

تحلیل مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی قانون ثبت و آثار اجرایی آن

علی صباحی^۱

مقدمه

یکی از بحث برانگیزترین موضوعات ثبتی، مفاد مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی ق.ث.، از زمان تصویب ۱۳۵۱/۱۰/۱۸ است تا سال ۱۳۸۳ که مهلت قانونی مواد موصوف به اتمام رسیده و در طول دوره اجرا، بیش از ۱۰ بار مورد تجدیدنظر قرار گرفته است.

در تاریخ ۱۳۸۸/۱۰/۱۶ نمایندگان مجلس شورای اسلامی با تصویب یک فوریت طرح «تمدید اجرای مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی قانون ثبت اسناد و املاک» با اجرای آن، تا سال ۱۳۹۰ موافقت کردند که در صورت تصویب نهایی، سازمان ثبت اسناد کشور موظف می‌شود برای ساختمان‌های مسکونی و اراضی مزروعی که تا پایان سال ۱۳۸۰ به صورت قول‌نامه‌ای و سند عادی خریداری و مورد بهره‌برداری مالکین قرار گرفته است، سند مالکیت به نام مالک صادر شود.

همچنین براساس تبصره یک ماده واحده، سازمان ثبت مکلف می‌شود ضمن اطلاع‌رسانی، رسیدگی به پرونده متقاضیانی که در سال ۱۳۸۳ تشکیل و تاکنون تعیین تکلیف نشده را در اولویت قرار دهد. و برطبق تبصره ۲ این ماده واحده که مقرر می‌شود؛ دریافت هزینه نظارت کارشناسی و هیئت سه نفره مرتبط و سایر زمینه‌ها براساس آیین‌نامه‌ای باشد که توسط سازمان ثبت اسناد کشور تدوین و به تأیید هیئت وزیران برسد. قصد ما از نگارش این نوشته، بررسی این مطلب است که با توجه به طرح فوق‌الذکر که یک

۱. سردفتر دفتر اسناد رسمی شماره ۱۰۵۲ تهران.

* توضیح ماهنامه «کانون»: نظر به اهمیت موضوع یادداشت و این که مفاد مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ ق.ث.، هنوز از مسایل مبتلا به مردم و متصدیان امور ثبتی و نیز این که بخشی از پرونده‌های مطروحه در دستگاه قضایی درخصوص این مهم است، استثنائاً به جهت بهره‌مندی کامل مخاطبان ارجمند، این مقاله، تمام و کمال، در یک شماره به چاپ می‌رسد. یادآور می‌شود ماهنامه «کانون» از درج مقاله‌های چند قسمتی (بیش از ۳۰ صفحه تایپ شده A4) یا دارای بیش از ۱۰ هزار کلمه معذور است. (ر.ک: صص ۱۸۹ - ۱۸۸)

فوریت آن به تصویب رسیده و نظر به معایب و مزایای مترتبه به مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی، آیا اساساً تصویب این مواد کار صحیحی بود یا خیر و دیگر اینکه، با توجه به انقضای مهلت آن (حدوداً شش سال) آیا در شرایط فعلی، تمدید و یا حتی دائمی بودن آن‌ها به نفع عموم جامعه است یا خیر؟ و همچنین سوالات و ابهاماتی که در خصوص این مواد مطرح است، سعی شده به صورت مستند در طول موضوعات مطرح شده در ۸ مبحث، پاسخ داده شود.

مبحث اول: تاریخچه تصویب مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی قانون ثبت

قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰ که فعلاً نیز ملاک عمل می‌باشد، در ابتدای تصویب شامل ۱۴۲ ماده بود که به دلیل نواقصی که در این قانون احساس می‌شد، کم کم موادی از آن مورد اصلاح و موادی نیز به این قانون الحاق گردید.

از جمله این تغییرات این بود که در هجدهم دی‌ماه سال ۱۳۵۱ از مواد ۱۴۲ تا ۱۵۷ زیرعنوان «مواد الحاقی» به این قانون اضافه و الحاق شدند. درخصوص الحاق مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ می‌توان چنین گفت که؛ به‌طور کلی با وجود این که تصرفات املاک در دوران مختلف همیشه تابع قوانین و مقررات خاصی بوده است ولی بعضی از افراد جامعه برای پیشبرد اهداف خود، قانون را رعایت نکرده و بدون خرید رسمی و یا جلب موافقت و رضایت مالکین اقدام به تصرف املاک آن‌ها نموده‌اند و از آنجا که این‌گونه اعمال خلاف عرف و قانون، در جامعه زیاد بود، مقنن در سال ۱۳۵۱ مجبور شد، مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ ق.ث. را تصویب و به مجموعه قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰ اضافه نماید.

به موجب مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ قانون مزبور، در موارد ذیل تعیین تکلیف شده بود؛ املاکی که کلاً یا بعضاً به نحو مشاع درخواست ثبت شده و قبل از اجرای این قانون در قطعات مفروزی از آن بدون انتقال رسمی یا اجاره‌نامه رسمی از طرف عده‌ای احداث اعیانی شده و از این جهت ادامه عملیات ثبتی با اشکال مواجه شده بود و همچنین برای رفع اختلاف موجود بین صاحبان اراضی واقع در محدوده شهرهای درود، فریدن، شهرکرد، کرمان و افرادی که تا اول فروردین‌ماه سال ۱۳۵۰ در اراضی مزبور ساختمان‌هایی ایجاد نموده و متصرف بودند و صاحبان عرصه، حاضر به تصدیق اعیانی آن‌ها نبودند، موضوع در هیئت نظارت مطرح می‌شده که هیئت مزبور به پرونده رسیدگی و تصمیم مقتضی را اتخاذ می‌نمود. در ضمن مدت ارجاع کار به هیئت نظارت طبق ماده ۱۴۷ قانون فوق‌الذکر، فقط تا ۳ سال از تاریخ اجرای همین قانون بود.

سپس در نهم تیرماه سال ۱۳۵۴، قانونی تحت عنوان قانون متمم قانون ثبت اسناد و املاک، در ۵ ماده به تصویب رسید که مطابق ماده ۴ این قانون، مقررات فوق‌الذکر به شهرهای شاهی و مرودشت شیراز نیز تسری یافت و بنابراین افراد واجد شرایط در شهرهای فوق نیز می‌توانستند از مقررات مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ ق.ث. استفاده نمایند.

در تاریخ ۲۲ آبان‌ماه سال ۱۳۵۷، ماده ۱۴۸ مکرر تحت عنوان «قانون الحاق ماده ۱۴۸ به قانون اصلاح قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۵۱» الحاق گردید که مطابق این ماده اولاً: به هیئت‌های مذکور در مواد فوق‌الذکر، اختیارات بیشتری تفویض گردید؛ ثانیاً: مهلت تقدیم درخواست به مدت ۳ سال دیگر تمدید شد و ثالثاً: به وزارت دادگستری اختیار داده شد که می‌تواند ظرف ۳ سال از تاریخ تصویب این قانون، اجرای مقررات فوق‌الذکر را در دیگر نقاط کشور که شرایط مشابهی با شهرهای مذکور در فوق دارند به کمیسیون‌های دادگستری مجلسین پیشنهاد دهد.

درخصوص مهلت مقرر در مواد فوق‌الاشاره نیز باید بیان نمود که در اول آبان‌ماه سال ۱۳۵۸ به موجب «لایحه قانون تمدید مهلت‌های مقرر در مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ و تبصره یک ماده ۱۴۸ ق.ث.» مهلت‌های تعیین‌شده به مدت ۵ سال دیگر تمدید گردید و بدین ترتیب، در سال ۱۳۶۳، زمان اقدام در جهت استفاده از این مزایا منقضی شد. اما چون تعداد زیادی دعاوی ثبتی بیانگر نقض مقررات قانون ثبت در زمینه فوق‌الذکر بود و از طرفی به علت نیازمندی‌های مردم، نقض قانون و مقررات در این زمینه ادامه داشت، ایجاد تغییراتی در قانون ثبت ضروری به نظر می‌رسید و به همین علت، در تاریخ ۶۵/۴/۳۱ قانونی تحت عنوان «قانون اصلاح و حذف موادی از قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰ و اصلاحات بعدی آن» با ۵ ماده و ۱۰ تبصره به تصویب رسید و بدین ترتیب، مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ ق.ث. اصلاح شدند. نکته قابل توجه این‌که قانون مؤخرالتصویب برخلاف قوانین سابق، محدود به منطقه و یا محدوده خاصی نبود.

مطابق ماده ۱۴۷ این قانون مالکین عرصه یا صاحبان اعیان که تا تاریخ تصویب این قانون، اراضی مذکور در قانون را با سند عادی خریداری کرده بودند و یا ساختمان‌هایی روی زمین‌هایی احداث نموده بودند که به‌واسطه موانع قانونی صدور سند مالکیت برای آن‌ها میسر نبود، می‌توانستند از طریق این مواد اقدام نموده و سند مالکیت اخذ کنند.

همچنین این مواد در مورد اعیان احدائی در اراضی موقوفه و اراضی دولت و شهرداری هم تعیین تکلیف نموده بود که آیین نامه اجرایی آن در تاریخ ۶۵/۱۰/۸ در ۲۵ ماده و ۲ تبصره با تصویب وزارت دادگستری وقت جهت اجرا ابلاغ شد.

ضمناً مطابق تبصره ۶ ماده یک این قانون، مهلت تقدیم درخواست از ناحیه متقاضیان به اداره ثبت محل، یک سال از تاریخ نشر آگهی مذکور در همین تبصره بود که در تاریخ ۱۳۶۶/۱۰/۲۲ به موجب «قانون تمدید مهلت مقرر در تبصره ۶ ماده یک اصلاحی ماده ۱۴۷ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۶۵/۴/۳» به مدت یک سال دیگر تمدید شد.

