

۲۱۴۴۷۵۱

تحلیله بر

قانون تعیین تکلیف ثبتے

اراضے و مداخلتیں های فاقد سند



رضا پاشا



سرشناسه :	بساطی، رضا، ۱۳۵۶-
عنوان قراردادی :	ایران. قوانین و احکام Iran. Laws, etc
عنوان و نام پدیدآور :	تحلیلی بر قانون تعیین تکلیف ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند/ رضا بساطی؛ ویراستار سارا فلاح نیاسر.
مشخصات نشر :	تهران: فرهنگ و تمدن، ۱۳۹۹.
مشخصات ظاهری :	۱۷۴ ص.
شابک :	۹۷۸-۶۰۰-۶۶۹۱۷۳-۲
وضعیت فهرست نویسی :	فیا
موضوع :	ثبت -- ایران
موضوع :	Recording and registration -- Iran
موضوع :	سند مالکیت -- ایران -- ثبت و انتقال
موضوع :	Land titles -- Registration and transfer -- Iran
رد بندي کتب :	KMH۵۶
رد بندي بويي :	۳۴۶/۵۵۰۴۳۸
شماره کتابشناسی :	۷۳۲۱۲۴۴



ناشر: فرهنگ و تمدن

تحلیلی بر قانون تعیین تکلیف ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند

نویسنده: رضا بساطی

ویراستار: سارا فلاح نیاسر

صفحه آرا: زهره سالم

طرح جلد: محمدرضا صابریان

نوبت چاپ: اول ۱۳۹۹ تهران

شمارگان: ۱۰۰۰ نسخه

ISBN: 978-600-6691-73-2

کلیه حقوق چاپ و نشر محفوظ است.

انتشارات فرهنگ و تمدن: تهران، سهروردی شمالی، خیابان میرزایی زینالی غربی، شماره ۱۱۷، واحد ۳،
تلفن: ۸۸۷۴۷۹۹۶-۸ - ۸۸۵۸۱۱۰۴ - فکس: ۸۸۷۳۹۲۶۴ پست الکترونیک: sfti.1390@gmail.com

فهرست عناوین

پیشگفتار / ۱

فصل نخست / مبانی تاریخی، مؤلفه‌های حقوقی ثبت اسناد و املاک / ۷

مبحث اول: مفهوم و پیشینه تاریخی / ۱۱

گفتار اول: مفهوم و اقسام سند مالکیت / ۷

بند اول: تعریف سند مالکیت / ۷

بند دوم: اقسام سند مالکیت / ۱۰

گفتار دوم: پیشینه تاریخی / ۱۹

بند اول: ثبت املاک با توجه به قانون مصوب ۱۳۱۰ / ۲۲

بند دوم: قانون اصلاح و حذف موادی از قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۳۰، ۱۳۳۱ / ۲۳

مبحث دوم: اهداف و آثار ثبت املاک / ۲۴

گفتار اول: اهداف الزامی کردن ثبت املاک / ۲۴

گفتار دوم: آثار ثبت املاک / ۲۶

بند اول: مهم‌ترین آثار سند مالکیت / ۲۷

بند دوم: استثنائات آثار سند مالکیت / ۳۲

مبحث سوم: اشکالات صدور سند مالکیت / ۳۳

گفتار اول: اشکالات قبل از صدور سند مالکیت / ۳۳

بند اول: ابهام در سند انتقال / ۳۳

ث / تحلیلی بر قانون تعیین تکلیف ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند

