



نقد و بررسی قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی وساختمان های فاقد سند

رسمی

ادریس بحری^۱

چکیده

با بررسی قانون ثبت اسناد و املاک مشخص می‌گردد که هدف قانونگذار از تصویب این قانون ایجاد نظم و ثبات بخشی به اسناد، به‌ویژه اسناد مالکیت اراضی بوده است. دقت در ماده ۲۴ قانون مذکور نیز که اعلام می‌کند پس از انقضای مهلت اعتراض، هیچ دعوی اعم از حقوقی و جزایی از هیچکس پذیرفته نخواهد شد، این نظر را تقویت می‌کند تصویب قانون ثبت در سال ۱۳۱۰ ه.ش نشان از عزم قانونگذار جهت گذر از زندگی سنتی و روستایی به زندگی مدرن است. ثبت املاک در قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰ اجباری می‌باشد، اما با این حال شاهد املاکی در سطح کشور می‌باشیم که فاقد سابقه ثبت در دفتر املاک و به تبع آن فاقد سند مالکیت بوده و در قانون فوق‌الذکر ثبت معاملات املاک ثبت نشده نیز تحت شرایطی الزامی اعلام شده و ضمانت اجرایی نیز در این خصوص پیش‌بینی گردیده است. از سویی با وجود اجباری بودن ثبت املاک در قوانین موضوعه، شاهد املاکی می‌باشیم که فاقد سابقه- ثبت در دفتر املاک بوده و به‌صورت عادی خرید و فروش شده که این امر سبب ایجاد اختلافات عدیده ملکی و طرح شکایت در دادگستری شده که این امر به نوبه خود باعث بروز مشکلات روانی و اقتصادی و اجتماعی می‌باشد. هدف پژوهش حاضر نقد و بررسی قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی وساختمان‌های فاقد سند رسمی می‌باشد. روش تحقیق پژوهش به‌صورت مطالعه توصیفی-تحلیلی است. نتایج نشان داد در قانون مذکور ضمانت اجرایی در عدم اجرای قانون برای متقاضی در درخواست سند مالکیت بعد از تشکیل پرونده و محدودیتهایی برای کارشناسان و مجازاتی برای افراد پاسخگو به استعلامات در نظر گرفته شده است و پیامدها و آسیب‌های ناشی از عدم استفاده از این قانون موجب محرومیت شخص از مزایای داشتن سند رسمی و بی توجهی به قاعده نظم عمومی و تضییع حقوق دولت است و شهرداری‌ها در اجرای این قانون چه در صدور سند مالکیت و در انجام معاملات رسمی آنها هیچ نقشی ندارند. همچنین برای املاک دارای سابقه ثبتی که دلایل مندرج در این قانون برای درخواست سند مالکیت را ندارند، تکلیفی معین نگردیده است.

واژگان کلیدی: قانون، وضعیت ثبتی، اراضی، ساختمان‌ها، سند رسمی

^۱ کارشناس ارشد رشته حقوق گرایش ثبت اسناد و املاک - دانشگاه آزاد واحد تهران جنوب



مقدمه

یکی از مهمترین روش های رسمیت بخشی به مالکیت انسان نسبت به مایملک خود ، علی الخصوص اموال غیر منقول ثبت املاک و اخذ سند مالکیت و تنظیم سند انتقال برای مبادلات آنها بوده است. ماده ۲۲ قانون ثبت در سال ۱۳۱۰ ه. ش صرفاً شخصی را به عنوان مالک رسمی می شناسد که نام او در دفتر املاک ثبت شده باشد. متعاقب آن ماده ۷۰ قانون مذکور، اعتبار کامل اسناد رسمی را علیرغم اعلام ماده ۱۲۹۲ قانون مدنی مجدداً اعلام و انکار مندرجات اسناد رسمی را غیر مسموع می داند و برای مامورین قضایی که مندرجات اسناد رسمی را مورد بررسی قرار می دهند، مجازاتهایی در نظر می گیرد. اینها همه نشان از تصمیم جدی قانونگذار مبنی بر لزوم احترام خاص و ویژه به اسناد رسمی داشت. این سیاست از زمان تصویب قانون مزبور یعنی سال ۱۳۱۰ تا سال ۱۳۵۱ با جدیت اجراء می گردید و بنا به نظر برخی از حقوقدانان به پاس حرمت اسناد مالکیت، واقعیهایی قربانی می شد. مهمترین تکلیف قانونی سازمان ثبت اسناد و املاک کشور از بدو تأسیس تاکنون تثبیت مالکیت اشخاص از طریق صدور اسناد مالکیت می باشد که قوانین مصوب صدور اسناد مالکیت به علت تحولات سیاسی و اجتماعی در گذر زمان دستخوش تغییرات شده اند . شاید تصویب مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی و تعیین یک مهلت خاص برای اجرای آن در راستای تحولات همان زمان بوده است.

2

وقتی در تاریخ ۸۳/۹/۲۳ زمان تقاضای ثبت نام اشخاص جهت ثبت املاک مورد تصرف به اتمام رسید ، بیش از ۸ سال سپری شد و با اینکه مقنن مهلت مناسبی به دارندگان املاک فاقد سند مالکیت ارائه کرد ولی به دلیل اهمال یا موانع قانونی و ... اشخاص متعددی نتوانستند درخواست ثبت نمایند و یا آنهایی که درخواست ثبت نمودند به علت داشتن موانع حقوقی و یا عدم پیگیری عملیات ثبتی از طرف متقاضیان ثبت نهایتاً منجر به صدور قرار بایگانی یا قرار مختومه شدن پرونده گردید تا این که مجلس شورای اسلامی در تاریخ ۹۰/۹/۲۰ قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان های فاقد سند رسمی در ۱۸ ماده و ۱۹ تبصره تصویب کرد و آئین نامه اجرایی آن هم در ۲۱ ماده و ۱۵ تبصره تدوین گردید.

طرح مساله

قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمانهای فاقد سند رسمی مصوب ۱۳۹۰/۹/۲۰ در زمانی تصویب گردید که قانون پیشین آن یعنی قانون الحاق مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ مصوب ۱۳۵۱ با اصلاحات بعدی که تا سال ۱۳۸۳ با تمدیدی های متوالی وضعیت اجرائی داشته است بنا به ملاحظاتی مثل عدم محدودیت جغرافیائی آن در ثبت و صدور سند مالکیت رسمی برای املاک، بدون توجه به سابقه ثبتی و ادله تصرف، مقید به زمان بودن و برای جلوگیری از ترویج جرم جعل و سندسازی در اسناد عادی و سوء استفاده از املاک دولتی، ملی و عمومی و موات از نظر قانونگذار دیگر قابل تمدید نبوده است. لذا قانون جدید که از این پس در این پایان نامه از عبارت (قانون تعیین تکلیف) استفاده خواهد شد. برخلاف قانون سابق بامستثنی قراردادن اراضی ملی، دولتی، عمومی، منابع طبیعی و موات و با برداشتن محدودیت زمانی و به منظور جلوگیری از خرد شدن اراضی زراعی و کشاورزی و بدون توجه به ثبت املاک اتباع بیگانه که مقررات خاص خود را دارد، موظف نمودن سازمان حفاظت محیط زیست جهت تهیه نقشه مناطق چهارگانه موضوع قانون محیط



زیست، توجه به حریم قانونی شهرها، حقوق مالکین عرصه در آراء هیاتها و صدور اسناد مالکیت و در جهت حمایت از اقشار محروم جامعه که اکثراً مخاطبین این قانون دارای زمینها وساختمانها با مترآزهای کمتری هستند از مزیتها و محاسن قانون اخیرالتصویب می باشند، تا با دلایل جدید ۱- فوت مالک رسمی وح حداقل یک نفر از ورثه وی ۲- عدم دسترسی به مالکان مشاعی درمواردی که مالکیت متقاضی مشاعی وتصرفات وی مفروزاست ۳- عدم دسترسی به مالک رسمی و در صورت فوت وی عدم دسترسی به حداقل یک نفر از ورثه وی ۴- مفقودالاثربودن مالک رسمی وحداقل یک نفر از ورثه وی که بموجب قواعد و مقررات عادی وعمومی قانون ثبت مصوب ۱۳۱۰ دریافت سند مالکیت رسمی برای آنها وجود نداشت و از سال ۱۳۸۳ بلامتکلیف مانده بودند درهرزمانی ثبت رسمی وسند مالکیت صادر بنماید. قوانین درمقابل مزایائی که دارند چون معمولاً بصورت جامع وکامل به تصویب نمی رسند معایبی هم درآنها مشاهده می شود. درقانون تعیین تکلیف مصوب ۱۳۹۰ علاوه بر مزایایی که وجوددارد، خلاءها و نیازمندیهایی هم ملاحظه می شود که درتصویب قانون به آنها توجه نشده است مثل اراضی واملاکی که فاقد سابقه ثبت هستند، املاک فاقد بنا و زمینهای فاقد کاربری زراعی و باغی و اراضی و املاکی که مالک رسمی آن درقیدحیات و در دسترس است و یا مالک رسمی فوت کرده و متقاضی برای انتقال رسمی ملک به ورثه دسترسی داشته باشد، از شمول این قانون خارج هستند و عدم تعیین مهلت در انجام تکالیف دبیر هیات ودر رسیدگی و صدور رای هیاتها و تکالیف روسای ثبت دراین قانون، تحمیل هزینه های خارج از توان متقاضی سند وعدم آگاهی مردم و اطلاع رسانی کافی، مفقودی مدارک عادی مالکیت و یا عدم امکان ارائه مدارک مربوطه ومواردی ازاین قبیل به عنوان متغیرهای تاثیرگذاردر درخواست و صدور سند مالکیت دراین قانون می باشند. لذا علت انتخاب این مساله به عنوان موضوع این پایان نامه، پرداختن به همین خلاءها و مجهولات و اشاره به پیامدهای اقتصادی، اجتماعی، حقوقی، امنیتی وغیره ناشی از آنها و راهکارهایی است که برای اصلاح و اجرای بهینه این قانون درجهت تحقق اهداف قانونگذار و با در نظرگرفتن صلاح و غبطه افراد جامعه بانهادینه نمودن لزوم ثبت رسمی همه جانبه اموال بالاخص اموال غیرمنقول و برای به حداقل رساندن عواملی که قانونگذار را از اهداف سندرسمی دور واجرای قانون را عقیم وآن رابه قانون متروک تبدیل بنماید و به معاملات اسنادعادی دامن بزند در این پایان نامه به طور مبسوط ارائه خواهد شد. با توجه به توضیحات داده شده در این مقاله درصدد پاسخ به این سوالات هستیم که ضمانت اجراها وپیامدهای عدم اجرای قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی وساختمان های فاقد سند رسمی در چه چیزهایی است؟ و تکلیف املاک دارای سابقه ثبتی که دلایل مندرج دراین قانون برای صدور سند رسمی راندارند، چیست؟ و اینکه شهرداری ها در صدور سند مالکیت ساختمانهای مشمول این قانون ودر انجام معاملات رسمی چه جایگاهی دارند؟

