له

اگر وراثت و اشخاص ذینفع نسبت به مال غیر منقول که مورد وصیت قرار گرفته است اختلاف نداشته باشند برابر وصیت نامه ملک غیر منقول به نام موصی له ثبت و سند مالکیت صادر می شود. اگر بین وراثت و سایر اشخاص ذینفع در ترکه اختلاف باشد ثبت ملک به نام موصی له موکول به حکم نهائی دادگاه خواهد بود.

اگر عملیات مقدماتی ثبت در مورد ملک مورد وصیت (موصی به) خاتمه نیافته باشد. موضوع وصیت در پرونده ثبتی بایگانی شده و سند مالکیت به نام موصی له صادر می شود.^{۸۴}

ب: اسنادی که مستقیماً در دفتر املاک قابل ثبت نیست

۱- سند نکاح

عقد نکاح به طور رسمی ثبت می شود و مهریه مهمترین شرط ضمن عقد نکاح است که به موجب آن زوج به تملیک مهر به زوجه متعهد می شود. اگر مهریه مال غیر منقول باشد ثبت آن در سند نکاح مجوز ثبت در دفتر املاک نیست. زوج می تواند قبل از ثبت نکاح، ملک موضوع مهریه را رسماً به زوجه انتقال داده و زوجه در سند نکاح نسبت به تملک مهر اقرار نماید. اگر زوج ملک موضوع مهریه را رسماً به زوجه انتقال نداده باشد موضوع مهر در حد یک تعهد بود که زوجه می تواند زوج را به انجام تعهد اجبار نماید.

۲- سند اقرار

اقرار از ادله اثبات دعوی است. اگر مالک به انتقال ملک اقرار نماید و این اقرار در سند رسمی درج شود، قابل درج در دفتر املاک نیست. زیرا تشریفات تنظیم سند انتقال قطعی با تنظیم سند اقرار متفاوت است.

۳- مدار کی که دال بر اخذ به شفعه است

در خصوص اقداماتی که شفیع باید برای تملک حصه میبچه به عمل آورد، دو نظر ابراز شده است. طبق نظر اول شفیع پس از ابداع ثمن در دفترخانه ای که سند بین شریک مشاعی فروشنده و خریدار تنظیم نموده است با ارسال اظهارنامه برای خریدار ملک مشاع اعلام تملک می نماید.^{۸۵}

بر اساس نظر دوم، شفیع باید ثمن را ابداع نموده و با طرح دعوی علیه خریدار و فروشنده ملک مشاع استحقاق خود مبنی بر تملک حصه میبچه را به اثبات برساند. رای دادگاه در این مورد جنبه اعلامی دارد. علت طرح دعوی علیه فروشنده و خریدار این است که حق شفیع بر حصه میبچه حق عینی است و حق شخصی بر فروشنده یا خریدار ندارد.^{۸۶}

چون موضع اخذ شبه شفعه در ماده ۲۲ ق.ث. ذکر نشده است بنابراین شفیع ناچار است که از اشکال مالکیت که در ماده ۲۲ ق.ث. ذکر شده است تبعیت نماید. در ماده مزبور سه وجه برای مالکیت اموال غیر منقول ذکر شده است:

۳/۱- اتمام عملیات مقدماتی ثبت و صدور سند مالکیت

۳/۲- نقل و انتقال املاک ثبت شده از طریق تنظیم سند رسمی

۳/۳- انتقال قهری از طریق ارث

به نظر می رسد اگر حصه میبچه ملک ثبت شده باشد شفیع می تواند از طریق الزام خریدار ملک مشاع به انتقال حصه میبچه به شفیع، آن را تملک نماید و اگر حصه میبچه ملک ثبت

نشده یا در جریان عملیات مقدماتی ثبت باشد شفیع می تواند در صورت امتناع خریدار از انتقال حصه مبیعه، حکم الزام او را از دادگاه گرفته و حکم مزبور در پرونده ثبتی بایگانی می شود و سند ششدانگ ملک به نام شفیع صادر می شود.

به نظر می رسد که اعلام تملک از طرف شفیع به وسیله ارسال اظهارنامه و ایداع ثمن و همچنین ایداع ثمن و صدور حکم اعلامی دادگاه مبنی بر استحقاق شفیع مستقیماً قابل درج در دفتر املاک نباشد.

۴- اسناد عادی که اعتبار آنها در دادگاه محرز شده است

قراردادهای عادی که موضوع آنها انتقال یا تعهد به انتقال اموال غیر منقول بوده و اعتبار آن در دادگاه محرز شده باشد مستقیماً قابل درج در دفتر املاک نیست زیرا تشریفات مقرر برای اسناد انتقال قطعی در مورد آنها رعایت نشده است.

در سالهای اخیر به جهت احداث اعیان در اراضی فاقد سند رسمی، مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ ق.ث. دو بار در سالهای ۱۳۶۵ و ۱۳۷۰ اصلاح شده است. به موجب آخرین اصلاحیه اگر بین صاحب اعیان و مالک عرصه اختلاف نباشد ادارات ثبت نسبت به صدور سند مالکیت به نام صاحب اعیان اقدام می نمایند و در صورت اختلاف بین مالک عرصه و صاحب اعیان یا در مواردی که عرصه جزء اراضی موقوفه بوده یا به شهرداری متعلق باشد یا مجهول المالک باشد طبق نظر هیئت حل اختلاف موضوع ماده ۱۴۸ اصلاحی اقدام می شود.

۵- سند و کالت

جهت خرید فایل word به سایت www.kandooch.com مراجعه کنید
یا با شماره های ۰۹۳۶۶۰۲۷۴۱۷ و ۰۹۳۶۶۴۰۶۸۵۷ و ۰۶۶۴۱۲۶۰-۰۵۱۱ تماس حاصل نمایید

سند رسمی و کالت ولو با اختیارات نامحدود و غیر قابل عزل قابل درج در دفتر املاک نیست.

وکیل می باید ابتدا در دفتر اسناد رسمی سند انتقال تنظیم ننموده پس از ارسال خلاصه

معامله به اداره ثبت، موضع انتقال در دفتر املاک ثبت می شود.

جهت خرید فایل word به سایت www.kandoo.cn.com مراجعه کنید
یا با شماره های ۰۹۳۶۶۰۲۷۴۱۷ و ۰۹۳۶۶۴۰۶۸۵۷ و ۰۶۶۴۱۲۶۰-۰۵۱۱ تماس حاصل نمایید

فصل چهارم

«دولت و اموال غیر منقول»

مبحث اول: هیئت ها و مراجع تصمیم گیرنده در خصوص اموال غیر منقول

گفتار اول: هیئت نظارت و شورای عالی ثبت

هیئت نظارت طبق ماده ۶ ق.ث. تشکیل و به کلیه اختلافات و اشتباهات مربوط به امور ثبت اسناد و املاک رسیدگی می نماید. در مقر هر دادگاه استان، هیئت مزبور مرکب از رئیس ثبت استان یا قائم مقام او و دو نفر از قضات دادگاه استان به انتخاب وزیر دادگستری تشکیل و به اختلافات و اشتباهات مربوط به امور ثبتی در حوزه قضائی استان رسیدگی می نماید.

الف: وظایف هیئت های نظارت

ماده ۲۵ اصلاحی ق.ث. حدود صلاحیت و وظایف هیئت های نظارت را بیان کرده است شکایت اشخاص از عملکرد مامورین اداره ثبت و اختلافات اداری که مابین اشخاص و ادارات ثبت به وجود می آید در صلاحیت هیئت های نظارت است. مسائل و موضوعاتی که توسط هیئت های نظارت مورد رسیدگی و حکم قرار می گیرد به قرار ذیل است:

۱- اشتباهاتی که در جریان عملیات مقدماتی ثبت واقع شده است
عدم رعایت قانون در طی عملیات مقدماتی ثبت املاک در هیئت نظارت مورد رسیدگی قرار گرفته و ممکن است حکم به ابطال عملیات داده شود چون ملک در دفتر املاک ثبت نشده است بنابراین ابطال عملیات مقدماتی ثبت تضييع حق متقاضی ثبت یا اشخاص ثالث نمی باشد و تصمیم اداری به حساب می آید^{۸۷}.

۲- کشف اشتباه بعد از ثبت ملک در دفتر املاک

ثبت ملک در دفتر املاک به منزله حق مکتسبه برای متقاضی ثبت یا مدعی مالکیت است و سلب این حق خارج از صلاحیت مراجع اداری مانند هیئت نظارت می باشد معذک اگر در عملیات مقدماتی ثبت اشتباهی واقع شده و بعد از ثبت در دفتر املاک اشتباه مزبور کشف شود. رفع اشتباه تا جائیکه به حقوق اشخاص ثالث مربوط نشود با هیئت نظارت است.

۳- اشتباه در مفاد اسناد رسمی

سند مالکیت یا اسناد تنظیمی در دفاتر اسناد رسمی ممکن است دارای اشتباه مربوط به ظاهر سند بوده یا قانون رعایت نشده باشد. فرض بر این است که عدم رعایت قانون یا اشتباه در طرز تنظیم اسناد رسمی بدون سوء نیت واقع شده است. بدیهی است در صورت احراز سوء نیت موضوع دارای تبعات کیفری خواهد بود.

بند ۷ ماده ۲۵ ق.ث. اشتباه در مفاد اسناد رسمی را ناشی از دو عنصر بیان کرده است:

۳/۱- اشتباه در طرز تنظیم اسناد

این نوع اشتباهات مربوط به ظاهر سند است و بدون تصریح در قانون رسمیت سند ساقط نمی شود بعنوان مثال اگر در سند معامله نام وکیل به جای اصیل قید شده باشد موضوع در صلاحیت هیئت نظارت است که پس از احراز اشتباه حکم به اصلاح سند داده می شود.

۳/۲- اشتباه در تطبیق مفاد اسناد رسمی با قوانین

تنظیم کنندگان اسناد رسمی مکلفند اراده متعاملین را با قوانین تطبیق داده و عناصر هر عقد را به وضوح در سند قید نمایند. به عنوان مثال اگر موضوع یک سند رسمی عقد اجاره بوده ولی مدت آن قید نشده باشد چنین سندی قانوناً فاقد اعتبار است.

