

الْحَمْدُ لِلَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



ثبت اراضی و ساختمان های فاقد سند رسمی

و مشمول اصلاحات ارضی

بر اساس آخرین قوانین و مقررات

تألیف

دکتر حسن بابایی

معاون رئیس قوه قضائیه، رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور

و استاد یار دانشگاه آزاد اسلامی واحد علوم و تحقیقات تهران

کرده تحقیق

دکتر بهرام حسن زاده - دکتر محمد نجفی دکلودی - عبدالحمید مرادی

اطلاعات رکورد :
کتبشناسی

وبسایت: <http://judpub.ir> کد پستی: ۱۵۹۹۶۵۳۳۱۶

تلفن: ۰۲۱ - ۸۸۱۹۹۹۰۴

نشانی: تهران، خیابان حافظ، تقاطع خیابان سمیه، مرکز مطبوعات
و انتشارات قوه قضائیه



انتشارات مرکز مطبوعات و
قوه قضائیه

عنوان: ثبت اراضی و ساختمان های فاقد سند رسمی و مشمول اصلاحات ارضی؛

بر اساس آخرین قوانین و مقررات

مؤلف: دکتر حسن بابایی

گروه تحقیق: صفدر کشاورز - دکتر بهرام حسن زاده - عبدالحمید مرادی

ویراستاری: عبدالحمید ربیع نیا - زهرا یعقوبی

صفحه آرایشی: مژگان کاظمی

ناشر: مرکز مطبوعات و انتشارات قوه قضائیه

تیراژ و نوبت چاپ: ۱۲۰۰ نسخه - چاپ اول - ... ۱۴۰۳

مرکز پخش، فروشگاه و نمایشگاه دائمی: تهران - خیابان حافظ - نبش خیابان سمیه -
ساختمان شماره ۳ قوه قضائیه

شماره های تماس: ۰۲۱ ۸۸۱۹۹۹۱۳ - ۰۲۱ ۸۸۱۹۹۹۰۴

فهرست مطالب

مقدمه 11

فصل اول: پیشینه، مبانی و مفاهیم اختصاصی ثبتی 15

گفتار اول: پیشینه قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد

سند رسمی 17

گفتار دوم: قلمروی مقایسه‌ای قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و

ساختمان‌های فاقد سند رسمی با توجه به پیشینه مواد 147 و 148 قانون ثبت

اسناد و املاک 20

گفتار سوم: مفاهیم کاربردی در قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و

ساختمان‌های فاقد سند رسمی 24

بند اول: انواع اراضی 24

1. اراضی دولتی 25

2. زمین انفال 25

3. اراضی موات 25

4. اراضی بایر 28

5. اراضی دایر 29

6. اراضی مشمول اصلاحات ارضی 30

7. اراضی خالصه 30

8. نسق زراعی 31

9. نسق اولیه 32

10. اراضی ملی 33

11. اراضی موقوفه 34

12. اراضی دارای سابقه ثبتی 36

بند دوم: املاک مشاع و مفروز 37

بند سوم: املاک جاری 38

بند چهارم: املاک اختصاصی شهرداری 38

بند پنجم: املاک مستثنی از قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و

ساختمان‌های فاقد سند رسمی 39

بند ششم: ساختمان احداث شده 40

بند هفتم: تصرف مالکانه 40

1. عناصر تصرف 43

1-1. استیلاء و وضع ید 43

1-2. قصد و اراده 44

2. شرایط تصرف 44

2-1. مالکانه بودن تصرف 44

2-2. مشروع بودن تصرف 44

2-3. واقعی بودن تصرف 45

2-4. روشن بودن منشأ تصرف 45

بند هشتم: سند رسمی و سند عادی 47

1. سند رسمی 49

2. سند عادی 50

بند نهم: تعارض، تداخل و تراحم 52

بند دهم: مالکیت عرصه و اعیان 54

بند یازدهم: عملیات مقدماتی ثبت 54

1. انتشار آگهی تحدید حدود عمومی املاک 55

2. عملیات تحدید حدود 56

1-2. تعریف تحدید حدود عمومی 56

2-2. تعریف تحدید حدود اختصاصی 56

بند دوازدهم: حق ارتفاق 57

بند سیزدهم: کاداستر (حدنگار) 57

بند چهاردهم: ارزش معاملاتی ملک 64

بند پانزدهم: آرای قضایی 64

1. رأی (حکم) قطعی 65

2. رأی قطعیت یافته 65

3. قاطع دعوا بودن رأی 65

بند شانزدهم: محجور 65

1. صغار 66
2. افراد غیر رشید (سفیه) 66
3. مجانین 66

فصل دوم: روند ثبت املاک در قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی 67

- گفتار اول: ارسال فایل نقشه به هیأت حل اختلاف قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی 69
- گفتار دوم: تکالیف و وظایف دبیرخانه هیأت حل اختلاف قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی 70
- گفتار سوم: استعلامات ثبتی از مراجع قانونی 76
- بند اول: استعلام از اداره اوقاف و امور خیریه 81
- بند دوم: استعلام از اداره راه و شهرسازی 81
- بند سوم: استعلام از اداره جهاد کشاورزی 81
- گفتار چهارم: مالکیت مؤسسات و نهادهای عمومی غیردولتی 86
- گفتار پنجم: کارشناسی موضوع قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی 88
- گفتار ششم: چگونگی اعتراض به نظریه کارشناسی 100
- گفتار هفتم: هیأت حل اختلاف موضوع قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی 101
- بند اول: صدور رأی منفی 105
1. نقص شکلی پرونده 106
 2. عدم اثبات موضوع ادعا در هیأت به جهات گوناگون 106
- بند دوم: صدور رأی مثبت 106
1. صدور رأی مبنی بر تنظیم اظهارنامه و پذیرش درخواست ثبت 107
 2. صدور رأی مبنی بر ادامه عملیات مقدماتی ثبت 107
 3. صدور رأی مبنی بر صدور سند مالکیت 108
- 1-3. صدور سند اعیان 109

- 2-3. صدور سند عرصه 111
 - 3-3. صدور سند مالکیت مشاعی 111
 4. رأی بر انتقال ملک در دفترخانه اسناد رسمی 111
- بند سوم: صدور رأی اصلاحی هیأت قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی 112
1. اشتباهاتی که در قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی تصریح نشده است 113
 2. اشتباهاتی که در قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی، از حیث مرجع تصحیح رأی مشخص نگردیده است 114
- بند چهارم: ابلاغ رأی هیأت قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی 115
- بند پنجم: اعتراض به رأی هیأت 117
- گفتار هشتم: هیأت نظارت 118
- گفتار نهم: شورای عالی ثبت 122
- بند اول: مرجع تجدیدنظر نسبت به آرای هیأت نظارت 122
- بند دوم: ایجاد وحدت رویه 123
- بند سوم: اعلام نظر مشورتی 123
- گفتار دهم: صلاحیت دادگاه در قلمروی قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی 124
- گفتار یازدهم: ضمانت اجرای کیفری تخلف از مقررات قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی 125

فصل سوم: بخشنامه‌های اختصاصی موضوع قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی 130

- بخشنامه احراز مالکیت موضوع قانون تعیین تکلیف 131
- بخشنامه اجرای آرای مربوط به مقررات ماده ۱۴۷ قانون ثبت توسط هیأت قانون تعیین تکلیف شماره ۹۳/۲۸۱۰۶ - ۱۳۹۳/۰۲/۲۷ 131
- بخشنامه نحوه رد تقاضاهای قانون تعیین تکلیف که مورد تأیید قرار نگرفته شماره

38783 - 1393/03/13 132
 بخشنامه صلاحیت هیأت‌های قانون تعیین تکلیف شماره 93/93366 -
 1393/06/11 132
 بخشنامه نحوه اصلاح تقاضای قانون تعیین تکلیف توسط دبیران هیأت‌ها شماره
 103417 - 1393/06/29 133
 بخشنامه نحوه رسیدگی به درخواست متقاضی قانون تعیین تکلیف به نام ورثه
 شماره 189230 - 1392/11/07 133
 بخشنامه نحوه ابطال متن در سامانه قانون تعیین تکلیف شماره 207575 -
 1392/12/06 133
 بخشنامه نحوه اقدام از طریق سامانه جامع املاک شماره 93/142904 -
 1393/09/08 134
 بخشنامه لزوم استعلام سابقه ملی یا موات بودن اراضی دولتی قبل از طرح در
 هیأت شماره 95/106778 - 1395/05/24 135
 بخشنامه صدور اسناد مالکیت بر اساس نقشه کاداستر شماره 98/238067 -
 1398/12/06 135
 تفاهم‌نامه در جهت تسریع در ثبت اراضی کشاورزی 136
 راهنمای کاربری سامانه ثبت الکترونیکی پذیرش درخواست صدور سند مالکیت
 موضوع قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند
 رسمی 143

فصل چهارم: نمونه آراء مربوط به قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی 175

صدور سند مالکیت در رأی هیأت 177
 رأی مثبت به انجام فرایند ثبتی مقدماتی و سپس صدور سند مالکیت 178
 رأی مثبت به انجام فرایند ثبتی مقدماتی و سپس صدور سند مالکیت 178
 رأی مثبت به انجام فرایند ثبتی مقدماتی و سپس صدور سند مالکیت 179
 رأی مثبت به انجام تحدید حدود اختصاصی سپس صدور سند مالکیت 180

فصل پنجم: مقررات اصلاحات ارضی موضوع مواد 142 تا 145 قانون

ثبت اسناد و املاک 183
 عملیات ثبتی موضوع اصلاحات ارضی 190
 نحوه صدور اسناد مالکیت اراضی تملک شده و اراضی موات 191
 نحوه صدور اسناد مالکیت اراضی موات خارج از محدوده اراضی شهری 192
 شیوه‌نامه تعویض اسناد مالکیت حدی به حدی املاک 197
 آموزش سامانه سحاک 201
 فهرست سازمان‌های مرتبط با قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و
 ساختمان‌های فاقد سند رسمی 221
 فهرست قوانین و مقررات مرتبط با ثبت از طریق قانون تعیین تکلیف وضعیت
 ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی 223
 قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول 225
 قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی 240
 آیین‌نامه اجرایی قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد
 سند رسمی 249
 قانون جامع حدنگار (کاداستر) کشور 258
 آیین‌نامه اجرایی قانون جامع حدنگار (کاداستر) کشور 265
 مصوبات کارگروه حدنگاری اراضی کشاورزی در سال 1403 271
 فهرست منابع 275

مقدمه

سازمان ثبت اسناد و املاک کشور متولی تثبیت و صدور اسناد مالکیت انواع اراضی کشاورزی، مسکونی، تجاری، صنعتی، دولتی و عمومی است. اهمیت این سازمان بر کسی پوشیده نیست و تأثیرگذاری حقوقی آن امری بارز و بدیهی است. در یک تقسیم‌بندی، نظام ثبت املاک به دو دسته تقسیم می‌شود: الف) نظام ثبت اولیه املاک ب) نظام ثبت ثانویه املاک.

منظور از نظام ثبت اولیه املاک، نظامی است که پس از طی تشریفات قانونی، برای اولین بار ملک را در دفتر املاک ثبت می‌نماید؛ اما نظام ثانویه ثبت املاک ناظر به اقدامات پس از ثبت ملک در دفتر املاک از جمله انتقال قطعی، تفکیک، افراز، اصلاح حدود و مساحت و ... می‌باشد. در این راستا نظام ثبت املاک را می‌توان به دو دسته نظام ثبت عمومی املاک و نظام ثبت فوق‌العاده املاک تقسیم نمود.

بررسی سیر تاریخی ثبت املاک حکایت از آن دارد که نظام ثبت عمومی املاک نتوانسته است به تمامی تقاضاهای ثبت اولیه املاک پاسخگو باشد، به نحوی که پس از گذشت یک قرن از اجرای قانون ثبت، کماکان برخی از املاک و اراضی، فاقد سند مالکیت بوده و از کارکردهای حمایتی نظام ثبتی بی‌بهره می‌باشند. به همین دلیل قانونگذار به دنبال ثبت املاک به طرق فوق‌العاده بوده و جهت تثبیت مالکیت‌ها بهره‌مندی از روش‌های خاص تثبیت مالکیت را به عنوان راهبردی اساسی اتخاذ نموده است. این یک واقعیت غیرقابل انکار است که پاره‌ای از قوانین مصوب قبل از انقلاب از قبیل قانون اصلاحات اراضی و منع تبدیل اراضی مزروعی به مسکونی و مشکلات قانونی مربوط به تقسیم باغ‌ها و قوانین مربوط به لغو مالکیت اراضی موات و قانون اراضی شهری که برحسب ضرورت و نیاز جامعه به تصویب رسید با عرف و عادت مردم و نظامی که با آن خو گرفته بودند متفاوت

بوده و موجب پدید آمدن مشکلاتی برای اداره ثبت اسناد و املاک و مردم مستضعف و کم‌درآمد گردید، مالکین بزرگی که نمی‌توانستند زمین‌های خود را تقسیم کنند و رسماً به فروش برسانند، زارعینی که در جریان اصلاحات ارضی صاحب مزرعه و زمین شدند و زمین‌های آنان کنار جاده یا نزدیک شهر بود و با روی آوردن مردم به شهرها و توسعه بدون ضابطه شهرها و ایجاد شهرک‌ها و قیمت خوبی کرده بود ولی مجاز به فروش آن‌ها نبودند، متصرفین اراضی موات و دارندگان سند مالکیت آن‌ها، شرکای املاکی که نمی‌توانستند سهم خود را رسماً مفروز نمایند ولی عملاً متصرف قسمت مفروز و معینی بودند، علی‌رغم قوانین موجود اقدام به تقسیم و تفکیک و فروش زمین‌ها و املاک خود با سند عادی و به قیمتی کمتر از نرخ روز نموده بودند و مردمی که با مختصر اندوخته خود می‌خواستند زمینی تهیه نمایند و خانه در آن بسازند به خرید این قبیل زمین‌ها روی آوردند و از شرایط مساعدی که فروشندگان برای آنان قائل می‌شدند استفاده نمودند و بر روی زمین‌هایی که به این نحو به دست آوردند و نیز بر روی زمین‌های متعلق به دولت یا شهرداری، ساختمان ساختند مخصوصاً بعد از پیروزی انقلاب اسلامی با استفاده از شرایط ویژه انقلاب که تا مدتی با نابسامانی و بی‌نظمی همراه است، تعداد این قبیل ساختمان‌ها به هزارها رسید و سازندگان و ساکنان آن‌ها که تشکیلات دولتی را در مقابل عمل انجام‌شده قرار داده بودند و برای گرفتن وام از بانک‌ها و استفاده از خدمات دولتی از قبیل برق و آب و گاز و غیره به سند مالکیت احتیاج داشتند و با توجه به قوانین موجود، عمل آنان غیرقانونی بود یعنی مالکیت آنان به رسمیت شناخته نمی‌شد، موفق به دریافت سند مالکیت و استفاده از خدمات شهری نمی‌شدند، دولت را مجبور کردند که فکری برای آنان بکند و چاره‌ای برای مشکل آنان بیندیشد؛ زیرا از یک طرف خراب‌کردن خانه‌هایی که اکثر صاحبان آن‌ها مستضعف بودند و به مصلحت نبود و از طرف دیگر دادن اجازه تجاوز به حریم قانون و تأیید اعمال غیرقانونی آنان خالی از مفسده نبود. واقعیت آن است که در سنوات ماضی و به طور فراگیر در دهه‌های اخیر، نقل و انتقال بسیاری از املاک به‌رغم مقررات قانون ثبت و

آیین‌نامه آن با سند عادی انجام پذیرفته و علاوه بر آن، بسیاری از تصرفات نیز به صورت مغایر یا مخالف قانون صورت گرفته است.

با توجه به حجم تقاضای دریافتی مربوط به متصرفین دارای اسناد و مدارک عادی، سازمان ثبت اسناد و املاک مجدداً در جهت حل مشکل اشخاصی که موفق به اخذ سند مالکیت مفروزی جهت تصرفات خود نشده بودند، قانون تعیین تکلیف اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی را به مجلس شورای اسلامی ارائه داد و راهکار مناسبی برای اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی گردید و هرچند قانون موصوف مشکل کلیه متصرفین دارای اسناد رسمی را مرتفع نمی‌نماید، مع‌الوصف قادر خواهد بود بخش عظیمی از مشکلات پیش رو را مرتفع نماید.

تثبیت مالکیت، نقش مهمی در قضا‌دایی و امنیت جامعه و توسعه داشته و با وجود تغییرات اجتماعی و اهمیت املاک و نقش آن در توسعه پایدار و توجهاً به گذر از ثبت سنتی به ثبت نوین، این نقش پررنگ‌تر می‌باشد.

در خصوص اراضی و املاک فاقد سند رسمی، مشکل تثبیت سند مالکیت همواره وجود داشته است. از جمله مشکلاتی که برای مالکان و متصرفان آن‌ها و نیز دستگاه‌های دولتی و عمومی نظیر شهرداری‌ها و اوقاف ایجاد شده و به دلیل موانع قانونی و حقوقی، صدور سند مالکیت برای همه آحاد جامعه میسر نبوده و باعث روی آوردن آن‌ها به سوی اسناد عادی گردیده که کلاً بر اساس توافقات بین خود اقدام به تصرف املاک خود نموده و قبل از اخذ سند مالکیت در آن‌ها احداث اعیانی نموده و بعضاً به استناد اسناد عادی به دفعات مورد انتقال قرار گرفته است.

سازمان ثبت اسناد و املاک در راستای حل مشکل متصرفین دارای اسناد و مدارک عادی در سال‌های ۱۳۶۵ و ۱۳۷۰، مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ قانون ثبت را اصلاح و مشکل بخش قابل توجهی از مالکین دارای اسناد عادی و نیز متصرفین در اراضی دولتی را مرتفع نموده است.

متعاقب آن در راستای جانمایی و تثبیت موقعیت اراضی و املاک در سامانه جامع کاداستر و نیز ثبت مشخصات ملک و مالک در سامانه املاک، قانون حدنگار «کاداستر» تصویب گردید و با تصویب قانون حدنگار، ضمن تعیین مشخصات

املاک و ترسیم موقعیت ملک در سند مالکیت کاداستری، موجبات ارتقای ضریب امنیت اطلاعات املاک فراهم شده و این امر منجر به رفع تعارض در املاک و اختلافات ناشی از آن می‌شود.

بر همین اساس، اسناد کاداستری ضمن اینکه از دقت لازم در مساحی املاک برخوردار بوده، چون دارای مختصات جهانی است لذا در صورت بروز هرگونه اشتباهی در تثبیت عرصه، مراتب در نقشه جامع کشور نمایان می‌شود و تا رفع اشکال، نقشه در جای خود تثبیت نمی‌شود و پس از رفع اشکال ضمن اینکه نقشه در جای خود تثبیت می‌شود اجازه صدور سند مالکیت کاداستری نیز میسر می‌گردد.

فصل اول: پیشینه، مبانی و مفاهیم اختصاصی شتی

مصوب 1310 و اصلاحات بعدی آن که به اختصار مواد 147 و 148 نامیده می‌شود، در سال 1351 وضع گردید و در تاریخ 1365/4/31 (مرحله اول)، 1365/10/2 (مرحله دوم)، شهریور 1370 (مرحله سوم)، 9 تیر 1375 (مرحله چهارم) و 1378/8/18 (مرحله پنجم) با اضافه کردن اصلاحاتی تمدید شد.

در آغاز سال 1376 طرح تمدید قانون مذکور به مدت یک سال دیگر، مجدداً در مجلس مطرح شد و برای اولین بار، از تاریخ تصویب این قانون و تمدیدهای مکرر آن مجلس شورای اسلامی با تمدید آن مخالفت نمود و آن را نشانه ادامه بی‌قانونی و ادامه گسترش تصرف زمین‌های دولتی و غیردولتی توسط اشخاص اعلام داشت و ضمن رد تمدید مهلت مقرر در آن قانون، از آنجا که در خلال سال‌های گذشته به دلیل وجود ابهاماتی در قانون مزبور و اینکه صدور سند مالکیت در بعضی موارد با مشکل مواجه شده و در نتیجه در سال 1376 اصلاحیه‌ای تحت عنوان الحاق بند هفت به ماده 147 و اصلاح تبصره سه ماده 148 تهیه و تسلیم مجلس گردید که در رفع ابهامات و جلوگیری از ادامه تصرفات بند هفت ماده 147 و اصلاح تبصره سه ماده 148 صرفاً این بود که تصرفی که به هر دلیل و در هر شرایطی صورت گرفته از یک حد و مرزی برخوردار باشد. هدف از این همه اصلاحات و جرح و تعدیل‌ها کاستن از اختلاف ملکی و افزودن بر اعتبار اسناد مالکیت است.

برای آخرین بار در سال 1378 کمیسیون امور قضایی مجلس پیشنهاد داد که به دلیل کثرت پرونده‌ها و اینکه کمیسیون‌هایی که در ادارات ثبت فعالیت داشتند نتوانسته‌اند به تقاضاهای ارائه شده رسیدگی نمایند و اصولاً اجرای این قانون به طور کامل نیازمند مدت بیشتری است و پس از بررسی در مجلس و اینکه دیگر نیاز به تمدید مجدد آن نباشد، طرح تمدید، از دو سال به پنج سال افزایش یافت و سازمان ثبت مکلف گردید که در این مدت به گونه‌ای عمل نماید که به تمامی پرونده‌ها رسیدگی و تصمیم گرفته شود. در سال 1383 مدت قبول و تقاضای این ماده به پایان رسید و از این تاریخ، ادارات ثبت نمی‌توانند به تشکیل پرونده و ثبت نام در این ماده مبادرت ورزند. در بررسی مشکلات و معضلاتی که در تنظیم سند به وجود آمد و همچنین با توسعه جوامع و بافت‌های شهری و روستایی و

فصل اول کتاب به لحاظ وارد شدن به موضوع و ماهیت انواع اراضی مورد اشاره در قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی، پس از بیان پیشینه، تعاریف انواع اراضی از جمله اراضی موات، دایر، بایر، ملی و غیره به بررسی مقررات مرتبط با آن می‌پردازد. سپس تعریف امارات تصرف و مالکیت اراضی که موضوع مهمی در خصوص اثبات مالکیت اراضی است، مورد تحلیل حقوقی قرار می‌گیرد.

گفتار اول: پیشینه قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی

بعد از استقرار قانونگذاری به شیوه جدید هم‌زمان با مشروطیت، فعالیت‌های ثبتی در کشور جزء اولین خدمات مستند و رسمی محسوب می‌شود و قوانین و مقررات ثبتی نیز از اولین قوانین مصوب در کشور بوده و دارای یک نظم تاریخی است که می‌تواند به عنوان یک نقطه قوت برای نظام ثبتی به شمار آید. از شاخص‌های موفقیت ثبت املاک در کشورهای مختلف، سطح پوشش خدمات ثبتی نسبت به اراضی قابل ثبت‌شدن است. تحقق این هدف باعث افزایش اعتماد عمومی، تنظیم روابط اقتصادی و اجتماعی مردم در راستای تأمین امنیت اقتصادی و اجتماعی جامعه، کاهش معاملات غیررسمی، کاهش دعاوی و پرونده‌های قضایی و ... خواهد شد.

به منظور سامان دادن به مسئله مالکیت در اراضی و خاتمه دادن به دعاوی انبوه مربوط به اسناد تنظیمی راجع به املاک که همواره به عنوان معضلی برای دولت مطرح بود، در اردیبهشت ماه 1290، قانون ثبت اسناد در 139 ماده تصویب شد. با توجه به اینکه در تدوین قانونگذاری، قانون ثبت زودتر از بسیاری از قوانین مهم مانند قانون مدنی، قانون جزا و قوانین آیین دادرسی مدنی و کیفری به تصویب رسید، اهمیت موضوع ثبت املاک و تثبیت مالکیت اشخاص بیش از هر چیز، ضروری به نظر می‌رسد؛ اما نارسایی برخی از مواد این قانون موجب گردید بارها قانون ثبت دستخوش تغییر اساسی قرار گیرد و با توجه به مقتضیات زمان تغییراتی در آن صورت پذیرد. قانون اصلاح و حذف موادی از قانون اسناد و املاک

تثبیت و تعیین وضعیت اراضی داخل و خارج محدوده شهری، مواد 147 و 148 به تصویب رسید. در این قانون با ارائه اسناد عادی متقاضیان به ضمیمه سوابق دیگر مانند قولنامه، میبایعنامه و وکالتنامه و یا هر آنچه که نمایانگر خریداری ملک از سوی متقاضیان باشد و مورد نظر قانونگذار قرار گیرد، می‌تواند یکی از مصداق‌های اجرای مواد 147 و 148 باشد.

مطابق قانون اصلاح بند (ه) تبصره 3 ماده 148 اصلاحی از قانون اصلاح مواد 147 و 148 اصلاحی قانون ثبت اسناد و املاک مصوب 1376 که در تاریخ 1381/3/19 توسط مجلس شورای اسلامی اصلاح شد، اراضی تصرف شده واقع در محدوده قانونی و حریم استحقاقی شهرهای بزرگ با جمعیت 200 هزار نفر موضوع بند (الف) مشروط بر اینکه واجد شرایط مندرج در بند (الف) باشد تا میزان 200 متر به قیمت منطقه‌بندی (تقویم دولتی) و مازاد بر آن و همچنین افرادی که فاقد شرایط بند (الف) مذکور باشند و مشمولان جزء اول بند (د) به بهای کامل کارشناسی روز، تقویم و از متقاضی اخذ می‌گردد. همچنین مطابق تبصره 1 ماده 2، متصرفان موضوع این قانون فقط برای یک پرونده متشکله در ادارات ثبت اسناد و املاک می‌توانند از مزایای مندرج در این بند استفاده نمایند.

نهایتاً به نقل از روزنامه رسمی شماره 16834 مورخ 1381/9/20 اصلاحیه‌ای در 33 بند در تاریخ 1381/8/22 به تصویب رئیس قوه قضاییه رسیده است که به موجب آن موادی از این آیین‌نامه مورد اصلاح و بازنگری قرار گرفت.

با گذشت زمان و تغییرات عمده در موضوعات و ماهیت حقوقی دعاوی و اختلافات ملکی اشخاص حقیقی و حقوقی، قوه قضاییه و سازمان ثبت اسناد و املاک کشور به این نتیجه رسیدند که لایحه تکمیلی و پاسخگو و مستقلاً تحت عنوان قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی به مجلس شورای اسلامی ارائه کنند و مجلس در 1390/9/20 این قانون را به تصویب رسانید.

گفتار دوم: قلمروی مقایسه‌ای قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی با توجه به پیشینه مواد 147 و 148 قانون ثبت اسناد و املاک

ماده ۱۴۷ اصلاحی قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۶۵ موضوع ساختمان‌هایی است که تا قبل از تصویب این قانون بر روی زمین احداث شده و کلیه اراضی کشاورزی، باغی و نسق زراعی اعم از شهری و غیرشهری و اراضی خارج از محدوده شهر و حریم آن که مورد بهره‌برداری متصرفین است ولی در مصوب و اصلاحی سال ۱۳۷۰ تعیین وضع ثبتی اعیان املاکی که اشخاص تا تاریخ 1370/01/01 بر روی زمین‌هایی ایجاد نموده‌اند که به واسطه موانع قانونی تنظیم سند رسمی برای آن‌ها میسر نبوده است. ماده ۱۴۷ اصلاحی قانون ثبت اسناد و املاک با توجه به تاریخ تصویب آن یعنی سال ۱۳۷۰، شامل اراضی کشاورزی و باغ و ... و اراضی‌ای می‌شد که قانون جلوگیری از خرد شدن اراضی زراعی و باغات مصوب ۱۳۸۵ شامل و ناظر بر آن نبود و متقاضیان اراضی خارج از محدوده و حریم که بدون اعیانی بود می‌توانستند و قانون، اجازه صدور سند با رعایت تشریفات را به آن‌ها داده بود، ولی در قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی، رسیدگی و صدور رأی این‌گونه اراضی بر اساس و با توجه به قانون اخیرالذکر تحت‌الشعاع قرار گرفته که البته با توجه به تفاسیر جدید و همچنین تکالیف مقرر در قانون جامع حدنگاری، این مشکل مرتفع گردید. همچنین به هیچ‌عنوان شامل اراضی غیرکشاورزی و نسق‌های زراعی و باغی و زمین حتی محصور نمی‌شود و الزاماً باید زمین کشاورزی و یا نسق زراعی یا باغی باشد و برابر ماده 1 قانون، وجود اعیان برای این درخواست‌ها الزامی است. در قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی، اعضای هیأت مرکب از یک عضو قضایی، رئیس ثبت و حسب مورد (بسته به نوع زمین و محل وقوع آن) نماینده راه و شهرسازی یا نماینده جهاد کشاورزی می‌باشد، ولی در ماده ۱۴۷ اصلاحی قانون ثبت مصوب سال 1370 اعضای هیأت مرکب از یک عضو قضایی، رئیس ثبت و خیریه ثبتی بود و مزیت و حسن قانون تعیین تکلیف وضعیت

ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی در این راستا آشکار است. در ماده ۱۴۷ اصلاحی قانون ثبت اسناد و املاک کشور مصوب ۱۳۷۰ یکی از ارکان اصلی، پذیرش درخواست و عملیات قدمت بنا بود بدین‌شکل که اعیان املاکی که تا تاریخ ۱۳۷۰/۰۱/۰۱ بر روی زمین‌ها ایجاد شده‌اند مشمول این قانون بودند، ولی در قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی و برابر ماده ۱ آن، ساختمان‌های احداث‌شده بر روی اراضی با سابقه ثبتی که منشأ تصرفات متصرفان نیز قانونی است یکی از ارکان اصلی درخواست متقاضی می‌باشد. در ماده ۱ قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی، به‌جای اعیانی، ساختمان قید شده است به طوری که ساختمان‌ها بر روی عرصه‌های احداث‌شده با سابقه ثبتی است و منشأ تصرف متصرفان نیز قانونی است. به نظر می‌رسد به این ماده هم دو ایراد اساسی وارد است: اولاً ماده قانونی عنوان کرده ساختمان‌هایی که بر روی اراضی احداث شده است و مشخص نکرده که آیا در ساختمان مذکور عرصه با اعیان باید تناسب داشته باشد یا خیر؟ یا ساختمان مذکور باید امتیازات آب، برق، گاز و تلفن را داشته باشد یا خیر؟ ثانیاً منشأ تصرف متصرفان را قانونگذار مشخص کرده که باید قانونی باشد. چه مرجعی باید تشخیص دهد که منشأ تصرفات متصرفان قانونی است؟ قانونگذار در قواعد عمومی ثبت اعلام نموده است که دولت کسی را مالک می‌شناسد که ملک در دفتر املاک به نام او به ثبت رسیده است بدون توجه به اینکه بعد از ثبت، ملک در تصرف چه کسی است و هرکس که ملک مذکور به نام او در دفتر املاک ثبت شده است با اقدام مرجع قضایی خلع ید می‌گردد. منظور قانونگذار از «تصرف قانونی» در ماده ۱ قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی تبیین نشده و همچنین قانونگذار مقرر نموده که در صورت دسترسی داشتن به مالک اولیه باید نقل و انتقال به صورت رسمی از طریق دفاتر اسناد رسمی معمول گردد مگر اینکه مالک رسمی فوت کرده باشد و دسترسی به هیچ‌کدام از ورثه نباشد، یا مالک مفقودالاثر باشد و به هیچ‌کدام از ورثه دسترسی نباشد. املاک دولتی، مشمول مقررات این قانون نشده است و اشخاصی که در راستای

اجرای مقررات مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی قانون ثبت نسبت به املاک دولتی درخواست اجرای مقررات کردند و ظرف مهلت زمانی درخواست آن‌ها به ثبت محل واصل گردیده و به علت حجم زیاد کاری مورد رسیدگی در هیأت حل اختلاف واقع نگردیده، این‌گونه پرونده‌ها به علت عدم تعیین تکلیف در قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی، بلا تکلیف باقی مانده است. از دیگر تفاوت‌های دو قانون مقدم و مؤخر آن است که نحوه رسیدگی به اشتباهات فاحش و مؤثر در قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی و آیین‌نامه اجرایی آن به هیأت نظارت احاله گردیده است، در حالی که قبل از اجرای رأی همانند مقررات مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی قانون ثبت باید هیأت خود نسبت به اشتباه فاحش و مؤثر رسیدگی و اتخاذ تصمیم می‌نمود.

یکی دیگر از ملاحظات قانونی این است که شهرداری صدور مجوز ساخت در برخی مناطق را منوط به ارائه سند مالکیت از سوی متصرف می‌داند و از طرفی قانون، مشمول زمین‌های غیرزرعی و غیرباغی که فاقد بنا هستند نمی‌گردد. در نتیجه برای متقاضی، امکان صدور سند و ساخت بنا وجود ندارد. این مسئله باعث گردیده برخی از متقاضیان جهت اخذ سند مالکیت نسبت به ساخت و سازهای غیرمجاز اقدام نمایند. لذا به جهت جلوگیری از این امر بهتر است زمین‌های فاقد بنا مشمول قانون قرار گیرند.

از نکات مثبت قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی که در ماده ۱ صراحتاً به آن اشاره شده، تصریح قانونی‌بودن منشأ تصرفات توسط اشخاص و احداث ساختمان بر روی آن است. در متن مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی قانون ثبت، لزوم قانونی‌بودن تصرفات ذکر نشده بود که این امر، بروز مشکلات حقوقی و طولانی‌بودن بررسی‌های هیأت‌های حل اختلاف را فراهم نموده بود. از این رو اصلاح و تجدیدنظر انجام‌شده در این بند از قانون به طور کلی مطلوب و اثربخش به نظر می‌رسد (منشأ تصرفات بلامعارض متقاضی در مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی قانون ثبت، از طریق گزارش کارشناس محرز می‌گردد).

یکی دیگر از موارد و نکات مثبت قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی که حائز اهمیت بسیار است ترکیب هیأت‌های حل اختلاف می‌باشد. در متن قانون سابق اشاره شده بود که هیأت حل اختلاف متشکل از یک نفر قاضی، رئیس ثبت محل و یک نفر خبره ثبتی است و این امر موجبات بروز مشکلات و نارضایتی سازمان‌ها و وزارتخانه‌های دولتی ذی‌نفع را فراهم می‌نمود و گاهاً موجب بروز زمین‌خواری می‌شد که در قانون جدید، ترکیب اعضای هیأت حل اختلاف تغییر کرد و اعضای هیأت متشکل از یک نفر قاضی، رئیس ثبت محل و رئیس جهاد کشاورزی یا مسکن و شهرسازی حسب مورد تعیین گردیده‌اند. اصلاحیه ایجادشده خیلی مفید و راهگشا بوده و حافظ منافع دولت در اعمال متصرفات این قانون می‌باشد.

با عنایت به اینکه بخش اعظمی از تصرفات انجام‌شده و زمین‌خواری اشخاص، در املاک و اراضی ملی و دولتی بوده از این رو استثنا کردن این اراضی از شمول این قانون باعث جلوگیری اشخاص سودجو در تصرف اراضی ملی و دولتی شده و حتی باعث بروز مشکلات زیادی برای متصرفین سال‌های قبل می‌شود.

قانون اصلاح مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی قانون ثبت اسناد و املاک موقتی بوده و هر بار با تغییراتی برای مدتی محدود تمدید می‌گردید و مجریان قانون را در خیلی از موارد دچار مشکل و سردرگمی می‌کرد؛ چراکه هر بار با اصلاحاتی تصویب می‌شد که با قانون قبلی تفاوت فاحشی داشت و این امر تنها متقاضیان و اشخاص و مجریان را مواجه با اشکال اجرایی می‌نمود و باعث سوءاستفاده‌های افراد سودجو نیز می‌گردید؛ ولی قانون فعلی دائمی بوده و مشکلات مطروحه، در این قانون منتفی می‌باشد.

به علت جلوگیری از تعارضات حاصله در قانون قبلی، در این قانون پیش‌بینی شده است که متقاضیان در صورت عدم دسترسی به مالک اصلی می‌توانند تقاضای خود را مطرح نمایند و بار اثبات دلیل عدم دسترسی نیز به عهده متقاضی است که این امر نیز از نکات بسیار مهم قانون تعیین تکلیف می‌باشد.

صلاحیت تعیین تکلیف در خصوص املاک دولتی، از هیأت‌های رسیدگی سلب شده و جهت رفع مشکل متصرفان املاک دولتی، هر دو یا سه سال یک بار معمولاً

با تصویب مجلس برای مدتی محدود امکان واگذاری آن املاک به متصرفان مهیا می‌گردد؛ هرچند بهتر است قانونی دائمی در خصوص آن‌ها به تصویب برسد. در اجرای مواد 147 و 148 قانون ثبت مشاهده می‌شد که افراد سودجو پس از اتمام مهلت ثبت نام، قبوض رسید خود را با مبالغ بسیار بالا به غیر واگذار می‌نمودند، ولی با توجه به دائمی‌بودن قانون، همه افراد در هر زمان که بخواهند می‌توانند نسبت به ثبت نام اقدام نمایند و به دلیل فیزیکی‌بودن ثبت نام نیز امکان جابه‌جایی وجود داشت؛ اما با الکترونیکی‌شدن ثبت نام در قانون، دیگر امکان جابه‌جایی نوبت وجود ندارد.

گفتار سوم: مفاهیم کاربردی در قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی

اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی

با مطالعه و بررسی قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی مصوب 1390/09/20 مجلس شورای اسلامی و آیین‌نامه اجرایی قانون مذکور مصوب 1391/04/25 رئیس قوه قضاییه با اصلاحیه مواد ۱۷ و ۱۹ آن مورخ 1391/07/16، با برخی مفاهیم و اصطلاحات حقوقی و ثبتی مواجه می‌شویم که ضرورت دارد قبل از ورود به موضوع اصلی (رسیدگی هیأت حل اختلاف)، نسبت به هر یک آشنایی پیدا کنیم تا درک صحیحی از مواد قانونی داشته باشیم.

بند اول: انواع اراضی

ذکر این مهم خالی از فایده نیست که اراضی از جهات مختلف تقسیم‌بندی‌های گوناگونی دارند که در این کتاب به موارد مشمول در قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی و قانون اصلاحات ارضی خواهیم پرداخت.

در یک دسته‌بندی، اراضی را به اراضی موات و غیرموات تقسیم‌بندی می‌کنیم و از جهتی دیگر اراضی به دولتی و خصوصی، شهری یا روستایی، کشاورزی، مسکونی و تجاری تقسیم‌بندی می‌شود. زمین غیرموات شامل دایر و بایر است و زمین دایر مانند باغ، باغچه مشجر، مزروعی، ساختمان، تأسیسات و ترکیبی از آن‌ها می‌باشد. مرجع

اعلام‌کننده نوعیت در داخل محدوده شهر، کمیسیون ماده ۱۲ قانون زمین شهری است و مرجع اعتراض آن دادگاه عمومی حقوقی است و در خصوص باغات، علاوه بر کمیسیون ماده ۱۲، کمیسیون ماده ۷ آیین‌نامه الحاق موادی به لایحه قانونی حفظ و گسترش فضای سبز و مرجع اعتراض آن کمیسیون شورای شهر است. در حریم شهرها علاوه بر دو مرجع یادشده، کمیسیون تبصره ۱ ماده ۱ قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها. زمین از جهت کاربری به مسکونی، تجاری، باغی، زراعی، آموزشی نظامی، فضای سبز، عمرانی، فرهنگی و ... تقسیم می‌شود. قانونگذار در ماده ۲ قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی، اراضی ملی، دولتی، موات و منابع طبیعی را از شمول قانون استثنا نموده است و مطابق قوانین موضوعه، هر یک از اراضی مذکور دارای معنا و مفهوم مشخصی است که به شرح مختصر زیر تعریف می‌گردد.

۱. اراضی دولتی

دولت برای انجام خدمات عمومی و اجرای وظایف خود اموال گوناگونی در اختیار دارد. اموال دولتی دو دسته‌اند: دسته اول اموالی که ملک دولت است و دسته دوم اموال و مشترکات عمومی که برای استفاده عموم مردم است؛ مانند پل‌ها، موزه‌ها، معابر عمومی، ترکه بدون وارث، جنگل‌ها و زمین‌های موات.

۲. زمین انفال

این زمین‌ها شامل اراضی موات، جنگل‌ها، سر کوه‌ها، ته دره‌ها، رودخانه‌ها، زمین خراب و بایری که مالک مشخص ندارد و غیره می‌شود.

۳. اراضی موات

اراضی موات یک دسته از اراضی عمومی به شمار می‌آید که با توجه به نظریات فقهی فقها جزء انفال محسوب و به عنوان «مایختص بالامام» تعبیر می‌شود. پس از پیروزی انقلاب اسلامی، با صراحت مقررات وضع‌شده در این خصوص، اراضی موات

متعلق به دولت دانسته شده و اسناد مالکیت سابق این اراضی باطل اعلام گردیده است. عدم شناخت تعاریف اراضی، به‌خصوص اراضی موات و بایر موجب می‌گردد که احکام هر یک از این نوع اراضی تداخل پیدا کنند چنانکه در مرحله اجرا، خسارات جبران‌ناپذیری در اجرای قوانینی نظیر قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری و کیفیت عمران آن و دیگر قوانین مطرح می‌گردد. همچنین در قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری و کیفیت عمران آن مصوب ۱۳۵۸/۴/۵، در خصوص مالکیت این‌گونه اراضی اظهارنظر شده است.^۱

عناصر اراضی موات به این ترتیب می‌باشد:

الف) سابقه مالکیت خصوصی آن معلوم نباشد.

ب) مشغول به کشت و زرع و بنا و آبادی نباشد.

ج) بالفعل مالک نداشته باشد.

تعریف ماده ۲۷ قانون مدنی ناقص است؛ زیرا هر زمین معطل که در آن کشت و زرع و آبادی نباشد اسمش زمین موات نیست، بلکه ممکن است جزء اراضی متروکه باشد. اراضی متروکه دارای عناصر ذیل است:

الف) سابقه مالکیت خصوصی مسلمی داشته باشد.

ب) فعلاً مشغول به کشت و زرع و آبادی نباشد.

ج) مالک سابق از مالکیت آن قهراً یا به اختیار چشم پوشیده باشد؛ مانند زمینی که مالکان آن به‌وسیله زلزله از بین رفته باشند و ویران افتاده باشد. این اراضی هم از حیث تملک به حیازت و احیا در حکم اراضی موات بوده است. بر اثر توسعه معابر، اراضی متروکه هم معنی دیگری پیدا کرد. چنانچه بر اثر احداث خیابان، حاشیه ناچیز و ناموزونی از زمین ملک اشخاص در خارج از معبر قرار گیرد و برای ملک هم مفید نباشد، این زمین را که ملک شهرداری است متروکه و اراضی متروکه نامند؛ در این اصطلاح، بایر بلامالک هم به کار می‌رود.^۲

در قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری و کیفیت عمران آن مصوب ۱۳۵۸

۱. شمس، احمد، نظام حقوقی اراضی ملی‌شده، نشر دادگستر، چاپ دوم، تهران، ۱۳۸۵، ص ۱۰۵.

۲. جعفری لنگرودی، محمدجعفر، ترمینولوژی حقوق، انتشارات گنج دانش، چاپ هجدهم، تهران، ۱۳۸۶.

حکم اراضی موات مشخص گردیده و تعریف زمین موات به آیین‌نامه اجرایی آن محول شده است. در قانون نحوه واگذاری و احیای اراضی مصوب 1358، زمین موات این‌گونه تعریف شده است: زمین‌های موات زمین‌هایی است که سابقه احیا و بهره‌برداری ندارد و به صورت طبیعی باقی مانده است. در ماده 3 قانون اراضی شهری مصوب 1360/12/25 تعریف اراضی موات به شرح ذیل می‌باشد: اراضی موات شهری زمین‌هایی است که سابقه عمران و احیا نداشته باشد. در ماده 3 قانون زمین شهری مصوب 1366/6/22 نیز همین تعریف آمده است. اراضی موات مطابق این قوانین به دو دسته تقسیم می‌شوند: یکی اراضی موات شهری که زمین‌ها سابقه عمران و احیا نداشته باشد که در قلمرو قانون شهری قرار می‌گیرد و اراضی موات خارج از محدوده قانونی و حریم استحفاظی شهرها که مشمول قانون مرجع تشخیص اراضی موات و ابطال اسناد می‌باشند. دکتر کاتوزیان در کتاب اموال و مالکیت، دو شرط را در خصوص زمین‌های مباح و موات آورده است:¹

- مالک خاص نداشته باشد: پس اگر زمینی که ملک اشخاص است، به سبب اهمال مالکان، آباد نباشد در اصطلاح زمین موات و مباحه نامیده نمی‌شود. چنین زمینی را «بایر» می‌نامند و احیای آن از موجبات تملک نیست.

- آبادی و کشت و زرع در آن نباشد: آبادی زمین، به تناسب انتفاعی که از آن برده می‌شود متفاوت است. ولی در عرف، زمینی را که در آن درخت‌کاری و زراعت و ساختمان باشد آباد می‌گویند.

- زمین آباد معمولاً دارای مالک خاص است، مگر اینکه در اثر اعراض مالک یا جهات دیگر، مجهول‌المالک باشد.

به منظور حفظ مصالح عمومی و جلوگیری از خرید و فروش غیرعادی زمین‌های موات، ممکن است به موجب قوانین خاص، مقداری از این اراضی ملک دولت محسوب شود، چنانکه به موجب لایحه قانونی ثبت اراضی موات اطراف تهران مصوب 1334/5/16، تقاضای ثبت اراضی بایر بدون مالک و موات اطراف شهر

تهران، از تاریخ 1331/5/28 فقط از بانک ساختمانی پذیرفته می‌شود و هیچ‌کس نمی‌تواند به عنوان احیای اراضی تقاضای ثبت کند و این قاعده رفته‌رفته به اغلب شهرستان‌های مهم ایران سرایت داده شده است.¹

4. اراضی بایر

زمین بایر یا موات بالعارض یا بایر عارضی، زمینی است که آباد بوده و سپس خراب شده و ویران گردیده و آن بر دو قسم است:

- 1- سابقاً بدون تلاش انسان آباد شده و سپس ویران و خراب گردیده.
- 2- سابقاً با تلاش و کوشش انسان آباد شده و اکنون خراب و ویران شده است.²

پس این نوع زمین بایر را به سه دسته تقسیم کرده‌اند:

- 1- زمین بایری که از آثار نهرها و قرای باستانی مخروبه، به جا مانده و جز نام و نشانی از اقوام و ملیت‌های ساکن در آن‌ها چیزی باقی نیست. این‌گونه زمین‌ها را در حکم موات بالاصاله می‌دانند.
- 2- زمین‌های بایری را که دارای مالک بوده ولی اکنون صاحبان آن شناخته نیستند، مجهول‌المالک نامیده‌اند.
- 3- زمین‌های بایری که مالک معلوم و مشخص آن، از آن اعراض کرده و یا اعراض نکرده است.³

عناصر اراضی بایر به این ترتیب می‌باشد:

(الف) بالفعل مالک داشته باشد.

(ب) مشغول به کشت و زرع و آبادی نباشد.

(ج) مالک برای مدت نامعلوم و نامحدودی از آبادی آن چشم پوشیده باشد.⁴

اطلاق بایر بر موات به کمک قرینه مجاز است (تبصره 2 ماده 1 قانون راجع به

1. همان، ص 73.

2. حسینی، سید جعفر، مالکیت زمین در اسلام، ناشر و سال چاپ؟، صص 7 و 8.

3. بازگیر، یدالله، اراضی و آب، انتشارات فردوسی، چاپ سوم، تهران، 1384، ص 21.

4. جعفری لنگرودی، محمدجعفر، ترمینولوژی حقوق، پیشین، ص 27.

1. کاتوزیان، ناصر، اموال و مالکیت، انتشارات دادگستر، چاپ چهارم، تهران، بهار 1380، ص 73.

واگذاری زمین به تحصیل کرده‌های کشاورزی مصوب 1338/10/22).

نکته: برای تبدیل زمین دایر به بایر چه مدت زمانی در نظر گرفته شده است؟ برخی حد آن را سه سال و برخی پنج سال ذکر می‌کنند؛ یعنی از زمان سابقه عمران و آبادی مدت سه یا پنج سال گذشته باشد.

ذکر این زمان‌ها به صورت یکنواخت برای هر نوع اراضی بایر اعم از کشاورزی یا مسکونی که خارج یا داخل شهرها قرار گرفته باشند، مشکلی را حل نمی‌کند؛ زیرا معطل ماندن زمین کشاورزی در خارج از محدوده شهرها با در نظر گرفتن مقررات مربوط به آیش که بین یک سال تا پنج سال، برحسب نوع خاک و کشت و منطقه وقوع زمین، متغیر است با معطل ماندن زمین در داخل شهرها که دارای کاربری‌های مشخص بوده و عمران آن‌ها تابع ضوابط خاصی می‌باشد، متفاوت است.^۱

در مورد اراضی کشاورزی خارج از محدوده شهرها، می‌توان عدم عمران و احیای زمین را با رعایت زمان‌های تعیین شده برای آیش، ملاک بایر بودن تلقی نمود. اما در مورد اراضی داخل شهرها و شهرک‌ها به علت آنکه دارای کاربری مشخص می‌باشند، می‌توان گفت: چنانچه مالک طبق کاربری مصوب برای عمران آن اقدام به اخذ مجوز و پروانه و احداث بنا و تأسیسات ننماید زمین مزبور بایر تلقی می‌شود و حتی شاید بتوان گفت: اگر مالک، زمین خود را بدون رعایت کاربری مصوب بهره‌برداری کند مثلاً زمین، کاربری مسکونی دارد و مالک در آن اقدام به کشت گندم کند، نمی‌توان دایر بودن آن را پذیرفت. البته این امر مستلزم تصریح در قانون است و چنانچه به منظور حفظ ضوابط شهرسازی، دولت لازم بداند باید در این زمینه تعاریف قانونی از مجلس کسب نماید.^۲

5. اراضی دایر

اراضی دایر، اراضی آباد و آیش را می‌گویند در مقابل اراضی بایر و موات و

۱. بازگیر، یدالله، اراضی و آب، تهران، پیشین، ص 22.

2. همان، ص 23.

اراضی متروکه.^۱ اراضی دایر زمین‌هایی است که آن را احیا و آباد کرده‌اند و در حال حاضر دایر و مورد بهره‌برداری مالک است. زمین‌های دایر مشمول این قانون صرفاً اراضی کشاورزی یا آیش اعم از محصور یا غیرمحصور می‌باشد.^۲ در تعریف دیگر از اراضی دایر آمده است: اراضی دایر زمین‌های احیاء شده است که مستمر مورد بهره‌برداری است.^۳

در تعریف زمین بایر، باید حد عمران و آبادی مشخص شده تا معلوم شود چه حد و میزانی عمران و چه نوع احیا و آبادی، زمین را از بایر به دایر تبدیل می‌کند. همچنین زمین‌های دایری وجود دارد که علی‌رغم داشتن عمران و آبادی به دلیل اینکه عمران آن به دست کسی انجام نشده، نوع خاصی از اراضی را تشکیل می‌دهند که احکام کاملاً متفاوتی داشته و گاهی با احکام اراضی موات منطبق می‌گردد.

6. اراضی مشمول اصلاحات ارضی

طبق بند 11 از ماده 1 قانون اصلاحات ارضی مصوب 1339/2/26، «منظور از زمین در این قانون زمین زیر کشت یا آیش است که برای یک یا چند نوع از امور کشاورزی مورد استفاده قرار می‌گیرد.» تبصره ماده 3 قانون مزبور در مقام بیان اختیارات سازمان اصلاحات ارضی و مستثنیات حکم قانونی می‌گوید: «سازمان اصلاحات ارضی می‌تواند به استثنای اراضی زیر کشت و آیش و عرصه ساختمان‌ها و حریم قنوات و انه‌ار و معابر و مراتع بقیه اراضی واقع در محدوده دهات مورد تقسیم را طبق آیین‌نامه که به تصویب هیأت دولت خواهد رسید به متقاضیان ذی‌صلاحیت برای امور زراعی و دامداری بفروشد.» همچنین ماده 6 این قانون، زمین‌هایی را که طبق مقررات این قانون قابل تقسیم و واگذاری می‌باشد عبارت از: زمین‌های موات، زمین‌های بایر و همچنین زمین‌های مازاد بر حد نصاب می‌داند.

7. اراضی خالصه

۱. جعفری لنگرودی، محمدجعفر، ترمینولوژی حقوق، پیشین، ص 26.

۲. مواد 5 و 6 از قانون زمین شهری مصوب 1366/6/22.

۳. قانون احیا و نحوه واگذاری اراضی مصوب 1358/6/25.

در 14 مهر 1310 قانونی موسوم به قانون راجع به خالصجات و قرضه‌های فلاحتی و صنعتی تصویب شد و در این راستا به ترتیب، قانون اجازه واگذاری اراضی خالصه خوزستان (1314) و قانون فروش خالصجات اطراف تهران (1316) به تصویب رسید. در تاریخ 1334/5/21 قانون تأسیس بنگاه خالصجات کشور وضع می‌گردد و در اجرای ماده 1 آن، بنگاه خالصجات تحت نظر وزارت کشاورزی تأسیس می‌شود. ماده 12 این قانون، دارایی بنگاه مذکور را که دارای شخصیت حقوقی و استقلال مالی بوده است برمی‌شمارد و بند (الف) آن می‌گوید: «خالصجات اعم از املاک مزروعی و مستغلات و مراتع و جنگل‌ها و اراضی». تبصره این بند، جنگل‌های خالصه را تابع مقررات قانون جنگل‌ها و تحت نظر و اداره بنگاه جنگل‌ها قرار می‌دهد. اراضی خالصه از حیث ماهیت و موقعیت جغرافیایی مقید و محدود نمی‌باشد و می‌تواند هر نوع از انواع زمین و در همه جای مملکت واقع باشد و تنها استثنای وارد بر آن اراضی جنگلی و مرتعی است. در تیر ماه 1346 قانون انحلال بنگاه خالصجات تصویب و بنگاه موصوف منحل می‌گردد و کلیه دهات و باغ‌ها و مزارع و اراضی مزروعی و مسلوب‌المنفعه و بایر و کویری و باتلاقی به خالصه به کلیه حقوق و دعاوی بنگاه خالصه به سازمان اصلاحات ارضی کشور واگذار می‌شود.

8. نسق زراعی

نسق زراعی که به آن نسق زراعتی نیز گفته می‌شود، به اراضی دایر و آیش اطلاق می‌گردد که دارای ویژگی‌ها و مشخصات زیر می‌باشد:

(الف) نسق متعلق به زارع و کشاورز است.

(ب) مالک نیز مانند زارع، دارای نسق زراعی است.

(ج) کارگر مزرعه صاحب نسق زراعی نیست.

به عبارت دیگر، آن قسمت از اراضی که برابر سابقه مذکور، برای کشاورزی و زراعت در دست کشاورز است، نسق زراعی او را تشکیل می‌دهد که در ماده ۱ قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی مورد اشاره

قرار گرفته است. نسق در لغت به معنای روش است و در اصطلاح عبارت است از: «قواعد و نظام عرفی و حقوقی در استفاده از آب و زمین در اراضی مزروعی آبی و دیمی» و به عبارت دیگر، «عملکرد عمرانی کسی که به آبادی زمین اقدام کرده است» که در بند ۵ ماده ۹ لایحه قانونی واگذاری و احیاء اراضی در حکومت جمهوری اسلامی ایران مصوب 1358/6/25 شورای انقلاب (اصلاحی 1359/1/26) آمده است. با این وصف، «زارع صاحب نسق» به افرادی اطلاق می‌گردد که در زمین‌های مزروعی حق نسق داشته باشند، اما منظور از زارع صاحب نسق در چارچوب قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی و قانون اصلاحات ارضی و سایر مقررات، زارعی است که در اجرای قوانین و مقررات مربوط به اصلاحات ارضی، زمین به ایشان واگذار گردیده است.

در عین حال بند ۱ ماده ۱ آیین‌نامه اصلاحی آیین‌نامه اجرایی قانون تکلیف اراضی اختلافی موضوع اجرای ماده ۵۶ قانون حفاظت و بهره‌برداری از جنگل‌ها و مراتع کشور مصوب 1367/6/22 (اصلاحی 1373/7/16) وزارت جهاد سازندگی، زارعان صاحب اراضی نسقی را این‌گونه تعریف نموده است: «زارعین صاحب اراضی نسقی به افرادی اطلاق می‌گردد که بر اساس قوانین و مقررات اصلاحات ارضی، نسق زراعی به آن‌ها واگذار گردیده و یا در آمارهای مربوط به عنوان زارع صاحب نسق زراعی قید شده باشد». بند ۵ ماده ۱ آیین‌نامه اجرایی قانون ابطال اسناد و فروش رقبات، آب و اراضی موقوفه مصوب جلسه مورخ 1374/3/3 به شماره ۱۱۴۶ت ۱۲۸۷۴هـ هیأت وزیران، زارع صاحب نسق را این‌گونه تعریف نموده است: «زارع صاحب نسق: کسی است که مالک زمین نیست و با دارا بودن یک یا چند عامل زراعتی شخصاً یا با کمک خانواده خود در اراضی موقوفه زراعت می‌نماید و مقداری از محصول را به صورت نقدی یا جنسی به عنوان اجاره‌بها به موقوفه می‌دهد و نسق مورد زراعت وی مشمول قوانین اصلاحات ارضی بوده است.»

9. نسق اولیه

نسق اولیه عبارت است از: مقدار سهم زارع صاحب نسق که وزارت اصلاحات

ارضی وقت در اجرای قوانین و مقررات مربوط به اراضی در اختیار زارع صاحب نسق قرار داده است و علت اینکه تبصره ۲ ماده ۶ قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی از اصطلاح «نسق اولیه» نام برده است در راستای جلوگیری از خرد شدن اراضی زراعی به قطعات کوچک‌تر می‌باشد. به همین جهت تبصره ۲ ماده ۶ این قانون، تفکیک و افراز نسق‌های زراعی و باغات را فقط به میزان نسق اولیه بلامانع اعلام نموده است.

10. اراضی ملی

جنگل‌ها و مراتع از اموال عمومی و یا به تعبیر فقها و قانون اساسی، از جمله انفال محسوب می‌شود و بسیار مورد توجه قانونگذار قرار گرفته و از اهمیت و جایگاه ویژه‌ای در ادامه حیات اجتماعی و اقتصادی مملکت برخوردار می‌باشد^۱ و ویژگی خاص خود را دارد. در مقایسه اراضی ملی و موات باید گفت: اراضی ملی قابلیت استفاده دارد ولی موات هیچ قابلیت استفاده‌ای ندارد. مرتع در آن گونه‌های جنگلی و گیاهان جنگلی برای دام است. ماده 64 قانون حفاظت و بهره‌برداری از جنگل‌ها و مراتع مصوب 1346/5/25 مقرر می‌دارد: «مساحت مراتع مذکور در بند ب ماده 4 قانون ملی‌شدن جنگل‌ها حداکثر تا دو برابر مساحت اراضی مزروعی و آیش و باغات و قلمستان خواهد بود. ...» آیین‌نامه اجرایی قانون ملی‌شدن جنگل‌ها و قانون حفاظت و بهره‌برداری از جنگل‌ها و مراتع در بند 1 از ماده 1، جنگل و بیشه را چنین تعریف می‌کنند: جنگل یا بیشه عبارت از: جنگل یا بیشه‌ای است که به وسیله اشخاص ایجاد نشده باشد. در تعریفی دیگر در شق هفتم ماده 1 آیین‌نامه اجرایی لایحه قانونی نحوه احیای و اراضی مقرر گردیده است: «الف- جنگل‌ها یا بیشه طبیعی، مجتمعی متشکل از عرصه و هوایی و مرکب از موجودات از منشأ نباتی (مانند درخت، درختچه، نهال، علف و خزه) و حیوانی صرف‌نظر از درجه تکامل به نحوی که دست بشر در ایجاد آن دخیل نبوده است.»^۲

۱. شمس، احمد، نظام حقوقی اراضی ملی‌شده، پیشین، ص 30.

2. همان، ص 32.

11. اراضی موقوفه

موقوفه غیرمنقول، گونه‌ای خاص از اراضی و املاک است که نظام حقوقی ویژه‌ای دارد. خاص بودن این‌گونه اراضی و املاک به دلیل نوع مالکیت آن‌هاست. قانون مدنی ایران با اقتباس از فقه امامیه، احکام مفصلی در مورد وقف و آثار آن، شرایط و انواع وقف، شرایط واقف و موقوف‌علیهم موقوفه و اداره آن، شرایط تولیت و متولی موقوفه، نظارت بر اعمال متولی و صلاحیت‌های ناظر و امثال این‌ها مقرر داشته است. با وجود این به نظر می‌رسد تنها راه تشخیص نوع مالکیت موقوفه شناخت ماهیت حقوقی آن است. ماده ۳ قانون تشکیلات و اختیارات سازمان حج و اوقاف و امور خیریه مصوب ۲ دی ماه ۱۳۶۳، راجع به ماهیت حقوقی موقوفه اعلام می‌دارد: «هر موقوفه دارای شخصیت حقوقی است و متولی یا سازمان حسب مورد نماینده آن می‌باشد.» بنابراین، موقوفه را باید واجد شخصیت مستقلی محسوب کرد که موجودیت دارد و می‌تواند دارای حق و تکلیف شود. پس به تبع آن باید اموال غیرمنقول وقف‌شده را نیز در مالکیت موقوفه دانست و چنانکه ماده مذکور تصریح کرده است، اقدامات متولی یا سازمان اوقاف فقط به نمایندگی از طرف این شخصیت حقوقی خواهد بود. نحوه اداره اراضی و املاک متعلق به موقوفه همان است که واقف معین کرده و دخالت سازمان اوقاف در اراضی و املاک موقوفه محدود و مقید به تحقق شرایط خاصی است.

برابر ماده 55 قانون مدنی، «وقف عبارت است از اینکه عین مال حبس و منافع آن تسبیل شود.» با وصف مذکور می‌توان اراضی موقوفه را این‌گونه تعریف نمود: «اراضی‌ای که واقف به موجب عقد وقف، عین آن را حبس و ثمره و منافع آن را در اختیار یک یا چند نفر محصور یا غیرمحصور برای مصرف معین قرار داده باشد.» رویکرد قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی نسبت به اعیانی‌های مستحدثه در اراضی موقوفه در ماده ۹ این قانون بیان شده است: «در صورتی که تمام یا بخشی از اعیان در اراضی موقوفه احداث شده باشد، هیأت با موافقت متولی و اطلاع اداره اوقاف محل و رعایت مفاد وقف‌نامه و چنانچه متولی منصوص نداشته باشد با موافقت اداره اوقاف و رعایت مفاد وقف‌نامه و

مصلحت موقوف‌علیه‌هم و با در نظر گرفتن جمیع جهات به موضوع رسیدگی و پس از تعیین اجرت عرصه و حقوق موقوفه که حداکثر ظرف دو ماه توسط اداره مذکور صورت می‌گیرد به صدور رأی اقدام می‌کند. ...»

بر اساس ماده ۵۷ قانون مدنی، صحت وقف منوط به مالکیت واقف است. مثلاً اراضی موات، ملک واقف تلقی نمی‌شود تا او بتواند آن‌ها را وقف کند. به همین دلیل در بخش اول تبصره ۳ ماده ۱۰ قانون زمین شهری می‌خوانیم: «راضی وقفی به وقفیت خود باقی است ولی اگر زمینی به عنوان وقف زمین موات ابطال و در اختیار دولت قرار می‌گیرد ...». بنابراین در صورت اثبات موات بودن زمین وقف‌شده، چنین وقفی باطل است. اما متقابلاً باید توجه داشت که اگر متولی موقوفه، وقف‌شده را رها نماید، وقفیت آن زائل نمی‌شود و چنین موقوفه‌ای زمین بایر تلقی می‌شود. قانونگذار در مواد ۱۱ و ۲۷ تا ۳۱ قانون ثبت، راجع به لزوم درخواست ثبت موقوفات غیرمنقول و تنظیم اظهارنامه ثبتی به نام موقوفه، مستندات و نحوه تصرفات موقوفه، تصرفات اشخاص به نام وقف، متقاضی ثبت موقوفه، اختیار و تکلیف متولی با سازمان اوقاف راجع به تسلیم اعتراض نسبت به درخواست ثبت دیگران و یا اعتراض به عملیات تحدید حدود املاک دیگر و همچنین اعتراض به منظور حفظ حقوق ارتفاقی موقوفه و مانند این‌ها مقرراتی پیش‌بینی نموده است. اما باید توجه داشت که وقف اموال غیرمنقول امتیاز ویژه‌ای برای موقوفات ایجاد نمی‌کند، مگر آنچه که در قوانین آمده است. مثلاً واقف نمی‌تواند برخلاف قوانین آمره، ترتیبی برای اداره موقوفه تعیین کند. ماده ۶۱ قانون مدنی در این باره مقرر می‌دارد: «وقف بعد از وقوع آن به نحو صحت و حصول قبض لازم است و واقف نمی‌تواند از آن رجوع کند یا در آن تغییری بدهد یا از موقوف‌علیه‌هم کسی را خارج کند یا کسی را داخل در موقوف‌علیه‌هم نماید یا با آن‌ها شریک کند یا اگر در ضمن عقد متولی معین نکرده بعد از آن متولی قرار دهد یا خود به عنوان تولیت دخالت کند.» رأی وحدت رویه شماره ۱۸۶۹ مورخ ۱۳۳۵/۹/۶ هیأت عمومی دیوان عالی کشور که در این خصوص صادر شده گویای همین موضوع است. البته نظیر این‌گونه التزام‌ها، برای متولیان موقوفات هم

وجود دارد. موقوفه خود نیز در بسیاری از امور وضعی شبیه سایر مالکان دارد. برای نمونه باید یادآوری کرد که هرگونه تفکیک و افراز اراضی و املاک موقوفه باید طبق مقررات مربوطه نظیر ماده ۱۰۱ قانون شهرداری و ماده ۱۵۴ اصلاحی قانون ثبت و ماده ۱۵ قانون زمین شهری صورت گیرد و از این حیث تفاوتی میان موقوفه و دیگر مالکان وجود ندارد. اما در خصوص قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی و بر مبنای ماده ۹ قانون موصوف، در صورتی که اعیان به طور کلی یا به طور جزئی در اراضی موقوفه احداث شده باشد هیأت حل اختلاف با موافقت متولی و اطلاع اداره اوقاف محل و نیز رعایت مفاد وقف‌نامه و مصلحت موقوف‌علیه‌هم و همچنین در نظر گرفتن جمیع جهات، نسبت به تعیین اجرت زمین اقدام می‌نماید. در صورتی که موقوفه متولی منصوص نداشته باشد اقدامات مذکور با موافقت اداره اوقاف کفایت می‌کند. مستند به ماده ۱۲ قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی، پس از تعیین اجرت عرصه و حقوق موقوفه، رأی صادره به اداره اوقاف ابلاغ می‌شود تا پس از دریافت اجرت، نماینده خود را جهت تنظیم سند اجاره نسبت به عرصه موقوفه اقدام و در غیر این صورت اداره ثبت پس از اطمینان از پرداخت اجرت زمین یا تودیع بهای آن نسبت به تنظیم سند انتقال مبادرت می‌نماید. هیأت در رأی صادره نیز می‌بایست تکلیف اداره ثبت را نسبت به مورد برای صدور سند مالکیت کل یا جزء اعیان با قید اجرت زمین موقوفه معین نماید.

12. اراضی دارای سابقه ثبتی

این‌گونه اراضی به املاکی اطلاق می‌گردد که به ثبت عمومی رسیده و مطابق ماده ۱۱ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰ نسبت به آن‌ها تقاضای ثبت شده و دارای پلاک ثبتی مشخصی است و اظهارنامه آن تکمیل و به ثبت محل بازگردانده شده است. با این وصف، اراضی‌ای که دارای سابقه ثبتی نیست، برابر ماده ۱ قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی، قابل طرح در هیأت حل اختلاف موضوع قانون مذکور نمی‌باشد. املاک مجهول‌الملک ثبتی به نحوی که اظهارنامه برای شش دانگ پلاک ثبتی پذیرفته نشده یا تقدیم نشده

از شمول رسیدگی قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی خارج است، اما چنانچه نسبت به قسمتی از یک پلاک ثبتی به عنوان مثال فقط برای یک دانگ مشاع آن قبلاً اظهارنامه ثبتی پذیرفته نشده یا تقدیم نشده و پنج دانگ مشاع دیگر دارای اظهارنامه ثبتی است، هیأت حل اختلاف موضوع قانون مذکور مجوز ورود به رسیدگی برای یک دانگ مشاع برابر ماده ۱۳ قانون یادشده را دارد. این گونه اراضی به دو قسم تقسیم می‌شوند:

۱- اراضی و املاکی که در دفتر املاک مسبوق به سابقه ثبت بوده و مالک با تجزیه و اشاعه آن، به صورت مبايعه‌نامه عادی، مالکیت آن را به دیگری ابتیاع نموده است.

۲- اراضی و املاکی که مستند به بند (ب) ماده ۱۳ و تبصره ذیل آن در جریان ثبت می‌باشد و در اصطلاح ثبتی بدان لفظ املاک جاری اطلاق می‌گردد. با این تغییر اراضی و املاک مجهول‌المالک (املاکی که اظهارنامه آن از طرف مستدعی ثبت و به ادارات متبوع برگشت نخورده) از شمول رسیدگی این قانون مستثنی و خارج تلقی می‌گردد.

بند دوم: املاک مشاع و مفروز

ملک مشاع بین یک یا چند شریک مشترک است به نحوی که هر یک از شرکا به نسبت مالکیت، در ذرات آن ملک شریک می‌باشند و تصرفات هر یک از شرکا و سهامداران در صورتی که بدون اذن یا خارج از حدود اذن باشد، فضولی بوده و تابع مقررات فضولی خواهد بود. مال مشاعی در نتیجه قرارداد یا به نحو قهری به وجود می‌آید. ملک مفروز در اصطلاح ثبتی و قضایی عبارت است از: ملکی که سهم مشاع شریک یا شرکا جدا گردیده است و یا اینکه ملک بیش از یک مالک ندارد. افزاز در اصطلاح حقوقی عبارت است از: دعوای شریک مال مشاع علیه شریک دیگر به منظور تقسیم مال مذکور در صورت عدم تراضی بر تقسیم آن مال مشاع که با تقسیم مرادف است. در نتیجه افزاز، ملک به نحو شش دانگ در مالکیت یک شخص قرار می‌گیرد. در آیین‌نامه این قانون، برای هر یک از متقاضیان مشاعی، یک پرونده

تشکیل می‌گردد و برای هر یک نقشه جداگانه ترسیم و این است که موجب افزایش هزینه‌ها می‌گردد.