ضرورت و اهمیت تحقیق

افزایش روبه رشد جمعیت و قیمت زمین ومتعاقبا ضرورت نیاز به مسکن وزمین ازدید افراد جامعه ودولت بیشتر ازگ ذشته احساس می شود و دولتها در سیاستهای تقنینی خود همیشه آنرا مورد توجه خود قرار می دهند بنا براین برای جلوگیری از سوءاستفاده های افراد سودجو و کاهش و رفع اختلافات ملکی و پرهیز از انجام معاملات عادی وجعل،



تزویر، تردید و انکار که در اسناد عادی متداول است ایجاب می نماید که نسبت به ثبت رسمی آن اهتمام ویژه ای صورت گیرد، آگاهی افراد از مزایا و آثار سند رسمی که در دهه های اخیر دولت سازکارهای جدیدی را برای ثبت املاک از جمله استفاده از ظرفیت قانون جامع حدنگار که نقشه کاداستر را برای تعیین حدود املاک و ارائه مشخصات ملک و مالک آن با اطلاعات هندسی و حقوقی کامل بطور دقیق و نیز از سیستم ثبت آنی و الکترونیکی در ثبت اسناد معاملات املاک استفاده می نماید، دیگر استفاده از اسناد ومدارک عادی اطمینان خاطر و امنیتی برای املاک تضمین نمی نمایدون گهداری مدارک مربوط بطور سنتی ممکن نبوده وسازمان ثبت اسناد و املاک بعنوان بانک جامع املاک مسئولیت ثبت املاک مردم و حفظ اطلاعات ملک ومالک آنرا برعهده دارد، لذا تصویب قوانین پیشین وقانون تعیین تکلیف وتحقیق در خصوص اهمیت سند رسمی ومزایای آن حاکی از آن است که اماره تصرف واسنادعادی به تنهایی نمی توانددرنزد افکار عمومی جامعه ودولت با رویکرد قانون مدنی برای برخورداری ازخدمات شهری و دولتی و ازطرف موسسات مالی واعتباری وشرکتهای خدماتی مثلاً در ارائه خدمات بیمه ای ازطرف شرکتهای بیمه ای دلیل مالکیت تلقی شود. لذاثبت سند و اخذ سندمالکیت که متولی آن سازمان ثبت اسنادواملاک کشور وعناصر زیرمجموعه آن است به مثابه نقشی که بانکها وموسسات مالی واعتباری در نگهداری وجوه نقدی اشخاص عمل می کنند و جابجایی آن مبالغ به واسطه بانکها انجام میشود بطوری که همگان ناگزیر از استفاده از خدمات بانکی هستند و لذا نقل وانتقال کلیه املاک هم ایجاب مینماید تا از طریق مجاری ثبتی صورت بگیرد. با توجه به توضیحات ارائه شده، در این تحقیق درصدد آن هستیم تا به این سوال پاسخ دهیم که ضمانت اجراها و پیامدهای عدم اجرای قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان های فاقد سند رسمی در چه چیزهایی است؟

4

مرور ادبیات و سوابق تحقیق

از تاریخ تصویب این قانون به لحاظ پیامدهائی که ثبت رسمی و صدور سند مالکیت از جنبه های اقتصادی، اجتماعی و حقوقی و بر امنیت مالی و روانی در جامعه دارد و حمایت از مخاطبین آن که محتاج به کمک ومساعدت می باشند نیازبه پژوهش و تحقیق دراین زمینه راضوری می نماید. کتابهای انگشت شمار ارزشمندی با بار علمی غنی دراین مورد تالیف گردیده است از جمله:

- ۱- کتاب حقوق کاربردی تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی، املاک وساختمانهای فاقدسندرسمی تالیف عباس بشیری ودیگران که در فصل دوم این اثر به تشریح و تفسیر این قانون ومذاکرات مجلس درتصویب آن وبه مقررات انواع اراضی موجود در رابطه باقانون تعیین تکلیف اشاره دارد و در فصل نهم آن نیز به راهنمایی استفاده ازسامانه الکترونیکی برای درخواست صدور سند مالکیت موضوع این قانون پرداخته است و جنبه شکلی و کاربردی دارد.
- ۲- کتاب تامل و تبیین درقانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی وساختمانهای فاقدسندرسمی مولفین مؤده روحی یوسفی وسیدابوالفضل امامی میبیدی،بیشتر به جنبه ماهیتی قانون پرداخته وقسمتی کاربردی است.
- ۳- درکتاب حقوق ثبت تخصصی تالیف دکترحمیدرضا آدابی اشاره مختصر و مفیدی به ضوابط ومقررات ونحوه صدورسند مالکیت موضوع این قانون دارد.



همچنین پایان نامه های معدودی بامحتوای علمی پربها در این زمینه درمقطع کارشناسی ارشدارائه و دفاع شده و درمقالات هم که موردبهره برداری در این پایان نامه قرارگرفته اند، تجزیه و تحلیل ملموسی ازمنظرموانع اجرای این قانون نشده است آنچه که وجه مشترک سوابق مربوط است شکلی بودن و اشاره به مزایاونسبت به معایب بصورت موردی بوده است، و به مجهولات و متغیرهای متعددی که تاثیرگذار در اجرای این قانون باشد و به اهمیت و آثارسند رسمی و به ظرفیتهای دفاتراسناد رسمی در مورد آن پرداخته نشده است. در صورتی که در این تحقیق به مزایا به خلاءهاوکاستی ها که در خود مصوبه وجود دارد و به عوامل و عناصری که به طورغیرمستقیم به موضوع اثرمی گذارد پرداخته شده است. برخی پایان نامه ها و مقالات استفاده شده در پژوهش شامل:

- پژوهشی توسط پویان مهر (۱۳۹۶) تحت عنوان "مطالعه شرایط و آثار قانون تعیین تکلیف اراضی فاقد سند رسمی و چالشهای آن" انجام شد. هدف از این مطالعه بررسی شرایط و آثار قانون تعیین تکلیف اراضی فاقد سند رسمی و چالشهای آن است. یافته های این پژوهش نشان می دهد که قانون تعیین تکلیف ۱۳۹۰ توانسته پاسخگوی بسیاری از مشکلات در زمینه اراضی فاقد سند رسمی باشد علی الخصوص در زمینه ی اراضی روستایی که پیش از این امکان اخذ سند براساس قوانین ماقبل میسر نبود.
- پژوهشی توسط قندم (۱۳۹۳) تحت عنوان "وضعیت ثبتی املاک بدون سند در حقوق ثبت ایران" انجام شد. هدف از این مطالعه بررسی وضعیت ثبتی املاک بدون سند در حقوق ثبت ایران است. یافته های این پژوهش نشان می دهد که مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ قانون ثبت و قوانین اصلاحی آن قبل از قانون جدید تعیین تکلیف اراضی و املاک فاقد سند مصوب ۱۳۹۰/۹/۲۰ با وجود مزایای بسیار دارای اشکالات و نواقصی می باشد که برای رفع این اشکالات قانون جدید تعیین تکلیف اراضی و املاک فاقد سند به تصویب رسیده است.
- پژوهشی توسط سادات حسینی (۱۳۹۴) تحت عنوان "بررسی چالش ها و نو آوری های قانون و نحوه تعیین تکلیف اراضی فاقد سند" انجام شد. هدف از این مطالعه بررسی چالش ها و نو آوری های قانون و نحوه تعیین تکلیف اراضی فاقد سند است. یافته های این پژوهش نشان می دهد که در خصوص وضعیت ثبتی املاک بدون سند، قانون جدید اختصاص به املاک داخل شهر ساخته شده دارد. همچنین با توجه به انجام معاملات معارض نسبت به ملک ثبت شده و از جهت ایجاد نظام حقوقی مناسب برای ممانعت از معاملات معارض لازم است علاوه بر تشریفاتی شدن معاملات غیر منقول و ثبت اجباری آن نظام اجباری عقد عینی نیز در خصوص این املاک تشریح گردد.
- پژوهشی توسط محمد اسلامی (۱۳۹۱) تحت عنوان "وضعیت حقوقی و ثبتی اراضی فاقد سند مالکیت" انجام شد. هدف از این مطالعه بررسی وضعیت حقوقی و ثبتی اراضی فاقد سند مالکیت است. یافته های این پژوهش نشان می دهد که نحوه سند دار شدن هم براساس مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ قانون ثبت و قانون تعیین تکلیف اراضی و ساختمان های فاقد سند مالکیت مصوب ۱۳۹۰ خواهد بود همچنین پیشنهاد می گردد ، قانونگذار روند سنددار شدن اراضی فاقد سند رسمی را تسهیل نموده و به نوعی ثبت عمومی اعلام نموده است.



تعریف و مفهوم سند

مستنداً به ماده ۱۲۸۴ قانون مدنی: «سند عبارت است از هر نوشته که در مقام دعوی یا دفاع قابل استناد باشد». به دیگر سخن «سند» از جمله دلایل اثبات دعوی و در زمره آن دسته از دلائلی است که غالباً پیش از وقوع اختلاف و تنازع تهیه و تنظیم شده و خود دو گونه است. سند عادی و رسمی. واژه «سند» در معنی لغوی خود نیز از معنی اصطلاحی فوق دور نیست، چه در زبان عربی بر وزن فعل صفت مشبه است به معنی چیزی که بدان استناد می کنند و در زبان فارسی نیز به معنی «تکیه گاه، آنچه پشت بروی گذارند و آنچه به وی اعتماد کنند...» آمده است (دهخدا، ۱۳۷۳: ۱۲۱۱۵).