۴- شکایت از تصمیم رئیس واحد ثبتی

شکایت از نحوه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجرا مستقیماً به رئیس واحد ثبتی تسلیم می شود و رئیس ثبت مکلف است فوراً رسیدگی نموده با ذکر دلیل رای صادر نماید. نظر رئیس واحد ثبتی برابر مقررات به ذینفع ابلاغ می شود. چنانچه ذینفع نسبت به نظر رئیس واحد ثبتی معترض باشد می تواند ظرف ده روز پس از ابلاغ، شکایت خود را به ثبت محل یا هیئت نظارت تسلیم نماید.^{۸۸}

ب: شورای عالی ثبت

مرجع تجدید نظر نسبت به آراء هیئت های نظارت، شورای عالی ثبت می باشد. آراء هیئت های نظارت در مورد بندهای ۱ و ۵ و ۷ ماده ۲۵ ق.ث. قابل تجدید نظر است. شورای عالی ثبت دارای دو شعبه املاک و اسناد می باشد. هر یک از شعب مذکور مرکب از سه نفر (دو نفر از قضات دیوان عالی کشور به انتخاب وزیر دادگستری و مسئول قسمت املاک در شعبه املاک و مسئولین قسمت اسناد در شعبه اسناد است). شورای عالی ثبت علاوه بر صدور رای در مقام تجدید نظر در مقام ایجاد وحدت رویه بین هیئت های نظارت، رای وحدت رویه صادر می نماید که در موارد مشابه برای هیئت های نظارت لازم الاتباع است.^{۸۹}

گفتار دوم: آراء وحدت رویه هیئت عمومی دیوان عدالت اداری

الف: صلاحیت دیوان عدالت اداری در اعتراض به آراء شورای عالی ثبت

طبق تبصره ۲ از بند ۳ ماده ۱۱ قانون دیوان عدالت اداری، صرفاً تصمیمات و آراء دادگاهها و سایر مراجع قضائی دادگستری و نظامی و دادگاههای انتظامی قضات دادگستری و ارتش قابل شکایت در دیوان عدالت اداری نمی باشد و با عنایت به اینکه آرای صادره از شوای عالی ثبت از جمله آرای دادگاهها و سایر مراجع قضائی دادگستری نمی باشد و شرکت قضایی در همان شورا، شورای مرقوم را از شمول دادگاههای اداری موضوع بند ۲ ماده ۱۱ قانون دیوان عدالت اداری خارج نمی نماید. بنابراین دادنامه شماره ۱۰۰۴-۷۲/۶/۱۵ صادره از شعبه ۱۴ دیوان عدالت اداری که متضمن این معنی است مطابق موازین قانونی تشخیص می گردد. این رای وفق ماده ۲۰ قانون دیوان عدالت اداری در موارد مشابه برای شعب دیوان و سایر مراجع لازم الاتباع است.^{۹۰}

ب: ابطال بخشنامه وزارت دادگستری

به موجب تبصره ۵ ماده ۲۵ ق.ث. آراء ادره از هیئت های نظارت به مدت بیست روز در تابلوی اعلانات ثبت محل الصاق و سپس به موقع اجرا گذاشته می شود.
طبق بخشنامه شماره ۱/۴۶۹۹ مورخه ۱۳۵۲/۲/۱۶ وزارت دادگستری، مهلت اعتراض به آراء هیئت های نظارت، همان ۲۰ روز تعیین شده در تبصره ۵ ماده ۲۵ ق.ث. می باشد.
هیئت عمومی دیوان عدالت در این خصوص چنین رای داده است: «مهلت مقرر در تبصره ۵ ماده ۲۵ قانون ثبت اسناد و املاک کشور منحصراً در مقام اعلام تصمیم هیئت نظارت از طریق الصاق آن در تابلوی اعلانات تعیین شده است و تسری مهلت مزبور به زمان اعتراض نسبت به رای هیئت نظارت و محدودیت زمان اعتراض به مهلت بیست روز مقرر، مغایر

حکم مقرر در تبصره مذکور است. بنابراین دستورالعمل مورد اعتراض مستندا به قسمت دوم ماده ۲۵ قانون دیوان عدالت اداری ابطال می گردد.»

گفتار سوم: هیئت های حل اختلاف

برای صدور سند مالکیت در مورد مالکیتی که اسناد مالکیت آنان در اثر حوادث غیر مترقبه از بین رفته است و همچنین تعیین تکلیف بناهایی که در اراضی موقوفه یا متعلق به شهرداری و یا مجهول المالك ساخته شده است دو قانون در سال ۱۳۷۰ به تصویب رسیده است. هر کدام از این قوانین تشکیل هیئتهائی با نام هیئت حل اختلاف را مقرر داشته است. هیئت های مزبور به شکایات این قبیل مالکین وفق مقررات همان قانون رسیدگی نموده و در مورد صدور اسناد مالکیت حکم مقتضی صادر می نمایند.

گفتار چهارم: مراجع تصمیم گیرنده در خصوص اراضی موات

اراضی موات جزء مشترکات عمومی بوده و قابل تملک خصوصی نمی باشد. چنانچه در خصوص این اراضی سند مالکیت برای اشخاص موضوع حقوق خصوصی صادر شده باشد اسناد مزبور فاقد اعتبار است.

الف: مشخصات اراضی موات

وجه تمایز اراضی موات با سایر اراضی در این است که زمین موات فاقد آثار تصرف انسان است به عبارت دیگر ارزش افزوده ای که ناشی از فعالیت انسان باشد در این اراضی مشاهده نمی شود همچنین اراضی موات فاقد پوشش گیاهی خودرو و قابل استفاده برای انسان یا دام است.

ب: اقسام زمین موات

اراضی موات دو قسم است:

۱- موات بالاصاله

زمین های طبیعی و فاقد پوشش گیاهی را شامل می شود.

۲- موات بالعرض

اراضی دایر که بر اثر عدم بهره برداری به تدریج به حالت موات در آمده باشد موات بالعرض گفته می شود اعم از آنکه مالک مشخص داشته یا نداشته باشد.

ج: مرجع تشخیص اراضی موات شهری

طبق ماده ۱۲ قانون زمین شهری مصوب ۱۳۶۶ «تشخیص عمران و احیا و تأسیسات متناسب و تعیین نوع زمین دایر و تمیز بایر از موات به عهده وزارت مسکن و شهرسازی است این تشخیص قابل اعتراض در دادگاه صالحه می باشد.»

تبصره ۲ همین ماده مقرر داشته: «ملاک تشخیص مرجع مقرر در ماده ۱۲ در موقع معاینه محل در مورد نوع زمین هائی که از تاریخ ۱۳۵۷/۱۱/۲۲ وسیله دولت، ارگانها، نهادها، کمیته ها و دفاتر خانه ازی احداث اعیانی یا واگذار شده بدون در نظر گرفتن اعیانی های مذکور خواهد بود.»

بنابر تبصره اخیرالذکر احداث اعیان نافی موات بودن زمین نمی باشد معذکک در تشخیص نوع اراضی شهری نکات زیر مورد توجه کمیسیون ماده ۱۲ قانون زمین شهری است:

۱- اراضی شهری که بعد از تاریخ ۵۷/۱۱/۲۲ توسط دولت یا ارگانهای وابسته به دولت به اشخاص واگذار شده باشد بدون در نظر گرفتن اعیان احداثی نست به نوع زمین اظهار نظر می شود.

۲- اراضی شهری که قبل از ۵۷/۱۱/۲۲ مورد عمران قرار گرفته باشد با توجه به وضعیت موجود آن اظهار نظر می شود.

۳- اراضی شهری که بعد از ۵۷/۱۱/۲۲ توسط اشخاص مورد عمران قرار گرفته و دارای پروانه ساختمان باشد زمین دایر محسوب می شود و اگر بدون پروانه احداث بنا شده باشد مشمول مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی قانون ثبت اسناد و مدارک است.

۴- اراضی موات یا بایر شهری که بعد از ۵۷/۱۱/۲۲ به باغ یا زمین مزروعی تبدیل شده باشد با توجه به سابقه زمین اظهار نظر می شود.

د: مرجع تشخیص اراضی موات واقع در خارج محدوده شهرها

حسب تبصره یک ماده واحده قانون تشخیص اراضی موات و ابطال اسناد آن مصوب ۶۵/۹/۳۰ «تشخیص موات بودن اراضی خارج از محدوده شهرها به عهده وزارت کشاورزی است که از طریق هیئت هفت نفره اقدام می نماید و در صورتیکه متصرف فعلی منکر موات بودن زمین باشد از طریق دستگاه صالحه اقدام به عمل می آید و چنانچه دادگاه رأی به موات بودن زمین بدهد سند ابطال و از متصرف خلع ید خواهد شد.»

مطابق ذیل ماده واحده مذکور: «ادارات ثبت اسناد مکلفند حسب اعلام هیئت های واگذاری زمین نسبت به ابطال سند آنها و صدور سند به نام دولت جمهوری اسلامی ایران اقدام نمایند.»

گفتار پنجم: مرجع تصمیم گیرنده در خصوص جنگلها و مراتع

قسم دیگر مشترکات عمومی جنگلها و مراتع است. عرصه و اعیان جنگلها و مراتع قابل تملک خصوصی نبوده و چنانچه در مورد آنها سند مالکیت صادر شده باشد فاقد اعتبار است. تشخیص عرصه عیان به عیان جنگل و مرتع موجب می شود که سند مالکیت به نام دولت صادر شود.

الف: مشخصات اراضی جنگلی و مراتع

جنگل به مرتع یا بیشه طبیعی عبارت از جنگل یا مرتع یا بیشه ای است که بوسیله اشخاص ایجاد نشده باشد. مرتع اعم است از مشجر یا غیر مشجر ... اگر مرتع دارای درختانی جنگلی خودرو باشد مرتع مشجر نامیده می شود.

مرتع غیر مشجر زمینی است که اعم از کوه و دامنه یا زمین مسطح که در فصل چرا دارای پوششی از نباتات علوفه ای خودرو بوده با توجه به سابقه چرا عرفا مرتع شناخته شود. اراضی آیش ولو آنکه دارای پوشش نباتات علوفه ای خودرو باشد، مشمول تعریف مرتع نیستند. آن قسمت از اراضی ساحلی دریا تا حدود سیصد متر از حریم دریا مشروط بر آنکه از جاده ساحلی تجاوز نکند ولو آنکه واجد شرایط فوق باشد مشمول تعریف اراضی جنگلی و مرتع (اعم از مشجر یا غیر مشجر) نخواهد بود.