بند سوم: املاک جاری

ملکی را که اظهارنامه ثبتی برای آن تنظیم گردیده اعم از اینکه تحدید حدود شده یا نشده باشد اما تاکنون در دفتر املاک ثبت نگردیده «ملک جاری» گویند که در مقابل آن «ملک ثبت‌شده» است، بدین معنا که به محض ثبت ملک در دفتر املاک، ملک ثبت‌شده محسوب می‌گردد. با وصف مذکور چنانچه هر یک از عملیات مقدماتی ثبت (اعم از تنظیم اظهارنامه، انتشار آگهی‌های نوبتی تحدید حدود اربعه ملک، سپری شدن مهلت اعتراض و در صورت اعتراض، صدور حکم نهایی) بر روی ملک در حال انجام باشد ملک جاری است. به محض ثبت در دفتر املاک، ملک ثبت‌شده محسوب و از حالت ملک جاری خارج می‌گردد که ماده ۱۴ قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی و بند ۸ ماده آیین‌نامه اجرایی آن قانون به آن پرداخته است و املاک جاری نیز مشمول رسیدگی هیأت حل اختلاف موضوع قانون مذکور می‌باشند.

در تبصره ۱ ماده ۱۷ قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی عبارت «بقایای ثبتی» به کار رفته است که یک اصطلاح ثبتی است و در اصطلاح ثبتی و رویه جاری در ادارات ثبت و املاک کشور به هزینه‌های مربوط به املاک جاری، بقایای ثبتی گویند.

بند چهارم: املاک اختصاصی شهرداری

شهرداری دارای دو نوع اموال است: اموال و مشترکات عمومی و اموال اختصاصی. شهرداری مانند سایر اشخاص حقیقی و حقوقی دارای اموال (املاک) اختصاصی است؛ مانند ساختمان اداری که از طریق بیع یا عقد معین یا عقد نامعین تحصیل نموده است. همچنین دارای یک مجموعه مشترکات و اموال عمومی است که از طریق عقد تحصیل نموده است؛ مانند راه عمومی (کوچه خیابان و ...) پل‌ها، آب‌انبارهای عمومی، میدانه‌ها، قنات‌ها و چاه‌های عمومی (مورد استفاده عموم)،

فضای سبز، پارک‌ها و بوستان‌های شهری، آرامگاه‌ها و حتی برخی چراگاه‌های عمومی که مالک خاص ندارند که متولی آن علی‌الاصول شهرداری است مگر اینکه موقوفه باشد. در تبصره ماده ۱۰ قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی آمده است که شهرداری‌ها می‌توانند صرفاً نسبت به اموال اختصاصی خود با انتقال ملک به متصرف موافقت نمایند که این موضوع حق مربوط به اموال اختصاصی شهرداری است نه اموال و مشترکات عمومی.

بند پنجم: اموال مستثنی از قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی

قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی مصوب 1390/9/20 فراگیر نیست، بلکه مطابق ماده ۲ قانون مذکور برخی از اراضی از شمول آن قانون مستثنی شده‌اند که به آن اشاره می‌شود:

۱) اراضی دولتی

۲) اراضی عمومی

۳) اراضی ملی

۴) اراضی منابع طبیعی

۵) اراضی موات

اموال دولتی مشمول مقررات این قانون نشده و اشخاصی که در راستای اجرای مقررات مواد 147 و 148 اصلاحی قانون ثبت، نسبت به اموال دولتی درخواست اجرای مقررات کردند و در ظرف مهلت زمانی درخواست آن‌ها به ثبت محل واصل گردیده و به علت حجم زیاد کاری مورد رسیدگی در هیأت حل اختلاف واقع نگردیده لذا این‌گونه پرونده‌ها به علت عدم تعیین تکلیف در قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی، بلا تکلیف باقی مانده است. بدیهی پس از استعلام ثبتی یا استعلام از وزارتخانه‌های جهاد کشاورزی و راه و شهرسازی به وضعیت هر یک از زمین‌ها که مشمول قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی بوده یا نبوده، می‌توان پی برد.

با عنایت به اینکه بخش اعظمی از تصرفات انجام‌شده و زمین‌خواری اشخاص در اموال و اراضی ملی و دولتی بوده از این رو استثنا کردن این اراضی از شمول این قانون باعث جلوگیری اشخاص سودجو در تصرف اراضی ملی و دولتی شده و حتی باعث بروز مشکلات زیادی برای متصرفین سال‌های قبل می‌شود.

بند ششم: ساختمان احداث شده

منظور از ساختمان در این ماده نوعی سازه مسقف است که با مصالح ساختمانی خاص طراحی و ساخته می‌شود. ساختمان متشکل از زیربنا، زیرستون، کف، سقف، خدمات لوله‌کشی و ساختمانی با ملحقات و متعلقات و منصوبات و امتیازات (آب، برق و ...) می‌باشد که کاربری آن شامل مسکونی، آموزشی، تجاری، صنعتی و اداری ... می‌باشد. لذا اطلاق لفظ ساختمان احداث‌شده را نباید به اعیانی (چهاردیواری) تعمیم داد. ماده 1 قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی به‌جای اعیانی، ساختمان قید نموده به طوری که شامل ساختمان‌هایی می‌شود که بر روی عرصه‌های احداث‌شده با سابقه ثبتی است و منشأ تصرف متصرفان نیز قانونی است. به نظر می‌رسد به این ماده ایراد اساسی وارد است. ماده عنوان کرده ساختمان‌هایی که بر روی اراضی احداث شده است و مشخص نکرده که آیا در ساختمان مذکور عرصه با اعیان باید تناسب داشته باشد یا خیر و یا ساختمان مذکور باید امتیازات آب، برق، گاز و تلفن دارا باشد یا خیر؟

بند هفتم: تصرف مالکانه

در قوانین و مقررات ثبتی تعریفی از تصرف نیامده است. قانون مدنی در ماده ۳۵ می‌گوید: «تصرف به عنوان مالکیت دلیل مالکیت است مگر اینکه خلاف آن ثابت شود.» که این تعبیر نیز موقتاً به اماره‌بودن تصرف اشاره دارد و در حقیقت تعریف محسوب نمی‌شود و فرض قانونگذار این است که هرکس مالی را در تصرف دارد این تصرف به عنوان مالکیت تلقی می‌شود. در فقه، از تصرف تحت عنوان «قاعده ید» یاد شده است. عده‌ای از حقوقدانان تصرف را به استیلائی مادی و عرفی انسان بر مالی

به قصد استفاده از آن به نفع خود تعریف کرده‌اند.^۱ در این تعریف، مبنا و منشأ تصرف شرط نیست. لذا تصرفات غیرقانونی و غصب را نیز شامل می‌شود.

عده‌ای از حقوقدانان، تصرف را سلطه و اقتدار مادی شخص بر مالی به طور مستقیم یا با واسطه غیر خوانده‌اند و تصرف برخلاف رضایت مالک را سلطه و اقتداری نامشروع محسوب نموده و تصرف غاصبانه دانسته و گفته‌اند که اگر کسی برای اثبات مالکیت خود به تصرف استناد کند و از اماره قانونی مزبور کمک جوید کافی است که تصرفات مالکانه فعلی خود را ثابت نماید و لازم نیست که منشأ و مبدأ تصرف خود را بیان نماید.

تعدادی از نویسندگان حقوق ثبت، ضمن اشاره به اینکه تعریف دقیقی از تصرف در متون قانونی نیامده است، از قوانین و مقررات مربوط چنین نتیجه گرفته‌اند که تصرف، استیلای بر مال است به نحوی که هر نوع عملی بتوان در مورد مال انجام داد و به هر نحو از آن منتفع شد و درباره آن تصمیم گرفت و تصرف را وقتی دلیل مالکیت دانسته‌اند که منشأ آن معلوم نباشد والا در صورتی که منشأ آن معلوم باشد باید آن منشأ قانوناً سبب مالکیت یا انتقال مالکیت باشد و تصرف غاصبانه نمی‌تواند دلیل مالکیت باشد و تصرف مستند به انتقال گرفتن از غیر، در صورتی که مالکیت انتقال‌دهنده و صحت انتقال محرز باشد مجاز شناخته می‌شود.

این تعریف به ماهیت تصرف در حقوق ثبت املاک نزدیک‌تر است؛ چراکه در حقوق ثبت، تصرفی دلیل مالکیت است که منشأ آن معلوم باشد. به عبارت بهتر، در مرحله رسیدگی به درخواست ثبت که نماینده مأمور جهت تحقیق و احراز تصرف و تنظیم اظهارنامه ثبتی به محل وقوع ملک مراجعه می‌کند، بدون احراز و تشخیص منشأ مالکیت متقاضی ثبت، نمی‌تواند نسبت به تنظیم صورت‌مجلس احراز تصرف و تنظیم اظهارنامه ثبتی به نام وی، اقدام کند و تصرفات متقاضی باید تصرف به عنوان مالکیت باشد کما اینکه بخش اول تبصره ذیل ماده ۱۱ قانون ثبت می‌گوید: «در مورد اراضی و املاکی که آثار تصرف مالکانه فعلی کسی نسبت به

آن‌ها موجود نباشد درخواست ثبت از کسی پذیرفته می‌شود که بر مالکیت، یا بر تصرف سابق خود به عنوان مالکیت یا بر تصرف خود به عنوان تلقی از مالک یا قائم‌مقام قانونی مدارکی داشته باشد ...»

تصرف ممکن است فرع بر مالکیت باشد یا در حدود مالکیت، یا در حدود مالکیت مؤثر باشد؛ مانند تصرف در مورد حيازت مباحات.

تصرف ممکن است به اتلاف مال یا اداره مال یا انتفاع از مال باشد.

تصرف مالک در مال خود ممکن است تام باشد (یعنی به اتلاف یا اداره یا انتفاع) و یا ناقص باشد؛ مانند تصرفات مبیع در مورد عمری و رقبی و سکنی که حق فروش دارد و حق اتلاف ندارد.

متصرف ممکن است تام‌التصرف باشد یا ناقص‌التصرف؛ مانند:

الف- تصرف ورشکسته که در اموال خود محجور است. ولی تصرف به وکالت یا وصایت می‌توان کرد.

ب- مانند تصرف دولت خودمختار نسبت به دولت مرکزی.

تصرف ممکن است اصلی یا فرعی باشد. اگر باد بوزد و جامه کسی به حیات کسی افتد همسایه به تبع تصرف در خانه خود متصرف جامه است.

تصرف ممکن است عدوانی باشد (مانند تصرف دزد و غاصب و غارتگر) یا نباشد خواه مالکانه باشد خواه امانی؛ مانند تصرف بایع در مبیع قبل از اقباض.

تصرف ممکن است به عنوان ملک یا وقف باشد و یا اداره اموال غیر.

تصرف ممکن است از جانب غیر باشد؛ مانند تصرف مستأجر که از جانب موجر است.

از این سخنان پیداست که تصرف اعم از ید است.^۱

بعضی از نویسندگان حقوق ثبت، ضمن اشاره شایسته به عدم تعریف دقیق از تصرف در قوانین و مقررات، از مجموع مواد قانونی چنین مستفاد نموده‌اند که تصرف عبارت است از: استیلای به مال به نحوی که هر نوع عملی بتوان در مورد مال انجام داد و به هر نحو از آن منتفع شد و درباره آن تصمیم گرفت و تصرف

۱. جعفری لنگرودی، محمدجعفر، ترمینولوژی حقوق، انتشارات گنج دانش، چاپ ششم، تهران، ۱۳۷۲.

وقتی دلیل مالکیت است که منشأ آن معلوم نباشد و در صورتی که منشأ آن معلوم باشد باید آن منشأ قانوناً سبب مملک یا انتقال باشد.

همچنین می‌توان تصرف را به اعتباری به دو نوع تقسیم کرد:

1- تصرف مادی که در آن، تصرفات با یکی از حواس پنج‌گانه قابل حس و درک است؛ مانند تصرف به صورت پی‌کنی، ایجاد حصار، احداث دیوار یا ابنیه، غرس اشجار، کشت و زرع و امثال آن‌ها، که به سهولت و بدون مانع، قابل حس و درک است. در خصوص تصرفات مادی باید اضافه نمود که در رویه عملی اصولاً وجود حصار و حد فاصل^۱ در ملک الزامی است؛ زیرا حصار محدوده ملک را از چهار طرف مشخص نموده و وجود آن دلالت بر عدم تجاوز به املاک مجاور را می‌نماید؛ زیرا در صورت تجاوز، مجاورین مانع از ایجاد حصار می‌شوند. حد فاصل با توجه به عرف محل می‌تواند دیوار، فنس، پی، مرز و هر مورد دیگری که حد فاصل باشد تعیین گردد. همچنین از ظاهر ماده 1 برمی‌آید که زمین‌هایی که به صورت باغ یا اراضی کشاورزی نبوده و فاقد بنا می‌باشند، حتی با وجود داشتن دیوار، مشمول این قانون نمی‌باشند؛ زیرا از نظر قانونگذار، دیوار، بنا نبوده و در واقع حصار محسوب است.

2- تصرف معنوی که در آن ممکن است شخصی به موجب سبب یا اسباب قانونی، مالک ملکی باشد، اما آثار تصرفات مادی وی بر آن ملک مشهود و معلوم نباشد. برای نمونه می‌توان به مالکیت خریدار در سند رسمی بیع اشاره نمود.

1. عناصر تصرف

1-1. استیلاء و وضع ید

استیلاء و وضع ید مهم‌ترین رکن مادی تصرف به عنوان مالکیت تلقی می‌شود و عبارت است از: رابطه مادی بین شخص و ملک که بر اساس آن، متصرف با وضع

۱. حد فاصل عبارت است از آثار مشخص کننده هر حد یا مجاور که در ماورای آن ملک مجاور است مانند دیوار، پی و غیره. نسبت به حد فاصل ممکن است تعلق مالکیت آن برای مالک مورد تحدید یا مجاور باشد یا به حالت اشتراک و یا مجزا از یکدیگر هر یک از مالکین دارای حد فاصل باشند (تفکریان 1392، 71 و 72)

ید و استیلاهی بر ملک می‌تواند بدون مانع نسبت به اعمال حق خود اقدام نماید و این اعمال سلطه باید به صورت فعل مادی باشد؛ زیرا به صرف اعمال حقوقی مانند خرید یا اجاره نمی‌توان شخصی را دارای استیلا و اقتدار بر ملک محسوب نمود. در این باره داوری عرف بهترین معیار برای قبول یا رد استیلاهی بر ملک به نظر می‌رسد. مثلاً در مورد تصرف، عنصر استیلا به اشکال گوناگون مانند سکونت در آن و یا تعمیر بنا و یا انواع مداخلات مادی دیگر تحقق می‌یابد.

2-1. قصد و اراده

قصد و به طور کلی اراده متصرف به منظور اعمال آنچه که در حق خود در ملک مورد تصرف می‌داند، عنصر و رکن معنوی تصرف به عنوان مالکیت به شمار می‌آید. این قصد و اراده مصادیق گوناگونی دارد. در مرحله تقاضای صدور سند، قصد متصرف، تثبیت مالکانه و در نهایت امر، به ثبت رساندن ملک به نام خود است. بنابراین قصد و اراده متصرف، نیروی باطنی او به منظور خارج ساختن ملک از تصرف دیگران و اعمال سلطه خود در راستای استفاده و بهره‌مندی از آن است.

2. شرایط تصرف

1-2. مالکانه بودن تصرف

تصرف باید به عنوان مالکیت باشد؛ زیرا ممکن است در فرضی متقاضی، تصرفاتی آشکار و حتی بلامنازع داشته باشد اما تصرفات وی مالکانه نباشد و استیلاهی سایر متصرفین به جز تصرف به عنوان مالکیت (مانند تصرفات مستأجر در عین مستأجره)، برای متصرف، حق مالکیت نسبت به عین ایجاد نمی‌کند.

2-2. مشروع بودن تصرف

به رغم حمایت گسترده‌ای که به منظور حفظ نظم عمومی از تصرف به عمل آمده، اما واقعیت این است که تصرفی معتبر و سبب ایجاد مالکیت است که مشروع هم باشد. پس اگر مدعی، اثبات نماید که متصرف با قهر و زور و عدوان بر ملک مسلط شده است و تصرفات او مشروعیت ندارد، متصرف نمی‌تواند صرف تصرف را

دلیل مالکیت خود قلمداد کند.

3-2. واقعی بودن تصرف

منظور از این شرط، با توجه به مفهوم واقعی و عینی وضع ید و استیلا است. به عبارت دیگر، استیلای متقاضی صدور سند باید به صورت فعل مادی باشد و تصرفات حقوقی نظیر خرید ملک مورد تقاضا به تنهایی نمی تواند وضع ید محسوب شود.

4-2. روشن بودن منشأ تصرف

در حقوق ثبت املاک با توجه به عمومات قانون ثبت و قانون مدنی و به ویژه با استناد به تبصره ذیل ماده 11 قانون ثبت، تقاضای صدور سند از کسی پذیرفته می شود که علاوه بر داشتن تصرف به عنوان مالکیت، منشأ ید تصرفات او نیز معلوم و به دور از ابهام باشد.

درباره تصرفی که با مالکیت سابق مدعی تعارض داشته باشد تصرف کنونی، مقدم است؛ زیرا مالکیت واقعی روشن نیست و در تعارض دو اماره که یکی مربوط به گذشته و دیگری ناظر به وضع کنونی است، اگر هر دو نیز معتبر باشد اماره کنونی مقدم است. اگر متصرف فعلی اقرار کند که ملک سابقاً مال مدعی او بوده است در این صورت نامبرده نمی تواند برای رد ادعای مالکیت مزبور به تصرف خود استناد کند، مگر اینکه ثابت نماید که ملک به ناقل صحیح به او منتقل شده است. این حکم ممکن است به سود مالکیت سابق بر تصرف فعلی مورد استفاده قرار گیرد؛ زیرا اثر اقرار چیزی جز اثبات مالکیت سابق نیست، ولی مشهور، آن را ویژه اقرار می کند و دلیل قانع کننده ای ندارد.¹ در موضوع اختلاف در مالکیت و وقفیت، اصل مالکیت است و مدعی وقف باید دعوا را ثابت نماید و عمل به وقف به تنهایی دلیل مثبت وقف محسوب نمی شود.² همچنین در تعارض بین تصرف کنونی و وقفیت سابق، چون امکان انتقال و تملک وقف خلاف اصل است تصرف دلیل بر مالکیت نیست.

1- کاتوزیان، همان، ص 48.

2- متین، مجموعه رویه قضایی، رأی شماره 1689-18/7/25، ص 335.

منشأ تصرف متصرفان را قانونگذار مشخص کرده که باید قانونی باشد. چه مرجعی باید تشخیص دهد که منشأ تصرفات متصرفان قانونی است؟ قانونگذار که مقرر نموده در قواعد عمومی ثبت، دولت کسی را مالک می شناسد که ملک در دفتر املاک به نام او به ثبت رسیده، بدون توجه به اینکه بعد از ثبت، ملک در تصرف چه کسی است و هرکس که ملک مذکور به نام او ثبت دفتر املاک شده با اقدام مرجع قضایی خلع ید می گردد. منظور از تصرف قانونی در ماده 1 قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان های فاقد سند رسمی به نظر قانونگذار تبیین نشده است و همچنین قانونگذار مقرر نموده که در صورت دسترسی داشتن به مالک اولیه، باید به صورت رسمی از طریق دفاتر اسناد رسمی نقل و انتقال معمول گردد مگر اینکه مالک رسمی فوت کرده باشد و دسترسی به هیچ کدام از ورثه نباشد، یا اگر مالک مفقودالاثر باشد و به هیچ کدام از ورثه دسترسی نباشد.

عدم دسترسی به مالکان مشاعی در مواردی که مالکیت متقاضی مشاعی و تصرفات وی در ملک، مفروز است که عدم دسترسی موجب شده است یک عده افراد سودجو که با سند عادی ملک خود را به غیر واگذار نموده اند و غیر در اجرای مقررات قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان های فاقد سند رسمی، تقاضای اعمال مقررات این قانون را می نمایند، با حضور در اداره ثبت محل اعلام می کند که من مالک رسمی هستم، موضوع مشمول مقررات قانون تعیین تکلیف نیست و از این طریق موجب می گردد اخاذی در سیستم ثبت رواج پیدا کند و یک سری افراد سودجو به امیال و خواسته های خود برسند.

در مناطقی که مالک عرصه و اعیان یکی نباشد و مورد معامله اعیان ملک باشد، چنانچه مالک عرصه در هیأت حاضر و مالکیت متقاضی اعیان را نسبت به عرصه تأیید نماید هیأت به درخواست وی رسیدگی و با احراز تصرفات مالکانه متقاضی اعیانی، رأی به صدور سند مالکیت عرصه و اعیان می دهد. ماده 7 قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان های فاقد سند رسمی، خلاف مقتضای بند (ب) ذیل ماده 1 از حیث عدم دسترسی است. علی رغم اینکه مقنن در بند (ب) ذیل ماده 1، عدم دسترسی به مالک رسمی را به عنوان شرط موجه جهت رسیدگی

در نظر گرفته است لیکن در مبحث املاکی که مالک عرصه و اعیان یکی نباشد این موضوع منتفی و حضور مالک عرصه در هیأت و تأیید مالکیت متقاضی اعیان نسبت به عرصه موجب صدور سند مالکیت عرصه و اعیان توأمان خواهد بود.

به علت جلوگیری از تعارضات حاصله در قانون قبلی، در این قانون پیش‌بینی شده است که متقاضیان در صورت عدم دسترسی به مالک اصلی می‌توانند تقاضای خود را مطرح نمایند و با اثبات دلیل عدم دسترسی نیز به عهده متقاضی است و در صورت دسترسی به مالک اصلی، هیأت با صدور رأی منفی، موضوع را از شمول تصرفات این قانون خارج می‌نماید. که این امر نیز از نکات بسیار مهم قانون جدید می‌باشد.

از نکات مثبت این قانون که در ماده 1 صراحتاً به آن اشاره شده است، تصریح قانونی‌بودن منشأ تصرفات توسط اشخاص و احداث ساختمان بر روی آن است. در متن مواد 147 و 148 اصلاحی قانون ثبت، لزوم قانونی‌بودن تصرفات ذکر نشده بود که این امر باعث بروز مشکلات حقوقی و طولانی بودن بررسی‌های هیأت‌های حل اختلاف را فراهم نموده بود. از این رو اصلاح و تجدیدنظر انجام‌شده در این بند از قانون به طور کلی مطلوب و اثربخش به نظر می‌رسد (منشأ تصرفات بلامعارض متقاضی در مواد 147 و 148 اصلاحی قانون ثبت، از طریق گزارش کارشناس محرز می‌گردد).

بند هشتم: سند رسمی و سند عادی

در قانون ثبت، تعریفی نسبت به سند ارائه نگردیده است. اما سند در قانون مدنی عبارت است از: هر نوشته‌ای که در مقام دعوا یا دفاع قابل استناد باشد.¹ نوشته‌بودن، یکی از ارکان سند است و این خصوصیتی است که این دلیل را از سایر دلایل متمایز می‌سازد و در واقع زمانی که سایر ادله به صورت نوشته درمی‌آیند این دلیل که به شکل کتبی درمی‌آید سند است. نوشته باید برای اثبات ادعا یا در مقام دفاع به کار برده شود والا هر نوشته‌ای سند محسوب نمی‌شود. در اصطلاح

1. ماده 1284 قانون مدنی.

عامیانه، سند به هر دلیل یا تکیه‌گاهی نیز می‌گویند. سند بر طبق قانون مدنی بر دو نوع است: رسمی و عادی. اسناد رسمی درباره طرفین و وراث و قائم‌مقام آنان معتبر است و اعتبار آن‌ها نسبت به اشخاص ثالث در صورتی است که قانون تصریح کرده باشد.¹ تعریف سند رسمی در قانون مدنی اعم از تعریف سند رسمی در مقررات ثبتی است، به نحوی که سند رسمی در ثبت فقط شامل اسنادی می‌شود که در دفاتر اسناد رسمی تنظیم می‌گردد.² سند رسمی را نباید با سند لازم‌الاجرا اشتباه گرفت. رابطه سند رسمی و سند لازم‌الاجرا، رابطه عموم و خصوص من‌وجه است. ممکن است یک سند از یک طرف قابلیت استناد داشته باشد اما از طرف دیگر این قابلیت را نداشته باشد. به عنوان مثال یک قولنامه عادی، برای انتقال مالکیت عین یا منافع غیرمنقول قابلیت استناد دارد، اما به نفع دارنده قولنامه از آن جهت قابلیت استناد را دارد که می‌تواند فروشنده را ملزم به تنظیم سند رسمی نماید، یا با همین قولنامه عادی مطابق مفاد مواد 147 و 148 اصلاحی قانون ثبت، سند مالکیت اخذ نماید. ماده 92 قانون ثبت مقرر می‌دارد: «مدلول کلیه اسناد رسمی راجع به دیون و سایر اموال منقول بدون احتیاج حکمی از محاکم عدلیه لازم‌الاجرا است مگر در مورد تسلیم عین منقولی که شخص ثالثی متصرف و مدعی مالکیت آن باشد.» ماده 63 قانون ثبت نیز مقرر داشته است: «کلیه اسناد رسمی راجع به معاملات املاک ثبت‌شده مستقلاً و بدون مراجعه به محاکم لازم‌الاجرا است. در ماده 65 قانون ثبت نیز آمده است: «عموم ضابطین عدلیه و سایر قوای دولتی مکلف هستند که در مواقعی که از طرف مأمورین اجرا به آن‌ها مراجعه می‌شود در اجرای مفاد ورقه اجرائیه اقدام کنند.»

سند را باید دلیل ثبوت و اثبات حقی یا وسیله دفاع در مقابل ادعایی دانست. البته در تنظیم سند می‌بایستی شرایط شکلی و ماهوی سند رعایت گردد و همان‌طور که بیان شد، بر طبق ماده 1286 قانون مدنی، سند بر دو نوع تقسیم شده است: سند رسمی و سند عادی. از منظر قانون مدنی، اسنادی که در اداره

1. مواد 1286 تا 1289 قانون مدنی.

2. حسن‌زاده، بهرام، اجرای مفاد اسناد رسمی، انتشارات نگاه بینه، چاپ اول، تهران، 1388، ص 13.

ثبت اسناد و املاک و یا دفاتر اسناد رسمی یا نزد سایر مأموران رسمی و در حدود صلاحیت آن‌ها و بر طبق مقررات قانونی تنظیم شده باشد، رسمی است و مفاد سند در صورتی معتبر است که مخالف قوانین و مقررات نباشد. اسناد رسمی در خصوص طرفین و وراث و قائم‌مقام آن‌ها معتبر است و اعتبار آن‌ها نسبت به اشخاص ثالث در صورتی است که در قانون به آن تصریح شده باشد.

1. سند رسمی

نوشته‌ای است رسمی که دلالت بر وجود حقی به نفع یک شخص می‌کند (ثبوت حق) و در صورت لزوم، خود این نوشته می‌تواند حق موضوع آن را بدون اینکه نیاز به دلیل دیگری باشد، اثبات نماید (اثبات حق). بنابراین ثبت سند یعنی انجام اعمالی که به حق جنبه رسمی می‌دهد و این اعمال از طریق کتابت اعمال می‌گشت و شامل دو عمل است: یکی تنظیم سند و دیگری ثبت سند با لحاظ ماده 16 آیین‌نامه قانون دفاتر اسناد رسمی که مقرر می‌دارد، «هیچ سندی را نمی‌توان تنظیم و در دفتر اسناد رسمی ثبت نمود مگر آنکه موافق با مقررات قانون باشد»، پس تنظیم سند، مقدمه ثبت سند است و ثبت سند در دفتر رسمی که از طرف سازمان چاپ شده است، انجام می‌شود.¹

طبق ماده 1287 قانون مدنی، مراجع صدور اسناد رسمی را می‌توان به سه دسته تقسیم نمود:

- 1- اسنادی که در اداره ثبت اسناد و املاک ثبت شده است؛ مثل ثبت ملک در دفتر املاک، صورت‌مجلس‌های تفکیکی و تحدید حدود و غیره که بر اساس مقررات تنظیم شده باشد.
- 2- اسنادی که در دفاتر اسناد رسمی ثبت شده باشد؛ مانند سند بیع، وکالت، فسخ معامله و صلح و غیره.
- 3- اسنادی که نزد سایر مأمورین رسمی تنظیم شده باشد؛ مانند سند سجل

1. حمیتی واقف، احمدعلی، حقوق ثبت (ثبت املاک، ثبت اسناد و اجرای اسناد رسمی)، نشر حقوقدان- دانش‌نگار، چاپ اول، تهران، 1382، ص 72.

احوال که توسط مأمورین اداره ثبت احوال وفق مقررات صادر شده باشد.

2. سند عادی

اگر سندی یکی از شرایط سند رسمی را از قبیل صلاحیت مأمور رسمی یا رعایت مقررات قانونی و یا دخالت مأمور رسمی دارا نباشد، سند عادی است. سند عادی نوشته‌ای است که به نحوی می‌تواند بر وقوع امری دلالت کند و پس از اثبات صحت مندرجات آن، حقانیت شخص ثابت می‌گردد. در سند عادی امضا در ذیل نوشته، اماره‌ای بر صحت واقعی امضاکننده و رضای او بر تعهد انشاء شده در عقد است و حتی ممکن است امضای متعهد در قرارداد درج نشده، بلکه در نوشته‌ای جدای از آن با تصریح به وجود قرارداد و تأیید آن امضا گردیده باشد. گاهی اوقات حالتی پیش می‌آید که اسناد عادی اعتبار اسناد رسمی را پیدا می‌کنند. اسناد عادی پس از احراز صحت آن دارای اعتبار اسناد رسمی می‌شوند و حتی قابلیت تعارض و ابطال سند رسمی را دارند؛ زیرا مقنن در ماده 1291 قانون مدنی متذکر گردیده که «اسناد عادی در دو مورد اعتبار اسناد رسمی را داشته درباره طرفین و وراث و قائم‌مقام آنان معتبر است:

- 1- اگر طرفی که سند بر علیه او اقامه شده است صدور آن را منتسب‌البیه تصدیق نماید.
- 2- هرگاه در محکمه ثابت شود که سند مزبور را طرفی که آن را تکذیب یا تردید کرده فی‌الواقع امضا یا مهر کرده است.»

ماده 7 قانون زمین شهری از مواردی است که اسناد عادی را پذیرفته است. در این قانون کسانی که به تاریخ قبل از سال 1358 با اسناد عادی دارای زمین بوده و در مهلت‌های تعیین‌شده قبلی از طرف مراجع مربوطه تشکیل پرونده داده‌اند یا در شهرهایی که تاکنون مهلت‌های مذکور برای تشکیل پرونده اعلام نشده است، در صورتی که تاریخ تنظیم سند عادی و صحت معامله از طرف مراجع ذی‌صلاح تأیید گردد، اجازه عمران خواهند داد. همچنین طبق ماده 16 آیین‌نامه قانون ثبت املاک مصوب 1317/8/17، «املاکی که در جریان ثبت عادی بدون قید حق اعیانی برای رعایا به ثبت رسیده و بعداً در ثبت عمومی رعایا اظهارنامه داده‌اند

چون سابقاً ملک ثبت شده در جریان ثبت عمومی موردی نداشته این قبیل پرونده‌ها باید برای رأی مقتضی به هیأت نظارت اضافه شود.» ماده 82 آیین‌نامه مذکور نیز مقرر می‌دارد: «نسبت به املاکی که در ثبت عادی تحدید شده و در ثبت عمومی آگهی نویستی آن منتشر می‌شود باید در آگهی‌های تجدیدی برای آن ملک نیز وقت تحدید داد و روز مقرر نماینده در محل حاضر شده در زیر صورت‌مجلس سابق بنویسد که از این تاریخ تا مدت سی روز اعتراض بر حدود و حقوق ارتفاقی پذیرفته می‌شود.» همچنین ماده 118 آیین‌نامه یادشده بیان نموده است: «در قسمت املاک مشاع که یک قسمت از آن در ثبت عادی بدون ذکر شماره املاک مجاور ثبت شده و برای بقیه در ثبت عمومی سند مالکیت صادر می‌شود بایستی شماره املاک مجاور در ثبت سهام اخیر قید و در ملاحظات ثبت سهم اولیه نیز تصریح شود و در صورتی که تمام سهام ملک مشاع بدون قید شماره املاک مجاور ثبت شده باشد در موقع انتقال و صدور سند مالکیت تازه بایستی شماره املاک مجاورین قید گردد و همچنین نسبت به هر ملکی که ثبت عادی سند آن صادر شده است.» هرگاه سابقه ثبت ملک در دفتر املاک وجود داشته باشد تنفیذ سند عادی مورد قبول نخواهد بود؛ چراکه تنفیذ مبیعه‌نامه عادی نسبت به املاک ثبت‌شده امری است که به تصریح قانونگذار نیاز دارد؛ مانند ماده 7 قانون زمین شهری و رأی وحدت رویه شماره 569 تاریخ 1370/10/10 و رأی شماره 42 تاریخ 1363/7/3. بنابراین با وجود سابقه ثبتی برای ملکی، تنفیذ مبیعه‌نامه عادی وجاهت قانونی ندارد؛ مگر در مواردی که خریدار ملک ثبت‌شده الزام فروشنده به تنظیم سند رسمی را از دادگاه بخواهد. اما در خصوص املاک ثبت‌نشده، هیأت عمومی دیوان عالی کشور در رأی وحدت رویه شماره 569 تاریخ 1370/10/10 حتی الزام قانونی مالکین را به تقاضای ثبت ملک خود در نقاطی که ثبت عمومی املاک آگهی شده مانع از این نمی‌داند که محاکم به اختلافات آن‌ها در اصل مالکیت ملکی که به ثبت نرسیده، رسیدگی نمایند. طبق مواد 147 و 148 قانون ثبت، چنانچه متقاضی ثبت جزء اتباع بیگانه بود هیأت حل اختلاف طبق تشریفات مقرر در آیین‌نامه استملاک اتباع خارج در ایران رأی لازم را صادر

می‌نمود. قانون در خصوص تقاضای اتباع بیگانه ساکت است. لذا با توجه به قانون عدم استملاک بیگانگان می‌توان نتیجه گرفت که چنانچه متقاضی جزء اتباع بیگانه باشد تقاضای وی رد خواهد شد. ممکن است متقاضی صدور سند، شخصی باشد که دارای سند مالکیت مشاعی بوده و از طرفی در ملک خود تصرفات مفروزی دارد اما به دلایلی از جمله موانع افراز و تفکیک نمی‌تواند برای ملک خود سند شش دانگ اخذ نماید. چنین شخصی می‌تواند برای اخذ سند مالکیت شش دانگ، از این قانون استفاده کند.

بر اساس تبصره ذیل ماده 7 قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی، «صدور سند تفکیکی برای آپارتمان‌های مشمول این ماده بر اساس "قانون تملک آپارتمان‌ها مصوب 1343/12/16 و اصلاحات بعدی آن" صورت می‌گیرد.» در برخی مناطق، متقاضیان مبادرت به خریداری یک عرصه واحد می‌نمایند و در عرصه مورد خریداری اقدام به ساخت و ساز و احداث اعیانی به صورت طبقاتی یا آپارتمانی می‌نمایند. از آنجا که مدرک خریداری ایشان نسبت به عرصه عادی بوده، شهرداری به واسطه همین امر از صدور گواهی ساختمان یا پایان کار استنکاف می‌نماید و شرط مجوز مزبور را موکول به ارائه سند مالکیت عرصه از طرف متقاضیان می‌نماید. لذا این تبصره در قانون تعیین تکلیف، در راستای تسهیل در تثبیت مالکیت خریداران عادی به قدرالسهم عرصه متناسب با اعیان تحت تملک پیش‌بینی گردیده است.

مرجع تنظیم سند انتقال رسمی طبق مقررات جاری دفاتر اسناد رسمی هستند که این مهم در مواد 147 و 148 قانون ثبت در نظر گرفته نشده بود و امکان صدور سند بر اساس توافق وجود داشت. این مسئله بر اساس تصویب آن مواد (صدور سند برای املاکی که از طریق قوانین جاری امکان صدور سند برای آن‌ها وجود ندارد) مغایرت داشته است. خوشبختانه این موضوع نیز در قانون مدنظر قرار گرفته و با وجود مالک رسمی و یا وراث، ولی امکان استفاده از این قانون وجود ندارد. این مسئله نیز در قانون لحاظ شده و املاک فاقد سابقه ثبت، از شمول قانون خارج است.

بند نهم: تعارض، تداخل و تزامم

تعارض و تزامم و تداخل از لحاظ اصولی، فقهی، حقوقی و ثبتی با یکدیگر تفاوت دارند. با در نظر قرار دادن شرایط تحقق تعارض، باید بیان داشت که ممکن است در مواردی بین دو سند عادی تعارض محقق شود.

برای مثال ممکن است شخص «الف» به استناد سند عادی، مدعی خرید ملکی معین که فاقد سابقه ثبتی است، از شخصی خاص بوده و در نتیجه مدعی مالکیت آن باشد و در مقابل، شخص «ب» نیز با سند عادی دیگر، مدعی خرید ملک مزبور از شخصی دیگر و در نتیجه مدعی مالکیت بر همان ملک باشد. در این موارد هیأت، ارزش اثباتی برابر هر دو دلیل و اعتبار قانونی یکسان آن‌ها باید قائل به تساقط هر دو سند بود و رسیدگی را با استناد به سایر ادله و در فرض نبودن سایر ادله، مطابق اصول علمیه ادامه داد. بنابراین در مثال مذکور شرایط چهارگانه تحقق تعارض (وجوه حداقل دو دلیل، تنافی و تکذیب یکدیگر، وحدت موضوع و حجت فی‌النفسه هر یک از ادله در موضوع دعوا) وجود داشته و لذا اسناد عادی مذکور در تعارض با یکدیگر قرار دارند. بنابراین فرض تحقق تعارض بین دو سند عادی، محال نمی‌باشد و در این موارد به واسطه عدم امکان ترجیح بلامرجع، هر دو سند عادی ساقط و مطابق سایر ادله به دعوا رسیدگی خواهد شد.

در تعارض بین سند رسمی و سند عادی می‌توان گفت که سند رسمی با توجه به حمایت قانونگذار، به عنوان ثابت‌کننده حق تلقی می‌شود؛ زیرا سند رسمی احتیاج به اثبات ندارد و تمام امضات و نوشته‌های آن دارای اعتبار کامل خواهد بود و انکار و تردید نسبت به آن مسموع نیست. ولی مندرجات سند عادی باید به نحوی در دادگاه اثبات گردد و ممکن است متعاقدين، سندی صوری با تاریخ مقدم تنظیم تا از مزایای قانون در تاریخ مقدمی استفاده نمایند. اما آنچه که موضوع بحث این کتاب است تعارض و تداخل و تزامم به مفهوم حقوق ثبت می‌باشد. موضوع تعارض بند ۵ ماده ۲۵ اصلاحی قانون ثبت عبارت است از اینکه از تمام یک ملک یا قسمتی از آن یا حقوق مربوط به ملک، برای دو نفر سند مالکیت صادر گردد و در واقع آنچه اهمیت دارد و شرط لازم و ضروری است لزوم برخورد دو حق می‌باشد که رسیدگی به آن در صلاحیت هیأت نظارت ثبت استان است.

به عقیده برخی مؤلفان حقوق ثبت، بند ۵ ماده ۲۵ اصلاحی قانون ثبت مربوط به وقوع تعارض در اسناد مالکیت جزئی و کلی است که با توجه به آن، تعارض در اسناد مالکیت با تعارض در املاک ملازمه دارد و هر دو اسناد مقدم‌الصدور و مؤخر‌الصدور، اسناد مالکیت معارض محسوب می‌شوند که به نظر قابل نقد است و با منظور قانونگذار در خصوص مفهوم تعارض هماهنگی ندارد. برخی دیگر عنوان نموده‌اند که اگر تاریخ ثبت دو سند مالکیت، متفاوت باشد، آن که تاریخش مؤخر است سند مالکیت معارض است و اگر تاریخ ثبت دو سند، یک روز باشد سند مالکیتی که شماره آن بیشتر یعنی مؤخر‌الثبت است سند معارض خواهد بود. گروهی دیگر از استادان حقوق ثبت اظهار نموده‌اند: سندی است که نسبت به یک ملک خواه تمام آن یا قسمتی از آن و خواه حدود و خواه حقوق ارتفاقی یک بار به نام شخصی ثبت دفتر املاک شده باشد و مجدداً به نام دیگری ثبت دفتر املاک شود، سند مالکیت ثبت مؤخر را سند مالکیت معارض می‌نامند.

با توجه به لایحه قانونی راجع به اشتباهات ثبتی و اسناد مالکیت معارض مصوب 1323/10/5 با اصلاحات بعدی، تکلیف سند معارض مشخص بوده و تردیدی نیست که سند مالکیت مؤخر، سند مالکیت معارض است.

بند دهم: مالکیت عرصه و اعیان

عرصه در اصطلاح حقوق ثبت به زمین اطلاق می‌گردد. این اراضی مطابق کمیسیون موضوع ماده ۵ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران می‌تواند دارای کاربری‌های مسکونی، زراعی، باغی، تجاری، اداری، خدماتی، نظامی و انتظامی، آموزشی، ورزشی، فضای سبز، جهانگردی، صنعتی و ... باشد. چنانچه بر روی عرصه (زمین) بنایی احداث گردد، خواه از سوی مالک عرصه و خواه توسط ثالث مأذون از ناحیه مالک (نظیر اراضی موقوفه، غرس اشجار در عرصه)، آن را در اصطلاح ثبتی «اعیانی» گویند (ماده ۱۰۴ مکرر آیین‌نامه قانون ثبت املاک).

بند یازدهم: عملیات مقدماتی ثبت

مراحل عملیات مقدماتی ثبت املاک در ثبت عمومی و اجباری به طور کلی

به شرح ذیل است که ممکن است هیأت حل اختلاف قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی، نسبت به ادامه فرایند ثبتی رأی صادر نماید:

- 1- انتشار آگهی ثبت عمومی املاک (موضوع ماده 9 قانون ثبت)؛
- 2- انتشار آگهی ثبت مقدماتی املاک (موضوع ماده 10 قانون ثبت)؛
- 3- توزیع اظهارنامه ثبتی؛
- 4- نصب پلاک ثبتی؛
- 5- انتشار آگهی نوبتی ثبتی (موضوع ماده 11 قانون ثبت)؛
- 6- انتشار آگهی تحدیدی املاک (موضوع ماده 14 قانون ثبت)؛
- 7- انجام عملیات تحدید حدود؛
- 8- تنظیم صورت‌مجلس تحدید حدود؛
- 9- بررسی اعتراضات ثبتی نسبت به مراحل مختلف ثبت مقدماتی.

1. انتشار آگهی تحدید حدود عمومی املاک

انجام عملیات تحدید حدود، پس از ارائه تقاضای ثبت و انتشار آگهی‌های نوبتی و عدم وصول اعتراض و یا انجام فرایند اعتراض و تعیین تکلیف آن و تشخیص مالکیت اشخاص و نحوه تصرف و مالکیت اشخاص به منظور تثبیت حدود و حقوق ارتفاعی ملک مورد تحدید و تعیین حد فاصل مجاورین می‌باشد. بر اساس ماده 14 قانون ثبت، اداره ثبت مبادرت به انتشار آگهی تعیین حدود یا تحدید حدود به صورت عمومی برای املاک می‌نماید که به این نوع آگهی، آگهی تحدیدی می‌گویند.

در آگهی تحدید حدود، مشخصات متقاضی و تاریخ و محل عملیات تحدید حدود قید می‌گردد. این آگهی یک بار در همان روزنامه‌ای که آگهی‌های نوبتی در آن چاپ و منتشر شده است، منتشر می‌شود و یک نسخه از آگهی به هر ملکی که قرار است تحدید حدود آن انجام شود، الصاق می‌گردد و در خود محل نیز نسخه‌هایی از آن آگهی الصاق می‌شود. فاصله بین تاریخ انتشار آگهی تحدید حدود و روز تعیین حدود نباید کمتر از بیست روز و بیشتر از شصت روز باشد. در این

آگهی، شماره فرعی بعد از شماره اصلی ذکر می‌گردد. انتشار آگهی تحدید حدود باید به وسیله کدخدا یا مأموران نیروهای انتظامی گواهی شود.¹ در موقع تحدید حدود دو عمل انجام می‌پذیرد:

- 1- تعیین حدود ملک مورد تقاضای ثبت.
- 2- حقوقی که اشخاص در آن ملک دارند.

در هنگام تحدید حدود هر ملک، حدود اربعه آن ملک تعیین می‌شود و مشخص می‌گردد که چهار سمت ملک با چه املاک دیگری محدود می‌شود و مشخصات این حدود با املاک مجاز و نوع حقوق املاک مجاز یا حق ارتفاع نسبت به آن به چه نحوی می‌باشد.²

2. عملیات تحدید حدود

تحدید حدود عبارت است از: مشخص نمودن حدود اربعه ملک و حق انتفاع و حق ارتفاق آن. حفظ حقوق ارتفاعی که در مواد 147 و 148 اصلاحی قانون ثبت پیش‌بینی شده بود، در قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی، اشاره‌ای به آن نشده است.

1-2. تعریف تحدید حدود عمومی

تحدید حدود عمومی تحدید حدودی است که برحسب تعداد پرونده‌ها دسته‌بندی شده و در طول یک سال یک یا چند بار آگهی می‌گردد و در آن عمومی بودن آگهی قید می‌شود.

2-2. تعریف تحدید حدود اختصاصی

توضیح اینکه تحدید حدود اختصاصی در اجرای مقررات قانون ثبت امکان‌پذیر نمی‌باشد و از نوآوری‌های قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی است. تحدید حدود اختصاصی زمانی انجام می‌شود که ملک یک بار

1. آدابی، حمیدرضا، حقوق ثبت تخصصی، انتشارات جنگل، چاپ دوم، تهران، 1388، ص 36.

2. همان.

در ردیف تحدید عمومی قرار گرفته باشد و به هر دلیل تحدید حدود انجام نشده باشد. اما استثنایی که بر این اصل وارد است مقررات ماده ۱۴۷ اصلاحی قانون ثبت و ماده ۱۳ قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی است. همچنین در صورتی که ملک در ردیف تحدید حدود عمومی قرار نگرفته باشد نیز انجام تحدید حدود امکان‌پذیر است که مصداق آن ماده ۱۳ قانون تعیین تکلیف است با ذکر موضوع که هزینه آگهی تحدید حدود اختصاصی بر عهده متقاضی خواهد بود.

بند دوازدهم: حق ارتفاق

برابر ماده ۹۳ قانون مدنی، «ارتفاق حقی است برای شخص در ملک دیگری.» با وصف مذکور، حق ارتفاق اختصاص به املاک و اراضی (اموال غیرمنقول) ذاتی دارد و شامل اموال غیرمنقول حکمی و تبعی نمی‌گردد و حق ارتفاق از زیرشاخه‌های حق عینی بوده و دارای ویژگی‌های زیر است:

- ۱- قائم به ملک بودن.
 - ۲- تابع و فرع بر مالکیت زمین است و با انتقال ملک، آن حق نیز منتقل می‌شود (ماده ۱۰۲ قانون مدنی).
 - ۳- همیشگی است.
 - ۴- قابل تقسیم نمی‌باشد (مواد ۱۰۳ و ۶۰۴ قانون مدنی).
- حق ارتفاق با توجه به اعتبارات مختلف تقسیمات گوناگونی دارد. به اعتبار سبب حق، به قانونی، قراردادی و طبیعی و به اعتبار اجرای حق، به حق ارتفاق مثبت، منفی، مداوم، متناوب، نمایان و پنهان تقسیم می‌گردد. حفظ حقوق ارتفاقی که در مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی قانون ثبت پیش‌بینی شده بود در قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی، اشاره‌ای به آن نشده است.

بند سیزدهم: کاداستر (حدنگار)

یکی از فرایندهای تخصصی که در ثبت اراضی و املاک وجود دارد حدنگار (کاداستر) است که نقش مهمی در شناسایی حدود و وضعیت املاک ایفا می‌نماید.

کاداستر یک پایگاه اطلاعاتی سرزمینی است. در این پایگاه اطلاعات، موقعیت جهانی زمین به همراه اطلاعات حقوقی مرتبط با آن نگهداری و مدیریت می‌شود. سیستم موقعیت زمین با مشخصات و تعداد نقاط دارای مختصات جهانی تعیین می‌گردد. از نظر اصطلاحی، به صورت کلی کاداستر به نظام مربوط به ثبت ارزش، موقعیت و مالکیت اراضی در یک قلمرو سرزمینی در جهت اهداف مختلف مالیاتی، حقوقی، زیست‌محیطی و نظایر آن اطلاق می‌شود. در معانی اصطلاحی باید معنای فنی را از معنای حقوقی تفکیک کنیم.^۱ در اصطلاح اداری، کاداستر مجموعه‌ای از اطلاعات دقیق و طبقه‌بندی‌شده و به‌روز از اراضی موجود در یک کشور است که محدوده‌های مالکیت اشخاص را به همراه اطلاعات حقوقی مرتبط با هر ملک به ما می‌دهد.^۲

کاداستر به انواع مختلف در حقوق ثبت تقسیم می‌شود که مهم‌ترین آن کاداستر تحریری، خطی و رقومی است. در تعریف کاداستر تحریری آمده است: در این نوع از کاداستر، تعیین موقعیت (قطعه) با جملات و عبارات، مشخص می‌شود (مانند شمالاً، شرقاً، جنوباً، غرباً، بطول و دیوار به دیوار و ...) و پلاک‌های مجاور، گذرها و یا عوارض طبیعی در هر طرف مشخص می‌گردد. نظام ثبتی ایران بر سیستم تحریری پایه‌گذاری^۳ و نقشه بر اساس تعیین موقعیت نسبی عوارض با تعاریف و کلمات است.^۴ برخلاف روش تحریری، کاداستر خطی وجود دارد. در این نوع کاداستر، خطوط بیانگر موقعیت جغرافیایی املاک می‌باشند. این نوع کاداستر مبتنی بر مبانی ریاضی و هندسی و با توجه به علائم، نقاط، خطوط و تصاویر تهیه می‌شود و برخلاف کاداستر رقومی، نقشه‌ها در رایانه ثبت نگردیده و اطلاعات توصیفی و ثبتی بر روی نقشه‌ها اضافه می‌گردد، همچنان‌که در ماده ۲ آیین‌نامه حدود و وظایف و تشکیلات تهیه نقشه املاک به صورت کاداستر و مقررات اجرایی آن موضوع تبصره (۳) ماده (۱۵۶) قانون ثبت اسناد و املاک

۱. مشهدی، علی، حقوق کاداستر: کاداستر در نظام اطلاعاتی ثبت، انتشارات خرسندی، ۱۳۹۵، ص ۲۸.

۲. سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، کاداستر چیست؟، طرح کاداستر کشور (<http://www.cadastre.ir/>)
uploadfiles/cadastre2.pdf.

۳. ماده ۶۸ اصلاحی آیین‌نامه قانون ثبت املاک.

۴. ماده ۷۲ و مواد ۷۸ تا ۸۱ آیین‌نامه قانون ثبت املاک.

(مصوب 1379/10/15 رئیس قوه قضاییه) به آن اشاره شده است و نمونه بارز آن نقشه‌های ثبتی موجود در پرونده‌های ثبتی است که موقعیت، طول، ابعاد، مساحت و حد فاصل‌های ملک به وسیله خطوط و عدد نشان داده شده است و شماره پلاک ثبتی ملک و مجاورین نیز نشان داده می‌شود. در کاداستر رقومی برخلاف کاداستر تحریری و خطی، اطلاعات توصیفی و هندسی ملک یا زمین به صورت عدد و رقم در سیستم‌های رایانه‌ای به منظور دستیابی به دقت و سرعت و ظرفیت و ثبات و امنیت، اطلاعات ثبت و نگهداری می‌گردد. در این روش کلیه نقاط سازنده یک قطعه کاداستری، در یک سیستم مختصات معین به صورت دو بعدی یا سه بعدی تعیین موقعیت گردیده (Z, Y, X) سپس این نقاط در کامپیوتر ذخیره شده و شناسه‌ای منحصر به فرد برای آن قطعه در نظر گرفته می‌شود.

مستفاد از مواد 2 و 3 آیین‌نامه یادشده، تعریف کاداستر رقومی چنین است: در صورتی که مجموعه اطلاعات کاداستر در رایانه ضبط و گوشه‌های املاک به صورت نقاط دارای مختصات نمایانده شود، کاداستر رقومی است و اطلاعات مختلف نظیر نقشه‌های هندسی، طول ابعاد و مساحت ملک و مشخصات ملک و مالکین و سوابق ثبتی در رایانه ضبط و اطلاعات مورد لزوم برای استفاده‌های گوناگون با یکدیگر تلفیق می‌شود.

در اصطلاح فنی، مطابق ماده 13 آیین‌نامه مزبور، «عملیات کاداستر به صورت خلاصه شامل عکسبرداری هوایی، تحلیل ارقام، عملیات زمینی و نقشه‌برداری، ویرایش اطلاعات، اضافه کردن سایر اطلاعات ثبتی، ترسیم نقشه و کنترل نهایی» است. ماده 1 همین آیین‌نامه، نقشه کاداستر را چنین تعریف می‌کند: «نقشه کاداستر به مجموعه عملیات فنی، مهندسی، ممیزی، ثبتی و حقوقی در مورد املاکی اطلاق می‌شود که جریان ثبتی آن خاتمه یافته اعم از اینکه در دفتر املاک ثبت شده یا نشده باشد به جهت آنکه محدوده و موقعیت املاک را مشخص نماید و ارتباط جغرافیایی آن‌ها را با یکدیگر نشان دهد و به منظور تثبیت مالکیت و تسهیل در هر و فصل دعاوی ملکی و ثبت املاک و سایر موارد مربوط به املاک، اجرا گردد». از ماده 1 آیین‌نامه فوق‌الذکر می‌توان نتیجه گرفت که عملیات کاداستر

دارای دو بخش شکلی و ماهوی است که بخش شکلی آن متضمن اجرای عملیات مهندسی کاداستر است و بخش ماهوی آن متضمن آثار حقوقی کاداستر می‌باشد. در بند 1 ماده 1 قانون جامع حدنگار (کاداستر) کشور مصوب 1393/11/12 در تعریف حدنگار (کاداستر) آمده است: «حدنگار (کاداستر): فهرست مرتب‌شده اطلاعات مربوط به قطعات زمین است که مشخصه‌های زمین مانند اندازه، کاربری، مشخصات رقومی، ثبتی و یا حقوقی به نقشه بزرگ مقیاس اضافه شده است» و طبق بند 2 همین ماده، «حدنگاری (عملیات کاداستر): مجموعه فعالیت‌های مرتبط با حدنگار (کاداستر) است که شامل تهیه نقشه با استفاده از عکس‌ها و تصاویر زمینی، دریایی، هوایی، ماهواره‌ای، تبدیل رقومی عکس‌ها و تصاویر، عملیات زمینی نقشه‌برداری، ویرایش و تکمیل نقشه‌های زمینی و تطبیق نقشه با وضعیت واقعی و موجود املاک و اضافه کردن کلیه اطلاعات ثبتی، حقوقی و توصیفی و کنترل نهایی و به‌روزرسانی آن می‌باشد.»

اطلاعات اسناد مربوط به کلیه املاک واقع در یک قطعه زمین به صورت متصل به قطعه زمین، وارد پایگاه اطلاعات الکترونیک کاداستر می‌شود و در نهایت اطلاعات مالکیت اسناد نیز به صورت متصل به اسناد وارد بانک‌های اطلاعاتی می‌شود. در نظام جامع اطلاعات املاک حدنگار (کاداستر) کشور، سامانه اطلاعات رایانه‌ای مکان‌محوری کلیه اطلاعات حدنگاری از جمله اطلاعات نقشه‌ها و اسناد مالکیت حدنگار و سایر اطلاعات ثبتی، حقوقی و توصیفی کلیه املاک و عارضه‌های طبیعی کشور را در آن ثبت می‌نماید. حدود و مرزهای عرصه املاک، وضعیت قطعات مختلف نسبت به یکدیگر و شناسه‌های قطعه زمین به طور معمول بر نقشه‌های بزرگ مقیاس نمایش داده می‌شود و لذا به منظور تشخیص حدود و موقعیت املاک واقع در محدوده شهرها و حومه، نقشه املاک به صورت کاداستر تهیه خواهد شد.

سازمان ثبت اسناد و املاک کشور برای اشراف بر اطلاعات املاک در کشور نیازمند سیستمی بوده که حاوی اطلاعات مهندسی جامع از محدوده کلیه املاک کشور همراه با ویژگی‌های ملک، مالک (مالکین) و حقوق مربوطه باشد، به طوری که امکان مدیریت پویای مجموعه اطلاعات مذکور را فراهم سازد تا بتواند وظایف

خود را با کیفیت و سرعت و دقت انجام دهد. هدف کاداستر ایجاد نظامی دقیق، ساده، روان، مطمئن، بدون خدشه و قابل تغییر با زمان حاکم بر امور املاک و مستحدثات کشور می‌باشد. اجرای کاداستر، یکی از مهم‌ترین راهکارها برای مقابله با زمین‌خواری و مقابله با مفاسد ناشی از آن می‌باشد. سازمان ثبت اسناد و املاک وظیفه برنامه‌ریزی، سیاستگذاری و نظارت بر عملکرد کاداستر در کشور را دارد.

هر چند مقررات اختصاصی مربوط به نقشه تفکیکی یا طرح جامع تفصیلی یا هادی که موجبات ایجاد کاداستر محسوب می‌گردد، در ماده 154 قانون ثبت اسناد و املاک پیش‌بینی شده بود و سوابق اجرایی محدود نیز در این خصوص با تطبیق نقشه‌های شهرداری و یا نقشه‌های هوایی سازمان جغرافیایی قدیمی موجود می‌باشد، مع‌ذلک در راستای اجرای قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی و آیین‌نامه آن، نرم‌افزاری در این خصوص طراحی و تولید گردیده که شامل دو بخش اصلی است: بخش نخست آن مربوط به پذیرش الکترونیکی تقاضاها و مدارک مرتبط است و بخش دوم آن مربوط به فرایندهای دبیرخانه هیأت موضوع ماده 1 قانون می‌باشد. بر اساس ماده 4 آیین‌نامه اجرایی قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی، متقاضی صدور سند مالکیت باید از طریق مراجعه به درگاه الکترونیکی سازمان ثبت اسناد و املاک کشور نسبت به تکمیل فرم تقاضانامه الکترونیکی و اسکن مدارک و مستندات موردنیاز اقدام نماید. پس از تکمیل تقاضا و ارسال الکترونیکی آن، اطلاعات به صورت الکترونیکی به بانک اطلاعات دبیرخانه هیأت مقرر در آیین‌نامه وارد شده و یک شماره یکتا به متقاضی تعلق می‌گیرد و با اولویت‌بندی و نوبت‌دهی، ابلاغ‌ها و اخطارها، صدور رأی و ... به صورت الکترونیک مراحل ثبت املاک تکمیل می‌گردد.

در متن مواد 3، 13 و 16 آیین‌نامه حدود و وظایف و تشکیلات تهیه نقشه املاک به صورت کاداستر ... (مصوب 1379/10/15 رئیس قوه قضاییه) اشاره به بانک اطلاعات «سرزمین» گردیده است که این بانک اطلاعات به صورت ضبط در رایانه و جهت درج اطلاعات مختلف نظیر نقشه‌های هندسی، طول ابعاد، و مساحت ملک و مشخصات ملک و مالکین و سوابق ثبتی در دو نسخه، یکی در هر منطقه

ثبتی و دیگری در کاداستر مرکز ایجاد می‌گردد که به نظر می‌رسد همان بانک املاک قید شده در قانون و آیین‌نامه جامع حدنگار است، چنانکه مطابق بند 5 ماده 1 آیین‌نامه اجرایی قانون جامع حدنگار، بانک املاک عبارت است از: «سامانه اطلاعاتی یکپارچه حاوی اطلاعات ملک، مالک، محدودیت‌ها و موانع مربوط به املاک و اراضی که سابقه ثبت در دفتر املاک دارند.» همچنین ماده 3 و تبصره 1 ماده 6 و ماده 9 آیین‌نامه فوق، علاوه بر اطلاعات مندرج در ماده 1، شناسه (کد) انحصاری ملک شامل (مختصات جغرافیایی) و حسب مورد شماره منطقه (زون)، شماره بلوک، شماره طبقه و سمت املاک و فایل الکترونیک تمامی صفحات دفاتر املاک دست‌نویس اسکن شده و موقعیت نقشه رقومی تفکیکی ارائه شده از سوی متقاضی که به تأیید سازمان رسیده را نیز شامل می‌گردد.

در گذشته موضوع تثبیت و ثبت املاک و استفاده از خدمات نوین الکترونیکی و تخصصی در جانمایی اراضی و احراز مالکیت آن‌ها مغفول مانده بود و به تبع آن، آثار منفی‌ای همچون تعرض به املاک دولتی، وقفی، ملی و خصوصی و ایجاد اختلافات و تعارضات متعددی در حوزه املاک به وجود آمد که پیامدهای اجتماعی، قضایی، اقتصادی و مالی به دنبال داشت. از همین رو با پیگیری و پیشنهاد سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و تشریح اهمیت و آثار و نتایج کاداستر در جلوگیری از پیامدهای مذکور، از سوی قانونگذار مقررات جدیدی در این خصوص در سال‌های اخیر به تصویب رسید که از جمله می‌توان به قانون جامع حدنگار (کاداستر) کشور و آیین‌نامه اجرایی آن اشاره نمود. بر اساس ماده ۲ قانون مذکور، سازمان ثبت اسناد و املاک کشور متولی اجرای حدنگاری، صدور اسناد مالکیت حدنگار، ایجاد و بهره‌برداری نظام جامع و سایر تکالیف مندرج در این قانون است. همچنین سازمان مکلف است ظرف مدت پنج سال از تاریخ لازم‌الاجرا شدن این قانون، حدنگاری را به نحوی به انجام برساند که موقعیت و حدود کلیه املاک و اراضی داخل محدوده مرزهای جغرافیایی کشور اعم از دولتی و غیردولتی و همچنین موقعیت و حدود کلیه کوه‌ها، مراتع، جنگل‌ها، دریاها، دریاچه‌ها، تالاب‌ها، اراضی مستحدث ساحلی، مسیل‌های دایر و متروکه و جزایر

کشور، مشخص و تثبیت شود و امکان بهره‌برداری از نقشه‌ها و سایر اطلاعات توصیفی و ثبتی کلیه املاک و اراضی کشور، به صورت نقشه و اسناد مالکیت حدنگار در نظام جامع میسر گردد، به گونه‌ای که هیچ نقطه‌ای از کشور بدون نقشه و اسناد مالکیت حدنگار نباشد. همچنین کلیه اقدامات حقوقی و ثبتی انجام شده بر املاک موضوع این قانون اعم از تغییرات، انتقالات، تعهدات و معاملات اعم از قطعی، شرطی و معاملات دیگر، تجمیع، افراز، تفکیک، اصلاحات و غیره را که به صورت رسمی انجام می‌شوند در نظام جامع به طور آنی ثبت کند و پس از تکمیل و بهره‌برداری از نظام جامع، کلیه استعلامات ثبتی را به صورت آنی و الکترونیک پاسخ دهد. در خصوص نحوه ثبت نیز دفاتر موضوع قانون ثبت اسناد و املاک و قانون دفاتر اسناد رسمی و مقررات مرتبط با آن‌ها به صورت الکترونیک و به نحوی که صحت، تمامیت، اعتبار و انکارناپذیری آن تأمین شده باشد، در زیرمجموعه مرکز داده‌ها، نظام جامع و سامانه‌های مرتبط، ساماندهی و ایجاد می‌شود. ادارات ثبت اسناد و املاک مکلفند نسخه چاپ شده اسناد مالکیت حدنگار صادر شده را به عنوان پشتیبان نگهداری نمایند. جهت اجرای دقیق و استفاده از مستندات سایر دستگاه‌های اجرایی، سازمان ثبت اسناد و املاک کشور از توانمندی‌های سازمان نقشه‌برداری کشور و سازمان جغرافیایی نیروهای مسلح و سایر بخش‌های دولتی و غیردولتی به منظور تأمین عکس‌ها و تصاویر هوایی و زمینی و یا ماهواره‌ای و تأمین نقشه و سایر اطلاعات مکانی و توصیفی مرتبط استفاده می‌نماید. سازمان نقشه‌برداری کشور و سازمان جغرافیایی نیروهای مسلح مکلفند حسب مورد با رعایت مصالح امنیتی و نظامی در حدی که به آمادگی رزمی نیروهای مسلح آسیب وارد نکند بنا به درخواست سازمان، نقشه‌های موردنیاز را تهیه و تحویل نمایند. سازمان جغرافیایی نیروهای مسلح مکلف است عکس‌ها و نقشه‌های املاک و اماکن نیروهای مسلح و مناطق مرزی را با هماهنگی سازمان ثبت اسناد و املاک کشور تهیه نماید. انتشار اطلاعات نظامی و امنیتی در نقشه‌های ثبتی بدون موافقت مراجع ذی‌ربط ممنوع است. با ایجاد شبکه کشوری کاداستر شامل ایستگاه‌های ثابت و گیرنده‌های متحرک و سایر زیرساخت‌های ارتباطات الکترونیک مرتبط

به منظور تعیین حدود املاک بر اساس مختصات جهانی و با استفاده از امواج ماهواره‌ای، بانک اطلاعاتی املاک شامل سامانه اطلاعاتی یکپارچه حاوی اطلاعات ملک، مالک، تحدید حدود و تثبیت موقعیت املاک در نظام جامع اطلاعات و املاک حدنگار کشور، تحت سیستم کاداستر به وجود آمده است.

تعیین شناسه (کد) انحصاری ملک شامل (مختصات جغرافیایی) و حسب مورد شماره منطقه (زون)، شماره بلوک، شماره طبقه و سمت برای کلیه املاک و همچنین انجام تمامی عملیات ثبت آنی و الکترونیک، تغییرات، انتقالات، تعهدات، معاملات و عملیات ثبتی نظیر درخواست ثبت، تحدید حدود، تفکیک، افراز، تجمیع، اصلاح و استعلامات و غیره با طراحی و تولید نرم‌افزارها و زیرساخت‌های فنی لازم با توجه به ظرفیت آیین‌نامه قانون جامع حدنگار (کاداستر) کشور فراهم شده است. واحدهای ثبت اسناد و املاک موظف شده‌اند نقشه‌های رقومی تفکیکی ارائه شده از سوی متقاضی را که به تأیید سازمان رسیده است مستند صورت‌جلسه تفکیکی قرار داده و پس از تطبیق عرصه ملک با سند مالکیت و پایان کار ساختمانی و جانمایی و تثبیت موقعیت نقشه تفکیکی در سامانه کاداستر اقدام به تفکیک ملک نمایند.

بند چهاردهم: ارزش معاملاتی ملک

املاک به طور طبیعی در عرف، دارای قیمتی است که ملک به معیار نرخ رایج در سیستم عرضه و تقاضای بازار تعیین می‌گردد که به آن قیمت بازار گفته می‌شود و به قیمت ملک در اکثر معاملات در بازار معین در زمان با تعیین قیمت روز بازار، قیمت یا بهای عادلانه ملک گفته می‌شود. اما ارزش معاملاتی ملک مطابق کمیسیون مستقر در اداره امور مالیاتی است (ماده ۶۴ قانون مالیات مستقیم). با وصف مذکور ارزش معاملاتی، مبلغ معینی است که در هر منطقه جغرافیایی و محل واقع شدن ملک، از سوی اداره امور مالیاتی (یک بار در سال) اقدام می‌گردد.

بند پانزدهم: آرای قضایی

رأی در نظام قضایی ایران اعم است از حکم و قرار و دادنامه به رأی پاکنویس شده (تایپی) گفته می‌شود.

1. رأی (حکم) قطعی

رأیی است که از طریق شکایت عادی (واخواهی و تجدیدنظرخواهی) قابل رسیدگی مجدد نباشد؛ مانند آرای صادر شده در دعاوی کمتر از 3/000/000 ریال (ماده ۳۳۱ قانون آیین دادرسی مدنی) و تمامی احکام حضوری دادگاه تجدیدنظر استان (ماده ۳۶۵ قانون آیین دادرسی مدنی).

2. رأی قطعی یافته

چنانچه رأی (حکم) در اصل قابل واخواهی و یا تجدیدنظرخواهی بوده، اما محکوم علیه در مهلت مقرر قانونی نسبت به آن واخواهی و یا تجدیدنظرخواهی ننماید قطعی تلقی می گردد و قابلیت صدور اجرائیه دارد و متعاقب آن قابل اجرا می باشد (حکم قطعی لازم الاجرا).

3. قاطع دعوا بودن رأی

چنانچه رأی صادر شده نسبت به ماهیت دعوا و قاطع آن باشد حکم گویند والا چنانچه رأی صادر شده نسبت به ماهیت دعوا نبوده (شکل دعوا) و قاطع آن نیز نباشد به آن «قرار» اطلاق می گردد. نتیجه اینکه کلیه احکام قطعی، قاطع دعوا هستند؛ مانند حکم به محکومیت، حکم به بی حقی، حکم به بطلان دعوا بدین صورت که از اعتبار امر مختوم برخوردار بوده و قابل رسیدگی مجدد نیستند و چنانچه مجدداً طرح گردد، مرجع رسیدگی کننده به استناد بند ۶ ماده ۸۴ ناظر به ماده ۸۹ قانون آیین دادرسی مدنی، به لحاظ قاعده فراغ دادرسی و اعتبار امر مختوم، قرار رد دعوا صادر و اعلام می دارد.

بند شانزدهم: محجور

حجر یک اصطلاح فقهی - مدنی است که در مقابل اهلیت استیفاء است و محجور کسی است که فاقد اهلیت بوده و نمی تواند به انجام دادن اعمال حقوقی اقدام نماید و این فاقد اهلیت بودن محجور مربوط به اهلیت عام و اهلیت خاص

است. اهلیت عام، صلاحیت شخص برای دارا شدن و اجرای حق است اما اهلیت خاص، توانایی شخص برای دارا شدن حق یا اجرای حق است. یکی از دو حق حجر عبارت است از: منع شخص به حکم قانون از اینکه بتواند امور خود را به طور مستقل و بدون دخالت دیگران اداره کند و شخصاً اعمال حقوقی (عقد یا ایقاع) را انجام دهد که به حجر عام و حجر خاص تقسیم می گردد.

حجر عام آن است که شخص به طور کلی از اجرای حق و انجام دادن اعمال حقوقی (عقد یا ایقاع) ممنوع باشد؛ مانند مجنون و صغیر. حجر خاص، ممنوع شدن شخص از پاره ای تصرفات حقوقی است؛ مانند حجر سفیه (غیررشید) و تاجر ورشکسته.