پس از مدتی به انگیزه وسیع تر کردن دایره شمول قانون و کاستن از اختلافات ملکی و تسهیل در امر صدور سند مالکیت مفروز برای متصرفین املاک و نیز با توجه به وجود اشکالات عملی و اجرایی در مورد قانون مصوب ۱۳۶۵، مقررات دیگری تحت عنوان «قانون اصلاح مواد یک و ۲ و ۳ قانون اصلاح و حذف موادی از قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۶۵/۴/۳۱ و الحاق موادی به آن» در ۸ ماده و ۱۳ تبصره در تاریخ ۱۳۷۰/۶/۳۱ به تصویب مجلس شورای اسلامی رسید و در تاریخ ۱۳۷۰/۶/۳۱ مورد تأیید شورای نگهبان قرار گرفت. در این قانون علاوه بر الحاق ۵ ماده شامل مواد ۶ تا ۱۰ به مقررات قبلی، مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ مجدداً اصلاح شد.

ماده ۱۴۷ این قانون مربوط به تعیین وضع ثبتی اعیان املاکی که اشخاص تا تاریخ ۱۳۷۰/۱/۱ روی زمین‌هایی احداث نموده بودند و نیز اراضی کشاورزی نسق‌های زراعی و باغات و اراضی خارج از محدوده شهرها و حریم آنها که مورد بهره‌برداری متصرفین بود و اشخاص تا تاریخ فوق آنها را خریداری نموده بودند ولی به واسطه وجود موانع قانونی صدور سند مالکیت برای آنها میسر نبود که قانون گذار در ۶ بند برای این موارد تعیین تکلیف نموده است.

ماده ۱۴۸ قانون مرقوم نیز مربوط به هیئت‌های حل اختلاف و همچنین اعیانی بود که در اراضی موقوفه و یا اراضی متعلق به دولت یا شهرداری احداث شده بود. از نوآوری‌های این قانون، تبصره ماده ۳ بود که مقرر می‌داشت؛ در هر مورد که در اجرای موارد مذکور در این قانون نیاز به تفکیک یا افراز ملک باشد واحدهای ثبتی با توجه به وضع موجود رأساً اقدام خواهند نمود و نیازی به استعلام از شهرداری نمی‌باشد و طبق ماده ۸ ترتیب تشکیل

جلسات، نحوه رسیدگی هیئت‌ها، چگونگی انتخاب کارشناس یا خبره ثبتی و تعیین هزینه‌های هیئت‌ها و کارشناسان و هزینه آن‌ها و مواد دیگر اجرای قانون را به‌عهد آیین‌نامه‌ای گذارده بود که با پیشنهاد سازمان ثبت اسناد و املاک کشور به تصویب رئیس قوه قضائیه می‌رسد که این آیین‌نامه اجرایی در تاریخ ۱۳۷۱/۱/۱۹ در ۴۲ ماده به تصویب رئیس وقت دستگاه قضایی رسید.

قانون‌گذار با هدف اجرایی سریع، صحیح و دقیق قانون و به‌منظور حمایت و تشویق مردم جهت مراجعه به ادارات ثبت و اخذ سند مالکیت از طریق این مواد، قانون و آیین‌نامه اجرایی آن، به‌موجب تبصره ۳ «قانون تعیین تکلیف پرونده‌های معترضی ثبتی که فاقد سابقه بوده و یا اعتراض آن‌ها در مراجع قضایی از بین رفته» مصوب ۱۳۷۳/۲/۲۵ مهلت مذکور در تبصره ۲ ماده ۷ قانون اصلاح مواد یک و ۲ و ۳ قانون اصلاح و حذف موادی از قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۶۵/۴/۳۱، به مدت دو سال دیگر تمدید نمود. در این راستا، در تاریخ ۱۳۷۴/۱۲/۲۶ موادی به آیین‌نامه اجرایی قانون اصلاح مواد یک و ۲ و ۳ قانون اصلاح و حذف موادی از قانون ثبت مصوب ۱۳۷۱/۱/۱۹ از سوی قوه قضائیه الحاق گردید.

مقنن با هدف جلوگیری از افراد سودجو از این فرصت و امتیاز به‌وجود آمده و ساماندهی بیشتر این امور، در تاریخ ۱۳۷۶/۵/۲۶ با تصویب «قانون اصلاح مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی قانون ثبت اسناد و املاک» قانون اصلاح مواد یک و ۲ و ۳ قانون اصلاح و حذف موادی از قانون ثبت مصوب ۱۳۷۰ توسط مجلس شورای اسلامی، اصلاح و موادی به آن الحاق شد. و آیین‌نامه اجرایی آن در تاریخ ۱۳۷۸/۷/۲۵ به تصویب هیئت وزیران رسیده و جهت اجرا ابلاغ گردید که به‌موجب آن، هیئت‌های مستقر در اداره ثبت موظف شده‌اند با انتخاب کارشناسان ثبتی و همکاری سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، نسبت به تهیه و ترسیم کروکی محل موردتصرف، دلایل تصرف، تعیین موقعیت، حدود، مساحت و شماره پلاک اصلی و فرعی و نحوه تصرفات اقدام و همراه با مشخصات کامل شناسنامه (اعم از نام، نام‌خانوادگی، نام پدر، شماره شناسنامه و محل صدور آن) به‌صورت مستند از طریق ادارات به دستگاه صاحب زمین اعلام می‌نمایند.

