

ساز و کارهای حقوقی سازمان ثبت اسناد و املاک جهت تثبیت و تغییر شکل مالکیت دولت

دکتر محمد امامی^۱

فیروزه احمدی^۲

چکیده

مالکیت دولت که یکی از مسائل مهم پیرامون اموال و مالکیت است کمتر به صورت جدی و مستقل مورد بحث قرار گرفته و تحقیقات اندکی در این باره انجام شده است. از آنجا که دولت جمهوری اسلامی ایران به عنوان متولی منافع ملی، وظیفه حفظ و نگهداری املاک دولت همچون اراضی ملی و موات را به عهده دارد، این مقاله درصدد است تا سازوکارهای سازمان ثبت اسناد و املاک کشور را جهت تثبیت و تغییر شکل مالکیت دولت و حفظ آن از گزند سودجویان و متجاوزان بیان نماید. تبیین این سازوکارهای عملی و حقوقی به خوبی نقش این سازمان را آشکار می‌سازد.

کلید واژگان: تثبیت مالکیت، ثبت اسناد و املاک، ابطال اسناد، اصلاح اسناد، صدور اسناد

۱. عضو هیأت علمی دانشکده حقوق دانشگاه شیراز.

۲. دانشجوی کارشناسی ارشد حقوق عمومی، کارمند سازمان ثبت اسناد و املاک.

مقدمه

دولت بعنوان نماد حاکمیت در جامعه مالکیت‌های خرد و کلانی را در اختیار دارد. همه آنچه دولت در اختیار دارد چه در مقام حاکمیت و چه در مقام تصدی نیازمند حفظ و حراست است. سازمان ثبت اسناد و املاک کشور به عنوان بازوی توانمند قوه قضاییه راهکارهای حقوقی قابل ملاحظه‌ای جهت تثبیت و تغییر شکل مالکیت دولت نسبت به اموال غیر منقول دارد. در این مقاله اهم این راهکارهای حقوقی بررسی می‌گردد.

۱- ثبت و صدور اسناد مالکیت دولت

یکی از روش‌های حقوقی سازمان ثبت اسناد و املاک جهت حفظ و تثبیت مالکیت دولت ثبت املاک مورد تقاضای دولت و صدور اسناد مالکیت آنها می‌باشد تا از این طریق مالکیت دولت نسبت به آن املاک تثبیت گردد. اصولاً ثبت املاک برای دولت کلیه مواردی را که از لحاظ قانونی ملک دولت محسوب می‌شود در برمی‌گیرد که از آن جمله می‌توان به ثبت و صدور سند مالکیت جنگل‌ها و مراتع و اراضی موات اشاره کرد که در مورد همه آنها که مصادیق قانونی مالکیت دولت محسوب می‌شوند، تقاضای ثبت از طرف دولت و به موجب قوانین مربوطه انجام می‌شود و این ثبت و متعاقباً صدور سند مالکیت از طریق مواد ۲۱ و ۲۲ قانون ثبت صورت می‌گیرد. البته در بعضی از موارد صدور اسناد مالکیت دولت مبتنی بر ضبط مورد وثیقه به نام دولت در نتیجه قراردادهای تأمین‌ی داسراها است. همچنین یکی دیگر از ساز و کارهای حقوقی سازمان ثبت اسناد و املاک جهت تثبیت مالکیت دولت، صدور اسناد مالکیت المثنی در مواقع فقدان سند مالکیت یا از بین رفتن آن است.