لازم به ذکر است که در تبصره 3 ماده 1 قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان های فاقد سند رسمی آمده است: «تصمیمات هیأت در مورد املاک غایب و محجور با نظر قاضی هیأت، معتبر است» که حاکی از آن است که رأی اکثریت اعضای هیأت، ملاک اعتبار نمی باشد بلکه عضو قضایی هیأت باید اتخاذ تصمیم نماید. محجور، مستند به ماده 1207 قانون مدنی شامل سه گروه زیر می گردد:

1. صغار

صغیر به کسی گفته می شود که به سن بلوغ نرسیده و کبیر نیست. صغیر خود شامل دو گروه است: 1. ممیز نابالغی که قوه درک و تمیز داشته باشد. 2. غیرممیز نابالغی که دارای قوه درک و تمیز نیست.

2. افراد غیررشید (سفیه)

غیررشید مستند به ماده 1208 قانون مدنی به شخصی اطلاق می شود که عقل معاش ندارد. این گونه اشخاص با اینکه بالغ هستند، توانایی تشخیص ارزش اموال را ندارند.

3. مجانین

مجنون به کسی اطلاق می شود که به طور کامل از نظر عقلی دچار مشکل است.

فصل دوم: روند ثبت املاک در قانون تعیین تکلیف

وضعیت ثبتی اراضی

وساhtمان های فاقد سند رسمی

مقررات قانون و آیین‌نامه از طریق مراجعه به درگاه الکترونیکی سازمان ثبت اسناد و املاک و تکمیل فرم تقاضانامه الکترونیکی و اسکن مدارک و مستندات موردنیاز، تصویر مصدق مدارک و فابل نقشه را از طریق پست به دبیرخانه هیأت ارسال می‌نماید. متقاضی می‌بایست به کارشناس رسمی دادگستری با اختیارات تهیه نقشه و یا نقشه‌برداران نظام مهندسی که دارای پروانه بوده مراجعه و با پرداخت هزینه، نقشه را تهیه و اسکن نموده و همراه سایر مدارک و مستندات به درگاه الکترونیکی واحد ثبتی ارسال و کپی مصدق شده آن را همراه با سایر مدارک با پست سفارشی یا از طریق دفاتر اسناد رسمی به دبیرخانه هیأت ارسال نماید. ولی در حال حاضر و برابر بخشنامه شماره ۹۱/231047 به تاریخ 1391/11/28 تهیه نقشه بر عهده کارشناسان منتخب هیأت می‌باشد، با ذکر این موضوع که هزینه تهیه نقشه برابر تعرفه اعلامی و تعرفه کارشناسان رسمی بر عهده متقاضی می‌باشد و متقاضی فقط مکلف است نقشه ابعادی ملک خود را همراه با تعیین یک نقطه که به وسیله GPS دستی تهیه می‌نماید، ارائه دهد که پس از تکمیل ثبت نام و بررسی پرونده توسط هیأت، چنانچه اعضا تشخیص دهند که نقشه ارائه شده کافی است، دستور لازم را صادر والا برابر قانون و آیین‌نامه آن، پرونده را به دو نفر کارشناس ارجاع می‌دهند.

گفتار دوم: تکالیف و وظایف دبیرخانه هیأت حل اختلاف قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی

برای هر واحد ثبتی یک دبیرخانه اختصاصی جهت اجرای قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی در نظر گرفته شده است. دبیر هیأت توسط مدیر کل ثبت استان از بین کارکنان رسمی و متعهد و متخصص به امور ثبتی و رایانه انتخاب می‌گردد و مسئولیت دبیرخانه و پرسنل اداری دبیرخانه بر عهده دبیر هیأت می‌باشد. مدیر کل ثبت اسناد و املاک استان موظف است ضمن ایجاد دبیرخانه و تعیین دبیر و نیروی انسانی و ملزومات موردنیاز دبیرخانه، مقدمات پذیرش تقاضاها و تشکیل جلسات هیأت‌ها را فراهم نماید و به تناسب تراکم کار ممکن است دو یا چند هیأت تشکیل شود که دبیرخانه باید متناسب تعداد هیأت‌ها

درگاه اینترنتی سازمان ثبت به نشانی www.ssaa.ir یا سامانه پذیرش الکترونیکی به نشانی www.sabtemelk.ir برای موضوع درخواست ثبت املاک موضوع قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی اختصاص داده شده است و مقرر شده که کلیه درخواست‌ها از طریق این سامانه پذیرش شود به طوری که هیچ درخواستی در سراسر کشور به صورت دستی پذیرش نخواهد شد. از طریق این درگاه، متقاضی می‌تواند راهنمایی‌های لازم را دریافت کند و با آیکن‌ها و گزینه‌های مختلف که در درگاه تعبیه شده و موردنظر وی باشد ابهامات و پرسش‌های خود را برطرف نموده و به درستی نسبت به تکمیل نمونه‌هایی که می‌بیند اقدام می‌کند. علاوه بر این، سامانه‌ای جهت تسریع در ثبت اراضی کشاورزی (سامانه سحاک) با هماهنگی جهاد کشاورزی نیز تعبیه شده تا شرکت‌های مشاور در امر کاداستر اراضی کشاورزی نسبت به پذیرش درخواست‌ها اقدام نمایند.

بر اساس ماده ۴ آیین‌نامه اجرایی قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی و تبصره‌های آن، متقاضی سند مالکیت باید پس از مصدق نمودن کلیه مدارک، فرم مخصوص موجود در سامانه را برابر مدارک پیوستی تکمیل و پرینت اخذ نموده و پس از امضاء و اثر انگشت، همراه با سایر مدارک و مستندات با پست سفارشی به دبیرخانه هیأت ارسال نماید و با مراجعه دوباره به سامانه، شماره ۲۰ رقمی مرسوله را وارد کرده تا شماره پرونده از طریق سامانه، اختصاص داده شود. لازم به ذکر است که متقاضی در صورت تمایل می‌تواند جهت تکمیل فرم تقاضانامه الکترونیکی و مدارک موردنیاز به یکی از دفاتر اسناد رسمی مراجعه نماید. دفاتر مکلفند به نمایندگی از طرف متقاضی، برابر ضوابط آیین‌نامه، پس از تکمیل فرم الکترونیکی تقاضا نسبت به فرستادن مدارک موردنیاز به هیأت‌ها اقدام نمایند. دفاتر اسناد رسمی فرم تقاضا را تکمیل می‌نمایند.

گفتار اول: ارسال فابل نقشه به هیأت حل اختلاف قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی

در ابتدای اجرای قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی و برابر ماده ۴ آیین‌نامه آن، متقاضی صدور سند مالکیت در اجرای

مهیا و تشکیل گردد. وظایف دبیر هیأت و دبیرخانه به شرح ذیل می‌باشد:

- 1- دبیرخانه مکلف است به ترتیب تاریخ وصول، درخواست‌های متقاضیان را بررسی و مطابقت اسکن مدارک را با تصاویر مصدق آن به عمل آورد.
- 2- گواهی تثبیت موقعیت نقشه ملک مورد تقاضا را از سوابق کاداستر اخذ نماید.
- 3- ثبت تقاضانامه‌های مراحل پس از انجام مراتب 2 و 3 و اعلام شماره پیگیری به متقاضی به طور الکترونیکی (از طریق ایمیل یا پیامک).
- 4- به نحو الکترونیکی اخطار به متقاضی مبنی بر اینکه متقاضی ظرف 20 روز مدارک خود را به دبیرخانه تسلیم نماید و تذکر این نکته که چنانچه مدارک ظرف مدت فوق ارسال نگردد فایل مربوطه بایگانی و به مدت 3 ماه نگهداری می‌شود و پس از آن در صورت عدم مراجعه حضوری متقاضی، فایل مربوطه حذف خواهد شد.
- 5- در موارد نقص یا مغایرت مدارک ارسالی، دبیرخانه مراتب را به نحو الکترونیکی در دو نوبت به فاصله 20 روز به متقاضی اعلام می‌نماید.
- 6- ثبت کلیه مراحل ثبت تقاضاها و مفیدی مدارک به طور الکترونیکی.
- 7- تکمیل مدارک و سپس تعیین نوبت و اعلام آن به متقاضی.
- 8- استعلام وضعیت ثبتی ملک و اخذ پاسخ آن و ارسال به هیأت جهت رسیدگی.
- 9- اخذ نظر نهادهای عمومی دولتی که متقاضی، ملک را از آن‌ها به طور عادی خریداری نموده است.
- 10- اخذ مستندات مربوط به میزان نسق اولیه در خصوص اراضی نسق زراعی و ارائه آن به هیأت.
- 11- در صورتی که زمین مزروعی و یا باغ باشد و یا پلاک‌های ذی‌ربط سابقه ملی یا موات داشته باشد دبیر هیأت مکلف است پس از جلب نظر ادارت جهاد کشاورزی یا راه و شهرسازی پرونده را به هیأت ارسال نماید.
- 12- حسب مورد هیأت اقدام به دعوت از متقاضیان یا صاحبان عرصه و یا سایر اشخاص برابر ادای توضیح از طریق پیامک یا آدرس الکترونیکی و یا اخطار کتبی می‌کند.
- 13- دبیر هیأت مکلف است پس از وصول نظریه کارشناس و اخذ استعلام ثبتی، مراتب را به هیأت اعلام نماید.

- 14- انجام مکاتبات لازمه از جمله استعلام از مرجع قضایی در خصوص املاک جاری که نتیجه آن مشخص نگردیده باشد.
 - 15- ثبت کلیه آرای صادره، در بانک اطلاعات مربوط به ثبت و ارسال آرا به اداره ثبت جهت اجرای مفاد آن.
- برابر تبصره 1 ماده 2 قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی، «دبیر هیأت مکلف است قبل از رسیدگی هیأت، جریان ثبتی ملک را از اداره ثبت استعلام نماید و در صورتی که ملک جزء اراضی موضوع این ماده باشد مراتب را به طور کتبی به هیأت گزارش کند تا هیأت تصمیم مقتضی را اتخاذ نماید. همچنین برابر بخشنامه شماره ۹۲/۱۶۸۰۰۸ به تاریخ 1392/9/30 اگرچه برابر تبصره 1 ماده ۲ قانون یادشده و ماده ۶ آیین‌نامه آن مقرر گردیده که قبل از طرح موضوع در هیأت، وضعیت ثبتی از واحد ثبتی استعلام شود، مع الوصف در خصوص تقاضاهایی که وضعیت ثبتی آنان قبلاً گرفته شده و یا به دلیل عدم درج پلاک اصلی و یا فرعی صحیح ملک امکان استعلام وضعیت ثبتی از واحد ثبتی مقدور نباشد، موضوع در هیأت مطرح و پس از انجام کارشناسی و مشخص شدن پلاک ثبتی، وضعیت ثبتی ملک مورد تقاضا استعلام و سپس مبادرت به صدور رأی می‌گردد. برابر ماده ۳ آیین‌نامه مذکور، «در هر واحد ثبتی یک دبیرخانه تشکیل می‌شود و به تعداد موردنیاز نیروی انسانی در اختیار خواهد داشت. مسئولیت دبیرخانه به عهده دبیر هیأت می‌باشد. جلسات هیأت رسیدگی مطابق مقررات در دبیرخانه تشکیل و در صورت تراکم کار و ضرورت تشکیل دو یا چند هیأت، دبیرخانه باید متناسب با انجام امور هیأت‌های مذکور مهیا گردد. ...»
- طبق ماده 6 همان آیین‌نامه، دبیرخانه مکلف است کلیه مراحل ثبت تقاضاها و ممیزی مدارک را در سیستم، ثبت و پس از مطابقت مدارک با اسکن آن‌ها نسبت به تأیید مدارک اقدام نموده و پس از آن پرونده‌ها را به ترتیب ثبت نام انجام شده در سیستم، جهت رسیدگی به هیأت ارسال نماید. سوابق ثبت شده در سیستم به هیچ عنوان قابل تغییر نبوده و تحت شبکه در بانک اطلاعات واحد ثبتی نگهداری خواهد شد. در این قانون برخلاف مواد 147 و 148 قانون ثبت، برای انجام کار، دفتری

وجود ندارد و تمامی اقدامات در سیستم ثبت می‌گردد. لازم به ذکر است که در مواد 147 و 148 قانون ثبت، اولویت رسیدگی به صورت خارج از نوبت به صغار و خانواده معظم شهدا، مفقود شده و جانبازان پیش‌بینی شده بود و مجوز رسیدگی به پرونده‌های خاصی را به طور فوق‌العاده و خارج از نوبت به رئیس قوه قضاییه و رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور داده بود و مسئولین مذکور می‌توانستند دستور رسیدگی خارج از نوبت بدهند و نسبت به قسمت اخیرالذکر قانونگذار بر این عقیده بوده که چنانچه پرونده‌هایی که جنبه عمومی داشته و منافع ملی ایجاب نماید از قبیل کارگاه‌های تولیدی و خاص را که ضرورت اجتماعی منافع آن ایجاب می‌نماید یا مشکل افراد خاصی که استحقاق آن را داشتند به طور خارج از نوبت رسیدگی می‌شود. با توجه به اینکه این حق اولویت‌ها مورد سوءاستفاده قرار گرفته بود لذا قانونگذار در قانون، چنین حق اولویتی را قرار نداده است. طبق ماده 9 آیین‌نامه قانون یادشده، در مواردی که هیأت، حضور متقاضی و یا سایر اشخاص همچون صاحبان عرصه را برای ادای توضیح لازم بدانند، دبیر هیأت موظف است از طریق الکترونیکی و یا ارسال اخطار کتبی از آنان دعوت نماید. چنانچه دعوت‌شدگان در موعد مقرر حاضر نشوند هیأت برای نوبت دوم از آنان دعوت می‌نماید و در صورت عدم مراجعه و اطمینان از اطلاع مخاطب در این خصوص، تصمیم مقتضی اتخاذ خواهد نمود.

مدیر کل ثبت اسناد و املاک استان مکلف است پیگیری و هماهنگی لازم برای معرفی اعضای هیأت‌ها را با رئیس کل دادگستری استان، مدیران کل راه و شهرسازی و جهاد کشاورزی استان به عمل آورد. لذا دبیرخانه هیأت در اجرای ماده ۵ آیین‌نامه یادشده، درخواست‌های واصل شده را به ترتیب تاریخ وصول بررسی و پس از تمیزی آن و مطابقت مدارک اسکن شده با مصدق آن واحد گواهی تثبیت موقعیت نقشه ملک در سوابق کاداستر و احراز موضوع مبادرت به ثبت تقاضا نموده و به طریق الکترونیکی شماره پیگیری را به متقاضی اعلام می‌نماید. برابر بخشنامه شماره 91/144021 به تاریخ 1391/7/29 به محض دریافت مدارک متقاضی از طریق پست، به فوریت مراتب را با تقاضای الکترونیکی مطابقت داده و اقدامات بعدی را معمول می‌دارد. در صورتی که تصویر مصدق

مدارک مالکیت ظرف مدت ۲۰ روز به دبیرخانه واصل نگردد دبیرخانه مراتب را به نحو الکترونیکی به متقاضی اخطار و چنانچه ظرف ۲۰ روز مدارک به دبیرخانه تسلیم نشود فایل مذکور بایگانی و به مدت ۳ ماه نگهداری و پس از آن در صورت عدم مراجعه حضوری متقاضی، حذف خواهد شد. چنانچه مدارک مصدق متقاضی که ارسال شده ناقص بوده یا با محتوای فایل الکترونیکی ارسالی مغایرت داشته باشد دبیرخانه مراتب نقض یا مغایرت را به نحو الکترونیکی در دو نوبت به فاصله ۲۰ روز به متقاضی اعلام می‌نماید. متقاضی مکلف است ظرف ۳۰ روز نسبت به رفع نقص اقدام وگرنه تقاضای وی با نظر هیأت رد می‌گردد. برابر بخشنامه شماره 91/192101 به تاریخ 1391/10/3 سازمان، چنانچه نتیجه بررسی حاکی از نواقص ذیل باشد مراتب توسط دبیر هیأت جهت اتخاذ تصمیم به هیأت منعکس می‌شود:

- (الف) چنانچه اقلام درج شده مربوط به مشخصات سجلی یا مشخصات ملک با مدارک ارسالی مغایرت کلی داشته باشد.
 - (ب) چنانچه مبلغ ثبت نام توسط متقاضی واریز نشده و شماره قبض غیرواقعی را در سامانه ثبت نموده باشد.
 - (ج) مواردی که علی‌رغم اطلاع‌رسانی و یا اخطار الکترونیکی، متقاضی برابر مفاد ماده ۵ آیین‌نامه، مدارک خود را ارسال نکند و یا مبادرت به رفع نقص نماید.
- با عنایت به بخشنامه صدراشعار سازمان و به منظور جلوگیری از بروز سوءاستفاده‌های احتمالی، چنانچه اعمال تغییر موجب شود که نام متقاضی یا ملک به صورت کامل تغییر یابد، تأیید آن توسط دبیر هیأت امکان‌پذیر نمی‌باشد. همچنین با اضافه نمودن فیلد توضیحات در سامانه قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی جهت درج نواقص موجود در پرونده‌هایی که تأیید شده‌اند، ترتیبی اتخاذ تا در موارد خاص که موارد اشتباه توسط دبیر هیأت قابل اصلاح می‌باشد نواقص جزئی توسط دبیر هیأت در قسمت توضیحات درج و درخواست متقاضی مورد تأیید قرار گیرد. همچنین برابر بخشنامه شماره 92/207575 به تاریخ 1392/12/6 صادره از امور املاک سازمان، چنانچه

تقاضاهای واصله در اجرای قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی که به تأیید دبیر هیأت رسیدگی و در بررسی بعدی اشتباه در سامانه ثبت شده برابر تصمیمات متخذ در کارگروه فناوری اطلاعات دبیر بایستی بدو مراتب را به هیأت گزارش و پس از جلب نظر مدیر کل استان با انتخاب گزینه ابطال متن توسط مدیر سیستم، موجبات ثبت مورد صحیح فراهم گردد و برابر بخشنامه شماره 93/123441 به تاریخ 1393/8/3 صادره از امور املاک سازمان مبنی بر نحوه بایگانی نمودن پرونده‌های بلا اقدام در صورت عدم مراجعه متقاضی جهت انجام امور کارشناسی و رسیدگی هیأت و یا عدم ارائه مدارک مورد نیاز، برابر مقررات، هیأت می‌تواند مبادرت به صدور رأی منفی نموده و پرونده را مختومه نماید. در خصوص درخواست‌هایی که از طریق دفترخانه ارسال می‌شود، در صورت عدم وصول مدارک به دبیرخانه هیأت، ضمن ارسال اخطاریه به متقاضی، مراتب به دفترخانه نیز اخطار خواهد شد و برابر ماده ۶ آیین‌نامه قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی، «دبیرخانه مکلف است کلیه مراحل ثبت تقاضاها و ممیزی مدارک را در سیستم، ثبت و پس از تکمیل و تعیین نوبت مراتب را به متقاضی اعلام و پس از استعلام وضعیت ثبتی ملک و دریافت پاسخ، پرونده‌ها را به ترتیب نوبت جهت رسیدگی به هیأت ارسال نماید. بدیهی است سوابق ثبت شده قابل تغییر نمی‌باشد و باید تحت شبکه در بانک اطلاعات واحد ثبتی و بانک‌های دیگری که از طریق مرکز توسعه فناوری اطلاعات سازمان ثبت اسناد و املاک کشور پیش‌بینی خواهد شد، نگهداری شود. ...» برابر تبصره ۲ ماده مذکور، هرگاه مورد تقاضا، زمین مزروعی و یا باغ باشد و یا پلاک‌های ذی‌ربط سابقه ملی یا موات داشته باشد دبیر هیأت موظف است حسب مورد پس از جلب نظر ادارات جهاد کشاورزی یا راه و شهرسازی، پرونده را به هیأت ارسال نماید.

برابر ماده ۷ آیین‌نامه مذکور، «نسبت به اشخاصی که قبلاً در اجرای مقررات ماده ۱۴۷ اصلاحی قانون ثبت اسناد و املاک در موعد مقرر پرونده تشکیل داده‌اند ولی تاکنون پرونده آن‌ها منتهی به صدور رأی و یا قرار بایگانی نگردیده، دبیرخانه مکلف است برابر ضوابط مقرر در ماده ۵ آیین‌نامه با ارسال اخطاریه رفع نقض به

متقاضیان، اقدام مقتضی را معمول نماید.» طبق ماده ۹ آیین‌نامه یادشده، «در مواردی که هیأت حضور متقاضی یا صاحبان عرصه و یا سایر اشخاص را برای ادای توضیح لازم بداند دبیر هیأت موظف است ترجیحاً از طریق پیامک یا آدرس الکترونیکی و در صورت عدم امکان، با ارسال اخطار کتبی از آنان دعوت به عمل آورد. چنانچه دعوت‌شدگان در موعد مقرر حاضر نشوند، هیأت برای نوبت دوم از آنان دعوت نموده و در صورت عدم مراجعه و اطمینان از اطلاع مخاطب در این خصوص تصمیم مقتضی اتخاذ خواهد نمود.» همچنین برابر ماده ۱۲ آیین‌نامه مرقوم، «دبیر هیأت مکلف است نسبت به پرونده‌هایی که به کارشناس ارجاع شده پس از وصول نظریه کارشناس و استعلام وضعیت ثبتی، پرونده را به هیأت ارائه نماید. چنانچه ملک مورد تقاضا جاری و دارای سابقه اعتراض باشد و نتیجه آن مشخص نگردیده باشد، دبیر هیأت موضوع را از مراجع قضایی مربوط استعلام و در خصوص سایر محدودیت‌ها پس از انجام مکاتبات لازم نتیجه را به هیأت ارسال می‌نماید.»

مطابق ماده ۱۳ آن آیین‌نامه، «دبیر هیأت مکلف است کلیه آرای صادره از هیأت را در بانک اطلاعات مربوط ثبت و عندالاجتضاء جهت اجرا به واحد ثبتی ارسال نماید. واحد ثبتی مکلف است پس از انتشار آگهی موضوع ماده ۳ قانون، در رابطه با املاکی که قسمتی از آن درخواست ثبت نشده است، با رعایت ماده ۱۳ قانون پس از تنظیم اظهارنامه حاوی تجدید آگهی نوبتی و تحدید حدود را به صورت هم‌زمان منتشر نماید. در آگهی ماده ۳ لازم است نام و نام خانوادگی متقاضی یا متقاضیان، پلاک اصلی و فرعی ملک، محل وقوع آن، نوعیت، مساحت و نام و نام خانوادگی مالک رسمی قید گردد. در صورت وقوع اشتباه در موارد فوق، آگهی مذکور تجدید خواهد شد.» حال چنانچه دبیر در انجام وظایف قانونی مرتکب تخلفی شود حسب مورد مشمول مقررات تخلفات اداری و مقررات کیفری و مسئولیت مدنی خواهد بود و مسئولیت مدنی برابر قواعد عمومی ضمان قهری است که از طریق مراجع قضایی قابل مطالبه می‌باشد.

گفتار سوم: استعلامات ثبتی از مراجع قانونی

قبل از رسیدگی و در برخی موارد در حین رسیدگی به تقاضا لازم است طبق قانون از برخی مراجع به جهت رعایت سایر قوانین، روشن شدن وضعیت ملک و یا مالک رسمی آن استعلاماتی به عمل آید. این استعلامات عبارتند از: استعلام در خصوص وضعیت ثبتی ملک، استعلام در خصوص احراز عدم دسترسی به مالک رسمی و استعلام در خصوص موقعیت و نوع ملک. لازم به ذکر است که در تبصره 1 ماده 1 قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی مقرر گردیده که «هیأت مکلف است حسب مورد از دستگاه‌های ذی‌ربط استعلام و یا از نمایندگان آن‌ها برای شرکت در جلسه، بدون حق رأی دعوت کند.» از آنجا که نمایندگان ادارات راه و شهرسازی و جهاد کشاورزی در هیأت حسب مورد حق رأی دارند پس قطعاً منظور قانونگذار از دستگاه‌های ذی‌ربط در تبصره مذکور آن ادارات نمی‌باشد، بلکه منظور سایر مراجعی است که ممکن است در ملک مورد تقاضا دارای حق باشند. به عنوان مثال، زمانی که ملک در بستر رودخانه قرار دارد می‌بایست از اداره آب و فاضلاب محل استعلام یا نماینده آن برای شرکت در جلسه بدون حق رأی دعوت به عمل آید.

پس از بازدید و معاینه محل توسط کارشناس و احراز تصرفات بلامنازع و بلامعارض متقاضی و تعیین پلاک ثبتی صورت می‌پذیرد و در صورتی که پلاک ثبتی ملک از سوی متقاضی اعلام نشده باشد لازم است پس از ارجاع به کارشناسی و تعیین پلاک از سوی کارشناس، دبیر هیأت نسبت به استعلام وضعیت ثبتی ملک اقدام نماید. زمانی که متقاضی صدور سند، مدعی فوت یا عدم دسترسی به مالک رسمی یا حداقل یک نفر از وراث وی می‌باشد با استناد به تبصره 2 ماده 1 قانون یادشده، صحت فوت مالک رسمی یا وراث وی با استعلام از سازمان ثبت احوال کشور و عدم دسترسی، با استعلام از نیروی انتظامی یا شورای اسلامی محل یا سایر مراجع ذی‌صلاح، شهادت شهود و یا تحقیقات محلی، احراز می‌شود. همچنین در خصوص مفقودالاثر بودن نامبردگان فقط حکم قطعی دادگاه صالح می‌تواند مبین این مطلب باشد.

طبق تبصره 2 ماده 2 قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های

فاقد سند رسمی، تبصره 3 ماده 16 آیین‌نامه آن و مواد 9 و 10 قانون و تبصره 1 ماده 6 آیین‌نامه آن، دبیر هیأت مکلف است در هر پرونده‌ای که سابقه ملی، موات و یا وقفی بودن را دارد حسب مورد نظر وزارتخانه‌های راه و شهرسازی، جهاد کشاورزی و یا اداره اوقاف و امور خیریه را استعلام کند. وزارتخانه‌های مذکور مکلفند ظرف یک ماه پس از وصول نامه هیأت، به استعلام پاسخ دهند. در صورت عدم وصول پاسخ، هیأت به رسیدگی خود ادامه می‌دهد.

منظور از سابقه ملی یا موات، با سه مثال توضیح داده می‌شود با توضیح این مطلب که فقط شامل این سه حالت نبوده و سایر موارد مشابه را نیز دربر می‌گیرد:

1- ملک ملی یا موات اعلام شده و منجر به صدور سند مالکیت به نام دولت جمهوری اسلامی ایران با نمایندگی سازمان مسکن و شهرسازی (راه و شهرسازی کنونی) شده است. پس سازمان مذکور ملک را به غیر واگذار می‌کند.

2- ملک ملی یا موات اعلام شده و سپس طبق حکم مرجع ذی‌صلاح قضایی، اعاده مالکیت شده و به مالکیت ملک قبلی برگشته است.

3- ملک ملی یا موات اعلام، پس از مدتی طبق اعلام اداره منابع طبیعی، ملی نبودن آن احراز می‌گردد و یا رأی موات در خصوص ملک شکسته شده است و ملک به صورت بایر در آن آمده است.

در تمامی موارد ذکر شده، ملک دارای سابقه ملی یا موات است که استعلام در خصوص آن‌ها و موارد مشابه در قانون الزامی است. طبق تبصره 3 ماده 2 قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی، «در صورت عدم ارسال پاسخ در مهلت مذکور در تبصره 2 یا ارسال پاسخ خلاف واقع، متخلف به انفصال موقت از خدمات دولتی به مدت سه ماه تا یک سال و در صورت تکرار به انفصال دائم از خدمات دولتی محکوم می‌شود.»

با دقت نظر در ماده 10 قانون رسیدگی به تخلفات اداری، موضوع این ماده در صلاحیت هیأت‌های رسیدگی به تخلفات اداری است. طبق ماده 8 قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی و تبصره 3 ماده 6 آیین‌نامه آن، چنانچه ملک مورد تقاضا، اراضی کشاورزی، نسق زراعی و باغ باشد

هیأت باید با توجه به محل وقوع اراضی حسب مورد نظر وزارتخانه‌های راه و شهرسازی و یا جهاد کشاورزی را استعمال نماید. مراجع مذکور مکلفند ظرف دو ماه از تاریخ ابلاغ با رعایت قانون ملی کردن جنگل‌ها مصوب 1341/10/27 و اصلاحات بعدی آن، قانون افزایش بهره‌وری بخش کشاورزی و منابع طبیعی مصوب 1389/4/23، قانون حفظ و گسترش فضای سبز و جلوگیری از قطع بی‌رویه درخت مصوب 1352/5/11 و اصلاحات بعدی آن، قانون منع فروش و واگذاری اراضی فاقد کاربری مسکونی برای امر مسکن به شرکت‌های تعاونی مسکن و سایر اشخاص حقیقی و حقوقی مصوب 1381/5/6 و قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول مصوب 1403/2/26 مجمع تشخیص مصلحت نظام اعلام نظر نمایند.^۱ در صورت عدم ارسال پاسخ در مهلت مذکور یا ارسال پاسخ خلاف واقع،

۱ - تبصره ۹ ماده 10 قانون الزام به ثبت رسمی معاملات غیرمنقول - سازمان مکلف است در اجرای قانون جامع حدنگار (کاداستر) کشور برای کلیه قطعات اراضی کشاورزی که تا زمان ابلاغ این قانون دارای تصرفات مفروز و قانونی بوده و با تأیید وزارت جهاد کشاورزی دارای بهره‌برداری کشاورزی باشد و متقاضی اخذ سند مالکیت خود یا افراد تحت تکفل وی مالک هیچ یک از اراضی کشاورزی مجاور نباشد با هر مساحتی سند مفروز حدنگار با قید کاربری کشاورزی صادر کند. پس از صدور سند مالکیت حدنگاری موضوع این تبصره هر گونه افراز، تقسیم و تفکیک اراضی مذکور، مشمول قانون جلوگیری از خرد شدن اراضی کشاورزی و ایجاد قطعات مناسب فنی، اقتصادی مصوب 1385/11/21 مجمع تشخیص مصلحت نظام می‌شود و تنظیم سند اعمال حقوقی موضوع ماده (۱) این قانون در خصوص اراضی با کاربری کشاورزی منوط به اخذ تأییدیه از وزارت جهاد کشاورزی مبنی بر حفظ کاربری و بهره‌برداری کشاورزی است. تنظیم سند اعمال حقوقی مزبور به صورت مشاع در اراضی کشاورزی تنها در موارد زیر مجاز است:

۱ - مالکیت مالک مشاع و تمام مساحت سهم مشاع مالک از کل زمین کشاورزی، کمتر از مساحت حد نصاب باشد، مشروط به آنکه عمل حقوقی صرفاً راجع به تمام سهم مشاع و به ظرفیت تنها یک شخص باشد.

۲ - مالکیت مالک مشاع و تمام مساحت سهم مشاع مالک از کل زمین کشاورزی بالاتر از حد نصاب باشد. مشروط به آنکه در نتیجه عمل حقوقی هیچ سهم مشاعی از کل ملک با مساحت پایین‌تر از حد نصاب ایجاد نگردد.

۳ - مالکیت مالک مفروز و عمل حقوقی منجر به ایجاد سهم مشاع شود، مشروط به آنکه در نتیجه عمل حقوقی، هیچ سهم مشاعی از کل ملک با مساحت پایین‌تر از حد نصاب ایجاد نگردد.

۴ - چنانچه انتقال سهم مشاع از یک قطعه واحد به شریک همان قطعه باشد.

سازمان امور اراضی کشور مکلف است ظرف یکسال از لازم‌الاجرا شدن این قانون کلیه سوابق لازم اعم از

متخلف به انفصال موقت از خدمات دولتی به مدت سه ماه تا یک سال و در صورت تکرار به انفصال دائم از خدمات دولتی محکوم می‌شود.

منظور از محل وقوع اراضی، آن است که معلوم گردد که ملک مورد تقاضا در حریم شهر یا داخل شهر یا خارج از آن واقع شده است. تشخیص محل وقوع ملک با استعمال از فرمانداری یا شهرداری محل امکان‌پذیر است. محدوده شهر عبارت است از: حد کالبدی موجود شهر و توسعه آتی در دوره طرح جامع و تا تهیه طرح مذکور در طرح هادی شهر که ضوابط و مقررات شهرسازی در آن لازم‌الاجرا می‌باشند. حریم شهر عبارت است از: قسمتی از اراضی بلافصل به پیرامون محدوده شهر که نظارت و کنترل شهرداری در آن ضرورت دارد و از مرز تقسیمات کشوری شهرستان و بخش مربوط تجاوز ننماید. چنانکه ملک در داخل محدوده شهر باشد استعمال فقط از اداره راه و شهرسازی محل به عمل می‌آید و چنانچه در خارج از محدوده شهر واقع شده باشد استعمال از اداره جهاد کشاورزی محل به عمل می‌آید.

همچنین طبق تبصره 2 ماده 8 قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی، «در صورتی که اراضی مشمول این ماده در حریم شهرها واقع شده باشد، هیأت مکلف است نظر هر دو وزارتخانه راه و شهرسازی و جهاد کشاورزی را استعمال نماید»، به دلیل آنکه امکان ذی‌نفع بودن هر دو وزارتخانه در اراضی و املاک واقع در حریم شهرها وجود دارد. اما حق رأی در جلسات هیأت در خصوص اراضی و املاک واقع در حریم شهرها با رئیس یا قائم‌مقام اداره راه و شهرسازی محل وقوع ملک می‌باشد. در خصوص استعمال از مراجع مذکور مطالبی قابل ذکر است که ذیلأً به صورت جداگانه توضیح داده می‌شود.^۱

نقشه‌ها و مستندات مربوط به اجرای این تبصره را در اختیار سازمان قرار دهد. از تاریخ راه‌اندازی سامانه موضوع این ماده ارائه هر گونه خدمات توسط وزارت جهاد کشاورزی و سایر دستگاه‌های ذیربط منوط به ارائه تأییدیه سازمان مبنی بر انجام اقدامات مذکور در این ماده جهت اخذ سند رسمی یا ارائه سند حدنگاری کشاورزی توسط متقاضی است.

۱ - ماده ۶ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات غیرمنقول: کلیه دستگاه‌های اجرایی که طبق قوانین نقل و انتقال ملک منوط به اعلام نظر آنها شده است مکلفند حداکثر ظرف یک سال پس از لازم‌الاجرا شدن این قانون با اتصال به سامانه ثبت الکترونیک اسناد، نسبت به اعلام پاسخ استعمال به صورت آتی اقدام نمایند عدم ارسال پاسخ استعمال به طریق مذکور به منزله جواز انجام معامله تلقی و سند رسمی

بند اول: استعمال از اداره اوقاف و امور خیریه

مطابق با مواد 9 و 10 قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی و تبصره 1 ماده 6 آیین‌نامه آن، در صورتی که تمام یا بخشی از اعیان در اراضی موقوفه احداث شده و یا مورد تقاضای نهاد عمومی غیردولتی باشد و شخص به صورت عادی ملک را خریداری نموده و متقاضی ثبت باشد دبیر هیأت مکلف است ابتدا نظر دستگاه مربوطه را اخذ و سپس در هیأت مطرح نماید. در صورت عدم ارسال پاسخ ظرف دو ماه از تاریخ رؤیت یا ارسال پاسخ خلاف واقع، متخلف به اتصال موقت از خدمات دولتی به مدت سه ماه تا یک سال و در صورت تکرار به انفصال دائم از خدمات دولتی محکوم می‌شود. همچنین مطابق با ماده 11 همان قانون، عدم ارسال پاسخ از سوی مراجع مذکور مانع رسیدگی هیأت نمی‌باشد. همچنین احراز ارائه استعلامات توسط متقاضی یا اداره پست، با اعلام وصول آن مراجع برای هیأت می‌تواند محرز گردد.

بند دوم: استعمال از اداره راه و شهرسازی

در صورتی که مورد تقاضا اراضی کشاورزی، نسق زراعی یا باغ بوده و در داخل محدوده شهری و یا در حریم شهر قرار داشته باشد استعمال از اداره راه و شهرسازی لازم است. لازم به ذکر است که حد نصاب مقرر در ماده 6 قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی، تنها در خصوص اراضی و املاک خارج از محدوده شهری بوده و شامل اراضی و املاک داخل محدوده یا حریم شهر نمی‌باشد. لذا اداره راه و شهرسازی فقط در خصوص دولتی یا غیردولتی بودن ملک مورد تقاضا اظهار نظر می‌نماید.

بند سوم: استعمال از اداره جهاد کشاورزی

در صورتی که مورد تقاضا اراضی کشاورزی، نسق زراعی یا باغ بوده و در

خارج از محدوده شهری و یا در حریم شهر قرار داشته باشد استعمال از جهاد کشاورزی به دلیل رعایت قوانین ذکر شده در ماده 8 قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی، به عمل می‌آید.

پاسخ استعمال از اداره جهاد کشاورزی باید شامل موارد ذیل باشد:

الف- پاسخ استعمال اداره منابع طبیعی و آب‌خیزداری شهرستان به همراه نقشه اراضی مورد تقاضا برای صدور سند و نظریه صریح (نفیاً و اثباتاً) اداره مذکور مبنی بر ملی یا دولتی یا موات یا مستثنیات بودن اراضی واقع در خارج از محدوده شهرها.

ب- پاسخ استعمال مدیریت جهاد کشاورزی شهرستان در مورد تغییر کاربری‌های غیرمجاز در خصوص اعیانی‌ها و ساختمان‌های مورد تقاضا برای صدور سند واقع در خارج از محدوده شهرها و شهرک‌ها و خارج از بافت هادی روستا (در صورتی که برابر نظر کارشناس منتخب هیأت موضوع ماده 10 آیین‌نامه اجرایی قانون، قدمت ساختمان در محدوده زمانی سال‌های 1374 تا زمان کارشناسی باشد مشمول مقررات قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها بوده و بایستی مجوز تغییر کاربری از سازمان جهاد کشاورزی دریافت می‌شد، چنانچه مجوزی ارائه نگردیده طبق تبصره 3 ماده 6 قانون، صدور سند برای عرصه بدون درج اعیانی بلامانع است).

ج- نظریه مدیریت جهاد کشاورزی شهرستان در خصوص میزان نسق زارعین صاحب نسق و میزان اراضی زارعین واجد شرایط قانون کشت موقت طبق سوابق اجرایی و بلامعارض بودن اراضی مورد تقاضا از حیث مستثنیات قانونی و اراضی مکانیزه مشمول قوانین و مقررات اصلاحات ارضی، خرده مالکین و نسق سایر زارعین.

د- در تبصره 2 ماده 6 قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی بیان شده است که تفکیک و افراز و صدور سند برای نسق‌های زراعی و باغات مشمول قانون مربوط به اصلاحات ارضی مصوب 1339/2/26 و اصلاحات بعدی آن و اراضی مشمول قانون واگذاری زمین‌های بایر و دایر که بعد از انقلاب به صورت کشت موقت در اختیار کشاورزان قرار گرفته است مصوب 1365/8/18 و اصلاحات بعدی آن، به میزان نسق اولیه بلامانع است.

انتقال ملک به درخواست متعاملین توسط سردفتر اسناد رسمی تنظیم می‌شود.

تبصره ۱ - مقامات و کارکنان متخلف از حکم این ماده به مجازات مقرر در بند «د» ماده (۹) قانون رسیدگی به تخلفات اداری مصوب 1372/9/7 محکوم می‌شوند.

در خصوص میزان و مقدار اولیه نسق‌های زراعی، دانستن موارد ذیل برای اداره جهاد کشاورزی الزامی است:

کلیه اراضی واگذار شده در اجرای قانون واگذاری زمین‌های بایر و دایر که بعد از انقلاب به صورت کشت موقت در اختیار کشاورزان قرار گرفته است مصوب 1365/8/18 و همچنین کلیه اراضی‌ای که در اجرای لایحه واگذاری و احیاء اراضی از طریق هیأت 7 نفره با کمیسیون مواد 31 و 32 (برای طرح‌های کشاورزی و غیرکشاورزی) و قانون تعیین تکلیف اراضی مزروعی و اعیان مستحدث از طرف اشخاص در دهات و مزارع خالصه مصوب 1354/4/29 و آیین‌نامه عمران اراضی بایر (اراضی باقی‌مانده مرحله اول و موات اصلاحات ارضی) و همچنین واگذاری‌های موضوع ماده 34 اصلاحی قانون حفاظت و بهره‌برداری از جنگل‌ها و مراتع کشور مصوب 1373/7/7 مجمع تشخیص مصلحت نظام بعد از پیروزی انقلاب، به اشخاص انتقال یافته است، بر اساس واحد هکتار یا متر مربع بوده است و دارای مساحت دقیق می‌باشد و عمدتاً دارای نقشه در مرجع واگذاری است. لذا ملاحظه بنچاق ابادی ماقبل تا دسترسی به سند اولیه و شناسایی گیرنده زمین اول، مانع از اشکالات بعدی می‌گردد.

اسناد کشاورزی در جریان اجرای قانون اصلاحات ارضی بر اساس نسق زراعی (اظهارات صاحب نسق و تأیید معتمدین محلی) بر اساس واحد محلی متعارف صادر شده است که واحد محلی در پرونده اجرایی مراحل اول و دوم و سوم اصلاحات ارضی به متر مربع تبدیل و محاسبه شده است. با توجه به اینکه در تبصره 2 ماده 6 قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی، صدور سند فقط به مقدار اولیه مجاز شناخته شده است و همچنین طبق تبصره 4 ماده 6 این قانون، صدور سند برای تصرفات متقاضی ثبت که بیش از نسق زراعی یا باغی باشد و معارض نداشته باشد مجاز شده است. لذا اعلام میزان نسق زراعی برابر سوابق مذکور و به میزان اولیه مندرج در پرونده‌های اصلاحات ارضی، بسیار برای اجرای صحیح قانون دارای اهمیت خواهد بود. به موجب تبصره 4 ماده 6 قانون یاد شده، «صدور سند مالکیت برای اراضی

کشاورزی و نسق‌های زراعی و باغات در صورتی که میزان تصرفات متقاضی ثبت، بیش از نسق زراعی یا باغ باشد، چنانچه معارضی وجود نداشته باشد با رأی هیأت بلامانع است.» تشخیص تعارض یا عدم تعارض با اداره جهاد کشاورزی است.

در صورتی که تصرفات زارعین بیش از میزان نسق زراعی با میزان نسق زراعی باشد با بررسی سوابق و عدم مشاهده تعارض توسط اداره جهاد کشاورزی گواهی لازم در خصوص تعلق مقدار مازاد به نسق اولیه به نام زارع صاحب نسق صادر خواهد شد.

در صورتی که تصرفات مازاد زارع بیش از میزان سهام ثبتی انتقال‌دهنده از مقسم 96 سهم پلاک (یعنی شامل مستثنیات، ملی و موات) نباشد این میزان تصرف به عنوان اراضی نسقی محسوب می‌شود، ولی چنانچه بیش از نسبت سهام انتقال باشد عیناً میزان نسق زراعی گواهی می‌شود.

مطابق تبصره‌های 2، 3 و 9 ماده 10 قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول مصوب 1403/2/26، رسیدگی به ادعاهای ثبت شده در سامانه که حسب مورد مشمول قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی مصوب 1390/9/20 یا مشمول بند (2) ماده (1) قانون الحاق موادی به قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن مصوب 1388/12/2 هستند، به استثنای موارد مذکور در تبصره (3) این ماده، بر اساس قوانین مذکور صورت گرفته و حسب مورد، منوط به استعلام از وزارتخانه‌های جهاد کشاورزی یا راه و شهرسازی است. پس از انقضای مواعد مذکور در این ماده، تقاضای جدید صرفاً در صورتی پذیرفته می‌شود که هیچ ادعایی توسط اشخاص ثالث در سامانه موضوع این ماده در خصوص ملک مورد ادعا و نیز هیچ معامله رسمی ناقل مالکیتی در خصوص پلاک ثبتی مذکور در سامانه ثبت الکترونیک اسناد ثبت نشده باشد، در غیر این صورت تقاضا توسط هیأت‌های موضوع قوانین مذکور پذیرفته نمی‌شود. در صورتی که کلیه ادعاهای ثبت شده قبلی رد شوند، تقاضای جدید به موجب قوانین مذکور قابل پذیرش است.

بنیاد مسکن انقلاب اسلامی و وزارت جهاد کشاورزی (سازمان امور اراضی

کشور) مکلفند حسب مورد در خصوص اراضی و مستحدثات داخل در محدوده طرح هادی روستاها و اراضی زراعی و باغ‌های خارج از محدوده قانونی شهرها، ضمن شناسایی متصرفان املاک مذکور، نسبت به تهیه نقشه دارای مختصات جغرافیایی (یوتی.ام) اقدام نموده و پس از استعلام از سازمان منابع طبیعی و آبخیزداری کشور و سازمان ملی زمین و مسکن مبنی بر عدم تداخل محدوده مورد تصرف با اراضی عمومی، از جمله اراضی ملی، منابع طبیعی، اراضی مستحدث و موات، مراتب را جهت صدور سند مالکیت به سازمان اعلام کنند. سازمان موظف است نقشه‌های مذکور را در هر پلاک اصلی منضم به اسامی متصرفین قانونی قطعات شناسایی شده، جهت اطلاع مردم در سامانه موضوع این ماده، درج و نیز در محل الصاق نماید. در صورتی که اشخاص ذی‌نفع، به نقشه مذکور یا متصرفان اعلام شده اعتراض داشته باشند باید ظرف شش ماه از تاریخ بارگذاری، اعتراض خود را در سامانه ثبت نمایند. معترض مکلف است ظرف یک ماه از تاریخ ثبت اعتراض، دادخواست خود را به دادگاه صالح تقدیم و گواهی تقدیم دادخواست را در سامانه درج نماید. در این صورت صدور سند مالکیت، موقوف به حکم قطعی دادگاه خواهد بود. در صورتی که اعتراض در مهلت قانونی واصل نگردد یا معترض، گواهی تقدیم دادخواست را ارائه نکند، اداره ثبت محل، مکلف به صدور سند مالکیت برای متصرف قانونی است.

سازمان مکلف است، در اجرای قانون جامع حدنگار (کاداستر) کشور برای کلیه قطعات اراضی کشاورزی که تا زمان ابلاغ این قانون دارای تصرفات مفروز و قانونی بوده و با تأیید وزارت جهاد کشاورزی دارای بهره‌برداری کشاورزی باشد و متقاضی اخذ سند مالکیت، خود یا افراد تحت تکفل وی، مالک هیچ‌یک از اراضی کشاورزی مجاور نباشد، با هر مساحتی سند مفروز حدنگار با قید کاربری کشاورزی صادر کند. پس از صدور سند مالکیت حدنگاری موضوع این تبصره، هرگونه افراز، تقسیم و تفکیک اراضی مذکور، مشمول قانون جلوگیری از خرد دن اراضی کشاورزی و ایجاد قطعات مناسب فنی، اقتصادی مصوب 1385/11/21 مجمع تشخیص مصلحت نظام می‌شود و تنظیم سند اعمال حقوقی موضوع ماده (۱) این قانون

در خصوص اراضی با کاربری کشاورزی منوط به اخذ تأییدیه از وزارت جهاد کشاورزی مبنی بر حفظ کاربری و بهره‌برداری کشاورزی است. تنظیم سند اعمال حقوقی مزبور به صورت مشاع در اراضی کشاورزی تنها در موارد زیر مجاز است:

- ۱- مالکیت مالک، مشاع و تمام مساحت سهم مشاع مالک از کل زمین کشاورزی، کمتر از مساحت حد نصاب باشد، مشروط به آنکه عمل حقوقی صرفاً راجع به تمام سهم مشاع و به طرفیت تنها یک شخص باشد.
 - ۲- مالکیت مالک، مشاع و تمام مساحت سهم مشاع مالک از کل زمین کشاورزی بالاتر از حد نصاب باشد مشروط به آنکه در نتیجه عمل حقوقی هیچ سهم مشاعی از کل ملک با مساحت پایین‌تر از حد نصاب ایجاد نگردد.
 - ۳- مالکیت مالک، مفروز و عمل حقوقی منجر به ایجاد سهم مشاع شود، مشروط به آنکه در نتیجه عمل حقوقی، هیچ سهم مشاعی از کل ملک با مساحت پایین‌تر از حد نصاب ایجاد نگردد.
 - ۴- چنانچه انتقال سهم مشاع از یک قطعه واحد به شریک همان قطعه باشد.
- سازمان امور اراضی کشور مکلف است ظرف یک سال از لازم‌الاجرا شدن این قانون کلیه سوابق لازم اعم از نقشه‌ها و مستندات مربوط به اجرای این تبصره را در اختیار سازمان قرار دهد. از تاریخ راه‌اندازی سامانه موضوع این ماده ارائه هرگونه خدمات توسط وزارت جهاد کشاورزی و سایر دستگاه‌های ذی‌ربط منوط به ارائه تأییدیه سازمان مبنی بر انجام اقدامات مذکور در این ماده جهت اخذ سند رسمی یا ارائه سند حدنگاری کشاورزی توسط متقاضی است.

گفتار چهارم: مالکیت مؤسسات و نهادهای عمومی غیردولتی

یکی دیگر از موارد مربوط به مالک رسمی آن است که طبق ماده 10 قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی، چنانچه مالک رسمی ملک، مؤسسات و نهادهای عمومی غیردولتی باشند هیأت باید نماینده تام‌الاختیار دستگاه صاحب زمین را دعوت یا نظر آن دستگاه را استعلام نماید. حال این سؤال

مطرح است که نظر قانونگذار از این ماده آن است که مؤسسات و نهادهای عمومی غیردولتی می‌بایست مالک رسمی ملک باشند یا در صورتی که مالک رسمی با سند عادی، ملک موردنظر را به آن مؤسسات واگذار نموده باشد و سپس نامبردگان با سند عادی دیگری آن را به متقاضی انتقال داده باشند نیز شامل این ماده می‌گردد؟ قبل از پاسخ، سه حالت را باید در نظر گرفت:

حالت اول: همان‌طور که قبلاً گفته شد، طبق ماده 1 قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی، زمانی ملک مشمول مقررات آن خواهد شد که مالک رسمی یا حداقل یک نفر از ورثه وی به هر علت در دسترس نباشد؛ به دلیل آنکه با وجود مالک رسمی یا تمامی وراث آن امکان تنظیم سند رسمی وجود دارد. لذا از آنجا که همیشه امکان انتخاب یک نماینده از طرف مؤسسات جهت تنظیم سند انتقال وجود دارد در صورتی که آن مؤسسات یا نهادهای عمومی غیردولتی مالک رسمی باشند با استناد به ماده 1 قانون یادشده مشمول مقررات آن نمی‌باشد. در نتیجه منظور از ماده 10 این قانون فقط مؤسسات و نهادهای عمومی غیردولتی است که با سند عادی مالک محسوب‌اند.

حالت دوم: طبق ماده 12 قانون مذکور، مؤسسات و نهادهای عمومی غیردولتی می‌بایست پس از ابلاغ رأی قطعی هیأت و به ترتیب پرداخت اجرت زمین و یا بهای آن از سوی متقاضی مکلف‌اند ظرف دو ماه نماینده خود را جهت امضای سند انتقال معرفی نمایند. در غیر این صورت اداره ثبت محل پس از اطمینان از پرداخت اجرت زمین یا تودیع بهای آن، اقدام به تنظیم سند انتقال می‌نماید. نظر به اینکه در این ماده صراحتاً عبارت (امضای سند انتقال) آمده، پس لازم است که مؤسسات فوق مالک رسمی باشند تا امکان تنظیم سند انتقال مطابق با ماده 12 قانون یادشده فراهم آید.

حالت سوم: از آنجا که در ماده 10 قانون مرقوم، نام مؤسسات و نهادهای عمومی غیردولتی به صورت مطلق آمده است لذا مدنظر، مالکیت آن‌هاست و مستند مالکیت، سند عادی یا سند رسمی باشد تفاوتی نمی‌کند و هر دو مشمول مقررات آن ماده می‌گردند. در پاسخ به سؤال مذکور باید گفت: از آنجا که یکی از اهداف مهم تصویب قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی، اخذ سند برای

املاکی است که طبق قوانین جاری، صدور سند برای آن‌ها امکان‌پذیر نمی‌باشد، لذا بهتر آن است که این قانون، فقط مؤسسات و نهادهای عمومی غیردولتی را که طبق سند عادی محسوب‌اند، شامل گردد؛ اما رویه عملی با نظر به مندرجات ماده 12 این قانون، فقط شامل مؤسسات و نهادهای عمومی غیردولتی است که مالک رسمی هستند و استعلام از آن‌ها زمانی به عمل می‌آید که نامبردگان مالک رسمی ملک مورد تقاضا باشند. همچنین مطابق با ماده 9 قانون یادشده، در صورتی که تمام یا بخشی از اعیان در اراضی موقوفه احداث شده باشد، هیأت با موافقت متولی و اطلاع اداره اوقاف محل و رعایت مفاد وقف‌نامه یا چنانچه متولی منصوص نداشته باشد با موافقت اداره اوقاف و رعایت مفاد وقف‌نامه و مصلحت موقوف‌علیه‌هم و با در نظر گرفتن جمیع جهات به موضوع رسیدگی و پس از تعیین اجرت عرصه و حقوق موقوفه که حداکثر ظرف دو ماه توسط اداره مذکور صورت می‌گیرد، نسبت به صدور رأی اقدام می‌نماید.

تمامی تفاسیر ذکر شده سه حالت مذکور، در خصوص ماده 9 قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی نیز صدق می‌کند با این تفاوت که چنانچه نسبت به عرصه ملک سند مالکیت به نام اداره اوقاف صادر شده باشد اصولاً هیأت، رأی به رد تقاضا و تنظیم سند اجاره در خصوص اعیان ملک، در دفاتر اسناد رسمی می‌دهد و چنانچه ملک در جریان ثبت باشد مشمول مقررات این قانون است، به دلیل آنکه تنظیم سند اجاره منوط به صدور سند مالکیت است و زمانی که ملک در جریان ثبت است و منجر به صدور سند نشده، می‌بایست از این قانون استفاده نمود.

گفتار پنجم: کارشناسی موضوع قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی

کارشناسان و هیأت کارشناسان بخش عمده و اعظم امور اجرایی این قانون را بر عهده دارند. لذا لازم است کارشناس یا کارشناسان منتخب، از توان فنی و علمی لازم برخوردار باشند و باید بر قوانین و مقررات ثبتی، مدنی، نقشه‌برداری، اراضی کشاورزی، شهرسازی و سایر موضوعات مرتبط آشنایی کامل داشته باشند. ماده 15 قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی،

نحوه تعیین کارشناس یا هیأت کارشناسان و هزینه‌های متعلقه و امور مربوط را به آیین‌نامه اجرایی قانون محول کرده است و کارشناس یا کارشناسان به موجب قرار ارجاع صادره از طرف هیأت حل اختلاف، کار خود را شروع می‌کنند و گزارش و نظر کارشناسی خود را به طور مستند به هیأت ارائه می‌دهند. بر اساس تبصره 4 ماده 11 آیین‌نامه اجرایی قانون مذکور، کارشناسان توسط رئیس واحد ثبتی و با همکاری مدیر کل ثبت اسناد و املاک استان از بین کارشناسان واحد ثبتی محل تعیین می‌گردند و در صورتی که هر یک از واحدهای ثبتی از جهت تعداد کارشناس، دارای محدودیت باشد و یا پاسخگوی امور ارجاعی نباشد با همکاری رئیس واحد ثبتی و مدیر کل ثبت اسناد و املاک استان، کارشناسان واجد شرایط را از واحدهای دیگر انتخاب و به هیأت معرفی می‌نمایند. ماده 15 این آیین‌نامه، شرایط لازم برای کارشناسان را به شرح ذیل اعلام نموده است. مضافاً اینکه کارشناسان از میان کارکنان اداره ثبت انتخاب می‌شوند، مگر در مواردی که هیأت لازم بداند از میان کارشناسان و کمی انتخاب می‌شوند.

1- دارای صلاحیت عمومی باشند.

2- فاقد سوء پیشینه باشند.

3- دارندگان مدارک کارشناسی و بالاتر در رشته‌های حقوق یا نقشه‌برداری با داشتن حداقل 2 سال سابقه کار در امور تخصصی ثبتی و سایر رشته‌ها با داشتن حداقل 4 سال سابقه کار در امور تخصصی ثبتی.

4- دارندگان مدرک کاردانی در رشته حقوق با گرایش علوم ثبتی با داشتن حداقل 5 سال سابقه کار و سایر رشته‌ها با داشتن 7 سال سابقه کار در امور تخصصی ثبتی.

5- دارندگان مدرک دیپلم با داشتن حداقل 10 سال سابقه کار در امور تخصصی ثبتی.

بنابراین کارشناس یا کارشناسان از میان کارمندان واحدهای ثبت اسناد و املاک هر استان توسط رئیس ثبت هر واحد انتخاب و در صورت محدودیت، با همکاری مدیر کل ثبت اسناد و املاک استان از میان سایر واحدها انتخاب و

به هیأت‌ها معرفی می‌شوند و کارشناس یا کارشناسان، کار خود را با ارجاع هیأت حل اختلاف شروع خواهند کرد و نظر و گزارش خود را نیز باید به هیأت ارجاع دهند و حق الزحمه کارشناس بر اساس تعرفه موضوع ماده 17 آیین‌نامه اجرایی قانون یادشده محاسبه و تعیین و پس از وصول نظر کارشناس و حسب دستور هیأت به رئیس واحد ثبتی به کارشناس پرداخت می‌گردد.

چنانچه هیأت تشخیص دهد می‌تواند انجام کار را به کارشناسان رسمی محول نماید. در این صورت هزینه کارشناسی مطابق با تعرفه کارشناسان رسمی پرداخت می‌گردد. کارشناس موظف است ظرف 20 روز از ابلاغ قرار کارشناسی، امور ارجاعی را انجام و به دبیر هیأت تسلیم نماید.

کارشناس باید با حضور متقاضی به محل مراجعه و نقشه ارائه شده را با تصرفات فعلی و مدارک خرید تطبیق دهد و در صورتی که تصرفات مالکانه و بلامعارض متقاضی احراز شود و تصرفات وی با میزان خریداری و یا سهم مشاع منطبق باشد صورت جلسه احراز تصرف ملک، آخرین مالک رسمی، نحوه خرید متقاضی از مالک و حدود آن، مساحت عرصه، قدرت اعیان، نوع ملک، حقوق ارتفاقی، شماره فرعی و اصلی، بخش ثبتی، نحوه تصرفات، ارزش عرصه و اعیان، نوع حد فاصل و پلاک مجاورین را با ذکر سلسله ایادی تنظیم و به امضای 4 نفر از مجاورین یا معتمدین محلی و متقاضی رسانیده و به همراه نقشه ترسیمی به دبیرخانه هیأت تسلیم نماید. چنانچه کارشناس در مهلت مقرر اقدام ننماید هیأت می‌تواند کارشناس دیگری انتخاب نماید و در صورتی که کارشناس و تکرار آن، هیأت نام وی را از لیست کارشناسان حذف خواهد کرد و به وی کاری ارجاع نخواهد شد. در صورتی که متقاضی به گزارش کارشناسی معترض باشد هیأت می‌تواند کارشناس دیگری را جهت تجدید کارشناسی تعیین نماید. در اینجا آیین‌نامه اجرایی قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی، موضوع دستمزد کارشناس جدید و همچنین موضوع هزینه‌ای را که متقاضی پرداخت می‌نماید که به کدامیک از آن‌ها پرداخت خواهد شد را تعیین نکرده است. البته در اینجا می‌توان به عموماً قانون کارشناسان رسمی و آیین دادرسی مدنی مراجعه کرد و هزینه و دستمزد

کارشناس مجدد را از معترض دریافت نمود.

چنانچه انجام کارشناس در توان واحد ثبتی نباشد رئیس داده ثبتی مکلف است مراتب را به اداره کل ثبت استان جهت ارجاع به هیأت کارشناس اعلام نماید. چنانچه متقاضیان یا معترضین، در یک پلاک ثبتی متعدد باشند کارشناس یا کارشناسان مکف هستند گزارش و نظر کارشناس را به تفکیک هر تقاضا تهیه و به هیأت ارائه نمایند و نمی‌توانند ضمن یک گزارش و یک نظریه، در خصوص تمامی متقاضیان اعلام نظر یا گزارش نمایند. در مواردی که تشخیص حدود واقعی ملک امکان‌پذیر نباشد، کارشناس با هیأت کارشناسان، محدوده‌ای را که از چهار طرف به وسیله خیابان یا رودخانه یا جاده و نظایر آن و یا هرگونه عوارضی طبیعی مشخص، از سایر قسمت‌های ملک جدا باشد، بر مبنای کاداستر، نقشه‌برداری می‌کند و قطعه یا قطعاتی که نسبت به آن‌ها تقاضانامه تسلیم شده را در آن منعکس و محدوده مذکور را نسبت به نزدیک‌ترین نقطه ثابت غیرقابل تغییر محل، مشخص و مراتب را صورت‌مجلس می‌نماید.

مستنبط از ماده ۸ آیین‌نامه اجرایی قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی به نظر می‌رسد که هیأت در ارجاع موضوع به کارشناس مکلف نباشد، ولی با توجه به اینکه در حال حاضر تهیه نقشه به طور کلی توسط کارشناسان منتخب هیأت انجام می‌گیرد، معمولاً هیأت‌ها با صدور قرار کارشناسی، پرونده را به کارشناسان ارجاع می‌دهند. همچنین بر اساس تبصره ماده ۱۷ آیین‌نامه یادشده، هیأت می‌تواند بنا بر تشخیص، انجام کار کارشناسی را به کارشناس رسمی دادگستری محول نماید و دستمزد وی برابر تعرفه کارشناسان رسمی دادگستری پرداخت خواهد شد. با این اوصاف هیأت می‌تواند با صدور قرار ارجاع به کارشناس، انجام امور را به کارشناسان دارای ابلاغ از سوی مدیر کل ثبت استان و یا کارشناسان رسمی دادگستری محول نماید. بدیهی است هیأت حل اختلاف، در ارجاع موضوع به کارشناس یا هیأت مرکب از سه نفر، اختیار کامل دارد و با توجه به نوع و شرایط پرونده به کارشناسی یا هیأت کارشناسی ارجاع می‌گردد و نظریه کارشناسی وفق ادله اثبات دعوا در امور مدنی برای هیأت، اماره قضایی نسبی

بوده و دلیل محسوب می‌گردد؛ زیرا اصل بر این است که نظریه کارشناسی با اوضاع و احوال محقق و معلوم مورد کارشناسی مطابقت دارد، مگر اینکه معترض و یا هیأت ثابت نماید که نظریه کارشناسی با اوضاع و احوال محقق و معلوم مورد کارشناسی مطابقت ندارد که در این صورت با استدلال به آن ترتیب اثر نخواهد داد (ماده ۲۶۵ قانون آیین دادرسی مدنی) و نیز هیأت می‌تواند وفق تبصره ۳ ماده ۱۰ همان آیین‌نامه، کارشناس دیگری را جهت تجدید کارشناسی تعیین نماید. هیأت حل اختلاف در صورت لزوم می‌تواند از دو گروه کارشناس استفاده نماید:

1- نماینده و نقشه‌بردار و کارشناس ثبتی که به موجب ابلاغ مدیر کل ثبت استان به عنوان کارشناس تعیین می‌گردد (موضوع بند 4 ماده 1 آیین‌نامه فوق‌الذکر).
2- کارشناس یا کارشناسان منتخب مطابق ماده ۱۵ آیین‌نامه یادشده باید علاوه بر دارا بودن صلاحیت‌های عمومی و فقدان پیشینه سوء، واجد یکی از شرایط زیر باشند:

الف) دارندگان مدارک کارشناسی و بالاتر در رشته‌های حقوق یا نقشه‌برداری با داشتن حداقل ۲ سال سابقه کار و سایر رشته‌ها با داشتن حداقل ۴ سال سابقه کار در امور تخصصی ثبتی.

ب) دارندگان مدارک کاردانی در رشته حقوق با گرایش علوم ثبتی با داشتن حداقل ۵ سال سابقه کار و سایر رشته‌ها با داشتن حداقل ۷ سال سابقه کار در امور تخصصی ثبتی.
ج) دارندگان مدرک دیپلم با داشتن حداقل ۱۰ سال سابقه کار در امور تخصصی ثبتی.
برای کارشناسان گروه ۲ شرایط خاصی در قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی و آیین‌نامه آن پیش‌بینی نشده است. لذا به نظر می‌رسد صرف داشتن پروانه و اعتبار آن برای ارجاع کفایت می‌کند و بر اساس تبصره ۲ ماده 17 قانون فوق اقدام می‌شود. طبق ماده 10 آیین‌نامه قانون یادشده، «کارشناس موظف است نسبت به امور ارجاعی ظرف مدت 20 روز پس از دریافت قرار کارشناسی با حضور متقاضی به محل مراجعه و نقشه ارائه شده را با تصرفات فعلی و مدارک خرید تطبیق دهد و در صورتی که تصرفات مالکانه و بلامعارض متقاضی یا متقاضیان احراز شود و تصرفات وی با میزان خریداری و یا

سهم مشاعی منطبق باشد صورت جلسه احراز تصرف حاوی «خلاصه وضعیت ثبتی ملک، آخرین مالک رسمی، نحوه خرید متقاضی از مالک و حدود آن، مساحت عرصه، قسمت اعیان، نوع ملک، حقوق ارتفاقی، شماره فرعی و اصلی، بخش، نحوه تصرفات، ارزش عرصه و اعیان، نوع حد فاصل و پلاک مجاورین» را با ذکر سلسله ایادی تنظیم و به امضای چهار نفر از مجاورین یا معتمدین محلی و نیز متقاضی رسانیده و به همراه نقشه ترسیمی به دبیر هیأت تسلیم نماید. ... در ادامه، توضیحات بیشتری در خصوص این ماده داده خواهد شد.

دبیر هیأت موظف است هنگام ابلاغ قرار کارشناسی به کارشناس، از وی رسید اخذ نماید و چنانچه کارشناس ظرف 20 روز گزارش خود را به دبیر هیأت تحویل ندهد، در اجرای تبصره 4 ماده مذکور موضوع در هیأت مطرح و در صورت لزوم نسبت به تعیین کارشناس دیگر اقدام خواهد شد. در صورت مسامحه کارشناس و تکرار آن، موضوع در هیأت مطرح و نام آن از لیست کارشناسان حذف و از ارائه کار جدید به وی خودداری خواهد شد. چنانچه انجام کار کارشناسی به هر علت با وقفه روبه‌رو گردد کارشناس می‌بایست علت وقفه ایجاد شده را ظرف مهلت مذکور کتباً به دبیرخانه هیأت جهت طرح در هیأت گزارش نماید. هیأت معمولاً با توجه به پرونده و علت وقفه در کار کارشناسی، فرصتی جهت تکمیل گزارش به کارشناس و یا متقاضی می‌دهد و چنانچه علت وقفه، متقاضی باشد (به عنوان مثال جهت اثبات تصرف خود شاهد معرفی نکرده باشد) پس از اتمام فرصت داده شده از سوی هیأت و عدم رفع نقص از سوی متقاضی، هیأت رأی به رد تقاضا خواهد داد و در صورتی که عامل وقفه، کارشناس باشد و پس از فرصت مقتضی نیز گزارش را به هیأت ارائه ننماید، مطابق با مفاد تبصره 4 ماده 10 آیین‌نامه اجرایی قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی، پس از ابلاغ کارشناسی به کارشناس، نامبرده می‌بایست با حضور متقاضی، قائم‌مقام یا وکیل قانونی وی به محل مراجعه و نقشه ارائه شده را با تصرفات فعلی و مدارک خرید تطبیق دهد و در صورتی که تصرفات مالکانه و بلامعارض متقاضی احراز شود و تصرفات وی با میزان خریداری و یا سهم مشاعی منطبق باشد صورت جلسه احراز تصرف تهیه می‌شود.

در ابتدای شروع ثبت نام در خصوص تقاضای اخذ سند مالکیت در اجرای قانون، متقاضی می‌بایست نقشه «utm» ملک را توسط مهندسین نقشه‌بردار سازمان نظام مهندسی، کارشناسان رسمی دادگستری، نقشه‌برداران نظام کاردانی و یا مهندسین مشاور نقشه‌بردار تهیه و از طریق پست به همراه سایر مستندات به اداره ثبت اسناد و املاک محل ارسال نماید. پس از مدتی سازمان ثبت اسناد و املاک کشور طی اطلاعیه‌ای اعلام نمود: نظر به اینکه در برخی از شهرها با مشکل تهیه نقشه «utm» به دلیل نبود امکانات لازم جهت تهیه آن و هزینه بالای آن مواجه شده‌اند، در راستای تسهیل در امور مراجعین، مقرر گردید متقاضیان در موقع ثبت نام، نقشه ملک دستی یا با گوشی تلفن همراه صرفاً مختصات جغرافیایی ترکیبی «GPS» مورد تقاضا را تهیه و به وسیله نقطه از وسط ملک را شخصاً و یا از طریق اشخاص آشنا به امور نقشه‌برداری، مشخص و اطلاعات حدود اربعه ملک و مشخصات مجاورین و حد فاصل نقطه تعیین شده را در قسمت گواهی تعیین مشخصات ملک درج نمایند. زمانی که متقاضی می‌بایست نقشه «utm» ملک را ارائه دهد در واقع نقشه‌بردار ابتدا مختصات ملک «utm» را تعیین و سپس آن را با نقشه «utm» تطبیق می‌دهد که به دلیل همین مطابقت، هزینه زیادی بر متقاضی تحمیل می‌گردد. لذا با توجه به آنکه تمامی تقاضاها منجر به صدور سند مالکیت نمی‌گردند، عملکرد سازمان ثبت اسناد و املاک در خصوص اطلاعیه مذکور صحیح بوده است.

کارشناس ثبت موظف است گواهی تعیین مختصات را با محل ملک مطابقت داده و در صورت صحیح بودن، آن مختصات توسط نقشه‌بردار اداره ثبت در سیستم کاداستر جانمایی می‌گردد. جانمایی مختصات ملک در سیستم کاداستر، از صدور اسناد معارض جلوگیری می‌کند. اطلاعات قابل استفاده از نقشه‌های کاداستر دوگانه است:

- 1- اطلاعات هندسی که مبنای آن برداشت از زمین است و بر مبنای عکس‌های هوایی و تبدیل آن به نقشه و عملیات نقشه‌برداری زمینی تهیه می‌گردد.
- 2- اطلاعات حقوقی و ثبتی که از دفاتر و پرونده‌های ثبتی مانند مساحت و حدود اربعه ... طبق استاندارد تعیین‌شده، استخراج و وارد رایانه می‌شود.