ب: مرجع تشخیص اراضی جنگلی و مراتع

حسب ماده ۲ قانون حفظ و حمایت از منابع طبیعی و ذخایر جنگلی کشور مصوب ۱۳۷۱/۷/۵ «تشخیص منابع مالی و مستثنیات ماده ۲ قانون مدنی شدن جنگلها و مراتع با رعایت تعاریف مذکور در قانون حفاظت و بهره برداری از جنگلها و مراتع با وزارت جهاد

سازندگی است که شش ماه پس از اخطار کتبی یا آگهی به وسیله روزنامه های کثیرالانتشار مرکز و یکی از روزنامه های محلی و سایر وسایل معمول و متناسب محلی، ادارت ثبت موظفند پس از انقضای مهلت مقرر در صورت نبودن معترض حسب اعلام وزارت جهاد سازندگی نسبت به صدور سند مالکیت به نام دولت جمهوری اسلامی ایران اقدام نمایند.

ج: اعتراض به تشخیص جنگل یا مراتع

معترضین می توانند پس از اخطار یا آگهی وزارت جهاد سازندگی اعتراضات خود را با ادله مثبتة جهت رسیدگی به هیئت مذکور در قانون تکلیف اراضی اختلافی موضوع اجرای ماده ۵۶ قانون جنگلها و مراتع مصوب ۱۳۶۷/۶/۲۲ مجلس شورای اسلامی تسلیم نمایند. صدور سند مالکیت به نام دولت مانع از مراجعه معترض به هیئت مذکور نمی باشد.

با توجه به اینکه هیئت موضوع ماده ۵۶ قانون جنگلها و مراتع ماهیت اداری داشته و مرجع اعتراض به تصمیمات دادگاههای اداری، دیوان عدالت اداری است معذک تبصره ۲ ماده واحده قانون مذکور دیوان عدالت اداری را مکلف نموده که کلیه پرونده های موجود در ماده ۵۶ قانون جنگلها و مراتع کشور و اصلاحیه های بعدی آن را که مختومه نشده است به کمیسیون موضوع این قانون ارجاع نماید.

به نظر می رسد اعتراض اشخاص موضوع حقوق خصوصی در مورد مالکیت اراضی موضوعی ماهوی و در صلاحیت محاکم عمومی دادگستری است. تجدید نظر در آراء صادره از هیئت های موضوع ماده ۵۶ قانون جنگلها و مراتع و مرجع آن محل تردید و اختلاف است.

گفتار ششم: مراجع تصمیم گیرنده در خصوص کاربری اراضی شهری و خارج

از محدوده شهرها

حفظ کاربری اراضی واقع در خارج محدوده شهرها و تعیین کاربری برای مستغلات و اراضی واقع در محدوده شهرها برای مالکین محدودیت ایجاد می نماید. ولی مصالح عمومی و اجتماعی اقتضاء دارد که اراضی و مستغلات در کاربری های معین و مورد نیاز بکار گرفته شوند و تغییر کاربری تحت ضوابط و نظارت دولت باشد.

الف: کاربری اراضی شهری

نقشه های مصوب شهری برای مناطق مختلف شهرها و اراضی شهری نوع خاصی از مصرف را معین می نماید لذا مالکین اراضی و مستغلات مکلفند که اراضی و مستغلات خود را در کاربری های معین مورد استفاده قرار دهند. به بیان دیگر تعیین کاربری های مختلف نوعی محدودیت برای مالکین ایجاد می نماید. تبدیل کاربری های غیر شهری به کاربری های شهری و تبدیل کاربری های شهری به یکدیگر از وظایف کمیسیون موضوع ماده ۵ قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری است.

ب: کاربری اراضی واقع در خارج از محدوده شهرها

وجه مشترک قوانین مختلف تحدید مالکیت اراضی، تاکید بر حفظ کاربری اراضی مزروعی و باغات است انتقال ارادی یا قهری این اراضی نیز منوط به حفظ کاربری زراعی می باشد^{۹۱}.
به موجب قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها مصوب ۱۳۷۴، تغییر کاربری اراضی زراعی و باغها در خارج از محدوده قانونی شهرها و شهرکها جز در موارد ضروری ممنوع

می باشد. در موارد ضروری تغییر کاربری اراضی زراعی و باغها به عهده کمیسیون مرکب از نمایندگان وزارتخانه های ذیربط زیر نظر وزارت کشاورزی می باشد. ادارات ثبت اسناد و املاک و دفاتر اسناد رسمی مکلفند در موارد تفکیک اراضی زراعی و باغها و تغییر کاربری آنها در خارج محدوده شهرها و شهرکها از وزارت کشاورزی استعلام و نظر وزارت مذکور را اعمال نمایند.

در مواردیکه به اراضی مزروعی و باغها مجوز تغییر کاربری داده می شود ۸۰٪ قیمت روز اراضی و باغهای مذکور با احتساب ارزش زمین پس از تغییر کاربری بابت عوارض از مالکین وصول و به خزانه کل کشور واریز می گردد.^{۹۲}

مبحث دوم: تغییرات کمی و کیفی در اموال غیر منقول

گفتار اول: افراز و تفکیک

الف: افراز

افراز مرادف تقسیم می باشد و اعم است از تقسیم عین یا منفعت. تقسیم منافع به مهابات موسوم است. اما منظور از افراز در حقوق ثبت تقسیم عین ملک است. تقسیم ممکن است نسبت به عرصه یا اعیان و یا نسبت به هر دو صورت بگیرد و عبارت است از تقسیم ملک مشاع به نسبت حصه مالکین آن. در نتیجه افراز مالکیت مشاع به مالکیت مفروز تبدیل شده برای هر قطعه مفروز سند مالکیت ششدانگ صادر می شود.

از نظر قانون مدنی عمل تقسیمی که صحیحاً انجام یافته باشد در حکم عقد لازم است بدون آنکه به عقد بودن عمل تقسیم تصریح شده باشد و تقسیمی که به غلط صورت گرفته باشد باطل است.

طبق ماده ۶۰۲ ق.م هر گاه بعد از تقسیم معلوم شود که مقدار معینی از اموال تقسیم شده مال غیر بوده است در صورتیکه مال غیر در تمام حصص مفروزاً به تساوی باشد تقسیم صحیح و الا باطل است.

نظر به ماده فوق الذکر می توان گفت، هر گاه در ملکی سهم یک یا چند شریک در زمان تقسیم منظور شده باشد و مع الوصف ملک مزبور تقسیم گردد، شرکائی که سهم آنان منظور نشده باشد در همه قطعات مفروز نسبت به حصه مالکانه خود مشاعاً سهم خواهند بود. این موضوع در مورد املاک ثبت شده و املاک ثبت نشده موجب می شود که ادارت ثبت

اسناد و املاک در مورد اول^{۹۳} و مراجع قضائی در مورد دوم صلاحیت رسیدگی داشته باشند همچنین اگر عملیات ثبت مقدماتی پایان یافته و برای ملک، سند مالکیت صادر شده باشد افزاز توسط ادارات ثبت اسناد و املاک صورت می گیرد.

افراز املاک ثبت نشده یا در جریان عملیات مقدماتی ثبت و یا در صورتیکه برای ملک مورد افزاز سند مالکیت معارض صادر شده باشد با دادگاه محل وقوع ملک است^{۹۴}.

افراز در محدوده شهرها با موافقت شهرداری ها و ادارات مسکن و شهرسازی و در خارج از محدوده شهرها منوط به موافقت وزارت کشاورزی است.

افراز املاک اعم از آنکه در داخل محدوده شهر باشد یا خارج از آن با دو مانع مواجه است:

۱- طبیعت غیر قابل افزاز املاک

وضعیت طبیعی برخی املاک به گونه ای است که تقسیم عین آن ممکن نبوده یا انجام تقسیم متضمن ضرر و زیان است. بنابراین سهام مالکین مشاع از عین به قیمت تبدیل می شود یعنی با فروش ششدانگ ملک غیر قابل افزاز، قیمت آن نسبت به حصه مالکین مشاع تقسیم می شود.

تشخیص غیر قابل افزاز بودن ملک با واحد ثبتی محل وقوع ملک بوده و نظر واحد ثبتی در دادگاه قابل اعتراض می باشد^{۹۵}.

ماده ۵۹۵ ق.م. نیز مؤید این موضوع است: هر گاه تقسیم متضمن افتادن تمام مال مشترک یا حصه یک یا چند نفر از شرکا از مالیت باشد تقسیم ممنوع است اگرچه شرکا تراضی نمایند. همچنین به موجب ماده ۵۸۹ ق.م. هر شریک المال می تواند هر وقت بخواهد تقاضای تقسیم مال مشترک را بنماید مگر در مواردی که تقسیم بموجب این قانون ممنوع یا شرکا به وجه ملزم ملتزم بر عدم تقسیم شده باشند. همانطور که فروش ملک مشاع «قابل تقسیم» برای تنها شریک حق شفعه ایجاد می نماید. در تدوین مقررات مربوط به فروش املاک مشاع غیر قابل افراز نیز وجود مقررات دایر بر اولویت شرکای ملک در خرید حصه سایر مالکین لازم به نظر می رسد.

۲- منع قانونی

تقسیم املاک ثبت شده مستلزم ثبت در دفتر املاک و صدور اسناد جدید مالکیت نسبت به هر قطعه مفروز است. بنابراین صرف نظر از ممنوعیت مذکور در ماده ۵۸۹ ق.م. انجام هر گونه افراز موافقت ارگانهای ذیربط دولتی را نیز می طلبد. به عنوان مثال افراز یا تفکیک اراضی خارج از محدوده شهرها به قطعات کمتر از بیست هکتار ممنوع است.^{۹۶}

ب: تفکیک

تفکیک عبارت است از تقسیم یک قطعه ششدانگ به قطعات متعدد که هر قطعه تفکیک شده مفروز و ششدانگ است. تفکیک تنها در مورد اراضی (عرصه) نیست بلکه تفکیک واحدهای آپارتمانی هر مجتمع به واحد آپارتمانی مفروز، تفکیک اعیان می باشد^{۹۷}.