الف - ثبت املاک دولت و صدور اسناد مالکیت آنها به نام دولت: املاک جاری به

املاکی اطلاق می‌شود که سابقه ثبت در دفتر املاک را نداشته باشد. صدور سند مالکیت نسبت به املاک جاری تابع تشریفات خاصی است که از آن جمله پس از قبول درخواست ثبت از متقاضی و انتشار آگهی‌های نوبتی و تحدیدی و نیز عدم وصول اعتراض پیش نویس سند مالکیت تهیه و پس از آن در دفتر املاک ثبت و سند مالکیت صادر می‌گردد. در

مورد املاک ثبت شده نیز که سابقه ثبت در دفتر املاک دارند، پس از درخواست صدور سند مالکیت همراه با ارائه مدارک مورد نیاز و مستندات لازم به اداره ثبت و بررسی پرونده، پیش نویس سند مالکیت تهیه و سپس در دفتر املاک ثبت و سند مالکیت آن صادر می‌گردد. نکته قابل توجه این است که با وجود ضرورت رعایت تشریفات در مراحل مقدماتی ثبت، از آن جمله، انتشار آگهی‌های نوبتی و تحدیدی، قانون‌گذار در اجرای قوانین خاصی پیرامون مالکیت دولت، تمهیدات و تسهیلاتی جهت ثبت املاک و تثبیت مالکیت دولت و نیز تسریع انجام کار در نظر گرفته است که یکی از این موارد معافیت حق‌الثبت املاک دولت است.

ب - ثبت و صدور اسناد مالکیت املاک مورد وثیقه اشخاص به نام دولت حسب

در خواست دادسرا:

املاکی که می‌توانند از طرف دادسراها و مراجع مختلف قضایی به عنوان وثیقه بازداشت شوند هم املاک جاری موضوع ماده ۲۱ و هم املاک ماده ۲۲ قانون ثبت را که در دفتر املاک به ثبت رسیده‌اند، در برمی‌گیرد. در مورد املاک ثبت نشده پس از وصول دستور بازداشت، ملک، با بررسی پرونده و احراز مالکیت مالک و اینکه ملک در بازداشت مرجع دیگر یا در رهن و وثیقه بانک قرار نگرفته است در قبال موضوع یا مبلغی که مرجع قضایی اعلام نموده، بازداشت می‌شود و اظهار نامه آن به عبارت «بازداشت شد» مهر می‌شود. در صورتی که اصل ملک قبلاً در رهن و وثیقه یا بازداشت مرجع دیگری باشد باید قبل از مبادرت به بازداشت مراتب به مرجع قضایی درخواست کننده اعلام گردد تا پس از اخذ نظریه موافق مازاد ملک بازداشت گردد. در مورد املاک ثبت شده در دفتر املاک و نیز با بررسی پرونده ثبتی و نیز مندرجات دفتر املاک و پس از احراز مالکیت پاسخ لازم تهیه و مراتب بازداشت در دفتر املاک و پیش نویس سند مالکیت قید و پیش نویس به عبارت «بازداشت شد» مهر و موضوع بازداشت در سند مالکیت ثبت می‌شود. مطابق بند ۳۰۹ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی در مواردی که دادستان بخواهد طبق ماده ۱۳۶ مکرر قانون

آیین دادرسی کیفری^۱ عمل کند، می تواند ملک مورد وثیقه را ضبط و به کسی که ملک را به وثیقه گذاشته، موضوع را اخطار کند تا در موعد مقرر به دادگاه مراجعه کند در صورت عدم مراجعه ذی نفع به دادگاه و یا اینکه پس از مراجعه، دادگاه عمل دادستان را تأیید کند؛ دادستان می تواند ثبت ملک یا قسمتی از آن را به نفع دولت تقاضا کند و ادارات ثبت در این مورد با دادسرا همکاری می نمایند. البته نظر به اینکه در چنین مواردی تا زمان تقاضای دادستان، دولت مالک ملک شناخته نمی شود و سند مالکیت نیز در دست دادستان نیست چنانچه پس از اخطار به وثیقه گذار، سند مالکیت به اداره ثبت ارائه نشود دادگاه ضمن مکاتبه با دفتر خانه اسناد رسمی و متعاقب استعلام وضعیت ملک از اداره ثبت انتقال آن به دولت در دفترخانه انجام می گیرد و پس از ارائه خلاصه معامله مربوطه، سند مالکیت به نام دولت ثبت و صادر می گردد.

