

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)

تألیف

کریم مرادوند

وکیل پایه یک دادگستری

www.ketab.ir

www.moradvandlawyer.com

انتشارات قانون یار

۱۴۰۰

سرشناسه	: مرادوند، کریم، ۱۳۶۸-
عنوان قراردادی	: ایران، قوانین و احکام Iran. Laws, etc
عنوان و نام پدیدآور	: چالش‌های صدور سند مالکیت بر اساس ماده ۱۲۷ اصلاحی قانون ثبت با نگاهی به قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی مصوب ۱۳۹۰ (همراه با رویه قضایی) / تألیف کریم مرادوند.
مشخصات نشر	: تهران: انتشارات قانون یار، ۱۴۰۰.
مشخصات ظاهری	: ۵۱۰ ص.
شابک	: ۹۷۸-۶۲۲-۲۲۹-۵۴۳-۱
وضعیت فهرست نویسی	: فیبا
موضوع	: سند مالکیت -- ایران
موضوع	: Land titles -- Iran
موضوع	: سند مالکیت -- ایران -- ثبت و انتقال
موضوع	: Land titles -- Registration and transfer -- Iran
موضوع	: ثبت -- ایران
موضوع	: Recording and registration -- Iran
رده بندی کنگره	: ۷۷۷KMH
رده بندی دیویی	: ۷۳۰.۱۵۵/۳۴۶
شماره کتابشناسی ملی	: ۸۱۳۵۵۷۸
اطلاعات رکورد کتابشناسی	: فیبا

انتشارات قانون یار

چالش‌های صدور سند مالکیت بر اساس ماده ۱۲۷ اصلاحی قانون ثبت با نگاهی به
قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی مصوب ۱۳۹۰
(همراه با رویه قضایی)

تألیف: کریم مرادوند

ناشر: قانون یار

نوبت چاپ: اول- ۱۴۰۰

شمارگان: ۱۱۰۰ جلد

قیمت: ۱۴۵۰۰۰ تومان

شابک: ۹۷۸-۶۲۲-۲۲۹-۵۴۳-۱

مرکز پخش: تهران، میدان انقلاب، خ منیری جاوید، پلاک ۹۲

تلفن: ۰۲۱۶۶۹۷۹۵۱۹

فهرست مطالب

۱۵.....	پیشگفتار
۱۷.....	مقدمه
۲۱.....	فصل اول.....
۲۱.....	کلیات اسناد مالکیت
۲۳.....	مبحث اول: مفهوم سند و انواع و ارکان آن
۲۳.....	گفتار اول: تعاریف
۲۳.....	بند اول: تعریف سند در لغت
۲۳.....	بند دوم: تعریف سند در اصطلاح حقوقی
۲۳.....	بند سوم: سند در اصطلاح فقهی
۲۴.....	بند چهارم: تعریف سند در اصطلاح قانونی
۲۴.....	بند پنجم: تعریف سند از نگاه قانون اساسی سازمان اسناد و کتابخانه ملی
۲۴.....	بند ششم: تنظیم سند
۲۵.....	گفتار دوم: انواع سند
۲۶.....	بند اول: سند رسمی و سند عادی
۲۸.....	بند دوم: انواع اسناد رسمی
۲۹.....	بند سوم: اعتبار سند رسمی
۳۱.....	بند چهارم: شرایط اسناد رسمی
۳۳.....	بند پنجم: تشریفات اسناد رسمی
۳۴.....	بند ششم: ارکان سند
۳۵.....	مبحث دوم: ثبت
۳۵.....	گفتار اول: مفهوم شناسی ثبت
۳۵.....	بند اول: ثبت در لغت
۳۵.....	بند دوم: ثبت در اصطلاح حقوقی
۳۶.....	گفتار دوم: آثار ثبت اسناد



