

قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمانهای فاقد سند رسمی

علی یاور میرحدی

رئیس اداره ثبت اسناد شهرستان هیرمند

چکیده

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 مغروری از طریق قوانین جاری برای آنها میسر نمی باشد، در هر حوزه ثبتی هیأت یا هیأت‌های 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. 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.

واژگان کلیدی: قانون، تعیین تکلیف، وضعیت ثبتی، اراضی، ساختمان، فاقد، سند رسمی

مقدمه:

این قانون با عنوان رسمی تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمانهای فاقد سند رسمی در ۷ دی ماه ۱۳۹۰ در مجلس شورای اسلامی تصویب شد. هدف قانون تعیین تکلیف املاک فاقد سند؛ سامان دهی و بررسی وضعیت ثبتی املاک و اراضی فاقد سند بود. تعداد کثیری از املاک و اراضی در کشور ایران وجود دارد که صرفاً با قولنامه یا وکالت خرید و فروش می شود. قانون تعیین تکلیف که در زمان های گذشته به ماده ۱۴۷ اصلاحی قانون ثبت معروف بود وظیفه دارد با نقشه برداری املاک و اراضی توسط کارشناسان رسمی دادگستری و ثبت نام در سامانه ثبت ملک به املاک و اراضی فاقد سند، سند تک برگ کاداستری تحویل دهد. قانون تعیین تکلیف اراضی و ساختمانهای فاقد سند رسمی به منظور ساماندهی و قانونی کردن وضعیت املاک بدون سند در کشور تصویب شده است. این قانون تلاش دارد تا با ایجاد شرایطی مشخص، مالکیت افراد نسبت به این املاک را شناسایی و تأیید کند. با اجرای این قانون، مالکان می توانند با ارائه مدارک و مستندات لازم، درخواست خود را برای دریافت سند رسمی ثبت کنند. همچنین، این قانون به منظور جلوگیری از بروز مشکلات حقوقی و اختلافات ملکی، فرآیندهای لازم را تسهیل می کند. هدف اصلی این قانون، حفظ حقوق مالکان و تسهیل در روند قانونی سازی املاک است، به طوری که افراد بتوانند با اطمینان بیشتری به سرمایه گذاری و توسعه املاک خود بپردازند. در نهایت، امید است که این قانون به بهبود وضعیت نهادهای مرتبط با امور ملکی و حقوقی کمک کند و زمینه ساز رشد و شکوفایی اقتصادی در حوزه مسکن و زمین گردد.

بیان مسئله:

قانون تعیین تکلیف املاک فاقد سند یا تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمانهای فاقد سند رسمی در زمان دکتر علی لاریجانی ریاست مجلس شورای اسلامی و ریاست جمهوری دکتر محمود احمدی نژاد، در جلسه علنی روز یکشنبه مورخ بیستم آذر ماه یکهزار و سیصد و نود مجلس شورای اسلامی تصویب و در تاریخ ۳۰/۰۹/۱۳۹۰ به تأیید شورای نگهبان رسیده و طی نامه شماره ۵۰۷/۶۲۶۴۴ مورخ ۰۷/۱۰/۱۳۹۰ مجلس شورای اسلامی واصل گردیده است، به پیوست جهت اجراء ابلاغ گردید.

مطابق شماره نامه ۴۲۶۵۳/۲۴۵۷۵۵ تاریخ ۲۹ دی سال ۱۳۸۹ در راستای اجرای اصل ۱۲۳ قانون اساسی جمهوری اسلامی، قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمانهای فاقد سند رسمی که با عنوان لایحه یک فوریتی به مجلس شورای اسلامی تقدیم گردیده بود، با تصویب در جلسه علنی روز یکشنبه مورخ ۲۰/۰۹/۱۳۹۰ و تأیید شورای نگهبان به پیوست ابلاغ گردید. قانون تعیین تکلیف شامل ۱۸ ماده و ۱۹ تبصره در جلسه علنی مجلس شورای اسلامی ایران در روز یکشنبه تاریخ ۲۰ آذر ماه ۱۳۹۰ تصویب گردید و در تاریخ ۳۰/۰۹/۱۳۹۰ به تأیید شورای اسلامی نگهبان رسید. سامانه یا وبسایت تعریف شده جهت ثبت نام املاک و اراضی قولنامه ای فاقد سند؛ سامانه ثبت ملک به آدرس اینترنتی نام دارد. جهت استفاده از سایت قانون تعیین تکلیف املاک فاقد سند در ابتدا می بایست نقشه یو تی ام، گواهی تعیین مختصات و فایل نقشه ممهور به مهر و امضا کارشناس رسمی دادگستری امور ثبتی تهیه نمایید. پس از تهیه مستندات نقشه برداری املاک فاقد سند می بایست یک نسخه کپی برابر با اصل مدارک مالکیتی و هویتی را تهیه کنید. اسکن مدارک هویتی و مالکیتی به همراه مستندات نقشه برداری در سامانه قانون تعیین تکلیف بارگذاری می شود. این سامانه ملی که متعلق به سازمان ثبت اسناد و املاک کشور می باشد. در واقع سامانه ثبت ملک یک پلتفرم بر خط جهت ارتباط مالکین املاک فاقد سند با سازمان ثبت اسناد و املاک جهت تبدیل سند های غیر رسمی (قولنامه ها) به سند های رسمی (سند شش دانگ تک برگ) می باشد.