ج- صدور سند مالکیت المثنی به نام دولت: مطابق تبصره یک اصلاحی ماده ۱۲۰

آیین نامه قانون ثبت در مواردی که مالک به علت از بین رفتن یا گم شدن سند مالکیت تقاضای صدور سند مالکیت المثنی می نماید، باید طریق از بین رفتن یا گم شدن سند را کتباً به اداره ثبت محل اعلام و استشهادیه‌ای را که نمونه آن را سازمان ثبت اسناد و املاک کشور چاپ کرده، (مبنی بر شهادت و اظهار اطلاع حداقل سه نفر و گواهی پاسگاه نیروی انتظامی محل یا یکی از دفاتر اسناد رسمی)، تکمیل و ضمیمه نماید. پس از ثبت موضوع در دفتر املاک و اعلام بخشنامه به دفاتر اسناد رسمی، مراتب ظرف مدت یک هفته در یکی از روزنامه‌های کثیرالانتشار یا یکی از روزنامه‌هایی که آگهی‌های ثبتی در آن درج می شود

۱. به جای ماده ۱۳۶ مکرر قانون آیین دادرسی کیفری ماده ۱۴۰ قانون آیین دادرسی دادگاه‌های عمومی انقلاب در امور کیفری مصوب ۷۸/۶/۲۸ مورد عمل است که ذیلاً ذکر می شود:

ماده ۱۴۰ - هرگاه متهمی که التزام یا وثیقه داده در موقعی که حضور او لازم بوده بدون عذر موجه حاضر نشود وجه التزام به دستور رئیس حوزه قضایی از متهم اخذ وثیقه ضبط خواهد شد. اگر شخصی از متهم کفالت نموده یا برای او وثیقه سپرده و متهم در موقعی که حضور او لازم بوده حاضر نشده به کفیل یا وثیقه گذار اخطار می شود، ظرف ۲۰ روز متهم را تسلیم کند. در صورت عدم تسلیم و ابلاغ واقعی اخطاریه به دستور رئیس حوزه قضایی وجه الکفاله اخذ و وثیقه ضبط خواهد شد.

آگهی می‌گردد، چنانچه تا ۱۰ روز از تاریخ انتشار اعتراض نرسد یا اصل سند ارائه نشود اداره ثبت اقدام به صدور سند مالکیت المثنی می‌کند. البته مطابق تبصره ۴ ماده ۱۲۰ آیین نامه فوق الذکر در مواردی که سند مالکیت به نام دولت صادر شده یا در ابتدا به نام دیگری صادر شده و بعداً به دولت منتقل شده و مرجع ذی‌ربط به علت مفقود شدن یا از بین رفتن سند مالکیت مربوط با گواهی وزارت دارایی و امور اقتصادی تقاضای صدور سند مالکیت المثنی نماید از شمول مقررات ماده ۱۲۰ آیین‌نامه مستثنی می‌باشد و سند مالکیت المثنی به نام دولت بدون انتشار آگهی فقدان صادر می‌شود.

۲ - اصلاح اسناد مالکیت

در مواردی عوامل جنبی و خارجی و گاهی نیز عدم دقت در نقشه برداری یا مساحی املاک موجب عدم تطبیق مندرجات سند مالکیت از لحاظ ابعاد و مساحت با واقعیت موجود در محل می‌شود که در چنین مواردی اصلاح سند مالکیت و تغییرات آن ضروری است؛ برخی از این موارد عبارتند از:

الف - تغییر نوع ملک و اصلاح حدود و اشتباهات قلمی: مطابق ماده ۱۱۷

آیین‌نامه قانون ثبت اسناد و املاک تغییر در نوع املاک ثبت شده مستلزم تغییر در سند مالکیت نیست مگر اینکه تمام ملک یا قسمتی از آن انتقال یابد که در این مورد سند تازه به نام منتقل الیه صادر می‌شود. چنانچه سند مالکیت به عنوان دکان و غیر آن صادر شده و پس از صدور سند، دارنده آن تغییر در نوع ساختمان داده باشد و یا اینکه از ابتدا سند مالکیت به عنوان زمین صادر شده و بعداً از طرف مالک در آن احداث بنا شده باشد و مالک تقاضای قید بنا یا تغییر بنا در سند مالکیت نماید با معاینه محل و تنظیم صورت مجلس مراتب در ستون ملاحظات ثبت ملک و سند مالکیت توضیح داده می‌شود.^۱ دولت نیز چنانچه پس از صدور سند مالکیت تغییری در نوع املاک متعلق به خود دهد یا در زمین دارای سند مالکیت بنائی احداث نماید ادارات ثبت باید نسبت به انجام تقاضای دولت اقدام

نمایند.

گاهی نیز ممکن است املاک دولت به خاطر تغییر وضع پلاک و املاک مجاور و تبدیل حد به کوچه و یا احداث خیابان جدید نیاز به اصلاح حدود در اسناد مالکیت داشته باشد و یا در اثر اشتباهات قلمی که هنگام تحریر اسناد مالکیت رخ داده است نیاز به اصلاح اسناد باشد.

ب- اصلاح مساحت در سند مالکیت: گاهی عدم دقت در نقشه برداری یا مساحی املاک باعث عدم تطبیق مندرجات سند مالکیت از لحاظ ابعاد و مساحت با واقعیت می‌شود که باید سند مربوطه اصلاح گردد. اختلاف در میزان مساحت و ابعاد ملک در سند مالکیت و وضع موجود در محل ملک بدین نحو اصلاح می‌گردد که در صورت اختلاف در ابعاد ملک که منجر به این شده که در سند مالکیت مساحت اضافه‌تر از میزان واقعی درج شود، کسر مساحت و اصلاح اسناد مالکیت به عهده رؤسای واحدهای ثبتی است.^۱ اما چنانچه مساحت ملک مورد ثبت اضافه بر میزان مندرج در سند مالکیت باشد باید مساحت در سند مالکیت اضافه و اصلاح گردد. در این مورد برای اصلاح سند مالکیت چنانچه به اعتبار سند مالکیت انتقالی صورت گرفته باشد و مساحت اضافه در محدوده سند مالکیت باشد و بین مالک و خریدار نسبت به اضافه مذکور قراردادی نشده باشد از مصادیق ماده ۱۴۹ قانون ثبت بوده که برابر بند ۳۹۱ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی به رییس ثبت محل اجازه داده شده با بررسی دقیق موضوع نسبت به اصلاح سند مالکیت اقدام کند.

اما در صورتی که اضافه مساحت مشمول مقررات ماده ۱۴۹ قانون ثبت نباشد اتخاذ تصمیم با هیأت نظارت^۲ اداره کل استان خواهد بود.

ج - اصلاح عنوان مالک در سند مالکیت به نام دولت: به منظور ایجاد وحدت رویه

۱. فراز ۲ بند (ز) امور متفرقه لایحه اختیارات تفویضی موضوع بند ۳۸۷ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی.

۲. مطابق ماده ۶ اصلاحی قانون ثبت هیأت نظارت مرکب از رئیس ثبت استان یا قائم مقام او و دو نفر از قضات دادگاه استان به انتخاب وزیر دادگستری است که در مقر دادگاه استان تشکیل می‌شود و به کلیه اختلافات و اشتباهات مربوط به امور ثبت اسناد و املاک رسیدگی می‌کنند.