اگر مالکیت در عرصه و اعیان مورد تفکیک مشاع بوده و مالکین متعدد ذیسه‌م باشند، پس از انجام تفکیک نیز تمامی مالکین به همان نسبت مالکانه در قطعات و واحدهای تفکیک شده مالکیت خواهند داشت.

اراضی واقع در خارج محدوده شهرها غالباً به امر کشاورزی و باغداری اختصاص داشته و تفکیک آنها به قطعات کوچک متضمن ضرر و زیان است. ولی تفکیک اراضی شهری و تغییر کاربری آن به کاربریهای شهری ارزش افزوده در برداشته و اقتضا دارد که تفکیک اراضی شهری مستند به قانون و ضابطه باشد به نظر می رسد ارزش افزوده ناشی از اجرای طرحهای عمومی و عمرانی در شهرهایی که بافت سنتی و قدیمی دارند تماماً متعلق به دولت نبوده بلکه موقعیت طبیعی املاکی که در مسیر اجرای این طرحها هستند خود عامل مؤثر در تعیین ارزش ملک است. در زمینه وضع مالیات بر ارزش افزوده املاک شهری تاکنون مصوبه قانونی وجود داشته است^{۹۸}. معذک صدور بخشنامه ها بعضاً متضمن مالیتهای سنگین است.

به موجب بخشنامه های وزارت مسکن و شهرسازی مالکین باغات واقع در محدوده شهرها در صورتی می توانند مجوز تفکیک و تغییر کاربری اخذ نمایند که ۷۰٪ عرصه باغ مورد تفکیک را «داوطلبانه و رایگان» به شهرداری «واگذار» نمایند. صدور این بخشنامه ها ظاهراً از اختیارات حاصل از ماده ۱۴ قانون زمین شهری مصوب ۱۳۶۶ ناشی شده بود.^{۹۹}

بخشنامه های مزبور به ماهیت حقوقی «واگذاری» عرصه باغات در ازای صدور مجوز تفکیک و تغییر کاربری اشاره ای ندارد ولی می توان آن را نوعی مالیات تلقی کرد.

واگذاری اعم است از اینکه قطعات تفکیکی در مالکیت شهرداری قرار گرفته یا شهرداری مجاز باشد ۷۰٪ عرصه باغات تفکیک شده را به وکالت از طرف مالک به اشخاص مختلف انتقال دهد. متأسفانه عدم وجود قانون و نظارت کافی در این زمینه منشا فسادهای مالی و انواع ناهنجاریها بوده است.

گفتار دوم: احداث و ثبت اعیان

سند مالکیت برای عرصه صادر می شود و ثبت اعیان قبل از ثبت عرصه ممکن نیست. در موقع ثبت عرصه، اعیان موجود اعم از ابنیه و اشجار نیز قابل ثبت است. اگر احداث اعیان بعد از ثبت عرصه باشد، موضوع اعیان را می توان در سند مالکیت انعکاس داد. در صورتیکه مالک اعیان غیر از مالک عرصه باشد اسناد مالکیت جداگانه صادر می شود.^{۱۰۰}

طبق ماده ۱۱۷ ق.ث. «تغییر در وضعیات املاک ثبت شده مستلزم تغییر سند مالکیت نیست. مگر در مورد انتقال تمام یا قسمتی از آن که در این مورد سند تازه به نام منتقل الیه با ذکر مشخصات معامله صادر خواهد گردید.»

الف: پروانه ساختمان

احداث ابنیه در محدوده شهرها و شهرکها با صدور پروانه ساختمان از طرف شهرداریها صورت می گیرد^{۱۱}. پروانه ساختمان مجوز ساخت و الحاق اعیان به عرصه بوده و ارزش قانونی آن معادل اسناد رسمی است^{۱۲}. صدور پروانه بر اساس سند مالکیت ششدانگ زمین است. معذک در سالهای اخیر در اراضی مشاع یا مجهول المالك یا بر اساس سند عادی انتقال زمین پروانه ساختمان صادر شده است پروانه ساختمان متضمن ابعاد، تراکم و نوع کاربری ساختمان است، به نظر می رسد مقررات مربوط به صدور پروانه ساختمان مواد مربوط به حق ارتفاق و حقوق املاک مجاور در قانون مدنی را محدود کرده است.

ب: الزام شهرداریها به صدور پروانه ساختمان در خصوص املاکی که در طرحهای عمومی و عمرانی قرار گرفته اند

شهرداریها در صدور پروانه ساختمان و همچنین خرید املاک خصوصی برای اجرای طرحهای عمرانی شهری دارای اختیارات قانونی هستند. املاکی که برای اجرای طرحهای

دولت یا شهرداریها در نظر گرفته می شوند می باید ظرف ۱۸ ماه پس از اعلام رسمی نسبت به انجام معامله قطعی و پرداخت بها یا عوض ان طبق قوانین اقدام شود^{۱۳}.

هیئت عمومی دیوان عدالت اداری در مقام ایجاد وحدت رویه بین آراء متضاد شعب ۸ و ۱۹ دیوان در موضوع واحد، چنین رای داده است:

«نظر به ماده ۲۲ ق.ث. و اعتبار مالکیت اشخاص بر اساس آن و همچنین مقررات قانون

تعیین تکلیف املاک واقع در طرحهای دولتی و شهرداریها مصوب ۱۳۶۷ به ویژه تبصره یک ماده واحده قانون مذکور در خصوص استحقاق مالک به اعمال حقوق مالکانه و

تکلیف شهرداری به صدور پروانه ساختمان به شرط تحقق و اجتماع شرایط مندرج در قانون

مذکور، دادنامه ۵۳۲ مورخه ۷۱/۷/۱۵ شعبه نوزدهم دیوان در پرونده کلاسه ۲۸۵/۷۰ در

حدی که متضمن این معنی است موافق اصول و موازین قانونی تشخیص داده می شود. این

رای به استناد قسمت اخیر ماده ۲۰ قانون دیوان عدالت اداری برای شعب دیوان و سایر

مراجع ذیربط در موارد مشابه لازم الاتباع است^{۱۴}.

گفتار سوم: مساحت املاک

الف: ثبت مساحت

ثبت عرصه و اعیان در اوائل اجرای قانون ثبت مستلزم قید مساحت نبوده است. معذک در اسناد قدیمی مالکیت بعضاً مساحت املاک با مقیاس محلی ذکر شده است. حدود مذکور در این گونه اسناد نیز مستند به نقشه برداری نبوده است^{۱۰۵}.

بر اساس ماده ۷۵ اصلاحی آ.ق.ث. «درموقع تحدید حدود املاک باید نقشه کامل ملک به وسیله نقشه بردار ثبت ترسیم شود و حدود و مشخصات ملک با ذکر طول و ابعاد و مساحت آن در صورت مجلس تحدید حدود قید گردد.»

توسعه شهرها و افزایش ارزش املاک شهری لزوم تعیین مساحت از طریق نقشه برداری علمی را اقتضاد می کند. حسب ماده ۱۵۶ ق.ث. «به منظور تشخیص حدود و موقعیت املاک واقع در محدوده شهرها و حومه، نقشه املاک به صورت کاداستر تهیه خواهد شد. اداره امور املاک ثبت کل علاوه بر وظایف فعلی خود عهده دار تهیه املاک به صورت نقشه کاداستر خواهد بود.»

تبصره یک ماده ۱۵۶ ق.ث. می گوید «درمورد تقاضای تفکیک و افراز املاک مذکور در این ماده و تحدید حدود املاک مجاور و همچنین در دعاوی مطروحه در مراجع قضائی رفع اختلافات حدودی نقشه کاداستر املاک عمل خواهد بود.»

ب: اضافه مساحت در نقل و انتقال املاک

تنظیم اسناد انتقال قطعی در مورد املاکی که با مساحت معین مورد معامله قرار گرفته و بعد از انجام معامله قطعی معلوم می شود که مورد معامله دارای اضافه مساحت است موجب تضییع حق فروشنده است زیرا با تنظیم سند انتقال قطعی و اسقاط کافه خیارات امکان فسخ معامله از طرفین سلب گردیده است طبق ماده ۱۴۹ ق.ث. «نسبت به ملکی که با مساحت معین مورد معامله قرار گرفته باشد و بعدا معلوم شود اضافه مساحت دارد. ذینفع می تواند قیمت اضافی را بر اساس ارزش مندرج در اولین سند انتقال و سایر هزینه های قانونی معامله به صندوق ثبت تودیع و تقاضای اصلاح سند خود را بنماید.

در صورتی که اضافه مساحت در محدوده سند مالکیت بوده و به مجاورین تجاوزی نشده و در عین حال بین مالک و خریدار نسبت به اضافه مذکور قراری داده نشده باشد اداره ثبت سند را اصلاح و به ذینفع اخطار می نماید تا وجه تودיעی را از صندوق ثبت دریافت دارد...»

به نحوه تنظیم ماده ۱۴۹ ق.ث. دو ایراد وارد است. نخست آنکه فروشنده به پذیرش قیمت اضافه مساحت بجای عین اضافه مساحت اجبار می شود.

دوم، قیمت های مندرج در اسناد رسمی، قیمت واقعی (ثمن) نبوده بلکه اسناد رسمی بر مبنای حداقل قیمت های منطقه ای (تقویم دولت) تنظیم می شوند.

به نظر می رسد اگر اضافه مساحت به اندازه ای باشد که افراز آن از نظر مقررات بلامانع محسوب شود، طرفین معامله باید در افراز اضافه مساحت یا توافق بر سر قیمت آن مغیر باشند.

در مواد ۳۵۵ و ۳۸۵ ق.م.ا اگر طرفین معامله در مورد اضافه مساحت توافق نمایند، برای متضرر خیار فسخ وجود خواهد داشت. به نظر می رسد حکم مندرج در ماده ۱۴۹ ق.ث. حکم خاص و وارد بر مواد ۳۵۵ و ۳۸۵ ق.م.ا است.

