

حلّ مشکلات حقوقی پیش‌بینی نشده در قوانین ثبتی

تألیف و تدوین

اقبال مهربان

دبیر شورای عالی ثبت

و

کارشناس رسمی دادگستری

(رشته امور ثبتی)



انتشارات اردیبهشت

سرشناسه	مهریان، اقبال ۱۳۲۲
عنوان قراردادی	ایران، قوانین و احکام Iran. Laws, etc
عنوان و نام پدیدآور	حل مشکلات حقوقی پیش بینی نشده در قوانین ثبتی / تألیف و تدوین اقبال مهریان
مشخصات نشر	تهران: انتشارات اردیبهشت، ۱۴۰۰
مشخصات ظاهری	۵۳۳ ص. جدول
شابک	۹۷۸-۹۶۴-۱۷۱-۵۲۷-۶
وضعیت فهرست‌نویسی	فیا
موضوع	ثبت - ایران -- Recording and registration
رده‌بندی کنگره	KMH۵۶
رده‌بندی دیوینی	۳۴۶/۵۵
شماره کتاب‌شناسی ملی	۸۶۶۴۹۷۴
اطلاعات رکورد کتاب‌شناسی	فیا



انتشارات اردیبهشت

مرکز پخش و فروشگاه: آدرس: انقلاب - خیابان ۱۲ فروردین - پلاک ۳۱۶

تلفن: ۶۶۱۷۵۱۶۶ - ۶۶۱۷۵۱۵۷ - ۶۶۴۰۶۸۵۳ - ۶۶۴۰۲۶۷۵ - ۶۶۴۰ کدپستی: ۶۵۱۱۱ - ۳۱۴۶

Pub_ordibehesht@yahoo www.ordibeheshtpub.ir

عنوان کتاب: حل مشکلات حقوقی پیش‌بینی نشده در قوانین ثبتی

تألیف و تدوین: اقبال مهریان

مدیر امور فنی: امیر هوشنگ اسکندری

چاپ: دوستان

صحافی: نوین

تیراژ: ۵۰۰ جلد

نوبت چاپ: دوم، پاییز ۱۴۰۱

شابک: ۹۷۸-۹۶۴-۱۷۱-۵۲۷-۶

قیمت: ۲۸۵۰۰۰ تومان

کلیه حقوق مادی و معنوی اثر متعلق به مؤلف است.