استفاده از سایت یا سامانه ثبت ملک (تعیین تکلیف املاک فاقد سند) جهت ثبت اطلاعات املاک فاقد سند جهت دریافت سند ۶ دانگ امری آسان می باشد. در صورتی که دسترسی به ابزارهای لازم همچون اسکنر، کامپیوتر و امکان پرداخت آنلاین هزینه ثبت سامانه را نداشته باشید؛ می توانید به کافی نت مراجعه کنید و با ارائه نقشه یو تی ام و فرم های مختصاتی به همراه کپی برابر با اصل مدارک مالکیتی و هویتی درخواست ثبت نام را ثبت نمایید. توجه داشته باشید که با توجه به اجرایی شدن قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول، هرچه سریعتر می بایست نسبت به دریافت سند املاک قولنامه ای اقدام نمایید. طبق قانون الزام به ثبت رسمی معاملات، معامله املاک فاقد سند از تاریخ تیر ماه ۱۴۰۳ ممنوع اعلام شده. بدین جهت توصیه می شود در اولین فرصت با کارشناسان رسمی دادگستری نقشه برداری و امور ثبتی تماس بگیرید جهت نقشه برداری و تهیه نقشه یو تی ام جهت ثبت نام در سامانه قانون تعیین تکلیف املاک و اراضی فاقد سند. **قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان های فاقد سند رسمی**، به منظور حل مشکلات مالکیت و تعیین وضعیت املاک بدون سند، به تصویب رسیده است. این قانون به مالکان این نوع املاک این امکان را می دهد که با تبدیل قولنامه های خود به سند رسمی شش دانگ، وضعیت حقوقی املاک خود را روشن کنند. وجود املاک فاقد سند رسمی، یکی از معضلات جدی در نظام حقوقی کشور به شمار می رود که می تواند منجر به بروز اختلافات و مشکلات قانونی برای مالکان شود. بنابراین، این قانون گامی مهم در جهت ساماندهی و تسهیل فرآیند ثبت این املاک و جلوگیری از بروز دعاوی حقوقی در آینده خواهد بود.

به علاوه، این قانون همچنین زمینه ساز سرمایه گذاری و رونق اقتصادی در بخش مسکن و زمین می شود، زیرا مالکان با داشتن سند رسمی می توانند به راحتی از املاک خود بهره برداری کنند و در صورت نیاز، اقدام به فروش یا انتقال آن ها نمایند. برای ثبت نام در این فرآیند، مالکان باید به سامانه ثبت ملک مراجعه کنند و مراحل لازم را طی کنند. در این راستا، دولت با ارائه تسهیلات و مشوق های لازم، تلاش دارد تا مالکان را به ثبت املاک خود ترغیب کند و از این طریق، به بهبود وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان ها کمک نماید. در نهایت، این قانون می تواند به ایجاد نظم و شفافیت در بازار مسکن و زمین منجر شود و حقوق مالکان را به بهترین نحو ممکن حفاظت کند. قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان های فاقد سند رسمی به تصویب مجلس شورای اسلامی در تاریخ بیستم آذرماه سال ۱۳۹۰ رسید و پس از تأیید شورای نگهبان در تاریخ ۳۰/۰۹/۱۳۹۰ به مرحله اجرا درآمد. این قانون که تحت عنوان لایحه یک فوریتی به مجلس ارائه شده بود، در راستای اجرای اصل ۱۲۳ قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران تصویب گردید. قانون دیگری که در زمینه تعیین وضعیت ثبتی املاک و اراضی در تیر ماه ۱۴۰۳ مصوب گردید؛ **قانون الزام** به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول می باشد. قانون مذکور شامل هجده ماده و نوزده تبصره است و هدف آن ساماندهی وضعیت ثبتی املاکی است که فاقد سند رسمی هستند. این اقدام به منظور حمایت از حقوق مالکیت شهروندان و تسهیل فرآیند قانونی برای تثبیت وضعیت این املاک صورت گرفته است. همچنین، این قانون می تواند به کاهش مشکلات حقوقی و اداری مرتبط با زمین و ساختمان های فاقد سند کمک کند و به ایجاد ثبات در بازار مسکن و املاک کمک رساند.

اهمیت و ضرورت تحقیق:

اهمیت وجود یک نظام حقوقی برای تعیین مالکیت افراد بر دارایی ها و اموال غیرمنقول خود بر هیچ کس پوشیده نیست. با وجود الزامات قانونی برای ثبت املاک و نقل و انتقالات آن ها، برخی افراد به دلیل فرار از پروسه های ثبت و هزینه های مرتبط، از ثبت این معاملات خودداری کرده و با تصرف و انتقال املاک بدون سند یا سند عادی، به ایجاد بی نظمی در روند ثبت املاک دامن زده اند. در این چهار چوب، قانون گذار مجبور به تصویب مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی قانون ثبت پرداخت و پس از پایان

مهلت این مواد قانون، اقدام به تصویب قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان های فاقد سند شش دانگ نمود. اگرچه هر یک از این دو قانون دارای نقاط قوت و ضعف خاص خود هستند، اما به طور کلی، قانون تعیین تکلیف به دلیل دائمی بودن و ساختار منظم تر، از اعتبار حقوقی بیشتری برخوردار است. در این متن، تلاش شده است تا با تحلیل مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی و همچنین قانون تعیین تکلیف، به بررسی نقاط ضعف و قوت هر یک پرداخته و مقایسه ای میان این دو قانون ارائه گردد. این مقایسه می تواند به درک بهتر وضعیت قانونی املاک فاقد سند و لزوم اصلاحات در این حوزه کمک کند. تحلیل ماده ۱۴۷ اصلاحی قانون ثبت و قانون تعیین تکلیف و قانون جدید، نیازمند بررسی دقیق و متناسب با شرایط خاص آن قانون است. در خصوص قانون جدید مرتبط با تثبیت مالکیت، تغییر شیوه ثبت از تحدید حدود به روش ممزوج تحدید حدود و نقشه، سوالات تازه ای در زمینه رسیدگی به این قانون به وجود آمده است. هدف این متن، بررسی ماهیت حقوقی املاک، مراحل ثبت رسمی در سازمان ثبت، قوانین مربوطه، و همچنین تفاوت های بین اسناد رسمی و عادی و قواعد حاکم بر آنها می باشد.