و اجرای دقیق ماده ۲۶ آیین نامه اموال دولتی که وزارتخانه‌ها و مؤسسات دولتی را ملزم به اقدام لازم جهت دریافت سند رسمی مالکیت به نام دولت جمهوری اسلامی و قید نام وزارتخانه یا مؤسسه دولتی مربوط در آن سند نموده و ادارات ثبت موظفند نسبت به آن دسته از اسناد مالکیت که سابقاً به نام وزارتخانه‌ها و مؤسسات و یا به نام دولت شاهنشاهی سابق سند صادر شده نسبت به اصلاح آنها در صفحه ملاحظات سند اقدام نمایند و در خصوص ثبت اسناد در دفاتر اسناد رسمی در صورتیکه انتقال گیرنده دولت باشد نام مالک یعنی دولت باید در ستون متعامل درج گردد، به عبارت دیگر در اسناد مالکیت یا در اسناد موجود در دفاتر اسناد رسمی باید نام مالک به دولت جمهوری اسلامی ایران به نمایندگی وزارتخانه یا مؤسسه دولتی مربوطه اصلاح گردد.^۱

۳- تغییر وضعیت املاک ثبت شده

گاهی دولت نیاز به تغییر وضعیت املاک خود پیدا می‌کند که سه مورد مهم آن عبارتند از:

الف - تجمیع: به معنی جمع کردن است یعنی در مواردی که دو یا چند پلاک در اثر ساختمان یا دیوارکشی به صورت ملک واحدی درآمده‌اند یا قطعاتی به هم وصل شده‌اند و دولت تقاضای تجمیع و یکی کردن آنها را دارد، با ترسیم نقشه و معاینه محل و رعایت عدم تجاوز به مجاورین و کوجه‌ها و معابر صورت مجلس تجمیع تنظیم و براساس آن پیش‌نویس سند مالکیت تهیه و سپس سند مالکیت صادر می‌گردد.

ب- تفکیک: در حقوق ثبت املاک تفکیک به معنی تبدیل یک ملک به چند قطعه با مشخصات معین است. البته تفکیک تنها در مورد عرصه صورت نمی‌گیرد بلکه در مورد اعیانی نیز ایجاد می‌شود. درخواست تفکیک به تقاضای مالک از طریق دفاتر اسناد رسمی به ادارات ثبت ارسال می‌شود. سپس با بررسی پرونده و معاینه محل از طرف نماینده و

۱. بخشنامه شماره ۱/۴۳۲۶۵۷ مورخ ۱۳۷۱/۱۲/۲۲ ریاست سازمان ثبت اسناد و املاک کشور (برگرفته از

نقشه‌بردار ثبت صورت مجلس تفکیکی تهیه و به دفترخانه ارسال کننده تقاضا فرستاده می‌شود تا نسبت به انتقال قطعات تفکیکی و ثبت اسناد مربوطه در آن اقدام شود و پس از آن از طرف اداره ثبت نسبت به صدور سند مالکیت قطعات تفکیکی اقدام می‌شود.

ج - افراز: چنانچه دو یا چند شخص نسبت به ملکی به طور مشاع مالکیت داشته باشند هر یک از آنها می‌توانند نسبت به افراز سهمی خود از سایر مالکین اقدام نمایند که در اصطلاح حقوق ثبت به این عمل افراز گویند. در عمل افراز حتماً باید تعداد مالکین دو نفر یا بیشتر باشد که دولت نیز می‌تواند ذی‌نفع در عمل افراز باشد. در مورد افراز در صورتی که مالکین بر تقسیم ملک تراضی نکنند، حاکم اجبار به تقسیم می‌نماید؛ مشروط بر اینکه تقسیم محتمل بر ضرر نباشد.^۱ در این راستا قانون افراز و فروش املاک مشاع در آذر سال ۱۳۵۷ به تصویب رسید. به موجب آن اداره ثبت مرجع نخستین رسیدگی در دعاوی افراز املاک می‌باشد. برای رسیدگی به تقاضای افراز نیازی به این نیست که ملک مورد تقاضا به ثبت رسیده باشد، بلکه ارائه استشهادیه یا تصرفات مالکانه برای رسیدگی به درخواست افراز نیز کافی است.^۲ ادارات ثبت با بررسی پرونده و وضعیت ثبتی ملک مطابق مقررات مربوط به آیین نامه قانون افراز^۳ نقشه ملک را ترسیم می‌نمایند. سپس رییس واحد ثبتی با بررسی کلیه سوابق و نقشه افرازی، تصمیم به رد یا قبول در خواست افراز^۴ می‌گیرد. در صورتی که تصمیم رییس واحد ثبتی مبنی بر قبول درخواست افراز باشد با ارائه گواهی عدم اعتراض از سوی متقاضیان افراز که از طرف مراجع قضایی صالح صادر شده باشد تقاضای صدور سند مالکیت می‌شود و پس از انجام مراحل ثبتی مراتب در دفتر املاک ثبت و سند