فهرست

مقدمه ۱۳

بخش اول

- ۱۷ املاک
- ۱۹ سامانه (میثم) و سامانه (شمیم) چیست؟
- ۱۹ مزایای سامانه میثم و شمیم و اسناد مالکیت تک برگ کاداستری
- ۲۱ فرق (املاک مجهول المالك ثبتی) با (املاک مجهول المالك مدنی)
- ۲۲ دیدگاه‌های قضائی:
- ۲۵ آیا بازداشت و فروش ملک مجهول المالك ثبتی در قبال طلب داین جایز است؟
- ۲۶ نحوه تملک (املاک مجهول المالك ثبتی) مورد نیاز طرح‌های دولتی و شهرداری‌ها و اراضی زیر سدها
- ۲۹ اعتراض به ثبت نسبت به اراضی موات اطراف تهران
- ۳۱ در پذیرش ثبت املاک، چه نوع تصرفی معتبر است؟
- ۳۳ تراحم در پذیرش ثبت املاک
- ۳۶ آیا از بین رفتن اعیانی، موجب زوال مالکیت می‌شود؟
- ۴۰ آیا متروکه بودن قنات، موجب سلب مالکیت می‌شود؟
- ۴۵ آیا مالکیت (انهار طبیعی، رودخانه‌ها و مسیل‌های متروکه) داخل شهرها، متعلق به وزارت نیرو است یا شهرداری‌ها؟
- ۵۴ نحوه پذیرش ثبت و صدور سند مالکیت برای ساختمان‌ها و اعیانی‌های اعیانی بر روی بستر (انهار سنتی متروکه)
- ۵۶ بخش اول - انهار سنتی که مالکیت آن متعلق به احداث کننده است و در مجاورت املاک دیگران قرار دارد
- ۶۱ بخش دوم - انهار سنتی که از املاک دیگران حق عبور و مجری داشته و به عنوان حقوق ارتقائی تصدیق شده است
- ۶۵ نحوه پذیرش ثبت و صدور سند مالکیت اعیانی احداثی در فضای فوقانی رودخانه جاری شهر
- ۷۰ نحوه پذیرش ثبت و صدور سند مالکیت اعیانی احداثی در فضای فوقانی و تحتانی خیابان‌ها
- ۷۴ کسر حریم (انهار و رودخانه‌ها) از اسناد مالکیت خلاف قانون است
- ۸۲ بخش نامه رعایت حریم قانونی خطوط انتقال نیروی برق در مورد املاک
- ۸۲ آیا زمین فقط عرصه است یا شامل «عرصه و اعیان» نیز می‌باشد
- ۸۷ مبنای تاریخ تعیین اراضی ملی و اراضی موات از چه زمانی هست؟
- ۸۹ منظور از «شش دانگ یک قطعه زمین مقرر به استثنای اعیانات کانه» چیست؟
- ۹۰ صدور سند مالکیت سهم الارث زوجه از عرصه و اعیان در صورت امتناع وراثت از ادا حقوق زوجه
- ۹۳ در صورت نبودن هیچ گونه ورثه دیگر غیر از زن یا شوهر، نحوه تقسیم چگونه خواهد بود؟
- ۹۴ زن از چه چیزهایی ارث می‌برد

- ۹۷.....حق سکنی مادام‌العمر همسر یا شخص دیگر در خانه یا آپارتمان
- ۹۸.....تاریخ «تقسیم ترکه متوفی» در مورد سهم الارث زوجه به چه نحو می‌باشد
- ۹۹.....وجه افتراق اصطلاحات ثبتی زیرین
- ۱۰۶.....اصل تساوی و اصل تصیف (فرق آن‌ها با یکدیگر)
- ۱۰۹.....نحوه محاسبه «قطر دیوار اشتراکی» در موقع تهیه نقشه UTM
- ۱۱۰.....«نقشه کادر» چیست؟
- ۱۱۳.....جرز چیست؟
- ۱۱۴.....پارکینگ دوار مکانیزه
- ۱۱۸.....«آخار یا خار» چیست؟
- ۱۲۰.....جریب چند متر مربع است؟
- ۱۲۲.....واژه «ری» و «من محلی» در اسناد مالکیت قدیم معادل چند متر مربع است؟
- ۱۲۵.....انواع روش‌های جهت یابی جغرافیایی
- ۱۲۷.....آیا اعتبار صورت مجلس تفکیکی مقید به زمان است؟
- ۱۲۹.....تفکیک در خارج از محدوده مورد تعارض دو سند مالکیت، جانر است
- ۱۳۱.....هزینه تفکیک فقط به آنچه که مورد تفکیک است وصول می‌شود
- ۱۳۱.....جابجایی قطعات تفکیکی
- در تغییر کاربری مشاعات، پس از تحصیل مصالحه‌نامه و اخذ اقرارنامه رسمی مبنی بر رضایت مالکین
- ۱۳۴.....مجموعه آپارتمانی نیازی به جلب رضایت خریداران بعدی نیست
- ۱۴۱.....تفکیک یک یا چند واحد آپارتمانی در یک مجتمع به موجب حکم قطعی دادگاه
- ۱۴۶.....نحوه تبدیل دو واحد آپارتمانی به یک واحد آپارتمانی
- ۱۴۶.....آیا فروش انباری یا پارکینگ به اشخاص غیر مالک در مجتمع آپارتمانی قانونی است؟
- ۱۴۸.....تخریب آپارتمان‌های قدیمی و احداث آپارتمان‌های جدید (تعیین قدرالسهم عرصه هر واحد)
- ۱۵۰.....نحوه محاسبه قدرالسهم مشاعی هر یک از واحدهای آپارتمانی نسبت به عرصه ملک
- ۱۵۳.....نحوه ارزیابی قدرالسهم مشاعی در مجتمع آپارتمانی که سابقه تفکیک ثبتی ندارد
- ۱۵۴.....نکات مهم که در ارزیابی املاک باید مورد نظر قرار گیرد
- ۱۵۴.....عوامل مؤثر در نرخ‌گذاری املاک
- ۱۵۴.....ارزیابی آپارتمان‌ها
- ۱۵۵.....ارزیابی املاکی که عرصه آن‌ها وقف است
- ۱۵۶.....ارزیابی املاکی که طلق نیستند