همچنین به تحلیل قوانین ماده ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی قانون ثبت و قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان های فاقد سند رسمی پرداخته می شود. نتایج به دست آمده نشان می دهد که قانون جدید به ویژه به املاک ساخته شده در داخل شهر اختصاص دارد. از سوی دیگر، با توجه به وجود معاملات معارض نسبت به املاک ثبت شده و ضرورت ایجاد نظام حقوقی مناسب برای جلوگیری از این معاملات، لازم است که علاوه بر الزامی کردن ثبت معاملات غیرمنقول، نظام اجباری عقد عینی نیز برای این املاک به تصویب برسد. در غیر این صورت، عدم الزام به انجام معاملات با سند رسمی می تواند باعث کاهش کارایی و کاربرد قانون ثبت شود. قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان های فاقد سند رسمی، در سال ۱۳۹۰ به تصویب رسید و به عنوان جایگزینی برای مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی قانون ثبت، که از زمان تصویب آنها در ۱۸ دی ۱۳۵۱ تا سال ۱۳۸۳ با چالش های بسیاری مواجه بودند، عمل کرد. این مواد پس از گذشت زمان و تجدیدنظرهای متعدد، به نوعی به فرآیند صدور سند مالکیت برای متصرفانی که به مدت طولانی از املاک خود بهره برداری کرده بودند، کمک می کردند.

ماده ۱۴۷ اصلاحی مربوط به املاکی است که تا تاریخ ۱ فروردین ۱۳۷۰ ساخته شده اند و در مورد اراضی، خریداری آنها باید تا همین تاریخ انجام شده باشد. در مقابل، ماده ۱۴۸ اصلاحی به متقاضیانی اشاره دارد که مستحقات و بناهای آنها در اراضی متعلق به دولت و شهرداری ها واقع شده است. در این حالت، هیئت حل اختلاف پس از دعوت از نماینده، رأی به انتقال ملک می دهد. این دو ماده تحولاتی در بازار املاک ایجاد کردند و به افزایش ارزش املاک منجر شدند. به ویژه، افراد با خرد کردن اراضی خود به قطعات کوچک و اخذ سند از طریق این مواد، به ارزش افزوده قابل توجهی دست یافتند. اما در عین حال، اعتراضاتی نیز نسبت به اسناد صادر شده از این طریق وجود داشت که بیشتر به جعل اسناد، تصرف غیرواقعی و تعارض بین مدعیان مالکیت مربوط می شد. در صورت اثبات این موارد، دادگاه ممکن بود رأی به ابطال تصمیم هیئت و سند مالکیت صادر کند و تبعاتی نظیر خلع ید و پرداخت اجرت المثل ایام تصرف نیز به دنبال داشت.

در خصوص مراجع رسیدگی به مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی قانون ثبت، لازم است اشاره کنیم که درخواست صدور سند بر اساس این مواد از دو طریق ممکن است: نخست، رئیس ثبت می تواند به این درخواست رسیدگی نماید و دوم، هیأت حل اختلاف وابسته به رئیس اداره ثبت. رئیس ثبت تنها در صورتی می تواند اقدام کند که مالک و متصرف ملک به توافق رسیده و ملک نیز از لحاظ مالکیت بدون نزاع باشد. در غیر این صورت، موضوع به هیأت حل اختلاف ارجاع می شود. هدف ما بررسی شرایط شکلی و عوامل مؤثر بر قوانین ثبتی ایران است. تلاش می شود که ابعاد گسترده ماده ۱۴۷ و تأثیرات آن بر قانون ثبت

ملک و همچنین شرایط اجرایی این قانون در نظام ثبت و مالکیت در ایران مورد تحلیل قرار گیرد. این بررسی شامل جزئیات و نکات کلیدی در خصوص فرآیندهای قانونی و چالش‌های موجود در روند ثبت املاک خواهد بود.