۱. مطابق ماده ۵۹۳ قانون مدنی ضروری که مانع از تقسیم می‌شود عبارت است از نقصان فاحش نسبت به مقداری که عادتاً قابل مسامحه نباشد.

۲. میرزایی، علیرضا، **حقوق ثبت کاربردی**، انتشارات بهنامی، چاپ دوم، ۱۳۸۵، ص ۸۷.

۳. ماده ۲ آیین‌نامه مذکور.

۴. از جمله موارد منع افراز، عدم تقسیم موقوفه مطابق ماده ۵۹۷ قانون مدنی و یا نیاز به اصلاح مشخصات ملک را می‌توان نام برد.

مالکیت به تعداد قطعات مفروزی صادر می‌گردد. اما چنانچه تصمیم رییس واحد ثبتی مبنی بر رد درخواست افراز باشد نسبت به فروش ملک وفق مقررات قانون اجرای احکام مدنی مربوط به فروش اموال غیر منقول از طرف دادگاه محل اقدام می‌شود.^۱

تفکیک و افراز اراضی مورد تصرف سازمان‌های عمران اراضی استان‌های کشور در ادارات ثبت: مطابق تبصره یک ماده ۱۱ قانون زمین شهری تطبیق نقشه‌های تفکیکی و شهرسازی اراضی دولتی با طرح‌های جامع تفصیلی و هادی و تصویب آن، موضوع ماده ۱۰۱ قانون شهرداری‌ها، به عهده وزارت مسکن و شهرسازی است. همچنین بر اساس ماده واحده لایحه قانونی راجع به تفکیک و افراز اراضی مورد تصرف سازمان عمران اراضی شهری استان‌های کشور مصوب ۵۸/۱۰/۲۲ نسبت به آن اراضی که به موجب قانون لغو مالکیت اراضی موات و کیفیت عمران آن مصوب ۵۸/۴/۵ و اصلاحیه قانون مذکور همه یا قسمتی از آن در تصرف دولت قرار می‌گیرد، جهت افراز و تفکیک لزومی به جلب رضایت مالکین قبلی ندارد و ادارات ثبت اسناد و املاک و شهرداری‌ها مکلف به انجام درخواست سازمان عمران می‌باشند.

چگونگی افراز اراضی متعلق به سازمان مسکن: مطابق بند ۳۷۹ بخشنامه‌های ثبتی نظر به اینکه در ماده ۲ قانون افراز و ثبت اراضی سازمان مسکن^۲ تصریح شده که صورت مجلس تحدید حدود تنظیم شود و براساس مقررات قانون ثبت تنظیم این صورت

۱. ماده ۹ این‌نامه مذکور.