سند بر دو گونه است سند عادی و سند رسمی.

- الف - سند عادی

6

هر نوشته‌ای که در مقام دفاع یا دعوا قابلیت استناد داشته باشد و در عنوان سند رسمی قرار نگیرد، سند عادی است. سند عادی معمولاً به وسیله افراد تنظیم می شود و تابع تشریفات خاصی نیست. تمامی اسناد عادی در روابط طرفین معتبر است به شرط آن که: نخست بر خلاف قانون نباشد و دوم مخالف نظم عمومی و اخلاق حسنه نباشند. لذا مفاد و محتوای این اسناد نسبت به طرفین مؤثر است (خسروی، ۱۳۸۷: ۱۷) جز در پاره‌ای موارد استثنایی تنظیم سند عادی هیچ تشریفات ندارد. اشخاص می توانند سند را به هر زبان و با هر وسیله که مایل هستند تنظیم کنند. منتها باید دانست که در بیشتر اسناد عادی امضاء رکن اصلی آن است (کاتوزیان، ۱۳۸۲: ۱۱۲). لذا، سند عادی عبارت از نوشته ای است که وسیله افراد تنظیم شده، بدون آنکه مأمور رسمی طبق مقررات قانونی در آن مداخله داشته باشد. اسناد عادی تابع تشریفات مخصوصی نمی باشد مگر آنکه در موارد معینیه، قانون صورت خاصی بر آن مقرر داشته باشد و آن موارد، تقریباً بسیار معدود و قابل شمارش است. از آن قبیل است «وصیت نامه خود نوشت» که به دستور ماده ۲۸۷ ق.ا.ج. در صورتی معتبر است که تمام به خط موصی نوشته شده و دارای تاریخ روز و ماه و سال به خط موصی بوده و به امضای او رسیده باشد. هم چنین است سفته، چک، برات و ... (محسنی، ۱۳۹۱: ۵۱). قانون مدنی ایران از سند عادی تعریف نموده است ولی در ماده ۱۲۸۷ ق.م. اسناد رسمی را تعریف کرده، می گوید: «اسنادی که در اداره ثبت اسناد و املاک و یا دفاتر اسناد رسمی یا در نزد سایر مأمورین رسمی، در حدود صلاحیت آنها و بر طبق مقررات قانونی تنظیم شده باشند رسمی است» و در ماده ۱۲۸۹ ق.م. می گوید: «غیر از اسناد مذکوره در ماده ۱۲۸۷ سایر اسناد عادی است» بنابراین اسنادی که وسیله مأمورین رسمی، در حدود صلاحیت آنها و طبق مقررات قانونی تنظیم نشده باشد، عادی می باشند (امامی، ۱۳۸۷: ۱۶۵).



- ب - سند رسمی

به استناد ماده ۱۲۸۷ قانون مدنی: «سند رسمی عبارتست از سندی که در اداره ثبت اسناد و املاک یا دفتر اسناد رسمی یا نزد مأمورین و در حدود صلاحیت آنان و برابر مقررات قانونی تنظیم شده باشد». با توجه به تعریف سند رسمی معلوم می‌گردد که اسناد رسمی از جانب سه دسته اداره ثبت، دفاتر اسناد رسمی و سایر مأمورین رسمی تنظیم می‌گردد و هر کدام از این سه دسته باید در حدود صلاحیت خود و بر طبق مقررات قانونی اقدام نمایند والا معتبر نخواهد بود و همچنین غیر از اسناد مذکور سایر اسناد عادی است. بنابراین اگر سند نزد سردفتری که منفصل شده است یا مأموری که صلاحیت آنرا نداشته است تنظیم گردد آن سند رسمیت نداشته و در بعضی موارد اعتبار هم ندارد. همچنین اگر سندی نزد مأمورین ذیصلاح تنظیم ولی مقررات قانونی در تنظیم آن رعایت نشده باشد آن سند رسمیت نخواهد داشت. تشریفات قانونی ثبت اسناد بر دو قسم است:

- ۱- تشریفات که عدم رعایت آنها سند را از رسمیت خارج می‌کند مانند عدم امضاء سردفتر
- ۲- تشریفات که عدم رعایت آنها سند را از رسمیت خارج نمی‌کند، مانند عدم رعایت مقررات راجع به تمبر (ماده ۱۲۹۴ قانون مدنی)

7

مفهوم سند رسمی از نظر قانون ثبت

گرچه در قانون ثبت تعریف خاصی از سند رسمی نشده است ولی از مطالعه مجموع مواد مربوط چنین استنباط می‌شود که سند رسمی از نظر قانون ثبت سندی است که مطابق قوانین در دفاتر اسناد رسمی ثبت شده باشد. بنابراین سند رسمی از نظر قانون ثبت اخص است از سند رسمی مذکور در ماده ۱۲۸۷ قانون مدنی، به این توضیح که هر سندی که از نظر قانون ثبت رسمی است از نظر قانون مدنی هم رسمی است، زیرا به تصریح ماده ۱۲۸۷ قانون مدنی اسناد ثبت شده در دفاتر اسناد رسمی یا در اداره ثبت اسناد و املاک رسمی است. اما ممکن است سندی از نظر قانون مدنی سند رسمی باشد ولی از نظر قانون ثبت، سند رسمی به آن گفته نشود مانند شناسنامه که چون توسط مأمور ذیصلاح و مطابق مقررات صادر گردیده است، بنا بر تعریف قانون مدنی رسمی است ولی چون در دفتر اسناد رسمی تنظیم نشده است در عرف ثبتی و از نظر قانون ثبت به آن سند گفته نمی‌شود (شهری، ۱۳۸۵: ۱۴۰).

اصطلاح سند در حقوق ثبت متفاوت با اصطلاح سند در حقوق مدنی است. چه در حقوق مدنی، سند عبارت است از هر نوشته که در مقام دعوی یا دفاع قابل استناد باشد.^۲ چنانکه ملاحظه می‌شود در این تعریف، سند از جنبه اثباتی آن تعریف شده است و نه این که هم به جنبه ثبوتی آن توجه شود و هم به جنبه اثباتی آن. زیرا اگر نوشته حاوی حقی نباشد چگونه می‌توان در مقام دعوی یا دفاع به آن استناد کرد. به همین جهت باید گفت هر نوشته ای قابلیت استناد در دعوی یا دفاع را ندارد. چرا که دعوی اصولاً در باره حق است یکی خود را صاحب حق می‌داند و دیگری حق او را منکر است و ادعا می‌کند که خودش صاحب حق است، در این حالت یعنی نزاع طرفین در باره حق، نوشته ای که در آن از حقی سخن گفته نشده است نمی‌تواند در دادگاه ارائه و ابراز شود. در بحث حاضر «سند ثبتی» که

^۲ - ماده ۱۲۸۴ قانون مدنی



می توان به آن سند رسمی نیز گفت، نوشته ای است که دلالت بر وجود حقی به نفع یک شخص می کند (ثبوت حق) و در صورت لزوم خود این نوشته می تواند ثبوت حق موضوع آن را بدون این که نیاز به دلیل دیگری باشد اثبات کند (اثبات حق).

بنابراین «ثبت سند» یعنی انجام اعمالی که به حق جنبه رسمی می دهد و این اعمال عبارت از نوشتن است و شامل دو عمل است: یکی تنظیم سند و دیگری ثبت سند.^۳ پس، تنظیم سند، مقدمه ثبت سند است و ثبت سند در دفتر رسمی که از طرف سازمان ثبت چاپ شده است، انجام می شود.

قدرت اجرائی سند رسمی

یکی از آثار ثبت اسناد آن است که مفاد آنها بدون احتیاج به حکمی از دادگاههای دادگستری لازم الاجرا است و عموم ضابطین دادگستری و سایر قوای دولتی مکلف هستند که در مواقعی که از طرف مأمورین اجراء به آنها مراجعه می شود در اجراء مفاد سند اقدام کنند و حتی ادعای مجعولیت سند مانع اجراء آن نیست مگر اینکه بازپرس قرار مجرمیت متهم به جعل را صادر و دادستان با آن موافقت کرده باشد (شهری، ۱۳۸۵: ۱۳۴).

8

مستفاد از مواد ۹۲ و ۹۳ و ۹۵ و ۹۹ قانون ثبت اینکه مفاد اسناد رسمی فقط در خصوص تعهدات قابل اجراء است و اگر در سند رسمی تعهدی نشده باشد نسبت به آن اجرائیه صادر نخواهد شد.^۴

منظور از قدرت اجرائی سند رسمی این است که دارنده آن می تواند در صورت ضرورت بدون مراجعه به مراجع قضائی و صدور حکم، اجراء مفاد آن را بخواهد و سند به مورد اجراء گذاشته خواهد شد. کلیه اسناد رسمی دارای قدرت اجرائی نیستند بلکه قانون این قدرت اجرائی را اختصاص به اسناد معین داده است و ممکن است این قدرت اجرائی به اسناد عادی هم داده شود مانند چک بلامحل که سند عادی است ولی به موجب مواد ۱ قانون صدور چک، دارای قدرت اجرائی بوده و لازم الاجراء است. مدلول کلیه اسناد رسمی راجع به دیون و سایر اموال منقول بدون احتیاج به حکمی از محاکم عدلیه لازم الاجراء است مگر در مورد تسلیم عین منقولی که شخص ثالثی متصرف و مدعی مالکیت باشد. کلیه اسناد رسمی راجع به معاملات املاک ثبت شده مستقلاً و بدون مراجعه به محاکم لازم الاجراء است مانند دفاتر اسناد رسمی، دفاتر ازدواج و طلاق. دکتر واقف در کتاب حقوق ثبت املاک، ثبت اسناد و اجراء اسناد رسمی در این باره چنین اظهار می دارند که: اجراء سند، اجراء مفاد آن به درخواست کتبی ذینفع و به

^۳ در این باره ماده ۱۶ آئین نامه دفاتر اسناد رسمی می گوید: «هیچ سندی را نمی توان تنظیم و در دفتر اسناد رسمی ثبت نمود مگر آن که موافق با مقررات قانون باشد».