در مورد مهلت استفاده از مزایای مذکور در این مواد و اخذ سند مالکیت، باید بیان نمود که قانون‌گذار به‌لحاظ کثرت پرونده‌های موجود و حجم انبوه مراجعات و نیز به دلیل این‌که

افراد بیشتری بتوانند از مزایای مذکور در این مواد برخوردار شوند، طی ماده واحده‌ای تحت عنوان «قانون تمدید مهلت مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ قانون ثبت اسناد و املاک کشور» مصوب ۱۳۷۸/۸/۱۸، مهلت مذکور در تبصره ۲ ماده ۷ قانون اصلاح مواد یک و ۲ و ۳ قانون اصلاح و حذف موادی از قانون ثبت مصوب ۱۳۷۰ را به مدت ۵ سال دیگر از تاریخ لازم‌الاجرا شدن همین قانون، تمدید نموده است. طبق تبصره این ماده واحده نیز، سازمان ثبت موظف گردید که با افزایش تعداد کمیسیون‌های موضوع این قانون، ترتیبی اتخاذ نماید که در مدت ۵ سال به کلیه پرونده‌ها رسیدگی شود.

مطابق قانون اصلاح بند «ه» تبصره ۳ ماده ۱۴۸ اصلاحی از قانون اصلاح مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۷۶ که در تاریخ ۱۳۸۱/۳/۱۹ توسط مجلس شورای اسلامی اصلاح شد، اراضی تصرف شده واقع در محدوده قانونی و حریم استحفاظی شهرهای بزرگ با جمعیت ۲۰۰ هزار نفر موضوع بند «الف»^۱ مشروط بر اینکه واجد شرایط مندرج در بند «الف» باشد تا میزان ۲۰۰ متر به قیمت منطقه‌بندی (تقویم دولتی) و مازاد بر آن و همچنین افرادی فاقد شرایط بند «الف» مذکور باشند و مشمولان جزء اول بند «د» به بهای کامل کارشناسی روز، تقویم و از متقاضی اخذ می‌گردد. همچنین مطابق تبصره یک ماده ۲ متصرفان موضوع این قانون فقط برای یک پرونده متشکله در ادارات ثبت اسناد و املاک می‌توانند از مزایای مندرج در این بند استفاده نمایند.

نهایتاً به نقل از روزنامه رسمی شماره ۱۶۸۳۴ مورخ ۱۳۸۱/۹/۲۰ اصلاحیه‌ای در ۳۳ بند در تاریخ ۱۳۸۱/۸/۲۲ به تصویب ریاست قوه قضائیه رسیده است که به موجب آن موادی از این آیین‌نامه مورد اصلاح و بازنگری قرار گرفتند.^۲

مبحث دوم: مبانی و اهداف تصویب مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی قانون ثبت

با وجود این که 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،

۱. بند الف تبصره ۳ ماده منکوره الف - در مورد واحدهای مسکونی احداثی، چنانچه متقاضی واجد شرایط باشد (فاقد واحد مسکونی یا زمین متناسب با کاربری مسکونی قابل ساختمان) تا مساحت ۲۵۰ مترمربع زمین به قیمت تمام‌شده و نسبت به مازاد ۲۵۰ مترمربع تا سقف ۱۰۰۰ مترمربع به قیمت عادلانه روز.
۲. توضیح نگارنده: بدین ترتیب، مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ ق.ث. با ۱۴ بار اصلاحات در طول قانون‌گذاری ایران از لحاظ بازنگری رکورددار شد.

اعمال اختیار نماید و قانون مدنی ایران هم این مورد را تجویز نموده است. اما درخصوص قوانین ثبتی باید این نکته را متذکر شد که بر اثر مقرراتی که به مرور زمان به تصویب رسیده و محدودیت‌های زیادی را برای مالکین ایجاد نموده بود 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 گردیده بود، نیاز به تصویب مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ قانون اصلاحی ثبت احساس می‌شد تا بین قانون و عرف، تعادل برقرار شود.

به‌طور کلی قوانینی از قبیل؛ قانون اصلاحات ارضی، قانون منع تبدیل اراضی مزروعی به مسکونی و مشکلات قانونی مربوط به تقسیم باغ‌ها و قوانین مربوط به لغو مالکیت اراضی موات، قانون اراضی شهری، احداث بنا و تأسیسات در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها و بعضی مقررات دیگر، موجب ایجاد محدودیت‌هایی برای مالکین شده بود و در عمل با عرف و عادت مردم تفاوت داشت و در نتیجه، باعث به وجود آمدن مشکلاتی برای مردم و ادارات ثبت اسناد و املاک گردیده بود.