۱۵۶	ارزیابی املاک جهت خرید و تملک دولت
۱۵۷	ارزیابی املاک جهت خرید و تملک شهرداری‌ها
۱۵۷	ارزیابی زمین‌های کشاورزی و باغات و املاک روستایی
۱۵۷	ارزیابی املاک دارای حق عمری
۱۵۸	تعیین اجاره‌بها واحدهای تجاری و مغازه‌ها
۱۶۰	قیمت‌گذاری «اجاره‌دکه» کنار خیابان و جاده شهرداری
۱۶۰	مدارک لازم جهت کارشناسی و ارزیابی کارخانه‌های صنعتی
۱۶۳	تفاوت «حق کسب و پیشه و تجارت» با «سرقفلی»
۱۶۳	تعریف مسکن مناسب
۱۶۴	زیربنای اختصاصی خالص ساختمان مسکونی
۱۶۵	اعیانی زراعی مناسب
۱۶۵	حدنصاب فنی و اقتصادی اراضی کشاورزی و باغات
۱۶۵	تفاوت افراز و تفکیک
۱۶۸	مراجع صدور مجوز و تأیید نقشه‌های تفکیکی و افرازی و تقسیم املاک کدام نهادها هستند
۱۶۹	مرجع صدور مجوز تغییر کاربری و تأیید نقشه‌های تفکیکی و افراز اراضی داخل محدوده قانونی شهر و حریم آن
۱۶۹	با شهرداری است
۱۷۳	افراز و تفکیک اراضی کشاورزی «زراعی و باغ‌ها» داخل محدوده شهرها و حریم آن‌ها
۱۷۸	تفکیک اراضی واقع در خارج از محدوده و حریم شهرها
۱۷۸	تفکیک و افراز اراضی زراعی و باغ‌های واقع در خارج از محدوده شهرها و حریم آن‌ها
۱۸۰	«ضوابط و حد نصب‌های تفکیک، افراز و تقسیم اراضی زراعی و باغ‌های واقع در خارج از محدوده قانونی شهرها»
۱۸۰	تفکیک اراضی واقع در شهرک‌ها و شهرهای جدید
۱۸۱	تفکیک باغات داخل شهرهای جدید
۱۸۲	تفکیک اراضی زراعی و باغ‌های خارج از شهرک‌ها
۱۸۲	تفکیک اراضی داخل شهرک‌های صنعتی
۱۸۳	تفکیک زمین‌های بایر و دایر موضوع قانون کشت موقت
۱۸۳	تفکیک اراضی داخل بافت طرح هادی روستاها و شهرهای زیر ۲۵ هزار نفر جمعیت
۱۸۴	تفکیک اراضی زراعی و باغ‌های داخل بافت طرح هادی روستاها
۱۸۴	تفکیک و افراز اراضی زراعی و باغ‌های خارج از طرح هادی روستایی