^۴ - ماده ۹۲ قانون ثبت می گوید: مدلول کلیه اسناد رسمی راجع به دیون و سایر اموال منقول بدون احتیاج به حکمی از محاکم عدلیه لازم الاجراست مگر در مورد تسلیم عین منقولی که شخص ثالثی متصرف و مدعی مالکیت آن باشد.

ماده ۹۳ قانون ثبت می گوید: «کلیه اسناد رسمی راجع به معاملات املاک ثبت شده مستقلاً و بدون مراجعه به محاکم لازم الاجراء است».

ماده ۹۵ قانون ثبت می گوید: «عموم ضابطین عدلیه و سایر قوای دولتی مکلف هستند که در مواقعی که از طرف مأمورین اجراء به آنها مراجعه می شود در اجراء مفاد ورقه اجرائیه اقدام کنند».

ماده ۹۹ قانون مذکور تصریح می کند: ادعای مجعولیت سند رسمی عملیات راجع به اجراء آن را موقوف نمی کند مگر پس از اینکه مستنطق قرار مجرمیت متهم را صادر و مدعی العموم هم موافقت کرده باشد».



دستور مقام صالح است. بنابراین، باید دستور صدور اجرائیه بر مبنای وجود یک سند ثبتی معتبر صادر کرد (حمیتی واقف، ۱۳۸۲: ۱۲۴).

توضیح اینکه: اگرچه سند ثبتی اصولاً قابلیت صدور اجرائیه را دارد مگر در موارد استثنائی مانند سند مالکیت، ولی این قابلیت تا جایی است که خود سند ثبتی، معتبر باشد. بنابراین، هرگاه سند ثبتی از اعتبار افتاده باشد، نمی‌توان از لازم‌الاجراء بودن آن سند سخن گفت تا به اتکاء آن، از مقام صالح درخواست صدور دستور اجرائیه را نمود. یکی از مهمترین امتیازات و آثار اسناد رسمی ثبتی و لازم‌الاجراء آن است که ذینفع هر زمان که بخواهد می‌تواند مفاد آن را به موقع اجراء بگذارد. (البته پس از سررسید وعده در صورتی که وعده مدتی داشته باشد) و مدیون یا متعهد نمی‌تواند به عذر شمول مرور زمان از پرداخت آن امتناع کند و نمی‌تواند با اقامه دعوی در دادگاه ابطال اجرائیه را از دادگاه، از جهت مرور زمان، درخواست نماید. زیرا حق درخواست صدور اجرائیه محدود به زمان و مدت معینی نشده است و نمی‌توان ذی‌حق را بدون نص قانونی از استفاده از حق خود منع کرد.

قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی

9

الف - محدوده اجرای قانون

در قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمانهای فاقد سند رسمی، شرایطی که اموال موضوع قانون باید دارا باشند به همراه شرایطی که مربوط به متصرف است و سایر شرایطی که برای اجرای قانون لازم است در ماده یک بیان شده‌اند. اگرچه نحوه نگارش این ماده احتیاج به تغییر دارد اما با عنایت به وضع موجود این ماده شرایط آن را مورد بررسی قرار خواهیم داد. برای این امر در مبحث اول به اموالی که موضوع این قانون هستند خواهیم پرداخت. در مبحث دوم به شرایطی که اموال مدنظر قانون باید دارا باشند خواهیم پرداخت. این شرایط هم به اموال مربوط هستند هم به متصرفین اموال اما از آنجا که بتوان دسته بندی بهتری ارائه داد هر دوی آنها را طی مبحث شرایط راجع به اموال مورد بحث قرار خواهیم داد. در مبحث سوم نیز شرایط راجع به مالکان اموال موردنظر که در قانون ذکر شده‌اند را مورد بحث قرار خواهیم داد.

ب - اموال موضوع قانون

قانون فوق الذکر همانگونه که از نام آن پیداست برای تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمانهای فاقد سند رسمی تصویب شد. همچنین از نسق‌های زراعی نیز در این قانون صحبت شده است که نوعی از حقوق مالی است. اراضی و ساختمانها مطابق ماده ۱۲ قانون مدنی از جمله اموال غیر منقول هستند که نقل و انتقال آنها از جایی به جای دیگر بدون خرابی امکان پذیر نیست. در تعریف کلی مال عبارت است از چیزی که ارزش اقتصادی داشته و قابل تقویم به پول باشد. بنابراین حقوق مالی مانند حق تحجیر، حق شفعه، حق صاحب علامت تجاری و حق نسق زراعی هم مال محسوب می‌شود. (جعفری لنگرودی، ۱۳۸۷: ۵۹۵) در اصطلاح حقوقی هر چیزی که انسان می‌تواند از



آن استفاده کند و قابل تملک باشد، مال است. اموال غیر منقول همانطور که در بالا گفته شد در اصطلاح حقوقی مطابق مواد ۱۲ تا ۱۷ قانون مدنی به مالی که از جایی به جایی قابل انتقال نباشد، مانند زمین و معدن، گفته می شود اعم از این که استقرار آن ذاتی باشد یا به واسطه عمل انسان، به نحوی که نقل آن مستلزم خرابی یا نقص خود مال یا محل آن شود. همچنین مالی که منقول و قابل انتقال است، ولی به حکم قانون غیر قابل انتقال است. مانند مال منقولی که بر مال غیر منقولی نصب شده است، از قبیل بخاری دیواری و تابلوهای ثابت در حکم اموال غیر منقول است. همچنین مال منقولی که اختصاص به استفاده از مال غیر منقولی داده شده باشد مانند حیوانات و اشیایی که مالک آن را برای عمل زراعت اختصاص داده باشد، از قبیل گاو و گاومیش و اسباب و ادوات زراعت، در این دسته قرار می گیرد.

پس ضابطه اصلی در تشخیص مال غیر منقول و منقول، قابلیت و امکان حمل و نقل است. هرگاه مالی قابل حرکت دادن باشد، بی آنکه برای عین یا محل آن خرابی به بار آید، آن را منقول می نامند. برعکس، اگر مالی قابل نقل مکان نباشد، یا اگر در عمل نیز نقل آن ممکن شود، این تغییر موجب ویرانی و خرابی عین یا محل آن گردد، آن را غیر منقول می گویند. با وجود این، گاهی در اصطلاح قانون مدنی، غیر منقول به اموال قابل حمل و حتی حقوق مالی و منافع نیز گفته می شود. البته این تجاوز از قاعده استثنایی و محدود به مواردی است که، قانونگذار بنا به مصالحی اموال قابل حمل را به صراحت در حکم اموال غیر منقول قرار داده باشد (کاتوزیان، ۱۳۸۲: ۴۸).

با مراجعه به مواد ۱۲ تا ۱۸ قانون مدنی که فصل اموال غیر منقول را تشکیل می دهد و همچنین قانون تعیین تکلیف اراضی و ساختمان های فاقد سند رسمی می توان اموال غیر منقول مد نظر قانون فوق را از جمله اموال غیر منقول ذاتی دانست. این قسم از اموال غیر منقول منحصر به اراضی و ساختمانهاست. البته باید دانست که کلمه اراضی یا زمین فقط به سطح الارض اطلاق نمی شود، بلکه اعماق زمین را هم شامل می شود. بنابراین نه فقط سطح زمین، بلکه کلیه آنچه در اعماق زمین هم موجود باشد، از قبیل خاک، سنگ، معادن جزء اموالی محسوب می شود که ذاتاً غیر منقول می باشند. البته هیچ چیزی به حسب ذات خود ثابت نیست، زمین، سنگها، معادن هم قابل جدا شدن و حرکت دادن است. ولی حقوق به ثبات ذاتی به این اطلاق نمی نگرند و داوری در آن عرفی است، نه علمی. (عدل ۳۱، ۱۳۸۵) بنابراین اراضی همان زمین است. ساختمان نیز همان اعیانی است. اعیانی ابنیه و مستحدثاتی است که در محل و بر روی عرصه یا زمین به مساحت معین احداث گردیده است. زمینی که بر روی آن اعیانی احداث شود عرصه نام دارد و ساختمان موجود در آن نیز اعیانی است (صدری طباطبایی نائینی، ۱۳۷۱: ۱۷). گفته شد که اموال مدنظر قانون از جمله اموال غیر منقول هستند. در قانون مزبوره دو نوع از اموال غیر منقول مد نظر قرار گرفته اند. ماده اول قانون مزبوره این اموال را اینچنین دسته بندی نموده است:

- ۱- ساختمانهای احداث شده بر روی اراضی با سابقه ثبتی که منشأ تصرفات متصرفان قانونی است.
- ۲- اراضی کشاورزی و نسقهای زراعی و باغاتی که شرایط فوق را دارند. یعنی دارای سابقه ثبتی بوده و تصرف متصرفان نیز قانونی است.

ساختمانهای احداث شده روی اراضی دارای سابقه ثبتی



قبلاً گفته شد که منظور از ساختمان، اعیانی است که بر روی زمین یا عرصه احداث می شود. علت اینکه چرا ساختمانی در روی اراضی ساخته می شود اما موانعی برای اخذ سند رسمی نسبت بدان وجود دارد ناشی از همان مشکلاتی است که باعث شد این قانون و قوانین مشابه قبلی تصویب شود و در صفحات قبلی بدان‌ها اشاره شد. طبق شرع مقدس اسلام، موضوع مالکیت آزاد است و کسی که از راه مشروع مالک مالی شود این اختیار را دارد که در مایملک خود هرگونه که می‌خواهد اعمال اختیار نماید و قانون مدنی ایران هم این مورد را تجویز نموده است. اما بر اثر مقرراتی که در قوانین ثبتی و سایر قوانین مانند قوانین مالیاتی و شهرداری و زمین شهری و... به مرور زمان به تصویب رسیده است محدودیت‌های زیادی برای مالکین ایجاد گردیده که مانع از انجام نقل و انتقالات و یا تفکیک و افراز و به‌طور کلی مانع از اعمال اراده و اختیار مالکین در ملک خودشان می باشد. لذا قانونگذار را بر آن داشت تا قوانین سالهای ۱۳۶۵ و ۱۳۷۰ را راجع به مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ قانون ثبت تصویب نماید تا بین قانون و عرف، تعادل برقرار شود (صبحی، ۱۳۸۹: ۲۲) و با اتمام مهلت قانونی قوانین فوق الذکر، مبادرت به تصویب قانون مورد نظر این تحقیق نماید.

