



چالش های صدور سند مالکیت بر اساس ماده ۱۴۷ اصلاحی قانون ثبت با نگاهی به قانون
تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمانهای فاقد سند رسمی مصوب ۱۳۹۰
(همراه با رویه قضایی)

www.ketab.ir

مؤلف:

کریم مرادوند

وکیل پایه یک دادگستری

سرشناسه	: مرادوند، کریم، ۱۳۶۸-
عنوان قراردادی	: ایران. قوانین و احکام Iran. Laws, etc.
عنوان و نام پدیدآور	: چالش‌های صدور سند مالکیت بر اساس ماده ۱۴۷ اصلاحی قانون ثبت با نگاهی به قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی مصوب ۱۳۹۰ (همراه با رویه قضایی) / مؤلف کریم مرادوند.
مشخصات نشر	: تهران : گروه آموزشی مدرس ، ۱۴۰۰.
مشخصات ظاهری	: ۲۶۸ص.
شابک	: ۹۷۸-۶۲۲-۲۱۶-۷۹۳-۶
وضعیت فهرست نویسی	: فیپا
یادداشت	: کتابنامه: ص. ۲۶۸-۲۶۵.
موضوع	: ثبت - ایران
موضوع	: Recording and registration -- Iran
موضوع	: سند مالکیت - ایران -- ثبت و انتقال
موضوع	: Land titles -- Registration and transfer -- Iran
رده بندی کنگره	: KMH۵۶
رده بندی دیویی	: ۵۵۰.۴۱۳۴۶
شماره کتابشناسی ملی	: ۶۸۵۵۹۰۹
اطلاعات رکورد	: فیپا
کتابشناسی	

www.ketab.ir
سنجش و دانش

www.sanjesh.ir
sanjeshodanesh@iran.ir

عنوان: چالش‌های صدور سند مالکیت بر اساس ماده ۱۴۷ اصلاحی قانون ثبت با نگاهی به قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی مصوب ۱۳۹۰ (همراه با رویه قضایی)

مؤلف: کریم مرادوند

ناشر: انتشارات سنجش و دانش

نوبت چاپ: اول ۱۴۰۰

تیراژ: ۱۰۰ نسخه

«کلیه حقوق برای مؤلف محفوظ است»

بهاء: ۴۵۰۰۰۰ ریال

مرکز پخش: تهران، خیابان انقلاب، خیابان دانشگاه، پلاک ۱۲۶

تلفن تماس: ۰۲۱-۶۱۲۶

فهرست مطالب

۱	مقدمه
۳	فصل اول: کلیات اسناد مالکیت
۴	مبحث اول: مفهوم سند و انواع و ارکان آن
۴	گفتار اول: تعاریف
۴	بند اول: تعریف سند در لغت
۴	بند دوم: تعریف سند در اصطلاح حقوقی
۴	بند سوم: سند در اصطلاح فقهی
۴	بند چهارم: تعریف سند در اصطلاح قانونی
۵	بند پنجم: تعریف سند از نگاه قانون تاسیس سازمان اسناد و کتابخانه ملی
۵	بند ششم: تنظیم سند
۵	گفتار دوم: انواع سند
۶	بند اول: سند رسمی و سندهادی
۷	بند دوم: انواع اسناد رسمی
۸	بند سوم: اعتبار سند رسمی
۹	بند چهارم: شرایط اسناد رسمی
۱۰	بند پنجم: تشریفات اسناد رسمی
۱۱	بند ششم: ارکان سند
۱۱	مبحث دوم: ثبت
۱۱	گفتار اول: مفهوم شناسی ثبت
۱۱	بند اول: ثبت در لغت
۱۱	بند دوم: ثبت در اصطلاح حقوقی
۱۲	گفتار دوم: آثار ثبت اسناد
۱۳	گفتار سوم: اهمیت اسناد و جایگاه آن در قوانین
۱۳	بند اول: قانون مدنی
۱۳	بند دوم: قانون ثبت اسناد و املاک
۱۵	گفتار چهارم: اهمیت ثبت اسناد رسمی
۱۸	مبحث سوم: تاریخچه سند مالکیت
۲۱	گفتار اول: نقش اسناد در اثبات مالکیت تا قبل از تصویب قانون ثبت