از جمله؛ مالکین بزرگی که نمی‌توانستند زمین‌های خود را تقسیم کرده و رسماً به فروش برسانند؛ زارعانی که در جریان اصلاحات ارضی صاحب مزرعه و زمین شدند و زمین‌های آنان کنار جاده یا نزدیک شهر بود و با روی آوردن مردم به شهرها و توسعه بدون ضابطه شهرها و ایجاد شهرک‌ها قیمت خوبی پیدا کرده بود، ولی مجاز به فروش آن‌ها نبوده‌اند؛ متصرفین اراضی موات و دارندگان اسناد مالکیت آن‌ها؛ شرکای املاکی که نمی‌توانستند سهم خود را رسماً مفروز نمایند ولی عملاً متصرف قسمت مفروز و معینی بودند، به‌رغم قوانین موجود اقدام به تقسیم و تفکیک و فروش زمین‌ها و املاک خود و با سند عادی و به قیمتی کمتر از نرخ روز نمودند و مردمی که با مختصر اندوخته خود می‌خواستند زمین تهیه نمایند و خانه و کاشانه‌ای را در آن بسازند و به خرید این قبیل زمین‌ها روی آوردند و از شرایط مساعدی که فروشندگان برای آنان قائل می‌شده‌اند، استفاده نمودند و روی زمین‌هایی که بدین نحو به دست آوردند و نیز روی زمین متعلق به دولت یا شهرداری ساختمان ساختند^۱ و این امر در حالی بود که وضعیت این‌گونه اراضی و

۱. شهری، غلامرضا، *حقوق ثبت اسناد و املاک*، تهران، انتشارات جهاد دانشگاهی، چ. ۲۰، ۱۳۸۶، ص. ۲۷۶.

اعیانی‌ها و عوامل دیگر، صدور سند مالکیت را برای صاحبان آن‌ها غیرممکن نموده بود و صاحبان اراضی و اعیانی‌های فوق به هیچ‌وجه، از طرق قانونی، امکان اخذ سند مالکیت برای تصرفات خود را نداشتند.

با پیروزی انقلاب اسلامی و با توجه به این‌که اکثر متصرفین این قبیل اراضی از اقشار محروم جامعه بودند و آن‌ها برای استفاده از خدمات دولتی از قبیل آب، گاز، برق و غیره و نیز جهت استفاده و اخذ وام و تسهیلات از بانک‌ها نیاز به سند مالکیت داشتند و از طرف دیگر، وجود این قبیل مسایل، واقعیتی بود که بی‌توجهی به آن توالی فاسد فراوانی را در بر می‌داشت، مقنن به انگیزه سر و سامان دادن به وضعیت این قبیل اعیان‌ها و اراضی، درصدد تصویب و اصلاح مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ ق.ث. برآمد تا مراجع پیش‌بینی شده در مواد یادشده، تحت شرایطی و با حذف موانع قانونی، صدور سند مالکیت را برای متقاضیان اجاره دهند. زیرا از طرفی از بین بردن خانه‌هایی که اکثر آن‌ها مردم مستضعف بودند به مصلحت و صلاح نبود و از طرف دیگر، تأیید اعمال غیرقانونی آن‌ها به‌طور مطلق، دارای پیامدهای منفی فراوانی بود.

بنابراین می‌توان چنین گفت که وجود قوانین دست و پاگیری که به مرور زمان به تصویب رسیده بود و هر یک به نحوی نقل و انتقال اراضی را ممنوع می‌ساخت و مالکین را محدود می‌کرد و نیز با عرف و عادت مردم سازگاری نداشت، موجب ظهور مسایلی جدید و ایجاد نابسامانی در امور ثبتی و حقوقی گردیده بود و مراجعات متصرفین و مالکین این‌گونه اراضی و اعیان‌ها به مراجع قضایی بسیار زیاد شده بود که در نتیجه مقنن در این جهت اقدام نموده و برای رفع این مشکل اجتماعی و تسهیل در امر مالکیت و صدور سند رسمی مبادرت به تصویب این قانون نمود.