از نظر این قانون، تفاوتی نمی نماید که ساختمانهای مدنظر این قانون بر روی چه نوع اراضی احداث شده باشد. مثلاً ماده ۹ این قانون در صدر ابتدایی حکم خود یکی از فروض را احداث اعیانی بر روی اراضی موقوفه می داند و برای آن حکمی بیان می دارد. این ماده مقرر می دارد: « در صورتی که تمام یا بخشی از اعیان در اراضی موقوفه احداث شده باشد... ». ماده ۱۰ قانون نیز یکی دیگر از مصادیق اراضی متصرفی را اراضی متعلق به مؤسسات و نهادهای عمومی غیر دولتی می داند. صدر این ماده مقرر می دارد: « 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 ».^۵ نکته مهمی که باید مد نظر قرار گیرد این است که زمین بدون ساختمان از شمول این قانون خارج است. البته دلیل این تمایز معلوم نیست زیرا تمامی انگیزه‌ها و مشکلاتی که باعث تصویب قانون شده اند در زمین نیز قابلیت تصور دارند و منطقی نیست که فقط ساختمان و اعیانی مشمول قانون باشد و سایر اراضی و زمین‌ها که ساختمانی در آنها احداث نشده است از شمول قانون مستثنی می باشد.

نقش شهرداری در اجرای قوانین حاکم بر مالکیت اراضی

برخی از اراضی و املاک دولتی یا شهرداری یا سازمان‌های عمومی جزو اموال آن سازمان یا مؤسسه یا شرکت بوده و مالکیت آنها بر این اراضی و املاک همانند مالکیت سایر اشخاص خصوصی بر اموال خود می‌باشد. ساختمان اداری و سایر اراضی و املاک مورد استفاده مؤسسات مذکور از این قبیل هستند که با توجه به مالکیت دولت بر آنها، انتقال یا فروش آنها از نظر قانون با موانع کمتری مواجه است (سالاری، ۱۳۹۱: ۵۵). علاوه بر این در خصوص نحوه اجرای قوانین حاکم بر مالکیت اراضی توسط دولت و شهرداری‌ها منجر به نقدهای حقوقی قابل تأمل گردیده است که توجیه آنها توسط دولت و نهادهای عمومی به استناد انبوه شکایت‌ها و تظلم-

^۵ ماده ۷ نیز فرض تفاوت مالک عرصه و اعیان را اینگونه بیان نموده است: « در مناطقی که مالک عرصه و اعیان یکی نباشد و مورد معامله، اعیان ملک باشد... » و برای آن احکامی مقرر نموده است.



خواهی‌های متعددی به‌آسانی امکان‌پذیر نیست. با این حال از جهت ساختاری، برابر اصل ۴۷ قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران مصوب ۱۳۶۳/۵/۱۷ «مالکیت شخصی که از راه مشروع باشد محترم است و ...» حق مالکیت اعم از مالکیت عین یا منفعت حق قابل احترام بوده و بر عموم جامعه بالأخص ارگان‌های دولتی رعایت این حق واجب است منتها بر اثر گذشت زمان و ضروریات زندگی اجتماعی دایره اختیارات مالکین محدود شده است و تملک آنها یک استثناء بوده و محدوده به نص است (مشایخ، ۱۳۹۵: ۱۴۱). در ذیل موادی از قوانین موضوعه به نقل از «مجموعه‌ی قوانین و مقررات اراضی و زمین شهری» مدون در سال ۱۳۸۹ ه.ش، در خصوص تملک اراضی توسط حکومت اسلامی و قبل از آن ذکر می‌شود (باجی، ۱۳۹۰: ۱۳۹ و ۱۴۰):

۱- ماده‌ی ۴ «قانون راجع به الحاق ۸ ماده به آئین نامه‌ی اصلاحات ارضی» مصوب ۱۳۴۶/۳/۱۱ به سازمان اصلاحات ارضی، اجازه داده است که اراضی موات را، به‌منظور اجرای برنامه‌های عمرانی، با تصویب دولت در اختیار مؤسسات دولتی قرار دهد. همان‌گونه که قابل ملاحظه است، این ماده اراضی موات را ملک دولت دانسته است و سازمان اصلاحات ارضی را متصدی آن معرفی کرده است که با تصویب دولت اجازه دارد آن را به‌منظور اهداف دولت در اختیار مؤسسات دولتی قرار دهد.

۲- ماده واحدی قانون نحوه‌ی تقویم ابنیه، املاک و اراضی مورد نیاز شهرداریها مصوب ۱۳۷۰/۸/۲۸ در این باره این‌گونه مقرر کرده است: «در کلیه‌ی قوانین و مقرراتی که شهرداریها مجاز به تملک املاک و اراضی قانونی مردم می‌باشند در صورت عدم توافق بین شهرداری و مالک، قیمت ابنیه، املاک و اراضی بایستی به قیمت روز تقویم و پرداخت شود».

۳- نمونه‌ی دیگر قوانین در این مورد ماده‌ی ۱ و ۲ «لایحه‌ی ثبت اراضی موات اطراف شهر تهران» مصوب ۱۳۴۴/۴/۲۵ است که در آن چنین آمده است: «تقاضای ثبت نسبت به اراضی بائر بدون مالک و موات اطراف شهر تهران، از تاریخ ۱۳۳۱/۵/۲۸ فقط از بانک ساختمانی پذیرفته می‌شود، و هیچ کس نمی‌تواند به‌عنوان احیاء اراضی تقاضای ثبت کند.» هم چنین به‌موجب مواد ۶ «قانون زمین شهری» مصوب ۱۳۶۶/۶/۲۲ و تبصره‌ی ۷ از ماده‌ی ۹ این قانون، اراضی موات در محدوده‌ی شهرها در اختیار دولت اسلامی است و به‌موجب ماده ۸ قانون مزبور «کلیه‌ی اراضی بایر شهری که صاحب مشخصی نداشته باشد در اختیار ولی فقیه است».

نکته اینکه بند دوم ماده ۱۴۰ قانون مدنی که به عقود و تعهدات اختصاص دارد و طبق ماده ۱۸۳ آن عقد عبارت است از این‌که یک یا چند نفر در مقابل یک یا چند نفر دیگر، تعهد به امری نمایند و مورد قبول آنها باشد و تعهد عبارت از یک رابطه حقوقی است که بر اساس آن شخص یا اشخاص معین، نظر به اقتضای عقد یا شبه عقد یا جرم یا شبه جرم و یا به حکم قانون ملزم به چیزی یا مکلف به فعل یا ترک عملی معین به نفع شخص یا اشخاصی معینی می‌شوند. نتیجه آنکه از اسباب مالکیت، عقد و تعهد خواهد بود. در مورد معاملات شهرداریها علاوه بر شرایط اساسی صحت معامله بایستی شرایط ویژه خرید و فروش که به شکل مزایده و مناقصه می‌باشد، رعایت شود و ضوابط لازم در آیین‌نامه معاملات شهرداری تهران مصوب ۱۳۵۵ با اصلاحات بعدی و آیین‌نامه مالی شهرداریها مصوب ۱۳۴۶ بیان شده است؛ مضافاً به اینکه معاملات شهرداری در چهارچوب قوانین مذکور بایستی به تصویب شورای اسلامی شهر برسد (خانمحمدی، ۱۳۹۱: ۴۳ و ۴۴).



شرایط صدور سند برای اراضی و ساختمانهای فاقد سند رسمی

به گزارش خبرنگار مهر، خرداد ماه سال ۱۳۸۹ بود که سید مرتضی بختیاری وزیر دادگستری دولت دهم اعلام کرد قولنامه‌ها باید از چرخه معاملات حذف شوند چرا که بیشتر دعاوی حقوقی در دادگاهها مربوط به همین قولنامه‌ها است. در همان تاریخ عبدالعلی کوهی معاون وزیر دادگستری اعلام کرد لایحه تعیین تکلیف اراضی قولنامه‌ای از طرف دولت به مجلس ارائه شده است تا پرونده‌های قولنامه‌ای از صفحه قوانین نانوخته حذف شود هم چنین از بهره برداری‌های غیر مجاز در منابع طبیعی جلوگیری کند.

انتشار متن این قانون در دی ماه سال ۱۳۹۰ نشان داد: چالش نداشتن سند محضری، تعداد قابل توجهی از مالکان انواع ملک شامل زمین و ساختمان و به خصوص آپارتمانهای مسکونی را درگیر کرده است. این گروه از مالکان طی این مدت در انتظار اجرای این قانون بودند اما مراجع قضایی حوزه ثبت اسناد اجرای این قانون را منوط به تدوین آیین نامه اجرایی آن کرده بودند. آیین نامه اجرایی قانون تعیین تکلیف املاک فاقد سند ۲۵ تیر ماه ۹۱ با امضای رئیس قوه قضائیه به رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور ابلاغ شد و این سازمان نیز هم اکنون اجرای مفاد قانون را برای ادارات ثبت اسناد تمام استانها لازم الاجرا کرده است؛ طوری که با ابلاغ این آیین نامه بخش قابل توجهی از صاحبان املاک که منتظر اجرای این قانون برای دست یابی به سند رسمی مالکیت بودند می‌توانند با مراجعه به ادارات ثبت اسناد، برای ارائه صدور سند مالکیت اقدام کنند؛ بنابراین هدف از تصویب این قانون و قوانین قبلی صدور سند رسمی برای ساختمانهای مسکونی و زمین‌های کشاورزی و باغها به استناد اسناد عادی و آسان نمودن روند صدور سند مالکیت برای متصرفانی است که از املاک خود برای مدتی بهره برداری کرده‌اند، و به واسطه موانعی امکان گرفتن سند برای آنها میسر نشده است.