۲۲	گفتار دوم: اجباری شدن ثبت مالکیت و انتقال املاک غیر منقول
۲۵	گفتار سوم: سابقه وضع ماده ۱۴۷ اصلاحی
۲۷	گفتار چهارم: علت وضع ماده ۱۴۷ اصلاحی
۲۹	فصل دوم: شرح مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی قانون ثبت
۳۰	مبحث اول: پیشینه مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی قانون ثبت
۳۰	گفتار اول: پیدایش و تصویب مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی
۳۲	گفتار دوم: فلسفه وضع
۳۵	گفتار سوم: سیوه رسیدگی
۳۵	بند اول: توافقی
۳۶	بند دوم: غیر توافقی
۳۷	مبحث دوم: سیوه رسیدگی و عملیات ثبتی
۳۷	گفتار اول: مالکیت ملک مورد تقاضا متعلق به دولت یا شهرداری ها باشد
۳۷	گفتار دوم: مالکیت مورد تقاضا متعلق به اشخاص خصوصی باشد
۳۸	گفتار سوم: اجرای رأی
۳۹	گفتار چهارم: مقایسه قیمت های منطقه ای و عادلانه هر سطح منطقه
۴۰	بند اول: بکارگیری الگوی ارزیابی در رویه ثبتی املاک
۴۱	بند دوم: مقایسه قیمت منطقه ای و عادلانه واضح و صریح تفاوت ها
۴۲	مبحث سوم: تبیین چالش ها و معایب مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی قانون ثبت و شرح آن
۴۴	گفتار اول: تبیین تفکیک و افزاز و تفاوت های آن
۴۶	گفتار دوم: جعل و تزویر
۵۰	گفتار سوم: بررسی معایب مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی برای املاک مشاعی
۵۱	گفتار چهارم: بررسی معایب مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی قانون ثبت برای دولت
۵۲	گفتار پنجم: بررسی معایب مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی قانون ثبت برای شهرداری ها
۵۴	مبحث چهارم: احداث اعیانی در اراضی موقوفه و اراضی دولت و شهرداری ها در راستای مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی
۵۴	گفتار اول: اعیان احداثی در اراضی موقوفه
۵۵	گفتار دوم: اعیان احداثی در اراضی دولت و شهرداری ها
۵۶	گفتار سوم: رابطه میان دولت و مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی قانون ثبت
۵۷	مبحث پنجم: مراجع رسیدگی کننده
۵۷	گفتار اول: رئیس اداره ثبت
۵۸	گفتار دوم: هیئت حل اختلاف

۵۹	بند اول: ترکیب هیئت حل اختلاف
۵۹	بند دوم: صلاحیت هیئت حل اختلاف
۶۰	بند سوم: نحوه صدور، ابلاغ و اجرای رأی هیئت حل اختلاف
۶۲	مبحث ششم: شمول و عدم شمول مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی قانون ثبت
۶۲	گفتار اول: شمول مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی قانون ثبت
۶۷	تغییر کاربری باغ ها
۶۷	گفتار دوم: عدم شمول مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی قانون ثبت
۶۹	مبحث هفتم: حقوق مالکانه و شرح آن
۷۰	گفتار اول: ضمانت اجرای تصرف املاک اشخاص در راستای مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی قانون ثبت
۷۸	گفتار دوم: نحوه تقدیم دادخواست
۷۹	فصل سوم: رویه ثبتی اراضی و املاک و تاثیرات مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ در ارزش معاملاتی
۸۰	مبحث اول: دعاوی ثبتی
۸۰	گفتار اول: دعاوی قبل از صدور سند مالکیت
۸۱	بند اول: دارندگان حق اعتراض
۸۱	بند دوم: مهلت اعتراض به ثبت
۸۲	بند سوم: مرجع تقدیم اعتراض
۸۳	بند چهارم: شرایط دادخواست اعتراض
۸۵	بند پنجم: ادعای بعد از انقضاء مدت اعتراض
۸۶	گفتار دوم: دعاوی در مقابل سند مالکیت
۹۲	گفتار سوم: دعاوی پس از صدور سند مالکیت
۹۲	بند اول: مفهوم مضرر
۹۳	بند دوم: قلمروی اجرای قسمت اخیر بند ۶ ماده ۱۴۷ اصلاحی
۹۴	بند سوم: اسناد صادره در قلمرو تبصره ۴ ماده ۱۴۸ اصلاحی
۹۴	بند چهارم: املاک دارای سابقه صدور سند مالکیت/املاک در جریان ثبت
۹۶	مبحث دوم: تفاوت ماده ۲۴ قانون ثبت و قسمت اخیر ماده ۱۴۷ اصلاحی
۹۶	گفتار اول: سایر شقوق مواد ۱۴۷ و ۱۴۸
۹۹	گفتار دوم: اموال مجهول المالک در قانون ثبت در طیف مواد ۱۴۷ و ۱۴۸
۹۹	بند اول: تبصره های ۴ و ۵ ماده ۱۴۸ قانون ثبت و ویژگی های آن
۱۰۰	بند دوم: ویژگی های تبصره ۴ و ۵
۱۰۱	مبحث سوم: بررسی شکلی ماده ۱۴۷