۱۸۵	تفکیک اراضی در مناطق قطب‌های کشاورزی
۱۸۶	تفکیک و افراز اراضی دولتی داخل محدوده شهرها
۱۸۶	غیرقابل تفکیک و افراز بودن اراضی دولتی و ملی که برای طرح‌های کشاورزی واگذار می‌شود
۱۸۶	تفکیک اراضی ملی و منابع طبیعی خارج از محدوده شهرها و حریم آن‌ها
	مراجع صدور مجوز تفکیک و افراز املاک، اراضی، مزارع و زمین‌های کشاورزی و باغ‌ها واقع در داخل یا خارج از محدوده مناطق مختلف و مستند قانونی آن‌ها
۱۸۹	
۱۹۲	تاریخ اجرای مراحل قانونی صدور اسناد مالکیت بافت روستایی
۱۹۳	ختم عملیات افرازی منوط به اتخاذ (تقسیم اداری) از سوی واحد ثبتی مربوطه و ابلاغ آن به طرفین هست
۱۹۸	عدم صلاحیت اداره ثبت در مورد افراز سهم محجورین و غایب مفقودالاثر
۱۹۸	تقاضای افراز باید به طرفیت تمامی مالکین مشاعی صورت گیرد
۱۹۹	افراز ملک مشاع که قسمتی از آن مجهول‌المالک است در دادگاه
۲۰۱	افراز املاک مشاعی که جریان ثبتی آنها خاتمه نیافته خارج از صلاحیت اداره ثبت می‌باشد
۲۰۲	اجرای حکم افراز دادگاه
۲۰۲	آیا حکم افراز یا تفکیک دادگاه که بدون تأیید نقشه شهرداری صادر شده قابلیت اجرایی دارد یا خیر
۲۰۳	در افراز املاک مشاع تکلیف اموال تبعی غیر منقول چه خواهد شد
۲۰۵	آیا تقسیم ترکه در صلاحیت اداره ثبت است یا دادگاه
۲۰۶	افراز ملک به طرفیت وراثت مالک مشاعی دیگر که فاقد گواهی تصرف وراثت است
۲۰۸	عدم تصرف مالک در ملک مورد افراز
۲۰۹	افراز املاکی که درب آن بسته باشد
۲۱۰	آیا ملک مرهونه و بازداشتی قابلیت افراز دارد یا خیر؟
۲۱۴	آیا افراز وقف از ملک مشاعی جایز است؟
۲۱۵	آیا آپارتمان مشاع قابلیت افراز یا تفکیک دارد یا خیر؟
۲۱۸	نظریات متعدد در مورد افراز املاک مشاع
۲۲۹	عدول از طرح شهرداری
	کوچه‌ها و شوارع متروکه داخل شهرها و حریم آن‌ها که در اثر تفکیک یا افراز املاک ثبت‌شده به وجود آمده‌اند نیاز به پذیرش ثبت مجدد ندارد
۲۳۳	
۲۳۵	مالکیت کوچه‌های متروکه پس از عدول شهرداری از طرح خود به چه کسی تعلق می‌گیرد؟
۲۳۷	نتیجه‌گیری:
۲۳۷	ملک از قلم افتاده

مقدمه

آغاز سخن یاد خدا باید کرد دل را به امید او، رها باید کرد
ای با تو شروع کارها، زیباتر پایان سخن، ترا صدا باید کرد

سازمان ثبت اسناد و املاک کشور نهادی است حقوقی و تخصصی و فنی با قدمت بیش از یک سده که با تجربیات فراوان و پر بار در امر ارائه خدمات حقوقی و ثبتی مطلوب و وظایف مهمی به عهده دارد، در این مدت، کتاب‌های متعددی در رابطه با امور ثبتی به رشته تحریر درآمده است. لیکن در خصوص مشکلات پیش‌بینی‌نشده حقوقی و قانونی در مسائل ثبتی و دفاتر اسناد رسمی، کمتر کتابی تدوین گردیده است و دلیل این امر، ظهور پدیده‌های حقوقی جدیدی است که با توجه به نیازهای جامعه و تغییرات شرایط حاصل شده است که غالباً این امور در قوانین سابق و ویرگی‌های عصر دیجیتال و الکترونیکی حاصل شده است که غالباً این امور در قوانین سابق و لاحق پیش‌بینی نشده و در واقع حکم صریحی ندارد و به همین علت است که رویه قضائی و ثبتی درباره آن‌ها نادر بوده و از نگاه قانون‌گذار نیز مغفول مانده است.