۳۸.....	گفتار سوم: اهمیت اسناد و جایگاه آن در قوانین
۳۸.....	بند اول: قانون مدنی
۳۸.....	بند دوم: قانون ثبت اسناد و املاک
۴۱.....	گفتار چهارم: اهمیت ثبت اسناد رسمی
۴۷.....	مبحث سوم: تاریخچه سند مالکیت
۵۱.....	گفتار اول: نقش اسناد در اثبات مالکیت تا قبل از تصویب قانون ثبت
۵۳.....	گفتار دوم: اجباری شدن ثبت مالکیت و انتقال املاک غیر منقول
۵۹.....	گفتار سوم: سابقه وضع ماده ۱۴۷ اصلاحی
۶۲.....	گفتار چهارم: علت وضع ماده ۱۴۷ اصلاحی
۶۵.....	فصل دوم
۶۵.....	شرح مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی قانون ثبت
۶۷.....	مبحث اول: پیشینه مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی قانون ثبت
۶۷.....	گفتار اول: پیدایش و تصویب مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی
۷۱.....	گفتار دوم: فلسفه وضع
۷۶.....	گفتار سوم: شیوه رسیدگی
۷۷.....	بند اول: توافقی
۷۸.....	بند دوم: غیر توافقی
۷۹.....	مبحث دوم: شیوه رسیدگی و عملیات ثبتی
۷۹.....	گفتار اول: مالکیت ملک مورد تقاضا متعلق به دولت یا شهرداری ها باشد
۸۰.....	گفتار دوم: مالکیت مورد تقاضا متعلق به اشخاص خصوصی باشد
۸۲.....	گفتار سوم: اجرای رأی
۸۳.....	گفتار چهارم: مقایسه قیمت های منطقه ای و عادلانه در سطح منطقه
۸۵.....	بند اول: بکارگیری الگوی ارزیابی در رویه ثبتی املاک
۸۶.....	بند دوم: مقایسه قیمت منطقه ای و عادلانه واضح و صریح تفاوت ها
۸۹.....	مبحث سوم: تبیین چالش ها و معایب مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی قانون ثبت و شرح آن



گفتار اول: تبیین تفکیک و افراز و تفاوت‌های آن	۹۲
بند اول: تفکیک	۹۲
بند دوم: افراز	۹۲
بند سوم: تفاوت میان تفکیک و افراز	۹۳
گفتار دوم: جعل و تزویر	۹۴
بند اول: جعل مادی	۹۵
بند دوم: جعل مفادی (معنوی)	۹۶
بند سوم: اضرار به غیر در جعل	۹۸
بند چهارم: مدارک عمومی جعل	۱۰۰
گفتار سوم: بررسی معایب مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی برای املاک مشاعی	۱۰۲
گفتار چهارم: بررسی معایب مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی قانون ثبت برای دولت	۱۰۳
گفتار پنجم: بررسی معایب مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی قانون ثبت برای شهرداری‌ها	۱۰۵
مبحث چهارم: احداث اعیانی در اراضی موقوفه و اراضی دولت و شهرداری‌ها در راستای مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی	۱۰۹
گفتار اول: اعیان احداثی در اراضی موقوفه	۱۰۹
گفتار دوم: اعیان احداثی در اراضی دولت و شهرداری‌ها	۱۱۰
گفتار سوم: رابطه میان دولت و مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی قانون ثبت	۱۱۲
مبحث پنجم: مراجع رسیدگی کننده	۱۱۴
گفتار اول: رئیس اداره ثبت	۱۱۵
گفتار دوم: هیئت حل اختلاف	۱۱۶
بند اول: ترکیب هیئت حل اختلاف	۱۱۷
بند دوم: صلاحیت هیئت حل اختلاف	۱۱۸
بند سوم: نحوه صدور، ابلاغ و اجرای رأی هیئت حل اختلاف	۱۲۰
مبحث ششم: شمول و عدم شمول مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی قانون ثبت	۱۲۲
گفتار اول: شمول مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی قانون ثبت	۱۲۳
بند اول: اعیانی	۱۲۳