مثل قدیم کم کم پس از استقرار در کنار رودخانه ها و تشکیل جوامع اولیه بشری با تعیین حدود املاک زراعی و باغات و املاک مسکونی خود از سنگ و چوب و علامت گذاریهای خاص، به اهمیت ثبت املاک خود پی بردند تا نسل های آتی که وارثان این املاک می شدند به حدود و ثغور مالکیت خود آگاه باشند. قدیمی ترین سند به دست آمده از تمدنهای اولیه مربوط به نقشه اراضی شهر «دونگی» از کشور «کده» بوده است که چهار هزار سال قبل از میلاد قدمت دارد و اراضی را به قطعات شبیه به اشکال هندسی، مرتب و تقسیم کرده اند. همچنین اسنادی از ایران باستان دوران هخامنشیان، مصر باستان و روم نیز اسنادی مبنی بر مالکیت رسمی به دست آمده است. اما نخستین مواد قانونی نوشته شده در خصوص ثبت معاملات و اسناد مردم در ایران معاصر، توسط میرزا حسین خان سپهسالار و به دستور ناصرالدین شاه قاجار صورت گرفت که کتابچه ای تهیه شد و با معاملات انجام شده بر طبق مواد قانونی آن رفتار می شد و به تبعیت از دول متداول آن زمان به اسناد تمبر زده و مهر می کردند تا ضمن اعتبار بخشیدن به اسناد از تقلب و تزویر نیز جلوگیری می شد.

پس از نوشتجات میرزا حسین خان سپهسالار قانون ثبت در ۲۱ ثور ۱۲۹۰ شمسی (در ۱۳۹ ماده) تصویب شد. قانون مزبور ثبت اسناد را اجباری ننمود، ولی پس از ثبت ورقه سندیت آن بین طرفین محرز بوده است. در دوره چهارم تفتیشیه قانون ثبت دیگری در ۲۱ حمل ۱۳۰۲ (در ۱۲۵ ماده) تصویب شد. قانون مزبور ثبت املاک را در موارد خالصجات (دولت، مزارع یا اراضی شاهی) که بین اتباع خارجه (ماده ۳۴) اجباری دانسته و نیز هر معامله ای که پس از ثبت ملک می شده درج آن در دفتر املاک لازم بوده و آلا دولت آنها را رسمی نمی شناخت. سرانجام در ۲۲ بهمن ۱۳۰۸ قانون ثبت اسناد و املاک تحت ۲۵۶ ماده تصویب گردید که ثبت املاک و بعضی اسناد را اجباری نموده بود. و تا کنون نیز تحولات مختلفی داشته است. اما آنچه در این کتاب مسئله اصلی را تشکیل می دهد عبارت است از: چالش های صدور سند مالکیت بر اساس ماده ۱۴۷ اصلاحی قانون ثبت.

از دیر باز انسان در این اندیشه بوده است که محدوده ملک او مشخص باشد تا مورد تعرض دیگران قرار نگیرد و همیشه در پی راهی بوده است تا برای حفظ حقوق خویش مالکیتش را تثبیت نماید. مهمترین تکلیف قانونی سازمان ثبت اسناد و املاک کشور از بدو تاسیس تاکنون تثبیت مالکیت اشخاص از طریق صدور اسناد مالکیت می باشد که قانون مصوب صدور اسناد مالکیت به علت تحولات سیاسی و اجتماعی در گذر زمان دستخوش تغییرات شده اند. شاید تصویب مواد ۱۴۷ اصلاحی و تعیین یک مهلت خاص برای اجرای آن در راستای تحولات همان زمان بوده است. وقتی در تاریخ ۱۳۸۳/۹/۲۳ زمان تقاضای ثبت نام اشخاص جهت ثبت املاک مورد تصرف به اتمام رسید، بیش از ۸ سال سیری شد و با اینکه مقنن مهلت مناسبی به دارندگان املاک فاقد سند مالکیت ارائه کرد ولی به دلیل اهمال یا موانع قانونی و ...