از امتیازاتی که نقشه‌های کاداستر دارند این است که در آن، نقاط ثابت به وسیله ایستگاه‌هایی بر اساس طول و عرض جغرافیایی تعبیه شده، مشخص می‌شود. نقشه‌های کاداستر به عنوان نقشه‌های بزرگ‌پارچه نیز تعریف شده‌اند به این معنا که نقشه هر قطعه، داخل در یک محدوده نمایش داده شده و در داخل محدوده املاک مجاور موزائیک می‌گردد. این ویژگی‌ها سبب می‌شود تا نقشه املاک پیوسته در موقعیت پیاده کرده باشد و امکان هیچ‌گونه جابه‌جایی وجود ندارد.

پس از ارجاع کار به کارشناسی، نامبرده می‌بایست به همراه متقاضی به محل مراجعه و نقشه ارائه شده را با تصرفات فعلی و مدرک خرید تطبیق دهد؛ زیرا زمانی وجود دارد که نقشه با محل ملک تطبیق داشته اما مساحت ملک با مساحت خریداری شده در سند عادی مغایر است. لذا کارشناس می‌بایست با قید موضوع صورت جلسه کارشناسی عادی «خلاصه وضعیت ثبتی ملک، آخرین مالک رسمی، نحوه خرید متقاضی از مالک و حدود آن، مساحت تصرفات، ارزش عرصه و اعیان، نوع حد فاصل و پلاک مجاورین» را با ذکر سلسله‌ایادی تنظیم و به امضای تعدادی از مجاورین یا معتمدین محلی و نیز متقاضی رسانیده و به همراه نقشه ترسیمی به دبیر هیأت تسلیم نماید. کارشناس می‌تواند وضعیت ثبتی ملک را با مطالعه پرونده ثبتی و مندرجات ثبت دفتر املاک معلوم نماید. منظور از نوع ملک، آن است که کارشناس، شخصی یا دولتی یا وقف بودن ملک را اعلام کند و منظور از حقوق ارتفاقی، حقوق املاک مجاور در ملک مورد تقاضاست.

در ماده 15 قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی مقرر گردیده است: «به سازمان ثبت اسناد و املاک کشور اجازه داده می‌شود چنانچه متصرفین در یک پلاک چند نفر باشند با دریافت هزینه کارشناسی و انتخاب هیأتی از کارشناسان ثبتی، حدود کلی پلاک را نقشه‌برداری و تصرفات اشخاص را به تفکیک با ذکر تاریخ تصرف و قدمت بنا و اعیان تعیین و دستور رسیدگی را حسب مورد با انطباق آن با موارد فوق صادر نماید. نحوه تعیین کارشناس یا هیأت کارشناسی و هزینه‌های متعلقه و ارجاع کار و سایر موارد به موجب آیین‌نامه اجرایی این قانون تعیین می‌شود. ...

تبصره 2- در هر مورد که به منظور اجرای این ماده نیاز به تفکیک یا افراز ملک باشد واحدهای ثبتی مکلفند حسب مورد از اداره راه و شهرسازی و جهاد کشاورزی استعلام و با رعایت نظر دستگاه مذکور اقدام نمایند.» طبق تبصره 1 ماده 10 آیین‌نامه قانون یادشده، صلاحیت انتخاب هیأت کارشناسی از سوی سازمان ثبت اسناد و املاک به اداره کل ثبت استان واگذار شده است.

پس از انتخاب هیأت کارشناسی و ابلاغ مراتب به آنان، نامبردگان می‌بایست ضمن بازدید از محل و تطبیق مدارک متقاضیان با محل و سوابق ثبتی، گزارش و نظر کارشناسی را به صورت جداگانه برای هر تقاضا به نحو مستند به هیأت ارائه نمایند. در صورتی که ملک به صورت مفروز در تصرف متقاضیان باشد و نامبردگان قصد مفروز نمودن سهم خود را داشته باشند، چنانچه ملک مورد تقاضا حسب مورد، شرایط تفکیک یا افراز را داشته باشد هیأت کارشناسی موظف است صورت جلسه تفکیک یا افراز را تهیه و به هیأت ارائه نموده و در اجرای تبصره 2 ماده 14 قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی، چنانچه ملک، اراضی کشاورزی یا باغ باشد دبیر هیأت موظف است قبل از ارسال پرونده به هیأت، مراتب را حسب مورد از ادارات راه و شهرسازی یا جهاد کشاورزی استعلام نماید. شایان ذکر است که جهت صدور قرار کارشناسی، ارسال پرونده متقاضیان در خارج از نوبت بلامانع است، اما پس از وصول نظریه هیأت کارشناسی و دیگر مدارک مورد نیاز، دبیر هیأت موظف است مطابق با تبصره 1 ماده 15 آن قانون، تمامی پرونده‌های مذکور را جهت اتخاذ تصمیم، در نوبت خود به هیأت ارسال نماید.

همچنین کارشناس موظف است مأخذ شش دانگ ملک را تعیین نماید. به عنوان مثال چنانچه ملک اولیه شش هزار متر باشد کارشناس جهت تعیین مأخذ شش دانگ و باقی‌مانده ملک اولیه، به سوابق پرونده ثبتی و دفتر املاک مراجعه و میزان باقی‌مانده از ملک را تعیین می‌کند. مسلم است که در یک ملک شش هزار متری، شخصی که هزار متر آن را در اختیار دارد و در واقع مالک

یک دانگ مشاع از شش دانگ آن ملک است چنانچه کارشناسی، میزان باقی‌مانده ملک را اعلام نماید، امکان یا عدم امکان صدور سند مالکیت یک دانگ مشاع از شش دانگ برای متقاضیان معلوم می‌گردد. حال چنانچه نقشه ملک مفروزی قبلاً در سیستم کاداستر اداره ثبت پیاده نشده باشد کارشناس در اجرای ماده 4 قانون یادشده و ماده 11 آیین‌نامه اجرایی آن می‌بایست اقدام نماید.

در ماده 4 قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی آمده است: «در صورتی که تشخیص حدود واقعی ملک با اشکال مواجه شود به طوری که نقشه‌برداری از کل ملک امکان‌پذیر نباشد، کارشناس یا هیأت کارشناسی موظفند محدوده‌ای که از چهار طرف به وسیله خیابان یا رودخانه یا جاده و نظایر آن‌ها یا هرگونه عوارض طبیعی مشخص، از سایر قسمت‌های ملک جدا باشد بر مبنای استاندارد حدنگاری (کاداستر)، نقشه‌برداری کنند و قطعه یا قطعاتی که نسبت به آن‌ها تقاضانامه تسلیم شده را در آن منعکس و موقعیت محدوده مذکور را نسبت به نزدیک‌ترین نقطه ثابت غیرقابل تغییر محل، مشخص و مراتب را به طور مستدل صورت‌مجلس نمایند. در این صورت، نقشه کلی ملک ضرورت ندارد».

طبق ماده 11 آیین‌نامه اجرایی قانون یادشده نیز آمده است: «نسبت به املاکی که تشخیص حدود واقعی آن امکان‌پذیر باشد کارشناس یا هیأت کارشناسی موظف است با رعایت ماده 4 قانون مساحت کل پلاک را پس از کسر گذرهای احداثی مشخص و تناسب تصرفات متقاضی نسبت به سهم مشاعی وی را به هیأت گزارش نماید. ...»

لذا کارشناس می‌بایست نقشه کل ملک اولیه را پیاده نماید. به گمان برخی کارشناسان، حدود هر ملک پس از تحدید حدود، معلوم بوده و ماده 4 قانون مذکور تنها در خصوص املاکی صدق می‌کند که تحدید حدود نشده است. اما به دلیل تغییراتی که پس از گذشت سال‌ها در حدود املاک به وجود آمده است امکان پیاده نمودن نقشه در همان حدود قبلی میسر نمی‌باشد و در واقع ملک، تحدید حدود جدیدی را می‌طلبد که این کار می‌بایست مطابق با ماده 4 آن قانون و رعایت ماده 11 آیین‌نامه اجرایی آن صورت گیرد. در خصوص مثال مذکور، در نظر بگیریم که مورد درخواست، ملکی در منطقه کردان استان البرز است. پیاده کردن نقشه کل

منطقه، کاری بسیار سخت، زمان‌بر و پرهزینه است و شاید بتوان گفت که برخی مواقع هزینه نقشه‌برداری کل منطقه از قیمت ملک مشاعی مورد درخواست بیشتر می‌شود. لذا جهت رفع این مشکل، کارشناس یا هیأت کارشناسی موظفند در محدوده‌ای که ملک مشاعی در آن قرار دارد و از چهار طرف به وسیله خیابان یا رودخانه یا جاده و نظایر آن‌ها یا هرگونه عوارض طبیعی مشخص، از سایر قسمت‌های ملک جدا باشد بر اساس استاندارد کاداستر، نقشه‌برداری کنند و قطعه باغ مشاعی را که نسبت به آن تقاضا تسلیم شده است، در آن منعکس و موقعیت محدوده مذکور (محدوده‌ای که از چهار طرف با عوامل طبیعی یا ... معلوم گردیده است) را نسبت به نزدیک‌ترین نقطه ثابت غیرقابل تغییر محل، مشخص نمایند. در این‌گونه موارد، کارشناس یا هیأت کارشناسی جهت تعیین مأخذ شش دانگ یا باقی‌مانده ملک می‌بایست علاوه بر کنترل سوابق ثبتی و دفتر املاک، در اجرای ماده 11 آیین‌نامه اجرایی آن قانون، گذرهای احداثی مشخصی را نیز در نظر گرفته و از مساحت کل ملک (ملکی که از چهار طرف تحدید حدود گردیده) کسر نمایند. همچنین طبق تبصره ذیل ماده مذکور، «در صورتی که ملک دارای تعارض در سوابق ثبتی بوده و با مشمول مقررات ماده 1 قانون نباشد، کارشناس مستنداً گزارش لازم را در فرم جداگانه تهیه و به هیأت تسلیم می‌نماید.

همان‌طور که بیان شد، کارشناس منتخب پس از تحویل گرفتن ابلاغ کارشناسی، برابر مفاد قرار کارشناسی، مدارک مستندات متقاضی را گرفته و همراه متقاضی به محل وقوع ملک عزیمت می‌کند. مدارک و مستندات ابرازی را با ملک معرفی‌شده توسط متقاضی مطابقت داده و شروع به انجام کارشناسی می‌کند. کارشناس بایستی ابتدا از انطباق پلاک اصلی قید شده در مبايعه‌نامه و محل معرفی‌شده اطمینان حاصل نماید و سپس پلاک فرعی و محل موردنظر را مطابقت داده و مطمئن شود که نقشه ارائه شده توسط متقاضی با محل معرفی‌شده تطبیق دارد یا خیر (چنانچه نقشه توسط متقاضی ارائه شود) و اگر نقشه‌ای ارائه نشود اقدام به تهیه نقشه از وضع موجود و تصرفات می‌نماید. بررسی مالک پس از اینکه از مطابقت نقشه و مفاد مبايعه‌نامه با محل معرفی‌شده مطمئن شد، بایستی بررسی کند تا

ملک سابقه ملی یا دولتی و یا موات نداشته باشد و آنگاه میزان و چگونگی تصرفات متقاضی و خریداری از مالک رسمی را دقیقاً و بدون هیچ‌گونه ابهام برداشت مطابقت دهد. برای نمونه، بدین شکل که متقاضی برابر مبایعه‌نامه مورخ 1380/1/1 مساحت ۱۵۰ متر خانه و حیاط را از فروشنده خریداری نموده است. مساحت درج و مبایعه‌نامه بایستی با مساحت قید شده در نقشه و محل معرفی شده مطابقت داشته باشد. اگر فروشنده برابر سوابق، رسمی باشد سلسله ایادی مالکیت تکمیل است و در غیر این صورت باید مبایعه‌نامه‌های متصل به مالک رسمی و اولیه را از متقاضی گرفته و پس از بررسی و مطابقت مندرجات آن از هر نظر از جمله خریداران و فروشنده‌گان و نوع و مساحت و محل و شماره پلاک و قید آن در گزارش، کارشناسی را ادامه دهد. کارشناس مکلف است نوع و میزان مستحقات و اعیانی احداثی در ملک مورد کارشناسی را به طور دقیق در نقشه و گزارش کارشناسی قید کند و مساحت موردنظر در کنار مساحت کل مورد تقاضا در نقشه درج شود.

همچنین ارزش عرصه و اعیان ملک را به تفکیک و بر مبنای قیمت منطقه‌ای در قسمت مربوط و پس از محاسبه، درج نماید. اظهارنظر کارشناس نسبت به سابقه ملی، دولتی و موات ملک ضروری است و صراحتاً بایستی عدم سابقه ملی، دولتی و موات بودن را در گزارش قید کند. با پایان یافتن مراحل یادشده، اگر تصرفات مالکانه و بلامعارض متقاضی محرز شد، صورت‌جلسه کارشناسی را تکمیل و پس از درج سلسله ایادی که در صدر به آن اشاره شد و گرفتن شهادت شهود و مطلعین و مجاورین، گزارش را ظرف مدت بیست روز به دبیرخانه هیأت تسلیم نماید. لازم به ذکر است که گزارش کارشناس باید همراه با فرم خلاصه گزارش کارشناسی که توسط کارشناس تکمیل و به امضای کارشناس و متقاضی رسیده است، باشد هرچند کلیه صفحات گزارش نیز به امضای متقاضی و کارشناس رسیده است.

طبق تبصره ذیل ماده 17 آیین‌نامه مذکور، در صورتی که حسب تشخیص هیأت انجام کار کارشناسی به کارشناس رسمی محول گردد، هزینه کارشناسی مطابق با تعرفه کارشناسان رسمی پرداخت خواهد شد. چنانچه کارشناسی توسط دو یا چند نفر انجام شود هزینه کارشناسی بالسویه به کارشناسان پرداخت خواهد شد. متأسفانه

هزینه کارشناسی کارشناسان اداره ثبت به نسبت وظایف محوله به آن‌ها، بسیار اندک بوده و این باعث عدم تمایل آن‌ها به انجام کارشناسی شده است. در ماده 21 آیین‌نامه اجرایی قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی، حق الزحمه افرادی که به تشخیص سازمان به نحوی در اجرای اهداف موضوع قانون منشأ اثر بوده‌اند از وجوه مأخوذه با اولویت پرداخت حق الزحمه هیأت‌ها تحت نظر رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک پرداخت خواهد شد. در نتیجه طبق قانون، هزینه کارشناسی کارشناسان ثبت مطابق با ماده 17 آیین‌نامه آن قانون، به صورت کامل پرداخت خواهد شد. طبق ماده 18 همان آیین‌نامه، «هیأت حل اختلاف پس از وصول نظر کارشناسی، دستور پرداخت دستمزد را به رئیس واحد ثبتی خواهد داد.» زمانی که در اجرای ماده 10 قانون مذکور، متصرفین در یک پلاک چند نفر بوده و هیأتی از کارشناسان جهت انجام کار کارشناسی انتخاب شدند، کارشناسان در اجرای تبصره 2 ماده 10 آیین‌نامه، می‌بایست در صورت پرداخت هزینه کارشناسی توسط برخی از متقاضیان قطعات مفروزی نیز کارشناسی را انجام دهند؛ زیرا طبق تبصره مذکور، «عدم پرداخت هزینه کارشناسی توسط تعدادی از متقاضیان قطعات مفروزی مانع از انجام کار کارشناسی نسبت به تقاضای سایر متقاضیان که هزینه کارشناسی را پرداخت نموده‌اند، نخواهد بود.»

در خصوص املاکی که بین دو یا چند نفر مشاعی است، هزینه کارشناسی برای هر یک جداگانه اخذ خواهد شد. درست است که کارشناسی برای یک ملک صورت می‌گیرد، اما تصرفات و میزان سهم خریداری چند نفر در آن ملک مورد بررسی قرار می‌گیرد. لذا لازم است هزینه کارشناسی برای هر یک از مالکین مشاعی به صورت جدا اخذ گردد. نکته قابل توجه آن است که در مواردی که گزارش کارشناسی ناقص می‌باشد باید از پرداخت دستمزد کارشناسی قبل از اصلاح گزارش و تکمیل آن خودداری نمود و ضمناً باید دقت شود که برای هر پرونده فقط یک بار هزینه کارشناسی پرداخت شود.

گفتار ششم: چگونگی اعتراض به نظریه کارشناسی

طبق تبصره 3 ماده 10 آیین‌نامه قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی، چنانچه متقاضی نسبت به نظریه کارشناس منتخب اعتراض داشته باشد می‌تواند اعتراض خود را کتباً به هیأت اعلام کند. در این صورت با تشخیص هیأت، کارشناس جدید تعیین خواهد شد. قانون در خصوص مدت ارائه اعتراض ساکت است. لذا به نظر می‌رسد تا قبل از صدور سند، متقاضی می‌تواند اعتراض خود را به هیأت تقدیم نماید. طبق ماده 10 آیین‌نامه مذکور، کارشناس موظف است امضای متقاضی را ذیل گزارشی اخذ نماید. شاید این فکر به ذهن آید که امضای ذیل گزارش به منزله عدم اعتراض به آن است؛ اما با توجه به مطلق بودن تبصره 3 آن ماده، می‌توان گفت که متقاضی حتی با وجود امضای ذیل صورت‌جلسه کارشناسی و عدم قید اعتراض، باز هم می‌تواند نسبت به نظریه کارشناسی حتی قبل از صدور سند نیز اعتراض نماید؛ زیرا در بسیاری از موارد مشاهده شده که متقاضی بدون اطلاع از مندرجات گزارش، نسبت به امضای ذیل آن اقدام نموده است. چنانچه رأی صادره مثبت بوده و هنوز اجرا نشده باشد و متقاضی به مفاد گزارش کارشناس اعتراض داشته باشد، مرجع رسیدگی به اعتراض، اعضای هیأت می‌باشند. پس از اجرای رأی، مراتب اعتراض متقاضی می‌بایست طبق ماده 25 قانون ثبت، به هیأت نظارت استان گزارش شود و چنانچه رأی صادره با استناد به گزارش کارشناسی، منفی گردد متقاضی می‌تواند درخواست ابطال رأی منفی را مستند به گزارش کارشناسی اشتباه، به مرجع ذی‌صلاح قضایی تقدیم نماید.

گفتار هفتم: هیأت حل اختلاف موضوع قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی

در اجرای قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی مصوب 1390 و به منظور صدور اسناد مالکیت ساختمان‌های احداث شده بر روی اراضی با سابقه ثبتی که منشأ تصرفات متصرفان نیز قانونی است و همچنین صدور اسناد مالکیت برای اراضی کشاورزی و نسق‌های زراعی و باغاتی که شرایط فوق را دارند لکن به علت وجود حداقل یکی از موارد زیر، صدور سند مالکیت

مفروزی از طریق قوانین جاری برای آن‌ها میسر نمی‌باشد، در هر حوزه ثبتی هیأت حل اختلاف تشکیل می‌شود و با بررسی مدارک و دلایل ارائه شده و در صورت لزوم انجام تحقیقات لازم و جلب نظر کارشناس مبادرت به صدور رأی می‌کند:

الف - فوت مالک رسمی و حداقل یک نفر از ورثه وی.

ب - عدم دسترسی به مالک رسمی و در صورت فوت وی عدم دسترسی به حداقل یک نفر از ورثه وی.

پ - مفقودالایر بودن مالک رسمی و حداقل یک نفر از ورثه وی.

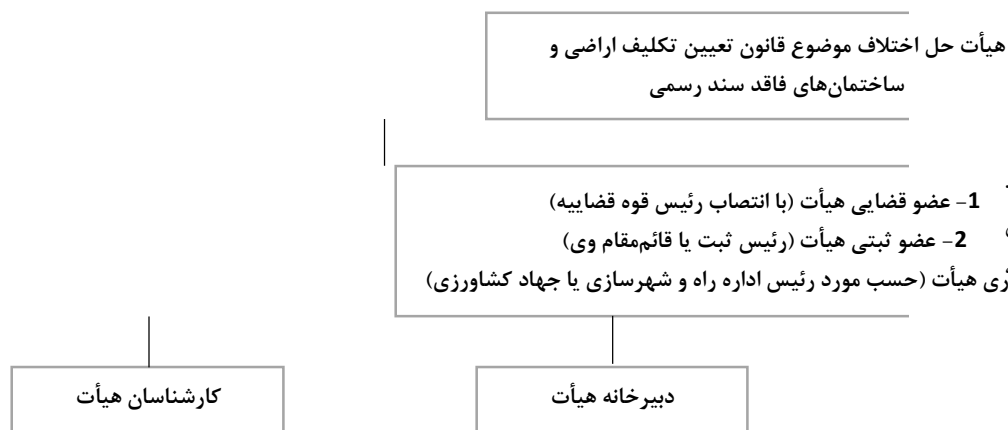
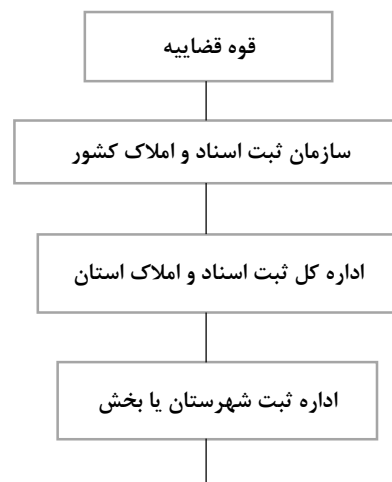
ت - عدم دسترسی به مالکان مشاعی در مواردی که مالکیت متقاضی، مشاعی و تصرفات وی در ملک، مفروز است.

جلسات هیأت رسیدگی اصولاً یک روز در هفته در ساعات غیراداری در دبیرخانه هیأت تشکیل و با حضور همه اعضا رسمیت می‌یابد و در صورت تراکم کار و ضرورت تشکیل دو یا چند هیأت، باید متناسب با انجام امور هیأت‌های مذکور مهیا گردند. از آنجا که طبق ماده 1 قانون فوق‌الذکر، اعضای هیأت شامل یک قاضی به انتخاب رئیس کل دادگستری استان، رئیس اداره ثبت اسناد و املاک یا قائم‌مقام وی و حسب مورد رئیس اداره راه و شهرسازی یا جهاد کشاورزی محل یا قائم‌مقام آن‌ها می‌باشد، در نتیجه چنانچه ملک داخل محدوده شهری و یا در حریم شهر باشد اعضای هیأت عبارت از قاضی، رئیس ثبت و رئیس اداره راه و شهرسازی یا قائم‌مقام او می‌باشد. چنانچه ملک خارج از محدوده شهری باشد اعضای هیأت مشتمل بر قاضی، رئیس ثبت و رئیس اداره جهاد کشاورزی یا قائم‌مقام آنان می‌باشد.

برابر بخشنامه شماره 9000/100/1649 به تاریخ 1391/5/10 رئیس قوه قضاییه و بخشنامه شماره 91/94927 به تاریخ 1391/5/18 امور املاک سازمان ثبت اسناد و املاک، به منظور تسریع در اجرای قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی، اختیار تعیین عضو قضایی هیأت‌های موضوع قانون مذکور به رؤسای کل محترم دادگستری استان تفویض گردیده است و رؤسای کل محترم دادگستری با پیگیری ادارات کل ثبت استان‌ها بایستی نسبت به معرفی قضات هیأت‌ها اقدام فرمایند. همچنین برابر ماده 3 آیین‌نامه اجرایی

قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی، مدیران کل ثبت مکلفند با پیگیری و هماهنگی لازم با رؤسای کل دادگستری و مدیران کل راه و شهرسازی و جهاد کشاورزی، برای معرفی اعضای هیأت اقدام تا هیأت‌ها شروع به کار نمایند. برابر ماده ۸ آیین‌نامه مذکور، «هیأت در ساعت غیراداری در محل دبیرخانه تشکیل و با حضور همه اعضاء رسمیت می‌یابد ...». از طرفی تبصره ۳ ماده ۱ قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی، رسمیت و اعتبار رأی در مورد افراد غایب و محجور را منوط به نظر قاضی هیأت دانسته است. در مقایسه ماده صدرالاشعار ابهاماتی پدید آمد و این ابهامات با بخشنامه شماره ۹۳/۸۵۷۹۹ به تاریخ ۱۳۹۳/۶/۱ رفع گردید. برابر این بخشنامه، در صورتی که تقاضاها مربوط به افراد غایب و محجور موضوع تبصره ۳ ماده ۱ قانون مذکور باشد نظر قاضی هیأت الزامی است و در رابطه با بقیه موارد، آرای هیأت با نظر دو نفر از سه نفر عضو معتبر خواهد بود و در این صورت نظریه اقلیت بایستی در ذیل رأی درج گردد.

نمودار تشکیلات هیأت رسیدگی و صدور رأی در هیأت حل اختلاف قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی



دبیر هیأت‌های قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی مکلف هستند قبل از رسیدگی پرونده به متقاضی تفهیم نمایند که موضوع درخواست، مشمول کدامیک از فرازهای مقرر ذیل ماده ۱ می‌باشد تا متناسب با نوع تقاضا، رسیدگی مقتضی در تبصره ۲ ذیل ماده ۱ را معمول نمایند. طبق ماده ۵ قانون یادشده، «هیأت در صورت احراز تصرفات مالکانه و بلامنازع متقاضی موضوع بند «ت» ماده ۱ قانون، پس از کارشناسی و تهیه نقشه کلی ملک و انعکاس قطعه مورد تصرف در آن، مبادرت به صدور رأی می‌نماید.» در مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ قانون ثبت، صراحتاً اعلام گردیده بود که آرای صادره از هیأت با امضای دو نفر از اعضا معتبر و قابل اجراست. قانون در این خصوص صراحتاً مطلبی را بیان ننموده است، اما از آنجا که در تبصره ۳ ذیل ماده ۱ قانون مذکور قید گردیده «تصمیمات هیأت در مورد افراد غایب و محجور با نظر قاضی هیأت، معتبر است» می‌توان به این نتیجه رسید که با موافقت دو نفر از سه عضو حاضر در جلسه، آرای هیأت معتبر است مشروط به اینکه چنانچه در پرونده مطرح‌شده، فرد غایب یا محجوری باشد یکی از اعضای موافق، قاضی هیأت باشد. هیأت پس از بررسی مدارک موجود در پرونده اعم از مستندات مالک متقاضی،

پاسخ وضعیت ثبتی ملک، گزارش کارشناسی و غیره مبادرت به صدور رأی می‌نماید. نوع رأی صادره برای پرونده‌ها با توجه به وضعیت ثبتی ملک مورد تقاضا و مدارک موجود در پرونده متفاوت است و تقاضا یا رد می‌گردد و یا مورد قبول واقع می‌شود، که اصطلاحاً به رأی صادره در خصوص رد تقاضا، رأی منفی و به رأی صادره در خصوص قبول تقاضا، رأی مثبت گفته می‌شود. همچنین طبق ماده 16 آیین‌نامه اجرایی قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی، «چنانچه آراء هیأت‌ها در حین انشاء دچار سهو قلم و یا اشتباه جزئی گردد و این ایراد خللی به اساس رأی وارد ننماید، هیأت تا قبل از ثبت ملک در دفتر املاک می‌تواند نسبت به تصحیح رأی اقدام نماید. در صورت ثبت ملک در دفتر املاک، مراتب در هیأت نظارت مطرح و اتخاذ تصمیم خواهد شد.» در نتیجه طبق این ماده و با در نظر گرفتن اشتباه صورت‌گرفته در هنگام صدور رأی، هیأت می‌تواند رأی اصلاحی هم صادر کند.

بند اول: صدور رأی منفی

رأی منفی رأیی است که به هر دلیل تصمیم به رد درخواست و تقاضای متقاضی گرفته و برابر این رأی، امکان گرفتن سند از متقاضی سلب می‌شود. طبق ماده 8 آیین‌نامه اجرایی قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی، «... در صورتی که هیأت تشخیص دهد درخواست متقاضی خارج از شمول مقررات قانون بوده و یا ملک مورد تقاضای ثبت از اراضی دولتی، ملی، موات، منابع طبیعی و عمومی باشد، رأی به رد درخواست متقاضی صادر می‌کند. ...» همچنین طبق ماده 13 این آیین‌نامه، پس از صدور رأی بر رد تقاضا، دبیر هیأت مکلف است رأی صادره را در بانک اطلاعات اداره ثبت مربوطه ثبت و از طریق سیستم، مراتب را به متقاضی ابلاغ نماید. در صورتی که هیأت حل اختلاف قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی، برای درخواست متقاضی یا مستدعی ثبت، رأی منفی صادر نماید و متقاضی مدعی باشد که ملک مورد تقاضا مشمول مقررات قانون یادشده می‌باشد،

نظر به اینکه طرف مقابل (هیأت حل اختلاف) ذی‌نفع در موضوع نمی‌باشد و موضوع نیز امر ترافعی نیست (فقط امور حسبی و مواردی که صراحتاً در قانون مشخص شده‌اند در صلاحیت مراجع قضایی می‌باشد و مرجع قضایی به طور کلی صلاحیت رسیدگی به امر غیرترافعی را ندارد).

با بیان موارد فوق، برای رأی منفی هیأت قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی می‌توان دو حالت را متصور شد:

1. نقص شکلی پرونده

حالت اول که تصمیم به رد تقاضای متقاضی توسط هیأت صادر می‌شود زمانی است که در اجرای ماده 5 آیین‌نامه قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی و به دلیل نقص مدارک و عدم توجه به اخطار رفع نقص توسط متقاضی، هیأت تصمیم به رد تقاضای متقاضی می‌گیرد. به عبارتی این‌گونه، تصمیم هیأت نتیجه ایراد و نقص شکلی پرونده و نواقص موجود در آن می‌باشد و متقاضی می‌تواند پس از رفع نواقص و ایرادات شکلی دوباره ثبت نام و در صورت احراز شرایط شکلی و ماهوی پرونده، هیأت برابر مقررات اقدام به صدور رأی خواهد نمود.

2. عدم اثبات موضوع ادعا در هیأت به جهات گوناگون

حالت دوم که تصمیم به رد درخواست متقاضی توسط هیأت صادر می‌شود زمانی است که در اجرای ماده 8 آیین‌نامه قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی، هیأت پرونده تأیید شده توسط دبیر را بررسی نموده و چنانچه محتوای مدارک و مستندات یا گزارش کارشناس کافی برای تصمیم‌گیری نبوده یا درخواست متقاضی خارج از شمول مقررات این قانون باشد، تصمیم به رد تقاضای متقاضی می‌گیرد که نتیجه آن صدور رأی منفی توسط هیأت است.

بند دوم: صدور رأی مثبت

در صورتی که هیأت تشخیص دهد که تقاضا مشمول مقررات قانون می‌باشد تقاضای متقاضی را قبول و به یکی از حالت‌های ذیل مبادرت به صدور رأی می‌نماید:

1. صدور رأی مبنی بر تنظیم اظهارنامه و پذیرش درخواست ثبت

یکی از آرائی که به تشخیص هیأت ممکن است صادر گردد، رأی بر پذیرش درخواست ثبت و تنظیم اظهارنامه می‌باشد. مطابق با ماده 13 قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی، هرگاه در مورد قسمتی از ملک مورد درخواست متقاضی، قبلاً اظهارنامه ثبتی پذیرفته نشده باشد و یا تقدیم نشده باشد، هیأت به موضوع رسیدگی و نظر خود را جهت تنظیم اظهارنامه حاوی تحدید حدود، به واحد ثبتی ابلاغ می‌کند. به عنوان مثال چنانچه نسبت به دو دانگ ملکی به مساحت یک هکتار درخواست ثبت پذیرفته شده و نسبت به مابقی آن، درخواست تقدیم نشده یا پذیرفته نشده است و نسبت به یکصد متر مربع مشاعی از ملک مذکور شخصی طبق اسناد عادی متقاضی صدور سند می‌باشد، چنانچه با بررسی ایادی اسناد عادی موجود در پرونده و یا گزارش کارشناسی معلوم گردد ایادی ماقبل به کسانی می‌رسد که نسبت به دو دانگ مذکور درخواست ثبت داده‌اند، دیگر درخواست ثبت جدید از متقاضی لازم نمی‌باشد و در واقع متقاضی در خصوص یکصد متر مربع مشاع از دو دانگ فوق قائم‌مقام متقاضی ثبت اولیه می‌شود، و اما چنانچه ایادی به متقاضی ثبت اولیه نرسد هیأت در خصوص آن یکصد متر مربع مشاع متصرف متقاضی، رأی به تنظیم اظهارنامه و پذیرش درخواست ثبت می‌دهد.

2. صدور رأی مبنی بر ادامه عملیات مقدماتی ثبت

طبق تبصره ذیل ماده 13 قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی، چنانچه ملک در جریان ثبت باشد و سابقه تحدید حدود نداشته باشد، در این صورت هیأت، رأی بر ادامه عملیات مقدماتی ثبت به نام متقاضی و به میزان تصرف وی صادر می‌نماید. در این صورت پس از ابلاغ مراتب به واحد ثبتی و انتشار موضوع ماده 3 قانون مزبور، واحد ثبتی، آگهی تحدید

حدود را به صورت اختصاصی منتشر می‌کند. مفهوم مخالف تبصره مذکور آن است که چنانچه ملک در جریان ثبت بوده و سابقه تحدید حدود داشته باشد در این صورت هیأت می‌تواند رأی بر صدور سند مالکیت به نام متقاضی را صادر نماید که در بند بعدی توضیح داده می‌شود.

3. صدور رأی مبنی بر صدور سند مالکیت

یکی دیگر از آرائی که هیأت در اجرای قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی صادر می‌کند رأی بر صدور سند مالکیت به نام متقاضی است. بر مبنای مواد 46 و 47 قانون ثبت اسناد و املاک، ثبت اسناد کلیه عقود و معاملات راجع به عین یا منافع املاکی که قبلاً در دفتر املاک، ثبت شده‌اند و همچنین ثبت اسناد کلیه معاملات راجع به حقوقی که قبلاً در دفتر املاک، ثبت گردیده‌اند و نیز ثبت اسناد مربوط به عقود صلح و هبه و شرکت و حتی ثبت اسناد کلیه عقود و معاملات راجع به عین یا منافع اموال غیرمنقولی که در دفتر املاک هم ثبت نشده‌اند، اجباری اعلام شده است و لزوماً باید با سند رسمی باشد. ماده 48 قانون ثبت نیز در مقام ضمانت اجرای مواد مزبور، مقرر داشته است: «سندی که مطابق مواد فوق باید به ثبت برسد و به ثبت نرسیده در هیچ‌یک از ادارات و محاکم پذیرفته نخواهد شد» و بی‌اعتنایی خود را نسبت به این‌گونه اسناد صراحتاً نشان داده است.

واقعیت این است که مواد 9، 10، 11، 12، 22، 46 و 47 قانون ثبت، متصرفان اراضی و املاک را به تسلیم تقاضای ثبت و دارندگان سند مالکیت را به لزوم تنظیم سند رسمی در موقع انتقال، دعوت و بلکه مجبور ساخته است و آشکار است که مخاطب قانونگذار، خصوصاً در قواعد آمره راجع به ثبت املاک، به طور معمول شخص حقیقی و یا هر شخص حقوقی حقوق خصوصی است. اصطلاح ثبت اجباری نیز که بر اساس مقررات مذکور در مواد قانون ثبت و آیین‌نامه آن رایج شده است، از همین اجبار و الزام مالکان اراضی و املاک خصوصی به ثبت اموال غیرمنقول خود، نشأت می‌گیرد. متأسفانه بسیاری از

اشخاصی که نسبت به ملک آن‌ها سند مالکیت صادر شده بدون در نظر گرفتن مقررات مواد 46 و 46 قانون ثبت، قسمتی از ملک خود را به دلایلی از قبیل ندادن هزینه انتقال و غیره با سند عادی به اشخاص واگذار می‌نمایند و از آنجا که طبق ماده 10 قانون مدنی، «قراردادهای خصوصی نسبت به کسانی که آن را منعقد نموده‌اند در صورتی که مخالف صریح قانون نباشد نافذ است» لذا نمی‌توان مانع انجام چنین انتقالاتی شد. لذا چنانچه خریدار، متقاضی صدور سند در اجرای قانون باشد و هیأت، تقاضای وی را مشمول مقررات آن قانون بداند رأی بر صدور سند مالکیت، پس از انتشار آگهی موضوع ماده 3 قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی به نام متقاضی را صادر می‌نماید. طبق ماده 14 قانون پیش‌گفته، «در صورتی که ملک قبلاً در دفتر املاک ثبت شده باشد و طبق مقررات این قانون و به موجب رأی هیأت، دستور صدور سند مالکیت به نام متصرف صادر گردیده باشد، پس از انتشار آگهی موضوع ماده 3 این قانون مراتب در ستون ملاحظات دفتر املاک قید و در دفتر املاک جاری به نام متصرف ثبت می‌شود.»

با بیان مراتب مذکور، موارد صدور سند ممکن است برای اعیان، عرصه و یا مشاعی باشد.

1-3. صدور سند اعیان

صدور سند اعیان مصادیقی دارد از جمله موضوع ماده ۷ قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی و تبصره ذیل آن، که توضیح مختصری بر این ماده و تبصره آن خالی از لطف نیست. در برخی مناطق و پلاک‌ها در استان‌ها مالکیت عرصه و اعیان آن یکی نیست و مالکین آن متفاوتند. در این صورت اگر مورد معامله اعیان ملک باشد و متقاضی خواستار صدور سند برای مورد معامله شود دو حالت متصور خواهد شد: نخست اینکه متقاضی فقط خواستار صدور سند اعیان بدون حقی بر عرصه باشد که نیاز به حضور مالک عرصه نیست و رأی بر صدور سند اعیان با حفظ حقوق مالک عرصه برابر مقررات صادر

خواهد شد. حالت دوم زمانی است که متقاضی علاوه بر اعیان، خواستار عرصه مورد تقاضا نیز می‌باشد. در این فرض چنانچه مالک عرصه، در هیأت حاضر و مالکیت متقاضی اعیان را نسبت به عرصه تأکید کرده و بپذیرد، به درخواست وی رسیدگی شده و با احراز تصرفات مالکانه متقاضی اعیانی، رأی به صدور سند مالکیت عرصه و اعیان می‌دهند. به عبارتی مستند رأی اعیان، مبایعه‌نامه و مستند رأی عرصه، پذیرش مالک عرصه است.

قابل ذکر است که صدور سند اعیان، مستلزم تثبیت نقشه عرصه ملک در بانک کاداستر است؛ زیرا چنانچه عرصه ملک در گذشته در بانک تثبیت نشده باشد ثبت نقشه اعیان امکان‌پذیر نبوده و عملاً صدور رأی اعیان برای متقاضی حتی در صورت فراهم بودن شرایط، قابل اجرا نیست. تبصره ذیل ماده 7 قانون یادشده نیز که موضوع درخواست‌های زیادی از قانون است، بدین شکل می‌باشد که مالکان یک مجموعه آپارتمانی چنانچه خواستار صدور سند باشند بایستی همگی ساکنین درخواست نموده و ثبت نام کنند؛ زیرا بررسی و اطمینان از مساحت‌های سایر واحدهای آپارتمانی لازمه انجام کارشناسی است؛ چون برای تعیین سهام مشاعی متقاضیان هر واحد، آگاهی به این مساحت‌ها ضروری است. پس از هماهنگی ساکنین، کارشناسی کلیه واحدها به عمل می‌آید و برای هر یک از متقاضیان به قدرالسهم از تصرفاتشان سند مشاعی (در صورت مالکیت عرصه و اعیان) صادر خواهد شد. پس از صدور سند مشاعی عرصه و برابر این تبصره، مالکین با مراجعه به شهرداری، خواستار تفکیک مجموعه آپارتمانی خود می‌شوند و صدور سند تفکیکی برابر قانون تملک آپارتمان‌ها برای آن‌ها اتفاق خواهد افتاد و اقدامات بعدی بر اساس دستورالعمل تفکیک آپارتمان و قانون تملک آپارتمان‌ها خواهد بود. لذا چنانچه خریداری متقاضی صرف اعیان ملک باشد تفاوتی ندارد که سوابق ملک عرصه و اعیان هر دو باشد یا اعیان به‌تنهایی، رأی به صدور سند اعیان صادر و برای آگهی موضوع ماده ۳ قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی به اداره ثبت ارسال می‌شود.

2-3. صدور سند عرصه

مورد دیگر، درخواست صدور سند عرصه است و آن هنگامی است که اعیان ملک متعلق به غیر بوده و متقاضی، برابر اسناد و مدارک، فقط عرصه ملک را خریداری نموده است. به عنوان نمونه، برای باغ که درختان باغ متعلق به مالک اولیه یا فروشنده است ولی عرصه باغ توسط وی به فروش می‌رسد، متقاضی می‌تواند درخواست صدور سند عرصه را نماید.

3-3. صدور سند مالکیت مشاعی

در تمام موارد ذکر شده و اکثریت قریب به اتفاق درخواست‌ها، صدور سند به صورت مفروزی است و هنگامی که امکان صدور سند مفروز نمی‌باشد متقاضی می‌تواند به صدور سند مشاعی تمکین نماید و بر این اساس هیأت نیز می‌تواند نسبت به صدور رأی مبنی بر صدور سند مالکیت مشاعی اقدام نماید. در آیین‌نامه قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی، برای هر یک از متقاضیان مشاعی یک پرونده تشکیل می‌گردد و برای هر یک نقشه جداگانه ترسیم و این است که موجب افزایش هزینه‌ها می‌شود.

4. رأی بر انتقال ملک در دفترخانه اسناد رسمی

چنانچه مالک رسمی ملک مورد تقاضا مؤسسات یا نهادهای عمومی غیردولتی با مستند و یا ملک جزء اراضی موقوفه باشد، چنانچه هیأت، مورد تقاضا را مشمول مقررات قانون بداند در این صورت رأی بر انتقال سند دفترخانه اسناد رسمی به نام متقاضی صادر می‌نماید. در این صورت طبق ماده 12 قانون یادشده، «مراجع مذکور می‌بایست پس از ابلاغ رأی قطعی هیأت و به ترتیب پرداخت اجرت زمین و یا بهای آن از سوی متقاضی، مکلفند ظرف دو ماه نماینده خود را جهت امضای سند انتقال معرفی نمایند. در غیر این صورت، اداره ثبت محل پس از اطمینان از پرداخت اجرت زمین یا تودیع بهای آن به تنظیم سند انتقال اقدام می‌نماید.» به نظر، علت این امر آن است که به دلیل وجود مالکین رسمی، ابتدا انتقال واقع شده

به صورت رسمی ثبت و سپس اقدامات لازم جهت صدور سند صورت می‌پذیرد.

بند سوم: صدور رأی اصلاحی هیأت قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی

در هنگام صدور رأی یا بعد از آن و در مراحل مختلف عملیات ثبتی و حتی بعد از صدور سند ممکن است اشتباهاتی در رأی صادره ملاحظه گردد و این اشتباهات بایستی حسب مورد توسط مراجع ذیصلاح اصلاح گردد؛ اشتباهاتی که اصلاح آن‌ها حسب مورد گاهی مستلزم رعایت تشریفات و زمان کمتر و گاهی برعکس، نیازمند گذراندن تشریفات و زمان بیشتر می‌باشد.

ماده ۱۶ آیین‌نامه اجرایی قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی، به اصلاح رأی پرداخته است و به عبارتی، به صورت مختصر و گذرا به مقوله اصلاحی رأی پرداخته و مقرر شده است که چنانچه آرای هیأت‌ها در حین انشاء دچار سهو قلم و یا اشتباه جزئی گردد و این ایراد خللی به اساس رأی وارد ننماید، هیأت تا قبل از ثبت ملک در دفتر املاک، بدون انتشار آگهی اصلاحی می‌تواند نسبت به تصحیح رأی اقدام نماید. این نوع اشتباهات جزئی را می‌توان به اشتباهات غیرمؤثر در بند 387 مجموعه بخشنامه‌های ثبتی، به واسطه عدم تأثیر اشتباه در ماهیت عمل تعمیم داد. در اشتباهاتی که در رأی پیش آمده و محل اساس رأی نیست و ثبت دفتر املاک نشده است و اصلاح رأی توسط هیأت صورت می‌گیرد، بایستی سه رکن اساسی وجود داشته باشد:

الف) اشتباه در حین انشای رأی صورت گرفته باشد و جزئی و از روی سهو قلم باشد و بیرون از این چهارچوب شامل این اختیار هیأت نیست.

ب) این ایراد و اشتباه خللی به اساس رأی وارد نکند؛ یعنی اشتباه، قلمی و ساده بوده و اشتباهی نباشد که تعیین‌کننده و در زمره ارکان رأی باشد؛ مانند اشتباه در شماره پلاک اصلی و فرعی، مساحت محل ملک و در کل، مواردی که تعیین‌کننده و اساس رأی می‌باشند که از شمول اختیارات هیأت خارج است.

ج) رأی صادره که دچار اشتباه شده نبایستی اجرا شده باشد؛ یعنی در دفتر

املاک به ثبت نرسیده باشد بدین نحو که اگر رأی صادر شده دارای اشتباه قلمی و جزئی بوده و این اشتباه خللی به اساس رأی وارد نسازد و همچنین در دفتر املاک اداره ثبت به ثبت نرسیده باشد، در این صورت هیأت اختیار اصلاح آن را دارد و رأی اصلاحی صادر می‌کند.

1. اشتباهاتی که در قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی تصریح نشده است

از ایرادات اساسی قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی و آیین‌نامه اجرایی آن این است که برای اشتباهاتی که در جریان رسیدگی در هیأت حادث می‌شود تعیین تکلیف ننموده و فقط به برخی از اشتباهات در ماده ۱۶ آیین‌نامه اشاره شده است که به نظر می‌رسد در این قسمت، آیین‌نامه نیاز به اصلاح داشته باشد. ماده ۲۰ آیین‌نامه اجرایی قانون اصلاح مواد ۱ و ۲ و ۳ قانون اصلاح و حذف موادی از قانون ثبت مصوب 1371/1/19 و اصلاحیه‌های بعدی آن مصوب 1374/12/26 و 1375/2/25 به نحو کامل هر نوع اشتباهی را که ممکن بود در جریان رسیدگی حادث شود، دربر می‌گرفت. این در حالی است که انتظار می‌رفت قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی که به نوعی جایگزین ماده ۱۴۷ بود، کامل‌تر تدوین شود، ولی متأسفانه در بسیاری از موارد در خصوص نحوه اقدام و مواجهه با اشتباهات، ساکت بوده و فقط به موارد محدودی از اشتباهات در ماده ۱۶ آیین‌نامه اشاره نموده است. مضاف بر اینکه در خصوص مصادیق اشتباهات جزئی، دارای ابهام است و همین ابهام موجب بروز رویه‌های مختلف از هیأت‌های نظارت و هیأت‌های موضوع قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی گردیده است و مهم‌تر اینکه بسیاری از اشتباهات، در جریان رسیدگی رخ می‌دهد که در خصوص آن در قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی، راه‌حلی ارائه نشده است که در ذیل به نمونه‌هایی از آن اشاره می‌گردد:

- 1- اشتباه کلی در انشاء رأی هیأت
- 2- اشتباه در آگهی
- 3- اشتباه در گزارش کارشناسان
- 4- اشتباه در وضعیت ثبتی اداره ثبت
- 5- اشتباه در هنگام ثبت در دفتر املاک
- 6- اشتباه در پاسخ استعلام از مراجع دیگر

2. اشتباهاتی که در قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی، از حیث مرجع تصحیح رأی مشخص نگردیده است

زمانی است که اگر اشتباه پیش آمده اشتباهی باشد که بر اساس و بنیان رأی خلل وارد کند و جزئی نباشد ولی ثبت دفتر املاک نگردیده است. همچنین اشتباهاتی که در حین انشای رأی حادث نشده بلکه اشتباهات ناشی از اقدام دبیر هیأت و کارشناس و غیره است. لذا با توجه به مراتب یادشده، در صورت حدوث چنین اشتباهاتی آیا می‌توان با عنایت به مقررات و قواعد کلی ثبت، در خصوص اشتباهات به ماده ۲۵ قانون و بندهای آن استناد خاص بودن قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی بایستی مقررات خاصی برای آن نمود؟ در پاسخ به سؤال مذکور می‌توان گفت: اولاً با توجه به آرای متعدد صادر شده از سوی شورای عالی ثبت که در آن موضوع را در صلاحیت هیأت نظارت ثبت استان دانسته و ثانیاً با توجه به ماده ۱۴۷ اصلاحی قانون ثبت که تاکنون نسخ صریح و یا ضمنی نشده است و ثالثاً با توجه به اینکه قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی، به نوعی جایگزین ماده 147 اصلاحی قانون ثبت گردیده و با عنایت به وحدت ملاک ماده 25 مکرر قانون ثبت به نظر می‌رسد در موارد مذکور در سؤال، موضوع در صلاحیت هیأت نظارت استان است که به شرح زیر مصادیقی از آرای شورای عالی ثبت ارائه می‌گردد که مؤید استدلال مذکور است و این مورد، یکی از نواقص و خلأهای

قانونی است که نیازمند تقنین است، با ذکر این مهم که شورای عالی ثبت در حال حاضر به دلیل نقص مقررات مربوط به قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی، جهت حل مشکلات و اختلافات ثبتی که در نتیجه آرای مواد 147 و 148 اصلاحی قانون ثبت و قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی ایجاد شده است، به استناد ماده 20 آیین‌نامه اجرایی ماده 147 اصلاحی قانون ثبت، اقدام می‌نماید که این امر نشان‌دهنده نقص قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی و آیین‌نامه اجرایی آن می‌باشد.

بند چهارم: ابلاغ رأی هیأت قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی

ابلاغ در لغت به معنای «رسانیدن نامه یا پیام و ایصال» است. ابلاغ را می‌توان به ابلاغ واقعی و ابلاغ قانونی تقسیم نمود. ابلاغ وقتی واقعی شمرده می‌شود که ورقه موضوع ابلاغ، طبق تشریفات قانونی، به شخص مخاطب در مورد اشخاص حقیقی، یا به شخصی که صلاحیت وصول ورقه را دارد در مورد اشخاص حقوقی، توسط مأموری که قانوناً مسئول اجرای امر ابلاغ می‌باشد تحویل و رسید دریافت و مراتب گزارش گردد. با توجه به این تعریف، در موارد زیر ابلاغ واقعی شمرده می‌شود. ابلاغ اوراق به اشخاص صغیر، مجنون و ... باید حسب مورد به ولی یا قیم و ... آن‌ها انجام شود. در صورتی که مخاطب در بازداشتگاه یا زندان باشد اوراق به وسیله اداره زندان به نامبرده ابلاغ خواهد شد (ماده 77 قانون آیین دادرسی مدنی). مأمور مربوطه باید کلیه ترتیبات مزبور را رعایت نماید و در این صورت ابلاغ واقعی شمرده می‌شود. ابلاغ به کارکنان دولت و مؤسسات مأمور به خدمات عمومی و شرکت‌ها، در محل کار آن‌ها، بدین ترتیب است که اوراق به کارگزینی قسمت مربوط یا نزد رئیس کارمند ارسال می‌شود. در دعاوی راجع به ادارات دولتی و سازمان‌های وابسته به دولت و مؤسسات مأمور به خدمات عمومی و شهرداری‌ها و نیز مؤسساتی که تمام یا بخشی از سرمایه آن‌ها متعلق به دولت است اوراق اخطاریه و ضمائم به رئیس دفتر مرجع

مخاطب یا قائم‌مقام او ابلاغ و در نسخه اول، رسید اخذ می‌شود. در دعاوی راجع به سایر اشخاص حقوقی (اشخاص حقوقی خصوصی) ورقه به مدیر یا قائم‌مقام او و یا دارنده حق امضاء و در صورت عدم امکان به مسئول دفتر ابلاغ می‌شود. چنانچه شرکت مخاطب ورشکسته شده باشد اوراق حسب مورد به اداره تصفیه امور ورشکستگی یا مدیر تصفیه ابلاغ می‌شود. در صورتی که شرکت منحل شده و دارای مدیر تصفیه نباشد اوراق به آخرین مدیر قبل از انحلال در آخرین محلی که به اداره ثبت شرکت‌ها معرفی شده است ابلاغ خواهد شد.

ابلاغ قانونی، همان‌طور که گفته شد، در صورتی انجام می‌شود که مفاد اوراق، طبق تشریفات قانونی به طریقی غیر از تحویل به (مخاطب)، به آگاهی او رسانده شود. در حقیقت، تسلیم اوراق به شخص مخاطب توسط مأموری که وظیفه اجرای امر ابلاغ را دارد در مواردی غیرممکن و در مواردی دیگر موجب تأخیر بسیار خواهد گردید. از این رو قانونگذار تشریفات دیگری را پیش‌بینی نموده که با رعایت آن‌ها مفاد اوراق به آگاهی مخاطب رسانده شده و یا چنین فرض می‌شود که او آگاه شده است. چنانچه مأمور نتواند اوراق را به شخص مخاطب برساند باید در نشانی تعیین شده به یکی از بستگان یا خادمان او ابلاغ کند، مشروط به اینکه به نظر مأمور، سن ظاهری شخصی که اوراق را دریافت می‌دارد، برای تشخیص اهمیت اوراق کافی باشد. قانونگذار تحویل اوراق را در صورت حضور نداشتن مخاطب در محل (روبه‌رو نشدن او با مأمور ابلاغ)، تنها به بستگان یا خادمان مخاطب که در نشانی تعیین شده در اخطاریه حضور دارند پیش‌بینی نموده است. بنابراین تحویل اوراق به بستگان یا خادمان در غیر نشانی تعیین شده، صحیح نمی‌باشد.

در دعاوی راجع به اهالی محل معین، اعم از ده یا شهر یا بخشی از شهر که تعداد آن‌ها غیرمحصور باشد، تشریفات ابلاغ در دو مرحله انجام می‌شود: نخست اینکه دادخواست و پیوست‌های آن به شخص یا اشخاصی که مدعی، آن‌ها را معارض خود معرفی می‌کند ابلاغ می‌شود. دوم اینکه مفاد دادخواست و پیوست‌های آن آگاهی می‌گردد. در این صورت نیز تاریخ انتشار آگاهی تا روز جلسه دادرسی نباید کمتر از یک ماه باشد. اما در خصوص ابلاغ رأی موضوع قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و

ساختمان‌های فاقد سند رسمی، دبیر هیأت، نامه‌ای به پیوست رأی، وضعیت ثبتی، گزارش کارشناس، نقشه و مختصات، با موضوع ابلاغ رأی به واحد ثبتی تنظیم و به اداره ثبت اسناد و املاک ارسال می‌نماید و بدین‌شکل رأی به اداره ثبت ابلاغ می‌شود تا اقدام مقتضی برای اجرای رأی در راستای ماده ۳ همان قانون به عمل آید. اداره ثبت اسناد و املاک پس از دریافت نامه و پیوست‌های آن، در اجرای ماده صدرالاشعار، یک برگ آگهی موضوع قانون یادشده و آیین‌نامه آن را که از قبل توسط بایگانی تنظیم شده است، برای انتشار در روزنامه کثیرالانتشار و محلی هم‌زمان و در دو نوبت به فاصله ۱۵ روز می‌فرستد و درخواست ارسال یک نسخه از روزنامه حاوی آگهی یادشده را می‌کند. لازم به ذکر است که برابر ماده ۴ آیین‌نامه اجرایی قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی، صدور سند مالکیت منوط به تأیید صحت انتشار آگهی و عدم وصول اعتراض و یا تعیین تکلیف اعتراض و نیز پرداخت هزینه‌های متعلقه می‌باشد.

در اجرای مواد 52 و 53 آیین‌نامه اجرایی قانون ثبت، معمولاً سازمان ثبت طی بخشنامه‌ای در اواخر بهمن ماه از ادارات کل ثبت استان‌ها نام روزنامه‌های ناشر آگهی‌ها را استعلام می‌نماید تا نشریاتی را که زیر پوشش وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی فعالیت دارند جهت انتخاب روزنامه‌های ناشر آگهی به سازمان ثبت معرفی نمایند. پس از بررسی نهایی، جراید واجد صلاحیت تعیین و قبل از پایان سال، اسامی روزنامه‌های ناشر آگهی‌های هر استان برای سال آینده، در روزنامه‌های کثیرالانتشار درج می‌شود و به اطلاع عموم می‌رسد.

بند پنجم: اعتراض به رأی هیأت

هنگامی که رأیی از هیأت صادر می‌شود ممکن است اشخاص حقیقی یا حقوقی خود را متضرر از رأی بدانند. تفاوتی نمی‌کند که این رأی، مثبت باشد یا منفی؛ ولی آنچه مسلم است اینکه معترض به رأی منفی، همان متقاضی است که نتیجه درخواست و خواسته وی منجر به صدور رأی منفی از سوی هیأت شده است. معترضین به رأی مثبت نیز می‌توانند اشخاص مختلفی باشند از جمله

مجاورین، ثالث، مالک رسمی و ... که هر یک به تفصیل عنوان می‌شود. بر اساس ماده 16 آیین‌نامه اجرایی قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی، «چنانچه آراء هیأت‌ها در حین انشاء دچار سهو قلم و یا اشتباه جزئی گردد و این ایراد خللی به اساس رأی وارد ننماید، هیأت تا قبل از ثبت ملک در دفتر املاک می‌تواند نسبت به تصحیح رأی اقدام نماید. در صورت ثبت ملک در دفتر املاک، مراتب در هیأت نظارت مطرح و اتخاذ تصمیم خواهد شد.» در آیین‌نامه یادشده، اشتباهات به وجود آمده در آرای صادره، اعم از سهو و عمد و همچنین تکلیف بر رسیدگی برای رفع اشتباهات، دقیقاً احصاء نشده است.

گفتار هشتم: هیأت نظارت

هیأت نظارت، یک مرجع اداری است. هرچند در ترکیب اعضای آن یک عضو قاضی حضور دارد، لکن یک مرجع قضایی نمی‌باشد و رسیدگی آن شکلی است نه ماهوی؛ زیرا اگرچه قضات مذکور دارای ابلاغ قضایی هستند، اما در ارتباط با موارد پیش‌بینی شده در حدود صلاحیت هیأت نظارت، رسیدگی آن‌ها اداری می‌باشد. رسیدگی در هیأت نظارت، یا در صورت گزارش و درخواست از طرف ثبت محل و یا در اثر شکایت ذی‌نفع می‌باشد.

بر اساس ماده 25 قانون ثبت (اصلاحی 1351/10/18)، «حدود صلاحیت و وظایف هیأت نظارت بدین قرار است:

1- هرگاه در اجرای مقررات ماده 11 از جهت پذیرفتن تقاضای ثبت اختلافی بین اشخاص و اداره ثبت واقع شود و یا اشتباهی تولید گردد و یا در تصرف اشخاص تراحم و تعارض باشد رفع اختلاف و تعیین تکلیف و یا ابطال و یا اصلاح درخواست ثبت با هیأت نظارت است.

2- هرگاه هیأت نظارت تشخیص دهد که در جریان مقدماتی ثبت املاک اشتباه مؤثر واقع شده آن اشتباه و همچنین عملیات بعدی که اشتباه مزبور در آن مؤثر بوده ابطال و جریان ثبت طبق مقررات تجدید یا تکمیل یا اصلاح می‌گردد.

3- هرگاه در موقع ثبت ملک و یا ثبت انتقالات بعدی صرفاً به علت عدم توجه و دقت نویسنده سند مالکیت و یا دفتر املاک اشتباه قلمی رخ دهد و همچنین در صورتی که ثبت دفتر املاک مخالف یا مغایر سند رسمی یا حکم نهایی دادگاه باشد هیأت نظارت پس از رسیدگی و احراز وقوع اشتباه دستور اصلاح ثبت دفتر املاک و سند مالکیت را صادر خواهد کرد.

4- اشتباهاتی که قبل از ثبت ملک در جریان عملیات مقدماتی ثبت پیش آمده و موقع ثبت ملک در دفتر املاک مورد توجه قرار نگرفته بعداً اداره ثبت به آن متوجه گردد در هیأت نظارت مطرح می شود و در صورتی که پس از رسیدگی وقوع اشتباه محرز و مسلم تشخیص گردد و اصلاح اشتباه به حق کسی خلل نرساند هیأت نظارت دستور رفع اشتباه و اصلاح آن را صادر می نماید و در صورتی که اصلاح مزبور خللی به حق کسی برساند به شخص ذی نفع اخطار می کند که می تواند به دادگاه مراجعه نماید و اداره ثبت دستور رفع اشتباه یا اصلاح آن را پس از تعیین تکلیف نهایی در دادگاه صادر خواهد نمود.

5- رسیدگی به تعارض در اسناد مالکیت کلاً یا بعضاً خواه نسبت به اصل ملک خواه نسبت به حدود و حقوق ارتفاقی آن با هیأت نظارت است.

6- رسیدگی و رفع اشتباهی که در عملیات تفکیکی رخ دهد و منتج به انتقال رسمی یا ثبت دفتر املاک شود با هیأت نظارت است مشروط بر اینکه رفع اشتباه مزبور خللی به حق کسی نرساند.

7- هرگاه در طرز تنظیم اسناد و تطبیق مفاد آن ها با قوانین اشکال یا اشتباهی پیش آید رفع اشکال و اشتباه و صدور دستور لازم با هیأت نظارت خواهد بود.

8- رسیدگی به اعتراضات اشخاص نسبت به نظریه رئیس ثبت در مورد تخلفات و اشتباهات اجرایی با هیأت نظارت است.

تبصره 1 (الحاقی 1351/10/18) - در مواردی که برحسب تشخیص هیأت نظارت مقرر شود که آگهی های نوبتی تجدید گردد ظرف سی روز از تاریخ انتشار آگهی مجدد که فقط یک نوبت خواهد بود معترضین حق اعتراض خواهند داشت.

تبصره 2 (الحاقی 1351/10/18) - در صورتی که اشتباه از طرف

درخواست کننده ثبت باشد هزینه تجدید عملیات مقدماتی ثبت به طریقی که در آیین نامه تعیین خواهد شد به عهده درخواست کننده خواهد بود.

تبصره 3 (الحاقی 1351/10/18) - رسیدگی هیأت نظارت در موارد مذکور در بندهای یک و دو این ماده تا وقتی است که ملک در دفتر املاک به ثبت نرسیده باشد.

تبصره 4 (الحاقی 1351/10/18) - آراء هیأت نظارت فقط در مورد بندهای

یک و پنج و هفت این ماده بر اثر شکایت ذی نفع قابل تجدیدنظر در شورای عالی ثبت خواهد بود ولی مدیر کل ثبت به منظور ایجاد وحدت رویه در مواردی که آراء هیأت های نظارت متناقض و یا خلاف قانون صادر شده باشد موضوع را برای رسیدگی و اعلام نظر به شورای عالی ثبت ارجاع می نماید و در صورتی که رأی هیأت نظارت به موقع اجرا گذارده نشده باشد طبق نظر شورای عالی ثبت به موقع اجرا گذارده می شود.

در مورد ایجاد وحدت رویه نظر شورای عالی ثبت برای هیأت های نظارت لازم الاتباع خواهد بود.

تبصره 5 (الحاقی 1351/10/18) - در مورد بندهای یک و پنج و هفت رأی هیأت نظارت برای اطلاع ذی نفع به مدت بیست روز در تابلوی اعلانات ثبت محل الصاق و سپس به موقع اجرا گذاشته می شود.

وصول شکایت از ناحیه ذی نفع چنانچه قبل از اجرای رأی باشد اجرای رأی را متوقف می نماید و رسیدگی و تعیین تکلیف با شورای عالی ثبت خواهد بود هرگاه شورای عالی ثبت در تجدید رسیدگی رأی هیأت نظارت را تأیید نماید عملیات اجرایی تعقیب می گردد.»

به طور کلی، رسیدگی های هیأت نظارت واجد جنبه ترافعی نبوده و در حد رفع اشتباهات و تشخیص صحت و سقم اقدامات و وجود و تحقق تعارض خلاصه می گردد. به همین جهت می توان تصمیمات هیأت نظارت را تصمیمات شبه قضایی تلقی نمود. در بند 385 مجموعه بخشنامه های ثبتی آمده است: «رؤسای واحدهای ثبتی که به قائم مقامی از طرف هیأت نظارت اختیار اظهار نظر و انشای رأی نسبت به بعضی از اشتباهات ثبتی طبق فهرست مصوبه هیأت نظارت را دارند باید به مسئولیت خطیری

که به عهده آن‌ها محول است توجه داشته و آراء خود را کاملاً با موضوع اشتباه و رأی هیأت نظارت که ضمن این بخشنامه ابلاغ شده تطبیق داده و دستور مقتضی صادر نمایند زیرا مسئولیت این موضوع مستقیماً و بدون پذیرفته شدن هیچ‌گونه عذری متوجه آن‌ها خواهد بود.

در هر مورد که در تطبیق اشتباه با رأی هیأت نظارت کوچک‌ترین اختلاف یا تردیدی به نظر برسد یا مورد اشتباه خارج از موارد مندرج در فهرست مصوبه هیأت نظارت باشد باید کماکان گزارش امر را برای اظهارنظر به هیأت نظارت ثبت منطقه ارسال دارند.

طبق ماده 5 آیین‌نامه اجرایی رسیدگی اسناد مالکیت معارض و هیأت نظارت و شورای عالی ثبت مصوب 1352/2/16، «رأی هیأت نظارت دارای مقدمه‌ای مشتمل بر خلاصه جریان کار و بیان اشکال و موضوع اختلاف بوده و منجز و مستدل و بودن قید و شرط و ابهام صادر می‌شود و چنانچه به اتفاق آراء نباشد نظر اقلیت بهطور مشروح و مستدل در آن قید خواهد شد. و همچنین آراء صادره باید مستند به مواد قانون باشد و در آن صریحاً قید شود که قطعی است یا قابل تجدیدنظر می‌باشد.»

به موجب تبصره 4 ماده 25 اصلاحی قانون ثبت، «آراء هیأت نظارت فقط در مورد بندهای یک و پنج و هفت این ماده بر اثر شکایت ذی‌نفع قابل تجدیدنظر در شورای عالی ثبت خواهد بود ...». لذا در سایر بندهای ماده مذکور، آراء هیأت قطعی است. بند 397 بخشنامه‌های ثبتی، در اجرای تبصره 4 ماده 25 قانون مذکور به شرح ذیل صادر شده است: «با اینکه در قسمت اخیر ماده 5 آیین‌نامه مربوط به اجرای تبصره چهار از ماده 25 اصلاحی و تبصره 2 ماده 144 قانون اصلاحی ثبت¹ مقرر گردیده است در آرای صادره از هیأت‌های نظارت تصریحاً قید

1- ماده 144 (اصلاحی 1351/10/18): با اجرای مقررات اصلاحات ارضی نسبت به هر ملک، تحدید

حدود قطعات مورد تصرف زارعین و یا سهم اختصاصی در صورت تقسیم و یا مستثنیات قانون اصلاحات ارضی فقط با انتشار آگهی الصاقی پس از استعلام از اداره تعاون و امور روستایی محل انجام می‌گیرد. هرگاه املاک مشمول مقررات اصلاحات ارضی متصل به هم باشند، می‌توان تحدید حدود قطعات را ضمن یک آگهی الصاقی انجام داد. در مواردی که مجاور ملک از املاک جزء اموال عمومی باشد، وقت تحدید حدود باید به مرجع صالح ابلاغ شود. عدم حضور نماینده اداره تعاون و امور روستاها

شود که قطعی است یا قابل تجدیدنظر می‌باشد ...». همچنین در ماده 8 آیین‌نامه اجرایی رسیدگی اسناد مالکیت معارض و هیأت نظارت و شورای عالی ثبت مقرر گردیده است: «از هر یک از آراء هیأت نظارت باید یک نسخه به اداره دبیرخانه ثبت کل املاک فرستاده شود.»

گفتار نهم: شورای عالی ثبت

شورای عالی ثبت از جمله مراجع اداری مهمی است که در سازمان ثبت اسناد و املاک تشکیل می‌شود. در ماده 25 مکرر قانون ثبت اسناد و املاک مقرر گردیده است: «مرجع تجدیدنظر نسبت به آراء هیأت نظارت، شورای عالی ثبت خواهد بود که دارای دو شعبه به شرح زیر است:

الف- شعبه مربوط به املاک

ب- شعبه مربوط به اسناد ...»

با توجه به تبصره 4 ماده 25 و ماده 25 مکرر قانون ثبت اسناد و املاک، وظایف و اختیارات شورای عالی ثبت به شرح ذیل می‌باشد:

بند اول: مرجع تجدیدنظر نسبت به آرای هیأت نظارت

لازم به ذکر است که آرائی که قابلیت اعتراض و تجدیدنظر نداشته باشند قابل رسیدگی در شورای عالی ثبت نمی‌باشند. تصمیمات هیأت نظارت به‌جز در مورد بندهای یک و پنج و هفت ماده 25 قانون ثبت، پس از مهلت بیست روز از تاریخ الصاق در تابلوی اعلانات ثبت محل برای اطلاع ذی‌نفع، قطعی است و در شورای عالی ثبت، تجدیدنظر نمی‌شود. همچنین آرای قابل تجدیدنظری که خارج از مهلت قانونی مورد اعتراض ذی‌نفع یا نماینده قانونی وی قرار گیرند، قابل طرح در شورای عالی ثبت نمی‌باشند. بندهای یک و پنج و هفت ماده 25 قانون ثبت که شرح آن در قسمت اختیارات هیأت نظارت مورد بررسی قرار گرفت، قابلیت اعتراض و

و یا نماینده سایر مراجع مانع انجام حدود نخواهد بود.

تجدیدنظر در شورای عالی ثبت را دارا می‌باشند. همچنین در خصوص آرای صادره از هیأت نظارت نسبت به ماده 20 آیین‌نامه اجرایی قانون اصلاح مواد 1 و 2 و 3 قانون ثبت مصوب 1371/1/19 و تبصره 1 و 3 آن، اصلاحی 1381/8/22 قابل اعتراض و تجدیدنظر در شورای عالی ثبت می‌باشد.

بند دوم: ایجاد وحدت رویه

رئیس سازمان ثبت به منظور ایجاد وحدت رویه در مواردی که آرای هیأت‌های نظارت متناقض و یا خلاف قانون صادر شده باشد موضوع را برای رسیدگی و اعلام نظر به شورای عالی ثبت ارجاع می‌نماید.

طبق ماده 15 آیین‌نامه اجرایی رسیدگی به اسناد مالکیت معارض و هیأت نظارت و شورای عالی ثبت، «با صدور دستور طرح موضوع در شورای عالی ثبت اجراء رأی متوقف می‌گردد و هرگاه شورا در تجدید رسیدگی رأی قبلی را تأیید نماید عملیات اجرایی تعقیب خواهد شد.»

بند سوم: اعلام نظر مشورتی

طبق بند 6 آیین‌نامه مربوط به شورای عالی ثبت، شورای عالی ثبت نسبت به اموری که طرح می‌شود، چنانچه نقایصی در مقدمات امر مشاهده نکند نظر خود را اظهار می‌دارد و وجود دعاوی در محاکم مانع رسیدگی نخواهد بود.