- بند دوم: اراضی ۱۲۶
- گفتار دوم: عدم شمول مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی قانون ثبت ۱۳۲
- بند اول: اراضی واقع در طرح ۱۳۲
- بند دوم: اراضی تحت تصرف دستگاههای اجرایی به استثناء اراضی دولتی و شهرداری ۱۳۴
- بند سوم: آپارتمان ها ۱۳۵
- مبحث هفتم: حقوق مالکانه و شرح آن ۱۳۵
- گفتار اول: ضمانت اجرای تصرف املاک اشخاص در راستای مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی قانون ثبت ۱۳۷
- بند اول: خلع ید متصرف و شرح آن ۱۳۸
- بند دوم: اجرت المثل ایام تصرف ۱۴۶
- گفتار دوم: نحوه تقدیم دادخواست ۱۵۱
- فصل سوم ۱۵۳
- رویه ثبتی اراضی و املاک و تاثیرات مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ ۱۵۳
- مبحث اول: دعاوی ثبتی ۱۵۵
- گفتار اول: دعاوی قبل از صدور سند مالکیت ۱۵۵
- بند اول: دارندگان حق اعتراض ۱۵۶
- بند دوم: مهلت اعتراض به ثبت ۱۵۶
- بند سوم: مرجع تقدیم اعتراض ۱۵۸
- بند چهارم: شرایط دادخواست اعتراض ۱۶۱
- بند پنجم: ادعای بعد از انقضاء مدت اعتراض ۱۶۴
- گفتار دوم: دعاوی در مقابل سند مالکیت ۱۶۵
- گفتار سوم: دعاوی پس از صدور سند مالکیت ۱۷۵
- بند اول: مفهوم متضرر ۱۷۵
- بند دوم: قلمروی اجرای قسمت اخیر بند ۶ ماده ۱۴۷ اصلاحی ۱۷۵
- بند سوم: اسناد صادره در قلمرو تبصره ۴ ماده ۱۴۸ اصلاحی ۱۷۹



بند چهارم: املاک دارای سابقه صدور سند مالکیت/ املاک در جریان ثبت	۱۷۹
مبحث دوم: تفاوت ماده ۲۴ قانون ثبت و قسمت اخیر ماده ۱۴۷ اصلاحی	۱۸۱
گفتار اول: سایر شقوق مواد ۱۴۷ و ۱۴۸	۱۸۱
گفتار دوم: اموال مجهول المالک در قانون ثبت در طیف مواد ۱۴۷ و ۱۴۸	۱۸۷
بند اول: تبصره های ۵ و ۴ ماده ۱۴۸ قانون ثبت و ویژگی های آن	۱۸۸
بند دوم: ویژگی های تبصره ۵ و ۴	۱۸۸
مبحث سوم: بررسی شکلی ماده ۱۴۷	۱۹۰
گفتار اول: قوانین اعتباری به اسناد	۱۹۲
بند اول: اطمینان از وجود مدارک و تهیه آنها	۱۹۳
بند اول: مدارک مورد نیاز	۱۹۳
بند دوم: تهیه نقشه ملک با مختصات (UTM) و فایل مربوطه به آن	۱۹۳
بند سوم: فراهم کردن مدارک زیر و تهیه عکس یا اسکن از آنها با پسوند JPG یا PNG با حد اکثر حجم ۱۵۰ کیلوبایت	۱۹۴
بند چهارم: تکمیل فرم درخواست پذیرش (فرم اولیه) و دریافت شماره ورود به سامانه	۱۹۵
بند پنجم: ورود به قسمت تکمیل درخواست (صفحه اول سامانه)	۱۹۵
بند ششم: ارسال مدارک به واحد ثبتی	۱۹۵
بند هفتم: ورود مجدد به سامانه	۱۹۵
بند هشتم (مرحله نهایی):	۱۹۵
گفتار دوم: قانون مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی قانون ثبت و هدف از تصویب آن	۱۹۵
مبحث چهارم: محاسن و معایب قانون	۱۹۹
مبحث پنجم: آراء وحدت رویه	۲۰۳
مبحث ششم: «عملیات ثبتی» نمونه درخواست سند مالکیت موضوع ماده ۱۴۷ و ابطال آن	۲۱۸
بند اول: ترتیب عملی و نحوه صدور سند مالکیت موضوع ماده ۱۴۷ اصلاحی قانون ثبت و نحوه ترتیبات قانونی	۲۱۸