مبحث سوم: مراجع رسیدگی‌کننده

قبل از ورود به حیطه تبیین مراجع رسیدگی‌کننده و توضیح حدود صلاحیت آن‌ها، درخصوص حدود و شمول قانون اصلاح و حذف موادی از قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰ و اصلاحات بعدی آن در ارتباط با پرونده‌های مطروحه و صلاحیت دادگاه‌ها، می‌توان به نظریه ابرازی از ناحیه جمعی از قضات محاکم دادگستری که مورخ ۶۵/۱۱/۱۶ ایراد گردیده است، اشاره نمود که بیان می‌دارد؛ در صلاحیت‌های پیش‌بینی شده در قانون

اصلاح و حذف موادی از قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰ و اصلاحات بعدی آن در رسیدگی برای احراز وقوع معامله و دستور صدور سند مالکیت با توجه به بندهای "الف" و "ب" و تبصره‌های ماده ۱۴۷ اصلاحی قانون ثبت، موکول و مشروط بر توافق طرفین و عدم اختلاف و تعارض آن‌ها و یا احراز این معنی از طریق انتشار آگهی توسط هیئت است. به عبارت دیگر، در هر مورد که راجع به مالکیت و یا تحقق معامله و یا اصالت مبیعه‌نامه عادی، اختلاف یا معارضه‌ای میان طرفین و مالکین مشاعی باشد، هیئت‌های مذکور صالح به رسیدگی نبوده و رسیدگی به موضوع در صلاحیت دادگاه‌ها است.

بنابراین، هیئت‌ها در رسیدگی، به محض برخورد با اختلاف طرفین، باید موضوع را به دادگاه صالح ارجاع نمایند و دادگاه‌ها نیز در رسیدگی به پرونده‌های مربوطه، مانند دعوی مالکیت به استناد مبیعه‌نامه عادی و الزام به تنظیم سند رسمی انتقال، چنانچه توافق طرفین را در وقوع معامله احراز نمایند، می‌بایست با توجه به مراعات حاصله، قرار عدم صلاحیت به شایستگی هیئت‌های مذکور صادر کنند و نسبت به پرونده‌های مطروحه با اخذ توضیح از طرفین، توافق و یا اختلاف آن‌ها را احراز و حسب مورد عمل نمایند. گفتن است که اختیارات مربوط به دستور صدور سند مالکیت اختصاص به هیئت‌های یادشده داشته و دادگاه‌ها در رسیدگی به موضوع مختلف‌فیه کماکان تابع اصول و تشریفات دادرسی هستند.^۱

در این زمینه، رأی وحدت رویه شماره ۵۵۱ - تاریخ ۶۹/۱۲/۲۱ هیئت عمومی دیوان عالی کشور نیز اشاره به این امر دارد که: «ماده ۱۴۷ اصلاحی قانون ثبت مصوب ۱۳۶۵ و تبصره‌های آن برای مدت موقت و با شرایط معین اجازه مراجعه متقاضی سند را به هیئت‌های مقرر در این قانون داده است، صلاحیت عام محاکم دادگستری را نفی نمی‌کند و لذا دعوی الزام به انتقال ملک که در دادگاه‌های دادگستری اقامه می‌شود باید مورد رسیدگی قرار گیرد...».

اما گذشته از مبحث صلاحیت عام محاکم دادگستری، به‌طور کلی می‌توان چنین گفت که به درخواست‌هایی که به موجب مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی قانون ثبت، به واحدهای ثبت واصل می‌گردد، حسب مورد رئیس ثبت و یا هیئت حل اختلاف رسیدگی می‌نمایند که ذیلاً به شرح کامل این دو مرجع رسیدگی خواهیم پرداخت.

۱. نوبخت، یوسف، اندیشه‌های قضایی، تهران، انتشارات کیهان، چ. ۵، ۱۳۷۶، ص. ۲۰۳.

گفتار اول: رئیس ثبت

در خصوص موارد صلاحیت رئیس ثبت می‌توان به بندهای یک و دو ماده ۱۴۷ اصلاحی قانون ثبت اشاره نمود که مهم‌ترین رکن آن‌ها، وجود توافق بین متصرف و مالک است. اما صرف توافق کافی نیست و شرایط دیگری هم لازم است. از جمله در مورد بند یک ماده فوق‌الذکر که املاک مفروزی را مد نظر دارد، باید تصرف بلامنازع متصرف، توسط کارشناس، محرز گردد و کسی به تصرف وی معترض نباشد و عرصه مورد تصرف نیز متعلق به اوقاف یا دولت یا شهرداری نبوده و مالک عرصه و اعیان یکی باشد و علاوه بر این، باید ملک مورد ادعا دارای سابقه ثبت داشته و متصرف نیز بتواند سند عادی مالکیت خود را ارائه نماید. و یا در مورد املاک مشاعی، باید کلیه مالکین مشاعی با تصرفات مفروزی متصرف موافقت داشته باشند و کسی نسبت به آن معترض نبوده و مقدار تصرف متقاضی هم از سهم فروشنده در کل ملک بیشتر نباشد.

اما گذشته از تمامی این شرایط باید اتخاذ تصمیم برای رئیس ثبت، امکان داشته باشد و الا پرونده را جهت رسیدگی به هیئت حل اختلاف خواهد فرستاد. هم‌چنان که مطابق بند ۸ از بخشنامه شماره ۱/۴۱/۱۵۷۹۱ تاریخ ۱۳۷۸/۹/۲۳ سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، مه‌ری با این عنوان «توافقی نیست به هیئت حل اختلاف ارجاع شود - تاریخ... رئیس ثبت» باید از طرف اداره کل ثبت استان تهران تهیه گردد و رؤسای کلیه واحدهای ثبتی مکلف‌اند برابر مقررات مصرحه در آیین‌نامه، به ترتیب و نوبت، تقاضاها را رسیدگی، در صورتی که سند مالکیت قابل صدور از طریق توافقی نباشد، تقاضا را به مهر مذکور ممهور و توسط دبیرخانه به هیئت ارجاع نمایند.