مبانی نظری:

دلایل عدم ثبت اسناد املاک متعدد است و تنها به فرار از قانون محدود نمی‌شود. زمان‌بر بودن و دشواری‌های مربوط به اخذ سند رسمی، قوانین پیچیده برای اراضی مشاعی، عدم امکان استعلام‌های دقیق و به‌روز، و تلاش برای اجتناب از مالیات‌های سنگین از جمله این دلایل هستند. برخی از این مشکلات همچنان وجود دارند و لازم است که قوانین جدید برای حل آن‌ها راهکارهایی ارائه دهند؛ در غیر این صورت، این قوانین نیز مانند پیشین‌ها موفق نخواهند بود. ثبت نام املاک قولنامه‌ای در سامانه درخواست سند راهکاری قانونی و موثر جهت دریافت سند املاک فاقد سند است. یکی از انتقادات به اسناد عادی، ریسک جعل و تحریف آن‌هاست. اما آیا اسناد ثبتی نیز از این خطر در امان هستند؟ کلاهبرداری‌ها در معاملات املاک معمولاً در زمان تنظیم قولنامه رخ می‌دهند و در واقع، بیشترین موارد کلاهبرداری در این مرحله دیده می‌شود. بخش قابل توجهی از جعل و کلاهبرداری مربوط به املاک دارای سند است و بسیاری از پرداخت‌ها در زمان انعقاد قولنامه انجام می‌گیرد. بنابراین، حتی اگر تمامی املاک سنددار شوند، پدیده جعل و کلاهبرداری همچنان ادامه خواهد داشت. برای کاهش این معضلات، افزایش آگاهی عمومی و اطلاع‌رسانی در این زمینه از اهمیت بالایی برخوردار است.

قوانین ثبتی جهت دریافت سند املاک فاقد سند به ویژه قانون تعیین تکلیف املاک فاقد سند و ماده ۱۴۷ و ۱۴۸ قانون ثبت، با انگیزه حفاظت از حقوق مالکین تدوین شده‌اند تا یک روند منسجم و یکپارچه در مدیریت املاک و اراضی در کشور ایجاد شود. این قوانین به کاهش اختلافات و سوءاستفاده‌ها کمک می‌کنند. با این حال، در گذشته و حال، برخی املاک وجود داشته‌اند که به دلیل شرایط خاص، صدور سند برای آن‌ها از طریق قوانین عمومی ثبت ممکن نبوده است. به همین دلیل، قانونگذار برای حل این معضل، اقدام به تدوین مقررات خاصی کرده است. تصویب ماده ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی قانون ثبت تا حدودی مشکلات را مرتفع نمود، اما برخی مشکلات و ایرادات موجود در این ماده ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی قانون ثبت مورد سو استفاده قرار گرفت. به همین علت، تمدید مهلت ماده ۱۴۷ و ۱۴۸ به صلاح نبود. در سال ۱۳۹۱، به دنبال درخواست‌های مکرر افرادی که نتوانسته بودند سندی دریافت کنند، قانونی به تصویب رسید که به تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی می‌پرداخت. بررسی‌های انجام شده نشان می‌دهد که در تصویب این قانون، نواقص موجود در مواد قبلی مد نظر قرار گرفته و تلاش شده تا مشکلات موجود در جامعه برطرف شود. این دقت نظر قانونگذار در راستای خدمت به مردم و بهبود وضعیت ثبتی املاک قابل تقدیر است و می‌تواند به ایجاد ثبات و امنیت بیشتری در این حوزه منجر شود.

اولاً، طبق ماده ۲۲ قانون ثبت، دولت مالکیتی را به رسمیت می‌شناسد که ملک به طور قانونی در دفتر املاک ثبت شده باشد یا از طریق انتقال قانونی یا ارث به نام شخصی منتقل شده باشد. همچنین، ماده ۴۸ این قانون تصریح دارد که اسنادی که باید به ثبت برسند و این امر محقق نشده باشد، در هیچ کدام از ادارات و محاکم قابل پذیرش نخواهند بود. ثانیاً، ماده ۱۴۷ و ۱۴۸ قانون اصلاحی ثبت، به اسناد عادی از جمله قولنامه که پیش از این با رعایت تشریفات قانونی ثبتی منجر به صدور سند مالکیت نشده‌اند، اعتبار رسمی و قانونی می‌دهند. این مبحث به صورت آشکار با ماده ۲۲ و ۴۸ قانون ثبت اسناد و املاک در تضاد می‌باشد. سوم، در ماده یک از ماده ۱۴۷، قانونگذار تصریح کرده است که اعیانی‌هایی که بر روی اراضی احداث شده‌اند

و به دلیل موانع قانونی، صدور سند مالکیت برای آن‌ها ممکن نبوده و همچنین اعیانی‌های ساخته شده قبل از تاریخ ۱۳۷۰/۱۰/۱ و اراضی زراعی خریداری شده قبل از این تاریخ نیز مشمول مقررات این مواد هستند.

ایرادات مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی قانون ثبت

(الف) موانع قانونی به طور دقیق مشخص نشده و این امر باعث ابهام و دشواری در اجرا برای ادارات ثبت می‌شود.
(ب) تاریخ‌های مشخص شده (۱/۱۰/۱۳۷۰) برای اعیانی‌ها و اراضی زراعی به روشنی توضیح داده نشده و این موضوع می‌تواند موجب سوءاستفاده شود. زیرا متقاضیان می‌توانند به راحتی تاریخ‌های غیرواقعی ارائه دهند تا مشمول مقررات شوند که این به نوعی دور زدن قانون به شمار می‌آید.

(ج) در مورد اعیانی‌ها، کارشناسان ثبت قادر به تشخیص تاریخ دقیق احداث آن‌ها نیستند، چرا که بسیاری از این اعیانی‌ها به صورت غیرمجاز ساخته شده و هیچ مدرکی برای تاریخ احداث آن‌ها وجود ندارد. این مسئله منجر به رویه‌های متفاوت در ادارات ثبت می‌شود و ممکن است زمینه‌ساز سوءاستفاده کارکنان و متقاضیان گردد. به همین دلیل، نیاز به بازنگری و اصلاح در این مواد قانونی احساس می‌شود تا از بروز مشکلات و سوءاستفاده‌ها جلوگیری شود.