مبحث سوم: محدودیت و ممنوعیت در انتقال اموال غیر منقول

گفتار اول: محدودیت در نقل و انتقال املاک

الف: محدودیت در انتقال عین مال غیر منقول

وضع قانون ممکن است انتقال املاک را به میزان معین یا اشخاص خاصی محدود نماید. تبصره ۲ ماده ۹ قانون زمین شهری مصوب ۱۳۶۶/۶/۲۲ می گوید: «مالکان اراضی بایر و دایر شهری اعم از مشاع و یا ششدانگ که زمین آنها مورد نیاز دولت و شهرداریها به شرح این ماده است مشروط بر اینکه از مزایای مواد ۶ و ۸ قانون اراضی شهری مصوب ۱۳۶۰ استفاده نکرده باشند حق دارند طبق ضوابط وزارت مسکن و شهرسازی قطعه یا قطعاتی از زمین مذکور را به انتخاب خود و در صورت عدم امکان از سایر اراضی معادل هزار متر مربع عمران و تفکیک نمایند یا به دولت بفروشند زاید بر آن (نه عین و نه منفعت) قابل واگذاری نیست مگر به دولت و با تقویم دولت یا اینکه با اجازه و زیر نظر وزارت مسکن و شهرسازی عمران نموده و اگذار نمایند.»

ب: محدودیت در انتقال حقوق مربوط به املاک

برخی از حقوق و امتیازهای متعلق به اموال غیر منقول به تبع انتقال عین مال غیر منقول منتقل می شود و انتقال آنها به طور مستقل ممکن نیست.

در گذشته حقابه و انهار موجود در املاک مزروعی، ملک خصوصی تلقی می شد، ولی با تصویب قوانین مربوط به ملی شدن آنها و اصل ۴۵ قانون اساسی، آبهای عمومی و بستر انهار جزء مشترکات عمومی است و قابل تملک خصوصی نمی باشد. امتیاز استفاده از آبهای تحت الارض و سطح الارض به تبع انتقال ملک منتقل می شود^{۱۶}.

حق انشعاب آب، برق و گاز نیز از جمله حقوقی است که به تبع انتقال عین مال غیر منقول منتقل می شود و اگذاری تمام یا قسمتی از این حقوق به طور مستقل ممکن نیست ولی نظر مخالف وجود دارد^{۱۷}.

ج: محدودیت اتباع خارجه در تملک اموال غیر منقول

برای اتباع خارجه امکان دارا شدن اموال غیر منقول (اهلیت تمتع) وجود دارد ولی دامنه آن محدود به محل سکونت و محل اشتغال است. چنانچه اتباع خارجه به طور قهری مالک اموال غیر منقول شوند مکلف به انتقال آن به اتباع داخلی هستند.

به موجب قانون راجع به اموال غیر منقول اتباع خارجه مصوب ۱۳۱۰/۳/۱۶ اتباع خارجه مکلف به انتقال اراضی مزروعی تحت مالکیت خود به اتباع ایران هستند. تبصره ماده یک همین قانون مقرر داشته در توابع و متعلقات املاک مزروعی از قبیل چشمه سارها و باغات و مراتع و طواحین و مثال آن در حکم ملک مزروعی است^{۱۸}.

گفتار دوم: ممنوعیت انتقال املاک

ممنوعیت در نقل و انتقال ممکن است موقت یا دائم باشد و به اموال غیر منقول اختصاص ندارد. ممنوعیت موقت در نتیجه صدور اجرائیه یا قرار تأمین به وجود می آید و ممنوعیت دائم موضوع برخی جرائم است. معامله به قصد فرار از دین موجب بطلان عقد است^{۱۹}. اشخاص نیز ممکن است بنا به عللی نظیر حجر، ورشکستگی، غضب و جمع آوری اموال نامشروع ممنوع از تصرف باشند.

الف: توقیف املاک ثبت شده

توقیف این املاک با انعکاس دستور مقام قضائی یا موضوع اجرائیه در دفتر املاک صورت می گیرد املاکی که بدین ترتیب بازداشت می شوند تا صدور دستور بعدی مبنی بر رفع اثر از دستور مقام قضائی یا توقف عملیات اجرائی، غیر قابل انتقال می باشند.

ب: توقیف املاکی که در جریان عملیات مقدماتی ثبت هستند

توقیف این املاک نیز مانند املاک ثبت شده است با این تفاوت که به جای انعکاس موضوع توقیف در دفتر املاک، مراتب در پرونده ثبتی درج و بایگانی می شود.

ج: توقیف املاک ثبت نشده

حسب ماده ۱۰۱ قانون اجرای احکام مدنی «توقیف مال غیر منقولی که سابقه ثبت ندارد به عنوان مال محکوم علیه وقتی جائز است که محکوم علیه در آن تصرف مالکانه داشته باشد و یا محکوم علیه به موجب حکم نهائی مالک شناخته شده باشد...»

بازداشت املاک ثبت نشده در نتیجه صدور اجرائیه طبق مواد ۹۵ الی ۱۰۴ آیین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجرا و طرز رسیدگی به شکایت از عملیات اجرائی صورت می گیرد.

گفتار سوم: معامله معارض

انتقال مال غیر از جرائم عمومی است ولی احراز جرم موضوع ماده ۱۱۷ ق.ث. منوط به وجود سوء نیت خاص در فروشنده (انتقال دهنده) می باشد. چنانچه معامله اول بدلایلی از قبیل فسخ یا اقاله نفوذ حقوقی نداشته باشد، جرم مذکور در ماده ۱۱۷ ق.ث. نیز تشکیل نمی شود. به بیان دیگر دادگاه قبل از احراز جرم باید به صحت معامله اول رسیدگی نماید.

به نظر می رسد رویه قضائی در صدد محدود کردن دامنه شمول جرم مذکور در ماده ۱۱۷ ق.ث. بوده است شرط وقوع این جرم، تعارض دو سند عادی یا رسمی در خصوص انتقال یا هرگونه تعهد در مورد عین یا منافع اموال منقول یا غیر منقول است.

طبق رای وحدت رویه قضائی، تنظیم سند عادی در خصوص انتقال مال غیر منقول در نقاطی که ثبت سند انتقال اجباری باشد جرم موضوع ماده ۱۱۷ ق.ث. را تشکیل نمی دهد^{۱۱}.

به بیان دیگر تنظیم سند عادی موجب انتقال مال غیر منقول نیست و انتقال رسمی همان ملک به شخص دیگر معامله معارض تلقی نمی شود.

گفتار چهارم: طرح یک مسئله

شروط ضمن عقد پایه و اساس عقد نمی باشند. اگر شرط ضمن عقد دایر بر انتقال مال باشد برای متعهد له مالکیت ایجاد نمی شود.

اگر ملک غیر منقول صدقاً زوجه قرار گرفته باشد و قبل از ثبت در دفتر املاک، زوج (متعهد) آن را موضوع عقد رهن قرار داده و عقد رهن در دفتر املاک ثبت شود آیا مرتهن نسبت به زوجه از حقوق ممتاز برخوردار است؟

الف: استدلال اول

طبق ماده ۱۰۸۲ ق.م. «به مجرد عقد، زن مالک مهر می شود و می تواند هر نوع تصرفی که بخواهد در آن بنماید،» بنابراین عمل زوج در رهن قرار دادن ملک موضوع صدقاً زوجه، انتقال مال غیر یا معامله فضولی است. عدم رضایت زوجه موجب عدم نفوذ عقد رهن است.

ب: استدلال دوم

ماده ۱۰۸۲ ق.م. بین عین معین و کلی تمایزی قائل نیست. بنابراین وقوع عقد نکاح برای زوجه ملکیت ایجاد نکرده است. ممکن است موضوع مهریه به تصرف زوجه در آمده باشد. ولی تصرف در اموال غیر منقول یکی از امارات مالکیت بوده و در تعارض با اماره دیگر (ثبت دفتر املاک) ساقط می شود. هر دو تعهد مستند به سند رسمی بوده و از شروط ضمن عقد ناشی می شود. حق زوجه از عقد نکاح و حق مرتهن از عقد رهن ناشی شده است و عقد رهن خود شرط ضمن عقد قرض می باشد.

اگر تاریخ تنظیم سند نکاح و سند رهن را ملک قرار دهیم، زوجه نسبت به تملک مال غیر منقول حق تقدم دارد و این استدلال با مفاد ماده ۱۳۰۵ ق.م. سازگار است. از طرف دیگر ماده ۱۳۰۵ ق.م. نسبت به ماده ۷۲ ق.ث. موخر التصویب است.

ولی ماده ۷۲ ق.ث. حکم خاص را بیان می کند و قانون عام لاحق ناسخ قانون خاص سابق نمی باشد سند رهن ثبت دفتر املاک گردیده در حالیکه موضوع مهر در حد یک تعهد باقی مانده است.

زوج عالماً عامداً تعهدی (عقد رهن) مغایر با تعهد اول (قرار دادن ملک غیر منقول به عنوان مهر زوجه) انجام می دهد. این عمل ممکن است از مصادیق جرم مذکور در ماده ۱۱۷ ق.ث. باشد. همچنین ممکن است گفته شود که مطابق بند ۲ ماده ۱۴۰ ق.م. سبب مالکیت برای زوجه حاصل شده است. معذلتک زوجه قادر به اثبات مالکیت خود در برابر شخص ثالث (مرتهن) نمی باشد و می توان نتیجه گرفت که مرتهن نسبت به زوجه از حقوق ممتاز برخوردار است.

جهت خرید فایل word به سایت www.kandoo.cn.com مراجعه کنید
یا با شماره های ۰۹۳۶۶۰۲۷۴۱۷ و ۰۹۳۶۶۴۰۶۸۵۷ و ۰۶۶۴۱۲۶۰-۰۵۱۱ تماس حاصل نمایید

فصل پنجم

«قطع رابطه مالکیت»

مبحث اول: قطع ارادی رابطه مالکیت

گفتار اول: عقد و اقاله

عقد و اقاله

عقد و اقاله توافق اراده اشخاص واجد اهلیت است که قانون برای آن آثار خاصی قائل شده است و وجه مشترک عقد و اقاله در عقود تملیکی ایجاد و قطع رابطه مالکیت است هر چند آثار عقد با اقاله متفاوت است. عقد موجود تعهد و اقاله مسقط آن است.