البته بخشنامه فوق‌الذکر به علت جلوگیری از تضییع حقوق متقاضیان و نیز پیش‌گیری از ارجاع بی‌دلیل پرونده‌ها از ناحیه رئیس ثبت به هیئت حل اختلاف، در ادامه چنین مقرر داشته که رؤسای ثبت مکلف‌اند مراتب عدم حصول توافق را به‌طور مستدل و روشن قید نمایند و سپس پرونده را به هیئت‌های حل اختلاف ارجاع کنند.

در خصوص این سؤال که آیا سپردن تصمیمات کلی به رئیس ثبت، منطقی است یا خیر؟ باید اظهار داشت که حیطة اختیارات رئیس ثبت، محدود به مواردی است که در مورد آن‌ها اعلام توافق شده است و چون برای ثبت توافق بایستی تمامی افراد ذی‌حق، ذیل

دفتر ثبت توافق را امضا نمایند، پس در این صورت، تصور هرگونه تضییع حقی منتفی است و اساساً سپردن اختیار ثبت توافق به رئیس ثبت به جهت تسریع در انجام امور و صدور سند مالکیت رسمی می‌باشد و بنابراین اعطای چنین اختیاری را به رئیس ثبت نمی‌توان غیرمنطقی دانست.

گفتار دوم: هیئت حل اختلاف

دومین مرجعی که مطابق مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی قانون ثبت، جهت رسیدگی به موارد مصرحه در این قانون پیش‌بینی شده است، هیئت حل اختلاف نامیده می‌شود که ذیلاً به بیان توضیحاتی درباره ماهیت، صلاحیت، آراء و دیگر مسایل پیرامون این هیئت‌ها خواهیم پرداخت.

قبل از ورود به این مباحث، باید متذکر شد که اساساً تشکیل و رسیدگی هیئت حل اختلاف به جای دادگاه، برای تسریع در امر رسیدگی و آزاد بودن از تشریفات رسیدگی است. زیرا دادگاه‌ها به علت تنوع و تراکم دعاوی و تشریفات دادرسی نمی‌توانند مانند هیئت‌های فوق‌الذکر، به سرعت، رسیدگی نمایند.

اینک در چند بند جداگانه به تشریح و تبیین هیئت‌های حل اختلاف خواهیم پرداخت.

بند اول: ترکیب هیئت حل اختلاف

مطابق ماده ۱۴۷ اصلاحی قانون ثبت، اصلاحی ۳۱ تیرماه سال ۱۳۶۵، هیئت‌های رسیدگی‌کننده مرکب بودند از: دو نفر قاضی به تعیین شورای عالی قضایی (در حال حاضر، رئیس قوه قضائیه) و یک نفر از اعضای ثبت که تعهد و داشتن حسن شهرت در آن‌ها شرط بود، به انتخاب سازمان ثبت اسناد و املاک کشور.

اما ترکیب فوق‌الذکر، به موجب ماده ۱۴۸ اصلاحیه ۱۳۷۰ ق.ث. تغییر کرد و هم‌اکنون اعضای هیئت‌های حل اختلاف عبارتند از: یکی از قضات دادگستری به انتخاب رئیس قوه قضائیه، رئیس ثبت یا قائم‌مقام وی و یک نفر خبره ثبتی به انتخاب رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور.

برای انتخاب عضو قضایی هیچ شرط خاصی مدنظر نمی‌باشد و مطابق ماده مرقوم باید توسط رئیس قوه قضائیه انتخاب شود که اکنون در این مورد به رؤسای کل دادگستری‌ها تفویض اختیار گردیده است. در مورد انتخاب خبره ثبتی نیز ماده ۱۵ آیین‌نامه مقرر داشته

که؛ وی از بین کارکنان مجرب و بصیر که وسیله ثبت استان معرفی شده‌اند، توسط رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور تعیین می‌شود و حسب تبصره یک همین ماده (اصلاحی ۸۱/۸/۲۲) «در صورتی که تعیین خبره ثبتی از بین کارکنان ثبت مقدور نباشد، سازمان ثبت اسناد و املاک کشور می‌تواند خبره ثبتی را از بین سایر کارکنان شاغل ثبت و یا بازنشسته ثبت انتخاب نماید».

تبصره ۲ ماده فوق‌الذکر نیز مقرر می‌دارد که: «در صورت لزوم به تشکیل هیئت یا هیئت‌های دیگر، سازمان ثبت اسناد و املاک کشور می‌تواند نسبت به انتخاب خبره و قائم‌مقام رئیس ثبت رأساً اقدام نماید» پس در این موارد نیازی به معرفی از ناحیه ثبت استان ندارد.