نکته: وصول شکایت از ناحیه ذی‌نفع چنانچه قبل از اجرای رأی باشد، اجرای رأی را موقوف می‌نماید و رسیدگی و تعیین تکلیف با شورای عالی ثبت خواهد بود. هرگاه شورای عالی ثبت، در تجدید رسیدگی، رأی هیأت نظارت را تأیید نماید عملیات اجرایی تعقیب می‌شود.

طبق رأی شماره 1399/73/5 هیأت عمومی دیوان عدالت اداری، «با ملاحظه اینکه طبق تبصره دو از بند سه ماده 11 قانون دیوان عدالت اداری [قانون سابق]، صرفاً تصمیمات و آراء دادگاه‌ها و سایر مراجعین قضایی دادگستری و نظامی و دادگاه‌های انتظامی قضات دادگستری و ارتش، قابل شکایت در دیوان

عدالت اداری نمی‌باشد و با عنایت به اینکه آراء صادره از شورای عالی ثبت از جمله آراء دادگاه‌ها و سایر مراجع قضایی دادگستری نمی‌باشد و شرکت قاضی در همان شورا، شورای مرقوم را از شمول دادگاه‌های اداری موضوع بند دو از ماده 11 قانون دیوان عدالت اداری خارج نمی‌نماید، بنابراین دادنامه شماره 1372/6/5-1004 صادره از شعبه 14 دیوان عدالت اداری که متضمن این معنی است، مطابق موازین قانونی تشخیص می‌گردد. این رأی وفق ماده 20 قانون دیوان عدالت اداری در موارد مشابه برای شعب دیوان و سایر مراجع لازم‌الاتباع است.»

بنابراین با توجه به رأی وحدت رویه مذکور و رویه قضایی جاری، هم‌اکنون کلیه آرای هیأت نظارت و شورای عالی ثبت، قابل طرح و رسیدگی در دیوان عدالت اداری کشور است و تاکنون نیز آرای فراوانی در همین ارتباط از سوی دیوان صادره و به مرحله اجرا گذاشته شده است.

گفتار دهم: صلاحیت دادگاه در قلمروی قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی

صلاحیت دادگاه در چهارچوب قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی مشتمل بر دو قسم است: قسم اول مربوط به قبل از اقدام به صدور سند مالکیت می‌باشد و قسم دوم، صلاحیت دادگاه بعد از صدور سند مالکیت است. رسیدگی به اعتراضات نسبت به آرای صادره از هیأت‌های حل اختلاف، از موارد صلاحیت دادگاه قبل از اقدام به صدور سند مالکیت بوده که مطابق ماده 3 قانون یادشده، «... در صورتی که اشخاص ذی‌نفع به آراء اعلام شده اعتراض داشته باشند باید از تاریخ انتشار آگهی و در روستاها از تاریخ الصاق در محل تا دو ماه اعتراض خود را به اداره ثبت محل وقوع ملک تسلیم و رسید اخذ نمایند. معترض باید ظرف یک ماه از تاریخ تسلیم اعتراض مبادرت به تقدیم دادخواست به دادگاه عمومی محل نماید و گواهی تقدیم دادخواست را به اداره ثبت محل تحویل دهد. در این صورت اقدامات ثبت، موکول به ارائه حکم قطعی

دادگاه است. در صورتی که اعتراض در مهلت قانونی واصل نگردد یا معترض، گواهی تقدیم دادخواست به دادگاه عمومی محل را ارائه نکند، اداره ثبت محل باید مبادرت به صدور سند مالکیت نماید. ...» لازم به توضیح است که صلاحیت مرجع قضایی دادگاه‌های عمومی حقوقی در موارد بالا ناظر به حالتی بدیهی است که در مواردی که عدم پذیرش تقاضای متقاضی است که اختلاف در مالکیت ذی‌نفع و متقاضی باشد به علت عدم وجود شرایط قانونی مورد اعتراض می‌باشد رسیدگی به موضوع در صلاحیت دیوان عدالت اداری مستقر خواهد بود.

دسته دوم از موارد صلاحیت دادگاه ناظر به بعد از صدور سند مالکیت می‌باشد؛ زیرا صدور سند مالکیت مانع از مراجعه متضرر به دادگاه نیست. این دعاوی در هر زمانی بعد از صدور سند مالکیت قابل طرح است و صدور سند مالکیت مشمول مرور زمان نخواهد بود. ضمناً در این قسم از دعاوی نیاز به تقاضای ابطال هیأت نیست و در مواردی که خواسته ابطال سند مالکیت باشد، ابطال تصمیم هیأت را هم در بطن خود دارد.

گفتار یازدهم: ضمانت اجرای کیفری تخلف از مقررات قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی

در قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی، در صورت تخلف از مقررات آن از جمله عدم پاسخ استعلام، ضمانت اجرای کیفری مقرر شده است که حاکی از اهتمام قانونگذار در جهت اجرای سریع قانون و تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی فاقد سند رسمی است تا هرچه سریع‌تر اراضی مذکور، با رأی هیأت، دارای سند گردد که به اهم موارد آن اشاره می‌شود:

۱- طبق تبصره ۳ ماده ۲ قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی، «در صورت عدم ارسال پاسخ در مهلت مذکور در تبصره ۲ [یک ماه] یا ارسال پاسخ خلاف واقع، متخلف به انفسال موقت از خدمت دولتی به مدت سه ماه تا یک سال و در صورت تکرار به انفسال دائم از خدمات دولتی محکوم می‌شود» (ظاهراً موضوع در هیأت رسیدگی به تخلفات اداری مطرح

می‌گردد نه دادگاه کیفری که از عبارت «متخلف» در تبصره مذکور و نیز از ماده ۸ قانون یادشده می‌توان این موضوع را استنباط نمود).

۲- طبق ماده ۸ قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی، «... در صورت عدم ارسال پاسخ در مهلت مذکور [دو ماه] یا ارسال پاسخ خلاف واقع، متخلف به انفسال موقت از خدمت دولتی به مدت سه ماه تا یک سال توسط هیأت‌های رسیدگی به تخلفات اداری محکوم می‌شود ...» و ماده ۹ این قانون که تکرار ماده ۸ است، راجع به اراضی موقوفه می‌باشد و ماده ۱۰ همان قانون، مربوط به اراضی مؤسسات و نهادهای عمومی غیردولتی است.

فارغ از موارد مذکور، متضرر از رأی اعم از متقاضی و اشخاص ثالث ذی‌نفع و مجاورین هستند و با توجه به نوع رأی اعم از مثبت یا منفی، می‌توانند اعتراض خود را در راستای ماده ۳ قانون یادشده ارائه نمایند.^۱ متقاضی، با درخواست و ارائه تقاضانامه و تکمیل فرم ثبت نام، خواستار صدور رأی مثبت از هیأت و در پایان، صدور و گرفتن سند مالکیت خود می‌باشد. بدیهی است در صورت نرسیدن به خواسته خود و با بررسی جمیع جهات می‌تواند به رأی صادره اعتراض کند. هرچند در قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی و آیین‌نامه اجرایی آن در خصوص اعتراض به رأی منفی از سوی متقاضی اشاره نشده

۱ - ماده ۳- اداره ثبت اسناد و املاک محل مکلف است آرای هیأت را در دو نوبت به فاصله پانزده روز از طریق روزنامه‌های کثیرالانتشار و محلی آگهی نماید. همچنین این اداره مکلف است در روستاها علاوه بر انتشار آگهی، رأی هیأت را با حضور نماینده شورای اسلامی روستا در محل الصاق نماید. صورت‌مجلس الصاق آگهی با امضای نماینده اداره ثبت اسناد و املاک و نماینده شورای اسلامی روستا در پرونده ضبط می‌شود. در صورتی که اشخاص ذی‌نفع به آرای اعلام شده اعتراض داشته باشند باید از تاریخ انتشار آگهی و در روستاها از تاریخ الصاق در محل تا دو ماه اعتراض خود را به اداره ثبت محل وقوع ملک تسلیم و رسید اخذ نمایند. معترض باید ظرف یک ماه از تاریخ تسلیم اعتراض، مبادرت به تقدیم دادخواست به دادگاه عمومی محل نماید و گواهی تقدیم دادخواست را به اداره ثبت محل تحویل دهد. در این صورت اقدامات ثبت، موکول به ارائه حکم قطعی دادگاه است. در صورتی که اعتراض در مهلت قانونی واصل نگردد یا معترض، گواهی تقدیم دادخواست به دادگاه عمومی محل را ارائه نکند، اداره ثبت محل باید مبادرت به صدور سند مالکیت نماید. صدور سند مالکیت مانع از مراجعه متضرر به دادگاه نیست.

است ولی سکوت قانون، مانع طرح دعوای معترض، در هیأت نمی‌باشد؛ چون وقتی متقاضی با بررسی اسناد و مدارک خود و مطابقت با قانون و تصرفات خود به این نتیجه رسیده که مستحق دریافت سند پیش از آن صدور رأی مثبت می‌باشد، طرح دعوا و احقاق حق در زمره حقوق معترض است (اشخاص ذی‌نفع). از سوی دیگر، اعتراض ثالث یا مجاورین به رأی صادره علی‌القاعده راجع به رأی مثبت است؛ زیرا اعتراض ثالث به رأی منفی و رد درخواست متقاضی اساساً سالبه به انتقای موضوع است؛ چون ثالث، از رأی منفی متضرر نگردیده است. رسیدگی هیأت نفیاً یا اثباتاً به نحو شکلی و ماهوی است. وقتی هیأت در پی درخواست متقاضی اقدام به صدور رأی مثبت مبنی بر صدور سند مالکیت نمود، ممکن است اشخاص ثالث یا مجاورین (اشخاص ذی‌نفع)، صدور رأی و سند را مغایر با حق خود بدانند. لذا با ارائه دلیل و مدرک و در راستای ماده ۳ قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی می‌توانند اعتراض خود را به مراجع ذی‌ربط ارائه نمایند.

در اینجا سؤال اساسی قابل طرح این است که آیا صرفاً «آرای مثبت» نشر آگهی می‌شوند یا ضرورت دارد آرای منفی نیز آگهی شوند؟ بر اساس رویه حاکم بر هیأت‌های حل اختلاف موضوع قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی، صرفاً «آرای مثبت» نشر آگهی می‌شوند. با ملاحظه آگهی‌های مندرج در روزنامه‌های محلی یا کثیرالانتشار، این موضوع قابل اثبات است و قانون در این خصوص ساکت است و در این باره نظر واحدی وجود ندارد که به شرح ذیل استدلال هر یک آورده می‌شود:

نظر اول: منظور مقنن از عبارت «آراء» در صدر ماده ۳ قانون یادشده، ناظر به آرای مثبت است و هرچند در متن قانون، عبارت «آراء» آمده اما با توجه به الفاظ و عبارات و قرائن مذکور و رویه حاکم بر هیأت‌ها، منظور از آن «آرای مثبت» است؛ زیرا در وضعیت صدور «رأی منفی» از ناحیه هیأت، تضییع حقوق اشخاص ثالث سالبه به انتقای موضوع است. بنابراین ضرورتی به نشر آگهی ندارد. مضاف بر اینکه در صورت صدور رأی مثبت بر مبنای احراز مالکانه، در این صورت احتمال ورود ضرر به حقوق اشخاص ثالث متصور بوده و با نشر آگهی، حقوق اشخاص ثالث

تضمین می‌گردد.

نظر دوم: برخی در پاسخ به سؤال مذکور عنوان نموده‌اند که ممکن است شخص از رأی منفی هیأت متضرر گردد و ضرر، منتفی نیست و نشر آگهی موجب اطلاع اشخاص ثالث از نتیجه تصمیم هیأت می‌گردد والا رأی، بدون ابلاغ می‌ماند که مذاق قانونگذار با رأی بدون ابلاغ سازگاری ندارد.

در مورد مدت اعتراض به رأی هیأت، به نظر می‌رسد با توجه به شرح استدلال مذکور، مدت اعتراض قید شده در ماده ۳ قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی، مختص به اعتراض شخص ثالث ذی‌نفع به صدور رأی مثبت می‌باشد. وقتی رأی از هیأت صادر و به اداره ثبت ارسال شد اداره ثبت محل، رأی هیأت را در دو نوبت به فاصله ۱۵ روز از طریق روزنامه‌های کثیرالانتشار و محلی آگهی می‌نماید و چنانچه آرای صادره راجع به املاکی باشد که در روستاها قرار دارند اداره مکلف است در روستاها علاوه بر انتشار آگهی، رأی هیأت را با حضور نماینده شورای روستا، در محل الصاق کند. چنانچه اشخاصی به آرای صادره آگهی اعتراض داشته باشند می‌توانند و باید از تاریخ انتشار آگهی و در روستاها از تاریخ الصاق در محل تا دو ماه اعتراض خود را به اداره ثبت محل وقوع ملک تسلیم و رسید اخذ نمایند. پس از تسلیم اعتراض بایستی ظرف یک ماه از تاریخ تسلیم اعتراض، دادخواست اعتراض به رأی هیأت را به دادگاه محل تقدیم کنند و گواهی تقدیم دادخواست را به اداره ثبت محل تحویل دهند. پس معترض اعتراض خود را در دو مرحله به انجام می‌رساند: نخست از تاریخ انتشار یا الصاق حسب مورد به مدت دو ماه اعتراض خود را به اداره ثبت محل تسلیم می‌کند. سپس دادخواست اعتراض به رأی هیأت را ظرف یک ماه از تاریخ تسلیم اعتراض به دادگاه محل تقدیم می‌دارد در این صورت تا صدور حکم قطعی از مرجع قضایی، اقدامی از سوی اداره ثبت متصور نمی‌باشد.

شاید با توجه به اینکه رأی از سوی هیأت صادر می‌شود، این موضوع به ذهن اشخاص متبادر می‌شود که اعتراض به رأی نیز باید مانند آرای مراجع قضایی که به مرجع صادرکننده رأی ارائه می‌گردد، به هیأت صادرکننده رأی تسلیم شود؛ ولی

چه در قانون قبلی (ماده 147) و چه در قانون مورد بحث، اعتراض تقدیم هیأت نمی‌گردد بلکه، هم در قانون گذشته و هم برابر ماده ۳ این قانون، اعتراض به رأی هیأت به اداره ثبت محل تسلیم خواهد شد و در تکمیل این اعتراض، ظرف یک ماه دادخواست مربوط، به مرجع قضایی تقدیم خواهد شد، ولی چنانچه معترض نتواند در تاریخ و مواعد مقرر اعتراض خود را به اداره ثبت تسلیم کند و یا در تاریخ مقرر نتواند دادخواست را تقدیم دادگاه کند اداره ثبت، سند مالکیت را برای ذی‌نفع صادر خواهد نمود و صدور سند مانع مراجعه متضرر به مراجع قضایی نخواهد شد و معترض می‌تواند با طرح دعوا در دادگاه نسبت به احقاق حق خود اقدام کند.

با عنایت به اینکه نحوه و مرجع اعتراض متفاوت است، لذا از نظر شکلی نیز نحوه اعتراض معترض متفاوت می‌باشد. اعتراضی که در موعد دو ماه از تاریخ انتشار آگهی و یا الصاق رأی، به اداره ثبت تسلیم می‌شود به شکل درخواست و در برگه‌های عادی یا نمونه فرم‌هایی که ممکن است ادارات ثبت به سلیقه خود در جهت ایجاد رویه واحد تهیه نموده‌اند، صورت گیرد و معترض به همراه اسناد و مدارک و مستندات، به اداره ثبت تسلیم می‌کند؛ یعنی مرجع آن، اداره ثبت محل است؛ ولی اعتراضی که در موعد یک ماه از تاریخ تسلیم اعتراض بایستی به مرجع قضایی تقدیم شود الزاماً به شکل دادخواست بوده و بایستی در برگ دادخواست و رعایت تشریفات آیین دادرسی مدنی انجام پذیرد (ماده ۴۸ قانون آیین دادرسی مدنی) و مرجع صالح جهت رسیدگی به اعتراض، دادگاه عمومی محل وقوع ملک است.

فصل سوم: بخشنامه‌های اختصاصی موضوع قانون تعیین

تکلیف وضعیت ثبتی اراضی

وساختان‌های فاقد سند رسمی

در خصوص آرائی که قبلاً صادر و تاکنون اجرا نشده از سوی هیأت‌های موضوع قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی بلامانع می‌باشد.

بخشنامه نحوه رد تقاضاهای قانون تعیین تکلیف که مورد تأیید قرار نگرفته شماره 38783 - 1393/03/13

در اجرای مفاد ماده پنج آیین‌نامه قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی، دبیران هیأت مکلفند پرونده‌هایی را که پس از 2 بار اعلام، رفع نقص نشده، به مدت 3 ماه بایگانی نمایند (اقدام بایگانی) و پرونده‌هایی را که مدت 3 ماه بایگانی شده و به رغم اطلاع‌رسانی به متقاضی و حصول اطمینان از ابلاغ آن اقدامی در جهت رفع نواقص صورت نگرفته، با دستور هیأت رد درخواست نمایند (اقدام رد درخواست). همچنین به منظور امضاء رد درخواست توسط دبیر هیأت، به نحوی که در راهنمای برنامه توضیح داده شده، در فرم «تخصیص هیأت به نوع اقدام» امضاء جهت اقدام بایگانی و رد درخواست برای دبیر هیأت توسط مدیر سیستم تعریف شود.

بخشنامه صلاحیت هیأت‌های قانون تعیین تکلیف شماره 93/93366 - 1393/06/11

احتراماً، عطف به نامه شماره 93/106/3588 - 1393/02/15 و پیرو رونوشت گزارش وارده به شماره 93/50612 - 1393/04/02 این اداره کل بدین‌وسیله اعلام می‌گردد: مراتب به استحضار معاونت محترم امور املاک سازمان ثبت رسید و ایشان مقرر فرمودند: «از آنجا که قانون در رابطه با از بین رفتن اسناد، مدارک ثبتی است آن دسته از املاک که فاقد سابقه ثبت می‌باشد بایستی از طریق قانون ثبت اقدام و اظهارنامه پذیرفته شود و آن املاکی که مالکین متقاضی قانون تعیین تکلیف ... هستند این قانون استثنایی ندارد می‌توانند هیأت‌ها رسیدگی نمایند.» لذا مراتب جهت استحضار و هرگونه اقدام قانونی تقدیم گردد.

بخشنامه احراز مالکیت موضوع قانون تعیین تکلیف

احتراماً، بازگشت به نامه شماره 113/13758 - 1392/08/21 در ارتباط با سؤالات مطرح شده در خصوص نحوه اجرای قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی به استحضار می‌رساند اگرچه با توجه به استقلال هیأت‌ها تصمیم‌گیری در این گونه موارد به عهده هیأت است، مع‌الوصف در خصوص موارد اعلامی نظریه مشورتی این اداره کل به شرح زیر اعلام می‌گردد: در رابطه با بند یک با عنایت به اینکه محور رسیدگی در صدور رأی هیأت‌ها، احراز تصرفات مالکانه و بلامعارض متقاضی است، در صورتی که تصرفات متقاضی توسط کارشناسان احراز شود و به تأیید اعضای هیأت برسد و سلسله‌ای امدادی املاک خریداری به مالک رسمی منتهی شود قابل صدور رأی می‌باشد، بنابراین صدور رأی هیأت منوط به احراز تصرفات مالکانه و بلامعارض متقاضی و ارائه مدارک نقل و انتقال عادی انجام شده نیست. چنانچه تصرفات مالکانه و بلامعارض متقاضی برای هیأت محرز شود، هیأت می‌تواند پس از انجام تحقیقات محلی و عنداللزوم بررسی از مطلعین محلی و یا شهادت شهود به موضوع رسیدگی و اتخاذ تصمیم نماید. در خصوص بند 2 مفاد ماده یک قانون، خریداران عادی در املاک دارای سابقه ثبتی و مالکین رسمی مشاعی را شامل می‌شود. در رابطه با بند 3 به نحوی که در قانون تصریح شده مفاد رأی باید در روزنامه کثیرالانتشار و محلی منتشر شود و حتی‌المقدور سعی شود به طور همزمان انجام شود و اما در صورت درج در دو زمان متفاوت از لحاظ اعتراض هر یک تابع زمان خود خواهد بود.

بخشنامه اجرای آرای مربوط به مقررات ماده ۱۴۷ قانون ثبت توسط هیأت قانون تعیین تکلیف شماره 93/28106 - 1393/02/27

احتراماً، در رابطه با سؤالات مطرح شده مبنی بر نحوه رسیدگی به آرای مربوط به مقررات ماده ۱۴۷ قانون ثبت که قبلاً صادر شده و به دلیل وقوع اشتباه تاکنون منجر به ثبت در دفتر املاک و صدور سند مالکیت نشده است با توجه به اینکه هیأت‌های موضوع قانون فوق لغو شده است بنابراین رسیدگی و اتخاذ تصمیم

بخشنامه نحوه اصلاح تقاضای قانون تعیین تکلیف توسط دبیران هیأت‌ها

شماره 103417 - 1393/06/29

با عنایت به بخشنامه شماره 91/192101 - 1391/10/03 سازمان به منظور جلوگیری از بروز سوءاستفاده‌های احتمالی، چنانچه اعمال تغییر موجب شود نام متقاضی و یا ملک به صورت کامل تغییر یابد، تأیید آن توسط دبیر هیأت امکان‌پذیر نمی‌باشد همچنین با اضافه نمودن فیلد توضیحات در سامانه قانون تعیین تکلیف جهت درج نواقص موجود در پرونده‌هایی که تأیید شده‌اند، ترتیبی اتخاذ شده تا در موارد خاص که موارد اشتباه توسط دبیر هیأت قابل اصلاح می‌باشد، نواقص جزئی توسط دبیر هیأت در قسمت توضیحات درج و درخواست متقاضی مورد تأیید قرار گیرد.

بخشنامه نحوه رسیدگی به درخواست متقاضی قانون تعیین تکلیف به نام

ورثه شماره 189230 - 1392/11/07

1. در صورتی که هنگام رسیدگی متقاضی فوت نماید ادامه عملیات به نام وراثت قانونی متقاضی با ارائه مدارک و مستندات قانونی بلامانع می‌باشد.
2. روزنامه محلی مختص یک یا چند منطقه جغرافیایی بوده و کثیرالانتشار تلقی نمی‌گردد.
3. پس از صدور رأی ترجیحاً پرونده‌ها در بایگانی هیأت ضبط شود.
4. چنانچه رأی هیأت در حوزه ثبتی دیگری صادر گردد اعتبار قانونی ندارد.

بخشنامه نحوه ابطال متن در سامانه قانون تعیین تکلیف شماره 207575

- 1392/12/06

احتراماً، در رابطه با تقاضاهای واصله در اجرای قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی که به تأیید دبیر هیأت رسیده و در بررسی بعدی اشتباه در سامانه ثبت شده، مطابق تصمیمات متخذه در کارگروه

فناوری اطلاعات بایستی بدو دبیر مراتب را به هیأت گزارش و پس از جلب نظر مدیر کل استان با انتخاب گزینه ابطال متن توسط مدیر سیستم موجبات ثبت مورد صحیح فراهم خواهد شد.

بخشنامه نحوه اقدام از طریق سامانه جامع املاک شماره 93/142904 -

1393/09/08

احتراماً، در رابطه با سؤالات و ابهامات مطرح شده مربوط به نحوه اقدام از طریق سامانه جامع املاک دستور فرمایید به شرح زیر اقدام گردد:

1- در رابطه با سهام عرصه و اعیان در مواردی که وراثت درخواست صدور سند مالکیت سهم‌الارثی می‌نمایند و یا اینکه سند مالکیت سهم‌الارثی برای وراثت صادر شده و درخواست تعویض سند مالکیت را دارند، واحد ثبتی موظف است با ایجاد دسترسی از طریق اداره کل ثبت اسناد و املاک استان عبارت «استثناء» را حذف و در سند مالکیت جدید میزان سهم مالکین از عرصه و اعیان را به صورت متن سهم درج نموده و برای زوجه گواهی مالکیت صادر نماید.

2- هرگاه مالکین در اجرای مقررات ماده ۱۰۵ آیین‌نامه قصد پرداخت بهای ثمن اعیانی را دارند پس از طی تشریفات قانونی سند مالکیت جدید با حذف موارد استثناء صادر و تسلیم خواهد شد.

3- چنانچه تقاضای صدور سند مالکیت سهم‌الارثی شود، لازم است برای زوجه مطابق گواهی انحصار وراثت گواهی بهای ثمن یا ربع عرصه و اعیان صادر و اسناد مالکیت سایر وراثت را با تعیین سهام عرصه و اعیان صادر نمایند.

4- چنانچه اسناد مالکیت مالکین به صورت سهم‌الارثی صادر و تسلیم شده و در حال حاضر قصد انجام معامله را دارند، پاسخ استعلام مالکیت مالکین از طریق سامانه مطابق مقررات به دفترخانه ارسال و وضعیت ثبتی ثمن یا ربع اعیانی نیز جهت درج در سند انتقال به دفترخانه ارسال خواهد شد.

5- در رابطه با انتقالات اجرایی و انتقالات موضوع قانون تعیین تکلیف لازم

است سردفتر بدو اطلاعات موردنیاز را از واحد ثبتی اخذ، سپس از طریق سامانه املاک به صورت الکترونیکی استعلام نماید.

۶- در خصوص املاکی که سند مالکیت آن به نام مورث صادر شده، به دلیل عدم امکان انتقال سیستمی ملک توسط ورثه، صدور سند مالکیت سهمی به نام وراث قبل از انتقال رسمی الزامی است.

۷- در مواردی که ملک به صورت سهمی است لازم است در پاسخ استعلام جزء و کل درج شود.

۸- در خصوص املاکی که مساحت مندرج در سند مالکیت با مساحت نقشه مطابقت ندارد تمهیدات لازم فراهم شده تا ارسال پاسخ استعلام توسط سامانه امکان پذیر شود.

بخشنامه لزوم استعلام سابقه ملی یا موات بودن اراضی دولتی قبل از

طرح در هیأت شماره 95/106778 - 1395/05/24

احتراماً، به استحضار می‌رساند قبلاً به موجب بخشنامه شماره 92/168008 - 1392/09/30 مقرر گردیده، تقاضاهایی که در اجرای مقررات قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی پذیرفته شده و به دلیل عدم درج شماره پلاک ثبتی، امکان استعلام وضعیت ثبتی از واحد ثبتی مقدور نمی‌باشد، با هدف تسهیل در امور مراجعین، بدو موضوع در هیأت مطرح و پس از انجام کارشناسی و تعیین پلاک ثبتی، وضعیت ثبتی ملک استعلام گردد. لذا با توجه به اینکه مفاد بخشنامه فوق قابل تسری به اراضی ملی موات و دولتی نمی‌باشد، بنابراین در خصوص اراضی ملی، دولتی و موات موضوع ماده 2 قانون فوق دبیران هیأت‌ها مکلفند در اجرای تبصره 1 ماده 2 قانون بدو مراتب را از واحد ثبتی پرسش و پس از وصول پاسخ مراتب را به هیأت گزارش نمایند.

بخشنامه صدور اسناد مالکیت بر اساس نقشه کاداستر شماره 98/238067

1398/12/06 -

احتراماً، به آگاهی می‌رساند با تصویب قانون حدنگار «کاداستر» واحدهای ثبتی مکلف گردیده‌اند، اسناد مالکیت را بر اساس نقشه کاداستر صادر نمایند. گزارشات دریافتی از کارشناسان اعزامی به واحدهای ثبتی حاکی است: بعضاً گزارشات کارشناسی مربوط به ارجاعات هیأت‌های موضوع قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی و قانون الحاق موادی به قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن، مستند به نقشه شمیم تنظیم و ارائه نمی‌گردد و پس از رسیدگی و صدور رأی توسط هیأت‌ها به دلیل مغایرت آراء صادره با ابعاد صحیح ملک، به ناچار رؤسای واحدهای ثبتی مبادرت به اعزام نماینده و نقشه‌بردار به محل می‌نمایند. با توجه به اینکه عدم توجه به این مهم باعث تأخیر در ارائه خدمات ثبتی و ایجاد نارضایتی در مراجعین می‌گردد و با عنایت به اینکه دستورالعمل مربوط به استاندارد تهیه نقشه کاداستر (شمیمی) طی شماره 98/138597 - 1398/07/20 به واحدهای ثبتی ابلاغ و تهیه نقشه مطابق با استانداردهای کاداستر الزامی شده و مقرر گردیده، نقشه مربوط به کلیه عملیات ثبتی مطابق و منطبق با استاندارد کاداستر تنظیم گردد. بنابراین تنظیم هرگونه گزارش مستند به نقشه‌های مغایر با دستورالعمل تهیه نقشه کاداستر خلاف مقررات می‌باشد. لذا مراتب به اعضای محترم هیأت‌های موضوع قانون ابلاغ و تأکید گردد، هیأت‌ها مستند به نقشه استاندارد کاداستر پس از جانمایی موقعیت ملک در سامانه کاداستر اقدام به صدور رأی نمایند. انتظار می‌رود شخصاً بر اجرای مفاد دستورالعمل فوق نظارت دقیق و مستمر نموده و نتیجه را هر سه ماه گزارش نمایید.

تفاهم‌نامه در جهت تسریع در ثبت اراضی کشاورزی

در راستای تسریع در امور ثبت اراضی کشاورزی، دستورالعمل اجرایی به شماره 99/93757 مورخ 1399/5/29 موضوع تفاهم‌نامه شماره 99/3323 مورخ 1399/1/17 فی‌مابین سازمان ثبت اسناد و املاک کشور با وزارت جهاد کشاورزی نحوه اقدام جهاد کشاورزی در مورد ارسال اطلاعات مکانی و توصیفی اراضی کشاورزی و نحوه اقدام و تکالیف واحدهای ثبتی در خصوص انجام مراحل تثبیت و

صدور سند حدنگار در دو فصل و به شرح زیر تعیین می‌گردد.

فصل اول - تکالیف و وظایف مدیریت جهاد کشاورزی شهرستان

الف - پذیرش درخواست صدور سند مالکیت زارعین مشمول قوانین و مقررات اصلاحات ارضی/کشت موقت، وراث قانونی و یا خریداران از مشارالیه‌ها اعم از سند رسمی یا عادی.

1- در خصوص آن دسته از زارعینی که سند انتقال نسقی یا بیع شرط آنان تاکنون صادر نشده، مدیریت جهاد کشاورزی با اولویت نسبت به اجرای امور باقی‌مانده برای زارعین مشمول یا وراث قانونی آنان اقدام نماید.

2- در خصوص آن دسته از زارعینی که سند انتقال نسقی یا بیع شرط آنان صادر شده است اقدامات زیر توسط مدیریت جهاد کشاورزی جهت معرفی به واحد ثبتی محل الزامی می‌باشد:

1-2- معرفی و ارائه اراضی نسقی توسط زارع یا بهره‌بردار اعم از اصلاحات ارضی یا کشت موقت و تکمیل فرم‌های مربوطه.

2-2- کنترل و تأیید محدوده مورد درخواست ارائه شده زارع یا بهره‌بردار بر روی نقشه کاداستر پلاک توسط رئیس اداره امور اراضی شهرستان مربوطه.

3-2- تأیید صورت‌جلسه محل نسق اولیه زارعین اصلاحات ارضی یا کشت موقت توسط مجاورین، شورای اسلامی محل و مرکز خدمات جهاد کشاورزی.

4-2- کنترل و تأیید میزان نسق زارع صاحب نسق یا کشت موقت با توجه به فرم‌های مربوطه توسط رئیس اداره امور اراضی شهرستان و مشخص نمودن قطعه یا قطعات نسقی زارع مشمول در نقشه کاداستر پلاک.

تبصره 1- در خصوص وراث زارع مشمول، ارائه گواهی حصر وراثت و تصویر سند انتقال نسقی یا بیع شرط توسط متقاضی الزامی است.

تبصره 2- در خصوص آن دسته از متقاضیانی که تمام یا قسمتی از نسق اولیه زارعین مشمول را با سند رسمی خریداری نموده‌اند، ارائه تصویر سند رسمی خریداری شده به همراه تصویر مصدق سند انتقال نسقی زارع الزامی می‌باشد.

تبصره 3- در خصوص آن دسته از متقاضیانی که تمام یا قسمتی از نسق اولیه زارعین مشمول را با سند عادی خریداری نموده‌اند بر اساس بند 3-3-2 از قسمت (الف) تفاهم‌نامه اقدام و مدیریت جهاد کشاورزی موظف است در زمان هدایت متقاضی به دبیرخانه قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی ساختمان‌ها و اراضی فاقد سند رسمی شماره اسناد نسقی زارعین صاحب نسق یا زارعین بیع شرط کشت موقت را از دفترخانه عامل اخذ و به منظور قید خروجی سند نسقی یا بیع شرط به واحد ثبتی شهرستان اعلام نماید.

تبصره 4- مدیریت جهاد کشاورزی ملزم به اعمال شیوه‌نامه مالی موضوع ماده 9 آیین‌نامه اجرایی ماده 54 قانون رفع موانع تولید می‌باشد.

ب- پذیرش درخواست صدور سند مالکیت مالکین مشمول قوانین و مقررات اصلاحات ارضی/کشت موقت، وراث قانونی آنان یا خریداران از آنان در اجرای بند (4) قسمت الف تفاهم‌نامه صدرالاشاره در قالب تکمیل فرم درخواست صورت می‌پذیرد.

ج- مدیریت جهاد کشاورزی شهرستان موظف است پس از طی مراحل بندهای (الف) و (ب) نسبت به معرفی ذی‌نفعان جهت انجام تشریفات ثبتی و صدور سند مالکیت مطابق فرم مربوطه اقدام نماید.

تبصره - آن دسته از متقاضیانی که درخواست صدور سند از طریق قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی را دارند، بر اساس ضوابط و مقررات مربوطه با رعایت تبصره 3 ذیل بند 4-2 اقدام می‌گردد.

فصل دوم - تکالیف واحدهای ثبتی در خصوص نحوه اجرای تفاهم‌نامه

الف - مدارک لازم ضمیمه پرونده تشکیل

1- معرفی‌نامه از طرف مدیریت جهاد کشاورزی شهرستان بر اساس فرم‌های مربوطه

2- سند اصلاحات ارضی/کشت موقت (بنچاق تنظیمی) در دفاتر اسناد رسمی به نام شخص معرفی شده و فرم‌های تکمیل شده توسط مدیریت جهاد کشاورزی شهرستان

3- تصویر سند رسمی خریداری نسق/بیع شرط به همراه تصویر سند برابر اصل اسناد مذکور

4- نقشه استاندارد کاداستر ملک مورد درخواست مطابق تفاهم‌نامه

ب- تشکیل کارگروه

1- کارگروه استان: با عضویت معاون امور املاک و کاداستر، رئیس اداره کاداستر، رئیس اداره بازرسی ثبت استان و مدیر امور اراضی استان یا معاون مربوطه به همراه رئیس اداره ساماندهی با هدف اعمال نظارت دقیق بر نحوه اجرای دستورالعمل و ارائه گزارش به مدیران کل ثبت و امور اراضی استان تشکیل می‌شود.

2- کارگروه شهرستان: با مسئولیت رؤسای ادارات ثبت اسناد و املاک و مدیریت جهاد کشاورزی شهرستان با عضویت نمایندگان آن‌ها با هدف بررسی اولیه درخواست‌های واصله، از طرف جهاد کشاورزی (متقاضیان) و تطبیق مراتب با سوابق مشمول این دستورالعمل، پیگیری جهت تثبیت و مختومه نمودن پرونده‌ها تشکیل می‌شود.

ج- نحوه اقدام پس از تأیید کارگروه شهرستان

1- واحدهای ثبت اسناد و املاک برابر مواد (142 الی 144) الحاقی و تبصره‌های ذیل آن مصوب 1351/10/18 اقدام می‌نمایند.

2- چنانچه به هر دلیل پرونده ارسالی مشمول بند یک نباشد در اجرای قانون صدور اسناد مالکیت اراضی مشمول اصلاحات ارضی در روستاها و شهرهای مشمول مصوب 11 مهر ماه 1372 و آیین‌نامه مربوط اقدام خواهد شد.

3- نسبت به اراضی و املاکی که تاکنون ثبت دفتر املاک نشده است نحوه اقدام نسبت به اراضی جاری و مجهول‌المالک که ثبت نشده و یا فاقد سابقه ثبت می‌باشد (مجهول‌المالک) که در اجرای مقررات قانون اصلاحات ارضی به زارعین واگذار شده، نیازی به تقاضای ثبت از طرف منتقل‌الیه نداشته و واحد ثبتی بر اساس انتقالات صورت گرفته پرونده به نام هر یک از خریداران تشکیل داده و اعم از اینکه ملک به صورت مشاع یا مفروز به زارع منتقل شده باشد بدون انتشار آگهی نوبتی، حصه متصرفی زارع را تحدید و پس از تثبیت در سامانه جامع کاداستر نسبت به صدور سند مالکیت آن اقدام می‌نماید. مستفاد از ماده 144 الحاقی به قانون ثبت، با اجرای مقررات اصلاحات ارضی نسبت به هر ملک، تحدید

حدود قطعات مورد تصرف زارعین و یا سهم اختصاصی مالک، در صورت تقسیم و یا مستثنیات قانون اصلاحات ارضی صرفاً با انتشار آگهی الصاقی صورت خواهد پذیرفت. لازم به ذکر است در صورت وصول هرگونه اعتراض یا اختلاف، مرجع رسیدگی برابر ماده 145 الحاقی، با هیأت تشخیص خواهد بود.

4- چنانچه نحوه اقدام واحد ثبتی در خصوص اراضی و املاک دارای سابقه ثبتی مشمول اصلاحات ارضی شش دانگ پلاک اولیه محدوده اقدام، مسبوق به سابقه ثبت در دفتر املاک باشد و سپس مشمول اجرای مقررات اصلاحات ارضی/ کشت موقت گردیده و سند رسمی مشاعی تنظیم شده باشد در این صورت نسبت به حدود و مشخصات اولیه تطبیقات مقتضی معمول و پس از داده‌آمایی در بانک جامع املاک، نسبت به تثبیت قطعات اقدام و سند مالکیت صادر می‌نمایند، بدیهی است خروجی مطابق سامانه جامع املاک خواهد بود.

واحدهای ثبتی مکلفند، ضمن تطبیق نقشه ارائه شده با کد منحصر به فرد با محدوده اراضی کشاورزی موجود در محل، نسبت به جانمایی و تثبیت در سامانه جامع کاداستر اقدام نمایند.

5- نحوه رسیدگی به درخواست متقاضیان دارای سند عادی به عنوان قائم‌مقام زارع صاحب نسق مشمول: پس از ثبت نام در سامانه الکترونیکی و ارائه مستندات مثبت در اجرای قانون و مقررات اصلاحات ارضی، قانون تعیین تکلیف اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی، در راستای تفاهم‌نامه اخیر سازمان ثبت و سازمان امور اراضی، هیأت‌های مستقر در واحدهای ثبتی مکلفند پس از مکاتبه با متولی امر (جهاد کشاورزی) و اخذ تأییدیه میزان نسق در اجرای مقررات تبصره 2 ماده 6 قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی اقدام قانونی معمول و پس از صدور رأی و سند مالکیت مراتب را جهت درج در سوابق و اسناد اصلاحات ارضی به امور اراضی اعلام نمایند.

1-5- دبیر هیأت حل اختلاف قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ... مستقر در واحدهای ثبتی مکلف است پس از دریافت گزارش کارشناسی حداکثر ظرف 5 روز کاری نسبت به استعلام موضوع ماده 8 قانون مذکور اقدام نمایند و

مدیریت‌های جهاد کشاورزی (ادارات امور اراضی) نیز مکلفند پاسخ استعلام مربوطه را حداکثر ظرف مدت یک ماه از تاریخ دریافت ارسال نمایند.

6- واحدهای ثبتی مکلفند مراتب صدور سند مالکیت اراضی را در سند بنچاق زارع صاحب نسق با رنگ قرمز منعکس و قید خروجی نمایند. سپس مراتب صدور سند مالکیت را با قید شماره نسق، جهت درج در سوابق و اسناد اصلاحات ارضی به مدیریت جهاد کشاورزی (ادارات امور اراضی) شهرستان مربوط اعلام نمایند.

7- واحدهای ثبتی مکلفند با صدور سند مالکیت جهت اراضی مذکور در خصوص قبوض اقساطی اسناد اصلاحات ارضی تعیین تکلیف نمایند. با ایجاد و راهاندازی سامانه الکترونیکی ارسال مکاتبات مابین ثبت اسناد و جهاد کشاورزی به صورت الکترونیکی الزامی خواهد بود.

این دستورالعمل بر اساس مفاد مواد 142 الی 145 الحاقی به قانون ثبت، ماده قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی، مالکیت اراضی مشمول اصلاحات ارضی در شهرها و روستاهای مشمول و آیین‌نامه قوانین موصوف و تفاهم‌نامه سازمان ثبت اسناد و املاک و امور اراضی کشور و فاقد سند رسمی بخشنامه شماره 53/020/377011 مورخه 1398/6/4 ریاست محترم سازمان امور اراضی کشور و اصلاحیه 53/020/402943 مورخه 1398/12/27 تهیه و تدوین گردیده و برای کلیه ادارات ثبت اسناد و املاک و جهاد کشاورزی (امور اراضی) لازم‌الاتباع می‌باشد.

1- اراضی کشاورزی، باغات و ساختمان‌هایی که دارای سابقه ثبت، به نام اشخاص است و متقاضی همه یا قسمتی از آن را به صورت عادی خریداری نموده و موفق به اخذ سند مالکیت نشده است.

2- املاکی که دارای سابقه ثبت است و متقاضی مالک رسمی مشاعی است و تصرفات وی در محل مجزا شده و به دلیل عدم دسترسی به سایر مالکین مشاعی، موفق به اخذ سند مالکیت شش دانگ نشده است.

3- املاکی که عرصه آن وقف است و متقاضی عرصه را با حق احداث اعیانی اجاره نموده و موفق به اخذ سند مالکیت اعیانی نشده است.

ب- اراضی و املاکی که مشمول قانون مذکور نمی‌باشد عبارت است از:

1- اراضی ملی، موات و اراضی و املاک متعلق به دولت و مؤسسات دولتی.

2- اراضی و املاکی که فاقد سابقه ثبت است.

3- املاک فاقد بنا، اعم از اینکه محصور یا غیرمحصور باشد.

4- اراضی و املاکی که مالک رسمی آن فوت نموده و متقاضی جهت انتقال رسمی ملک، به ورثه دسترسی داشته و امکان انتقال رسمی آن از طریق دفاتر اسناد رسمی وجود دارد.

برای ثبت درخواست در این سامانه مراحل زیر باید انجام شود:

مرحله اول: انجام امور مقدماتی

ضلعی و قیاسی به شرح زیر می‌باشد:

مطابق ماده ۲۱۷۱۳۲۸۰۱۷۰۰۹

شکل 1- مراحل انجام امور مقدماتی

* متقاضیان گرامی می‌توانند بدون مراجعه به بانک و با استفاده از امکان پرداخت

راهنمای کاربری سامانه ثبت الکترونیکی پذیرش درخواست صدور سند مالکیت موضوع قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی



سامانه ثبت الکترونیکی پذیرش درخواست صدور سند مالکیت در راستای اجرای قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی و به منظور دسترسی آسان متقاضیان جهت ارائه درخواست صدور سند مالکیت و اطلاع‌رسانی‌های بعدی آن فراهم شده است و از طریق سامانه پذیرش الکترونیکی تقاضاها به نشانی www.sabtemellk.ir یا درگاه (پرتال) سازمان به نشانی www.ssaa.ir قابل دستیابی است.

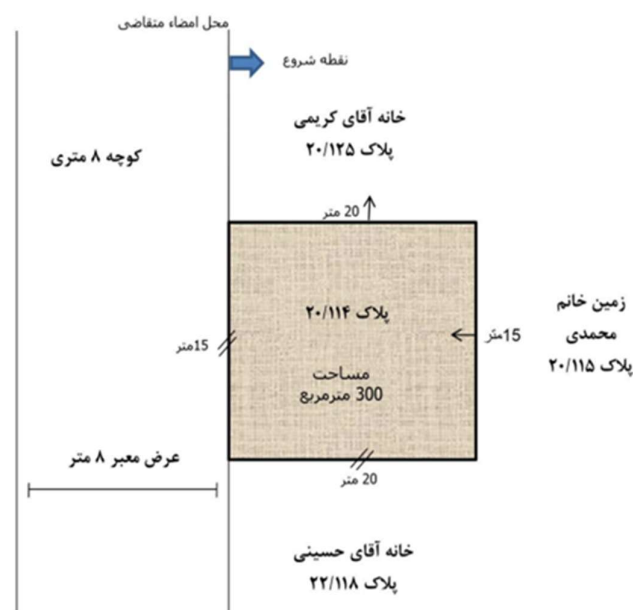
افراد واجد شرایط زیر می‌توانند از طریق این سامانه، درخواست صدور سند مالکیت نمایند:

الف- املاکی که متقاضی می‌تواند به استناد قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی، تقاضای صدور سند مالکیت نماید به شرح زیر است:

گواهی تعیین مختصات ملک

نمونه تکمیل شده

مختصات تقریبی UTM وسط ملک		
51.354788	(طول جغرافیایی بر حسب درجه) λ	
34.254687	(عرض جغرافیایی بر حسب درجه) φ	
شماره ضلع گردش در جهت ساعت	طول افقی	حد فاصل / مجاور
1	به طول 20 متر	به دیوار خانه آقای کریمی پلاک 20/125
2	به طول 15 متر	دیواربست به زمین خانم محمدی پلاک 20/115
3	به طول 20 متر	دیوار اشتراکی است به خانه آقای حسینی پلاک 22/118
4	به طول 15 متر	در و دیواربست به کوچه 8 متری
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
در صورتیکه ملک بیش از 12 گوشه داشت ، با ایجاد سطر در همین محل و درج شماره نقطه مختصات را وارد نمایند.		



شکل 5- نمونه تکمیل شده گواهی تعیین مختصات ملک

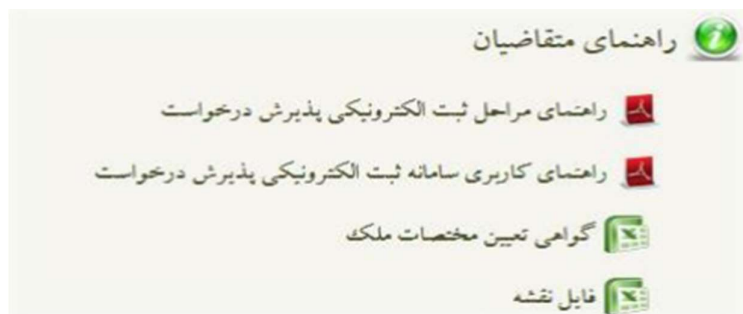
1- صفحه اصلی

در صفحه اصلی سامانه، متقاضی به بخش‌های مختلف سامانه هدایت می‌شود. جزئیات این صفحه در ادامه آمده است:



شکل 6- گزینه‌های صفحه اصلی

1-1- راهنمای متقاضیان



شکل 7- گزینه‌های راهنمای متقاضیان

راهنمای متقاضیان دارای ۴ بخش به شرح زیر است که در هنگام کلیک کردن بر روی راهنمای متقاضیان نمایش داده می‌شود:

راهنمای ثبت تقاضا: فایل راهنمایی که متقاضی را برای تکمیل فرم تقاضا راهنمایی می‌کند. این فایل در قالب PDF برای متقاضی قابل دانلود است.

گواهی تعیین مختصات ملک: فرم حاوی مختصات جغرافیایی، طول، ابعاد و حد فاصل ملک و نام و پلاک مجاورین به همراه یک نقطه مختصات جغرافیایی ملک است (مطابق شکل ۴) که باید مختصات جغرافیایی در قسمت «مختصات تقریبی UTM وسط ملک» درج و پس از اسکن آن به همراه مدارک ارسال می‌شود.

۱-۲- درخواست پذیرش جدید

در این بخش، متقاضیانی که برای اولین بار وارد سامانه می‌شوند می‌توانند تقاضای صدور سند مالکیت خود را ثبت نمایند.

۱-۳- تکمیل درخواست

این بخش برای متقاضیانی است که پیشتر تقاضانامه خود را ثبت نموده و می‌خواهند اطلاعات آن را ویرایش و یا بخش‌هایی از آن را تکمیل نمایند.

۱-۴- اطلاع‌رسانی پرونده

در این بخش متقاضیانی که علاوه بر ثبت تقاضانامه، اطلاعات مربوط به مرسوله پستی خود را نیز ثبت نموده و شماره پرونده ۱۹ رقمی دریافت کرده باشند می‌توانند اطلاعاتی در خصوص پرونده دریافت نمایند.

۲- درخواست پذیرش جدید

با استفاده از این بخش، متقاضیانی که برای اولین بار وارد سامانه می‌شوند تقاضای صدور سند مالکیت خود را ثبت می‌نمایند.



شکل 8- گزینه درخواست پذیرش

پس از کلیک روی گزینه «درخواست پذیرش جدید» در صفحه نخست سایت،

ابتدا توافق‌نامه استفاده از این قانون و همچنین مشخصات املاکی که مشمول این قانون می‌باشند نمایش داده می‌شود. متقاضی باید این اطلاعات را به صورت کامل مطالعه نماید.

شکل 9- توافق‌نامه استفاده از سامانه

برای ادامه روند ثبت تقاضا، متقاضی باید این توافق‌نامه را تأیید نماید.

شکل 10- تأیید تقاضانامه

پس از ورود به صفحه ثبت تقاضانامه، در قسمت بالای صفحه، چند بخش (تقاضانامه، نماینده، مدارک، پرداخت، چاپ، مرسوله پستی) قرار گرفته که متقاضی با انتخاب هر یک، به صفحه مربوط هدایت می‌شود.



شکل 11- بخش‌های مختلف سامانه

نکته ۱: همه این بخش‌ها تا هنگامی که تقاضانامه ثبت نشده باشد غیرفعال و غیرقابل استفاده هستند و پس از ثبت تقاضانامه، فعال و قابل استفاده می‌گردند.

نکته ۲: تمامی مواردی که با * مشخص شده‌اند اجباری هستند و باید پر شوند.

نکته ۳: هر کجا که متقاضی به راهنمایی بیشتری نیاز داشته باشد می‌تواند با کلیک روی  راهنمای مربوط به آن بخش را مطالعه نماید.

نکته ۴: با استفاده از دکمه  می‌توان بخش اطلاعاتی مشخص شده را باز و بسته کرد.

۲-۱- صفحه تقاضانامه

اطلاعات مربوط به متقاضی و ملک در این صفحه ثبت می‌گردد.

نکته: تا زمانی که از طریق این صفحه، تقاضانامه ثبت نشده باشد، متقاضی اجازه ثبت اطلاعات در صفحه‌های دیگر را نخواهد داشت.

1-1-2- مشخصات متقاضی

در این بخش، مشخصات متقاضی درخواست صدور سند وارد می‌شود.

این فرم برای اشخاص حقیقی و حقوقی (نظیر شرکت یا مؤسسه) در نظر گرفته شده است که متقاضی می‌تواند با کلیک بر روی گزینه‌های حقیقی و حقوقی، نوع شخص موردنظر را انتخاب نماید تا فرم مربوط به اطلاعات نوع شخص موردنظر، نمایش داده شود.

شخص حقیقی	شخص حقوقی
-----------	-----------

شکل 12- انتخاب شخص حقیقی و حقوقی



این فرم شامل دو بخش است: **شخص حقیقی** و **شخص حقوقی**. در بخش **شخص حقیقی**، فیلدهای نام، چسبید، شماره شناسنامه، سری شناسنامه، محل صدور، محل تولد، کدپستی محل اقامت، تلفن همراه، نشانی محل اقامت، نام خانوادگی، نام پدر، شماره ملی، سریال شناسنامه، تاریخ تولد، رایانه (Email)، و تلفن ثابت (به همراه کد) وجود دارد. در بخش **شخص حقوقی**، فیلدهای نام کامل شخص، سمت نماینده، تاریخ معرفی نامه، تلفن همراه، کدپستی محل اقامت، نشانی محل اقامت، و نام کامل شخص (دارموسسه/شرکت/نهاده) وجود دارد. همچنین در بخش **شخص حقوقی**، فیلدهای شماره معرفی نامه، رایانه (Email)، و تلفن ثابت (به همراه کد) وجود دارد.

شکل 13- مشخصات متقاضی حقیقی



این فرم شامل دو بخش است: **شخص حقیقی** و **شخص حقوقی**. در بخش **شخص حقیقی**، فیلدهای نام کامل شخص، سمت نماینده، تاریخ معرفی نامه، تلفن همراه، کدپستی محل اقامت، نشانی محل اقامت، و نام کامل شخص (دارموسسه/شرکت/نهاده) وجود دارد. در بخش **شخص حقوقی**، فیلدهای شماره معرفی نامه، رایانه (Email)، و تلفن ثابت (به همراه کد) وجود دارد. همچنین در بخش **شخص حقوقی**، فیلدهای شماره معرفی نامه، رایانه (Email)، و تلفن ثابت (به همراه کد) وجود دارد.

شکل 14- مشخصات متقاضی حقوقی

برای ورود اطلاعات اشخاص حقوقی لازم است موارد زیر در نظر گرفته شود:

نام کامل شخص حقوقی: نامی است که توسط اداره کل ثبت شرکت‌ها و مؤسسات غیرتجاری تأیید گردیده است.

شناسه ملی اشخاص حقوقی: این شناسه باید از اداره کل ثبت شرکت‌ها و مؤسسات غیرتجاری اخذ شده باشد.

نشانی محل اقامت قانونی: نشانی درج شده در اساسنامه شرکت و یا آخرین

صورت جلسه تغییرات شرکت (شخص حقوقی) می‌باشد.

سمت نماینده: دارای گزینه‌های مدیر عامل، عضو هیأت مدیره، وکیل، نماینده شخص حقوقی بوده و باید توسط متقاضی درج گردد.

شماره معرفی‌نامه: در صورتی که متقاضی، نماینده معرفی شده شخص حقوقی باشد باید شماره معرفی‌نامه در این قسمت وارد شود.

تاریخ نمایندگی: تاریخ درج شده در صورت جلسه تغییرات، وکالت‌نامه و یا نامه نمایندگی شخص حقوقی می‌باشد.

2-2-2- محل وقوع و مشخصات ثبتی ملک

در این بخش، اطلاعات محل وقوع ملک و سایر مشخصات ثبتی آن، توسط متقاضی وارد می‌شود. بدین منظور، بعد از انتخاب استان، اطلاعات مربوط به واحد ثبتی متناسب با استان انتخاب شده و بعد از انتخاب بخش ثبتی، اطلاعات مربوط به بخش ثبتی متناسب با واحد ثبتی انتخاب شده و بعد از انتخاب بخش ثبتی، اطلاعات مربوط به ناحیه ثبتی انتخاب شده تکمیل می‌شود. به بیان دیگر در این بخش ابتدا استان، سپس واحد ثبتی، پس از آن بخش ثبتی و در نهایت ناحیه ثبتی به ترتیب قابل انتخاب شدن است.

شکل 15- مشخصات ملک

برای محل وقوع و مشخصات ثبتی ملک لازم است تا موارد زیر در نظر گرفته شود: بخش ثبتی: عبارت است از بخش‌های مشخص شده در ادارات ثبت اسناد و املاک محل، که در اسناد مالکیت صادره به آن اشاره شده است.

ناحیه ثبتی: عبارت است از تقسیم‌بندی بخش‌های ثبتی و مشخص شده در ادارات ثبت اسناد و املاک محل که در اسناد مالکیت صادره به آن اشاره شده است.

پلاک اصلی و فرعی: به دو صورت است:

۱- سمت چپ ممیز قرار می‌گیرد: پلاک فرعی/پلاک اصلی؛ مثال: ۸۲/۱۵۲۵

۲- در قسمت بالای خط کسری قرار می‌گیرد: پلاک اصلی؛ مثال: ۸۲/۱۵۲۵
نوع ملک: دارای گزینه‌های زمین مزروعی، باغ و ساختمان بوده و باید توسط متقاضی با توجه به وضعیت فعلی ملک مورد تقاضا، انتخاب شود.

مساحت ساختمان:

شماره دفتر: عبارت است از شماره دفتر املاک درج شده در اسناد مالکیت رسمی، که گاهی در اسناد عادی نیز ذکر می‌شود و باید توسط متقاضی در قسمت مربوطه درج شود.

شماره صفحه: عبارت است از شماره صفحه دفتر املاک درج شده در سند مالکیت رسمی، که گاهی در اسناد عادی نیز ذکر می‌شود و باید توسط متقاضی در قسمت مربوطه درج شود.

متن سهم: عبارت واژگان ثبتی که در متن سند مالکیت رسمی متقاضی و یا سند عادی متقاضی درج شده و مشخص‌کننده میزان مالکیت شخص می‌باشد.

مثال: سه دانگ از شش دانگ

نشانی: عبارت است از نشانی ملک مورد تقاضای صدور سند مالکیت بر اساس نشانی شهرداری. مثال: تهران - خیابان شریعتی - کوچه سروش - پلاک ۲۵
مساحت: عبارت است از مساحت ملک مورد تقاضای صدور سند مالکیت، که بر حسب متر مربع بوده و با توجه به فایل نقشه باید توسط متقاضی درج گردد.

طول جغرافیایی بر حسب درجه (λ):

عرض جغرافیایی بر حسب درجه (φ):

3-1-2- موضوع مورد درخواست

در این قسمت، مشخصات موضوع مورد درخواست وارد می‌شود. این بخش شامل چند قسمت متفاوت است که بسته به گزینه‌های انتخاب شده تغییر می‌کند و متقاضی باید موارد درخواست شده را تکمیل نماید.

شکل 16- موضوع مورد درخواست

برای موضوع مورد درخواست لازم است که موارد زیر در نظر گرفته شود:

موضوع درخواست: دارای سه گزینه - عرصه - اعیان - عرصه و اعیان بوده و متقاضی بر اساس مندرجات سند مالکیت رسمی و یا سند عادی و وضع فعلی و موجود ملک مورد تقاضای صدور سند مالکیت، باید آن را انتخاب و درج نماید.

مالک عرصه: این گزینه فقط در صورتی که موضوع درخواست اعیان باشد تکمیل می‌شود و دارای دو گزینه شخص و مؤسسه غیردولتی بوده و متقاضی بر اساس مندرجات سند مالکیت رسمی و یا سند عادی ملک مورد درخواست سند مالکیت، باید نوع مالک آن را مشخص نماید.

عنوان مؤسسه غیردولتی: در صورتی که مالک مؤسسه غیردولتی باشد عنوان و نام مؤسسه در قسمت مربوطه توسط متقاضی درج می‌گردد.

شماره و تاریخ قرارداد: در صورتی که درخواست صدور سند مالکیت به استناد قراردادی عادی بوده و مالک آن نیز مؤسسه غیردولتی باشد شماره قرارداد توسط متقاضی در قسمت مربوطه درج می‌گردد.

ماده 147: چنانچه متقاضی قبلاً در اجرای مواد 147 و 148 اصلاحی قانون ثبت، پرونده‌ای تشکیل داده باشد باید گزینه بلی را از این قسمت انتخاب نموده و در قسمت کلاسه پرونده، شماره آن را وارد نماید. در غیر این صورت گزینه خیر به عنوان پیش‌فرض انتخاب شده است.

4-1-2- مشخصات دفترخانه ثبت‌کننده

در صورتی که تقاضانامه توسط دفترخانه تنظیم گردد، این قسمت باید مشخصات دفترخانه تکمیل‌کننده فرم درج شود.

شکل 17- مشخصات دفترخانه

برای استفاده از این قسمت، ابتدا استان محل قرارگیری دفترخانه انتخاب شده و پس از آن شماره دفترخانه در قسمت شماره دفترخانه درج می‌گردد. پس از لحظاتی نام دفترخانه‌های واقع در استان انتخاب شده که شماره‌های شامل شماره وارد شده را داشته باشند در لیست نام دفترخانه اضافه می‌شوند که متقاضی می‌تواند گزینه موردنظر را انتخاب نماید.

پس از تکمیل تقاضانامه و فشردن دکمه ثبت و ادامه، در صورتی که تمامی موارد به صورت کامل تکمیل شده باشند متقاضی با پیغام زیر روبه‌رو می‌شود که علاوه بر تأیید ثبت درست اطلاعات در سامانه، شماره ورود به سامانه را نیز به متقاضی ارائه می‌نماید.

شکل 18- ارائه شماره ورود به سامانه

در قسمت زیرین این پیغام دو دکمه وجود دارد: یکی برای چاپ متن پیغام، که شماره ورود به سامانه را نمایش می‌دهد و دیگری برای هدایت مستقیم متقاضی، به صفحه بعدی (که صفحه نماینده می‌باشد) در نظر گرفته شده است. همچنین این شماره، بعد از ثبت تقاضانامه تا موقعی که متقاضی از سامانه بیرون نرفته است در بالای سامانه به او نمایش داده می‌شود.



شکل 19- شماره ورود به سامانه در قسمت بالای سامانه

2-2- صفحه نماینده

در صورتی که تقاضانامه توسط نماینده شخص حقیقی و یا حقوقی تکمیل شده باشد، مشخصات نماینده یا نمایندگان تقاضانامه در این قسمت درج می‌گردد. توجه شود در صورتی که ملک مورد درخواست سند مالکیت، توسط خود متقاضی تقاضا شود تکمیل کردن این قسمت ضرورتی ندارد.



شکل 20- صفحه نماینده

برای ثبت نماینده جدید، کافی است تا متقاضی بر روی دکمه ایجاد نماینده کلیک کند تا پنجره مربوطه به ثبت اطلاعات نماینده ظاهر شود.

شکل 21- فرم دریافت اطلاعات نماینده

بعد از ثبت هر نماینده، اطلاعات ثبت شده در صفحه، قابل مشاهده می‌باشد. چنانچه اطلاعات یک نماینده اشتباه وارد شده باشد و یا به هر دلیلی نیاز باشد نماینده ایجاد شده حذف شود، تنها کافی است تا بر روی دکمه  کلیک شود تا پس از ظاهر شدن پیغامی مبنی بر تأیید عمل حذف، نماینده ایجاد شده حذف شود.



شکل 22- نمونه نماینده اضافه شده

۲-۳- صفحه مدارک

در این صفحه، مدارک موردنیاز برای تکمیل پرونده نمایش داده می‌شود. این مدارک عبارتند از:

- ۱- تصویر صفحه اول شناسنامه و تصویر کارت ملی متقاضی (یا نماینده برای اشخاص حقوقی)
- ۲- تصویر مبایعه‌نامه (در صورتی که نوع مالکیت خریداری عادی باشد).
- ۳- تصویر سند مالکیت مشاعی (در صورتی که نوع مالکیت خریداری مشاعی باشد) عبارتند از:

- صفحه دوم و سوم سند مالکیت (اطلاعات ملک و مالک)
- صفحه چهارم سند مالکیت (حدود ملک)
- در صورت انتقال آخرین صفحه نقل و انتقالات

- ۴- در صورت وجود نماینده، تصویر مدرک دال بر نمایندگی وی
 - ۵- تصویر اسکن شده فرم تکمیل شده گواهی تعیین مختصات ملک (مطابق شکل ۴).
- نکته:** مدارکی که انتخاب می‌شوند باید به صورت عکس و با یکی از پسوند های jpg و یا png و با حداکثر حجم ۱۵۰ کیلوبایت باشد.

شکل ۲۳- صفحه مدارک

برای اضافه کردن یک مدرک، تنها کافی است تا نوع مدرک موردنظر از لیست نوع مدرک انتخاب شود و از قسمت انتخاب فایل مدرک، عکس مدرک موردنظر انتخاب و دکمه ذخیره مدرک فشرده شود تا مدرک انتخاب شده به لیست مدارک اضافه شود.

نکته: با استفاده از دکمه  می‌توان یک مدرک را حذف کرد.

4-2- صفحه پرداخت

متقاضیان باید جهت ثبت تقاضا در سامانه، از طریق این بخش مبلغ علی‌الحساب 500,000 ریال به نام ذیحسابی سازمان ثبت اسناد و املاک کشور واریز نمایند. برای واریز مبلغ، متقاضی می‌تواند به دو روش پرداخت اینترنتی و پرداخت از طریق فیش نقدی بانکی اقدام نماید.

شکل 24- صفحه پرداخت

پرداخت اینترنتی: با استفاده از امکان پرداخت اینترنتی، متقاضیان می‌توانند بدون مراجعه به بانک و با استفاده از تمامی کارت‌های عضو شبکه شتاب اقدام به پرداخت نمایند. برای استفاده از این روش ابتدا بر روی گزینه «پرداخت اینترنتی» کلیک کنید تا کادر پرداخت اینترنتی باز شود. پس از آن بر روی نماد کارت‌ها کلیک کنید تا پس از دریافت اطلاعات پرداخت از سوی بانک عامل، به صفحه اینترنتی منتقل شوید.

شکل 25- قسمت پرداخت اینترنتی

شکل 26- صفحه پرداخت بانک

پس از ثبت مشخصات پرداخت در صفحه بانک و تائی آن، دوباره به صفحه پرداخت سامانه منتقل خواهید شد. در صورتی که پرداخت شما با موفقیت انجام شده باشد پیغامی مبنی بر موفقیت‌آمیز بودن پرداخت به همراه جزئیات آن به شما نمایش داده خواهد شد.

شکل 27- پرداخت موفقیت‌آمیز

پرداخت از طریق فیش بانکی: چنانچه متقاضی تمایل دارد مبلغ پرداختی را

به صورت حضوری و با مراجعه به بانک بپردازد، پس از واریز مبلغ 500,000 ریال (این مبلغ غیرقابل تغییر می‌باشد) به حساب سیبا شماره 2171328017009 بانک ملی ایران به نام ذیحسابی سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، اطلاعات فیش واریزی را در این صفحه از سامانه ثبت می‌نماید. برای این کار، تنها کافی است بر روی گزینه «پرداخت با فیش بانکی» کلیک کنید تا این قسمت برای ورود اطلاعات فیش واریزی باز شود.

شکل 28- پرداخت موفقیت‌آمیز

این اطلاعات که شامل شماره فیش پرداختی، تاریخ فیش و نام شعبه پرداختی است، همگی اجباری بوده و باید تکمیل شوند.

نکته: مبالغ پرداختی که قبلاً توسط متقاضی پرداخت شده است، اعتباری نداشته و باید پرداخت جدید با توجه به شماره حساب مذکور ثبت گردد.

5-2- صفحه چاپ

در این صفحه، اطلاعاتی که در قسمت‌های قبلی وارد شده است نمایش داده می‌شود تا متقاضی بتواند آن‌ها را بررسی و در صورتی که صحت اطلاعات را تأیید کند نسخه چاپی از اطلاعات وارد شده تهیه نماید. چنانچه مدارک ثبت شده به همراه تقاضانامه، کامل نباشد در قسمت بالای این صفحه لیستی از مدارک به متقاضی نمایش داده می‌شود و از او می‌خواهد که وجود مدارک را بررسی کنید.

مدارک مورد نیاز پرونده شما کامل نیست. لطفاً وجود مدارک زیر را بررسی کنید.

- تصویر صفحه اول شناسنامه و تصویر کارت ملی
- تصویر صفحه دوم و سوم سند مالکیت مشاعی (اطلاعات ملک و مالک)
- تصویر صفحه چهارم سند مالکیت مشاعی (حدود ملک)

شکل 29- اخطار کامل نبودن مدارک

نکته: این پیغام مانع از چاپ و یا ادامه فعالیت متقاضی در سامانه نمی‌شود و فقط جهت اطلاع متقاضی نمایش داده می‌شود.

تقاضینامه نماینده مدارک پرداخت چاپ مرحله پستی

مدارک مورد نیاز پرونده شما کامل نیست. لطفاً وجود مدارک زیر را بررسی کنید.

- تصویر صفحه اول شناسنامه و تصویر کارت ملی
- تصویر صفحه دوم و سوم سند مالکیت مشاعی (اطلاعات ملک و مالک)
- تصویر صفحه چهارم سند مالکیت مشاعی (حدود ملک)

متقاضی پرونده

نام و نام خانوادگی:	نام شخص پرونده:	نام پدر:	نام پدر:
شماره شناسنامه:	۱۲۳	شماره ملی:	۲۳۴۵۶۷۸۹۰
تلفن همراه:	۰۹۱۲۳۴۵۶۷۸۹۰	تلفن ثابت:	۰۲۱۱۲۳۴۵۶۷۸۹۰
نشانی:	تهران - خیابان جمهوری		

مشخصات ملک

استان:	زنجان	واحد ثبتی:	حوزه ثبت ملک طارم
بخش ثبتی:	طارم بخش هشت	ناحیه ثبتی:	نادر
پلاک اصلی:	۱۲	پلاک فرعی:	۱۲۳۴
نوع ملک:	ساختمان	شماره دفتر:	۱
سری دفتر:		شماره صفحه:	۳
متن و میزان سهم:	۶ دانگ	متن و میزان سهم:	۶ دانگ
نشانی:	زنجان - خیابان کاویسی	مساحت مطابق نقشه:	۱۲۰۰۰
کدپستی ملک:	۶۲۵۱۲۶۵۱۲۶۴	نام شخص:	رضا/گلری
موضوع درخواست:	عرصه	نام شخص:	رضا/گلری
تاریخ مراجعه نامه:	۱۳۹۱/۰۵/۰۱		

نمایشند های پرونده

کلیه اطلاعات ثبت شده مورد تایید می باشد.

چاپ

شکل 30- نمونه صفحه چاپ

پس از بررسی موارد، در انتهای صفحه گزینه‌ای قرار گرفته است که برای تهیه نسخه چاپی لازم است تا متقاضی با کلیک کردن روی آن، آن را تیک زده و با زدن دکمه «چاپ» نسخه چاپی همانند نمونه زیر را دریافت کند و پس از امضاء و اثر انگشت، به همراه سایر مدارک از طریق پست سفارشی، این نسخه را نیز ارسال کند.