اشخاص متعددی نتوانستند درخواست ثبت نمایند و یا آنهایی که درخواست ثبت نمودند به علت داشتن موانع حقوقی و یا عدم پیگیری عملیات ثبتی از طرف متقاضیان ثبت نهایتاً منجر به صدور قرار بایگانی یا قرار مختومه شدن پرونده گردید تا این که مجلس شورای اسلامی در تاریخ ۱۳۹۰/۷/۲۰ قانون تعیین تکلیف

وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان های فاقد سند رسمی در ۱۸ ماده و ۱۹ تبصره تصویب کرد و ائین نامه اجرایی آن هم در ۲۱ ماده و ۱۵ تبصره تدوین گردید. آنچه در تصویب قانون فوق ملموس می باشد تاثیر دخالت اراده دولت در تدوین آن و عدم استفاده از تجربیات علمای حقوق ثبت و شتاب زدگی در تصویب آن می باشد. با همه احوال گسترش جوامع شهری افزایش چشمگیر مهاجرت روستاییان به شهر ها که موجب افزایش قیمت زمین و مطرح شدن آن به عنوان کالایی گران قیمت و کمیاب بود باعث توجه خاص عده ای فرص طلب به مساله زمین و تصرف بخشی عمده ای از اراضی مستعد جهت احداث واحد های مسکونی در اطراف شهر ها توسط آنها شد. بروز این دو عامل متضاد از یک طرف و وجود قوانین دست و پاگیر که هر یک به نحوی نقل و انتقالات اراضی را ممنوع می ساخت از طرف دیگر باعث ظهور مسائل جدید و ایجاد نابسامانی بسیار در امور ثبتی و حقوقی و مراجعات فراوان متصرفین صاحبان اعیانی و مالکین عرصه به مراجع قضایی و مطرح شدن دعاوی متنوع در امور املاک و بالاخره به هم ریختن نظم معاملات و امور جاری دفاتر اسناد رسمی می گردید. به نحوی که راه حلهای قانونی موجود به لحاظ محدودیت دایره شمول آنها به امور مبتلا به جامعه جوابگوی نیاز مورد اشاره نبوده و پیش بینی راه حلهای جدید و بازنگری جدی در ضوابط موجود را اقتضا می کرد.

در این نوشتار به بررسی نقاط مجهول این موضوع که چالش های صدور سند مالکیت براساس ماده ۱۴۷ اصلاحی قانون ثبت چگونه می باشد و تکلیف سند مالکیت قبلی بعد از صدور سند مالکیت براساس ماده ۱۴۷ اصلاحی جدید چگونه می باشد؟ تشریفات اجرای ماده ۱۴۷ اصلاحی جهت صدور سند مالکیت به چه صورت می باشد؟ و نهایتاً به شرح قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان های فاقد سند رسمی پرداخته خواهد شد.

به نظر می رسد جعل اسناد و ایجاد تصرف غیرواقعی و تعارض بین مدعیان مالکیت بزرگترین چالش ها در این خصوص می باشد و مضافاً اینکه، صدور سند یا اسناد مالکیت جدید نسبت به ملکی که قبلاً سند داشته و مالک آن اصالت سند و مالکیت خود را با مدارک ثابت می نماید مانع از صدور حکم بطلان سند یا اسناد صادره نیست.

از همین روی مولف تلاش کرده است با بررسی منابع دست اول و کتب قوانین و منابع حقوقی با بهره گیری از روش توصیفی تحلیلی به بررسی و تبیین مسئله و پرسش های مطرح شده بپردازد.^۱

۱- اگر چه منظور قانونگذار از تصویب قانون اصلاح و حذف موادی از قانون ثبت اسناد و املاک و اصلاحات بعدی مصوت تیر ماه ۱۳۶۵ کشودن گره کار مردم و تسهیل صدور سند مالکیت مغرور برای متصرفین املاک است مع ذلک اگر مانع قانونی برای صدور سند مالکیت متصرف زمین صاحب اعیانی نسبت به عرصه وجود داشته باشد مجوزی برای دخالت هیات که خود امری استثنایی است وجود نخواهد داشت مقصود از مواع قانونی مغرورانی است از قبیل قوانین مربوط به اجازه صدور سند که خارج از اراده طرفین است و الزام متنتع از طریق دادگاه غیر مقدور است. بنابراین مواردی که انجام معامله در دفتر اسناد رسمی مانع قانونی ندارد لکن یکی از طرفین متنتع است طرف دیگر برای الزام به دادگاه مراجعه کند نه هیات نظریه اداره حقوقی قوه قضایه ضمیمه روزنامه رسمی جمهوری اسلامی شماره ۵۷۷ ص ۲۲ الحاقی.