در حال حاضر دو گروه از مالکان انواع ملک، زمین و ساختمان بابت نداشتن سند رسمی مالکیت با مشکل مواجهند:

- دسته اول: متقاضیانی هستند که توان برقراری ارتباط با صاحب اولیه سند را ندارند به این معنی که صاحب اولیه فوت کرده یا اینکه مفقودالثر شده است و یا دسترسی به وی وجود ندارد.
- دسته دوم: مالکانی هستند که بدلیل عدم دسترسی به مالکان مشاعی با تصرف مفروزی قصد گرفتن سند مالکیت شش‌دانگ دارند.

با ابلاغ آیین نامه قانون جدید این دو گروه می‌توانند در دبیرخانه‌ای که با موضوع املاک فاقد سند در ادارات ثبت اسناد و املاک تشکیل شده است، تشکیل پرونده بدهند و اسناد و مدارکی را که اثبات می‌کند منشاء تصرف ملکی آنها قانونی است در اختیار دبیرخانه بگذارند. طبق این آیین نامه، هیات حل اختلاف در دبیرخانه بعد از دریافت مدارک متقاضیان صدور سند، آنها را با اطلاعات و سابقه ثبتی ملک مطابقت می‌دهد و چنانچه ثابت شود متقاضی، مالک واقعی است و ملک مورد تقاضا مدعی دیگری ندارد سند محضری به نام او صادر خواهد شد (سایت بنا نیوز).



نقش شهرداری هادراجرای قانون تعیین تکلیف

ببررسی مواد این قانون و قانون مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی برای شهرداری هاهیچ نقش ومحل اعرایی دراجرای این قوانین جهت درخواست صدور سند مالکیت برای ساختمانهای واموال مشمول از متصرفین ومالکین وجود ندارد ومتقاضی بموجب قانون تعیین تکلیف صرفاً بامراجعه به سامانه سازمان ثبت اسنادواملاک وبصورت مراجعه حضوری درسابق ضمن ارائه اسنادومدارک ودلائل تصرف ومالکیت بلامنازع خود و گواهی نقشه تثبیت موقعیت ملک وبا رعایت تشریفات قانون می تواندسندمالکیت خودرا دریافت نماید و حتی درانجام معاملات وتنظیم وثیت اسناد ساختمانهای موضوع این قانون نیازی به استعلام ازشهرداری وجود ندارد . بطوری که درتبصره یک ماده ۳۵ آئین نامه اجرائی قانون مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی مصوب ۱۳۷۰ اشاره به تنظیم اسناد این قانون در دفاتراسنادرسمی بدون کسب مجوز ازمراجع دیگر رادارد و در قانون تعیین تکلیف نیزدرتبصره ماده ۱۰ آن تصریح شده است که شهرداری ها تنها درباره املاکی که مالکیت آن اختصاص به شهرداری ها دارد ، می توانند تصمیم بگیرند و یا با متصرفین املاک خود موافقت نمایند و درغیراز املاک خود که مشمول مقررات این قانون می شود، هیچگونه نقشی ودخالتی بموجب این قانون نخواهند داشت. علت دخالت ندادن شهرداری دراجرای این قانون سهم خواهی شهرداری ازموضوعات مشمول این قانون به لحاظ عدم رعایت حدنصاب های تامین سرانه فضای عمومی وخدماتی واحداث شوارع و معابر عمومی شهری در احداث اعیانیها و عدم تفکیک عرصه های ساختمانی وادعای شهرداری ها برای دریافت هزینه های عوارض تفکیک میباشد و امتناع وموانع دیگری که درعملکرد شهرداری دراجرای این قانون ویا درسایرقوانین دیگر مشاهده می گردد مثلاً درقانون پیش فروش آپارتمانها مصوب ۱۳۸۹ وظایفی مبنی برصدور پروانه فنی برعهده شهرداری ها برای واحدهای احداثی آپارتمانی گذاشته شده است که دراکثرغریب به اتفاق شهرهای کشور هنوز از سوی شهرداری هابه اجرا در نیامده است و گفته می شود، شهرداریها باغماض وعدم نظارت درساخت و سازهای شهری و در حاشیه آنها و در صدور مجوزها و پروانه های ساختمانی یکی از عوامل زمینه ساز و تصویب قوانین مثل قانون تعیین تکلیف و قانون مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی بشمار میرود.

تکلیف املاک با سابقه ثبتی فاقد دلایل قانون تعیین تکلیف برای اخذسند

باتوجه به اینکه این قانون به عنوان استثنائی بر قانون ثبت عمومی میباشد قانونگذار تکلیف ساختمانها واراضی مذکور را خواسته باتوجه به اینکه وقتی متقاضی به مالک رسمی وورثه وی و یا به سایر مالکین مشاعی دسترسی وجوددارد ازطریق حضوردر دفترخانه دراجرای مواد ۴۶ و ۴۷ قانون ثبت و درصورت امتناع واختلاف ازطریق مراجعه به دادگاه انجام پذیرد و درفرض املاک مشاع ازقانون افزاز املاک مشاع نیزبتوان استفاده کردمی توان گفت یکی ازعلتهای تصویب قانون تعیین تکلیف عدم انجام تکالیف مواد مذکور ازجانب طرفین معاملات غیرمنقول درحین انجام معامله بوده است که به مرورزمان مشکلات انتقال سندرسمی رابرای آنها بوجود آورده وبه این امردامن زده است وحال مشتریان معاملات مذکورکه به صورت عادی نتوانستندسند مالکیت بگیرندباوجود قانون تعیین تکلیف برای اینکه بخواهند، سند مالکیت رسمی برای اسنادعادی خودازاداره ثبت بگیرند، باید منتظر بمانند ، تا دلایل مندرج درماده یک قانون تعیین راحصل کنند تا به اسناد مالکیت رسمی اقدام و به آن دست یابند و از سویی گفته می شود، ماده ۴۸



ث. که به عنوان ضمانت اجرای مواد ۴۶ و ۴۷ برای ثبت انجام معاملات به صورت سند رسمی می باشد. لذا صرف انجام معامله و به نفس آن مرتبط نمی شود زیرا قواعد عمومی در قانون مدنی ما اشاره ای بر چگونگی انجام معامله که بصورت لفظی و یا مکتوب و یا تشریفاتی باشد به غیر چند مورد مثل عقود و طلاق وجود ندارد و لذا با ملاحظه ماده ۴۸ ق.ث انتقال سند به صورت رسمی جزء تعهدات فرعی و ثانویه و به نوعی تشریفات بعد از انجام معامله می باشد و عدم ارائه سند به دادگاه برای اثبات انجام معامله مانع از آن نیست که دادگاه ابراز دلایل دیگر را نپذیرد. مثلاً چنانچه کسی اقرار به امری نماید که دلیلی حقانیت طرف است خواستن دلیل دیگر برای ثبوت آن حق لازم نیست. بنابراین اقرار به وقوع عقد بیع از طرف بایع در دادگاه تحقق بیع و حق مالکیت مشتری بر مبیع را ثابت می کند و مشتری می تواند، الزام به تنظیم سند رسمی انتقال را از دادگاه تقاضا نماید (نظریه شماره ۳۶۷۵/۷ مورخ ۱۳۶۲/۸/۱۱) که البته موارد استثنائی بر ماده ۴۸ وجود دارد که انجام معاملات و عقود به وسیله اسناد عادی را مورد توجه قرار داده است مثلاً وصیت نامه مطابق مواد ۲۸۷، ۲۸۴، ۲۸۵، ۲۷۸، ۲۷۹ قانون امور حسبی، تقسیم نامه ها و قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۷۶ و موارد دیگر و در مقابل قوانینی وجود دارد که تنظیم سند انجام معاملات آنها بعد از توافق و مذاکرات طرفین بدون اینکه مبیع نامه عادی در مشاورین املاک تنظیم شود، بدو باید در دفاتر اسناد رسمی صورت گیرد، مثل قانون اصلاحات ارضی و قانون پیش فروش آپارتمانها و قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۵۶ و در احکام دائمی برنامه های توسعه نیز تأکید به آن شده است که معاملات غیر منقول باید به صورت رسمی انجام پذیرد حتی در ماده ۸۸ ق.ث عنوان گردیده است.

در مورد املاکی که مطابق این قانون به ثبت نرسیده است دفاتر اسناد رسمی و همچنین دوائر ثبت اسناد و املاک می تواند هر نوع معامله و تعهد و نقل و انتقال را راجع به عین غیر منقول و یا منافع آن ثبت نمایند که بعنوان ابزار مهمی برای ثبت معاملات غیر منقول بصورت رسمی مورد استفاده قرار بگیرد. بطوری که ملاحظه می شود حتی با تصویب قانون تعیین تکلیف و قانون مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ سابق ریشه های بروز و ادامه مشکلات دریافت اسناد مالکیت رسمی همچنان وجود دارد و مبدائی برای اینکه دیگر از اسناد عادی در معاملات املاک استفاده نشود و معاملات آنها با رویت و بالارائه سند رسمی صورت بگیرد که مثلاً وقتی که شخصی به عنوان فروشنده به یک بنگاه معاملاتی مراجعه می نماید برای فروش ملک خود اسناد مالکیت رسمی ارائه دهد مشخص و معین نگردیده است و روندی که همچنان ادامه دارد حتی در مواردی مشاهده می شود که مالک به موجب همین قانون با صرف وقت و هزینه سند مالکیت دریافت نموده است ولی در موقع انجام معامله سند مالکیت خود را اکتفا می نماید و با ارائه سند عادی معامله خود را انجام می دهد که البته ناگفته نماند. اعمال تشریفات و هزینه های انتقال سند رسمی از سوی ادارات قانون گذار در قانون تعیین تکلیف می توانست، اولاً، تکلیف اینگونه معاملات را که از قانون مذکور خروج موضوعی دارند و یا مشمول این قانون می باشند، با اضافه کردن ماده و یا تبصره ای مبنی بر اینکه انجام معامله املاک غیر منقول از تاریخ تصویب این قانون بدون ارائه سند رسمی قابل پذیرش نیست و به مثابه قانون پیش فروش آپارتمانها ضمانت اجرائی را برای اشخاص و مراجعی که ارتباط با انجام معاملات ملکی دارند و در آن دخیل هستند، قرار می داد و معاملات بموجب اسناد عادی رافع و دفع می کرد. البته برای اجرای این امر می بایست زیرساخت های صدور سند رسمی را مهیا و آماده نمود. مثلاً هیأت های حل اختلاف قانون را در همه شهرهای هر حوزه ثبتی با نیروهای متخصص گسترش داد تا منجر به صدور آراء و سند مالکیت در مدت زمانی مشخص شود. (میرزایی، ۱۳۸۳)