الف: عقد

عقدی که ناقل مالکیت باشد دو خصوصیت دارد:

۱- تملیکی است

۲- منجز است

عقد تملیکی موجب قطع رابطه مالکیت برای انتقال دهنده و ایجاد مالکیت برای انتقال گیرنده است. عقد تملیکی از عقود لازم بوده و وجود یا جعل خیار مانع از انتقال مالکیت نیست. ولی برخی از فقها انتقال مالکیت را منوط به انقضاء خیار می دانند.^{۱۱۱}

برای انتقال مالکیت عقد باید منجز باشد، عقد معلق ناقل مالکیت نیست. «عقد منجز آن است که تأثیر آن بر حسب انشاء موقوف به امر دیگری نباشد و الا معلق خواهد بود.» (ماده

۱۸۹ق.م)

()

()

ب : اقاله

اقاله عبارت است از توافق متعاقدين برای انحلال عقد . با انحلال عقد تمليکي مالکيت به صاحبان قبلي عوضين اعاده می شود. بدیهی است منافع عوضين در فاصله زمانی عقد تا اقاله متعلق به طرفی است که در نتیجه عقد مالک شده است.

برای اقاله محدودیت زمانی وجود ندارد ولی اعلام اقاله پس از مدت طولانی ممکن است از مواد تقلب نسبت به قانون تلقی شود^{۱۱۲}.

عدم محدودیت زمانی به این معنا نیست که با فوت یکی از متعاقدين ، امکان اقاله باقی باشد زیرا صاحبان دو اراده که عقد را پایه گذاری کرده اند می باید در مورد انحلال آن نیز توافق نمایند. فقد یکی از آنان اقاله را غیر ممکن می نماید^{۱۱۳}.

گفتار دوم : قطع رابطه مالکیت در نتیجه ایقاع مالک

ایقاع مالک برای قطع رابطه مالکیت موجب خروج ملک از مالکیت اوست ولی نتیجه خروج از ملکیت ایقاع کننده ممکن است مال را جزء مباحات و مشترکات عمومی قرار دهد و نیز ممکن است مال به مالکیت صاحب قبلی عودت نماید.

الف: اعراض از ملک

اعراض یا اخراج از مالکیت از حقوق مالکیت است^{۱۱۴}. اموال اعراض شده در زمره اموال مباح قرار می گیرند ولی اعراض از اموال غیر منقول موجب می شود که مال غیر منقول جزء مشترکات عمومی باشد^{۱۱۵}.

برای تحقق اعراض سه شرط لازم است:

۱- موجود بودن مال

اعراض از اشیاء مستهلک شونده زمانی تحقق می یابد که قسمتی از آن باقی باشد. استهلاك کامل موضوع اعراض را منتفی می نماید. استهلاك غیر منقول در اغلب موارد متوجه اعیان آن است.

۲- استقرار مالکیت

اعراض از مالی که قانوناً متعلق به متصرف نباشد یا مالکیت متصرف تثبیت نشده باشد از موجبات ضمان است.

۳- اهلیت مالک

چنانچه مالک اهلیت قانونی نداشته یا ممنوع از تصرف باشد اعراض محقق نمی شود.

ب: مالکیت متزلزل

مالکیت متزلزل ممکن است در نتیجه عقود یا انتقال قهری (ارث) به وجود بیاید:

۱- مالکیت متزلزل در نتیجه عقود

()

()

انواع عقود به حکم قانون دارای خیار فسخ هستند همچنین طرفین عقد می توانند ضمن عقد، جعل خیار نمایند. معامله خیاری موجب مالکیت متزلزل است.

بیع مال مشاع غیر منقول موجب مالکیت متزلزل برای خریدار است زیرا شریک می تواند با اعمال حق شفعه حصه مبیعه را تملک نماید. اسقاط حق شفعه موجب تثبیت مالکیت خریدار است.

۲- مالکیت متزلزل وراث

مالکیت وراث بر ترکه مورث متزلزل است^{۱۱۶} و با اداء دیون و حقوق مترتب بر ترکه مالکیت وراث تثبیت می گردد (ماده ۸۶۸ ق.م).

گفتار سوم: زمان انتقال مالکیت

انتقال قهری مالکیت در زمان معین صورت می گیرد ولی تشخیص زمان انتقال ارادی نیاز به تحلیل اراده طرفین عقد یا اراده یکجانبه مالک دارد. این موضوع در عقود تشریفاتی از اهمیت بیشتری برخوردار است زیرا توافق طرفین عقد قبل از اجرای تشریفات ممکن است به منزله انتقال مالکیت و یا تعهد به انتقال مالکیت باشد.

الف: زمان انتقال مالکیت در عقود تملیکی

در عقود رضائی تحقق ایجاب و قبول موجب انتقال مالکیت است و در عقود عینی اقباض مورد معامله موجب انتقال مالکیت می شود.^{۱۱۷}

در عقود تشریفاتی مانند بیع اموال غیر منقول زمان انتقال مالکیت بسته به توافق طرفین عقد است اگر طرفین هنگام ایجاب و قبول قصد انعقاد بیع داشته باشند در همان زمان مالکیت مبیع به خریدار و مالکیت ثمن به فروشنده منتقل می شود. ولی چنانچه توافق طرفین مبتنی بر فراهم آمدن مقدمات تنظیم سند رسمی باشد ظاهر در این است که توافق اولیه تعهد به انجام بیع بوده است.

سؤالی که ممکن است مطرح گردد اینکه تشریفات چه تأثیری در توافق متعاقدين دارد؟ با توجه به اینکه ثبت اموال غیر منقول از مقررات آمره است تأثیر ثبت یا عدم ثبت سند انتقال نتایج زیر را در بر دارد:

۱- ثبت سند به منزله عدم مغایرت توافق متعاملین با مقررات آمره است. بنابراین ثبت سند انتقال ممکن است جنبه کاشفیت داشته باشد یعنی اگر توافق اولیه عقد بیع باشد مالکیت از زمان ایجاب و قبول متعاملین منتقل شده است و ثبت سند در واقع مهر تأیید بر توافق اولیه است.

۲- اگر ثبت سند انتقال موقتاً ممنوع باشد توافق طرفین غیر نافذ است. رفع ممنوعیت و ثبت سند انتقال ممکن است به توافق طرفین جنبه کاشفیت بدهد.

۳- اگر ثبت سند انتقال ممنوعیت دائم داشته باشد توافق اولیه متعاملین باطل است.

۴- تاریخ انتقال مالکیت نسبت به اشخاص ثالث و دولت، تاریخ ثبت سند رسمی است.^{۱۱۸}

سؤال دیگری که به نظر ما می رسد اینکه آیا طرفین معامله می توانند زمان انتقال مالکیت را مقدم یا موخر بر زمان ایجاب و قبول قرار دهند؟ بدیهی است بین طرفین معامله توافق آنان معتبر است. به نظر می رسد توافق طرفین معامله مبنی بر انتقال مالکیت در تاریخ مقدم بر ایجاب و قبول مخالفتی با قوانین آمره نداشته باشد ولی توافق مبنی بر انتقال مالکیت در آینده به گونه ای که تعلیق در انشاء باشد موجب بطلان عقد است.

ب: زمان قطع رابطه مالکیت به وسیله ایقاع

ایقاع مالک مبنی بر قطع رابطه مالکیت موجب اخراج ملک از مالکیت اوست. تاریخ قطع رابطه مالکیت زمان اعلام اراده ایقاع کننده است. اگر اراده ایقاع کننده اعلام نشده یا تاریخ آن نامعلوم باشد از قرائن موجود می توان به اراده مالک پی برد. مثلاً استرداد ثمن از طرف فروشنده قرینه در فسخ عقد تملیکی دارد.

مبحث دوم: قطع غیر ارادی رابطه مالکیت

گفتار اول: زوال ملکیت

زوال ملکیت عبارت است از گسستن رابطه اعتباری بین مالک و مملوک. به عبارت دیگر انتقال قهری در زمان حیات مالک یا مصادره اموال مبین زوال ملکیت است که از طریق وضع قانون یا حکم مراجع قضائی صورت می گیرد.

در نتیجه زوال ملکیت، مال یا موضوع حق به مالک جدید ملحق می شود. به عنوان مثال برخی از اموال از مالکیت خصوصی به مالکیت عمومی منتقل می شوند یا رابطه ملک با مالک قطع و مال مزبور استحقاق مالک دیگری را پیدا می کند. زوال ملکیت ممکن است با پرداخت بها یا خسارت و یا بدون آن اعمال شود.

گفتار دوم: زوال ملک

اموال غیر منقول از اموال با دوام و با ثبات است. معذک این اموال نیز ممکن است در اثر حوادث یا فرسایش دچار تحول شوند. عرصه املاک جز در مورد حوادث نادر طبیعی مانند رانش زمین (گسل) و پیشروی آب بدون تغییر باقی می ماند ولی اعیان غیر منقول ممکن است تلف یا اتلاف شود. اتلاف غیر منقول مانند اموال دیگر موجب ضمان قهری است. زوال ملک از موجبات قطع رابطه مالکیت است. تجدید بنا یا تغییر در نوع اعیان هویت جدیدی به ملک می بخشد. اگر مالک اعیان غیر از مالک عرصه باشد، احداث اعیان جدید منوط به موافقت مالک عرصه است.

مطابق ماده ۱۳ قانون تملک آپارتمانها (اصلاحی ۱۳۷۶/۳/۱۱)

در صورتی که بنا به تشخیص سه نفر از کارشناسان رسمی دادگستری عمر مفید ساختمان به پایان رسیده و یا به هر دلیل دیگری ساختمان دچار فرسودگی کلی شده باشد و بیم خطر یا ضرر مالی و جانی برود و اقلیت مالکان قسمت های اختصاصی در تجدید بنای آن موافق نباشند، آن دسته از مالکان که قصد بازسازی مجموعه را دارند، می توانند براساس حکم دادگاه با تأمین مسکن استیجاری مناسب برای مالک یا مالکان که از همکاری خودداری می ورزند نسبت به تجدید بنای مجموعه اقدام نمایند و پس از اتمام عملیات بازسازی و تعیین سهم هر یک از مالکان از بنا و هزینه های انجام شده، سهم مالک یا مالکان یادشده را به اضافه اجوری که برای مسکن اجاری ایشان پرداخته شده است از اموال آنها از جمله همان واحد استیفا کنند. در صورت عدم توافق در انتخاب کارشناسان وزارت مسکن و شهرسازی با درخواست مدیر یا هیئت مدیره اقدام به انتخاب کارشناسان یاد شده خواهد کرد.