۲. مطابق ماده ۲ قانون افراز و ثبت اراضی مربوط به سازمان مسکن، نسبت به اراضی موات یا بایر بلامالک که از طرف سازمان مسکن تقاضای ثبت آن شده و یا در اجرای ماده ۱۷ قانون تقسیم و فروش املاک مورد اجاره به زارعین مستأجر مصوب سال ۴۷ تقاضای ثبت آن شود اداره ثبت پس از تنظیم صورت مجلس تحدید حدود در صورتی که زمین در محدوده سند مالکیت یا محدوده تحدید شده ملک غیر نباشد بلافاصله سند مالکیت آن را به نام سازمان مسکن صادر خواهد کرد. چنانچه اشخاص نسبت به این نوع اراضی اعتراض داشته باشند باید ظرف مدت مقرر ۹۰ روز پس از انتشار آگهی نوبتی اعتراض خود را به مراجع صالح تسلیم دارند و در صورتی که دعوی وارد تشخیص شود در صورت وجود تمام یا قسمتی از زمین حکم به رد عین و اصلاح سند صادر می‌شود و هرگاه در زمین از طرف سازمان مسکن اعیانی احداث شده یا به غیر منتقل شده باشد حکم به پرداخت بهای آن داده می‌شود.

مجلس پس از آگهی تحدید حدود امکانپذیر است لذا انتشار آگهی لازم به نظر می‌رسد و ادارات ثبت پس از قبول تقاضای سازمان مسکن ابتدا آگهی تحدیدی منتشر و پس از انجام تحدید حدود و رعایت موازین قانونی اقدام به صدور سند مالکیت نموده و سپس نسبت به انتشار آگهی نوبتی اقدام می‌کنند البته صدور سند مالکیت مانع از تقدیم اعتراض معترضین نمی‌باشد.

۴- ابطال اسناد مالکیت به نام غیر و صدور اسناد مالکیت جدید به نام دولت

با همه اعتباری که برای ثبت ملک و سند مالکیت گفته شد و به واقع نیز این اعتبار باید برای اسناد مالکیت وجود داشته باشد، اما در عمل گاهی ثبت ملک بدون رعایت مقررات قانونی انجام و نسبت به یک ملک سند مالکیت معارض صادر می‌شود و نیز گاهی اشخاص با سوء استفاده از قوانین، اراضی موات و اموال عمومی و انفال و موقوفات را به نام خود به ثبت می‌رسانند و مواقعی نیز به حکم قانون بعضی از اسناد مالکیت ابطال می‌گردند در حقیقت اسناد مالکیت صادره از طرف ادارات ثبت همیشه معتبر هستند و فقط با حکم قطعی مراجع قضایی صالح یا قانون مصوب مجلس شورای اسلامی که به تأیید شورای نگهبان هم رسیده باشد و یا در صورت انتقال ملک از طریق اجراء قابل ابطال می‌باشند.

در مورد ابطال اسناد مالکیت باید گفت در پاره‌ای موارد که مقتضیات اجتماعی مانند اصلاحات ارضی و تقسیم اراضی بین زارعین و یا مصالح عمومی همچون حفظ منابع طبیعی و جنگل‌ها یا موارد دیگر اقتضاء می‌نماید؛ ممکن است با وضع قوانین لازم، دستور ابطال ثبت و اسناد مالکیتی که به نام اشخاص صادر شده، داده شود و از این طریق مالکیت دولت نسبت به آن اموال تثبیت گردد.

الف - ابطال اسناد مالکیت اراضی ملی در اجرای قانون جنگل‌ها مصوب ۱۳۴۱:

مطابق ماده یک این قانون از تاریخ تصویب قانون عرصه اعیانی جنگل‌ها و مراتع جزء اموال عمومی محسوب و متعلق به دولت است و مالکیت خصوصی افراد نسبت به آنها سلب می‌گردد ولو اینکه افراد پیش از این تاریخ، آنها را متصرف شده و سند مالکیت گرفته

باشند. در اجرای این قانون به اسناد مالکیت قبلی ترتیب اثر داده نمی‌شود و در نتیجه ابطال می‌گردند. در حقیقت ادارات ثبت اسناد و املاک با ابطال اسناد مالکیت اشخاص نسبت به اراضی ملی جنگل‌ها و مراتع اقدام به تنظیم سند به نام دولت جمهوری اسلامی ایران به نمایندگی سازمان جنگل‌ها و مراتع نموده و بدین طریق با تثبیت مالکیت دولت مانع تجاوز دیگران به اموال عمومی و دولتی می‌شوند.