ابهام در بیان اعیان املاک فاقد سند

تعریف اعیان املاک فاقد سند جهت گرفتن سند ملک قولنامه ای در قوانین موجود به وضوح مشخص نشده است. این مسئله باعث شده که ادارات ثبت در مناطق مختلف کشور تفسیرهای متفاوتی از مفهوم اعیانی داشته باشند. به عنوان مثال، در نواحی شمالی کشور، به ویژه در استان‌های گیلان، مازندران و گلستان، عناصر مانند پرچین، سنگچین، نرده و دیوار به عنوان اعیانی شناخته می‌شوند. در حالی که در مناطقی نظیر اصفهان، گودبرداری و چاه نیز تحت عنوان اعیانی طبقه‌بندی می‌شود. همچنین در برخی استان‌ها، کاشت درخت نیز به عنوان اعیانی در نظر گرفته می‌شود. این تفاوت در تعاریف و برداشتها از اعیانی باعث ایجاد رویه‌های مختلفی در استنباط این مفهوم شده است. متأسفانه، قانون‌گذار هیچ تعریف مشخصی از اعیان ارائه نداده است که این امر به پیچیدگی مسائل حقوقی در این حوزه دامن زده است.

تحلیل و بررسی:

اجرای تشریفات و بروکراسی قانونی در رابطه با ماده ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی قانون ثبت، به مشکلاتی منجر شده است که در آن مستأجران املاک و اراضی بدون اطلاع مالک اصلی، ملک مورد اجاره را به عنوان ملک خود معرفی کرده و با تنظیم مبایعه‌نامه‌های جعلی، اقدام به درخواست ثبت این املاک می‌کنند. در این موارد، نماینده ثبت با مراجعه به محل، صرفاً بر اساس تصرف و مبایعه‌نامه عادی، اقدام به تهیه گزارش تصرف مالکانه متصرف می‌نماید. این اقدام، در واقع مغایر با نص صریح ماده ۷۰ قانون ثبت است که تصریح می‌کند همه محتویات و مندرجات سند رسمی، معتبر است، مگر اینکه جعلی بودن آن ثابت شود. به عبارت دیگر، در این فرایند، تصرف متقاضی به عنوان دلیلی برتری نسبت به سند مالکیت رسمی ماده ۲۲ و ۷۰ قانون ثبت در نظر گرفته می‌شود و به این ترتیب، اصول قانونی نادیده گرفته می‌شود. این وضعیت نشان‌دهنده نیاز به بازنگری در شیوه‌های اجرایی و نظارت‌های مربوط به ثبت املاک است تا از بروز چنین مشکلاتی جلوگیری شود و حقوق مالکین به درستی حفظ گردد.

املاک مشاعی و قانون تعیین تکلیف ماده ۱۴۷ با چالش‌های متعددی روبرو است. یکی از این چالش‌ها این است که برخی افراد با استفاده از اسناد عادی، به صورت جزئی از ملک مشاعی استفاده کرده و اقدام به ساخت و ساز می‌کنند. در بسیاری از موارد، این املاک دارای چند مالک هستند و سازنده اعیانی تنها از یکی از مالکان سهم خود را خریداری می‌کند. پس از ساخت، وی درخواست صدور سند مالکیت می‌دهد و این درخواست با رعایت مراحل قانونی منجر به صدور سند می‌شود. این فرآیند بدون تعیین وضعیت باقیمانده ملک مشاعی و سهم دیگر مالکان صورت می‌گیرد که به تدریج بخش‌های بزرگی از ملک مشاعی به سند مالکیت تبدیل می‌شود. در پی اجرای این قانون، اختلافاتی میان مالکان مشاعی در زمینه تعیین سهم‌ها به وجود می‌آید. این امر منجر به دو مشکل اساسی برای ثبت محل می‌گردد: نخست، تعیین میزان سهم فروشندگان که در بسیاری از موارد بیش از سهم واقعی خود را فروخته‌اند و ثبت محل به این موضوع اعتبار می‌بخشد. دوم، عدم مشخص بودن باقیمانده ملک و سهم هر یک از مالکان، که باعث پیچیدگی در تعیین حدود و مقسم ملک می‌شود. همچنین، فقدان یک آئین‌نامه جامع و دقیق می‌تواند به ایجاد اختلاف رویه در صدور آراء منجر شود و استقلال قانونی و ذاتی اعضای هیئت‌های حل اختلاف را تحت تأثیر قرار دهد. این مسائل نشان‌دهنده نیاز به تنظیم و اصلاح قانون به منظور جلوگیری از بروز مشکلات بیشتر در آینده است.

افزایش جعل اسناد عادی از تاریخ ۱۳۷۰/۱/۱ به ویژه به دلیل جلب رضایت مالکانی که در محل حضور نداشته‌اند، به وضوح مشهود است. این امر همچنین به افزایش تعداد بنگاه‌های معاملاتی و تنظیم اسناد عادی منجر شده است، چرا که این اسناد به راحتی توسط هیئت‌ها به اسناد رسمی تبدیل می‌شوند. تخریب و تصرف اراضی دولتی و ملی به ویژه در ارتباط با صدور سند مالکیت برای ساختمان‌هایی که بر روی این اراضی بنا شده‌اند، به دلیل عدم استعلام از سازمان‌های مربوطه نظیر منابع طبیعی و مسکن و شهرسازی، نگرانی‌های جدی را به وجود آورده است. اعتبار اسناد مالکیت به شدت تزلزل یافته و ابطال بسیاری از این اسناد به دلیل اجرای قانون اصلاحی، به امری رایج تبدیل شده است. به استناد بند ۶ ماده یک قانون صدور سند مالکیت، مراجعه متضرر به دادگاه همچنان امکان‌پذیر است، در حالی که در گذشته تنها به ادعای جعل رسیدگی می‌شد و انکار سند مالکیت وجود نداشت. روندهای سنتی و دستی در انجام امور هیئت‌ها و همچنین دستکاری مدارک و دفاتر آراء نشانه‌هایی از ضعف در سیستم مدیریتی است.