گفتار سوم : وفات مالک

با وفات حقیقی یا صدور حکم موت فرضی، اموال متوفی به وراثت انتقال قهری می یابد. چنانچه وراثت ترکه را رد کرده یا اساساً وراثتی نباشد، اموال متوفی به مثابه مشترکات عمومی است.^{۱۱۹}

مبحث سوم : اخذ به شفعه

اخذ به شفعه با مباحث قطع ارادی و قطع غیر ارادی مالکیت متفاوت است. ایقاع شفیع موجب سلب مالکیت خریدار ملک مشاع گردیده و در عین حال موجب ملکیت برای اوست. نفوذ اراده شفیع منوط به رعایت قوانین امری می باشد. در صورت امتناع خریدار ملک مشاع از انتقال ارادی حصه میبعه صدور حکم دادگاه مبنی بر استحقاق شفیع یا الزام خریدار ملک مشاع به انتقال حصه میبعه لازم است. به بیان دیگر اخذ به شفعه ایقاع تشریفاتی است.

گفتار اول : اخذ به شفعه در مورد املاک ثبت شده

اخذ به شفعه در مورد املاکی که ششدانگ آن به ثبت رسیده باشد منوط به تنظیم سند انتقال قطعی بین شریک و خریدار ملک مشاع است. حسب ماده ۷۲ ق. ث « کلیه معاملات راجعه به اموال غیر منقوله که بر طبق مقررات راجعه به ثبت املاک ثبت شده است. نسبت به طرفین معامله و قائم مقام قانونی آنها و اشخاص ثالث دارای اعتبار کامل و رسمیت خواهد بود.»

تنظیم سند قطعی بین شریک و خریدار ملک مشاع باعث می شود اولاً شفیع بی نیاز از اثبات وقوع بیع باشد ثانیاً تنظیم این سند نسبت به اشخاص ثالث و از جمله شفیع نافذ است. اخذ به شفعه در مورد املاکی که جریان ثبتی آنها خاتمه نیافته باشد موجب می شود که سند مالکیت ششدانگ ملک به نام شفیع صادر گردد.

گفتار دوم: اخذ به شفعه در مورد املاک ثبت نشده

الف: در نقاطی که مقررات ثبت اجباری اعمال نشده باشد، اخذ به شفعه تابع قانون مدنی و طرح دعوی مربوط به آن نیز با استفاده از ادله اثبات دعوی به جز اسناد رسمی صورت می گیرد.

ب: در نقاطی که مقررات ثبت اجباری اعمال شده معذک ملک می به ثبت نرسیده و دارای متصرف به عنوان مالک باشد. اگر شرایط اخذ به شفعه برای یکی از شرکای ملک فراهم شود و خریدار از انتقال ارادی حصه مبیعه خودداری نماید به نظر می رسد طرح دعوی اخذ به شفعه در مورد ملک ثبت نشده با ماده ۴۸ ق.ث. مغایر بوده و قابلیت استماع نداشته باشد.

گفتار سوم: اخذ به شفعه در مورد املاکی که حصه یکی از شرکای مشاع ثبت شده است.

الف: حصه مبیعه ثبت شده است

اگر سهم ناقل ملک مشاع ثبت شده ولی سهم شفیع ثبت نشده باشد. شفیع می باید در وهله اول مالکیت خود را به ثبت برساند تا در صورت نیاز به طرح دعوی با منع قانونی مواجه نشود. اگر خریدار از انتقال ارادی حصه مبیعه خودداری نماید، فوریت اخذ به شفعه ایجاب می کند که شفیع، ثمن حصه مبیعه را ایداع نماید.

ب: حصه مبیعه ثبت نشده است.

اگر سهام متعلق به شفیع ثبت شده ولی سهام شریک ثبت نشده باشد و خریدار از انتقال ارادی خودداری نماید به نظر می رسد طرح دعوی اخذ به شفعه بلامانع است ولی در این حالت شفیع مجبور است علاوه بر اثبات استحقاق خود، وقوع بیع بین شریک و خریدار را نیز اثبات نماید.^{۱۲۰}

گفتار چهارم: طرح اصلاح ماده ۲۲ قانون ثبت اسناد و املاک

در ماده ۲۲ ق.ث به موضوع اخذ به شفعه اشاره نشده است. بنظر می رسد اخذ به شفعه نیز مانند عقود تملیکی متسلزم رعایت تشریفات مقرر در قانون ثبت اسناد و املاک است. ماده ۲۲ ق.ث مبین حکم کلی و عام الشمول است و از این لحاظ بین ایقاع اخذ به شفعه و عقود تملیکی تفاوتی وجود ندارد. معذکک در خصوص اخذ به شفعه این نظر وجود دارد که حق شفیع بر حصه مبیعه حق عینی است که با اراده شفیع برای او ملکیت حاصل می شود و تشریفات تنها در پرداخت یا ایداع ثمن محدود می شود. به بیان دیگر حق شفعه نیمه عینی و نیمه تشریفاتی است^{۱۲۱} و تملک قهری مال غیر در زمان حیات مالک از آثار خاص ایقاع اخذ به شفعه است که اراده مطلق شفیع بر آن حکومت ندارد^{۱۲۲}.

/ /

/ /

()

()

□

به نظر می رسد اصلاح ماده ۲۲ ق.ث به شرح زیر موجب می شود اولاً توضیحات زائد در خصوص ارث و حکم نهائی (موضوع تبصره ذیل ماده ۲۲ ق.ث) حذف گردیده ثانیاً انواع انتقالات قهری در شمول این ماده قرار بگیرد:

«متقاضی ثبت که مال غیر منقول او طبق مقررات این قانون و سایر قوانین آمره در دفتر املاک به ثبت رسیده باشد از نظر دولت مالک شناخته می شود. انتقال ملک ثبت شده اعم از قهری یا ارادی با رعایت موازین قانونی و ثبت موضوع انتقال موجب می شود منتقل الیه از نظر دولت مالک شناخته شود.»

نتیجه

مالکیت اموال غیر منقول ماهیتی مانند سایر اموال مادی داشته و از اقسام حقوق عینی است. قانون ثبت اسناد و املاک و ماده ۲۲ این قانون، دولت و صاحبان اموال غیر منقول را به تعامل واداشته که نتیجه آن ایجاد اماره جدید است.

ماده ۲۲ قانون ثبت اسناد و املاک بدعتی در زمینه مالکیت اموال غیر منقول پدید نیاورده است، طبق این ماده و سایر مقررات مربوط به ثبت املاک، مالکیت اموال غیر منقول نیاز به اثبات دارد و اثبات مالکیت بدواً در برابر دولت صورت می پذیرد، به بیان دیگر مالکین این اموال مکلفند که ملک خود را به ثبت برسانند.

مفاد این ماده مبین پایان عملیات مقدماتی ثبت و صدور سند مالکیت است و در فصل «آثار ثبت» جای دارد. تمایز این اماره با اماره تصرف در این است که تصرف ممکن است هم سبب مالکیت باشد و هم اماره آن ولی ثبت ملک در دفتر املاک یکی از امارت مثبت مالکیت بوده و در عرض سایر ادله قرار دارد. ارزیابی و ترجیح دلایل با قاضی است. به بیان

دیگر حذف ماده ۱۳۰۹ قانون مدنی به طور ضمنی مواد ۲۲ و ۲۴ ق.ث را نسخ کرده است .
معذلک به نظر می رسد اماره موضوع ماده ۲۲ ق.ث . موثق تر از سایر امارت باشد و اقتضا
دارد که در دعاوی اختلاف در مالکیت اموال غیر منقول بار دلیل به عهده کسی باشد که
فاقد سند مالکیت است.

نقل و انتقال املاک ثبت شده پس از ثبت در دفتر املاک نسبت به متعاملین و اشخاص ثالث
نافذ است. بنابراین قراردادهای عادی در خصوص انتقال مالکیت اموال غیر منقول ماهیتی
شبهه به عقد معلق دارد، ولو اینکه متعاملین در حین انعقاد قرارداد عادی قصد انتقال قطعی
داشته باشند. معلق علیه تنظیم رسند رسمی و ثبت در دفتر املاک است. به بیان دیگر
تشریفات مقرر برای انتقال اموال غیر منقول عمل زائد نبوده و دارای آثار حقوقی مهمی
است، و به عبارت اخری تشکیل این اماره (صدور سند مالکیت یا ثبت انتقال در دفتر
املاک) منوط به دو عامل است:

۱- مقتضی ، مقتضی در این خصوص عبارت است از اراده مالک دایر بر ثبت مقدماتی
و صدور سند مالکیت یا اراده متعاملین مبنی بر انتقال ملک ثبت شده و اجتماع شروط
مقرر در ماده ۱۹۰ ق.م.

۲- نبودن مانع ، نبودن مانع عبارت است از عدم مغایرت ثبت مقدماتی یا انتقال ملک
ثبت شده با قوانین آمره و عدم تعارض آن با حقوق اشخاص ثالث

اگر قرارداد عادی به مفهوم انتقال مالکیت از لحظه انعقاد باشد، تنظیم سند رسمی و ثبت در
دفتر املاک کاشف از انتقال مالکیت در تاریخ توافق بین متعاملین خواهد بود. و اگر
متعاملین تعهد به انتقال نموده و تاریخ انتقال مالکیت را تاریخ تنظیم سند رسمی قرار داده

باشند، از تاریخ تنظیم قرارداد عادی تا تاریخ تنظیم سند رسمی ملک و منافع آن به ناقل تعلق دارد.

اثبات مالکیت در برابر اشخاص ثالث و مراجع دولتی منوط به ثبت رسمی است، این موضوع در اخذ به شفعه حائز اهمیت است. موضوع اخذ به شفعه در ماده ۲۲ ق.ث. مسکوت مانده است چنانچه خریدار ملک مشاع در قبال اخذ ثمن حاضر به انتقال حصه مبیعه به شفیع نباشد، به حکم دادگاه ملزم به آن می شود به شرط آنکه شفیع استحقاق خود مبنی بر تملک حصه مبیعه را اثبات نماید.

هر قسم سند ولو سند رسمی قابل درج در دفتر املاک نیست. اسناد انتقال قطعی دارای تشریفات خاص و استعلامهای متعدد از مراجع دولتی است. این سند مبین انتقال ارادی و رسمی بوده و در دفتر املاک درج می شود. انتقال مال غیر منقول ثبت شده از طریق ارث یا وصیت تملیکی پس از احراز انحصار وراثت و تنفیذ وصیت نامه عادی صورت می گیرد و مستقیماً در دفتر املاک ثبت میشود.