ب - ابطال اسناد مالکیت اراضی موات در اجرای قانون مرجع تشخیص اراضی

موات و ابطال اسناد آن و قانون زمین شهری: کلیه اسناد و مدارک مربوط به غیر دولت و اراضی موات یا سند مربوط به قسمتی از اراضی که موات بوده و در خارج از محدوده استحفاظی شهرها واقع شده باشند به استثناء اراضی که توسط مراجع ذیصلاح دولت جمهوری اسلامی ایران واگذار شده است، براساس ماده واحده قانون مرجع تشخیص اراضی موات و ابطال اسناد آن مصوب ۱۳۶۵ باطل می‌باشد و این قبیل اراضی در اختیار دولت جمهوری اسلامی ایران است. براساس همین قانون، ادارات ثبت برحسب اعلام هیأت‌های واگذاری زمین باید نسبت به ابطال سند آنها و صدور سند جدید به نام دولت جمهوری اسلامی ایران اقدام نمایند. البته چنانچه متصرف زمین که دارای سند مالکیت می‌باشد، منکر موات بودن آن باشد؛ می‌تواند از طریق دادگاه صالح اقدام کند. در صورتی که دادگاه رأی به موات بودن زمین بدهد، سند ابطال می‌گردد.^۱ همچنین مطابق قانون زمین شهری کلیه زمین‌های موات شهری در اختیار دولت جمهوری اسلامی است و ادارات ثبت اسناد و املاک به درخواست وزارت مسکن و شهر سازی اسناد قبلی به نام غیردولت را باطل و سند جدید را به نام دولت صادر می‌نمایند مگر اینکه از تاریخ ۵۷/۱۱/۲۲ توسط دولت واگذار شده باشد.^۲

ج - ابطال اسناد مالکیت اراضی ساحلی در اجرای قانون اراضی مستحدث

۱. تبصره ۱ ماده واحده قانون مذکور.

۲. ماده ۶ قانون زمین شهری.

ساحلی: مطابق ماده ۳ قانون اراضی مستحدث ساحلی مصوب ۱۳۵۴ کلیه اراضی مستحدث ساحلی کشور متعلق به دولت است و چنانچه از طرف اشخاص نسبت به آن درخواست ثبت شده، آن سند اعتبار ندارد و از طرف ادارات ثبت ابطال می‌گردد؛ مگر در مورد اراضی مستحدث ساحلی دریای خزر به شرط آنکه تا تاریخ ۴۲/۷/۱۳ به نام اشخاص در دفتر املاک ثبت شده باشد یا حکم قطعی به سود اشخاص تا آن تاریخ صادر گردیده باشد.

نتیجه گیری

با توجه به آنچه گفته شد ثبت اموال غیر منقول دولت از ضروریات می باشد. گرچه ساز و کارهای حقوقی ذکر شده، همچون ثبت و صدور اسناد مالکیت، اصلاح و ابطال اسناد مالکیت و نیز تغییر وضعیت املاک ثبت شده، مالکیت دولت را استحکام بخشیده و آن را تثبیت می‌نماید، به نظر می‌رسد با توجه به اهمیت اموال غیر منقول دولت و تجاوز روزافزون سودجویان به این اموال، قانون‌گذار باید سازوکارهای حقوقی جدیدی ایجاد نماید تا ضمن کوتاه شدن روند ثبت این اموال، سرعت بیشتری نیز در تثبیت مالکیت یا تغییر شکل دولت اعمال گردد.

پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی

پرتال جامع علوم انسانی