صدور رأی در هیئت‌های حل اختلاف و اعطای سند مالکیت حتی برای اراضی مزروعی با مساحت کمتر از یک هزار مترمربع، مشروعیت و جنبه قانونی به تجزیه این اراضی می‌بخشد. تصویب مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی به نفع دولت نبوده و به موجب ماده ۱۴۷ اصلاحی قانون ثبت، دولت افرادی را که خواهان صدور سند مالکیت هستند، به عنوان مالکین املاک شخصی معرفی می‌کند. عدم انجام استعلام‌های لازم از ادارات ذیربط به سادگی منجر به انتقال اراضی دولتی به مالکیت اشخاص شده است. صدور سند مالکیت با ثبت نام قانون تعیین تکلیف املاک فاقد سند برای اراضی دولتی به نام افراد حقیقی، چالش‌هایی را به وجود می‌آورد که می‌تواند به یکپارچگی اراضی دولتی آسیب بزند. این موضوع به ویژه زمانی اهمیت پیدا می‌کند که زمین‌ها به صورت غیرمتمرکز تقسیم شوند، چرا که در این صورت، بهره‌وری و ارزش اقتصادی این اراضی کاهش می‌یابد. همچنین، در مواردی که متقاضی از میان مالکان مشاعی باشد و نتواند سایر مالکین را برای تعیین حدود و امضای صورت‌جلسه حاضر کند، این عدم حضور مانع از تعیین سهم و حدود باقیمانده می‌شود و در نتیجه، خواسته مالک مشاعی محقق نخواهد شد. این مسئله با اصول قانونی نیز در تضاد است. علاوه بر این، زمانی که افراد بر اساس مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی قانون ثبت اقدام به دریافت سند مالکیت می‌کنند، هیئت حل اختلافات ممکن است به ضوابط و مقررات شهرداری‌ها در زمینه تفکیک و عقب‌نشینی توجهی نداشته باشد. این موضوع می‌تواند به بروز مشکلاتی برای شهرداری‌ها در اجرای طرح‌های از پیش تعیین

شده منجر شود و در مواردی که ضوابط رعایت نشود، شهردار در برابر دارندگان اسناد پاسخگو نخواهد بود. بنابراین، پس از انجام مراحل اداری، دبیرخانه موظف است از اداره ثبت استعلام کند و در صورتی که ملک جزء مستثنیات باشد، مراتب را به هیئت گزارش دهد تا هیئت تصمیمات مقتضی را اتخاذ نماید. این فرآیند به روشن شدن وضعیت اراضی و جلوگیری از بروز مشکلات قانونی کمک می‌کند.

هیات با بررسی تصرفات مالکانه و بدون منازع متقاضی و پس از انجام کارشناسی و تهیه نقشه کلی ملک، اقدام به صدور رای می‌کند. در این پروسه، هیات باید به مستثنیات قانونی توجه نماید و در صورتی که اراضی دارای سابقه ملی یا موات باشند، موظف به استعلام نظر وزارتخانه‌های راه و شهرسازی یا جهاد کشاورزی خواهد بود. این وزارتخانه‌ها نیز باید ظرف یک ماه به استعلام هیات پاسخ دهند. اگر پاسخ ارسال نشود یا خلاف واقع باشد، متخلف می‌تواند به انفصال موقت از خدمت دولتی به مدت سه ماه تا یک سال محکوم شود و در صورت تکرار، انفصال دائم از خدمت را تجربه کند. عدم پاسخگویی وزارتخانه‌ها مانع از ادامه رسیدگی هیات نخواهد بود. آرای هیات تعیین تکلیف بر مبنای ماده ۳ قانون تعیین تکلیف اموال فاقد سند، می‌بایست در دو دوره و با فاصله پانزده روز از طریق روزنامه‌های کثیرالانتشار و محلی منتشر شوند. همچنین اداره ثبت مکلف است در روستاها، علاوه بر انتشار آگهی، آرای هیات را با حضور نماینده شورای اسلامی در محل نیز الصاق نماید. در صورتی که اشخاص ذی‌نفع به آرای اعلام شده اعتراض داشته باشند، می‌توانند ظرف دو ماه از تاریخ انتشار، اعتراض خود را به اداره ثبت تسلیم کنند و رسید دریافت نمایند.

معتراض باید ظرف یک ماه پس از تسلیم اعتراض، دادخواست خود را به دادگاه عمومی محل ارائه دهد و گواهی آن را به اداره ثبت تحویل نماید. در این صورت، اقدامات ثبت به صدور حکم قطعی از دادگاه موکول خواهد شد. اگر اعتراض در مهلت قانونی دریافت نشود یا معترض گواهی تقدیم دادخواست را ارائه نکند، اداره ثبت باید سند مالکیت را صادر نماید. صدور این سند مانع از مراجعه متضرر به دادگاه نخواهد بود و معترض می‌تواند با ادعای غیرقانونی بودن صدور سند، در دادگاه عمومی به حق‌خواهی بپردازد. این اعتراض و دادخواهی باید همراه با تقدیم دادخواست باشد.