موضوع دعوی الزام به تنظیم سند رسمی اثبات وقوع انتقال است و ارتباط مستقیم با ماده ۲۲ ق.ث. ندارد. دادگاه در خصوص این دعاوی وقوع عقدی را که مستلزم انتقال مالکیت باشد، بررسی می کند. حکم دادگاه مبنی بر انتقال ملک به مفهوم بلامانع بودن انتقال نمی باشد، زیرا ممکن است ملک مورد دعوی به دلایل دیگری غیر قابل انتقال باشد. بنابراین اماره موضوع ماده ۲۲ ق.ث. مجوز استفاده از حقوق مالکیت است و شامل روابط قراردادی نمی شود.

مالکیت مندرج در دفتر املاک ممکن است با موضوع قانون یا حکم دادگاه به دیگری منتقل شود. همچنین دولت می تواند موقتاً از نقل و انتقال املاک جلوگیری نماید. هدف از ممنوعیت موقت، الزام متعاملین به رعایت قانون و حفظ حقوق اشخاص ثالث می باشد.

بنظر می رسد قانون ثبت اسناد و املاک و ماده ۲۲ آن عمدتاً قانون شکلی است که بر طبق این قانون دولت وظیفه نظارت و حاکمیت بر اموال غیر منقول را اعمال می نماید. تشخیص ماهیت عقود (مغایبه یا مسامحه ای بودن آن) به آسانی برای دولت میسر نیست. به همین علت بجای ثمن مقرر بین متعاملین، حداقل قیمت های منطقه ای (تقویم دولت) در اسناد رسمی درج می شود. بنابراین فرض اینکه بیع املاک در دفتر اسناد رسمی صورت می گیرد و ایجاب و قبول در حضور سردفتر اعلام می شود با واقعیت منطبق نمی باشد.

حکمت اجباری بودن ثبت املاک و نقل و انتقالات آن در نظارت بر نقل و انتقال سرزمین ملی، جلوگیری از وقوع معاملات معارض، جلوگیری از انتقال اراضی موات، جنگلها و مراتع است.

این حکم کلی و عام الشمول مواد ۲۲، ۴۶ و ۴۷ و ۴۸ ق.ث است و در استنباط از این احکام تفاوتی بین عقد مملک و ایقاع مملک وجود ندارد.

و بالاخره اینکه ماده ۲۲ ق. ث نقطه تلاقی حقوق عمومی و حقوق خصوصی است که در این میان تفوق از آن حقوق عمومی است. می توان استنباط نمود که مالکیت دو وجه دارد در وجه عمومی دولت فقط کسی را مالک می داند که نام او در دفتر املاک درج است در وجه خصوصی مالکیت اموال غیر منقول و سایر انواع حق عینی ممکن است منشأ قراردادی داشته باشد و مالکیت اشخاص بین متعاملین و شهود معامله معتبر باشد.

فهرست منابع و مآخذ

الف: کتب

۱- قران کریم

۲- امامی ، دکتر سیدحسن ، کتاب حقوق مدنی ، جلد ۱ ، چاپ ششم ، ۱۳۵۶ ، ناشر

کتابفروشی اسلامیة

- امامی ، دکتر سید حسن ، کتاب حقوق مدنی ، جلد ۲ ، چاپ سوم ، ۱۳۶۴ ، ناشر کتابفروشی

اسلامیه

- امامی ، دکتر سیدحسن ، کتاب حقوق مدنی ، جلد ۳ ، چاپ سوم ، ۱۳۶۴ ، ناشر

کتابفروشی اسلامیة

- امامی ، دکتر سیدحسن ، کتاب حقوق مدنی ، جلد ۶ ، چاپ ششم ، ۱۳۶۴ ، انتشارات

ابوریحان

۳- جعفری لنگرودی ، دکتر محمد جعفر ، کتاب حقوق اموال ، چاپ اول ۱۳۶۸

، انتشارات گنج دانش.

- جعفری لنگرودی ، دکتر محمد جعفر ، ترمینولوژی حقوق ، تاریخ انتشار خرداد ۱۳۶۳ ،

ناشر بنیاد راستاد

- جعفری لنگرودی ، دکتر محمد جعفر ، دانشنامه حقوقی ، جلد ۱ چاپ پنجم ۱۳۷۵ ،

انتشارات گنج دانش

- جعفری لنگرودی ، دکتر محمد جعفر ، دانشنامه حقوقی ، جلد ۳ ، چاپ پنجم

۱۳۷۵ ، انتشارات گنج دانش

- جعفری لنگرودی، دکتر محمدجعفر، دانشنامه حقوقی، جلد ۴، چاپ پنجم ۱۳۷۵
انتشارات گنج دانش

- جعفری لنگرودی، دکتر محمدجعفر، دانشنامه حقوقی، جلد ۵، چاپ پنجم ۱۳۷۵
انتشارات گنج دانش

۴-حجتی اشرفی، غلامرضا. مجموعه قوانین حقوقی سال ۱۳۶۹، انتشارات گنج دانش.

- حجتی اشرفی، غلامرضا، بخشنامه های ثبتی تا آبان ۱۳۷۶، انتشارات گنج دانش

۵-سلجوقی، دکتر محمود، کتاب حقوق بین الملل خصوصی، جلد اول، انتشارات دفتر
خدمات حقوق بین الملل، سال ۱۳۷۰

۶- شمس، احمد، کتاب نظام حقوقی اراضی ملی شده، چاپ اول ۱۳۷۶، نشر دادگستر

۷- شهری، غلامرضا، کتاب حقوق ثبت اسناد املاک، چاپ سوم ۱۳۷۳، انتشارات
ماجد

۸- شهیدی، دکتر مهدی، کتاب سقوط تعهدات، چاپ سوم ۱۳۷۳، ناشر کانون
وکلا دادگستری

- شهیدی، دکتر مهدی، کتاب مجموعه مقالات حقوقی، چاپ اول ۱۳۷۵، ناشر، نشر
حقوقدان

۹-ضیائی بیگدلی، دکتر محمدرضا، کتاب حقوق بین المللی عمومی، چاپ هفتم،
انتشارات گنج دانش

۱۰- کاتوزیان، دکتر ناصر، کتاب حقوق مدنی، معاملات معوض، عقود تملیکی، چاپ
پنجم ۱۳۷۳، انتشارات مدرس.

- کاتوزیان، دکتر ناصر، کتاب حقوق مدنی، قواعد عمومی قراردادها، جلد دوم، چاپ چهارم ۱۳۷۶، انتشارات مدرس

- کاتوزیان، دکتر ناصر، کتاب حقوق مدنی، نظریه عمومی تعهدات، چاپ اول، ۱۳۷۴، مؤسسه نشر یلدا

- کاتوزیان، دکتر ناصر، کتاب حقوق مدنی، ایقاع، چاپ دوم، ۱۳۷۷، نشر دادگستر

- کاتوزیان، دکتر ناصر، کتاب حقوق مدنی، مقدمه - اموال، کلیات قراردادها، جلد اول، چاپ پنجم، ۱۳۵۱، انتشارات دانشگاه تهران.

- کاتوزیان، دکتر ناصر، کتاب حقوق انتقالی (تعارض قوانین در زمان) چاپ سوم، ۱۳۷۵، نشر دادگستر

- کاتوزیان، دکتر ناصر، مجله کانون وکلای دادگستری شماره های ۱۵۱-۱۵۰
۱۱- کامیار، غلامرضا، مجله کانون سردفتران و دفتریاران، شماره ۱۲، اردیبهشت
خرداد، ۱۳۷۸

۱۲- محقق داماد، دکتر سیدمصطفی، کتاب قواعد فقه، بخش مدنی، جلد ۱، چاپ ششم
۱۳۷۶، ناشر مرکز نشر علوم اسلامی

- محقق داماد، دکتر سیدمصطفی، کتاب قواعد فقه، بخش مدنی، جلد ۲، چاپ دوم
۱۳۷۶، ناشر سازمان سمت

۱۳- محمدی، دکتر ابوالحسن، کتاب مبانی استنباط حقوق اسلامی، چاپ دوم، ۱۳۵۶،
انتشارات دانشگاه تهران

جهت خرید فایل word به سایت www.kandoo.cn.com مراجعه کنید
یا با شماره های ۰۹۳۶۶۰۲۷۴۱۷ و ۰۹۳۶۶۴۰۶۸۵۷ و ۰۶۶۴۱۲۶۰-۵۱۱ تماس حاصل نمایید

- محمدی، دکتر ابوالحسن، کتاب قواعد فقه، چاپ دوم ۱۳۷۴، انتشارات یلدا

ب: نشریات

۱- مجله کانون سردفتران و دفتر یاران شماره ۱۴، مرداد، شهریور ۱۳۷۸

۲- نشریه داخلی کانون وکلای دادگستری، تیرماه ۱۳۷۴

- نشریه داخلی کانون وکلای دادگستری، شهریورماه ۱۳۷۴

- نشریه داخلی کانون وکلای دادگستری، تیرماه ۱۳۷۴

- نشریه داخلی کانون وکلای دادگستری، آذرماه ۱۳۷۴

- نشریه داخلی کانون وکلای دادگستری، دی ماه ۱۳۷۴

جهت خرید فایل word به سایت www.kandoocn.com مراجعه کنید
یا با شماره های ۰۹۳۶۶۰۲۷۴۱۷ و ۰۹۳۶۶۴۰۶۸۵۷ و ۰۶۶۴۱۲۶۰-۵۱۱ تماس حاصل نمایید

Filename: Document1
Directory:
Template: C:\Documents and Settings\hadi tahaghoghi\Application
Data\Microsoft\Templates\Normal.dotm
Title:
Subject:
Author: win98
Keywords:
Comments:
Creation Date: 4/10/2012 6:44:00 PM
Change Number: 1
Last Saved On:
Last Saved By: hadi tahaghoghi
Total Editing Time: 0 Minutes
Last Printed On: 4/10/2012 6:44:00 PM
As of Last Complete Printing
Number of Pages: 135
Number of Words: 18,444 (approx.)
Number of Characters: 105,134 (approx.)