بند دوم: خلل در مقدمات صدور سند مالکیت / ۳۴

بند سوم: وقوع اشتباه در شماره شناسنامه خریدار / ۳۵

بند چهارم: سهو قلم در سند انتقال / ۳۵

بند پنجم: فصولی بودن معامله / ۳۶

بند ششم: معاملات معارض / ۳۶

بند هفتم: شک در عمل به وصایا / ۳۶

گفتار دوم: اشکالات بعد از صدور سند مالکیت / ۳۷

بند اول - غیب / ۳۸

بند دوم - اکراه / ۴۱

فصل دوم / مبانی قانونی تعیین تکلیف اراضی و ساختمان‌های

فاقد سند رسمی / ۴۳

مبحث نخست: مفهوم رسمی / ۴۳

گفتار اول: مفهوم اراضی و ساختمان‌های فاقد سند و مفاهیم مشابه / ۴۳

بند نخست: مفهوم اراضی، ساختمان‌های فاقد سند و اختلافات ملکی / ۴۴

الف) مفهوم اراضی / ۴۴

ب) ساختمان‌های فاقد سند / ۴۷

پ) اختلافات ملکی / ۴۸

بند دوم: مفاهیم مشابه / ۵۰

الف) سند رسمی / ۵۱

ب) سند کاداستر / ۵۴

گفتار دوم: جایگاه اراضی و ساختمان‌های فاقد سند / ۵۶

بند نخست: جایگاه تاریخی / ۵۸

بند دوم: جایگاه قانونی / ۶۱

مبحث دوم: مبانی قانونی تعیین تکلیف اراضی / ۶۵

گفتار اول: مبانی حقوقی / ۶۶

بند اول: استقرار نظام عدالت توزیعی / ۶۹

بند دوم: استقرار طرح کاداستر / ۷۱

گفتار دوم: مبانی اقتصادی / ۷۵

بند اول: ایجاد رفاه اجتماعی / ۷۶

بند دوم: ایجاد تعادل و کارآمدی / ۷۸

فصل سوم / مفهوم، جایگاه و مبانی قانونی تعیین تکلیف اراضی و ساختمان‌های

فاقد سند رسمی / ۸۱

مبحث اول: چالش‌های تعیین تکلیف اراضی / ۸۱

گفتار نخست: چالش‌های قبل از تصویب قانون / ۸۱

گفتار دوم: چالش‌های بعد از تصویب قانون / ۸۵

(۱) واردات برای قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی / ۸۵

(۲) اراضی و املاکی که مشمول قانون مذکور نمی‌باشد / ۸۷

(۳) درخواست صدور سند مالکیت از طرف متقاضی / ۸۷

مبحث درم: راهکارهای حل اختلاف و آثار آن / ۸۸

گفتار نخست: راهکارهای حل اختلاف / ۸۸

بند نخست: راهکارهای حل اختلاف قضائی / ۸۸

بند دوم: راهکارهای قضائی / ۸۸

(۱) هیئت‌های حل اختلاف / ۹۵

(۲) غیرقطعی بودن آرای هیئت / ۹۷

(۳) مرجع صالح رسیدگی به اعتراض / ۹۸

گفتار دوم: آثار قانون تعیین تکلیف / ۹۹

بند نخست: آثار ثبتی و اجتماعی / ۹۹

بند دوم: آثار عملی و عینی / ۱۰۳

(۱) املاکی که برای ثبت آن‌ها آگهی نوبتی منتشر شده، اما درخواست ثبت آن‌ها عمل نکرده است / ۱۰۳

(۲) املاکی که سابقه ثبتی نداشته و آگهی ثبتی برای ثبت آن‌ها منتشر نشده است / ۱۱۲

(۳) املاکی که پس از انتشار آگهی نوبتی، درخواست ثبت آن‌ها صورت گرفته، اما ثبت قانونی آن‌ها

انجام نشده است / ۱۱۳

(۴) املاکی که تحدید حدود آن‌ها انجام شده، اما مالکیت آن‌ها در دفتر ثبت املاک به ثبت نرسیده است / ۱۱۶

(۵) املاکی که مالکیت آن‌ها ثبت دفتر املاک شده است / ۱۲۱

(۶) نمونه آراء قضائی موجود که بر اساس قانون جدید صادر شده است / ۱۳۲

جمع‌بندی / ۱۵۹

فهرست منابع / ۱۶۵

بیشگفتار

یکی از مباحث مهم جامعه امروز صدور سند رسمی برای اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی است که به دنبال قانونی قابل انتقال به صورت سند رسمی نبوده و انتقال‌دهندگان این قبیل املاک اقدام به انتقال با استفاده از سند عادی و درعین حال چشم‌پوشی از مزایای معامله با سند رسمی کرده‌اند؛ درعین حال انتقال با سند عادی زمینه سوءاستفاده از این املاک را فراهم کرده است. به این ترتیب که افراد اقدام به فروش املاک فاقد سند با قولنامه به افراد متعددی کرده‌اند یا در واقع اقدام به معاملات معارض نموده‌اند. منتقل‌الیه این چنین املاک به موجب قانون سال ۱۳۱۰ حق صدور سند رسمی را نداشتند که قانون‌گذار در پی حل مشکل اقدام به تصویب مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ قانون ثبت نمود که برای مدت محدودی باید به اجرائی داشت. در حال حاضر قانون‌گذار اقدام به تصویب قانون ۱۸ ماده‌ای برای حل مشکل کرده که قریب یک سال است قابلیت اجرائی پیدا کرده است. این اقدام قانون‌گذار این امکان را برای صاحبان املاک مذکور فراهم کرد که اقدام به تقاضای صدور سند رسمی نمایند و هرگاه در این زمینه اختلافی ایجاد شود حل اختلاف آن حسب مورد در صلاحیت هیئت حل اختلاف و دادگاه خواهد بود.

پژوهش‌های متعددی در خصوص وضعیت ثبتی اراضی یا دعاوی راجع به آن به انجام رسیده است که از آن جمله می‌توان به موارد زیر اشاره نمود:

- پایان‌نامه کارشناسی ارشد با عنوان قواعد و آیین رسیدگی به دعاوی اراضی در نظام حقوقی ایران، توسط خانم لیلا هاشمی و به راهنمایی دکتر مهرزاد ابدالی در دانشگاه بین‌المللی امام خمینی (ره) قزوین - دانشکده علوم اجتماعی و در سال ۱۳۹۲ به دفاع رسیده است. در این پژوهش آمده است: رسیدگی به دعاوی راجع به اراضی، علاوه بر مقررات عام آیین دادرسی و اجرای احکام مدنی و کیفری و صلاحیت عام دادگاه‌ها که حاکم بر دعاوی خصوصی اشخاص راجع به زمین از قبیل دعاوی راجع به مالکیت، دعاوی رفع تصرف عدوانی و مزاحمت و ممانعت از حق می‌باشد، در دعاوی عمومی که دعوا بین دولت و اشخاص می‌باشد؛ حسب اینکه زمین متنازع‌فیه در کدام دسته از تقسیمات اراضی قرار گیرد، تابع مقررات خاص می‌باشد که موجب تعیین مرجع رسیدگی‌کننده و به تبع آن تشریفات و آیین رسیدگی متفاوت می‌بندد و بین مقررات حاکم بر رسیدگی به دعاوی اراضی مستلزم تشخیص نوع اراضی توسط مراجع صالح می‌باشد که مرجع تشخیص اراضی موات و بایر و دایر داخل محدوده قانونی شهرها تا شعاع ۳۰ کیلومتری هر شهر به عهده وزارت مسکن و راه می‌باشد و اراضی موات خارج از محدوده شهری مذکور بر عهده وزارت جهاد کشاورزی می‌باشد و تشخیص اراضی ملی (جنگل‌ها و مراتع) نیز با سازمان جنگل‌ها و مراتع کشور (سازمان منابع طبیعی) می‌باشد که مراجع مذکور جهت تشخیص نوع اراضی، کمیسیون تعیین تکلیف تشکیل داده‌اند که به ترتیب کمیسیون ماده ۱۲ قانون زمین شهری، هیئت تعیین تکلیف مذکور در قانون تشخیص اراضی موات و ابطال اسناد آن، شعب ویژه دادگاه می‌باشد که صدور آراء توسط این مراجع تابع تشریفات مقرر در قانون زمین شهری، قانون تشخیص اراضی موات و ابطال اسناد آن، قانون ملی شدن جنگل‌ها و مراتع، قانون حفاظت و بهره‌برداری از جنگل‌ها و مراتع و ماده ۹ قانون افزایش بهره‌وری کشاورزی می‌باشد. از سوی دیگر مطابق قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰ و اصلاحات و الحاقات آن، مراجع و تشریفات خاص جهت رسیدگی به دعاوی ثبتی راجع به اراضی از قبیل ثبت اراضی، صدور سند مالکیت معارض و افراز اراضی و اجرای اسناد رسمی مقرر گردیده

است که البته با وجود قوانین مذکور تشتت و پراکندگی و تعارض قوانین موجب صدور آراء متشتت و متناقض قضائی در خصوص دعاوی مزبور می‌گردد.

- پایان‌نامه کارشناسی ارشد با عنوان وضعیت ثبتی املاک بدون سند در حقوق ثبت ایران توسط قندم اسماعیل و به راهنمایی دکتر ابوالفضل دنکوب دانشگاه آزاد اسلامی واحد شاهرود - دانشکده علوم انسانی و در سال ۱۳۹۳ به دفاع رسیده است. در این پژوهش آمده است: یکی از بحث‌برانگیزترین موضوعات ثبتی در ایران، مفاد مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی قانون ثبت، از زمان تصویب ۱۳۵۱/۱۰/۱۸ است تا سال ۱۳۸۳ که مابین قانونی مواد موصوف به اتمام رسیده و در طول دوره اجراء بیش از ۱۰ بار مورد تجدیدنظر قرار گرفته است.

بر اساس اشکالات و نواقصی که مواد فوق در طی ادوار گذشته داشته است مجلس شورای اسلامی در مورخ ۱۳۹۰/۹/۱۰ قانون جدید تعیین تکلیف ثبتی املاک و اراضی فاقد سند را به ترمیم رساند. هدف این تحقیق بررسی جامع این قانون و همچنین بررسی مزایا و معایب آن نسبت به مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ قانون ثبت و اصلاحیه‌های آن است. نتایج بررسی سؤالات تحقیقی نشان می‌دهد مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ قانون ثبت و قوانین اصلاحی آن قبل از قانون جدید تعیین تکلیف اراضی و املاک فاقد سند مصوب ۱۳۹۰/۹/۳۰ با وجود مزایای بسیار، آراء اشکالات و نواقصی می‌باشد که برای رفع این اشکالات قانون جدید تعیین تکلیف اراضی و املاک فاقد سند به تصویب رسیده است. بنابراین بین قانون جدید و مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ و اصلاحیه‌های در ادوار مختلف تفاوت‌ها و تغییراتی وجود دارد. از جمله این تفاوت‌ها در مراجع رسیدگی‌کننده، املاک موضوع قانون، تثبیت مالکیت و استفاده از نقشه کاداستر بوده است. بر این اساس نقشه کاداستر جایگاهی ویژه در قانون جدید تعیین تکلیف اراضی و املاک فاقد سند مصوب ۱۳۹۰/۹/۳۰ دارد. با وجود رفع بسیاری از اشکالات قوانین قبلی در قانون جدید، این قانون دارای معایبی چون عدم جامعیت زمین‌های فاقد ساختمان، زمین‌های بنیاد و اراضی زراعی و باغی می‌باشد.