نتیجه‌گیری:

قانون تعیین تکلیف اراضی و اموال فاقد سند، قانونی است که به منظور ساماندهی و تعیین وضعیت اموال بدون سند رسمی تصویب شده است. هدف اصلی این قانون، جلوگیری از تضییع حقوق مالکانه افراد و تسهیل فرآیند قانونی برای مالکیت این اموال است. این قانون به دولت اجازه می‌دهد تا با بررسی مدارک و شواهد، وضعیت مالکیت این اموال را مشخص کند و در نهایت، اسناد رسمی برای مالکان صادر نماید.

کلیه افرادی که مالک اراضی و اموال فاقد سند رسمی هستند، می‌توانند از مزایای این قانون بهره‌مند شوند. ماده ۱۴۷ اصلاحی ثبت شامل افرادی است که سابقه سکونت و بهره‌برداری از اموال را دارند اما به دلیل عدم ثبت رسمی، حق قانونی خود را از دست داده‌اند. همچنین، افرادی که دارای مدارک مثبت از جمله قولنامه، مالکیت و دیگر مستندات هستند، می‌توانند درخواست تعیین تکلیف یا ماده ۱۴۷ بدهند.

مراحل درخواست تعیین تکلیف شامل ارائه مدارک شناسایی مالک و مستندات مربوط به ملک است. ابتدا، مالک باید به سامانه ثبت ملک ثبت اسناد و اموال مراجعه کند و درخواست خود را ثبت نماید. سپس، با بررسی مدارک و انجام تحقیقات محلی، وضعیت ملک تعیین می‌شود. در صورت تأیید، اسناد رسمی برای مالک صادر خواهد شد. این فرآیند ممکن است یکسال طول بکشد و نیاز به پیگیری‌های مکرر داشته باشد.

اجرای این قانون مزایای متعددی دارد. نخست، حقوق مالکانه افراد به رسمیت شناخته می‌شود و مالکان می‌توانند از املاک خود بهره‌برداری کنند. دوم، این قانون به کاهش معضلات مالکیت و اقتصادی ناشی از عدم وثیقه‌های قانونی کمک می‌کند. همچنین، با شفاف‌سازی مالکیت، زمینه برای سرمایه‌گذاری و توسعه اقتصادی فراهم می‌شود و دولت می‌تواند از این طریق درآمدهای مالیاتی بیشتری کسب کند.

و در کلام آخر قانون تعیین تکلیف املاک و اراضی قولنامه‌ای فاقد سند رسمی، به عنوان یکی از مهم‌ترین مباحث حقوقی، به بررسی وضعیت ملک‌هایی می‌پردازد که بدون داشتن سند رسمی خرید و فروش شده‌اند. این قانون به منظور ایجاد شفافیت و ساماندهی در بازار املاک، به افرادی که چنین املاکی را در اختیار دارند، فرصت می‌دهد تا وضعیت قانونی خود را مشخص کنند. بر اساس این قانون، مالکان این نوع املاک می‌توانند با ارائه مدارک و مستندات لازم، نسبت به ثبت رسمی آن‌ها اقدام نمایند. این اقدام نه تنها به حفظ حقوق مالکین کمک می‌کند، بلکه از بروز اختلافات و مشکلات حقوقی در آینده نیز جلوگیری به عمل می‌آورد. بدین ترتیب، قانون مذکور به عنوان یک راهکار مؤثر، به تأمین امنیت و اطمینان خاطر برای خریداران و فروشندگان املاک کمک می‌کند و در نهایت، به ثبات بازار املاک و اراضی در کشور می‌انجامد.

املاک مشمول ماده ۱۴۷ قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی، به متقاضیان این امکان را می‌دهد که برای اخذ سند مالکیت اقدام کنند. این املاک شامل موارد زیر است:

۱- اراضی کشاورزی، باغ‌ها و ساختمان‌هایی که سابقه ثبت به نام اشخاص دارند و متقاضی به‌طور عادی بخشی یا تمام آن‌ها را خریداری کرده است، اما به دلیل عدم دسترسی به مالک رسمی یا فوت وی یا ورثه، موفق به دریافت سند مالکیت نشده است.

۲- املاکی که سابقه ثبت دارند و متقاضی به عنوان مالک رسمی مشاعی شناخته می‌شود، اما به دلیل عدم دسترسی به سایر مالکین مشاعی و فوت آن‌ها، نتوانسته است سند مالکیت شش دانگ را اخذ کند.

۳- املاکی و اراضی که عرصه آنها وقفی باشد.

از سوی دیگر، املاکی که مشمول این قانون نمی‌شوند شامل موارد زیر است:

۱- اراضی ملی، موات و املاکی که در اختیار دولت و مؤسسات دولتی قرار دارند.

۲- اراضی و املاک که سابقه ثبت ندارند.

۳- املاک بدون بنا که ممکن است محصور یا غیرمحصور باشند.

۴- اراضی و املاکی که مالک رسمی آنها زنده است.

۵- اراضی و املاکی که مالک رسمی آن فوت کرده و متقاضی برای انتقال رسمی ملک به ورثه امکان دسترسی به آن‌ها را دارد و انتقال رسمی از طریق دفتر اسناد رسمی ممکن است.

قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی

به منظور صدور اسناد مالکیت ساختمان‌های احداث شده بر روی اراضی با سابقه ثبتی که منشا تصرفات متصرفان، نیز قانونی است و همچنین صدور اسناد مالکیت برای اراضی کشاورزی و نسقه‌های 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 هیات یا هیاتهای حل اختلاف که در این قانون هیات نامیده می‌شود با حضور یک قاضی به انتخاب رئیس قوه قضائیه، رئیس اداره ثبت یا قائم‌مقام وی، و حسب مورد رئیس اداره راه و شهرسازی یا رئیس اداره جهاد کشاورزی یا قائم‌مقام آنان تشکیل می‌گردد. هیات مذکور با بررسی مدارک و دلایل ارائه شده و در صورت لزوم انجام تحقیقات لازم و جلب نظر کارشناس مبادرت به صدور رای 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- مفقود الاثر 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 ۱- هیات مکلف است حسب مورد از دستگاههای ذی ربط استعلام و یا از نمایندگان آنها برای شرکت در جلسه، بدون حق رای دعوت کند.

تبصره ۲- فوت مالک رسمی و وارث وی با استعلام از سازمان ثبت احوال کشور و مفقود الاثر بودن با حکم قطعی دادگاه صالح و عدم دسترسی با استعلام از نیروی انتظامی یا شورای اسلامی محل یا سایر مراجع ذی صلاح یا شهادت شهود یا تحقیقات محلی احراز می شود.

تبصره ۳- تصمیمات هیات در مورد املاک افراد غایب و محجور با نظر قاضی هیات، معتبر است.

منابع:

۱. آدابی، حمیدرضا، ۱۴۰۰، حقوق ثبت تخصصی (حقوق ثبت اسناد و املاک، اجرای مفاد اسناد رسمی، ثبت شرکتها، چاپ اول، تهران، انتشارات جنگل
۲. آریانیپور، منوچهر، ۱۴۰۰، فرهنگ همراه پیشرو، چاپ چهل و نه، انتشارات جهان رایانه
۳. آذرپور، حمید؛ حجتی اشرفی، غلامرضا، ۱۴۰۰، بخشنامه های ثبتی، چاپ پنجم، تهران، نشر گنج دانش
۴. ابادری فومشی، منصور، ۱۴۰۰، نحوه عملی تنظیم و نگارش قولنامه (مبانی و ماهیت حقوقی)، چاپ اول، تهران، نشر خط سوم
۵. اسکافی، نادر، ۱۴۰۰، فرهنگ ثبتی، چاپ سوم، تهران، نشر دادگستر
۶. اصغرزاده بناب، مصطفی، ۱۴۰۱، حقوق ثبت کاربردی (دعای و اعتراضات ثبتی مربوط به املاک)، جلد اول، چاپ اول، تهران، انتشارات مجد
۷. اصغرزاده بناب، مصطفی، ۱۴۰۱، مجموعه محشای آرای وحدت رویه حقوقی هیات عمومی دیوان عالی کشور، چاپ سوم، تهران، انتشارات مجد
۸. امامی، سید حسن، ۱۴۰۱، حقوق مدنی، جلد ششم، چاپ دوازدهم، تهران، انتشارات اسلامی
۹. امامی، سید حسن، ۱۴۰۱، حقوق مدنی، جلد اول، چاپ سی ام، تهران، انتشارات اسلامی
۱۰. باری، مجتبی، ۱۴۰۱، حقوق جزای اختصاصی (نکات اول به همراه نکات کلیدی تستهای طبقه بندی موضوعی، چاپ سوم، تهران، نشر میثاق عدالت
۱۱. باختر، سیداحمد، ۱۴۰۲، قانون ثبت اسناد و املاک در رویه قضایی (مشمول بر آراء وحدت رویه هیات عمومی دیوان عالی کشور، نظرات مشورتی اداره حقوقی) چاپ دوم GHANONYAR OF RESEARCH LAW JOURNAL فصلنامه الکترونیکی پژوهش های حقوقی قانون یار - دوره دوم-شماره هشتم- زمستان ۱۴۰۲ 99
۱۲. پوربدخشان، جعفر؛ درویش زاده، محمد، ۱۴۰۲، تعرض به سند (مفاهیم، انواع، قواعد و نحوه رسیدگی در حقوق ایران)، چاپ دوم، تهران، انتشارات جاودانه
۱۳. تفکریان، محمود، ۱۴۰۲، حقوق ثبت املاک، چاپ دوم، تهران، انتشارات نگاه بینه
۱۴. جعفری لنگرودی، محمد جعفر، ۱۴۰۲، حقوق ثبت (ثبت املاک)، جلد اول، چاپ سوم، تهران، انتشارات گنج دانش
۱۵. جعفری لنگرودی، محمد جعفر، ۱۴۰۲، حقوق اموال، چاپ پنجم، تهران، انتشارات گنج دانش
۱۶. جعفری لنگرودی، محمد جعفر، ۱۴۰۲، ترمینولوژی حقوق، چاپ یازدهم، تهران، انتشارات گنج دانش
۱۷. حسن زاده، بهرام، ۱۴۰۳، حقوق تحلیلی اراضی و املاک، چاپ اول، تهران، انتشارات جنگل
۱۸. حسینی، سیدجعفر؛ مکارم، م، ۱۴۰۳، مالکیت زمین در اسلام، قم
۱۹. حقیقت، علی، ۱۴۰۳، ثبت املاک در ایران، چاپ اول، تهران، انتشارات گنج دانش