نتیجه گیری

- ۱- قانونگذار در ماده یک قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان های فاقد سند رسمی با متنی طولانی شرایط شمول قانون نسبت به اموال غیر منقولی که مدنظر دارد را در کنار شرایط راجع به نحوه تصرف متقاضی بیان کرده است. در قانون نویسی چنین شیوه ای مناسب نیست. زیرا علاوه بر اطاله حکم موجبات عدم فهم دقیق مفهوم ماده را باعث خواهد شد. در ماده اول قانون تمامی شرایط اجرای قانون و اموال مشمول قانون به صورت فشرده در کنار هم گنجانده شده است و مستعد ایجاد ابهامات و اختلاف در تفسیر قانون خواهد شد. همچنین، قانونگذار در ماده یک قانون تعیین تکلیف شرایطی راجع به مالک مقرر نموده که به هیچ عنوان مفید فایده نبوده و نه تنها موجبات اجرای بهتر قانون را فراهم نخواهد کرد بلکه در عمل باعث ابهاماتی در اجرای قانون خواهد شد.
- ۲- در قانون مورد بحث یکی از شرایط اجرای قانون داشتن سابقه ثبتی برای اموال مشمول قانون است اما تعریف صریحی از مفهوم سابقه ثبتی به میان نیامده است و فقط در آیین نامه اجرایی تعریف مختصری از ملک جاری ارائه شده است.
- ۳- مالک رسمی در این قانون تعریف نگردیده است و آنچه که از آن مستفاد میگردد حتی شخصی که اظهارنامه ثبتی را هم تسلیم کرده باشد مالک رسمی شناخته میشود.
- ۴- قانونگذار اموال مشمول قانون را فقط مخصوص ساختمان های احداثی بر روی زمین و اراضی کشاورزی و باغات و نسق های زراعی قرار داده است و سخنی از شمول قانون نسبت به زمین هایی که ساختمانی بر روی آنها احداث نشده و کشاورزی و باغ نیستند به میان نیاورده است. دلیل این تمایز معلوم نیست زیرا تمامی انگیزه ها و مشکلاتی که باعث تصویب قانون شده اند در زمین نیز قابلیت تصور دارند و منطقی نیست که فقط ساختمان و اعیانی مشمول قانون باشد و سایر اراضی و زمین ها که ساختمانی در آنها احداث نشده است از شمول قانون مستثنی باشد.
- ۵- در تبصره ۱ ماده ۴ آیین نامه قانون تعیین تکلیف متقاضی را مخیر نموده ، برای تکمیل فرم تقاضانامه الکترونیکی جهت درخواست صدور سند مالکیت به یکی از دفترخانه های اسناد رسمی مراجعه نمایند که در اینصورت دفترخانه را مکلف کرده نمایندگی متقاضی را قبول و با تکمیل فرم وی نسبت به ارسال مدارک وی به هیات اقدام کند و در صورتی که متقاضی در رفع نواقص و ارسال مدارک مربوط اهمال و سهل انگاری نماید، دبیر هیات ضمن اخطار به متقاضی به دفترخانه نیز اخطار خواهد فرستاد . نکته ای در اینجا حائز اهمیت است مکلف کردن دفترخانه برای قبول نمایندگی وی به محض درخواست صدور سند و ایجاد مسئولیت برای شخص سردفتر صرف نظر از اینکه خدماتی را بطور مجانی انجام خواهد داد و وقتی راکه مصروف خواهد کرد، بدوا نمایندگی متقاضی و اخطارهای صادره از اداره ثبت را متوجه دفاتر اسناد رسمی می نماید که این نکته اجرایی قانون را با کنندی مواجه می کند.
- ۶- یکی از بازوهای اجرائی قانون مورد بحث برای درخواست صدور سند مالکیت اقدام متقاضی و متصرف است که اگر بعد از تشکیل پرونده براخطارهای دبیر هیأت مبنی بر رفع نقص مدارک و یا تحویل مدارک توجهی



نماید، تقاضای وی به نظریات رد و یا بعد از سه ماه فایل درخواست وی بایگانی و حذف خواهد شد، ملاحظه می شود که این محدودیت برای وی کافی نیست.

۷- در قسمت اخیر ماده ۳ قانون مراجعه متضرر به دادگاه بعد از صدور سند مالکیت ماده ۲۴ قانون ثبت را تخصیص داده و موجب تزلزل استحکام سند رسمی شده است و متضرر کسی است که خود رابه جای متقاضی ذیحق دانسته و دلایل متقاضی را قابل قبول نمی داند و لذا اقامه دعوی توسط وی منوط به زمان خاصی نیست و می تواند دادخواست ابطال رای هیات وسند مالکیت به دادگاه تقدیم دارد.

۸- برای اجرای قانون باید شرایط مقرر در آن برای مالک وجود داشته باشد که مربوط به فوت مالک و یاغیبت و یا مفقودالاثربودن او و درهر مورد یک نفر از ورثه است این شرایط در لایحه توسط دولت وجود نداشت اما در جریان تصویب لایحه در کمیسیونهای مجلس شورای اسلامی به قانون افزوده شد که مبنای درستی نداشته و به یقین ابهاماتی بوجود خواهد آورد.

۹- شهرداریها در این قانون تنها در مورد املاک اختصاصی خود می توانند دخالت کنند و تصمیم بگیرند و در غیر این مورد فوق هیچ نقشی در اجرای قانون ندارند.

بنابراین ملاحظه می گردد موارد فوق الذکر می توان بعنوان ایرادات قانون تعیین تکلیف مورد توجه قانونگذار قرار داد که موجب آسیب های جدی بر قانون ثبت و ترویج اسناد عادی و دعاوی ملکی و به مخاطره افتادن مالکیت اشخاص و امنیت معاملات و روابط حقوقی و اجتماعی و اقتصادی و روانی و غیره مردم در جامعه و وهن قانون خواهد شد بشمار می رود.

پیشنهاد های تحقیق

۱- ملاحظه میگردد که شکل قانون نویسی در قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان های فاقد سند رسمی خصوصاً در ماده یک قانون سبب عدم فهم دقیق مفهوم ماده و همچنین اطلاع حکم می شود. لذا پیشنهاد می شود که ماده اول قانون حداقل به سه ماده جداگانه تفکیک شود. در ماده اول اموال مشمول قانون مورد حکم قرار گیرد. در ماده دوم شرایط تصرف متقاضی مورد حکم واقع شود و در ماده سوم نیز مراجع مجری قانون به صورت صریح بیان گردند.

۲- برای حضور متضرر مطابق قسمت اخیر ماده ۳ قانون محدوده و دامنه ای مشخص شود، بطوریکه این حق برای وی شامل املاک و تقاضاهای مشمول ماده ۱۴ قانون و آیین نامه اجرایی آن باشد که عملیات مقدماتی ثبت خاتمه یافته و یا ثبت دفتر املاک شده و حتی سند مالکیت هم برای آن صادر شده است لذا فرصت اعتراض و اقامه دعوی برای وی بموجب ماده ۱۱ قانون ثبت ممکن نمیباشد.

۳- قانونگذار اموال مشمول قانون را فقط مخصوص ساختمان های احداثی بر روی زمین و اراضی کشاورزی و باغات و نسق های زراعی قرار داده است و سخنی از شمول قانون نسبت به زمین هایی که ساختمانی بر روی آنها احداث نشده و دارای کاربری کشاورزی و باغ نیستند به میان نیاورده است که سبب مشکلاتی در تصویب قانون شده اند در زمین نیز قابلیت تصور دارند و منطقی نیست که فقط ساختمان و اعیانی مشمول



قانون باشد و سایر اراضی و زمین ها که ساختمانی در آنها احداث نشده است از شمول قانون مستثنی باشد. لذا پیشنهاد می شود زمین فاقد ساختمان نیز به اموال مشمول قانون اضافه شود.

۴- قانونگذار در ماده یک قانون تعیین تکلیف شرایطی راجع به مالک مقرر نموده که به هیچ عنوان مفید فایده نبوده و نه تنها موجبات اجرای بهتر قانون را فراهم نخواهد کرد بلکه در عمل باعث ابهاماتی در اجرای قانون خواهد شد. شرایطی مانند فوت مالک یا غیبت یا مفقود الاثر بودن او و عدم دسترسی ولو به یکی از ورثه او مبنای درستی نداشته و به یقین ابهاماتی در اجرای قانون به وجود خواهد آورد. این شرایط در لایحه تقدیمی توسط دولت وجود نداشت اما در جریان تصویب لایحه در کمیسیون های مجلس شورای اسلامی به قانون افزوده شد که پشتوانه منطقی قوی ندارد و به یقین ابهاماتی در اجرای قانون به وجود خواهد آورد. لذا پیشنهاد می شود که این شرایط از ماده اول قانون حذف شوند.

۵- در قانون مورد بحث یکی از شرایط اجرای قانون داشتن سابقه ثبتی برای اموال مشمول قانون است اما تعریف صریحی از مفهوم سابقه ثبتی به میان نیامده است و فقط در آیین نامه اجرایی تعریف مختصری از ملک جاری ارائه شده است. برای رفع هرگونه سوء برداشتی باید به طور صریح و روشن مفهوم سابقه ثبتی بیان شود. شایسته نیست که قانون در جایی که باید شفافیت و صراحت لازم را داشته باشد چنین سکوتی حکمفرما شود.