 وزارت امور اراضی و شهرسازی فرم پذیرش درخواست صدور سند مالکیت		شماره پرونده: شماره ورود به سامانه: ۸۲۴۲۰۳۷۴۵۳ تاریخ تقاضانامه: ۱۳۹۱/۰۶/۰۵												
مختصات متقاضی: <table border="1"> <tr> <td>نام و نام خانوادگی: نام شخص پرونده</td> <td>نام پدر: نام پدر</td> </tr> <tr> <td>شماره شناسنامه: ۱۲۳</td> <td>شماره ملی: ۳۳۰۳۳۴۵۰۳۳</td> </tr> <tr> <td>تاریخ تولد: ۱۳۹۱/۰۶/۰۵</td> <td>محل تولد:</td> </tr> <tr> <td>تلفن همراه: ۰۹۱۲۱۳۰۳۵۴</td> <td>تلفن ثابت: ۰۲۱۱۲۰۴۵۶۷۸۹</td> </tr> <tr> <td>نشانی: تهران - خیابان جمهوری</td> <td>امضاء و اثر انگشت</td> </tr> </table>			نام و نام خانوادگی: نام شخص پرونده	نام پدر: نام پدر	شماره شناسنامه: ۱۲۳	شماره ملی: ۳۳۰۳۳۴۵۰۳۳	تاریخ تولد: ۱۳۹۱/۰۶/۰۵	محل تولد:	تلفن همراه: ۰۹۱۲۱۳۰۳۵۴	تلفن ثابت: ۰۲۱۱۲۰۴۵۶۷۸۹	نشانی: تهران - خیابان جمهوری	امضاء و اثر انگشت		
نام و نام خانوادگی: نام شخص پرونده	نام پدر: نام پدر													
شماره شناسنامه: ۱۲۳	شماره ملی: ۳۳۰۳۳۴۵۰۳۳													
تاریخ تولد: ۱۳۹۱/۰۶/۰۵	محل تولد:													
تلفن همراه: ۰۹۱۲۱۳۰۳۵۴	تلفن ثابت: ۰۲۱۱۲۰۴۵۶۷۸۹													
نشانی: تهران - خیابان جمهوری	امضاء و اثر انگشت													
محل وقوع و مختصات ثبتی ملک: <table border="1"> <tr> <td>استان: زنجان</td> <td>واحد ثبتی: حوزه ثبت ملک طارم</td> </tr> <tr> <td>بخش ثبتی: طارم بخش هشت</td> <td>ناحیه ثبتی: ندارد</td> </tr> <tr> <td>پلاک اصلی: ۱۲</td> <td>پلاک فرعی: ۱۲۳۴</td> </tr> <tr> <td>شماره دفتر: ۱</td> <td>شماره صفحه: ۳</td> </tr> <tr> <td>کد پستی ملک: ۳۵۴۶۵۴۳۵۴</td> <td>مساحت طبق نقشه: ۱۲۰۰</td> </tr> <tr> <td>متن و میزان سهم: ۶ دانگ</td> <td>نشانی: زنجان - خیابان کالوسی</td> </tr> </table>			استان: زنجان	واحد ثبتی: حوزه ثبت ملک طارم	بخش ثبتی: طارم بخش هشت	ناحیه ثبتی: ندارد	پلاک اصلی: ۱۲	پلاک فرعی: ۱۲۳۴	شماره دفتر: ۱	شماره صفحه: ۳	کد پستی ملک: ۳۵۴۶۵۴۳۵۴	مساحت طبق نقشه: ۱۲۰۰	متن و میزان سهم: ۶ دانگ	نشانی: زنجان - خیابان کالوسی
استان: زنجان	واحد ثبتی: حوزه ثبت ملک طارم													
بخش ثبتی: طارم بخش هشت	ناحیه ثبتی: ندارد													
پلاک اصلی: ۱۲	پلاک فرعی: ۱۲۳۴													
شماره دفتر: ۱	شماره صفحه: ۳													
کد پستی ملک: ۳۵۴۶۵۴۳۵۴	مساحت طبق نقشه: ۱۲۰۰													
متن و میزان سهم: ۶ دانگ	نشانی: زنجان - خیابان کالوسی													
موضوع مورد درخواست: <table border="1"> <tr> <td>موضوع مورد درخواست: عرصه</td> <td>نام شخص: رضا اکبری</td> </tr> <tr> <td>مالک عرصه: شخص</td> <td></td> </tr> <tr> <td>تاریخ مبایعه نامه: ۱۳۹۱/۰۵/۰۱</td> <td></td> </tr> </table>			موضوع مورد درخواست: عرصه	نام شخص: رضا اکبری	مالک عرصه: شخص		تاریخ مبایعه نامه: ۱۳۹۱/۰۵/۰۱							
موضوع مورد درخواست: عرصه	نام شخص: رضا اکبری													
مالک عرصه: شخص														
تاریخ مبایعه نامه: ۱۳۹۱/۰۵/۰۱														
مختصات نماینده ها: <table border="1"> <tr> <th>نام و نام خانوادگی</th> <th>به نمایندگی از</th> <th>نوع نمایندگی</th> <th>شماره ملی</th> <th>شماره همراه</th> </tr> <tr> <td>رضا - هجری</td> <td>نام شخص پرونده</td> <td>وکیل</td> <td>۰۰۶۳۴۳۰۳۴۳</td> <td>۰۹۱۲۱۳۰۳۵۴</td> </tr> </table>			نام و نام خانوادگی	به نمایندگی از	نوع نمایندگی	شماره ملی	شماره همراه	رضا - هجری	نام شخص پرونده	وکیل	۰۰۶۳۴۳۰۳۴۳	۰۹۱۲۱۳۰۳۵۴		
نام و نام خانوادگی	به نمایندگی از	نوع نمایندگی	شماره ملی	شماره همراه										
رضا - هجری	نام شخص پرونده	وکیل	۰۰۶۳۴۳۰۳۴۳	۰۹۱۲۱۳۰۳۵۴										
فرم تقاضانامه را دقیقاً مطالعه کرده و در صورت تأیید اطلاعات آن پس از امضاء و اثر انگشت به همراه سایر مستندات از طریق پست سفارشی به واحد ثبتی ارسال و با مراجعه مجدد به سامانه، شماره ۲۰ رقمی مرسوله را وارد کرده تا شماره پرونده از طریق سامانه اختصاصی داده شود.														

شکل 31- نمونه نسخه چاپی

۲-۶- مرسوله پستی

پس از تکمیل تقاضانامه باید مدارک زیر به صورت پستی به واحد ثبتی موردنظر ارسال گردد:

۱- کپی برابر اصل صفحه اول شناسنامه و تصویر کارت ملی متقاضی حقیقی (یا نماینده برای اشخاص حقوقی).

- ۲- کپی برابر اصل مدرک دال بر نمایندگی وی (در صورت وجود نماینده).
 - ۳- کپی برابر اصل اساسنامه (برای اشخاص حقوقی).
 - ۴- کپی برابر اصل مبایعه‌نامه (در صورتی که نوع مالکیت خریداری، عادی باشد).
 - ۵- کپی برابر اصل سند مالکیت مشاعی (در صورتی که نوع مالکیت خریداری، مشاعی باشد) عبارتند از:
 - کپی برابر اصل صفحه دوم و سوم سند مالکیت (اطلاعات ملک و مالک).
 - کپی برابر اصل صفحه چهارم سند مالکیت (حدود ملک).
 - کپی برابر اصل آخرین صفحه نقل و انتقالات (در صورت انتقال).
 - ۶- نسخه چاپی تقاضانامه که فاقد هرگونه خطا باشد (در شکل ۳۱ این مطلب ذکر شده است).
 - ۷- اصل فیش بانکی پرداخت هزینه تقاضانامه به مبلغ 500.000 ریال به حساب سببا شماره ۰۹۱۷۰۰۱۷۱۳۲۸۰ بانک ملی ایران به نام ذیحسابی سازمان ثبت اسناد و املاک کشور (در صورت پرداخت از طریق فیش بانکی).
 - ۸- فرم تکمیل شده گواهی تعیین مختصات ملک (مطابق فایل پیوست).
- سپس متقاضی باید از طریق قسمت «تکمیل درخواست» در صفحه ابتدایی سامانه، دوباره وارد سامانه شده و اطلاعات مربوط به مرسوله پستی خود را ثبت نماید. در این صورت به تقاضانامه، شماره ۱۹ رقمی پرونده اختصاص داده شده و قابل پیگیری می‌گردد.

تقاضانامه	نمایندگی	مدارک	پرداخت	چاپ	مرسوله پستی
-----------	----------	-------	--------	-----	-------------

مرسوله

شماره پست سفارشی مرسوله: *

تاریخ تحویل به اداره پست: *

شماره پست سفارشی مرسوله:

تاریخ تحویل به اداره پست:

ثبت نهایی و دریافت شماره پرونده

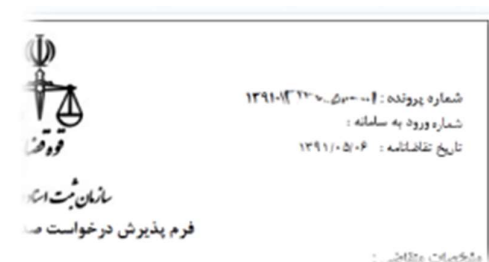
شکل 32- صفحه مرسوله پستی

پس از ثبت شماره 20 رقمی مرسوله پستی و تاریخ تحویل به اداره پست و فشردن شدن دکمه «ثبت نهایی و دریافت شماره پرونده»، در صورتی که تمامی موارد موردنیاز پرونده ثبت شده باشند، پیغامی مبنی بر ثبت نهایی پرونده و اعلام

شماره پرونده ظاهر می‌شود. با استفاده از دکمه «چاپ تقاضانامه» می‌توان مجدداً تقاضانامه را این بار به همراه شماره پرونده چاپ کرد.



شکل 33- پیغام اعلام شماره پرونده



شکل 34- نمونه تقاضانامه چاپ شده به همراه شماره پرونده

چنانچه مدارک پرونده کامل نباشد پیغامی مانند عکس زیر ظاهر می‌شود که اشکالات پرونده را یادآور می‌شود و مانع از ثبت مشخصات مرسوله پستی و ثبت نهایی می‌گردد.

نکته: هرگونه کاستی در اطلاعات تقاضانامه مانع بررسی پرونده در واحد ثبتی خواهد شد.



شکل 35- اخطار کامل نبودن مدارک

3- تکمیل درخواست

در قسمت تکمیل درخواست، متقاضی می‌تواند پس از ثبت اولیه تقاضانامه و در مراجعات بعدی به سامانه، دیگر بخش‌های تقاضانامه مانند نماینده، مدارک و مرسوله پستی را تکمیل نماید. این صفحه همان صفحه تقاضانامه است.



شکل 36- تکمیل درخواست

بعد از کلیک روی «تکمیل درخواست» در صفحه نخست سامانه، در صفحه ابتدایی سامانه قسمتی باز می‌شود که در آن اطلاعات مربوط به ورود به تقاضانامه دریافت می‌شود.



شکل 37- ورود به قسمت تکمیل درخواست

شماره ورود: زمانی که تقاضانامه به صورت کامل ثبت می‌شود، به هر تقاضانامه شماره‌ای ۱۰ رقمی تحت عنوان شماره ورود به سامانه اختصاص داده می‌شود. از این شماره برای ورود مجدد به سامانه استفاده می‌شود که در این قسمت وارد می‌شود.

رمز ورود: رمز ورود برای اشخاص حقیقی، شماره ملی ۱۰ رقمی و برای اشخاص حقوقی، شناسه ملی اشخاص حقوقی ۱۲ رقمی آن‌ها می‌باشد که در زمان ثبت تقاضانامه در قسمت مشخصات متقاضی وارد می‌کنند.

کد امنیتی: کد ۶ رقمی که در قسمت مقابل این فیلد قابل مشاهده است، باید در این فیلد وارد شود. این کد در هر بار استفاده از سامانه تغییر خواهد یافت.

پس از وارد کردن موارد فوق و فشردن دکمه «ورود»، در صورت صحیح بودن اطلاعات، سامانه وارد بخش ویرایش می‌شود و در صورتی که اطلاعات وارد شده صحیح نباشد پیغامی مبنی بر صحیح نبودن اطلاعات وارد شده، ارائه می‌شود.

نکته ۱: متقاضیانی که اطلاعات مرسوله پستی را ثبت کرده و شماره پرونده دریافت نموده‌اند نمی‌توانند از طریق این قسمت وارد سامانه شوند.

نکته ۲: پس از ثبت تقاضانامه و ورود به این بخش، امکان تغییر شخص حقیقی به حقوقی و بالعکس امکان‌پذیر نمی‌باشد.

4- اطلاع‌رسانی پرونده

این قسمت از سامانه فقط مختص اشخاصی است که تقاضانامه و مشخصات مرسوله پستی خود را ثبت کرده و شماره 19 رقمی پرونده را دریافت کرده باشند.



شکل 38- اطلاع‌رسانی پرونده

بعد از کلیک روی گزینه اطلاع‌رسانی پرونده، در صفحه نخست سامانه قسمتی باز می‌شود که در آن اطلاعات مربوط به ورود به بخش اطلاع‌رسانی پرونده دریافت می‌شود.

شکل 39- ورود به اطلاع‌رسانی پرونده

شماره پرونده: زمانی که تقاضانامه به صورت کامل ثبت می‌شود و پس از وارد شدن مجدد به سامانه، شماره مرسوله پستی و تاریخ ارسال آن درج می‌شود. به پرونده شماره‌ای 19 رقمی اختصاص داده و به متقاضی اعلام می‌شود. از این شماره برای ورود به بخش اطلاع‌رسانی پرونده در سامانه استفاده می‌شود.

رمز ورود: رمز ورود برای اشخاص حقیقی، شماره ملی 10 رقمی و برای اشخاص حقوقی، شناسه ملی اشخاص حقوقی 12 رقمی آن‌ها می‌باشد که در زمان ثبت تقاضانامه، در قسمت مشخصات متقاضی وارد می‌کنند.

کد امنیتی: کد ۶ رقمی که در قسمت مقابل این فیلد قابل مشاهده می‌باشد باید در این قسمت وارد شود. این کد در هر بار باز شدن سامانه تغییر خواهد نمود.

پس از وارد کردن این سه مورد و فشردن دکمه ورود، در صورت صحیح بودن اطلاعات، سامانه وارد اطلاع‌رسانی پرونده می‌شود و در صورتی که اطلاعات وارد شده صحیح نباشند، پیغامی مبنی بر صحیح نبودن اطلاعات وارد شده می‌شود.

نکته: متقاضیانی که اطلاعات مرسوله پستی را ثبت نکرده و شماره پرونده دریافت ننموده‌اند نمی‌توانند از طریق این قسمت وارد سامانه شوند.

1-4- تقاضانامه

در این بخش، اطلاعاتی که در هنگام ثبت تقاضانامه وارد شده‌اند قابل مشاهده است.

تقاضانامه	پیغام ها	اقدامات
متقاضی پرونده		
نام و نام خانوادگی :	نام شخص پرونده :	نام پدر :
شماره شناسنامه :	۱۲۳	شماره ملی :
تلفن همراه :	۰۹۱۳۰۴۰۵۶۷۸۹۰	تلفن ثابت :
نشانی :	تهران - خیابان جمهوری	
مشخصات ملک		
استان :	تهران	واحد ثبتی :
بخش ثبتی :	مظرم بخش هشت	بخش ثبتی :
پلاک اصلی :	۱۲	پلاک فرعی :
نوع ملک :	ساختمان	شماره دفتر :
سری دفتر :		
شماره صفحه :	۳	مساحت مطابق نقشه :
متن و میزان سهم :	۶ دانگ	
نشانی :	تهران - خیابان کاویسی	
کدپستی ملک :	۶۳۵۵۱۴۱۴۱۴	
موضوع درخواست :	عمره	
مشخصات هر عرصه		
نام عرصه :	شخص	نام شخص :
تاریخ میزبانه نامه :	۱۳۹۱/۰۵/۰۱	رقبا آگهی :
شماره کلاسه :		
نمایندگان پرونده		
نام :	شماره ملی / شناسه ملی :	

شکل 40- صفحه تقاضانامه در قسمت اطلاع‌رسانی پرونده

۴-۲- پیغام‌ها

در صورتی که پرونده نیاز به مدرک دیگری علاوه بر مدارک ثبت شده در زمان ثبت تقاضانامه داشته باشد، به متقاضی ثبت‌کننده پرونده، اطلاع داده خواهد شد و او باید پس از ورود به سامانه، از طریق قسمت «اطلاع‌رسانی پرونده» وارد بخش پیغام‌ها شده و اقدام به ارسال مدارک درخواست شده نماید.

۴-۳- اقدامات

قسمت اقدامات بدین‌منظور در نظر گرفته شده است تا متقاضی بتواند در هر لحظه از آخرین اقدامات انجام شده روی پرونده خود مطلع شود. در این صفحه، تمامی اقدامات انجام شده به ترتیب از آخرین اقدام به اولین اقدام نمایش داده می‌شود.

تقاضانامه	پیغام ها	اقدامات
اقدامات پرونده		
تاریخ اقدام :	عنوان اقدام :	نتیجه اقدام :
۱۳۹۱/۰۶/۰۵ (۱۶۰۰۸)	تشکیل پرونده	پرونده با شماره ورود به سامانه ۸۳۲۲۲۲۲۴۵۲ تشکیل شد.

شکل ۴۱- صفحه اقدامات

فصل چهارم: نمونه آراء مربوط به قانون تعیین تکلیف

وضعیت ثبتی اراضی

وساhtمان های فاقد سند رسمی

رأی مثبت به انجام فرایند ثبتی مقدماتی و سپس صدور سند مالکیت

جلسه هیأت موضوع قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی با حضور امضاءکنندگان زیر در وقت مقرر در دبیرخانه هیأت تشکیل و پرونده کلاسه 1391114415001000452 مربوط به تقاضای آقای ع.ن مبنی بر صدور سند مالکیت نسبت به قسمتی از پلاک شماره 1204 اصلی واقع در بخش ... تحت بررسی است. هیأت پس از مطالعه پرونده و ملاحظه تقاضای اولیه و مستندات و تطابق نقشه ارائه شده با سوابق پرونده و بررسی پاسخ وضعیت ثبتی ختم رسیدگی را اعلام و به شرح زیر مبادرت به صدور رأی می‌نماید.

رأی هیأت: با توجه به تقاضانامه ارائه شده و مستندات ضمیمه شامل (مبايعه‌نامه عادی) و ملاحظه نقشه ملک و گزارش کارشناس منتخب و پاسخ وضعیت ثبتی که حکایت از احراز مالکیت متقاضی نسبت به ملک مورد تقاضا و انتقال ملک از مالک رسمی به متقاضی داشته و تصرفات متقاضی نسبت به مورد تقاضا احراز گردیده و بررسی‌های محلی کارشناس که حکایت از عدم تعارض و بلامنازع بودن تصرفات متقاضی دارد. لذا مالکیت آقای ع.ن به شناسنامه شماره 42 صادره ... در شش دانگ یک باب خانه به مساحت 167.67 متر مربع پلاک شماره 123 فرعی از 1204 اصلی واقع در ... خریداری شده از آقای ص.ف و منتسب به مالکیت آقای ر.ش حوزه ثبت ملک ایلام تأیید و رأی خود را با حدود ذیل صادر می‌نماید.

در اجرای ماده 5 قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی و ماده 8 آیین‌نامه اجرایی آن مقرر می‌دارد اداره ثبت اسناد و املاک وفق مقررات پس از طی تشریفات ثبتی نسبت به صدور سند مالکیت ملک مورد اشاره به نام متقاضی مذکور اقدام نماید.

عضو قضایی رئیس اداره راه و شهرسازی رئیس اداره ثبت اسناد و املاک

رأی مثبت به انجام فرایند ثبتی مقدماتی و سپس صدور سند مالکیت

صدور سند مالکیت در رأی هیأت

جلسه هیأت موضوع قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی با حضور امضاءکنندگان زیر در وقت مقرر در دبیرخانه هیأت تشکیل و پرونده کلاسه 1391114415001000126 مربوط به تقاضای آقای م.ک مبنی بر صدور سند مالکیت نسبت به قسمتی از پلاک شماره 26 فرعی از 5 اصلی واقع در حوزه ثبت ملک ... تحت بررسی است. هیأت پس از مطالعه پرونده و ملاحظه تقاضای اولیه و مستندات و تطابق نقشه ارائه شده با سوابق پرونده و بررسی پاسخ وضعیت ثبتی ختم رسیدگی را اعلام و به شرح زیر مبادرت به صدور رأی می‌نماید.

رأی هیأت: با توجه به تقاضانامه ارائه شده و مستندات ضمیمه شامل (مبايعه‌نامه عادی) و ملاحظه نقشه ملک و گزارش کارشناس منتخب و پاسخ وضعیت ثبتی که حکایت از احراز مالکیت متقاضی نسبت به ملک مورد تقاضا و انتقال ملک از مالک رسمی به متقاضی داشته و تصرفات متقاضی نسبت به مورد تقاضا احراز گردیده و بررسی‌های محلی کارشناس که حکایت از عدم تعارض و بلامنازع بودن تصرفات متقاضی دارد. لذا مالکیت آقای م.ک به شناسنامه شماره 587 صادره ... در شش دانگ یک باب خانه به مساحت 81/193 متر مربع پلاک شماره 893/26 فرعی از 5 اصلی واقع در ... خریداری شده از آقای ک.م و منتسب به مالکیت ح.م حوزه ثبت ملک ... تأیید و رأی خود را با حدود ذیل صادر می‌نماید. شمالاً بطول 45/15 متر دیوار به دیوار پلاک 26/5 اصلی. شرقاً بطول 8/12 متر دیوار به دیوار پلاک 26/5 اصلی. جنوباً بطول 75/16 متر در و دیوار بکوچه 8 متری. غرباً بطول 04/12 متر دیوار بکوچه.

در اجرای ماده 5 قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی و ماده 8 آیین‌نامه اجرایی آن مقرر می‌دارد اداره ثبت اسناد و املاک وفق مقررات پس از طی تشریفات ثبتی نسبت به صدور سند مالکیت ملک مورد اشاره به نام متقاضی مذکور اقدام نماید.

عضو قضایی رئیس اداره راه و شهرسازی رئیس اداره ثبت اسناد و املاک

جلسه هیأت موضوع قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی با حضور امضاءکنندگان زیر در وقت مقرر در دبیرخانه هیأت تشکیل و پرونده کلاسه 1391114415001001500 مربوط به تقاضای آقای ع.ج مبنی بر صدور سند مالکیت نسبت به قسمتی از پلاک شماره 224 اصلی واقع در حوزه ثبت ملک ... تحت بررسی است. هیأت پس از مطالعه پرونده و ملاحظه تقاضای اولیه و مستندات و تطابق نقشه ارائه شده با سوابق پرونده و بررسی پاسخ وضعیت ثبتی ختم رسیدگی را اعلام و به شرح زیر مبادرت به صدور رأی می‌نماید.

رأی هیأت: با توجه به تقاضانامه ارائه شده و مستندات ضمیمه شامل (مبايعه‌نامه عادی/استشهاد محلی) و ملاحظه نقشه ملک و گزارش کارشناس منتخب و پاسخ وضعیت ثبتی که حکایت از احراز مالکیت متقاضی نسبت به ملک مورد تقاضا و انتقال ملک از مالک رسمی به متقاضی داشته و تصرفات متقاضی نسبت به مورد تقاضا احراز گردیده و بررسی‌های محلی کارشناس که حکایت از عدم تعارض و بلامنازع بودن تصرفات متقاضی دارد. لذا مالکیت آقای ع.ج به شناسنامه شماره 838 صادره ... در شش دانگ یک باب خانه به مساحت 102.45 متر مربع پلاک شماره 5 فرعی از 224 اصلی واقع در ... خریداری شده از آقای ع.ت و منتسب به مالکیت س.د حوزه ثبت ملک ... تأیید و رأی خود را با حدود ذیل صادر می‌نماید.

در اجرای ماده 5 قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی و ماده 8 آیین‌نامه اجرایی آن مقرر می‌دارد اداره ثبت اسناد و املاک وفق مقررات پس از طی تشریفات ثبتی نسبت به صدور سند مالکیت ملک مورد اشاره به نام متقاضی مذکور اقدام نماید.

عضو قضایی رئیس اداره راه و شهرسازی رئیس اداره ثبت اسناد و املاک

رأی مثبت به انجام فرایند ثبتی مقدماتی و سپس صدور سند مالکیت

جلسه هیأت موضوع قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی با حضور امضاءکنندگان زیر در وقت مقرر در دبیرخانه هیأت تشکیل و پرونده کلاسه 1392114415001000300 مربوط به تقاضای آقای

ع.ج مبنی بر صدور سند مالکیت نسبت به قسمتی از پلاک شماره 224 اصلی واقع در حوزه ثبت ملک ... تحت بررسی است. هیأت پس از مطالعه پرونده و ملاحظه تقاضای اولیه و مستندات و تطابق نقشه ارائه شده با سوابق پرونده و بررسی پاسخ وضعیت ثبتی ختم رسیدگی را اعلام و به شرح زیر مبادرت به صدور رأی می‌نماید.

رأی هیأت: با توجه به تقاضانامه ارائه شده و مستندات ضمیمه شامل (مبايعه‌نامه عادی/استشهاد محلی) و ملاحظه نقشه ملک و گزارش کارشناس منتخب و پاسخ وضعیت ثبتی که حکایت از احراز مالکیت متقاضی نسبت به ملک مورد تقاضا و انتقال ملک از مالک رسمی به متقاضی داشته و تصرفات متقاضی نسبت به مورد تقاضا احراز گردیده و بررسی‌های محلی کارشناس که حکایت از عدم تعارض و بلامنازع بودن تصرفات متقاضی دارد. لذا مالکیت آقای ع.ج به شناسنامه شماره 172 صادره ... در شش دانگ یک باب خانه به مساحت 64/04 متر مربع پلاک شماره 6 فرعی از 224 اصلی واقع در ایلام خریداری شده از ع.ج و منتسب به مالکیت ع.د حوزه ثبت ملک ... تأیید و رأی خود را با حدود ذیل صادر می‌نماید.

در اجرای ماده 14 قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی و ماده 13 آیین‌نامه اجرایی آن مقرر می‌دارد اداره ثبت اسناد و املاک وفق مقررات پس از طی تشریفات ثبتی نسبت به صدور سند مالکیت ملک مورد اشاره به نام متقاضی مذکور اقدام نماید.

عضو قضایی رئیس اداره راه و شهرسازی رئیس اداره ثبت اسناد و املاک

رأی مثبت به انجام تحدید حدود اختصاصی سپس صدور سند مالکیت

جلسه هیأت موضوع قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی با حضور امضاءکنندگان زیر در وقت مقرر در دبیرخانه هیأت تشکیل و پرونده کلاسه 1396285743184228 مربوط به تقاضای آقای ز.ع مبنی بر صدور سند مالکیت نسبت به شش دانگ عرصه و اعیان یک باب خانه پلاک شماره 3378 فرعی از 4 اصلی واقع در بخش 10 حوزه ثبت ملک س. تحت بررسی است. هیأت پس از مطالعه پرونده و ملاحظه تقاضای اولیه و مستندات و

تطابق نقشه ارائه شده با سوابق پرونده و بررسی پاسخ وضعیت ثبتی ختم رسیدگی را اعلام و به شرح زیر مبادرت به صدور رأی می‌نماید.

رأی هیأت: با توجه به تقاضانامه ارائه شده و مستندات ضمیمه شامل (مبایعه‌نامه عادی) و ملاحظه نقشه ملک و گزارش کارشناس منتخب و پاسخ وضعیت ثبتی که حکایت از احراز مالکیت متقاضی نسبت به ملک مورد تقاضا و انتقال ملک از مالک رسمی به متقاضی داشته و تصرفات متقاضی نسبت به مورد تقاضا احراز گردیده و بررسی‌های محلی کارشناس که حکایت از عدم تعارض و بلامنازع بودن تصرفات متقاضی دارد. لذا مالکیت آقای ز.ع به شماره شناسنامه 510 کد ... صادره از س. در شش دانگ یک باب خانه به مساحت 100/04 متر مربع پلاک شماره 3378 فرعی از 4 اصلی واقع در ک. بخش 10 حوزه ثبت ملک س. تأیید و رأی خود را صادر می‌نماید.

در اجرای ماده یک قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی و ماده 13 آیین‌نامه اجرایی آن مقرر می‌دارد اداره ثبت اسناد و املاک وفق مقررات پس از طی تشریفات ثبتی نسبت به صدور سند مالکیت ملک مورد اشاره به نام متقاضی مذکور اقدام نماید. مورد تقاضا با توجه به ماده 13 قانون و آیین‌نامه نیاز به تحدید حدود اختصاصی دارد.

عضو قضایی رئیس اداره راه و شهرسازی رئیس اداره ثبت اسناد و املاک

فصل پنجم: مقررات اصلاحات ارضی موضوع مواد

۱۴۲ تا ۱۴۵ قانون ثبت

اسناد و املاک

اصلاحات ارضی در ایران در سه مرحله انجام پذیرفت:

مرحله اول در سال 1329 با دستور تقسیم بیش از دو هزار قریه و آبادی املاک سلطنتی که به ناحق تصاحب شده بود شروع گردید و به دنبال آن قانون اصلاحات در سال 1338 به تصویب رسید. بر اساس ماده 2 این قانون، هر شخص می‌توانست در تمام کشور حداکثر چهارصد هکتار اراضی آیش و زیر کشت از اراضی آبی و یا هشتصد هکتار از اراضی دیم و بایر را مالک باشد و از اراضی خود انتخاب نماید و در این قانون، اجازه فروش اراضی مالکین ظرف مدت دو سال به زارعین واگذار گردید.

در مرحله دوم، مصوبه سال 1340 و متمم آن در دی ماه 1341 به تصویب رسید که بر اساس آن، سازمان اصلاحات ارضی کل کشور مأمور اجرا گردید. در این قانون، مالکیت هر فرد در تمام ایران به یک ده شش دانگ محدود گردید.

در مرحله سوم، قانون اصلاحات به اجرا درآمد و تسهیلات از لحاظ عملیات ثبتی و معافیت حقوق دولتی منظور گردید. بر اساس این قانون، شورای اصلاحات ارضی به وجود آمد و انتقالات اراضی به صورت رایگان و با خرید، از مالکیت مالکین خارج و مورد تقسیم بین زارعین قرار گرفت. با تصویب شورای اصلاحات ارضی، مراتب دو بار به فاصله ده روز به وسیله روزنامه کثیرالانتشار در محل و سایر وسایل به نحو مناسب آگهی می‌شد و از تاریخ نشر آخرین آگهی، مالکین باید وضع مالکیت خود را در اظهارنامه طبق نمونه چاپی تنظیم و همراه با مدارک تسلیم نمایند. عدم اجرای تشریفات مزبور در موعد مقرر و با اظهار خلاف، واقع موجب جریمه به مبلغ یکصد هزار ریال بوده و اداره کشاورزی محل رأساً موظف به تنظیم صورت‌مجلس وضعیت مالکیت برای مالک می‌باشد.

در تاریخ 1347/10/23 قانون تقسیم و فروش املاک مورد اجاره به زارعین مستأجر به تصویب رسید و در روند عملیات اصلاحات ارضی، دهات و مزارعی که مشمول مقررات اصلاحات ارضی تشخیص داده نشدند موظف بودند یکی از این حالت‌ها را بپذیرند:

1- مالکین به مدت سی سال بر اساس معدل عایدات سه سال آخر را بدون در نظر گرفتن عوارض به زارع همان ملک اجاره واگذار نمایند. ضریب اجاره

منطقه را سازمان اصلاحات ارضی تعیین می‌کرد.

2- مالکین با توافق، اراضی را تعیین می‌نمودند.

3- اراضی آبی و دیم هر یک به نسبت بهره مالکانه بین زارع و مالک تقسیم گردید. این قانون شامل باغات و بیشه‌ها نیز می‌شد و مالکین می‌توانستند حقوق اعیان شریک زارع را خریداری یا به وی بفروشند و عرصه این‌گونه املاک که متعلق به زارعین بوده با توافق به زارعین منتقل می‌گردید و در صورت عدم توافق، سازمان اصلاحات ارضی مبادرت به صدور رأی می‌نمود.

در سال 1351 قانون تقسیم عرصه و اعیان باغات مشمول مقررات اصلاحات ارضی به تصویب رسید و به مالکین و زارعین اعیان باغات مشترک مهلت داد تا شهریور ماه 1352 در مورد خرید و فروش حقوق یکدیگر اقدام نمایند و در غیر این صورت وزارت تعاون و امور روستاها طبق ضوابطی، حقوق مالکین را تعیین و به زارعین منتقل می‌نماید. این انتقال بر اساس قبوض اقساطی انجام می‌گردید.

پس از ختم عملیات اصلاحات ارضی با پیروزی انقلاب شکوهمند اسلامی مشاهده شد که مقررات بعضی املاک مشمول این قانون پایان نیافته و مشکلاتی از لحاظ وضع مالکیت به نظر می‌رسید. بنابراین در تاریخ 1370/3/2 مجمع تشخیص مصلحت نظام ماده واحده تعیین تکلیف باقی‌مانده قراء مزارع و املاک مشمول قانون اصلاحات ارضی را تصویب نمود. بر اساس این مصوبه، وزارت کشاورزی باید در مورد اراضی مشمول قانون اصلاحات ارضی که به تصرف زارعین صاحب نسق درآمده و تاکنون در مورد آن‌ها سند انتقال تنظیم نشده اقدام نماید تا اسناد مالکیت آن‌ها صادر شود که به دنبال آن، اسناد بسیاری از املاک به نام زارعین صادر گردید.

در اسناد راجع به موضوع تبصره ماده 15 آیین‌نامه اصلاحات ارضی مصوب 1343/5/3 مطالبه صورت‌مجلس تفکیکی از اداره ثبت الزامی نیست و اسناد را بر مبنای تقسیمی که از طرف نمایندگان سازمان اصلاحات ارضی طبق مقررات مربوط اتخاذ شده تنظیم و ثبت نمایند و در این‌گونه اسناد قید شود که «متعاملین ضمن عقد خارج لازم، اصلاحات ارضی را وکیل در حیات و وصی پس از ممات قرار دادند که در هر مورد احتمالاً در تطبیق تقسیمی که شده با مقررات ثبتی و در موقع

تحدید حدود و نقشه‌برداری ملک به وسیله نمایندگان و مهندسين ثبت اشکال یا اختلافی پیش آید وکیل یا وصی مذکور رفع اختلاف کرده و نظر وکیل یا وصی برای طرفین لازم‌الاتباع است ولو اینکه منجر به تعیین حدود و کسر و نقصان حصه هر یک از طرفین گردد ادارات ثبت مجازند که طبق نظر وکیل یا وصی عمل کرده و امضاء وکیل یا وصی به منزله امضاء موکل و موصی و قاطع اختلاف خواهد بود.¹

چنانچه هنگام اجرای مقررات قانون تقسیم و فروش املاک مورد اجاره به زارعین مستأجر، سند مالکیت در دسترس ادارات اصلاحات ارضی که به قائم مقامی مالکین مستنکف، اسناد مربوطه را امضا می‌نمایند نباشد، بایستی ادارات ثبت با ملاحظه پرونده و سوابق ثبتی و ثبت دفتر املاک، جریان ثبتی کامل ملک را به دفتر تنظیم‌کننده سند اعلام و پس از تنظیم و ثبت سند انتقال به زارعین، برای جلوگیری از انتقال مجدد، مراتب را به دفاتر اسناد رسمی حوزه تابعه ابلاغ و متذکر شوند که در صورت مراجعه مالک سابق و ارائه سند مالکیت، آن را اخذ و برای قید مفاد انتقال، به اداره ثبت ارسال دارند. در مورد املاکی که در اجرای مرحله اول به دولت واگذار شده چنانچه دارنده سند مالکیت از تسلیم آن خودداری نمود باید مراتب به دفاتر اسناد رسمی ابلاغ شود که از انجام معامله به استناد سند مالکیت قبلی خودداری و در صورت ارائه، آن را دریافت و به اداره ثبت ارسال دارند.

در اجرای ماده واحده متمم قانون ثبت املاک در مناطق عشایری و تبصره ذیل آن مصوب 21 آذر ماه سال 1352 و به منظور اتخاذ رویه واحدی برای ادارات ثبت مناطق مربوطه و رفع هرگونه ابهام لزوماً خاطر نشان می‌نماید: به طوری که کسب اطلاع شده بعضی از ادارات ثبت در مورد آن قسمت از اراضی و املاکی که بر اساس قانون و مقررات اصلاحات ارضی به زارعین انتقال یافته، پس از صدور رأی هیأت حل اختلاف نسبت به تعارض در تصرف و مالکیت، از مدعیان ملکیت این قبیل املاک و اراضی بر طبق ماده 143 الحاقی به قانون ثبت با دریافت حق الثبت و هزینه مقدماتی، اقدام به قبول درخواست و انتشار آگهی می‌نمایند و

حال آنکه این تکلیف مستنداً به تبصره ماده مذکور به عهده هیأت‌های حل اختلاف محول و مقرر شده، مدعیان مالکیت سابق آن اراضی و املاک می‌توانند به هیأت‌های حل اختلاف مراجعه و هیأت حل اختلاف با توجه به دلایل و مدارک مالکیت آن‌ها به شرح مندرج در تبصره مذکور عمل و اقدام نمایند. بنا به مراتب بالا در نظر گرفتن مفاد تبصره مذکور در هر مورد که هیأت با توجه به دلایل و مدارک مالکیت به تقاضای مدعیان مالکیت رسیدگی نموده و تصمیم خود را اعلام و در محل آگهی شده و خلاصه طبق تبصره مزبور کاملاً عمل گردیده، نیازی به قبول تقاضای ثبت و انجام تشریفات مندرج در ماده 143 نبوده و ادارات ثبت بایستی پس از رسیدگی و انجام تشریفات قانونی از طرف هیأت‌های حل اختلاف نسبت به پرداخت وجوه تودیع شده یا تسلیم قبوض یا دستور پرداخت‌ها بر طبق مقررات مذکور عمل و اقدام نمایند. در مورد خلاصه معاملات املاکی که در اجرای قانون اصلاحات ارضی به دولت منتقل و بر اساس ماده 3 قانون مذکور بدون ذکر تعداد و نوع و حدود و مشخصات ملک برای انتقال‌دهنده استثناء گردیده، ثبت خلاصه معاملات این قبیل املاک که مسبوق به ثبت در دفتر املاک است به نام زارعین (انتقال‌گیرنده) به همان نحو که معامله با قید استثناء مستثنیات ماده 3 انجام یافته خالی از اشکال است و هر اقدام دیگری نسبت به مستثنیات متعلق به مالک اولیه موکول به تعیین نوع و حدود و مشخصات مستثنیات مزبور با حضور نماینده اصلاحات ارضی و مالکین مشاعی خواهد بود و در مورد املاک در جریان ثبت هم خلاصه معامله در پرونده مربوطه بایگانی و پس از مراجعه ذی‌حق به شرح بالا اقدام می‌گردد.¹

به موجب بند 343 مجموعه بخشنامه‌های ثبتی، چون طبق قسمت اخیر بند (ب) از ماده 4 قانون الحاقی به آیین‌نامه اصلاحات ارضی مصوب 1346/2/12 که مقرر می‌دارد «... در هیچ مورد و به هیچ عنوان املاک تقسیم شده از زارعین مسترد نخواهد شد و دعاوی مطروحه در محاکم قضایی که تا تاریخ تصویب این

قانون منجر به صدور حکم قطعی شده مشمول مقررات این ماده است» از تاریخ تصویب ماده مزبور اعتراضات ماهوی و حدودی املاکی که به زارعین منتقل شده منجر به صدور دادنامه محکومیت نسبت به عین نخواهد شد و در مورد املاک خالصه واگذاری به زارعین با توجه به قسمت اخیر تبصره 3 از ماده 3 قانون انحلال خالصجات که مقرر می‌دارد «در صورتی که دعوی منجر به صدور حکم قطعی به نفع اشخاص بشود محکوم‌له منحصراً مستحق دریافت بهای دریافت شده از خریدار خواهد بود» لذا وجود اعتراض در مورد املاکی که در اجرای مرحله اول قانون اصلاحات ارضی و یا در اجرای ماده 3 قانون انحلال بنگاه خالصجات به زارعین واگذار شده، مانع صدور سند مالکیت به نام زارع انتقال‌گیرنده نیست.

قانون رسیدگی و ختم پرونده‌های اصلاحات ارضی ابلاغ و متذکر می‌شود که در مورد تبصره سه قانون مزبور با توجه به صورت‌جلسه‌ای که در این مورد با حضور نماینده این سازمان تنظیم گردیده اقدام لازم معمول دارید. متن صورت‌جلسه تنظیمی ذیل درج می‌شود: پیرو دعوت‌نامه شماره 7317-1-12-16926-1354/5/29 به منظور تعیین نحوه اجرای تبصره 3 قانون ترتیب رسیدگی و ختم پرونده‌های اصلاحات ارضی مصوب 1354/4/23 کمیسیون با حضور اعضای ذیل تشکیل و پس از بحث و استماع بیانات آقایان نمایندگان وزارت دادگستری و سازمان ثبت اسناد و املاک به این شرح اظهار نظر شد. اشتباهات مذکور در تبصره 3 مربوط به یکی از موارد ذیل خواهد بود: 1- اشتباه در نام و یا در یکی از مشخصات متعاملین، به این توضیح که در اسناد تنظیمی مشخصات متقاضی عبارت است از نام و نام خانوادگی، نام پدر، شماره شناسنامه، تاریخ تولد، محل سکونت. بنابراین در صورتی که در یکی از مشخصات فوق اشتباه شده باشد مورد شمول تبصره خواهد بود. 2- اشتباه در یکی از مشخصات ملک، به این توضیح که در اسناد تنظیمی مشخصات ملک (در قسمت مورد معامله) به این نحو ذکر می‌شود، مقدار؛ نام ملک؛ شماره پلاک و بخش مربوطه. بنابراین اگر در نام ملک و یا شماره پلاک و یا بخش مربوط اشتباه شود مورد شمول تبصره است، لیکن اشتباه در مقدار ملک مورد معامله به علت آنکه مستلزم اصلاح

مورد معامله در اسناد دیگر می‌شود از اشتباهات مشمول تبصره تشخیص نمی‌گردد و باید در شورای اصلاحات ارضی اصلاح شود. 3- اشتباه در ثمن معامله، در این مورد تا آنجا که اشتباه مربوطه به مأخذ تعیین قیمت باشد موضوع مشمول ماده 38 آیین‌نامه اصلاحات ارضی و ماده 4 قانون مواد الحاقی مصوب 1346/2/23 خواهد بود ولی اشتباه در محاسبه قیمت از لحاظ ضرب ارقام مشمول تبصره خواهد بود. در تمام مواردی که اشتباهات مشمول تبصره باشد، با توجه به مقررات ثبتی، اصلاح آن باید با حضور طرفین معامله در دفتر اسناد رسمی انجام شود و در غیر این صورت، موضوع باید در شورای اصلاحات ارضی مطرح و رأی لازم صادر گردد.¹

عملیات ثبتی موضوع اصلاحات ارضی

چون اجرای عملیات ثبتی نیاز به اطلاعاتی هرچند مختصر از مقررات اصلاحات ارضی دارد لذا به صورت اجمال اجرای مقررات مزبور تشریح گردید برای سهولت تنظیم و صدور اسناد مالکیت این‌گونه املاک وجود قانون و مقررات ضرورت داشت لذا در این رابطه قوانین و مقررات جدیدی در تاریخ 1351/10/18 به قانون ثبت الحاق گردید که نحوه عملیات به شرح زیر بیان می‌گردد.

املاک مجهول‌المالک که تاکنون درخواست ثبت نشده و به زارعین منتقل شده یا بشود چه به صورت مشاع یا مفروز باشد سهم متصرفی زارع تحدید و سند مالکیت صادر می‌شود و احتیاجی به تقاضای ثبت ندارد ولی مالکینی که ملک از طرف آن‌ها منتقل شده در صورتی که بخواهند وجوه تودیع شده بابت انتقال آن ملک و یا قبوض اقساطی را دریافت دارند می‌توانند از اداره ثبت درخواست ثمن معامله را نمایند و در این صورت توسط ثبت محل نسبت به مالکیت آن‌ها بررسی به عمل می‌آید و در صورت احراز مالکیت درخواست آن‌ها پذیرفته می‌گردد و در آگهی‌های نوبتی قید می‌شود. البته تسریع می‌گردد که هرگاه فرد یا افرادی نسبت

به پرداخت تمام یا قسمتی از ثمن مورد انتقال به نام شخص مندرج در آگهی از لحاظ اصل یا حدود ادعایی دارند از تاریخ انتشار آگهی تا 90 روز اعتراض خود را به ثبت محل تسلیم کنند تا جریان در مرجع قضایی مورد رسیدگی قرار گیرد و چنانچه در دادگاه دارای سابقه باشد گواهی لازم اخذ و به اداره ثبت تسلیم نمایند چنانچه در مدت مذکور اعتراض نرسید ثمن معامله پرداخت والا پرداخت آن منوط به رأی صادره از مرجع قضایی است. تحدید حدود املاک مشمول اصلاحات ارضی با آگهی الصاقی انجام می‌پذیرد. البته از نماینده اداره تعاون و امور روستاها دعوت به عمل می‌آید.

با اجرای قانون و مقررات اصلاحات ارضی، زمین‌های کشاورزی در مناطق روستایی مشمول، بین کشاورزان و زارعین به صورت سهم و شعیر و هکتار و ... به طور مشاعی تقسیم و توزیع گردید. اما این واگذاری که اسناد آن‌ها به طور مشاع تنظیم یافته، در محل به صورت قطعه یا قطعاتی مفروزه بوده که در تصرف زارعین قرار دارد و اصولاً در بسیاری از مناطق تعداد قطعات متصرفی زارعین بیش از سهامی است که در اسناد آن‌ها ذکر شده و به همین منظور تمهیداتی برای حل این مشکل پیش‌بینی شده است.¹

نحوه صدور اسناد مالکیت اراضی تملک شده و اراضی موات

زمین دایر و بایر بر اساس تملک در اجرای ماده 9 و تبصره‌های قانونی زمین شهری تملک و سند انتقال در دفتر اسناد رسمی تنظیم شده باشد در صورتی که با اخطار لازم، مالک سند مالکیت را جهت ابطال ارائه نداد، با صدور بخشنامه به دفتر اسناد رسمی و ابطال سند مالکیت موضوع انتقال در دفتر املاک ثبت و سند مالکیت به نام دستگاه تملک‌کننده صادر می‌شود و چنانچه ملک در جریان ثبت باشد با ادامه عملیات سند مالکیت با ثبت دفتر املاک صادر می‌شود. در صورتی که ملک طبق نظر وزارت مسکن و شهرسازی موات تشخیص

1- ایرج، نجفی، حقوق ثبت، تهران، انتشارات نگاه بینه، چاپ اول، سال 1386، ص 63.

گردد نیز به شرح مذکور اسناد مالکیت به نام مسکن و شهرسازی صادر می‌شود. چنانچه ملک از طرف اشخاص درخواست ثبت نشده باشد با استفاده از اظهارنامه تنظیمی سال 1354 در مورد اراضی موات عملیات ادامه می‌یابد و سند مالکیت صادر می‌گردد.

نحوه صدور اسناد مالکیت اراضی موات خارج از محدوده اراضی شهری

پس از صدور رأی هیأت هفت نفره و تشخیص موات بودن زمین به شرح اراضی شهری، اسناد مالکیت به نام وزارت جهاد کشاورزی (مدیریت اراضی) صادر می‌گردد. منابع ملی طبق رأی کمیسیون ماده 56 قانون حفاظت و بهره‌برداری از جنگل‌ها و مراتع کشور تشخیص داده می‌شد و آرای صادره در این رابطه قطعی بود تا اینکه در تاریخ 1367/6/29 قانون تعیین تکلیف اراضی اختلافی موضوع اجرای ماده 56 قانون جنگل‌ها و مراتع با عنوان ماده واحده به تصویب رسید. در این قانون به مالکین اجازه داده شد تا در صورتی که به رأی کمیسیون ماده 56 قانون مذکور و اصلاحات بعدی آن اعتراض داشته باشند می‌توانند به هیأتی مرکب از:

- 1- مسئول اداره کشاورزی.
- 2- مسئول اداره جنگلداری.
- 3- عضو جهاد کشاورزی.
- 4- عضو هیأت واگذاری زمین.
- 5- یک نفر قاضی دادگستری.
- 6- برحسب مورد دو نفر از اعضای شورای اسلامی روستا یا عشایر محل مربوطه مراجعه نمایند.

رأی صادره کمیسیون مزبور لازم‌الاجرا می‌باشد.

پس از آن در تاریخ 1371/7/12 قانون حفظ و حمایت از منابع و ذخایر جنگلی کشور تصویب گردید. طبق ماده 2 این قانون، تشخیص منابع ملی و

مستثنیات ماده 2 قانون ملی شدن جنگل‌ها و مراتع به وزارت جهاد کشاورزی واگذار گردیده که نظریه خود را به وسیله اخطار کتبی یا آگهی به وسیله روزنامه‌های کثیرالانتشار مرکز و یکی از روزنامه‌های محلی و سایر وسایل معمول ابلاغ می‌کند و در صورت عدم اعتراض، اسناد مالکیت صادر می‌شود. چنانچه به نظریه مذکور اعتراضی واصل شود موضوع در هیأت ماده واحده فوق‌الذکر رسیدگی می‌شود و برحسب رأی صادره، سند مالکیت صادر خواهد شد. صدور سند مالکیت به نام دولت جمهوری اسلامی ایران مانع مراجعه متضرر به هیأت فوق نمی‌باشد و اعتراضات به آرای کمیسیون ماده 56 کماکان در هیأت مذکور رسیدگی می‌شود.

سازمان ثبت اسناد و املاک کشور در اجرای قوانین حاکمیتی از جمله قانون کاداستر و حفظ حقوق عامه و منابع طبیعی اقدامات مؤثری در ثبت منابع طبیعی و جنگل‌ها نموده است که در همین راستا می‌توان به دستورالعمل‌های متعددی اشاره کرد. به عنوان نمونه دستورالعمل اصلاح هندسی نقشه‌های مربوط به انفال برای کاداستر اراضی ملی و دولتی به شماره 99/24580 مورخ 1399/2/20 قابل ذکر می‌باشد که با توجه به اینکه منابع طبیعی یکی از مواهب خدادادی و بستر توسعه پایدار بوده و اجرای کاداستر موجبات تثبیت مالکیت و تسهیل فرایندهای توسعه‌ای کشور را در پی دارد و نظر به اینکه محقق نمودن اهداف فوق مستلزم تسریع و تسهیل در اصلاح نقشه‌های رقومی تفکیک انفال می‌باشد لذا در اجرای مواد فصل سوم قانون جامع حدنگار و همچنین اصلاح سوابق، دستورالعمل چگونگی اصلاح نقشه‌ها و سوابق ثبتی به شرح زیر تبیین گردید:

ماده 1- افزایش یا کاهش مساحت به دلیل خطا در مساحی:

الف- افزایش یا کاهش مساحت اراضی ملی به دلیل خطا در مساحی: افزایش یا کاهش مساحت اراضی ملی در فرایند اصلاح هندسی نقشه‌های اجرای مقررات ملی شدن که منجر به تغییر در مساحت سند مالکیت می‌شود و صرفاً به جهت عدم دقت کافی در فرایند تهیه نقشه‌های اولیه، با فرض مجاورت با اراضی ملی قابل پذیرش بوده و در صورت مجاورت با اراضی مستثنیات، با ارائه گواهی ماده 13

آیین‌نامه اجرایی قانون ملی شدن جنگل‌های کشور مستند به حدود برگ تشخیص و آگهی مربوطه، بر اساس نقشه‌های کاداستری ارائه شده توسط اداره کل منابع طبیعی و آبخیزداری استان، رئیس واحد ثبتی با تنظیم صورت‌جلسه اصلاحی، نسبت به تعویض سند مالکیت دفترچه‌ای و تبدیل آن به سند مالکیت حدنگاری اقدام می‌نماید.

ب- کاهش مساحت مستثنیات قانونی بدون تغییر در ماهیت، ناشی از خطا در مساحی و دقت نقشه: چنانچه در نتیجه فرایند اصلاح هندسی و اجرای حدنگاری، مساحت مستثنیات با کاهش مواجه شود و این کاهش صرفاً ناشی از خطا در محاسبه باشد، با تنظیم صورت‌جلسه اصلاحی، بر اساس ماده 9 قانون جامع حدنگار (کاداستر) کشور و با رعایت سوابق ثبتی و حدود اولیه و موقعیت برگ تشخیص (مستند به سابقه اجرای ماده 56 قانون حفاظت و بهره‌برداری از جنگل‌ها و مراتع و یا ماده 2 قانون حفظ و حمایت از منابع طبیعی و ذخائر جنگلی کشور) نسبت به تعویض سند مالکیت دفترچه‌ای و تبدیل آن به سند مالکیت حدنگار (کاداستر) اقدام خواهد شد.

بدیهی است مطابق تبصره 1 ماده 2 قانون حفظ و حمایت از منابع طبیعی و ذخایر جنگلی کشور صدور سند مالکیت حدنگاری مانع اعتراض به مبادی قانونی ذی‌ربط نبوده و معترضین می‌توانند به مرجع قانونی مصرح در قوانین مراجعه نمایند.

ج- افزایش مساحت مستثنیات قانونی بدون تغییر در ماهیت، ناشی از خطا در مساحی و دقت نقشه: چنانچه در فرایند اصلاح هندسی با رعایت دستورالعمل ابلاغی کاداستر و استاندارد نقشه کاداستر، بدون تغییر در ماهیت عرصه، ناشی از خطا در محاسبه، منتج به افزایش مساحت مستثنیات گردد، پس از اخذ گواهی از اداره کل منابع طبیعی با رعایت سوابق پرونده ثبتی و حدود و موقعیت مستثنیات اعلام شده در برگ تشخیص، مطابق نقشه حدنگار تأیید شده توسط اداره کل منابع طبیعی و آبخیزداری، نسبت به تعویض سند مالکیت دفترچه‌ای و تبدیل آن به سند مالکیت کاداستری اقدام خواهد شد.

ماده 2- همپوشانی تشخیص یک عرصه واحد در تداخل اجرای مقررات دو

پلاک همجوار:

حالت اول: هرگاه در فرایند اصلاح هندسی نقشه مقررات ملی شدن، یک عرصه واحد در دو پلاک مجاور دارای همپوشانی بوده و ماهیت تشخیص در دو اجرای مقررات یکسان باشد بر اساس تحدید حدود ثبتی و ماهیت (ملی یا مستثنیات) تشخیص مربوطه در نقشه حدنگار لحاظ و مورد عمل جهت صدور سند حدنگار خواهد بود. صورت خواهد گرفت.

حالت دوم: در خصوص اصلاح خطای ناشی از همپوشانی اجرای مقررات دو پلاک با ماهیت متفاوت باشد (خطای ناشی از جابه‌جایی)، ابتدا می‌بایست نسبت به جانمایی و اصلاح حدود پلاک‌ها بر اساس سوابق ثبتی اقدام و با تشخیص رئیس واحد ثبتی و منابع طبیعی و آبخیزداری، موضوع جهت رفع تداخل به کارگروه موضوع ماده 54 قانون رفع موانع تولید ارجاع گردد.

تبصره- آرای نهایی صادره از محاکم قضایی، کمیسیون ماده واحده و شعب ویژه در هر حالت ملاک اجرای قانون جامع حدنگاری و صدور یا تعویض اسناد می‌باشد.
ماده 3- تغییرات در طول ابعاد محدوده پلاک اعم از کاهش یا افزایش: در صورتی که اضلاع، ابعاد و مساحت اراضی موضوع قانون ملی شدن جنگل‌ها با حفظ موقعیت آن در نقشه و سند مالکیت صادره قبلی تغییر نماید چنانچه در محدوده اراضی ملی باشد با اعلام اداره کل منابع طبیعی و آبخیزداری استان ادامه تشریفات کاداستر انجام خواهد شد.

تبصره- در مواردی که در نقشه اجرای ملی شدن به علت اصلاح هندسی و افزایش دقت، حدود پلاک با کاهش یا افزایش طول ابعاد محدوده نقشه و پلاک مواجه گردد با فرض محاط بودن در محدوده اراضی ملی و با رعایت حدود پرونده ثبتی با اظهارنظر مدیر کل منابع طبیعی و آبخیزداری استان پس از تنظیم صورت‌مجلس اصلاحی که به امضای نمایندگان دو اداره (واحد ثبتی و اداره منابع طبیعی) رسیده باشد، نسبت به ادامه عملیات ثبتی و صدور سند مالکیت کاداستری اراضی ملی مطابق برگ تشخیص و آگهی مربوط اقدام گردد.

ماده 4- واحدهای ثبتی و ادارات منابع طبیعی در فرایند اصلاح، پس از رقومی و

زمین مرجع نمودن نقشه‌ها و بازدید از محل مطابق دستورالعمل حدنگار پلاک‌های ثبتی و احراز موضوع اقدام نموده و از اسکن نمودن صرف نقشه‌های اولیه و مبنا قرار دادن آن‌ها به منظور صدور سند مالکیت کاداستری جداً خودداری نمایند.

تبصره- در صورتی که نقشه‌های موردنظر، با تقسیمات سیاسی استان و شهرستان مغایرت داشته باشد، مبنای اصلاح حدود پلاک، سوابق ثبتی و تقسیمات ثبتی خواهد بود.

ماده 5- اولویت اقدام در اجرای این دستورالعمل با پلاک‌های رفع تداخل شده در اجرای ماده 54 قانون رفع موانع تولید و ارتقای نظام مالی کشور و پس از اصلاح هندسی و حدنگار پلاک ثبتی می‌باشد و در سایر پلاک‌ها نیز توأماً اقدام لازم صورت خواهد گرفت. در خصوص پلاک‌هایی که رفع تداخل شده و دارای نقشه‌های کاداستر می‌باشند، مبنای تعویض اسناد مالکیت دفترچه‌ای و تبدیل آن به سند مالکیت کاداستری، نقشه رفع تداخل شده که بر اساس استاندارد کاداستر از سوی سازمان جنگل‌ها، مراتع و آبخیزداری تأیید شده خواهد بود.

ماده 6- قطعات مجزی شده در راستای احکام قطعی ماده واحده و شعب ویژه، از حالت ملی خارج و در لایه مستثنیات جانمایی و تثبیت می‌گردد. در این حالت نقشه محدوده کلی اراضی ملی با مجزا شدن قطعات مزبور تثبیت خواهد شد و کسری آن در آمار مربوطه لحاظ می‌گردد.

ماده 7- در خصوص اراضی واگذاری مواد 2 و 21 دستورالعمل واگذاری اراضی و تفکیک در اجرای ماده 4 قانون ساماندهی و همچنین ماده 69 قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت، قطعات واگذاری پس از تفکیک و انتقال به مجریان طرح و تثبیت مجدد پلاک مورد عمل، به عنوان لایه واگذاری اراضی ملی تعیین و تثبیت خواهد شد. تغییرات در درون این قطعات نیازمند حذف تثبیت پلاک مورد عمل در سامانه کاداستر نمی‌باشد و نقشه محدوده کلی اراضی ملی با مجزا شدن قطعات مزبور تثبیت و کسری آن در آمار مربوطه لحاظ می‌گردد.

ماده 8- به منظور پیگیری موضوع و نظارت بر نحوه اجرای دستورالعمل، مقرر گردید، کارگروهی تحت نظارت معاون امور املاک و کاداستر سازمان ثبت اسناد و

املاک کشور و معاون حفاظت و امور اراضی سازمان جنگل‌ها، مراتع و آبخیزداری کشور ظرف مدت یک ماه از تاریخ ابلاغ دستورالعمل تشکیل و با تدوین برنامه عملیاتی لازم و عنداللزوم تشکیل کارگروه متناظر استانی، نسبت به اجرای دقیق دستورالعمل اقدام نمایند.

شیوه‌نامه تعویض اسناد مالکیت حدی به حدی املاک

شیوه‌نامه تعویض اسناد مالکیت حدی به حدی (فاقد طول، ابعاد و مساحت) به شماره بخشنامه 99/125472 مورخ 1399/7/16 صادره از سوی ریاست سازمان ثبت اسناد و املاک کشور به شرح ذیل است:

در رابطه با املاک فاقد ابعاد و مساحت که به دلیل عدم دسترسی به مجاورین، عملیات درج طول ابعاد و مساحت متوقف گردیده است، با عنایت به اینکه صدور سند مالکیت با خط مشکوک مغایر با قانون جامع حدنگار می‌باشد، در راستای تبصره 1 ماده 8 آیین‌نامه قانون جامع حدنگار کشور، در جهت حل مشکل فوق شیوه‌نامه نحوه تعویض اسناد مالکیت فاقد طول ابعاد و مساحت به شرح زیر تبیین می‌گردد:

1- در مواردی که مجاورین دارای طول ابعاد و مساحت می‌باشند، در صورت انطباق نقشه ارائه شده از سوی مالک با حدود اولیه و احراز تصرفات بلامنازع و بلامعارض متقاضی، تعیین حدود و قید مساحت به تبعیت از مجاورین تثبیت و صدور سند مالکیت حدنگار با رعایت مقررات بلامانع می‌باشد.

2- در مواردی که مجاورین فاقد طول ابعاد و مساحت بوده لیکن دارای حد فاصل باشند، تعیین حدود و قید مساحت با رعایت حقوق مجاورین و انطباق نقشه ارائه شده با سوابق ثبتی و محل صورت خواهد پذیرفت. در این‌گونه موارد دقت شود که (در خصوص بندهای فوق نیازمند حضور کلیه مالکین نمی‌باشد) حد فاصل پلاک‌ها کاملاً رعایت شده و محرز باشد.

3- به صورت میله: در مواردی که مجاورین فاقد طول ابعاد و مساحت بوده و فاقد حد فاصل باشند، پس از ایجاد حد فاصل عرفی چنانچه بین مالکین و مجاورین در مورد مساحتی که در نقشه ارائه شده از سوی مالک و فنس‌گذاری و یا پی‌کنی

همچنین حدود و حقوق املاک مندرج در سند مالکیت اختلافی نباشد و یا با یکدیگر به صورت رسمی مصالحه نمایند، واحد ثبتی پس از تنظیم صورت‌مجلس مربوط مکلف به ثبت اطلاعات در نظام جامع و صدور سند مالکیت جدید خواهد شد. در صورت اعتراض و اختلاف مطابق تبصره 3 ماده 14 قانون جامع حدنگار کشور اقدام خواهد شد.

4- هرگاه ملک فاقد طول ابعاد و مساحت، دارای مالکین مشاعی باشد و از طرف کلیه مالکین درخواست تعویض اسناد مالکیت دفترچه‌ای و تبدیل آن به اسناد مالکیت حدنگار گردد، مطابق بندهای فوق اقدام می‌گردد.

5- هرگاه ملک فاقد طول ابعاد و مساحت، دارای مالکین مشاعی باشد و صرفاً از طرف تعدادی از مالکین درخواست تعویض اسناد مالکیت دفترچه‌ای و تبدیل آن به اسناد مالکیت حدنگار گردد، چنانچه حدودی از مجاورین ملک قبلاً در سامانه کاداستر تثبیت شده باشد، پس از انطباق نقشه ارائه شده با حدود اولیه و تبعیت از حدود تثبیت شده قبلی ملک یا مجاورین، صورت‌جلسه تعیین حدود احراز تصرف بلامنازع و بلامعارض تنظیم، با سوابق ثبتی (مندرجات دفتر املاک و سوابق بایگانی) تطبیق، تثبیت سند مالکیت حدنگار صادر می‌گردد.

در صورت احراز اشتباه ثبتی، اختلاف با مجاورین مطابق با مواد 13 و 14 قانون جامع حدنگار (کاداستر) به شرح ذیل اقدام می‌گردد:

الف- در مواردی که سند مالکیت موجود با اطلاعات ثبتی و نقشه حدنگار مغایرت داشته و این امر ناشی از اشتباهات ثبتی باشد، مطابق قسمت اول ماده 13 قانون جامع حدنگار چنانچه خللی به حقوق همجواران وارد نکند در هیأت نظارت موضوع ماده 6 قانون ثبت مطرح می‌گردد.

ب- هرگاه بین مالکین مجاور در مورد مساحت، حدود و حقوق املاک مندرج در سند مالکیت اختلاف باشد در صورتی که با یکدیگر به صورت رسمی مصالحه کنند اداره ثبت محل، با مطابقت نقشه ارائه شده پس از تنظیم صورت‌مجلس اصلاحی نسبت به تثبیت و صدور سند مالکیت حدنگار اقدام نمایند.

ج- در مواردی که برای ملک، معارضی وجود داشته باشد یا بین مالکان مجاور

در مورد مساحت، حدود و حقوق املاک اختلاف باشد و با یکدیگر به توافق نرسند تثبیت و صدور سند مالکیت حدنگار موکول به حکم قطعی مرجع صالح می‌باشد.

6- نسبت به اراضی و املاکی که در مجاورت با اراضی ملی، دولتی، اموال عمومی و وقفی قرار گرفته‌اند، واحد ثبتی طی دعوت‌نامه قبلی با مشخص نمودن روز، ساعت و تاریخ بازدید ملک از نماینده دستگاه دعوت نماید تا در محل وقوع ملک حضور داشته باشند. عدم حضور مانع رسیدگی نخواهد بود. در این صورت نقشه ارائه شده منطبق با استاندارد کاداستر پس از قید طول و ابعاد و مساحت، به دستگاه مربوطه ارسال پس از اظهارنظر و تأیید، تثبیت و اقدام می‌گردد.

7- در مواردی که قبلاً موقعیت اراضی ملی و دولتی در سامانه کاداستر تثبیت شده باشد، در صورت انطباق نقشه متقاضی با سامانه کاداستر از حیث مجاورین ضرورتی جهت مکاتبه مجدد نخواهد بود.

نظارت بر حسن انجام شیوه‌نامه مزبور بر عهده معاون امور املاک و کاداستر، مدیر کل امور املاک، مدیر کل دفتر مدیریت عملکرد و بازرسی و مدیران کل استان‌ها خواهد بود.

آموزش سامانه سحاک

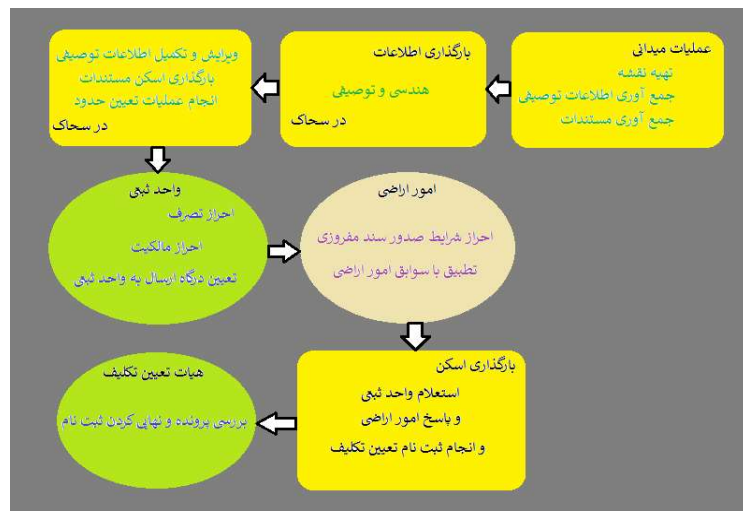
((سحاک))



آدرس سحاک sahak.ssaa.ir

کانال آرشیو سحاک در پیام رسان بله [@sahak_archiv](https://t.me/sahak_archiv)

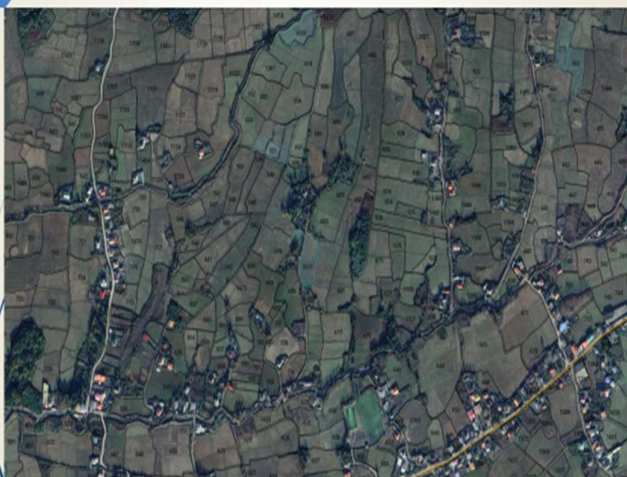
گروه کاربران سحاک در پیام رسان بله [ble.ir/goin/76NozbHDDQ](https://t.me/ble.ir/goin/76NozbHDDQ)



انجام عملیات میدانی توسط شرکت

- تهیه نقشه
- جمع آوری اطلاعات توصیفی
- جمع آوری مستندات

تهیه نقشه



جمع آوری اطلاعات توصیفی (اطلاعات متقاضی)

ردیف	نام خانوادگی	نام	تاریخ تولد	شماره شناسنامه	تاریخ و محل صدور	محل سکونت
1	...	...	...	...	...	...
2	...	...	...	...	...	...
3	...	...	...	...	...	...
4	...	...	...	...	...	...
5	...	...	...	...	...	...
6	...	...	...	...	...	...
7	...	...	...	...	...	...
8	...	...	...	...	...	...
9	...	...	...	...	...	...
10	...	...	...	...	...	...
11	...	...	...	...	...	...
12	...	...	...	...	...	...
13	...	...	...	...	...	...
14	...	...	...	...	...	...
15	...	...	...	...	...	...
16	...	...	...	...	...	...
17	...	...	...	...	...	...
18	...	...	...	...	...	...
19	...	...	...	...	...	...
20	...	...	...	...	...	...

جمع آوری اطلاعات توصیفی (اطلاعات قطعه)

ردیف	شماره ثبت	تاریخ ثبت	محل ثبت	مساحت	ملاحظات
1	...	...	...	...	...
2	...	...	...	...	...
3	...	...	...	...	...
4	...	...	...	...	...
5	...	...	...	...	...
6	...	...	...	...	...
7	...	...	...	...	...
8	...	...	...	...	...
9	...	...	...	...	...
10	...	...	...	...	...
11	...	...	...	...	...
12	...	...	...	...	...
13	...	...	...	...	...
14	...	...	...	...	...
15	...	...	...	...	...
16	...	...	...	...	...
17	...	...	...	...	...
18	...	...	...	...	...
19	...	...	...	...	...
20	...	...	...	...	...

جمع آوری اطلاعات توصیفی (اطلاعات مالکیت)

ردیف	نام خانوادگی	نام	تاریخ تولد	شماره شناسنامه	تاریخ و محل صدور	محل سکونت
1	...	...	...	...	...	...
2	...	...	...	...	...	...
3	...	...	...	...	...	...
4	...	...	...	...	...	...
5	...	...	...	...	...	...
6	...	...	...	...	...	...
7	...	...	...	...	...	...
8	...	...	...	...	...	...
9	...	...	...	...	...	...
10	...	...	...	...	...	...
11	...	...	...	...	...	...
12	...	...	...	...	...	...
13	...	...	...	...	...	...
14	...	...	...	...	...	...
15	...	...	...	...	...	...
16	...	...	...	...	...	...
17	...	...	...	...	...	...
18	...	...	...	...	...	...
19	...	...	...	...	...	...
20	...	...	...	...	...	...