پیشگفتار

یکی از بحث برانگیزترین موضوعات ثبتی، مفاد مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی قانون ثبت، از زمان تصویب (۱۳۵۱/۱۰/۱۸) تا سال ۱۳۸۳ است، که مهلت قانونی مواد موصوف به اتمام رسیده و در طول اجراء بیش از ده بار مورد تجدیدنظر قرار گرفته است و در سال ۱۳۹۰ قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان های فاقد سند رسمی به تصویب رسید و جایگزین مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی گردید. در واقع هدف قانونگذار از وضع مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی قانون ثبت، آسان نمودن روند صدور سند مالکیت برای متصرفانی است که از املاک خود برای مدتی بهره برداری می کرده اند و به واسطه موانع قانونی امکان اخذ سند برای آنها میسر نشده است. تفاوت مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی در این است که ماده ۱۴۷ اصلاحی ناظر بر املاکی است که اشخاص تا تاریخ ۷۰/۱/۱ احداث نموده و در مورد اراضی تا ۷۰/۱/۱ خریداری نموده باشند. اما ماده ۱۴۸ اصلاحی در خصوص متقاضیانی می باشد که مستحقات و بنای متعلق به آنها در اراضی دولت و شهرداری ها ایجاد شده باشد، که هیئت حل اختلاف پس از دعوت از نماینده، رأی به انتقال ملک صادر می نماید. (تبصره ۳ ماده ۱۴۸). لازم به توضیح است مواد موصوف تحولاتی را در املاک ایجاد نمود و سبب بالا رفتن ارزش ملک گردید، با این توضیح که اشخاص اراضی خود را به قطعات کوچک خرد نموده و اقدام به اخذ سند از طریق مواد فوق الذکر نمودند که منجر به افزایش قیمت املاک به دلیل دارا بودن سند تفکیکی گردید. اعتراضاتی هم که نسبت به اسناد صادره از طریق مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی قانون ثبت، صورت می گرفت؛ عمدتا ناظر بر جعل اسناد، ایجاد تصرف غیرواقعی و تعارض بین مدعیان مالکیت بود که در صورت احراز، دادگاه رأی بر ابطال تصمیم هیئت و ابطال سند مالکیت صادر می نمود که متعاقبا خلع ید و اجرت المثل ایام تصرف را نیز در پی داشت. در خصوص مراجع رسیدگی کننده نیز لازم است بدانیم که



درخواست سند از طریق مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی قانون ثبت، از دو طریق امکان پذیر است:

۱- خود رئیس ثبت ۲- هیأت حل اختلاف

رئیس اداره ثبت زمانی می تواند رسیدگی نماید که مالک و متصرف توافق داشته باشند و ملک هم بلامنازع باشد. در غیر این صورت موضوع به هیأت حل اختلاف ارجاع می شود. در این خصوص در این کتاب سعی بر آن شده است که شرایط شکلی و شرایط تاثیر گذار بر روی قوانین ثبتی ایران را در نظر بگیریم، و بر آنیم که طیف گسترده ماده ۱۴۷ و تاثیرات آن را بر روی قانون ثبت ملک و شرایط اجرائیه این قانون را در قوانین ثبتی و ملکی ایران مد نظر قرار دهیم.

www.ketab.ir