۶- قانونگذار در تبصره ۳ ماده ۶ عنوان نموده که می توان برای اعیان ها و ساختمان های احداثی بر روی اراضی کشاورزی و باغات و نسق های زراعی نیز سند مالکیت صادر کرد. پیشنهاد می شود که اگر قانونگذار چنین دیدگاهی دارد این فرض را نیز در اصلاح ماده اول بیان نموده و با قرار دادن حکم این تبصره در اموال مشمول قانون از تشتت مواد و احکام قانونی جلوگیری نماید.

۷- در تبصره ۱ ماده ۴ آیین نامه قانون تعیین تکلیف متقاضی را مخیر نموده برای تکمیل فرم تقاضانامه الکترونیکی جهت درخواست صدور سند مالکیت به یکی از دفترخانه های اسناد رسمی مراجعه نمایند که در اینصورت دفترخانه را مکلف کرده نمایندگی متقاضی را قبول و با تکمیل فرم وی نسبت به ارسال مدارک وی به هیات اقدام کند و صورتی که متقاضی در رفع نواقص و ارسال مدارک مربوط اهمال و سهل انگاری نماید. دبیر هیات ضمن اخطار به متقاضی به دفتر خانه نیز اخطار خواهد فرستاد بنابراین پیشنهاد می شود با توجه قانون مذکور و اینکه وقت و کار انسان دارای ارزش است، با اصلاح تبصره ۱ ماده فوق و در خود ماده ضمن تعریف حق الزحمه ای برای دفاتر در قبال مسوولیت اینکار، متقاضیان هم مکلف شوند درخواستهای خود را از طریق دفاتر اسناد رسمی انجام دهند زیرا دفاتر اسناد رسمی از دیر باز مرجع مورد اعتماد و امین مردم بوده و با عنایت به اینکه ارباب رجوع همیشه مورد تکریم سران دفاتر هستند و دسترسی به آنها آسان است و به نیاز ها و مشکلات حقوقی و ثبتی مردم آگاهی دارند و در پاسخ دهی و مشاوره علم و تخصص و تعهد دارند محل ایده آل و مناسبی برای اینگونه درخواستها و در اجرای بهینه قانون است.

۸- باتوجه به اینکه منظور از تصویب این قانون صدور سند مالکیت رسمی و تثبیت مالکیت افراد به اموال مشمول مندرج در ماده یک آنست، که به دلیل گستردگی تقاضاها الزامات و تدابیری از حیث اجرای صحیح تروسرعت آن در خصوص تکالیف و وظایف مجریان قانون و برای متقاضیان مشمول بنظر میرسد تا بعنوان قانون



فعال و پویا به وظایف، اهداف و منظور خود سرایت روز بیشتر دست می یابد. در ماده ۵ آئین نامه قانون مقرر شده است اگر متقاضی بعد از تشکیل پرونده بر اخطارهای دبیر هیأت مبنی بر رفع نقص مدارک و یا تحویل مدارک توجهی ننماید تقاضای وی به نظر هیأت رد و یا بعد از سه ماه فایل درخواست وی بایگانی و حذف خواهد شد. ملاحظه می شود که ضمانت اجرای الزام متقاضی در این قانون در همین حد که اشاره گردید می باشد و به نظر کافی نیست.

۹- الزاماتی نیز برای مجریانی که مستمراً و به طور مستقیم در اجرای این قانون انجام وظیفه مینمایند و عبارت از دبیر هیأت، اعضای هیأت و رئیس اداره ثبت می باشد لازم بنظر میرسد.

دبیر هیأت برای انجام وظایف خود در تبصره ۱ ماده ۱ مبنی بر استعمال از دستگاههای ذیربط و یا از دعوت آنها برای شرکت در جلسه هیأت حل اختلاف و در تبصره ۱ ماده ۲ آن برای استعمال جریان ثبتی ملک و برای انجام وظیفه وی در ماده ۶ آئین نامه اجرائی که مبنی بر تکمیل و تشکیل پرونده و نوبت دهی است و یا در ماده ۱۳ آئین نامه برای ثبت کلیه آراء در بانک اطلاعات مربوطه و جهت اجراء ارائه و واحد ثبتی است و در ماده ۱۲ آئین نامه در ارائه و وصول نظریه کارشناسی و پاسخ استعمال وضعیت ثبتی به هیأت و یا بعد از صدور رأی و ارائه آن به رئیس ثبتی زمانی در انجام اقدامات فوق الذکر برای دبیر هیأت تعیین نگردیده است.

19

در تبصره ۱ ماده ۱۴۸ قانون اصلاحی ۱۳۷۰ مقرر بوده هیأت ها مکلفند، حداکثر ظرف سه سال از تاریخ ارجاع پرونده رأی خود را صادر نمایند که به نظرمی رسد این مدت بخاطر موقتی بودن آن قانون میباید دولتی عدم تعیین مدت در قانون تعیین تکلیف برای رسیدگی و صدور رأی منجر به بی تفاوتی و تطویل کار رسیدگی و صدور رأی و آزاردگی متقاضیان و یا فساد اداری گردد زیرا معقول و منطقی نیست که برای به سرانجام رسیدن چنین درخواستهایی سالیان سال بانتظار نشست..

پس از ارسال رأی هیأت توسط دبیر هیأت به رئیس اداره ثبت برای انتشار آگهی و سپری شدن مدت آن و عدم وصول اعتراض و یا بعد از اعتراض و تعیین تکلیف آن زمانی مشخصی برای اقدامات رئیس ثبت و برای صدور سند مالکیت معین نگردیده است زیرا که برای اجرای قانون استثنائی نباید فرصت سوزی بشود و زمان انجام اقدامات مجریان مشخص و معین نباشد و اگر گستردگی پرونده ها در هیأت های حل اختلاف موجب طولانی شدن رسیدگیها می شود، افزایش تعداد هیأت ها در حوزه های ثبتی به نسبت شهرهای بزرگ آن افزایش یابد.

در این قانون برای مجریانی که ارتباط مستقیم با درخواستها، پرونده ها، آرای صادره و صدور سند مالکیت برای املاک موضوع قانون تعیین تکلیف دارند مجازاتهای بازدارنده ای برای کم کاری آنها و مسئولیت پذیری شان در انجام وظایف خود تعیین نگردیده است و از طرفی حتی جادارد که برای رسیدگی ها و اقدامات و برای تسریع در انجام وظایف به موقع تشویقات و ترغیباتی برای آنها در نظر گرفته شود تا ضمن جلوگیری از فساد اداری در افزایش قدرت اجرای قانون موثر واقع شود. زیرا مجازاتی که مثلاً بموجب تبصره ماده ۹ و ماده ۱۰ قانون برای افرادی بعنوان مسئول در پاسخ به استعلامات دبیرخانه هیأت در مراجعی مثل موسسات و نهادهای عمومی غیر دولتی هستند، امتناع و یا خلاف واقع جواب دهند تعیین شده است در قبال کسب و جابجایی مال هنگفت مجازات خفیفی به نظر می رسد.



منابع

۱. آدابی، حمیدرضا، (۱۳۹۷)، حقوق ثبت تخصصی (حقوق ثبت اسناد و املاک، اجرای مفاد اسناد رسمی، ثبت شرکتها) چاپ نهم، تهران، انتشارات جنگل
۲. امامی، سید حسن، (۱۳۸۷)، حقوق مدنی، جلد ششم، چاپ دوازدهم، تهران، انتشارات اسلامیه
۳. دهخدا، علی اکبر. (۱۳۷۳). لغت نامه، دانشگاه تهران ۱۳۷۳، ج ۸، ص ۱۲۱۱۵.
۴. حمیتی واقف، احمدعلی. (۱۳۹۱). حقوق ثبت املاک و ثبت اسناد اجرای اسناد رسمی، دکتر احمدعلی حمیتی واقف دانش نگار، چاپ اول
۵. جعفری لنگرودی، محمدجعفر. (۱۳۸۷). ترمیمولوژی حقوق. تهران. گنج دانش
۶. شهری، غلامرضا، (۱۳۸۵) حقوق ثبت اسناد و املاک کشور، چاپ هفدهم، تهران، انتشارات جهاد دانشگاهی
۷. صدیقی طباطبائی نائینی، محمد (۱۳۷۱) فرهنگ اصطلاحات ثبتی. مشهد. جهان معاصر
۸. عدل، مصطفی. (۱۳۸۵) حقوق مدنی. قزوین. طه
۹. کاتوزیان، ناصر (۱۳۸۲) اموال و مالکیت. تهران. میزان
۱۰. میرزایی، علیرضا (۱۳۸۳) حقوق ثبت کاربردی (ثبت املاک و نحوه تنظیم اسناد، اجرای مفاد اسناد رسمی ثبت
۱۱. خانمحمدی، حشمت الله. (۱۳۹۱) املاک مردم واقع در طرحها و متقاضیان تفکیک و افراز، دادرسی، شماره ۹۳، صص ۴۲-۴۹.
۱۲. خسروی، علی. (۱۳۸۷). حق زارعانه از منظر منابع حقوق ایران. دانشکده ادبیات و علوم انسانی دانشگاه شهرکرد. شماره ۱۱۱۰
۱۳. سالاری، مصطفی (۱۳۹۱) کاربرد حقوقی سامانه های داده های مکانی (GIS) و مدیریت زمین (LIS) در تملک اراضی توسط دولت، اطلاعات جغرافیایی، شماره ۸۱، صص ۵۲-۵۷.
۱۴. صباحی، علی. (۱۳۸۹). تحلیل مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی قانون ثبت و آثار اجرایی آن. کانون. شماره ۱۰۶
۱۵. مشایخ، نصیر (۱۳۹۵). بررسی فقهی و حقوقی حمایت از مالکیت اراضی در برابر حاکمیت دولت، شهر قانون، شماره ۱۸، صص ۱۳۹-۱۵۵.
۱۶. باجی، خدیجه (۱۳۹۰). اسباب تملک اراضی در فقه امامیه و حقوق موضوعه ای ایران، پایان نامه کارشناسی ارشد، دانشگاه شهید چمران اهواز، دانشکده الهیات و معارف اسلامی