بارگذاری اطلاعات در سحاک توسط شرکت

- بارگذاری اطلاعات هندسی
- بارگذاری اطلاعات توصیفی
- بارگذاری اسکن مستندات

بارگذاری اطلاعات هندسی و توصیفی در سحاک

بارگذاری اسکن مستندات در سحاک

**ویرایش و تکمیل اطلاعات در سحاک
توسط شرکت**

- ویرایش و تکمیل اطلاعات توصیفی در صورت نیاز
- اصلاح نقشه قطعه زراعی در صورت نیاز
- انجام عملیات تعیین حدود و تولید متن حدود اربعه

ویرایش و تکمیل اطلاعات توصیفی در صورت نیاز

اصلاح نقشه قطعه زراعی در صورت نیاز



انجام عملیات تعیین حدود و تولید متن حدود اربعه



واحد ثبتي

کنترل عملیات انجام شده توسط مشاور در سامانه سحاک و اظهار نظر در خصوص آن و استعلام از امور اراضی در

صورت نیاز

➤ احراز تصرف

- بررسی صحت احراز تصرف صورت گرفته توسط مشاور
- بررسی درستی تعیین حدود انجام شده (کنترل متن حدود اربعه)

➤ احراز مالکیت

- بررسی دسترسی اطلاعات توصیفی وارد شده
- بررسی مستندات بارگذاری شده در سامانه سحاک به لحاظ:

الف - مكفی بودن جهت اثبات مالکیت

ب = برابر با اصل بودن مدارک

ج - کیفیت تصاویر بارگذاری شده

• تعیین درگاه ارسال به واحد ثبتی

- * تعیین مسیر بعدی پرونده بعد از نهایه شدن در سحاك (مستقیما به واحد ثبتی یا هیات قانون تعیین تکلیف)

امور اراضی

بررسی پرونده ارسالی از سوی واحد ثبتی و پاسخ به استعلام واحد ثبتی

- احراز شرایط صدور سند مفروزی
- قوانین و بخشنامه های مربوطه
- مصوبات قرارگاه مرکزی جدنگاری اراضی کشاورزی
- تفاهم نامه مشترک سازمان ثبت و امور اراضی
- مصوبات استانی جدنگاری اراضی کشاورزی
- رعایت شیوه نامه های مالی و اخذ حقوق دولتی
- تطبیق با سوابق امور اراضی و تعیین بدهی های احتمالی بابت حقوق دولتی و اقدام در خصوص اخذ آن

گزارش گیری در سحاک

نمایش گزارش

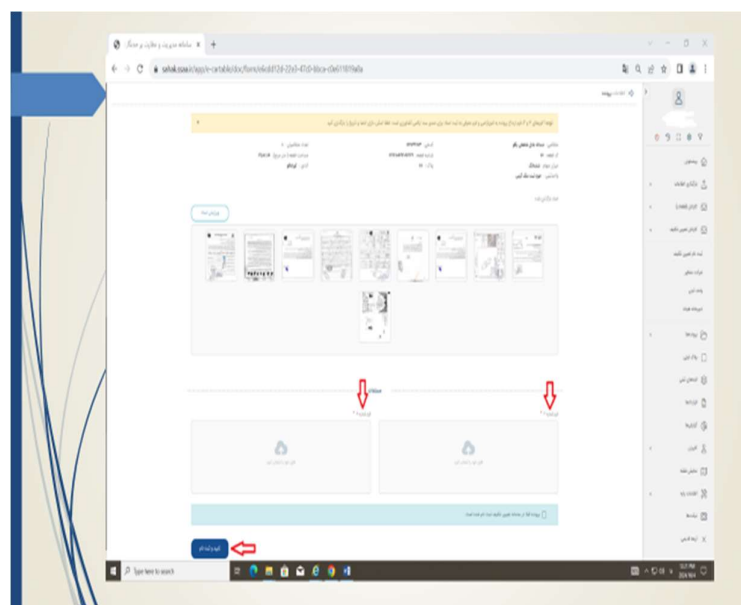
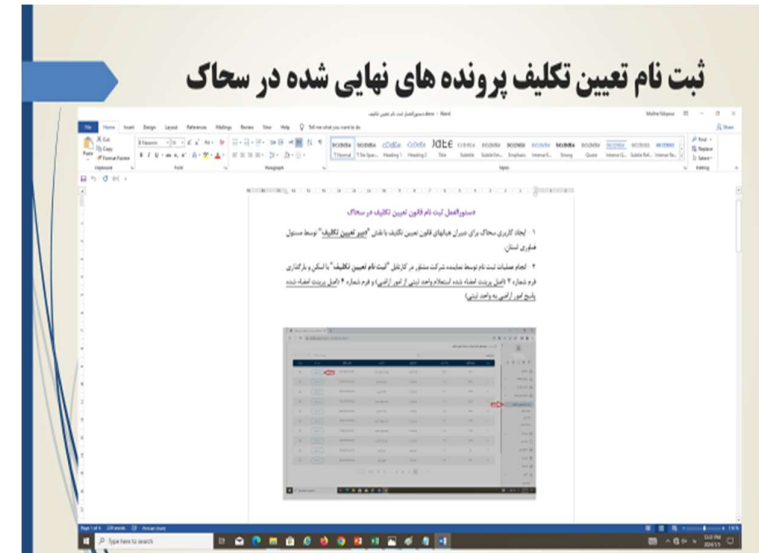
1. ارزیابی میزان مشارکت استانی ها در جدنگاری اراضی کشاورزی

2. ارزیابی عملکرد ادارات کل ثبت استانی ها

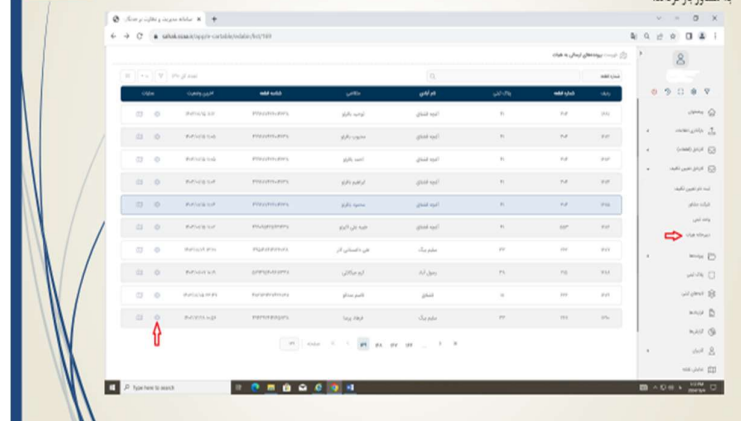
3. ارزیابی عملکرد ادارات کل ثبت استانی ها - واحدهای ثبتی

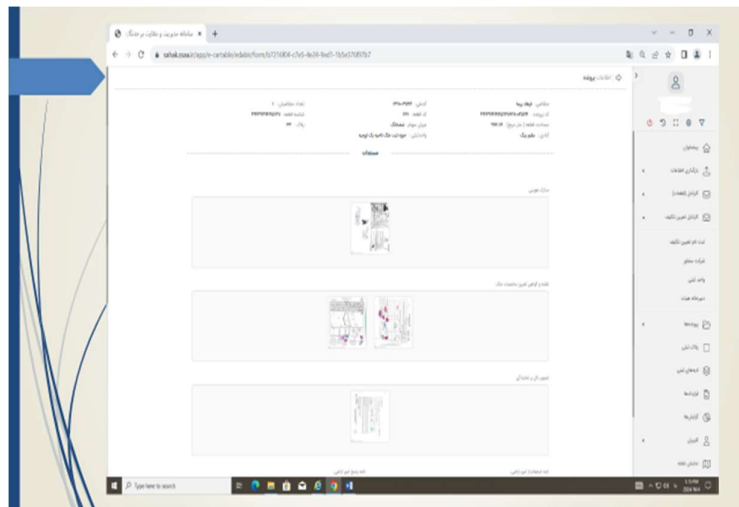
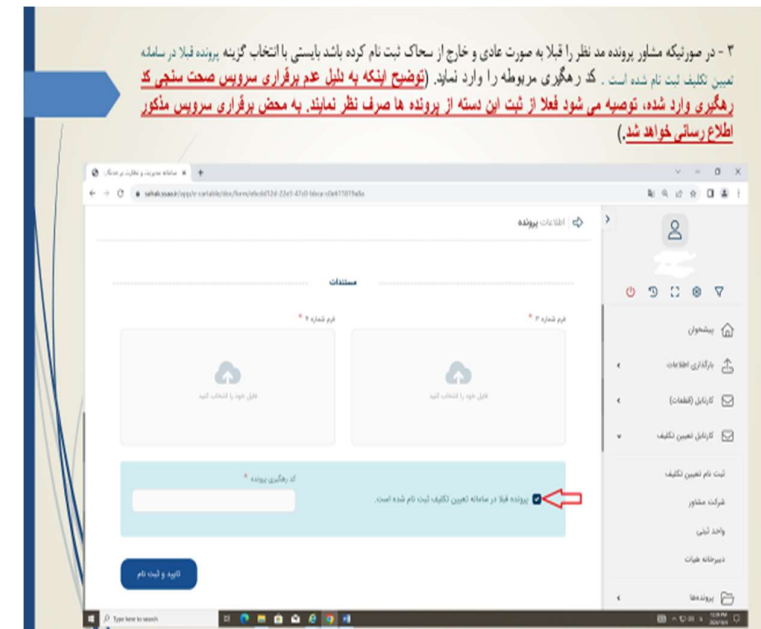
4. ارزیابی عملکرد ادارات کل ثبت استانی ها - شرکت ها

5. ارزیابی عملکرد شرکت ها - کشوری



۴- بررسی اولیه پرونده های ثبت شده، توسط دبیر هیات در کارنابل دبیرخانه هیات و نباید آن به منظور **تعیین ثبت نام** در صورتیکه دبیر هیات تقصیری در مشارک ابرازی مشاهده کند می تواند با انتخاب دلیل در قسمت "علت بازگردانی" و شرح ابراد در قسمت "توضیحات" پرونده را به مشاور بازگرداند.





5- در قسمت تعیین تکلیف کارتا بله‌ای برای شرکت مشاور و واحد ثبتی به منظور رفع نقص و رسیدگی مجدد پرونده‌هایی که از طرف دبیر هیات برگردانده شده‌اند در نظر گرفته شده است.

ردیف	شماره سند	نام سند	تاریخ	وضعیت
1	00000000000000000000	سند شماره 00000000000000000000	1402/01/01	در انتظار تایید
2	00000000000000000000	سند شماره 00000000000000000000	1402/01/01	در انتظار تایید
3	00000000000000000000	سند شماره 00000000000000000000	1402/01/01	در انتظار تایید
4	00000000000000000000	سند شماره 00000000000000000000	1402/01/01	در انتظار تایید
5	00000000000000000000	سند شماره 00000000000000000000	1402/01/01	در انتظار تایید
6	00000000000000000000	سند شماره 00000000000000000000	1402/01/01	در انتظار تایید
7	00000000000000000000	سند شماره 00000000000000000000	1402/01/01	در انتظار تایید
8	00000000000000000000	سند شماره 00000000000000000000	1402/01/01	در انتظار تایید
9	00000000000000000000	سند شماره 00000000000000000000	1402/01/01	در انتظار تایید
10	00000000000000000000	سند شماره 00000000000000000000	1402/01/01	در انتظار تایید

ردیف	شماره سند	نام سند	تاریخ	وضعیت
1	00000000000000000000	سند شماره 00000000000000000000	1402/01/01	در انتظار تایید
2	00000000000000000000	سند شماره 00000000000000000000	1402/01/01	در انتظار تایید
3	00000000000000000000	سند شماره 00000000000000000000	1402/01/01	در انتظار تایید
4	00000000000000000000	سند شماره 00000000000000000000	1402/01/01	در انتظار تایید
5	00000000000000000000	سند شماره 00000000000000000000	1402/01/01	در انتظار تایید
6	00000000000000000000	سند شماره 00000000000000000000	1402/01/01	در انتظار تایید
7	00000000000000000000	سند شماره 00000000000000000000	1402/01/01	در انتظار تایید
8	00000000000000000000	سند شماره 00000000000000000000	1402/01/01	در انتظار تایید
9	00000000000000000000	سند شماره 00000000000000000000	1402/01/01	در انتظار تایید
10	00000000000000000000	سند شماره 00000000000000000000	1402/01/01	در انتظار تایید

- سازمان اوقاف و امور خیریه کشور (پاسخ استعلام اداره اوقاف یا متولی موقوفه راجع به اجازه احداث اعیانی در اراضی موقوفه).
- مؤسسات و نهادهای عمومی غیردولتی (پاسخ استعلام راجع به اراضی مورد تصرف آنان موضوع ماده 10 قانون).
- شهرداری (پاسخ استعلام راجع به املاک اختصاصی شهرداری و اعلام موافقت راجع به انتقال ملک به متصرف موضوع تبصره ماده 10 قانون).
- خزانه‌داری کل کشور (واریز هزینه صدور سند مالکیت و غیره به حساب خزانه وفق ماده 27 قانون).
- کارشناسان رسمی دادگستری (اظهاری نظر در پرونده‌های ارجاعی توسط هیأت).
- وزارت دادگستری (تهیه آیین‌نامه میزان حق‌الزحمه اعضای هیأت و کارشناسان رسمی با همکاری سازمان ثبت اسناد و املاک کشور موضوع تبصره ماده 17 قانون).

فهرست سازمان‌های مرتبط با قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی

- قوه قضاییه (معرفی قاضی برای عضو قضایی هیأت موضوع ماده 1 قانون و تصویب آیین‌نامه‌های مربوط به مواد 17 و 18 قانون).
- سازمان ثبت اسناد و املاک کشور (مجری قانون).
- وزارت جهاد کشاورزی (معرفی نماینده به هیأت و پاسخ استعلام راجع به اراضی مربوط موضوع تبصره 1 ماده 1 قانون و تبصره 1 ماده 2 قانون و ماده 8 قانون و تبصره 2 ماده 15 قانون).
- وزارت راه و شهرسازی (معرفی نماینده به هیأت و پاسخ استعلام راجع به اراضی مربوط موضوع تبصره 2 قانون و ماده 8 قانون و تبصره 2 ماده 15 قانون).
- سازمان ثبت احوال کشور (پاسخ استعلام راجع به اعلام فوت مالک رسمی و وراثت مالک موضوع تبصره 2 ماده 1 قانون).
- دادگاه (حکم قطعی راجع به مفقودالاثر بودن شخص موضوع تبصره 2 ماده 1 قانون و رسیدگی به اعتراض به رئیس هیأت).
- نیروی انتظامی (اعلام عدم دسترسی به شخص مالک در پاسخ به استعلام هیأت موضوع تبصره 2 ماده 1 قانون).
- شورای اسلامی محل (اعلام عدم دسترسی به شخص مالک در پاسخ به استعلام هیأت موضوع تبصره 2 ماده 1 قانون).
- اداره ثبت محل (پاسخ استعلام ثبتی موضوع تبصره 1 ماده 2 قانون).
- روزنامه کثیرالانتشار و محلی (نشر آگهی آرای هیأت موضوع ماده 3 قانون).
- شورای اسلامی روستا (امضای نماینده شورا بر روی برگ صورت‌مجلس الصاق آگهی رأی هیأت در روستا).
- سازمان حفاظت محیط زیست (تهیه و ارائه نقشه مناطق چهارگانه موضوع قانون محیط زیست (با مختصات جغرافیایی) به واحدهای ثبتی کشور موضوع تبصره 1 ماده 8 قانون).

- قانون جلوگیری از خرد شدن اراضی کشاورزی و ایجاد قطعات مناسب فنی، اقتصادی مصوب 1385/11/21 مجمع تشخیص مصلحت نظام.
- قانون مربوط به اصلاحات اراضی مصوب 1339/2/26 با اصلاحات بعدی آن.
- قانون واگذاری زمین‌های بایر و دایر که بعد از انقلاب به صورت کشت موقت در اختیار کشاورزان قرار گرفته مصوب 1365/8/8 و اصلاحات بعدی آن.
- قانون ملی شدن جنگل‌ها مصوب 1341/10/27 و اصلاحات بعدی آن.
- قانون افزایش بهره‌وری بخش کشاورزی و منابع طبیعی مصوب 1389/4/23.
- قانون حفظ و گسترش فضای سبز و جلوگیری از قطع بی‌رویه درخت مصوب 1352/5/11 و اصلاحات بعدی آن.
- قانون تعاریف محدوده و حریم شهر، روستا و شهرک و نحوه تعیین آن مصوب 1384/10/14.

فهرست قوانین و مقررات مرتبط با ثبت از طریق قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی

- قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول مصوب 1401/9/6 مجلس شورای اسلامی 1403/2/26 مجمع تشخیص مصلحت نظام.
- قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی مصوب 1390/9/20 مجلس شورای اسلامی و آیین‌نامه اجرایی آن مصوب 1391/7/16 رئیس قوه قضاییه.
- قانون تملک آپارتمان‌ها مصوب 1343/12/16 با الحاقات و اصلاحات بعدی و آیین‌نامه اجرایی آن مصوب 1347/2/8 هیأت وزیران با اصلاحات بعدی.
- قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها مصوب 1374/3/31 با اصلاحات بعدی.
- قانون زمین شهری مصوب 1366/6/23 و آیین‌نامه اجرایی آن.
- قانون اصلاح مواد 1 و 2 و 3 قانون اصلاح و حذف موادی از قانون ثبت مصوب 1365/4/31 و الحاق موادی به آن مصوب 1370/8/14 با اصلاحات بعدی (1381/8/22 و 1374/12/26 و 1372/8/13 و 1378/8/28) و آیین‌نامه اجرایی آن.
- لایحه قانونی اصلاح لایحه قانونی واگذاری و احیای اراضی در حکومت جمهوری اسلامی ایران مصوب 1358/6/25، مصوب 1359/1/26 شورای انقلاب و آیین‌نامه اجرایی آن مصوب 1359/2/31.
- قانون منع فروش و واگذاری اراضی فاقد کاربری مسکونی برای امر مسکن به شرکت‌های تعاونی مسکن و سایر اشخاص حقیقی و حقوقی مصوب 1381/5/6 و آیین‌نامه اجرایی آن مصوب 1383/3/6.
- قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن مصوب 1387/2/25.
- قانون اراضی مستحدث و ساحلی مصوب 1354/4/29 و آیین‌نامه اجرایی آن مصوب 1386/11/28 وزرای عضو کمیسیون و 1387/1/14 رئیس جمهور.
- قانون مرجع تشخیص اراضی موات و ابطال اسناد آن مصوب 1365/9/30.

قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول

مصوب 1401/09/06 مجلس شورای اسلامی 1403/02/26 مجمع تشخیص مصلحت نظام

ماده ۱- یکسال پس از راه‌اندازی رسمی سامانه ساماندهی اسناد غیر رسمی موضوع ماده (۱۰) این قانون هر عمل حقوقی اعم از عقد و ایقاع که موضوع یا نتیجه آن انتقال مالکیت عین یا انتقال حق انتفاع (اعم از عمری یا رقبی) برای مدت بیش از دوسال یا انتقال حق ارتفاق اموال غیرمنقول باشد و وقف و نیز انعقاد عقد رهن در خصوص آن‌ها و انعقاد عقود مفید انتقال منافع اموال مذکور برای مدت بیش از دو سال و اجاره به شرط تملیک و هر نوع پیش فروش ساختمان اعم از اینکه به صورت سهمی از کل عرصه و یا اعیان باشد و تعهد به انجام کلیه اعمال حقوقی مذکور باید در سامانه ثبت الکترونیک اسناد به ثبت برسد در غیر این صورت دعوای راجع به اعمال حقوقی مذکور که ثبت نشده باشد و ادله راجع به آن‌ها در بخشی که مفید موارد مذکور است، نزد مراجع قضایی شبه قضایی و داوری قابل استماع نبوده و فاقد اعتبار است و جز دعوای استرداد عوضین هیچ شکایت کیفری یا دعوای حقوقی یا تقاضایی در خصوص آن عمل حقوقی و اسناد مربوط به آن از قبیل شکایت انتقال مال غیر دعوای اثبات یا تنفیذ معامله ابطال سند رسمی مالکیت الزام به تنظیم سند رسمی خلع ید، تخلیه ید و الزام به اجرای تعهدات مندرج در آن در مراجع مذکور مسموع نیست. همچنین اسناد ثبت نشده راجع به اعمال حقوقی مذکور در هیچ یک از دستگاه‌های اجرایی موضوع ماده (۲۹) قانون برنامه پنجساله ششم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران مصوب 1395/12/14 پذیرفته نمی‌شود و در مراجع قضایی و اداری مذکور فقط شخصی مالک، ملک شناخته می‌شود که در دفتر املاک سازمان ثبت اسناد و املاک کشور که از این پس در این قانون «سازمان» نامیده می‌شود ملک به نام او به ثبت رسیده یا از مالک رسمی به ارث برده باشد.

تبصره ۱- دعوای تنفیذ فسخ معاملات ثبت شده اموال غیرمنقول در مواردی که ثبت فسخ مستلزم رای مرجع قضایی یا داوری است مشروط بر اینکه ظرف

پانزده روز پس از اعمال حق فسخ اظهار نامه رسمی ارسال و ظرف پانزده روز بعد از آن نسبت به طرح دعوای تنفیذ فسخ اقدام شود مسموع است هر چند فسخ ثبت نشده باشد. سامانه ثبت الکترونیک اسناد باید به گونه‌ای طراحی گردد که اگر طرفین قرارداد شرط کنند منتقل الیه تا پایان مهلت اعمال حق فسخ یا موعد پرداخت ثمن و یا تا موعد دیگری که مورد توافق طرفین بوده حق انجام اعمال حقوقی موضوع این ماده را ندارد امکان انتقال مورد معامله در مهلت تعیین شده فراهم نباشد. در هر حال چنانچه منتقل الیه مورد معامله را قبل از ثبت فسخ یا انفساخ به شخص ثالثی به صورت رسمی منتقل کرده باشد و در عمل حقوقی بعدی وی حق فسخ نداشته باشد و یا معامله اقاله نشده باشد، این انتقال در حکم تلف مورد معامله بوده و اعمال حق فسخ یا انفساخ موجب انحلال قرارداد بعدی نیست که در این صورت دارنده حق فسخ مزبور به قیمت روز مال غیرمنقول به منتقل الیه مذکور رجوع خواهد کرد. چنانچه منتقل الیه حق فسخ داشته باشد یا به هر نحو عین مال به ملکیت وی درآمده باشد، عین مال به انتقال دهنده اول دارنده حق فسخ مسترد می‌گردد.

تبصره ۲- میزان مالیات حق الثبت و حق التحریر بر تنظیم وکالت بلاعزل انتقال مالکیت در خصوص اموال غیرمنقول موضوع این ماده در دفاتر اسناد رسمی معادل تنظیم سند رسمی انتقال ملک است و چنانچه ظرف نه ماه از تاریخ تنظیم وکالتنامه اموال مذکور منتقل شود سند رسمی انتقال بدون نیاز به پرداخت مجدد مالیات نقل و انتقال ملک و حق الثبت تنظیم می‌شود.

تبصره ۳- مرجع صدور گواهی حصر وراثت مکلف است پس از صدور گواهی مذکور، یک نسخه از آن را به صورت آنی در سامانه ثبت الکترونیک اسناد جهت درج در دفتر الکترونیک املاک بارگذاری نماید.

تبصره ۴- مفاد این ماده در خصوص اموال غیرمنقولی که پس از لازم الاجرا شدن این قانون سند مالکیت حدنگار برای آن‌ها صادر می‌شود از تاریخ صدور سند مالکیت مذکور، مجری است، هرچند سامانه موضوع ماده (۱۰) این قانون راه‌اندازی

نشده باشد.

تبصره ۵- دعاوی مربوط به مستندات اعمال حقوقی موضوع این ماده (و نیز ملکیت و حق) که قبل از لازم‌الاجراء شدن این قانون محقق شده و به ثبت نرسیده در صورتی قابل استماع است که قطعیت این مستندات مطابق آیین‌نامه‌ای که به تصویب رئیس قوه قضاییه می‌رسد و به تشخیص وی محرز باشد.

تبصره ۶- مرجع قضایی در دعاوی استرداد عوض یا عوضین اعمال حقوقی ثبت نشده موضوع این ماده در صورت احراز تسلیم عوض یا تبادل عوضین حکم به استرداد خواهد داد و در صورت عدم احراز دعا را رد می‌کند.

ماده ۲- دفاتر اسناد رسمی مکلفند به درخواست طرفین معامله اسناد مربوط به قراردادهای خصوصی اشخاص در خصوص اموال غیرمنقول از قبیل تعهد به بیع قولنامه مبیعه‌نامه و امثال آن را تنظیم و ثبت نمایند در این صورت باید مبلغ دقیق ثمن مورد توافق طرفین و همچنین شروط مورد نظر آن‌ها اعم از پیش‌بینی اقساط ثمن و زمان پرداخت آن پیش‌بینی انحلال و فسخ یا اسقاط آن با رعایت مقررات مربوط در سند درج گردد. مأخذ محاسبه عوارض و وجوه قانونی از قبیل حق الثبت، حق التحریر و هزینه دادرسی قراردادهای مذکور تابع حکم مندرج در تبصره (۳) ماده (۶۴) قانون مالیات‌های مستقیم اصلاحی 1394/4/31 ارزش معاملاتی می‌باشد.

ماده ۳- دلالت معاملات املاک اعم از مشاوران املاک و بنگاه‌های معاملات ملکی مکلفند پس از مذاکره مقدماتی نسبت به درج پیش‌نویس قرارداد در سامانه ثبت الکترونیک اسناد اقدام و پیش‌نویس مذکور را جهت تنظیم سند رسمی به دفاتر اسناد رسمی منعکس نمایند. این امر مانع مراجعه مستقیم مردم به دفاتر اسناد رسمی نیست چگونگی اتصال به سامانه مذکور و ارتباط دلالت معاملات املاک اعم از مشاوران املاک و بنگاه‌های معاملات ملکی با دفاتر اسناد رسمی و تقسیم اسناد بین دفاتر مذکور به موجب آیین‌نامه‌ای است که ظرف سه ماه از لازم‌الاجرا شدن این قانون توسط سازمان با همکاری وزارتخانه‌های صنعت، معدن و

تجارت و راه و شهرسازی تهیه می‌شود و به تصویب رئیس قوه قضاییه می‌رسد.

تبصره ۱- تعرفه دلالت معاملات املاک اعم از مشاوران املاک و بنگاه‌های معاملات ملکی باید با رعایت ضوابط و معیارهای زیر ظرف سه ماه از لازم‌الاجرا شدن این قانون به پیشنهاد مشترک سازمان وزارتخانه‌های دادگستری راه و شهرسازی و صنعت معدن و تجارت و تصویب هیأت وزیران تعیین شود

۱ - تعرفه بر اساس ضریبی از ارزش معاملاتی املاک موضوع ماده (۶۴) قانون مالیات‌های مستقیم تعیین شود.

۲ - میانگین سالانه حجم پیش‌نویس قراردادهای به ثبت رسیده موضوع این ماده در هر منطقه جغرافیایی بر تعیین تعرفه به صورت پلکانی نزولی اثر گذار باشد.

۳ - مبلغ سقف تعرفه دریافتی در هر معامله تعیین شود.

در هر حال قیمت روز مورد معامله در تعیین میزان تعرفه اثر گذار نخواهد بود و دریافت هر مبلغی حتی با توافق طرفین معامله یا هر یک از آن‌ها تحت هر عنوان از جمله حق التحریر یا حق الزحمه درج پیش‌نویس قرارداد در سامانه موضوع این ماده ممنوع است و متخلف با حکم شعب سازمان تعزیرات حکومتی به جزای نقدی معادل سه برابر مبلغ دریافتی محکوم می‌شود.

تبصره ۲- سازمان مکلف است ظرف یک سال از لازم‌الاجرا شدن این قانون، امکان دسترسی دلالت معاملات املاک و اشخاص حقیقی و حقوقی به سامانه ثبت الکترونیک اسناد را به منظور انجام استعلامات مربوط و ثبت اعمال حقوقی موضوع ماده (۱) این قانون فقط در قالب قراردادهای یکسان و نمونه (بدون امکان کاهش یا افزایش شروط قراردادی توسط متعاملین و دلالت معاملات املاک در مورد املاک دارای سند رسمی فراهم کند متعاملین در صورتی که قصد ثبت عمل حقوقی خارج از قالب‌های مذکور را داشته باشند می‌توانند به دفاتر اسناد رسمی مراجعه نمایند.

تبصره ۳- انجام هرگونه عمل حقوقی فی مابین متعاملین صرفاً در چارچوب

مفاد ماده (۱) این قانون معتبر است.

ماده ۴- دفاتر اسناد رسمی موظفند هنگام ثبت هر گونه نقل و انتقال راجع به عین عرصه و اعیان و یا حق واگذاری محل (حق کسب و پیشه یا سرقفلی یا حقوق ناشی از موقعیت تجاری و اداری) اعم از اینکه توأم با انتقال مالکیت باشد یا جدا از آن مالیات نقل و انتقال قطعی املاک را به مأخذ ارزش معاملاتی به نرخ پنج درصد (۵) و مالیات نقل و انتقال حق واگذاری محل را به مأخذ وجوه دریافتی اعلامی مالک یا صاحب حق در تاریخ انتقال به نرخ دو درصد (۲) محاسبه و نسبت به اخذ آن از ذی نفع از طریق سامانه پرداخت الکترونیک اقدام و مشخصات آن را در سامانه ثبت الکترونیک اسناد قید نمایند.

تبصره ۱- در صورتی که وجوه دریافتی اعلامی معامله حق واگذاری محل کمتر از بیست و پنج برابر ارزش معاملاتی ملک موضوع ماده (۶۴) قانون مالیات‌های مستقیم باشد رقم مذکور مأخذ محاسبه مالیات است.

تبصره ۲- وزارت امور اقتصادی و دارایی مکلف است میزان ارزش معاملاتی املاک موضوع ماده (۶۴) قانون مالیات‌های مستقیم را به صورت آنی از طریق سامانه ثبت الکترونیک اسناد به دفاتر اسناد رسمی اعلام نماید در غیر این صورت سردفتر مجاز به تنظیم و ثبت سند معامله بوده و سردفتر و منتقل الیه تعهدی در خصوص مالیات نقل و انتقال ملک ندارند.

ماده ۵- سازمان تأمین اجتماعی مکلف است حداکثر ظرف یک سال از لازم الاجرا شدن این قانون با اتصال به سامانه ثبت الکترونیک اسناد نسبت به اعلام آنی میزان بدهی شخص واگذارکننده ملک در خصوص ملک مورد معامله، موضوع ماده (۳۷) قانون تأمین اجتماعی مصوب 1354/4/3 با اصلاحات و الحاقات بعدی به منظور وصول آن از طریق دفاتر اسناد رسمی اقدام نماید در غیر این صورت سردفتر مکلف است به درخواست متعاملین، سند رسمی انتقال ملک را تنظیم نماید در فرض اخیر منتقل الیه و سردفتر هیچ مسؤولیتی در قبال این بدهی ندارند. این امر مانع مراجعه سازمان تأمین اجتماعی به انتقال دهنده ملک نیست.

ماده ۶- کلیه دستگاه‌های اجرائی که طبق قوانین نقل و انتقال ملک منوط به اعلام نظر آن‌ها شده است مکلفند حداکثر ظرف یک سال پس از لازم‌الاجرا شدن این قانون با اتصال به سامانه ثبت الکترونیک اسناد، نسبت به اعلام پاسخ استعلام به صورت آنی اقدام نمایند عدم ارسال پاسخ استعلام به طریق مذکور به منزله جواز انجام معامله تلقی و سند رسمی انتقال ملک به درخواست متعاملین توسط سردفتر اسناد رسمی تنظیم می‌شود.

تبصره ۱- مقامات و کارکنان متخلف از حکم این ماده به مجازات مقرر در بند «د» ماده (۹) قانون رسیدگی به تخلفات اداری مصوب 1372/9/7 محکوم می‌شوند.

تبصره ۲- در مورد نقل و انتقال املاک واقع در پلاک‌های ثبتی اصلی که مفاد ماده (۳) قانون جامع حدنگار (کاداستر) کشور مصوب 1393/12/11 در آن پلاک اصلی به صورت کامل اجرا نگردیده است حسب مورد مهلت اعلام نظر وزارتخانه‌های جهاد کشاورزی یا راه و شهرسازی حداکثر یک ماه است.

ماده ۷- دفاتر اسناد رسمی موظفند برای دریافت وجوه دولتی و عمومی که وصول آن طبق مقررات قانونی بر عهده آنهاست حقوق متعلقه را از طریق سامانه الکترونیکی مورد تأیید سازمان به صورت آنی به حساب یا حساب‌هایی که نزد خزانه‌داری کل کشور معین می‌شود واریز نمایند. آیین‌نامه اجرائی این ماده ظرف سه ماه از لازم‌الاجرا شدن این قانون بوسیله سازمان با همکاری وزارت امور اقتصادی و دارایی تهیه می‌شود و به تصویب هیأت وزیران می‌رسد.

ماده ۸- مراجع قضایی کمیسیون‌ها شوراها و سایر مراجع ذی‌صلاحی که به موجب قوانین برای رسیدگی به امور ابنیه و املاک و اراضی تعیین شده‌اند مکلفند تصمیمات و آرای قطعی مربوط به ایجاد و سلب هرگونه حق عینی و همچنین آرای قطعی صادره در خصوص تغییر کاربری یا تخریب بنا در مورد هر پلاک ثبتی را با ذکر مختصات جغرافیایی موضوع رأی از طریق سامانه به صورت آنی به سازمان اعلام نمایند. سازمان موظف است اطلاعات مذکور را آنی در دفتر

الکترونیک املاک درج نماید. تخلف از حکم این ماده موجب محکومیت به یکی از مجازات‌های تعزیری درجه شش موضوع ماده (۱۹) قانون مجازات اسلامی مصوب 1392/2/1 می‌شود.

تبصره- چنانچه در نتیجه تخلف از این ماده خسارتی به دارنده سند رسمی وارد شود متخلف با رعایت قواعد ضمان قهری مسؤول جبران خسارات وارده به زیان دیده است.

ماده ۹- هر یک از قضات یا مأموران دولتی یا عمومی که به مفاد اسناد رسمی از جمله موضوع ماده (۱) این قانون ترتیب اثر ندهند به یکی از مجازات‌های تعزیری درجه شش موضوع ماده (۱۹) قانون مجازات اسلامی محکوم می‌شوند و چنانچه در اثر تخلف مأموران یا قضات به دارندگان یا ذی‌نفعان اسناد رسمی خسارتی وارد شود متخلف با رعایت قواعد ضمان قهری مسؤول جبران خسارات وارده به زیان دیده است.

ماده ۱۰- سازمان مکلف است ظرف یک سال از تاریخ ابلاغ این قانون سامانه‌ای را با عنوان ساماندهی اسناد غیررسمی جهت ثبت ادعاهای راجع به مالکیت عین مالکیت منافع بیش از دو سال و حق انتفاع و حق ارتفاق اموال غیرمنقول و مستندات مربوط به آن که قبل از راه‌اندازی سامانه مذکور ایجاد شده و فاقد سند رسمی هستند ایجاد نماید. مدعیان مذکور مکلفند ظرف دو سال از تاریخ راه‌اندازی این سامانه نسبت به درج مستندات و ادعاهای خود در سامانه مذکور و ظرف دو سال از تاریخ درج در سامانه حسب مورد نسبت به تنظیم سند رسمی یا طرح دعوی الزام به تنظیم سند رسمی یا دعوی مرتبط در مراجع قضایی یا هر امر قانونی لازم دیگر به منظور اخذ سند رسمی مالکیت، اقدام و مدرک مربوط را در سامانه درج نمایند. پس از اقدام تقاضی مراجع قانونی مربوط مکلفند اقدامات انجام شده توسط متقاضی و نیز نتیجه آن را در سامانه موضوع این ماده درج نمایند پس از مهلت مزبور هیچ ادعایی در سامانه قابل ثبت نیست. در صورت انقضای مواعد فوق‌الذکر و عدم اقدام قانونی مدعیان مذکور ادعاهای مزبور علیه اراضی عمومی و دولتی از جمله اراضی ملی، موات خالصه مستحدث و

ساحلی و همچنین علیه اشخاص ثالث با حسن نیت بی‌اطلاع از معاملات معارض قبلی دارنده سند رسمی قابل استناد استماع و معارضه نیست.

با وجود این مدعی مذکور می‌تواند برای مطالبه قیمت مال غیرمنقول خود به نرخ روز حسب مورد به اشخاص ثالثی که عالمناً نسبت به بارگذاری ادعاهای مستند به اسناد جعلی یا خلاف واقع در سامانه اقدام کرده‌اند یا عالمناً نسبت به معامله معارض با حق وی اقدام کرده‌اند یا ید ما قبل خود رجوع کند. دادگاهها مکلفند دعوی مطالبه قیمت روز مال غیرمنقول را در این موارد بپذیرند. راه‌اندازی رسمی سامانه موضوع این ماده به دستور رئیس قوه قضاییه در روزنامه رسمی اعلان عمومی می‌گردد.

تبصره ۱- درج ادعاها و مستندات آن در سامانه موضوع این ماده منوط به درج پلاک ثبتی و نقشه دارای مشخصات جغرافیایی (یوتی.ام) ابنیه اراضی و املاک موضوع ادعا پس از احراز هویت از طریق سامانه ثنای قوه قضاییه می‌باشد. در صورت درج مشخصات جغرافیایی و عدم درج پلاک ثبتی سازمان موظف است بر اساس نقشه حاوی مشخصات جغرافیایی پلاک ثبتی را مشخص کند.

تبصره ۲- رسیدگی به ادعاهای ثبت شده در سامانه که حسب مورد مشمول قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی مصوب 1390/9/20 یا مشمول بند (۲) ماده (۱) قانون الحاق موادی به قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن مصوب 1388/12/2 هستند به استثنای موارد مذکور در تبصره (۳) این ماده بر اساس قوانین مذکور صورت گرفته و حسب مورد منوط به استعلام از وزارتخانه‌های جهاد کشاورزی یا راه و شهرسازی است. پس از انقضای مواعد مذکور در این ماده تقاضای جدید صرفاً در صورتی پذیرفته می‌شود که هیچ ادعائی توسط اشخاص ثالث در سامانه موضوع این ماده در خصوص ملک مورد ادعا و نیز هیچ معامله رسمی ناقل مالکیتی در خصوص پلاک ثبتی مذکور در سامانه ثبت الکترونیک اسناد ثبت نشده باشد در غیر این صورت تقاضا توسط هیأت‌های موضوع قوانین مذکور پذیرفته نمی‌شود در صورتی که کلیه ادعاهای

ثبت شده قبلی رد شوند، تقاضای جدید به موجب قوانین مذکور قابل پذیرش است.

تبصره ۳- بنیاد مسکن انقلاب اسلامی و وزارت جهاد کشاورزی سازمان امور اراضی کشور مکلفند حسب مورد در خصوص اراضی و مستحقات داخل در محدوده طرح هادی روستاها و اراضی زراعی و باغ‌های خارج از محدوده قانونی شهرها ضمن شناسایی متصرفان املاک مذکور نسبت به تهیه نقشه دارای مختصات جغرافیایی (یوتی.ام) اقدام نموده و پس از استعلام از سازمان منابع طبیعی و آبخیزداری کشور و سازمان ملی زمین و مسکن مبنی بر عدم تداخل محدوده مورد تصرف با اراضی عمومی از جمله اراضی ملی منابع طبیعی اراضی مستحدث و موات مراتب را جهت صدور سند مالکیت به سازمان اعلام کنند. سازمان موظف است نقشه‌های مذکور را در هر پلاک اصلی منضم به اسامی متصرفین قانونی قطعات شناسایی شده جهت اطلاع مردم در سامانه موضوع این ماده درج و نیز در محل الصاق نماید. در صورتی که اشخاص ذی نفع به نقشه مذکور یا متصرفان اعلام شده اعتراض داشته باشند باید ظرف شش ماه از تاریخ بارگذاری اعتراض خود را در سامانه ثبت نمایند. معترض مکلف است ظرف یک ماه از تاریخ ثبت اعتراض دادخواست خود را به دادگاه صالح تقدیم و گواهی تقدیم دادخواست را در سامانه درج نماید در این صورت صدور سند مالکیت موقوف به حکم قطعی دادگاه خواهد بود. در صورتی که اعتراض در مهلت قانونی واصل نگردد یا معترض، گواهی تقدیم دادخواست را ارائه نکند اداره ثبت محل مکلف به صدور سند مالکیت برای متصرف قانونی است.

تبصره ۴- وزارت راه و شهرسازی و بنیاد مسکن انقلاب اسلامی مکلفند پس از تخصیص زمین با هدف انتقال با رعایت قوانین و مقررات مربوط به واگذاری زمین‌های دولتی و رعایت قرارداد فی مابین دستگاه‌های موضوع این تبصره و متقاضی تخصیص زمین از جمله متقاضیان آسیب دیده از حوادث طبیعی، ظرف یک سال از تاریخ انجام کامل تعهدات قراردادی واگذار شونده جهت انجام تکالیف قانونی مذکور در ماده (1) این قانون اقدام نمایند.

تبصره ۵- شخصی که با علم به عدم استحقاق رأساً یا توسط دیگری اقدام به درج سند عادی در سامانه موضوع این ماده نماید به جزای نقدی معادل بیست درصد (۲۰٪) قیمت روز ملک محکوم خواهد شد. چنانچه در این راستا جرمی از قبیل جعل اسناد یا تبانی برای بردن یا انتقال مال غیر نیز واقع شود مرتکب علاوه بر جزای نقدی مذکور به مجازات مقرر برای جرائم ارتكابی نیز محکوم می‌شود.

تبصره ۶- چنانچه در سامانه موضوع این ماده در رابطه با واحدی از یک آپارتمان ادعای مالکیت درج شده و یکی از کمیسیون‌های ماده (۹۹) و ماده (۱۰۰) قانون شهرداری در خصوص آن رأی به اخذ جریمه صادر یا رأی مذکور به دلیل عدم پرداخت جریمه منجر به صدور رأی تخریب بنا شده باشد؛ حسب مورد شهرداری‌ها بخشداری‌ها و دهیاری‌ها مکلفند گواهی پایان کار ساختمان را صادر نمایند و لیکن میزان و علت جریمه قسمت مشترک و جریمه‌های قسمت‌های اختصاصی باید در گواهی پایان کار ذکر شود. سازمان موظف است در سند مالکیت تفکیکی هر واحد میزان و علت جریمه قسمت‌های اختصاصی و همچنین قسمت‌های مشترک به نسبت مساحت اختصاصی را ذکر نماید. در این صورت، تنظیم سند انتقال مالکیت به غیر صرفاً در صورت پرداخت جریمه ذکر شده در هر سند به قیمت تعدیل شده مطابق نرخ شاخص سالانه بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران امکان پذیر است صدور سند مالکیت مانع از اجرای رأی صادره از کمیسیون‌های مذکور و اعمال قوانین و مقررات مرتبط با شهرداری‌ها نمی‌باشد. اگر اخذ گواهی پایان کار برای آن آپارتمان منوط به انجام اقدامات و اصلاحاتی غیر از پرداخت جریمه باشد، سازمان مکلف است سند مالکیت هر واحد را صرفاً در صورت انجام اقدامات و اصلاحات مربوط به قسمت اختصاصی آن واحد و پرداخت سهم واحد مذکور از هزینه انجام اقدامات و اصلاحات مربوط به قسمت‌های مشترک صادر نماید نحوه تعیین و وصول هزینه و انجام اقدامات و اصلاحات قسمت‌های مشترک به موجب آیین‌نامه‌ای است که با همکاری وزارتخانه‌های کشور و راه و شهرسازی و بنیاد مسکن انقلاب اسلامی تهیه می‌شود.

و به تصویب هیأت وزیران می‌رسد در صورتی که یک واحد ساختمانی دارای حکم قلع و قمع کامل باشد صدور سند مالکیت برای آن واحد ممنوع است و صرفاً باید نام متصرف قانونی آن واحد در اختیار سازمان قرار گیرد.

تبصره ۷- چنانچه در خصوص یک مال غیرمنقول در سامانه موضوع این ماده، ادعائی، ثبت و آن ادعا نزد مرجع صالح اثبات شده باشد صدور سند مالکیت برای آن مال غیرمنقول بدون تسویه بدهی‌های مرتبط با آن مال غیرمنقول به نهادهای عمومی و دولتی از قبیل بدهی‌های موضوع بند «ج» ماده (۱) قانون تسهیل تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی مصوب 1385/5/24 با اصلاحات و الحاقات بعدی و تبصره ماده (۷۴) قانون شهرداری مصوب 1334/4/11 با اصلاحات و الحاقات بعدی بلامانع است. تنظیم سند انتقال مالکیت به غیر صرفاً پس از تسویه بدهی‌های مذکور امکان پذیر است. بستانکار حق دریافت طلب خود به قیمت تعدیل شده مطابق نرخ شاخص سالانه قیمتی بانک مرکزی جز در مواردی که عرفاً تغییرات جزئی در ارزش پول ایجاد شده باشد را دارد.

تبصره ۸- کلیه دستگاه‌های اجرائی و واحدهای مذکور در ماده (۲۹) قانون برنامه پنجساله ششم توسعه اقتصادی اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران مکلفند حداکثر تا دو سال پس از راه‌اندازی سامانه موضوع این ماده در خصوص اموال غیرمنقول عمومی و دولتی از جمله اراضی ملی، موات، خالصه مستحدث و ساحلی که مطابق قانون متعلق به دولت جمهوری اسلامی ایران بوده و تصدی آن اراضی بر عهده آنان است و هنوز سند رسمی آن‌ها صادر نگردیده است ادعاها و مدارک مربوط را در سامانه موضوع این ماده ثبت نمایند. عدم ثبت ادعا و مدارک در این سامانه نافی مالکیت دستگاه‌ها و واحدهای مذکور نیست. مقامات و کارکنان متخلف از حکم این تبصره به مجازات مقرر در بند «د» ماده (۹) قانون رسیدگی به تخلفات اداری محکوم می‌شوند مفاد این تبصره نسبت به سازمان اوقاف و امور خیریه در خصوص موقوفات عام غیرمنقول و دستگاه‌های زیر نظر ولی فقیه در خصوص اموال غیرمنقول در اختیار آنان از جمله مجهول المالك بلاصاحب ارث بلاوارث اعراضی رها شده اموال غیرمنقول غائبین مفقودالاثار، اموال غیرمنقول

حاصل از تخمیس و خروج از ذمه و اجرای اصل (۴۹) قانون اساسی جاری است. آیین‌نامه اجرائی این تبصره ظرف شش ماه از لازم الاجرا شدن این قانون به پیشنهاد وزارتخانه‌های راه و شهرسازی و جهاد کشاورزی به تصویب هیأت وزیران می‌رسد.

تبصره ۹- سازمان مکلف است در اجرای قانون جامع حدنگار (کاداستر) کشور برای کلیه قطعات اراضی کشاورزی که تا زمان ابلاغ این قانون دارای تصرفات مفروز و قانونی بوده و با تأیید وزارت جهاد کشاورزی دارای بهره برداری کشاورزی باشد و متقاضی اخذ سند مالکیت خود یا افراد تحت تکفل وی مالک هیچ یک از اراضی کشاورزی مجاور نباشد با هر مساحتی سند مفروز حدنگار با قید کاربری کشاورزی صادر کند. پس از صدور سند مالکیت حدنگاری موضوع این تبصره هر گونه افراز، تقسیم و تفکیک اراضی مذکور، مشمول قانون جلوگیری از خرد شدن اراضی کشاورزی و ایجاد قطعات مناسب فنی، اقتصادی مصوب 1385/11/21 مجمع تشخیص مصلحت نظام می‌شود و تنظیم سند اعمال حقوقی موضوع ماده (۱) این قانون در خصوص اراضی با کاربری کشاورزی منوط به اخذ تأییدیه از وزارت جهاد کشاورزی مبنی بر حفظ کاربری و بهره برداری کشاورزی است. تنظیم سند اعمال حقوقی مزبور به صورت مشاع در اراضی کشاورزی تنها در موارد زیر مجاز است:

- ۱- مالکیت مالک مشاع و تمام مساحت سهم مشاع مالک از کل زمین کشاورزی، کمتر از مساحت حد نصاب باشد، مشروط به آنکه عمل حقوقی صرفاً راجع به تمام سهم مشاع و به طرفیت تنها یک شخص باشد.
- ۲- مالکیت مالک مشاع و تمام مساحت سهم مشاع مالک از کل زمین کشاورزی بالاتر از حد نصاب باشد. مشروط به آنکه در نتیجه عمل حقوقی هیچ سهم مشاعی از کل ملک با مساحت پایین تر از حد نصاب ایجاد نگردد.
- ۳- مالکیت مالک مفروز و عمل حقوقی منجر به ایجاد سهم مشاع شود، مشروط به آنکه در نتیجه عمل حقوقی، هیچ سهم مشاعی از کل ملک با مساحت پایین تر از حد نصاب ایجاد نگردد.

۴- چنانچه انتقال سهم مشاع از یک قطعه واحد به شریک همان قطعه باشد. سازمان امور اراضی کشور مکلف است ظرف یکسال از لازم‌الاجرا شدن این قانون کلیه سوابق لازم اعم از نقشه‌ها و مستندات مربوط به اجرای این تبصره را در اختیار سازمان قرار دهد. از تاریخ راه‌اندازی سامانه موضوع این ماده ارائه هر گونه خدمات توسط وزارت جهاد کشاورزی و سایر دستگاه‌های ذیربط منوط به ارائه تأییدیه سازمان مبنی بر انجام اقدامات مذکور در این ماده جهت اخذ سند رسمی یا ارائه سند حدنگاری کشاورزی توسط متقاضی است.

تبصره ۱۰- اشخاص فاقد سند رسمی موضوع این ماده با رعایت کلیه شرایط زیر حداکثر تا ۸ سال پس از راه‌اندازی سامانه ساماندهی اسناد غیررسمی می‌توانند صرفاً در سامانه مذکور اعمال حقوقی موضوع ماده (۱) این قانون را انجام دهند در غیر این صورت مشمول ضمانت اجرای مقرر در ماده (۱) این قانون می‌شوند. این سامانه باید به گونه‌ای طراحی شود که به طور صریح در زمان انجام عمل حقوقی، عدم انتقال رسمی مالکیت و امکان ابطال آن به منتقل‌الیه اعلام و در سامانه درج شود:

۱- کلیه اقدامات مذکور در صدر این ماده شامل ثبت ادعا و اقدام قانونی لازم برای دریافت سند رسمی مالکیت انجام شده باشد.

۲- ادعای ثبت شده در سامانه توسط مراجع ذی‌صلاح رد نشده یا منجر به صدور سند مالکیت نشده باشد.

۳- ادعای ثبت شده در سامانه در خصوص مال غیرمنقول دارای سند حدنگار نباشد.

۴- پاسخ استعلام مالکیت -حسب مورد از وزارتخانه‌های جهاد کشاورزی یا راه و شهرسازی با رعایت مفاد تبصره (۲) ماده (۶) این قانون به منتقل‌الیه اعلام و در قرارداد درج شود. عدم پاسخ به استعلام در مهلت مذکور مانع انجام عمل حقوقی نیست.

آیین‌نامه اجرائی این تبصره ظرف شش‌ماه از لازم‌الاجرا شدن این قانون توسط سازمان تهیه می‌شود و به تصویب رئیس قوه قضاییه می‌رسد.

تبصره ۱۱- آیین‌نامه اجرائی این ماده و تبصره‌های (۱) و (۲) آن ظرف سه‌ماه از لازم‌الاجرا شدن این قانون توسط سازمان تهیه می‌شود و به تصویب رئیس قوه قضاییه می‌رسد همچنین آیین‌نامه‌های اجرائی تبصره‌های (۳)، (۴) و (۶) این ماده ظرف سه‌ماه از لازم‌الاجرا شدن این قانون توسط سازمان با همکاری وزارتخانه‌های راه و شهرسازی و جهاد کشاورزی و بنیاد مسکن انقلاب اسلامی تهیه می‌شود و به تصویب هیأت وزیران می‌رسد.

ماده ۱۱- دلالت معاملات املاک اعم از مشاوران املاک و بنگاه‌های معاملات ملکی نمی‌توانند در معاملات موضوع ماده (۱) این قانون مبادرت به تنظیم سند عادی قرارداد نمایند. متخلفان از حکم این ماده با حکم قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول در مرتبه اول علاوه بر استرداد حق دلالتی دریافتی و جریمه‌ای معادل سه برابر آن به تعلیق پروانه کسب به مدت شش ماه و در مرتبه دوم به استرداد حق دلالتی دریافتی و جریمه‌ای معادل شش برابر آن و تعلیق پروانه کسب به مدت یک سال و در مرتبه سوم علاوه بر مجازات اخیر الذکر به ابطال پروانه کسب محکوم می‌شوند.

ماده ۱۲- ساعت کار دفاتر اسناد رسمی با توجه به مقتضیات هر محل و حجم معاملات به گونه‌ای که کمتر از (۴۴) ساعت در هفته نباشد و به طور متعارف در طول ساعات روز برای ثبت معاملات در دسترس باشند توسط سازمان تعیین می‌شود.

ماده ۱۳- در صورتی که معامله رسمی انجام شده ابطال شود شخصی که بطلان مستند به او باشد، با رعایت قواعد ضمان قهری مسؤول جبران خسارات وارده به زیان دیده است سازمان موظف است در صورت تقاضای طرفین معاملات موضوع ماده (۱) این قانون با اخذ حق بیمه از طرفین معامله نقل و انتقال مالکیت مسؤولیت موضوع این ماده را نزد یکی از شرکت‌های بیمه بیمه نماید. این امر با رعایت قواعد ضمان قهری مانع مراجعه حسب مورد شرکت بیمه یا زیان دیده به شخصی که بطلان مستند به او است نمی‌باشد. نحوه تعیین حق بیمه با پیشنهاد

مشترک سازمان و بیمه مرکزی جمهوری اسلامی ایران به تصویب هیأت وزیران می‌رسد.

ماده ۱۴- سازمان مکلف است برای املاکی که دستور نقشه آن شامل تعداد طبقات، سطح اشغال مجاز و تعداد واحدهای هر طبقه توسط مراجع قانونی صادرکننده پروانه ساختمانی صادر شده است امکان تنظیم سند رسمی تقسیم نامه بین مالکان را در سامانه ثبت الکترونیک اسناد فراهم سازد و برای هر واحد آن دستور نقشه شناسه یکتا تخصیص دهد. تنظیم سند رسمی اعمال حقوقی موضوع ماده (۱) این قانون صرفاً با استفاده از شناسه یکتا مذکور امکان‌پذیر است.

سازمان مکلف است در صورت انقضای مهلت اتمام عملیات ساختمانی مندرج در پروانه ساختمانی، مراتب انقضای مهلت مذکور را به منتقل‌الیه در استعلام ثبتی اطلاع دهد. صدور سند مالکیت تفکیکی برای این واحدها منوط به ابطال شناسه‌های یکتای مذکور خواهد بود.

تبصره ۱- مراجع صادرکننده پروانه ساختمانی مکلفند دستور نقشه موضوع این ماده را که شامل تعداد طبقات سطح اشغال مجاز و تعداد واحدهای هر طبقه است به تقاضای مالک و با رعایت قوانین و مقررات شهرسازی صادر کنند.

تبصره ۲- سازمان مکلف است ظرف شش ماه از تاریخ لازم‌الاجرا شدن این قانون دسترسی ثبت آنی دستور نقشه پروانه ساختمانی و گواهی پایان کار عملیات ساختمانی را برای مراجع قانونی صادرکننده پروانه ساختمانی در سامانه ثبت الکترونیک اسناد ایجاد نماید. پس از ایجاد دسترسی مذکور، صرفاً دستور نقشه پروانه یا گواهی پایان کاری که از مراجع قانونی صادر کننده پروانه ساختمانی در سامانه ثبت الکترونیک اسناد ثبت شده است در صدور اسناد مالکیت قابل استناد است.

تبصره ۳- آیین‌نامه اجرائی این ماده توسط سازمان با همکاری وزارتخانه‌های کشور و راه و شهرسازی تهیه می‌شود و به تصویب هیأت وزیران می‌رسد.

ماده ۱۵- از تاریخ لازم‌الاجرا شدن این قانون ماده (۱۸۷) قانون مالیات‌های

مستقیم مصوب ۱۳۹۶/۱۲/۳ با اصلاحات و الحاقات بعدی، ماده (۷۳) قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰/۱۲/۲۶ با اصلاحات و الحاقات بعدی و ماده (۶۲) قانون احکام دائمی برنامه‌های توسعه کشور مصوب ۱۳۹۵/۱۱/۱۰ با اصلاحات و الحاقات بعدی نسخ و اصلاحات زیر در قانون پیش فروش ساختمان مصوب ۱۳۸۹/۱۰/۱۲ با اصلاحات بعدی انجام می‌شود:

۱- ماده (۱) به شرح زیر اصلاح می‌شود:

ماده ۱- هر قرارداد با هر عنوانی که به موجب آن مالک رسمی زمین با شخص دیگری مبادرت به مشارکت در ساخت نماید یا هر قراردادی که به موجب آن شخصی در برابر دیگری متعهد به ساخت و تحویل واحد ساختمانی مشخص گردد و نیز هر نوع انتقال حقوق و تعهدات ناشی از قراردادهای مذکور پیش فروش ساختمان محسوب می‌شود.

۲- بند (۳) ماده (۲) به شرح زیر اصلاح می‌شود:

۳- متن پروانه ساختمانی صادر شده از مراجع ذیصلاح در صورت صدور، راجع به موضوع معامله به عنوان پیوست قرارداد

۳- در بند (۴) ماده (۲) عبارت «و شناسنامه فنی هر واحد» و در بند (۱۱) ماده (۲) عبارت و (۲۰) و در ماده (۱۴) عبارت "با کسب نظر هیأت داور" مندرج در ماده (۲۰) این قانون و در ماده (۲۳) عبارت «یا بدون أخذ مجوز اقدام به درج یا انتشار آگهی» حذف می‌شود. همچنین بند (۱۰) ماده (۲) و بندهای (۲) و (۴) ماده (۴) و تبصره آن و مواد (۲۰) و (۲۱) حذف می‌شوند. قانون فوق مشتمل بر پانزده ماده و بیست و هشت تبصره در جلسه علنی روز یکشنبه مورخ ۱۴۰۱/۹/۶ مجلس شورای اسلامی تصویب و در تاریخ ۱۴۰۳/۲/۲۶ از سوی مجمع تشخیص مصلحت نظام، ماده (۱) و تبصره‌های (۱)، (۴)، (۵) و (۶) آن ماده (۳) و تبصره (۳) آن ماده (۱۰) و تبصره‌های (۲)، (۷)، (۸)، (۹) و (۱۰) آن موافق با مصلحت نظام تشخیص داده شد.

قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی

مصوب 1390/09/20

ماده 1- به منظور صدور اسناد مالکیت ساختمانهای احداث شده بر روی اراضی با سابقه ثبتی که منشأ تصرفات متصرفان، نیز قانونی است و همچنین صدور اسناد مالکیت برای اراضی کشاورزی و نسق های زراعی و باغاتی که شرایط فوق را دارند لکن به علت وجود حداقل یکی از موارد زیر، صدور سند مالکیت مفروزی از طریق قوانین جاری برای آنها میسر نمی باشد، در هر حوزه ثبتی هیأت یا هیأت های حل اختلاف که در این قانون هیأت نامیده می شود با حضور یک قاضی به انتخاب رئیس قوه قضائیه، رئیس اداره ثبت یا قائم مقام وی، و حسب مورد رئیس اداره راه و شهرسازی یا رئیس اداره جهاد کشاورزی یا قائم مقام آنان تشکیل می گردد. هیأت مذکور با بررسی مدارک و دلایل ارائه شده و در صورت لزوم انجام تحقیقات لازم و جلب نظر کارشناس مبادرت به صدور رأی می کند

الف - فوت مالک رسمی و حداقل یک نفر از ورثه وی

ب - عدم دسترسی به مالک رسمی و در صورت فوت وی عدم دسترسی به حداقل یک نفر از ورثه وی

پ - مفقودالایر بودن مالک رسمی و حداقل یک نفر از ورثه وی

ت - عدم دسترسی به مالکان مشاعی در مواردی که مالکیت متقاضی، مشاعی و تصرفات وی در ملک، مفروز است.

تبصره 1- هیأت مکلف است حسب مورد از دستگاههای ذی ربط استعلام و یا از نمایندگان آنها برای شرکت در جلسه، بدون حق رأی دعوت کند

تبصره 2- فوت مالک رسمی و وارث وی با استعلام از سازمان ثبت احوال کشور و مفقودالایر بودن با حکم قطعی دادگاه صالح و عدم دسترسی با استعلام از نیروی انتظامی یا شورای اسلامی محل یا سایر مراجع ذیصلاح یا شهادت شهود یا تحقیقات محلی احراز می شود.

تبصره 3- تصمیمات هیأت در مورد املاک افراد غایب و محجور با نظر قاضی هیأت، معتبر است.

ماده 2- اراضی دولتی، عمومی، ملی، منابع طبیعی و موات از شمول این قانون مستثنی می باشند

تبصره 1- دبیر هیأت مکلف است قبل از رسیدگی هیأت، جریان ثبتی ملک را از اداره ثبت استعلام نماید و در صورتی که ملک جزء اراضی موضوع این ماده باشد مراتب را به طور کتبی به هیأت گزارش کند تا هیأت تصمیم مقتضی را اتخاذ نماید.

تبصره 2- هیأت مکلف است در هر پرونده ای که سابقه ملی یا موات بودن را دارد نظر وزارتخانه های راه و شهرسازی یا جهاد کشاورزی را درباره این ماده استعلام کند. وزارتخانه های مذکور مکلفند ظرف یک ماه پس از وصول نامه هیأت، به استعلام پاسخ دهند. در صورت عدم وصول پاسخ، هیأت به رسیدگی خود ادامه می دهد.

تبصره 3- در صورت عدم ارسال پاسخ در مهلت مذکور در تبصره (2) یا ارسال پاسخ خلاف واقع، متخلف به انقصال موقت از خدمت دولتی به مدت سه ماه تا یک سال و در صورت تکرار به انقصال دائم از خدمات دولتی محکوم می شود.

ماده 3- اداره ثبت اسناد و املاک محل مکلف است آراء هیأت را در دونوبت به فاصله پانزده روز از طریق روزنامه های کثیرالانتشار و محلی آگهی نماید. همچنین این اداره مکلف است در روستاها علاوه بر انتشار آگهی، رأی هیأت را با حضور نماینده شورای اسلامی روستا در محل الصاق نماید. صورتمجلس الصاق آگهی با امضاء نماینده اداره ثبت اسناد و املاک و نماینده شورای اسلامی روستا در پرونده ضبط می شود. در صورتی که اشخاص ذی نفع به آراء اعلام شده اعتراض داشته باشند باید از تاریخ انتشار آگهی و در روستاها از تاریخ الصاق در محل تا دو ماه اعتراض خود را به اداره ثبت محل وقوع ملک تسلیم و رسید اخذ نمایند. معترض باید ظرف یک ماه از تاریخ تسلیم اعتراض مبادرت به تقدیم دادخواست به دادگاه عمومی محل نماید و گواهی تقدیم دادخواست را به اداره ثبت محل تحویل دهد. در این صورت اقدامات ثبت، موکول به ارائه حکم قطعی دادگاه است. در صورتی

که اعتراض در مهلت قانونی واصل نگردد یا معترض، گواهی تقدیم دادخواست به دادگاه عمومی محل را ارائه نکند، اداره ثبت محل باید مبادرت به صدور سند مالکیت نماید. صدور سند مالکیت مانع از مراجعه متضرر به دادگاه نیست

ماده 4- در صورتی که تشخیص حدود واقعی ملک با اشکال مواجه شود به طوری که نقشه برداری از کل ملک امکانپذیر نباشد، کارشناس یا هیأت کارشناسان موظفند محدوده‌ای که از چهار طرف به وسیله خیابان یا رودخانه یا جاده و نظایر آن‌ها یا هرگونه عوارض طبیعی مشخص، از سایر قسمتهای ملک جدا باشد بر مبنای استاندارد حدنگاری (کاداستر)، نقشه برداری کنند و قطعه یا قطعاتی که نسبت به آن‌ها تقاضانامه تسلیم شده را در آن منعکس و موقعیت محدوده مذکور را نسبت به نزدیکترین نقطه ثابت غیرقابل تغییر محل، مشخص و مراتب را به طور مستدل صورت مجلس نمایند. در این صورت، نقشه کلی ملک ضرورت ندارد

ماده 5- هیأت در صورت احراز تصرفات مالکانه و بلامنازع متقاضی موضوع بند (ت) ماده (1) این قانون، پس از کارشناسی و تهیه نقشه کلی ملک و انعکاس قطعه مورد تصرف در آن، مبادرت به صدور رأی می نماید.

ماده 6- تفکیک و افراز اراضی کشاورزی و باغات و صدور سند مالکیت برای آن‌ها با رعایت قانون جلوگیری از خردشدن اراضی کشاورزی و ایجاد قطعات مناسب فنی، اقتصادی مصوب 1385/11/21 مجمع تشخیص مصلحت نظام بلامانع است.

تبصره 1- صدور سند تفکیکی آن دسته از اراضی کشاورزی اعم از نسق و باغ که مساحت آن‌ها زیر حدنصابهای مندرج مذکور بوده لکن به دلیل محاط شدن به معابر عمومی موجود یا اراضی دولتی و ملی و یا اراضی دارای سند تفکیکی؛ امکان صدور سند مشاعی برای آن‌ها وجود ندارد، بلامانع است

تبصره 2- تفکیک و افراز نسقهای زراعی و باغات مشمول «قانون مربوط به اصلاحات ارضی مصوب 1339/2/26 و اصلاحات بعدی آن» و اراضی مشمول قانون واگذاری زمینهای بایر و دایر که بعد از انقلاب به صورت کشت موقت در اختیار کشاورزان قرار گرفته است مصوب 1365/8/18 و اصلاحات بعدی آن فقط

به میزان نسق اولیه یا سند بیع شرط، مجاز است و صدور سند تفکیکی برای صاحب نسق اولیه یا سند بیع شرط یا خریداران از آن‌ها به میزان نسق اولیه یا سند بیع شرط، بلامانع می باشد.

تبصره 3- صدور سند رسمی برای اعیانیهای احداث شده در اراضی کشاورزی و باغات با رعایت قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها مصوب 1374/3/31 و اصلاح بعدی آن بلامانع است. در صورت وجود اعیانی غیرمجاز، صدور سند عرصه بدون درج اعیانی منعی ندارد.

تبصره 4- صدور سند مالکیت برای اراضی کشاورزی و نسقهای زراعی و باغات در صورتی که میزان تصرفات متقاضی ثبت، بیش از نسق زراعی یا باغی باشد، چنانچه معارضی وجود نداشته باشد با رأی هیأت بلامانع است

ماده 7- در مناطقی که مالک عرصه و اعیان یکی نباشد و مورد معامله، اعیان ملک باشد، چنانچه مالک عرصه در هیأت حاضر و مالکیت متقاضی اعیان را نسبت به عرصه تأیید نماید، هیأت به درخواست وی رسیدگی و با احراز تصرفات مالکانه متقاضی اعیانی، رأی به صدور سند مالکیت عرصه و اعیان می دهد. در صورت عدم مراجعه مالک یا عدم تأیید مدارک ارائه شده، هیأت با حفظ حقوق مالک عرصه، رأی به صدور سند مالکیت اعیان برای مالک یا مالکان می دهد و مراتب را به اداره ثبت محل جهت صدور سند اعلام می نماید.

تبصره - صدور سند تفکیکی برای آپارتمانهای مشمول این ماده بر اساس (قانون تملک آپارتمانها مصوب 1343/12/16 و اصلاحات بعدی آن) صورت می گیرد.

ماده 8- در صورتی که سند مورد تقاضا، اراضی کشاورزی و نسق زراعی و باغ باشد، هیأت باید با توجه به محل وقوع اراضی حسب مورد، نظر وزارتخانه های راه و شهرسازی یا جهاد کشاورزی را استعلام نماید. مراجع مذکور مکلفند ظرف دوماه از تاریخ ابلاغ با رعایت قانون ملی کردن جنگلها مصوب 1341/10/27 و اصلاحات بعدی آن، قانون افزایش بهره‌وری بخش کشاورزی و منابع طبیعی مصوب 1389/4/23، قانون حفظ و گسترش فضای سبز و جلوگیری از قطع بی‌رویه

درخت مصوب 1352/5/11 و اصلاحات بعدی آن، قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها مصوب 1374/3/31 و اصلاح بعدی آن، قانون منع فروش و واگذاری اراضی فاقد کاربری مسکونی برای امر مسکن به شرکت های تعاونی مسکن و سایر اشخاص حقیقی و حقوقی مصوب 1381/5/6 و قانون جلوگیری از خردشدن اراضی کشاورزی و ایجاد قطعات مناسب فنی، اقتصادی مصوب 1385/11/21 مجمع تشخیص مصلحت نظام و با رعایت ماده (6) این قانون اعلام نظر نمایند. در صورت عدم ارسال پاسخ در مهلت مذکور یا ارسال پاسخ خلاف واقع، متخلف به انفصال موقت از خدمت دولتی به مدت سه ماه تا یک سال توسط هیأت های رسیدگی به تخلفات اداری محکوم می شود. در صورت تکرار، متخلف یا متخلفین به انفصال دائم از خدمات دولتی محکوم می گردند.

تبصره 1- سازمان حفاظت محیط زیست موظف است نقشه مناطق چهارگانه موضوع قانون محیط زیست را با مختصات جغرافیایی تهیه نماید و در اختیار واحدهای ثبتی کشور قرار دهد.

تبصره 2- در صورتی که اراضی مشمول این ماده در حریم شهرها واقع شده باشد، هیأت مکلف است نظر هر دو وزارتخانه راه و شهرسازی و جهاد کشاورزی را استعلام نماید.

ماده 9- در صورتی که تمام یا بخشی از اعیان در اراضی موقوفه احداث شده باشد، هیأت با موافقت متولی و اطلاع اداره اوقاف محل و رعایت مفاد وقفنامه و چنانچه متولی منصوص نداشته باشد با موافقت اداره اوقاف و رعایت مفاد وقفنامه و مصلحت موقوف علیهم و با در نظر گرفتن جمیع جهات به موضوع رسیدگی و پس از تعیین اجرت عرصه و حقوق موقوفه که حداکثر ظرف دوماه توسط اداره مذکور صورت می گیرد به صدور رأی اقدام می کند.

تبصره - در صورت عدم ارسال پاسخ در مهلت دوماهه یا ارسال پاسخ خلاف واقع، متخلف به انفصال موقت از خدمت دولتی به مدت سه ماه تا یک سال محکوم و در صورت تکرار، به انفصال دائم از خدمات دولتی محکوم می شود

ماده 10- در مورد متصرفین اراضی مؤسسات و نهادهای عمومی غیردولتی،

هیأت باید نماینده تام الاختیار دستگاه صاحب زمین را دعوت یا نظر آن دستگاه را استعلام نماید. در صورت ابلاغ دعوتنامه و عدم معرفی نماینده یا عدم اعلام پاسخ ظرف دو ماه، متخلف یا متخلفین به انفصال موقت از خدمت به مدت سه ماه تا یک سال توسط هیأت های رسیدگی به تخلفات اداری یا مراجع انضباطی مربوط محکوم می شوند. در صورت تکرار، متخلف یا متخلفین به انفصال دائم محکوم می گردند.