بنابراین وجود این خلأهای قانونی و عدم شفافیت قوانین، سبب معضلات فراوانی برای ادارات ثبت و دفاتر اسناد رسمی و مردم گردیده است، لذا برای برون‌رفت از این مشکلات بایستی با بهره‌گیری و استنباط از روح قوانین مرتبط و وحدت ملاک آن‌ها و با استفاده از نظریات قانونی حقوقدانان و صاحب‌نظران و با بهره‌مندی از تجربیات اسلاف به‌ویژه با نگاهی از درون به مسائل مطروحه در جهت رفع ابهام و حل مشکلات ثبتی اقدام نمود.

به‌طور مثال موارد زیرین نمونه‌هایی است که حکم صریحی در قوانین نسبت به آن‌ها پیش‌بینی نشده و یا مجمل، مبهم و یا ساکت است، من جمله:

آیا از بین رفتن اعیانی، موجب زوال مالکیت می‌شود؟

آیا گزارش اصلاحی دادگاه، افاده انتقال ملک می‌کند؟

چگونگی اجرای احکام دادگاه‌ها که مغایر با قوانین ثبتی بوده باشد.

وجه افتراق املاک مجهول‌المالک ثبتی با املاک مجهول‌المالک مدنی چیست؟

حکم نهانی از نظر امور ثبتی، به چه حکمی گفته می‌شود؟

فرق تداخل و تجاوز و تصرف با تعارض چیست؟

آیا تنظیم وکالت بلاعزل موجب سلب اختیار موکل می‌شود؟

آیا با رسیدن موکل به سن رشد، وکالت تنظیمی ولی از درجه اعتبار ساقط می‌شود؟

افزون بر موارد فوق‌الذکر، مطالب گوناگون و متنوع دیگری در این کتاب آمده که موجب مباحث حقوقی و ثبتی جدید و تازه‌ای است که مسبق به سابقه قبلی نبوده و بعداً پدید آمده است و در قوانین و مقررات ثبتی نیز برای آن‌ها تعریف روشنی وجود ندارد.

از نظر قواعد فقهی، این‌گونه پدیده‌های نو، را «مستحدثات» گویند، یعنی مسائلی که به‌ضرورت شرایط زمان و مکان، جدیداً حادث شده و نو پیداست و علت اصلی بروز چنین قضایا این است که قانون، نمی‌تواند کلیه حوایج مردم را در تمامی زمان‌ها و مکان‌ها بشناسد و مسائل آتی الحدوث را پیش‌بینی نماید.

بنابراین با گذشت زمان و سیر تحولات اجتماعی و فرهنگی و اقتصادی و سیاسی و همچنین نیازهای جامعه، مسائل تازه‌ای حادث می‌شود که بازنگری و تصویب قوانین جدید را ضروری می‌سازد.

با اینکه حقوقدانان و قانون‌گذاران معتقدند که (قانون باید جامع و مانع باشد) بدین معنی که، قوانین از حیث قلمرو و جامعیت، بایستی دربرگیرنده کلیه امور و مسائل جامعه بوده و از سوی دیگر مانع برداشت متفاوت از آن شده باشد تا هر کس با سلیقه شخصی خود نتواند آن را تعبیر و تفسیر نماید، چون تفسیر قوانین بر طبق اصل ۷۳ قانون اساسی در حیطه صلاحیت مجلس شورای اسلامی است.