تبصره - شهرداری ها می توانند تنها درباره املاک اختصاصی خود با انتقال ملک به متصرف موافقت نمایند

ماده 11- عدم ارسال پاسخ از سوی مراجع مذکور در مواد (8) و (10) و تبصره ماده (9) مانع رسیدگی هیأت نمی باشد.

ماده 12- مراجع مذکور در مواد (9) و (10) این قانون پس از ابلاغ رأی قطعی هیأت و به ترتیب پرداخت اجرت زمین و یا بهای آن از سوی متقاضی، مکلفند ظرف دوماه نماینده خود را جهت امضاء سند انتقال معرفی نمایند. در غیر این صورت، اداره ثبت محل پس از اطمینان از پرداخت اجرت زمین یا تودیع بهای آن به تنظیم سند انتقال اقدام می نماید.

ماده 13- هرگاه درمورد قسمتی از ملک مورد درخواست متقاضی، قبلاً اظهارنامه ثبتی پذیرفته نشده یا تقدیم نشده باشد، هیأت به موضوع رسیدگی و نظر خود را جهت تنظیم اظهارنامه حاوی تحدید حدود، به واحد ثبتی ابلاغ می کند. واحد ثبتی مکلف است پس از تنظیم اظهارنامه حاوی تحدید حدود، مراتب را در اولین آگهی نوبتی و تحدید حدود به صورت همزمان به اطلاع عموم برساند.

تبصره - چنانچه ملک در جریان ثبت باشد و سابقه تحدید حدود نداشته باشد، واحد ثبتی آگهی تحدید حدود را به صورت اختصاصی منتشر می کند.

ماده 14- در صورتی که ملک قبلاً در دفتر املاک ثبت شده باشد و طبق مقررات این قانون و به موجب رأی هیأت، دستور صدور سند مالکیت به نام متصرف صادر گردیده باشد، پس از انتشار آگهی موضوع ماده (3) این قانون مراتب در

ستون ملاحظات دفتر املاک قید و در دفتر املاک جاری به نام متصرف ثبت می‌شود.

ماده 15- به سازمان ثبت اسناد و املاک کشور اجازه داده می‌شود چنانچه متصرفین در یک پلاک چند نفر باشند با دریافت هزینه کارشناسی و انتخاب هیأتی از کارشناسان ثبتی، حدود کلی پلاک را نقشه‌برداری و تصرفات اشخاص را به تفکیک با ذکر تاریخ تصرف و قدمت بنا و اعیان تعیین و دستور رسیدگی را حسب مورد با انطباق آن با موارد فوق صادر نماید. نحوه تعیین کارشناس یا هیأت کارشناسی و هزینه‌های متعلقه و ارجاع کار و سایر موارد به موجب آیین‌نامه اجرائی این قانون تعیین می‌شود.

تبصره 1- رسیدگی به پرونده افراد متقاضی به ترتیب نوبت آنان است.

تبصره 2- در هر مورد که به منظور اجرای این ماده نیاز به تفکیک یا افراز ملک باشد واحدهای ثبتی مکلفند حسب مورد از اداره راه و شهرسازی و جهاد کشاورزی استعلام و با رعایت نظر دستگاه مذکور اقدام نمایند.

ماده 16- برای املاکی که در اجرای مقررات ماده (147) اصلاحی قانون ثبت اسناد و املاک در موعد مقرر پرونده تشکیل شده و تاکنون منجر به صدور رأی و یا قرار بایگانی نشده است، رسیدگی به پرونده یادشده مطابق مقررات این قانون به عمل می‌آید.

ماده 17- از متقاضیان موضوع این قانون به هنگام صدور سند مالکیت، علاوه بر بهای دفترچه مالکیت، تعرفه سند و معادل پنج درصد (5٪) بر مبناء ارزش منطقه‌ای ملک و در نقاطی که ارزش منطقه‌ای معین نشده بر مبناء برگ ارزیابی که بر اساس قیمت منطقه‌ای املاک مشابه تعیین می‌شود، اخذ و به حساب خزانه‌داری کل کشور واریز می‌شود.

تبصره 1- چنانچه ملک مورد تقاضا مسبوق به صدور سند مالکیت اولیه نباشد، علاوه بر مبلغ فوق باید مابه‌التفاوت هزینه ثبتی (بقایای ثبتی) متعلقه نیز طبق مقررات، اخذ و به حساب مربوط واریز گردد.

تبصره 2- سازمان ثبت اسناد و املاک کشور به منظور ایجاد زیرساخت لازم و

پرداخت حق الزحمه اعضاء هیأت برای هر پرونده پنج درصد (5٪) بر مبناء ارزش منطقه‌ای از متقاضی اخذ می‌نماید. درآمد حاصل از اجرای این تبصره به خزانه واریز و صددرصد (100٪) آن جهت اجرای این تبصره در اختیار سازمان ثبت اسناد و املاک کشور قرار می‌گیرد.

میزان حق الزحمه اعضاء هیأت و کارشناسان رسمی و نحوه هزینه‌کرد ایجاد زیرساخت‌های لازم به موجب آیین‌نامه‌ای است که ظرف سه ماه توسط سازمان ثبت اسناد و املاک کشور با همکاری وزارت دادگستری تهیه می‌شود و به تصویب رئیس قوه قضائیه می‌رسد.

ماده 18- ترتیب تشکیل جلسات و نحوه رسیدگی هیأتها و کارشناسان مطابق آیین‌نامه‌ای است که توسط سازمان ثبت اسناد و املاک کشور با همکاری وزارت دادگستری تهیه می‌شود و حداکثر ظرف سه ماه پس از لازم‌الاجراء شدن این قانون به تصویب رئیس قوه قضائیه می‌رسد.

قانون فوق مشتمل بر هجده ماده و نوزده تبصره در جلسه علنی روز یکشنبه مورخ بیستم آذرماه یکهزار و سیصد و نود مجلس شورای اسلامی تصویب شد و در تاریخ 1390/9/30 به تأیید شورای نگهبان رسید.

10- هیأت نظارت: هیأت موضوع ماده 6 قانون اصلاح ثبت اسناد و املاک، مصوب 1351/10/18.

ماده 2- مدیر کل ثبت اسناد و املاک استان موظف است ضمن ایجاد دبیرخانه و تعیین دبیر و نیروی انسانی و ملزومات مورد نیاز دبیرخانه، مقدمات پذیرش تقاضاها و تشکیل جلسات هیأت‌ها را فراهم نماید. دبیر هیأت توسط مدیر کل ثبت استان از بین کارکنان رسمی و متعهد و متخصص به امور ثبتی و رایانه انتخاب می‌گردد.

ماده 3- در هر واحد ثبتی یک دبیرخانه تشکیل می‌شود و به تعداد مورد نیاز نیروی انسانی در اختیار خواهد داشت. مسئولیت دبیرخانه به عهده دبیر هیأت می‌باشد. جلسات هیأت رسیدگی مطابق مقررات در دبیرخانه تشکیل و در صورت تراکم کار و ضرورت تشکیل دو یا چند هیأت دبیرخانه باید متناسب با انجام امور هیأت‌های مذکور مهیا گردد. مدیر کل ثبت اسناد و املاک استان مکلف است پیگیری و هماهنگی لازم جهت معرفی اعضای هیأت‌ها را با رئیس کل دادگستری استان، مدیران کل راه و شهرسازی و جهاد کشاورزی به عمل آورد.

ماده 4- متقاضی صدور سند مالکیت در اجرای مقررات قانون و آیین‌نامه از طریق مراجعه به درگاه الکترونیکی سازمان ثبت اسناد و املاک و تکمیل فرم تقاضانامه الکترونیکی و اسکن مدارک و مستندات مورد نیاز، تصویر مصدق مدارک و فایل نقشه را از طریق پست به دبیرخانه هیأت ارسال می‌نماید.

تبصره 1- متقاضی در صورت تمایل می‌تواند جهت تکمیل فرم تقاضانامه الکترونیکی و ارائه مدارک مورد نیاز به یکی از دفاتر اسناد رسمی مراجعه نماید. دفاتر مکلفند به نمایندگی از طرف متقاضی مطابق ضوابط آیین‌نامه پس از تکمیل فرم الکترونیکی تقاضا، نسبت به ارسال مدارک مورد نیاز به هیأت‌ها اقدام نمایند.

تبصره 2- متقاضی مکلف است در صورت تغییر محل سکونت یا شماره تلفن یا آدرس الکترونیکی مراتب را به واحد ثبتی مربوط اعلام کند.

ماده 5- دبیرخانه درخواست‌های واصل شده را به ترتیب تاریخ وصول بررسی

آیین‌نامه اجرایی قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی

مصوب 1391/04/25 رئیس قوه قضاییه با اصلاحات بعدی

در اجرای تکالیف مقرر در مواد 15 و 17 و 18 قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی مصوب 1390/09/20 مجلس شورای اسلامی آیین‌نامه اجرایی متضمن ترتیب تشکیل جلسات، نحوه رسیدگی هیأت‌ها و کارشناسان و نحوه دریافت و هزینه‌کرد وجوه قانونی به شرح زیر به تصویب می‌رسد:

ماده 1- در این آیین‌نامه عبارات و اصطلاحات زیر در معانی مشروحه ذیل بکار می‌رود:

1- قانون: قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی مصوب 1390/09/20 مجلس شورای اسلامی.

2- آیین‌نامه: آیین‌نامه اجرایی مذکور.

3- هیأت: هیأت یا هیأت‌های حل اختلاف موضوع ماده یک قانون.

4- کارشناس: نماینده و نقشه‌بردار و کارشناس ثبتی که به موجب ابلاغ مدیر کل ثبت استان به عنوان کارشناس تعیین می‌گردد.

5- دبیر هیأت: کارمندی که به موجب ابلاغ مدیر کل ثبت استان به عنوان دبیر هیأت تعیین می‌گردد.

6- واحد ثبتی: اداره ثبت اسناد و املاک شهرستان.

7- دستگاه صاحب زمین: مؤسسات و نهادهای عمومی غیردولتی که مالک یا متولی ملک می‌باشد.

8- ملک جاری: ملکی که اظهارنامه ثبتی برای آن تنظیم گردیده اما تاکنون در دفتر املاک ثبت نشده است.

9- بانک اطلاعات: بانک حاوی اطلاعات املاک در زمینه اقدامات انجام شده

توسط هیأت و دبیرخانه موضوع این قانون.

و پس از ممیزی آن و مطابقت مدارک اسکن شده با تصاویر مصدق آن و اخذ گواهی تثبیت موقعیت نقشه ملک در سوابق کاداستر و احراز موضوع، مبادرت به ثبت تقاضا نموده و به طریق الکترونیکی شماره پیگیری را به متقاضی اعلام می‌نماید. در صورتی که تصویر مصدق مدارک مالکیت ظرف مدت 20 روز به دبیرخانه واصل نگردد، دبیرخانه مراتب را به نحو الکترونیکی به متقاضی اخطار و چنانچه ظرف 20 روز مدارک به دبیرخانه تسلیم نشود، فایل مذکور بایگانی و به مدت 3 ماه نگهداری و پس از آن در صورت عدم مراجعه حضوری متقاضی حذف خواهد شد. چنانچه مدارک مصدق ارسالی ناقص بوده یا با محتوای فایل الکترونیکی ارسالی مغایرت داشته باشد، دبیرخانه مراتب نقص یا مغایرت را به نحو الکترونیکی در دو نوبت به فاصله 20 روز به متقاضی اعلام می‌نماید. متقاضی مکلف است ظرف 30 روز نسبت به رفع نقص اقدام و الا تقاضای وی با نظر هیأت رد می‌گردد.

تبصره- در خصوص درخواست‌هایی که از طریق دفترخانه ارسال می‌شود، در صورت عدم وصول مدارک به دبیرخانه هیأت، ضمن ارسال اخطاریه به متقاضی، مراتب به دفترخانه نیز اخطار خواهد شد.

ماده 6- دبیرخانه مکلف است کلیه مراحل ثبت تقاضاها و ممیزی مدارک را در سیستم، ثبت و پس از تکمیل و تعیین نوبت مراتب را به متقاضی اعلام و پس از استعلام وضعیت ثبتی ملک و دریافت پاسخ، پرونده‌ها را به ترتیب نوبت جهت رسیدگی به هیأت ارسال نماید. بدیهی است سوابق ثبت شده قابل تغییر نمی‌باشد و باید تحت شبکه در بانک اطلاعات واحد ثبتی و بانک‌های دیگری که از طریق مرکز توسعه فناوری اطلاعات سازمان ثبت اسناد و املاک کشور پیش‌بینی خواهد شد، نگهداری شود.

تبصره 1- چنانچه مالک رسمی ملک مورد تقاضا، نهاد عمومی غیردولتی باشد و شخص به صورت عادی ملک را خریداری و متقاضی ثبت باشد لازم است دبیر هیأت ابتدا نظر دستگاه مربوط را اخذ و سپس در هیأت مطرح نماید. در مواردی که نهاد عمومی غیردولتی صرفاً با انتقال اعیانی ملک موافقت نماید هیأت

با حفظ حقوق مالک نسبت به عرصه، رأی به انتقال اعیانی به متقاضی خواهد داد.
تبصره 2- در رابطه با درخواست مرتبط به نسق زراعی دبیر هیأت مکلف است پس از دریافت مستندات مربوط به میزان نسق اولیه، مراتب را به هیأت ارائه نماید.

تبصره 3- هر گاه مورد تقاضا زمین مزروعی و یا باغ باشد و یا پلاک‌های ذی‌ربط سابقه ملی یا موات داشته باشد، دبیر هیأت موظف است حسب مورد پس از جلب نظر ادارات جهاد کشاورزی یا راه و شهرسازی پرونده را به هیأت ارسال نماید.

ماده 7- نسبت به اشخاصی که قبلاً در اجرای مقررات ماده 147 اصلاحی قانون ثبت اسناد و املاک در موعد مقرر پرونده تشکیل داده‌اند ولی تاکنون پرونده آن‌ها منتهی به صدور رأی و یا قرار بایگانی نگردیده، دبیرخانه مکلف است ضوابط مقرر در ماده 5 آیین‌نامه با ارسال اخطاریه رفع نقص به متقاضیان، اقدام مقتضی را معمول نماید.

ماده 8- هیأت در ساعت غیراداری در محل دبیرخانه تشکیل و با حضور همه اعضاء رسمیت می‌یابد و پس از بررسی مدارک و دلائل ارائه شده، مبادرت به صدور رأی می‌نماید. در صورت نقص پرونده و ضرورت تحقیقات بیشتر و جلب نظر کارشناس، هیأت قرار ارجاع به کارشناس منتخب را صادر می‌نماید. در صورتی که هیأت تشخیص دهد درخواست متقاضی خارج از شمول مقررات قانون بوده و یا ملک مورد تقاضای ثبت از اراضی دولتی، ملی، موات، منابع طبیعی و عمومی باشد، رأی به رد درخواست متقاضی صادر می‌کند.

تبصره- در صورتی که صدور سند مالکیت به نحو مفروز ممکن نباشد، هیأت می‌تواند با درخواست متقاضی پس از تعیین مأخذ شش‌دانگ با رعایت سایر مقررات، رأی به صدور سند مالکیت مشاعی صادر نماید.

ماده 9- در مواردی که هیأت حضور متقاضی یا صاحبان عرصه و یا سایر اشخاص را برای ادای توضیح لازم بداند دبیر هیأت موظف است ترجیحاً از طریق

پیامک یا آدرس الکترونیکی و در صورت عدم امکان، با ارسال اخطار کتبی از آنان دعوت به عمل آورد. چنانچه دعوت‌شدگان در موعد مقرر حاضر نشوند، هیأت برای نوبت دوم از آنان دعوت نموده و در صورت عدم مراجعه و اطمینان از اطلاع مخاطب در این خصوص، تصمیم مقتضی اتخاذ خواهد نمود.

ماده 10- کارشناس موظف است نسبت به امور ارجاعی ظرف مدت 20 روز پس از دریافت قرار کارشناسی با حضور متقاضی به محل مراجعه و نقشه ارائه شده را با تصرفات فعلی و مدارک خرید تطبیق دهد و در صورتی که تصرفات مالکانه و بلامعارض متقاضی یا متقاضیان احراز شود و تصرفات وی با میزان خریداری و یا سهم مشاعی منطبق باشد صورتجلسه احراز تصرف حاوی «خلاصه وضعیت ثبتی ملک، آخرین مالک رسمی، نحوه خرید متقاضی از مالک و حدود آن، مساحت عرصه، قدمت اعیان، نوع ملک، حقوق ارتفاقی، شماره فرعی و اصلی، بخش، نحوه تصرفات ارزش عرصه و اعیان، نوع حد فاصل و پلاک مجاورین» را با ذکر سلسله‌ایادی تنظیم و به امضاء چهار نفر از مجاورین یا معتمدین محلی و نیز متقاضی رسانیده و به همراه نقشه ترسیمی به دبیر هیأت تسلیم نماید.

تبصره 1- در صورتی که تعداد متصرفین در یک پلاک ثبتی اعم از اصلی یا فرعی یا یک بلوک متعدد باشند و هیأت، ارجاع امر به کارشناس را ضروری بداند و انجام کارشناسی در توان واحد ثبتی نباشد رئیس واحد ثبتی مکلف است مراتب را به اداره کل ثبت استان جهت ارجاع به هیأت کارشناسی اعلام نماید. هیأت کارشناسی موظف است مطابق ضوابط آیین‌نامه ضمن بازدید از محل و تطبیق مدارک متقاضیان با محل و سوابق ثبتی، گزارش و نظر کارشناسی را به تفکیک هر تقاضا به نحو مستند به هیأت ارائه نماید.

تبصره 2- عدم پرداخت هزینه کارشناسی توسط تعدادی از متقاضیان قطعات مفروزی مانع از انجام کار کارشناسی نسبت به تقاضای سایر متقاضیان که هزینه کارشناسی را پرداخت نموده‌اند، نخواهد بود.

تبصره 3- در صورت اعتراض متقاضی به گزارش کارشناس منتخب، هیأت

می‌تواند کارشناس دیگری را جهت تجدیدنظر کارشناسی تعیین نماید.

تبصره 4- چنانچه کارشناس در مهلت مقرر نظر کارشناسی خود را ارائه ننماید، موضوع در هیأت مطرح و در صورت لزوم نسبت به تعیین کارشناس دیگر اقدام خواهد شد. در صورت مسامحه کارشناس و تکرار آن، موضوع در هیأت مطرح و نام وی از لیست کارشناسان حذف و از ارائه کار جدید به وی خودداری خواهد شد. در صورتی که واحد ثبتی از جهت تعداد کارشناس دارای محدودیت بوده و یا پاسخگوی امور ارجاعی نباشد، رئیس واحد ثبتی با همکاری مدیر کل ثبت اسناد و املاک استان کارشناسان را از واحدهای دیگر انتخاب و به هیأت معرفی می‌نماید.

ماده 11- نسبت به املاکی که تشخیص حدود واقعی آن امکان‌پذیر نمی‌باشد کارشناس یا هیأت کارشناسی موظف است با رعایت ماده 4 قانون مساحت کل پلاک را پس از کسر گذرهای احداثی مشخص و تناسب تصرفات متقاضی نسبت به سهم مشاعی وی را به هیأت گزارش نماید.

تبصره - در صورتی که ملک دارای تعارض در سوابق ثبتی بوده و یا مشمول مقررات ماده یک قانون نباشد، کارشناس مستنداً گزارش لازم را در فرم جداگانه تهیه و به هیأت تسلیم می‌نماید.

ماده 12- دبیر هیأت مکلف است نسبت به پرونده‌هایی که به کارشناس ارجاع شده پس از وصول نظریه کارشناس و استعلام وضعیت ثبتی، پرونده را به هیأت ارائه نماید. چنانچه ملک مورد تقاضا جاری و دارای سابقه اعتراض باشد و نتیجه آن مشخص نگردیده باشد، دبیر هیأت موضوع را از مرجع قضایی مربوط استعلام و در خصوص سایر محدودیت‌ها پس از انجام مکاتبات لازم نتیجه را به هیأت ارسال می‌نماید.

ماده 13- دبیر هیأت مکلف است کلیه آراء صادره از هیأت را در بانک اطلاعات مربوط ثبت و عندالاجتضاء جهت اجرا به واحد ثبتی ارسال نماید. واحد ثبتی مکلف است پس از انتشار آگهی موضوع ماده 3 قانون، در رابطه با املاکی که قسمتی از آن درخواست ثبت نشده است، با رعایت ماده 13 قانون پس از تنظیم

اظهارنامه حاوی تحدید حدود، آگهی نوبتی و تحدید حدود را به صورت همزمان منتشر نماید و در خصوص املاکی که سابقه تحدید حدود ندارد، آگهی تحدید حدود را به صورت اختصاصی منتشر نماید. در آگهی ماده 3 لازم است نام و نام خانوادگی متقاضی یا متقاضیان، پلاک اصلی و فرعی ملک، محل وقوع آن، نوع، مساحت و نام و نام خانوادگی مالک رسمی قید گردد. در صورت وقوع اشتباه در موارد فوق، آگهی مذکور تجدید خواهد شد.

ماده 14- صدور سند مالکیت منوط به تأیید صحت انتشار آگهی و عدم وصول اعتراض و یا تعیین تکلیف اعتراض و نیز پرداخت هزینه‌های متعلقه می‌باشد. در خصوص املاک جاری پس از تأیید موارد فوق و نیز حصول اطمینان از انجام عملیات ثبتی، مبادرت به صدور سند مالکیت خواهد شد.

ماده 15- کارشناسان منتخب باید علاوه بر دارا بودن صلاحیت‌های عمومی و فقدان پیشینه سوء، واجد یکی از شرایط زیر باشند:

الف- دارندگان مدارک کارشناسی و بالاتر در رشته‌های حقوق یا نقشه‌برداری با داشتن حداقل 2 سال سابقه کار و سایر رشته‌ها با داشتن حداقل 4 سال سابقه کار در امور تخصصی ثبتی.

ب- دارندگان مدارک کاردانی در رشته حقوق با گرایش علوم ثبتی با داشتن حداقل 5 سال سابقه کار و سایر رشته‌ها با داشتن حداقل 7 سال سابقه کار در امور تخصصی ثبتی.

ج- دارندگان مدرک دیپلم با داشتن حداقل 10 سال سابقه کار در امور تخصصی ثبتی.

ماده 16- چنانچه آراء هیأت‌ها در حین انشاء دچار سهو قلم و یا اشتباه جزئی گردد و این ایراد خللی به اساس رای وارد ننماید، هیأت تا قبل از ثبت ملک در دفتر املاک می‌تواند نسبت به تصحیح رأی اقدام نماید. در صورت ثبت ملک در دفتر املاک، مراتب در هیأت نظارت مطرح و اتخاذ تصمیم خواهد شد.

ماده 17 (اصلاحی 1391/07/16 رئیس قوه قضاییه)- هزینه کارشناسی

باید قبل از شروع کار توسط متقاضی به حسابی که به نام اداره کل ثبت اسناد و املاک استان نزد نمایندگی خزانه افتتاح گردیده واریز و با امضای مجاز معرفی شده از سوی مدیرکل ثبت قابل برداشت است. میزان هزینه به شرح زیر تعیین می‌گردد:

- الف (اصلاحی 1403/06/07)- دستمزد کارشناسی ساختمان‌ها و تأسیسات:
- 1- تا ۲۰۰ متر مربع مقطوعاً 1/200/000 ریال
 - 2- بیش از ۲۰۰ متر مربع تا ۵۰۰ متر مربع مقطوعاً 1/700/000 ریال
 - 3- بیش از ۵۰۰ متر مربع تا ۱۰۰۰ متر مربع مقطوعاً 2/000/000 ریال
 - 4- مازاد بر ۱۰۰۰ مترمربع به ازای هر متر مربع 1/700 ریال (حداکثر 35 میلیون ریال)

ب (اصلاحی 1403/06/07)- دستمزد کارشناسی اراضی کشاورزی و نسق‌های زراعی:

- 1- تا یک هکتار 2/000/000 ریال
 - 2- در مواردی که مساحت ملک بیش از یک هکتار باشد به ازای هر هکتار مازاد، ۱۵ درصد به دستمزد اضافه می‌شود و حداکثر 15/5 میلیون ریال است.
- تبصره-** در صورتی که حسب تشخیص هیأت، انجام کار کارشناسی به کارشناس رسمی محول گردد، هزینه کارشناسی مطابق با تعرفه کارشناسان رسمی پرداخت خواهد شد.

ماده 18- هیأت حل اختلاف پس از وصول نظر کارشناسی، دستور پرداخت دستمزد را به رئیس واحد ثبتی خواهد داد.

ماده 19 (اصلاحی 1391/07/16 رئیس قوه قضاییه)- در اجرای تبصره ماده 17 قانون و به منظور ایجاد زیرساخت لازم و پرداخت حق الزحمه اعضاء هیأت و سایر کارکنان، از متقاضیان موضوع این قانون برای هر پرونده پنج درصد بر مبنای ارزش منطقه‌ای اخذ و با واریز به حسابی که به نام سازمان ثبت اسناد و املاک کشور توسط خزانه افتتاح می‌شود و با امضای مجاز معرفی شده از سوی رئیس سازمان مذکور

قانون جامع حدنگار (کاداستر) کشور

مصوب 1393/11/12

فصل اول - تعاریف قانون جامع حدنگار (کاداستر) کشور

- ماده ۱- در این قانون اصطلاحات زیر در معانی مشروح مربوط به کار می‌رود:
- ۱- حدنگار (کاداستر): فهرست مرتب شده اطلاعات مربوط به قطعات زمین است که مشخصه‌های زمین مانند اندازه، کاربری، مشخصات رقومی، ثبتی و یا حقوقی به نقشه بزرگ مقیاس اضافه شده است.
- ۲- حدنگاری (عملیات کاداستر): مجموعه فعالیت‌های مرتبط با حدنگار (کاداستر) است که شامل تهیه نقشه با استفاده از عکس‌ها و تصاویر زمینی، دریایی، هوایی، ماهواره‌ای، تبدیل رقومی عکس‌ها و تصاویر، عملیات زمینی نقشه‌برداری، ویرایش و تکمیل نقشه‌های زمینی و تطبیق نقشه با وضعیت واقعی و موجود املاک و اضافه کردن کلیه اطلاعات ثبتی، حقوقی و توصیفی و کنترل نهایی و به روزرسانی آن می‌باشد.
- ۳- نظام جامع: نظام جامع اطلاعات املاک و حدنگار (کاداستر) کشور و سامانه اطلاعات رایانه‌ای مکان محوری است که کلیه اطلاعات حدنگاری از جمله اطلاعات نقشه‌ها و اسناد مالکیت حدنگار و سایر اطلاعات ثبتی، حقوقی و توصیفی کلیه املاک و عارضه‌های طبیعی کشور در آن ثبت می‌شود.
- ۴- نقشه حدنگار: نقشه‌ای است که براساس حدنگاری تهیه می‌شود.
- ۵- سند مالکیت حدنگار: سند مالکیتی است که براساس حدنگاری و تحت نظام جامع تهیه می‌شود.
- ۶- دستگاه‌ها: کلیه دستگاه‌های اجرایی موضوع ماده (۵) قانون مدیریت خدمات کشوری و دستگاه‌های موضوع مواد (۲)، (۳)، (۴) و (۵) قانون محاسبات عمومی کشور.
- ۷- سازمان: سازمان ثبت اسناد و املاک کشور
- ۸- منطقه: حوزه ثبتی است که به تشخیص سازمان در آن حدنگاری اجراء

قابل برداشت است، به شرح زیر هزینه می‌شود.

الف (اصلاحی 1403/06/07) - حق الزحمه هر یک از اعضای هیأت‌های حل اختلاف به ازای هر رأی 280/000 ریال.

ب (اصلاحی 1403/06/07) - حق الزحمه دبیر هیأت حل اختلاف به ازای هر پرونده 42 هزار ریال.

ماده 20 (اصلاحی 1403/06/07) - از هر یک از متقاضیان در موقع ثبت نام مبلغ 1/850/000 ریال از محل وجوه موضوع تبصره ماده 17 قانون به صورت علی الحساب اخذ و به حسابی که به همین منظور افتتاح شده واریز می‌شود.

تبصره 1- وجوه دریافتی مزبور تا مرحله صدور سند مالکیت به صورت علی الحساب تلقی می‌گردد.

تبصره 2- حق الزحمه اعضاء و دبیر هیأت پس از صدور رأی قابل پرداخت می‌باشد.

ماده 21- در راستای ایجاد زیرساخت لازم و ارتقاء سطح کیفی و جبران کسری هزینه استان‌هایی که موجودی حساب آن‌ها تکافوی پرداخت‌های مقرر را نمی‌نماید و نیز تأمین تجهیزات، امکانات، خودرو، پرداخت حق الزحمه به افرادی که به تشخیص سازمان به نحوی در اجرای اهداف موضوع قانون منشاء اثر بوده‌اند و همچنین تأمین و ترغیب نیروی انسانی مورد نیاز واحدهای ثبتی و احداث، توسعه و تجهیز ساختمان‌ها و سایر هزینه‌های مورد نیاز واحدهای ثبتی، وجوه مأخوذ با اولویت پرداخت حق الزحمه هیأت‌ها تحت نظر رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک هزینه خواهد شد.

شده یا می‌شود.

۹- مرکز داده: مرکز ملی داده‌های ثبتی موضوع بند (م) ماده (۲۱۱) قانون برنامه پنج‌ساله پنجم توسعه جمهوری اسلامی ایران است.

فصل دوم - وظایف سازمان و سایر دستگاه‌ها

ماده ۲- سازمان، متولی اجرای حدنگاری، صدور اسناد مالکیت حدنگار، ایجاد و بهره‌برداری نظام جامع و سایر تکالیف مندرج در این قانون است.

ماده ۳- سازمان مکلف است ظرف مدت پنج سال از تاریخ لازم الاجراء شدن این قانون حدنگاری را به نحوی به انجام برساند که موقعیت و حدود کلیه املاک و اراضی داخل محدوده مرزهای جغرافیایی کشور اعم از دولتی و غیردولتی و همچنین موقعیت و حدود کلیه کوه‌ها، مراتع، جنگل‌ها، دریاها، دریاچه‌ها، تالاب‌ها، اراضی مستحدث ساحلی، مسیل‌های دایر و متروکه و جزایر کشور، مشخص و تثبیت شود و امکان بهره‌برداری از نقشه‌ها و سایر اطلاعات توصیفی و ثبتی کلیه املاک و اراضی کشور، به صورت نقشه و اسناد مالکیت حدنگار در نظام جامع می‌سر گردد، به گونه‌ای که هیچ نقطه‌ای از کشور بدون نقشه و اسناد مالکیت حدنگار نباشد.

تبصره - کلیه دستگاه‌ها مکلف به همکاری با سازمان جهت اجرای حدنگاری می‌باشند.

ماده ۴- سازمان مکلف است ظرف مدت مذکور در ماده (۳)، نظام جامع را به نحوی ایجاد کند و مورد بهره‌برداری قرار دهد که علاوه بر اطلاعات نقشه‌ها و اسناد مالکیت حدنگار، دربرگیرنده اطلاعات مربوط به پلاک و بخش ثبتی ملک، آدرس دقیق پستی آن، شناسه (کد) انحصاری ملک، مشخصات کامل مالک یا مالکان و کد ملی یا شناسه ملی و آدرس دقیق پستی اقامتگاه و یا محل سکونت آن‌ها و مشخصات فردی انتقال دهندگان و انتقال گیرندگان ملک و محدودیت‌ها و ممنوعیت‌های آن باشد.

ماده ۵- سازمان مکلف است کلیه اقدامات حقوقی و ثبتی انجام شده بر املاک موضوع این قانون اعم از تغییرات، انتقالات، تعهدات، معاملات اعم از قطعی، شرطی و معاملات دیگر، تجمیع، افزاز، تفکیک، اصلاحات و غیره را که به صورت رسمی

انجام می‌شوند در نظام جامع به طور آنی ثبت کند و پس از تکمیل و بهره‌برداری از نظام جامع، کلیه استعلامات ثبتی را به صورت آنی و الکترونیک پاسخ دهد.

ماده ۶- سازمان مکلف به تجهیز کلیه ادارات ثبت کشور به نرم افزارهای مورد استفاده در نظام جامع و افزایش قابلیت‌های آن‌ها با رعایت معیارها و استانداردهای فنی لازم است.

ماده ۷- سازمان مکلف است دفاتر موضوع قانون ثبت اسناد و املاک و قانون دفاتر اسناد رسمی و مقررات مرتبط با آن‌ها را به صورت الکترونیک و به نحوی که صحت، تمامیت، اعتبار و انکارناپذیری آن تأمین شده باشد؛ در زیرمجموعه مرکز داده‌ها، نظام جامع و سامانه‌های مرتبط، ساماندهی و ایجاد کند. همچنین سازمان مکلف است امکان اتصال دفاتر اسناد رسمی به سامانه‌های مرتبط مذکور و بهره‌برداری از آن‌ها را به نحوی که امکان ثبت برخط (آنلاین) اسناد و معاملات و پاسخ آنی و الکترونیک به استعلامات ثبتی ایجاد شود؛ فراهم کند. با ایجاد دفاتر الکترونیک مذکور، ثبت در دفاتر دست نویس منتفی و دفاتر الکترونیک جایگزین دفاتر موجود می‌شود.

تبصره ۱- سازمان مکلف است در راستای الکترونیک کردن دفتر ثبت اسناد رسمی، به نحوی برنامه‌ریزی کند که دفاتر اسناد رسمی، نسخه الکترونیک پشتیبان و غیرقابل تغییر کلیه اسنادی را که به وسیله سردفتر از طریق سامانه الکترونیک سازمان تنظیم می‌شود؛ بایگانی کنند. همچنین دفاتر اسناد رسمی مکلفند از کلیه اسنادی که در سامانه الکترونیک سازمان تنظیم می‌شود نسخه‌ای چاپی با امضای شخص یا اشخاص ذی ربط به عنوان پشتیبان تهیه و بایگانی کنند. تبصره ۲- ادارات ثبت اسناد و املاک مکلفند نسخه چاپ شده اسناد مالکیت حدنگار صادر شده را به عنوان پشتیبان نگهداری نمایند.

ماده ۸- سازمان مکلف است از توانمندی‌های سازمان نقشه‌برداری کشور و سازمان جغرافیایی نیروهای مسلح و سایر بخش‌های دولتی و غیردولتی به منظور تأمین عکس‌ها و تصاویر هوایی و زمینی و یا ماهواره‌ای و تأمین نقشه و سایر اطلاعات مکانی و توصیفی مرتبط استفاده نماید.

ماده ۹- کلیه دستگاه‌ها مکلفند تمام مستندات و اطلاعات توصیفی املاک متعلق به خود یا تحت اداره خود از جمله مشخصات ثبتی، کاربری، نام بهره‌بردار و نقشه‌های مختصات جغرافیایی املاک مذکور را با رعایت جنبه‌های امنیتی حداکثر ظرف مدت دو سال از تاریخ لازم الاجراء شدن این قانون تهیه نموده و جهت صدور سند مالکیت حدنگار در اختیار سازمان قرار دهند.

تبصره - آیین‌نامه اجرائی مربوط به مصادیق جنبه‌های امنیتی ظرف مدت شش ماه از تاریخ تصویب این قانون توسط وزارتخانه‌های اطلاعات، کشور، دفاع و پشتیبانی نیروهای مسلح، دادگستری و سازمان ثبت اسناد و املاک کشور تهیه می‌شود و به تصویب هیأت وزیران می‌رسد.

ماده ۱۰- سازمان نقشه‌برداری کشور و سازمان جغرافیایی نیروهای مسلح مکلفند حسب مورد با رعایت مصالح امنیتی و نظامی در حدی که به آمادگی رزمی نیروهای مسلح آسیب وارد نکند بنا به درخواست سازمان، نقشه‌های مورد نیاز را تهیه و تحویل نمایند.

تبصره - سازمان جغرافیایی نیروهای مسلح مکلف است عکس‌ها و نقشه‌های املاک و اماکن نیروهای مسلح و مناطق مرزی را با هماهنگی سازمان ثبت اسناد و املاک کشور تهیه نماید. انتشار اطلاعات نظامی و امنیتی در نقشه‌های ثبتی بدون موافقت مراجع ذی ربط ممنوع است.

فصل سوم - حدنگاری و نحوه صدور اسناد مالکیت حدنگار

ماده ۱۱- سازمان مکلف است ظرف مهلت پنج سال پس از لازم الاجراء شدن این قانون کلیه اسناد مالکیت دفترچه‌ای را به اسناد مالکیت حدنگار تبدیل کند. برای این منظور کلیه دارندگان اسناد مالکیت دفترچه‌ای اعم از دستگاه‌ها و اشخاص خصوصی مکلفند در زمان بندی مشخصی که در هر منطقه به وسیله سازمان اعلام می‌شود، سند خود را به سازمان ارائه کنند.

تبصره پس از اتمام مهلت پنج‌ساله مذکور ارائه هرگونه خدمات ثبتی به اشخاص منوط به تعویض اسناد مالکیت دفترچه‌ای می‌باشد.

ماده ۱۲- چنانچه ملک دارای سند رسمی مالکیت به نام متقاضی باشد و

اطلاعات مندرج در درخواست و اسناد پیوست آن، با اطلاعات نظام جامع یکسان بوده و مغایرتی نداشته و درخواست معارضی نیز در مالکیت و یا حدود اربعه یا حقوق متعلق به ملک، از سوی غیر، واصل نشده باشد، سند مالکیت حدنگار برای آن ملک صادر می‌شود.

ماده ۱۳- در مواردی که اسناد مالکیت موجود با اطلاعات و نقشه‌های حدنگار مغایرت داشته و این امر ناشی از اشتباهات ثبتی باشد و خللی به حقوق همجواران وارد نکند هیأت نظارت ثبت استان (موضوع ماده ۶ قانون ثبت اسناد و املاک) با رعایت موازین قانونی و با اخذ توضیح از ذی نفع و دستگاه‌های اجرائی ذی ربط و مجری طرح حدنگار (کاداستر) در شهرستان مربوط، نسبت به موضوع رسیدگی و مبادرت به صدور رأی می‌نماید. رأی صادر شده قطعی است.

تبصره ۱- در صورتی که مغایرت مذکور در این ماده موجب کاهش حقوق صاحب سند شود و وی اعتراض نداشته باشد مطابق ماده (۱۲) عمل می‌شود.

تبصره ۲- در استان‌هایی که ایجاد شعبه یا شعب دیگر از هیأت نظارت ثبت استان ضرورت داشته باشد رئیس سازمان، آن شعبه یا شعب را با همان ترکیب اعضاء و اختیارات تأسیس می‌کند. همچنین در صورت ضرورت با پیشنهاد رئیس سازمان و تصویب رئیس قوه قضاییه شعب یا شعب دیگری از شورای عالی ثبت با همان ترکیب اعضاء و اختیارات ایجاد می‌شود و یکی از مدیران کل مسلط به امور ثبتی با حکم رئیس سازمان جایگزین معاون املاک یا اسناد سازمان در شعب جدید آن شورا می‌گردد.

ماده ۱۴- هرگاه بین مالکان مجاور در مورد مساحت، حدود و حقوق املاک مندرج در سند اختلاف باشد، در صورتی که با یکدیگر به صورت رسمی مصالحه کنند، می‌توانند درخواست خود را به اداره ثبت اسناد و املاک محل تسلیم نمایند. اداره مذکور پس از تنظیم صورت مجلس اصلاحی مکلف به ثبت اصلاحات در نظام جامع و صدور اسناد جدید است.

تبصره ۱- در مواردی که بین مالکان، محجور یا ورشکسته‌ای باشد تنظیم صورتمجلس اصلاحی، ثبت در نظام جامع و صدور سند جدید منوط به صدور حکم

قطعی از دادگاه است.

تبصره ۲- در صورتی که ملک ثبت شده در بازداشت یا رهن بوده یا ممنوع معامله باشد اجرای حکم این ماده منوط به موافقت رسمی ذی نفع است.

تبصره ۳- در مواردی که برای ملک، معارضی وجود داشته یا بین مالکان مجاور در مورد مساحت، حدود و حقوق املاک اختلاف باشد و با یکدیگر به توافق نرسند، صدور سند مالکیت حدنگار تا وصول حکم قطعی مرجع صالح، متوقف می‌شود.

فصل چهارم - موارد متفرقه

ماده ۱۵- سازمان مکلف است در صورت تقاضا، نقشه‌های حدنگار را در قبال وصول هزینه مطابق تعرفه قانونی به مالک یا قائم مقام وی یا دستگاه‌های اجرائی ذی ربط ارائه کند.

ماده ۱۶- سازمان مکلف است در راستای اجرای وظایف محوله در این قانون اقدام به اصلاح ساختار و جذب نیروی انسانی مورد نیاز در چهارچوب قوانین نماید و کلیه ادارات ثبت را به فناوری نظام جامع مجهز کند.

ماده ۱۷- این قانون از تاریخ ۱/۱/۱۳۹۴ لازم الاجراء است و صددرصد (۱۰۰٪) درآمد ناشی از اجرای آن جهت تأمین هزینه‌های ناشی از اجرای تکالیف مقرر در قانون با ایجاد ردیف خاص به سازمان اختصاص می‌یابد.

ماده ۱۸- سازمان موظف است سالانه گزارش عملکرد خود را در اجرای این قانون به مجلس شورای اسلامی ارائه کند.

ماده ۱۹- آیین‌نامه اجرائی این قانون حداکثر ظرف مدت سه ماه پس از لازم الاجراء شدن آن، توسط سازمان و با همکاری وزارت دادگستری تهیه می‌شود و به تصویب رئیس قوه قضاییه می‌رسد.

ماده ۲۰- از تاریخ لازم الاجراء شدن این قانون ماده (۱۵۶) قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۸/۱۰/۱۳۵۱ و تبصره‌های آن نسخ می‌شود.

قانون فوق مشتمل بر بیست ماده و یازده تبصره در جلسه علنی روز یکشنبه مورخ دوازدهم بهمن ماه یکهزار و سیصد و نود و سه مجلس شورای اسلامی تصویب شد و در تاریخ ۲۹/۱۱/۱۳۹۳ به تأیید شورای نگهبان رسید.

آیین‌نامه اجرایی قانون جامع حدنگار (کاداستر) کشور

مصوب 1395/1/22 رئیس قوه قضاییه

در اجرای ماده ۱۹ قانون جامع حدنگار (کاداستر) کشور، مصوب ۱۳۹۳/۱۱/۱۲ مجلس شورای اسلامی و به پیشنهاد رئیس سازمان ثبت اسناد املاک کشور، «آیین‌نامه اجرایی قانون جامع حدنگار (کاداستر) کشور»، به شرح مواد آتی است.

ماده ۱- اصطلاحات مذکور در این آیین‌نامه در معانی مشروح زیر به کار می‌رود.

۱- قانون: قانون جامع حدنگار (کاداستر). مصوب ۱۳۹۳/۱۲/۴ مجلس شورای اسلامی.

۲- سازمان: سازمان ثبت اسناد و املاک کشور.

۳- واحد ثبتی: اداره ثبت اسناد و املاک.

۴- شبکه جامع: شبکه کشوری شامل ایستگاه‌های ثابت و گیرنده‌های متحرک و سایر زیرساخت‌های ارتباطات الکترونیک مرتبط به منظور تعیین حدود املاک براساس مختصات جهانی با استفاده از امواج ماهواره‌ای.

۵- بانک املاک: سامانه اطلاعاتی یکپارچه حاوی اطلاعات ملک، مالک، محدودیت‌ها و موانع مربوط به املاک و اراضی که سابقه ثبت در دفتر املاک دارند.

ماده ۲- سازمان موظف است در راستای تحدید حدود و تثبیت موقعیت املاک در نظام جامع اطلاعات و املاک حدنگار کشور، نسبت به ایجاد شبکه جامع جهت تحدید حدود املاک، تحت سیستم کاداستر اقدام نماید.

ماده ۳- سازمان مکلف است نسبت به تعیین شناسه (کد انحصاری ملک شامل (مختصات جغرافیایی)، و حسب مورد شماره منطقه (زون)، شماره بلوک، شماره طبقه و سمت برای کلیه املاک اقدام نماید.

ماده ۴- سازمان مکلف است در اجرای تکالیف مندرج در ماده ۵ قانون مبنی بر انجام عملیات ثبت آنی و الکترونیک، تغییرات، انتقالات، تعهدات، معاملات و عملیات ثبتی نظیر درخواست ثبت، تحدید حدود، تفکیک، افراز، تجمیع، اصلاح و استعلامات و غیره، نسبت به تهیه نرم‌افزارها و زیرساخت‌های فنی لازم به منظور

ایجاد نظام جامع اقدام نماید.

ماده ۵- سازمان مکلف است دفاتر موضوع قانون ثبت اسناد و املاک و دفاتر اسناد رسمی و مقررات مرتبط به آن‌ها از قبیل دفاتر املاک، دفاتر اسناد رسمی، دفاتر ثبت ازدواج و طلاق و دفاتر اجرای اسناد رسمی را با تهیه نرم‌افزار لازم به صورت الکترونیک به نحوی ساماندهی نماید که صحت، تمامیت، اعتبار و انکارناپذیری آن‌ها تأمین شده باشد. اطلاعات دفاتر الکترونیک جایگزین دفاتر دست نویس می‌گردد و دارای اعتبار قانونی خواهد بود.

ماده ۶- سازمان موظف است در اجرای ماده ۷ قانون، به تدریج دفتر املاک الکترونیک را در کلیه واحدهای ثبتی مستقر نماید.

با اجرای این امر دفتر املاک الکترونیک جایگزین دفاتر املاک دست نویس گردیده و اطلاعات دفتر مذکور مبنای تشخیص مالکیت خواهد بود و اصلاح ارقام اطلاعاتی این دفاتر مطابق مقررات قانون ثبت می‌باشد.

تبصره ۱- از تمامی صفحات دفتر املاک دست نویس موجود باید عکس‌برداری شود و به صورت فایل الکترونیک ذخیره و اطلاعات آن‌ها در بانک املاک، داده آمایی شود.

تبصره ۲- با شروع فعالیت دفتر املاک الکترونیک در هر واحد ثبتی، ورود اطلاعات جدید در دفتر املاک دست‌نویس و حذف و اضافه این دفاتر ممنوع خواهد بود.

تبصره ۳- با ایجاد دفتر املاک الکترونیک، اطلاعات پیش‌نویس سند مالکیت ملک که به تأیید رئیس واحد ثبتی رسیده و یا اطلاعات خلاصه معامله ملک که در دفتر اسناد رسمی به ثبت رسیده، در دفتر املاک الکترونیک ثبت و با اخذ شناسه یکتا منجر به صدور سند مالکیت خواهد شد.

تبصره ۴- ثبت هرگونه اطلاعات به دفتر املاک الکترونیک با امضاء الکترونیک مسئول مربوط امکان پذیر خواهد بود.

تبصره ۵- نسخه‌های چاپی اسناد مالکیت حدنگار صادر شده موضوع تبصره ۲ ماده ۷ قانون در واحدهای ثبتی نگهداری و سپس به صورت مجلدات بایگانی

خواهد شد.

ماده ۷- واحدهای ثبتی مکلفند قبل از صدور پاسخ استعلام مراجع قانونی بدو اطلاعات بانک املاک را تکمیل و به روزرسانی نموده، سپس مبادرت به صدور پاسخ استعلام نمایند.

ماده ۸- سازمان مکلف است پس از حصول اطمینان از صحت کارکرد سامانه‌های الکترونیک نظام جامع با برنامه‌ریزی دقیق و اطلاع‌رسانی از طریق جراید و رسانه‌ها، عملیات تعویض اسناد مالکیت دفترچه‌ای را پیگیری نماید به نحوی که طی مهلت مقرر در قانون کلیه اسناد مالکیت دفترچه‌ای به اسناد حدنگار تبدیل گردد.

تبصره ۱- چگونگی دریافت اسناد مالکیت دفترچه‌ای و تبدیل آن‌ها به اسناد مالکیت حدنگار به موجب شیوه‌نامه‌ای است که توسط سازمان تهیه و ابلاغ خواهد شد.

تبصره ۲- از تاریخ تصویب این آیین‌نامه صدور سند مالکیت دفترچه‌ای ممنوع است.

ماده ۹- واحدهای ثبتی موظفند نقشه‌های رقومی تفکیکی ارائه شده از سوی متقاضی که به تأیید سازمان رسیده است را مستند صورتجلسه تفکیکی قرار داده و پس از تطبیق عرصه ملک با سند مالکیت و پایانکار ساختمانی و جانمایی و تثبیت موقعیت نقشه تفکیکی در سامانه کاداستر اقدام به تفکیک ملک نمایند.

تبصره ۱- پایانکار ساختمانی صادره مستند به نقشه تفکیکی نظام مهندسی ساختمان و یا مراجع مورد تأیید سازمان مبنای تفکیک و صدور سند مالکیت قرار خواهد گرفت.

تبصره ۲- صرفاً در مواردی که نقشه ارائه شده با سامانه کاداستر مطابقت ندارد با دستور رئیس واحد ثبتی از محل ملک بازدید به عمل خواهد آمد. در صورت عدم تطابق، اقدام مقتضی معمول می‌شود.

تبصره ۳- سازمان با ایجاد تمهیدات لازم زمینه برون سپاری تهیه نقشه‌های مربوط به درخواست ثبت، افزاز، جمعیت، اصلاح و تعیین باقیمانده به نقشه‌برداران

ذیصلاح را فراهم خواهد نمود.

ماده ۱۰- سازمان مکلف است با ایجاد زیر ساخت ارتباطی لازم، کلیه دفترخانه‌های اسناد رسمی و دفترخانه‌های ازدواج و طلاق را به سامانه‌های متمرکز سازمان متصل نماید به نحوی که هرگونه خدمات ثبتی به صورت هم زمان در دفاتر الکترونیک متمرکز، ثبت گردد.

ماده ۱۱- کلیه عقود و معاملات و سایر اقدامات که در دفترخانه اسناد رسمی و دفترخانه ازدواج و طلاق واقع می‌شود باید حسب مورد در دفتر الکترونیک ثبت اسناد رسمی و دفتر الکترونیک ثبت وقایع ازدواج و طلاق به صورت برخط ثبت و ذخیره‌سازی شود.

تبصره ۱- جهت تمامیت، اعتبار و انکارناپذیری سند، ارتباط سردفتران و دفتریاران به سامانه و اقدامات قانونی آن‌ها جهت انجام امور ثبتی از طریق امضاء الکترونیک خواهد بود.

تبصره ۲- اثر انگشت دیجیتال اطراف سند حضوراً در محل دفترخانه اخذ و به انضمام امضاء الکترونیک سردفتر و دفتر یار مستقلاً به هر سند ملحق و جهت تطبیق در مراجعات بعدی در سامانه‌های متمرکز سازمان ذخیره خواهد شد.

تبصره ۳- در کلیه دفاتر الکترونیک مذکور باید امکان اخذ دیجیتال اثر انگشت سایر افراد از قبیل مترجم، متعهد و معرف و الحاق آن به اسناد مربوط فراهم گردد.

تبصره ۴- در اجرای تبصره ۱ ماده ۷ قانون، دفاتر اسناد رسمی مکلفند از کلیه اسنادی که در سامانه الکترونیک سازمان تنظیم می‌شود نسخه چاپی تهیه شده حاوی امضاء شخص یا اشخاص ذیربط را به عنوان پشتیبان در دفترخانه نگهداری و سپس به صورت مجلدات بایگانی کنند.

ماده ۱۲- کلیه خدمات ثبتی که توسط دفترخانه‌ها ارائه می‌شود باید با شماره ترتیب یکتا در دفتر الکترونیک متمرکز به گونه‌ای ثبت گردد که هر دفترخانه اسناد رسمی و ازدواج و طلاق بتواند به اطلاعات ثبت شده از اسناد خود دسترسی داشته باشد. همچنین، نسخه الکترونیک و غیر قابل تغییر کلیه اسناد و خدمات تبعی از طریق سامانه در اختیار سردفتر جهت بایگانی قرار می‌گیرد.

ماده ۱۳- دفتر الکترونیک گواهی امضاء به صورت متمرکز در سامانه مربوط ایجاد می‌شود و کلیه دفاتر اسناد رسمی تصویر الکترونیک امضاء یا اثر انگشت متقاضی را در آن ثبت و تأیید می‌نمایند. به هر گواهی امضاء شماره ترتیب یکتا توسط سامانه ثبت الکترونیک اسناد اختصاص یافته و سردفتر مکلف است آن را بر روی برگ گواهی شده درج نموده و پس از مهر و امضاء، تصویر آن را در دفترخانه بایگانی نماید.

ماده ۱۴- دفاتر اسناد رسمی مکلفند کلیه خدمات و هزینه‌های مربوط به آن را در سامانه مرکزی به ثبت رسانیده و سامانه قابلیت کنترل و گزارش‌گیری عملکرد درآمدی را در قالب دفاتر الکترونیک خواهد داشت. سازمان امکان محاسبه و ثبت هزینه‌های مربوط و ثبت کلیه خدمات ثبتی که در دفترخانه ارائه می‌شود را به نحو الکترونیک در سامانه‌های متمرکز سازمان فراهم خواهد نمود.

ماده ۱۵- سازمان مکلف است به منظور ثبت تأسیس انواع اشخاص حقوقی و تغییرات آن، دفاتر الکترونیک مربوط را در سامانه مرکزی ایجاد و امکان بهره‌برداری برخط از آن‌ها را برای ادارات ثبت و اداره کل ثبت شرکت‌ها و مؤسسات غیرتجاری فراهم نماید

تبصره - اسناد ثبت تأسیس و ثبت تغییرات انواع اشخاص حقوقی با بهره‌گیری از ظرفیت‌های اخذ اثر انگشت دیجیتالی یا امضاء الکترونیک تنظیم و در دفتر الکترونیکی ثبت و در سامانه‌های متمرکز سازمان ذخیره‌سازی خواهد شد

ماده ۱۶- سازمان مکلف است برای جایگزینی دفاتر جاری دست‌نویس مورد بهره‌برداری در مرکز مالکیت معنوی سازمان، دفاتر الکترونیک مستقل را متناسب با اطلاعاتی که طبق مقررات باید در دفتر ثبت شوند در زیر مجموعه مرکز داده‌های سازمان ثبت اسناد و املاک ایجاد کند، به نحوی که صحت، تمامیت، اعتبار و انکارناپذیری آن‌ها تأمین شود.

ماده ۱۷- ثبت مالکیت هر یک از تقاضاهای مربوط به مرکز مالکیت معنوی باید با الحاق اثر انگشت دیجیتال یا امضاء الکترونیک ذینفع انجام شود.

ماده ۱۸- سازمان با توجه به تکالیف قانونی مربوط، کلیه دفاتر دست‌نویس مورد

بهره‌برداری در واحدهای ثبتی، دفترخانه‌های اسناد رسمی، دفترخانه‌های ازدواج و طلاق، ادارات اجرای اسناد رسمی و همچنین ادارات ثبت شرکت‌ها و مؤسسات غیرتجاری و مرکز مالکیت معنوی سازمان را به تدریج و با رعایت مهلت مقرر در قانون به دفاتر الکترونیک تبدیل خواهد نمود.

ماده ۱۹- در اجرای ماده ۱۷ قانون، کلیه درآمدهای ناشی از انجام تکالیف مقرر در مواد ۵، ۱۱ و ۱۵ قانون از جمله تغییرات، انتقالات، تعهدات، معاملات، اعم از قطعی، شرطی و معاملات دیگر و نیز تجمیع، افراز، تفکیک، اصلاحات و غیره و همچنین پاسخ به استعلامات ثبتی و صدور و یا تعویض اسناد مالکیت حدنگار و فروش نقشه‌های حدنگار که صدرصد آن با ایجاد ردیف خاص به سازمان اختصاص داده شده است، جهت تأمین هزینه‌های جاری و عمرانی مربوط به اجرای این قانون، از جمله ایجاد زیرساخت‌های لازم، ایجاد شبکه تحدید حدود ملی کاداستر، تأمین عکس و نقشه، تهیه سخت‌افزار و نرم‌افزارها و خدمات قراردادی مورد نیاز جهت ایجاد نظام جامع اطلاعات املاک و حدنگار (کاداستر) کشور و ایجاد دفاتر الکترونیک و سایر هزینه‌های مورد نیاز اجرای این قانون هزینه می‌گردد.

این آیین‌نامه در ۱۹ ماده و ۱۵ تبصره در تاریخ ۱۳۹۵/۱/۲۲ به تصویب رئیس قوه قضاییه رسید.

مصوبات کارگروه حدنگاری اراضی کشاورزی در سال 1403

1. با توجه به مصوبات قبلی قرارگاه ملی حدنگاری اراضی کشاورزی و علی‌رغم اصلاح مساحت کل اراضی کشاورزی بسیاری از استان‌ها و واحدهای ثبتی، لیکن مشخص گردید در برخی از واحدهای ثبتی تاکنون این مشکل مرتفع نشده است و با توجه به اینکه حدنگاری بسیاری از اراضی کشاورزی، در چهارچوب اراضی ملی و یا اراضی تملک شده توسط وزارت نیرو در پشت سدها، انجام گرفته و به متولیان امر تحویل داده شده، لذا مقرر گردید اصلاح مساحت این واحدها با توجه به مستندات ارائه شده از سوی رئیس واحد ثبتی به مدیر کل استان و از استان به ستاد سازمان ارائه و پیگیری جهت کسر مساحت این واحدها نیز انجام پذیرد.
2. برابر تکلیف مقرر در ماده ۱۱ قانون جامع حدنگار و پیرو مصوبات مکرر قبلی مقرر گردید واحدهای ثبتی نسبت به احصاء و تک برگ نمودن اسناد مالکیت دفترچه‌ای "بدون حضور مالک" اقدام نمایند. در این خصوص مسئولین فناوری ادارات کل استانها می‌بایست لیست اسناد مالکیت اسناد دفترچه‌ای واحدهای ثبتی را از سامانه جامع املاک احصاء و جهت تبدیل آن به اسناد تک برگ به واحدهای ثبتی ابلاغ نمایند.
3. اولویت اجرای حدنگاری اراضی کشاورزی، در پلاک‌های رفع تداخل شده و شش دانگ مستثنیات می‌باشد. لیکن در پلاک‌های رفع تداخل نشده‌ای که حدنگاری اراضی ملی انجام و میزان اراضی ملی و مستثنیات مشخص و تعیین شده است حدنگاری اراضی کشاورزی بلامانع می‌باشد.
4. کلیه روسای واحدهای ثبتی می‌بایست یک روز مشخص در هفته به همراه کارشناسان با حضور در روستاها و شرکت در نمازهای جماعت مغرب و عشاء و نمازهای جمعه نسبت به تشویق و ترغیب کشاورزان جهت اخذ سند، جمع آوری مدارک و مستندات و تشکیل پرونده آنها اقدام نمایند.
5. شرکت‌های طرف قرارداد که در اجرای مفاد قرارداد کوتاهی نموده‌اند، ترک فعل آنها توسط روسای واحدهای ثبتی به دادستان شهرستان اعلام و

- رونوشت آن به اداره کل استان و متعاقباً ستاد سازمان انجام پذیرد. عدم اعلام جرم ترک فعل شرکت به منزله فعالیت مستمر شرکت در آن محدوده بوده و هرگونه توقف و تاخیر در تحقق اهداف سازمان به عهده رئیس واحد ثبتی می‌باشد.
6. برابر ماده ۱۱ قانون تعیین تکلیف که اعلام می‌دارد "عدم ارسال پاسخ از سوی مراجع مذکور در مواد (۸) و (۱۰) و تبصره ماده (۹) مانع رسیدگی هیأت نمی‌باشد" لذا در صورت عدم پاسخ استعلامات قانون تعیین تکلیف از وزارتخانه‌ها و یا سایر ارگانها و ادارات مربوطه، اعضای هیأت به وظیفه قانونی خود عمل نمایند.
7. با توجه به مصوبه شورای تحول و تعالی سازمان، مقرر گردید مدیران کل و روسای واحدهای ثبتی طوری برنامه‌ریزی نمایند که هیچ محدوده‌ای در واحد ثبتی بدون قرارداد نباشد و بهره کافی از اعتبارات تخصیص یافته به استان از برنامه عملیاتی داشته باشند.
8. روسای واحدهای ثبتی با تشکیل جلسات با مقامات شهرستانی از جمله فرمانداران، روسای ادارات امور اراضی، ائمه جماعت، بخشداران و دهیاران حداکثر استفاده را جهت تحقق اهداف سازمان داشته و تصاویر برگزاری جلسات و مصوبات را جهت مستندسازی در گروه‌های تشکیل شده بارگذاری نمایند.
9. در صورتی که سیستم‌های رایانه‌ای نمایندگان و نقشه‌برداران دارای کمبودهای سخت‌افزاری و نرم افزاری باشد، با توجه به اختصاص بودجه در سال گذشته، مسئولین فناوری در اسرع وقت نسبت به احصاء کمبودها اقدام و ظرف یک هفته جبران گردد.
10. چنانچه در هنگام تبدیل اسناد مالکیت دفترچه‌ای به تک برگ مشخص گردد مالک متوفی وجود دارد، سامانه جامع املاک به گونه‌ای تغییر یابد که برای متوفی امکان صدور پیش سند "بدون تبدیل به سند مالکیت" ایجاد و در پیش سند مالکیت عنوان متوفی قید گردد و در این موارد پیش سند به عنوان آمار حدنگاری لحاظ گردد.
11. باتوجه به فرصت محدود ۵۰ روزه که در اختیار واحدهای ثبتی قرار داده شده است، آمار آرای مثبت صادره در حوزه اراضی کشاورزی که هنوز منجر

به سند مالکیت نشده و همچنین آگهی‌های نوبتی اراضی کشاورزی که تاکنون مهلت اعتراض آنها به پایان نرسیده در بازه زمانی ۵۰ روزه مذکور به عنوان عملکرد استان لحاظ می‌گردد.

12. در واحدهای ثبتی که با فقدان و یا کمبود نیروی نقشه بردار مواجه می‌باشند، مدیران کل می‌بایست به نحوی مدیریت نمایند تا نیروی نقشه‌بردار به صورت مامور در فرایند صدور سند به این واحدهای ثبتی کمک نماید.

13. نحوه استفاده از سامانه‌های نرم‌افزاری اعم از سامانه سحاک، واسط کاداستر، ارتوفتو و ... مورد پایش قرار گرفته و توسط تیمی متشکل از کاداستر و فناوری در مرکز استان به کلیه نقشه برداران و کارشناسان دخیل در این امر آموزش‌های لازم ارائه گردد.

14. روسای واحدهای ثبتی گزارش عملکرد و آمار اسناد صادره را به صورت روزانه در گروه بارگذاری و برنامه عملیاتی آتی خورد را به صورت هفتگی در اول هر هفته در گروه تشکیل شده بارگذاری نمایند.

15. باعنایت به مشکلات خاص استان‌های شمال با بنیاد مستضعفان انقلاب اسلامی، مقرر گردید جهت رفع مشکل طی هفته آینده جلسه‌ای با مسئولین بنیاد مستضعفان در محل سازمان تشکیل گردد.

16. مقرر گردید مسئولین کارگروه‌ها دوشنبه هر هفته بمنظور جمع بندی اقدامات انجام گرفته و تدوین برنامه اقدامی هفته پیش رو جلسه‌ای در محل معاونت املاک و کاداستر تشکیل و ارائه گزارش نمایند.

17. مدیران کل استانها عنایت ویژه‌ای نسبت به تعیین تکلیف باقیمانده پرونده‌های هیأت قانون تعیین تکلیف بویژه پرونده‌های مرتبط با اراضی کشاورزی داشته باشند.

18. اسناد تک برگ اراضی کشاورزی که حذف ستاره می‌گردند، می‌بایست بلافاصله تثبیت و همچنین اسنادی که قبلاً حذف ستاره گردیده و تاکنون تثبیت نشده‌اند، به قید فوریت تعیین تکلیف گردند.

فهرست منابع

1. آدابی، حمیدرضا، **حقوق ثبت تخصصی، انتشارات جنگل، چاپ دوم، تهران، 1388.**
2. اسکافی، نادر، فرهنگ ثبتی، تهران، نشر دادگستر، چاپ دوم، 1382.
3. امامی، سیدحسن، شرح قانون ثبت اسناد و املاک، تهران، شرکت کانون کتاب، 1320.
4. امین، سید حسین، تاریخ حقوق ایران، تهران، دایرةالمعارف ایران‌شناسی، چاپ اول، 1382.
5. باختر، سید احمد، قانون ثبت اسناد و املاک در رویه قضایی، انتشارات خرسندی، چاپ اول، تهران، 1388.
6. بازگیر، یدالله، **اراضی و آب، انتشارات فردوسی، چاپ سوم، تهران، 1384.**
7. تفکریان، محمود، حقوق ثبت املاک، تهران، نگاه بینه، چاپ دوم، 1386.
8. تفکریان، محمود، حقوق ثبت املاک 2، تهران، نگاه بینه، چاپ اول، 1387.
9. جعفری لنگرودی، محمدجعفر، **ترمینولوژی حقوق، انتشارات گنج دانش، چاپ ششم، تهران، 1372.**
10. جعفری لنگرودی، محمدجعفر، **ترمینولوژی حقوق، انتشارات گنج دانش، چاپ هجدهم، تهران، 1386.**
11. جعفری لنگرودی، محمدجعفر، حقوق ثبت، تهران، انتشارات گنج دانش، چاپ چهارم، 1382.
12. جعفری لنگرودی، محمدجعفر، مبسوط در ترمینولوژی حقوق، ج 5، انتشارات گنج دانش، چاپ اول، 1378.
13. حسن‌زاده، بهرام، **اجرای مفاد اسناد رسمی، انتشارات نگاه بینه، چاپ اول،**

- تهران، 1388.
14. حسن‌زاده، بهرام، حقوق تحلیلی اراضی و املاک، انتشارات جنگل، چاپ چهارم، 1402.
15. حسینی، سید جعفر، **مالکیت زمین در اسلام، ناشر و سال چاپ؟.**
16. حسینی نژاد، حسینقلی، ادله اثبات دعوا، تهران، دانش نگار، چاپ اول، 1381.
17. حقیقت، علی، ثبت املاک در ایران، تهران، گنج دانش، چاپ اول، 1379.
18. حمیتی واقف، احمدعلی، **حقوق ثبت (ثبت املاک، ثبت اسناد و اجرای اسناد رسمی)، نشر حقوقدان-دانش‌نگار، چاپ اول، تهران، 1382.**
19. راوندی، مرتضی، تاریخ اجتماعی ایران، تهران، مؤسسه انتشارات نگاه، چاپ دوم، 1382.
20. رستمی بوکانی علی، حل مشکلات ثبتی، تهران، انتشارات ققنوس، چاپ اول، 1386.
21. زاهدی، عاطفه، قانون ثبت اسناد و املاک در آیین آراء قضایی، تهران، جنگل، چاپ اول، 1388.
22. سلیمان پور، محمد، جعل اسناد در حقوق ایران، تهران، دانش، چاپ سوم، 1362.
23. شمس، احمد، **نظام حقوقی اراضی ملی‌شده، نشر دادگستر، چاپ دوم، تهران، 1385.**
24. شمس، عبدالمجید، آیین دادرسی مدنی، جلد اول و دوم، تهران، میزان، چاپ دوم، 1381.
25. شهری، غلامرضا، حقوق ثبت، اسناد و املاک، تهران، جهاد دانشگاهی، چاپ دهم، زمستان 1385.
26. صفایی، سید حسین، اشخاص و اموال، تهران، میزان، چاپ پنجم، 1385.
27. طباطبایی حساری، نسرین، تهران، انتشارات سهامی، چاپ اول، مبانی و

- آثار نظام ثبت املاک ، 1393
28. طبرانیان، غلامرضا، دعاوی تصرف، گنج دانش، چاپ دوم، 1381.
29. عباسی داکانی، خسرو، حقوق ثبت اسناد، تهران، میزان، چاپ اول، 1387.
30. عمید، حسن، فرهنگ فارسی عمید، تهران، چاپخانه سپهر.
31. کاتوزیان، ناصر، اعتبار امر قضاوت شده در دعاوی مدنی، تهران، میزان، 1383.
32. کاتوزیان، ناصر، مقدمه علم حقوق و مطالعه در حقوق خصوصی ایران، تهران، به نشر، 1368.
33. کاتوزیان، ناصر، **اموال و مالکیت**، انتشارات دادگستر، چاپ چهارم، تهران، بهار 1380.
34. کاتوزیان، ناصر، اموال و مالکیت، تهران، میزان، چاپ هشتم، 1383.
35. کاتوزیان، ناصر، قانون مدنی در نظم کنونی، تهران، میزان، چاپ هجدهم، 1387.
36. کاتوزیان، ناصر، حقوق مدنی، عقود معین 1 و 2، تهران، گنج دانش، چاپ سوم، 1380.
37. کاتوزیان، ناصر، اثبات و دلیل اثبات، جلد اول، چاپ اول، تهران، نشر میزان، 1386.
38. کریمی، عباس، ادله اثبات دعوا، میزان، چاپ اول، 1386.
39. کسروی، احمد، تاریخ مشروطه ایران، جلد اول، تهران، امیرکبیر، چاپ چهاردهم.
40. کنعانی، محمد طاهر، تملک اموال عمومی و مباحات، تهران، میزان، چاپ اول، 1387.
41. مشهدی، علی، **حقوق کاداستر: کاداستر در نظام اطلاعاتی ثبت**، انتشارات خرسندی، 1395.
42. میرزایی، علی رضا، قانون ثبت در نظم حقوقی کنونی، تهران، بهنامی، 1384.
43. میرزایی علی رضا، حقوق ثبت کاربردی، بهنامی، چاپ دوم، 1385.

44. میرزایی، علی رضا، قانون ثبت در نظم حقوقی کنونی، تهران، بهنامی، چاپ اول، 1384.
45. نجفی دهکردی، محمد حسن، نظام حقوقی حاکم بر اراضی فاقد سند رسمی در قلمرو قانون تعیین تکلیف و قانون حد نگار، انتشارات سخنوران، 1398.
46. نجفی، ایرج، حقوق ثبت املاک، تهران، نگاه بینه، چاپ اول، 1386.
47. نوین، پرویز، حقوق مدنی 8 تهران، گنج دانش، چاپ دوم، 1382.
48. واحدی، قدرت اله، بایسته های آیین دادرسی مدنی، تهران، گنج دانش.
49. ولویون، رضا، اماره تصرف، تهران، جنگل، چاپ اول، 1388.
50. میرزایی، علیرضا، محشی قانون ثبت، نشر بهنامی
51. هاشمی، سیداحمد، حقوق ثبت اسناد و املاک، جزوه درسی؛ دانشکده حقوق شهید بهشتی، 1382.
52. سامانه ملی قوانین و مقررات جمهوری اسلامی <http://dotic.ir>
53. سایت سازمان ثبت اسناد و املاک کشور <http://www.ssaa.ir>
54. سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، **کاداستر چیست؟، طرح کاداستر کشور** (<http://www.cadastre.ir/uploadfiles/cadastre2.pdf>).