لیکن در مواردی، قانون‌گذار به‌منظور جبران خلأهای قانونی به‌ویژه در ماده ۳ قانون آئین دادرسی دادگاه‌های عمومی و انقلاب مصوب ۱۳۷۹/۱/۲۱ مقرر نموده که قضات دادگاه‌ها به بهانه سکوت یا اجمال یا تعارض قوانین نباید از رسیدگی به دعاوی امتناع نمایند بلکه بایستی با استناد به اصول مسلم حقوقی و منابع معتبر اسلامی و غیره، حکم قضیه را صادر نمایند.

بدیهی است این تفویض اختیار قانونی صرفاً در صلاحیت قضات و مراجع قضایی بوده است، سایر مجریان و مسئولین ادارات و نهادها فاقد چنین اقتدار و صلاحیت می‌باشند.

مع‌الوصف در این کتاب سعی شده است که راه‌حل‌های مناسبی با استفاده از روح قوانین مرتبط و وحدت ملاک آن‌ها به‌نحوی که رافع مشکلات حقوقی و ثبتی بوده و در قالب قوانین

مرتبط بگنجد ارائه گردیده است به نحوی که مستلزم تعبیر یا تفسیر قانونی نبوده بلکه خلأ قانون را با استنباط از روح قوانین و وحدت رویه و آراء مشابه که کاشف از مفهوم و منطوق آن‌ها بوده و حاکی از واقعیت امر بوده باشد تلفیق و تبیین نماید. این موضوع می‌تواند گام مثبتی در جهت حل مشکلات حقوقی و ثبتی بوده باشد لذا وظیفه حکم می‌کرد با توجه به تجربیات حاصله در دوران خدمت و با نگاهی از درون، نسبت به ارائه راهکارهای قانونی در جهت حل و فصل مشکلات مردم کمک شایانی به عمل آید.

ضمناً به منظور غنا بخشیدن به محتویات این مجموعه، مبادرت به تهیه فهرست آرای وحدت رویه دیوان عالی کشور، دیوان عدالت اداری، شورای عالی ثبت و در ارتباط با امورات ثبتی، همچنین فهرست مقیاس‌ها بر اساس مسطحات به انضمام جدول نحوه تغییر و تبدیل تاریخ (شمسی، قمری، میلادی) و به‌ویژه برخی اصطلاحات تخصصی و ثبتی به آخر کتاب اضافه گردیده است.

این کتاب برای استفاده کلیه ادوات ثبت سراسر کشور، کارکنان، کارشناسان ثبتی، وکلای دادگستری، قضات دادگاه‌ها، کارشناسان رسمی دادگستری، دانشجویان رشته حقوق و دفاتر اسناد رسمی و مؤسسات آموزشی و دانشگاهی به منظور طرح سؤالات امتحانی و همچنین سایر سازمان‌ها و نهادهای دولتی و خصوصی و شرکت‌ها و مؤسسات خدمات ثبتی که وظایف آن‌ها مرتبط با مسائل حقوقی و ثبتی است و برای سایر علاقه‌مندان دیگر تهیه و تدوین گردیده است و با تحقیق و جمع‌آوری مستندات زیاد، مورد نگرش و نگارش قرار گرفته است. افزون بر آن، مخاطبین دیگر این کتاب، حقوق‌دانان، قانون‌گذاران و نمایندگان مجلس و مرکز تنقیح قوانین و ادارات حقوقی وزارتخانه‌ها و سازمان‌ها است تا مشکلات حقوقی و ثبتی خود را با استفاده از نکات مندرج در این مجموعه، عندالافتضا با تهیه و تدوین طرح یا لوایح پیشنهادی به منظور تصویب قوانین جدید یا بازنگری آن‌ها، به مراجع ذیصلاح یا مجلس شورای اسلامی ارائه نمایند.

امید است این مجموعه کاربردی با مطالب جدید و متنوع، مقبول طبع صاحب‌نظران و حقوق‌دانان، وکلای دادگستری و همکاران ثبتی و دفاتر اسناد رسمی و کارشناسان رسمی دادگستری و اشخاص حقیقی و حقوقی قرار گیرد.

به قول حافظ (تا چه قبول افتد و چه در نظر آید)