در اینجا ممکن است این سؤال به ذهن متبادر شود که آیا ترکیب هیئت‌حل اختلاف، با نبود اکثریت قضایی قابل دفاع است یا خیر؟

در پاسخ باید گفت: با توجه به اینکه در هیئت‌ها، موضوع بیشتر از حیث ثبتی مطرح می‌شود تا قضایی؛ بنابراین ترکیب جدید هیئت‌ها، ترکیبی غیرمنطقی نیست. به عبارت دیگر، به دلیل اینکه پرونده‌های مطروحه در هیئت‌ها اکثراً شبیه به هم هستند و مقررات تکراری و خاصی بر آن‌ها حاکم است و مسایل حقوقی پیچیده ندارند، بنابراین وجود یک مقام قضایی در هیئت به لحاظ نظارت بر رعایت مسایل حقوقی کافی به نظر می‌رسد و چون موضوعات مطروحه بیشتر با مسایل ثبتی است که اعضای ثبتی تسلط بیشتری بر آن‌ها دارند، پس وجود دو عضو ثبتی در هیئت، می‌تواند از موجبات تسریع روند اجرایی کار رسیدگی به موضوع باشد.

در ادامه، لازم به توضیح است که علاوه بر اعضای اصلی هیئت، به موجب آیین‌نامه اجرایی، باید یک نفر به‌عنوان دبیر هیئت انتخاب و انجام امور مربوط به دبیرخانه را به‌عهده گیرد که ماده ۱۶ آیین‌نامه اجرایی (مصوب ۸۱/۸/۲۲) در خصوص پست دبیر هیئت چنین مقرر می‌دارد که؛ چنانچه در تشکیلات سازمانی ثبت دبیر هیئت منظور نشده باشد، به منظور انجام کارهای مقدماتی و تنظیم دفاتر و سایر امور مربوط به اجرای قانون، واحد ثبتی یک نفر از کارکنان مطلع و بصیر را به‌عنوان دبیر هیئت به اداره کل ثبت استان پیشنهاد می‌نماید تا پس از انتصاب علاوه بر وظایف محوله، امور مربوط به دبیرخانه هیئت را عهده‌دار گردد.

بند دوم: صلاحیت هیئت‌حل اختلاف

در ماده ۱۴۷ اصلاحی قانون ثبت مصوب ۱۳۶۵، رسیدگی به همه موارد مندرج در ماده مزبور قانون اصلاح و حذف موادی از قانون ثبت اسناد و املاک در صلاحیت هیئت یا

هیئت‌های مرکب از دو نفر قاضی دادگستری و یک نفر از کارکنان ثبت بود که به‌هرحال این هیئت به شرط توافق طرفین به موضوع رسیدگی و اتخاذ تصمیم می‌نمود.^۱ ولی به موجب مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی قانون ثبت مصوب ۱۳۷۰/۶/۲۱ در صلاحیت هیئت‌ها، تغییراتی به وجود آمد، بدین شرح که؛ قانون مزبور رسیدگی به مواردی را که نسبت به آن‌ها اعلام توافق شده است، البته با احراز شرایط خاص دیگر، به‌عهده رئیس ثبت محول نموده و نتیجتاً موارد صلاحیت هیئت‌های حل اختلاف به شرح ذیل طبقه‌بندی می‌شود:

۱ - در مورد تقاضاهای مربوط به املاک مفروز در صورت حصول اختلاف در تصرف و عدم توافق بین مالک و متصرف.

۲ - در مورد تقاضاهای مربوط به املاک مشاع که انتقال به نحو مشاع و تصرف به‌صورت مفروز است در صورت عدم دسترسی به مالکین مشاعی و یا وصول اعتراض.

۳ - در مواردی که مالکیت عرصه و اعیان از هم جدا می‌باشد و مورد معامله اعیان املاک است.

۴ - در صورتی که متصرف نتواند سند عادی مالکیت خود را ارائه نماید.

۵ - در مواردی که متصرف با در دست داشتن سند عادی تقاضای صدور سند رسمی را دارد.

۶ - در مواردی که ملک سابقه بازداشت نداشته باشد و متقاضی به‌عنوان مالک متصرف است.

۷ - مواردی که عرصه مورد تقاضا، وقف است.

۸ - مواردی که عرصه مورد تقاضا، متعلق به دولت یا شهرداری است.

۹ - رسیدگی به تقاضای اتباع بیگانه.

به‌طور کلی حسب بند پنجم از ماده ۱۴۷ اصلاحی قانون ثبت، چنانچه بین اشخاص در تصرف اختلاف باشد یا اعتراض برسد و یا اتخاذ تصمیم برای رئیس ثبت مقدور نباشد، هم‌چنین در صورت عدم امکان ثبت توافق به تشخیص رئیس ثبت در موارد اعلام توافق، پرونده مطروحه جهت رسیدگی به هیئت‌حل اختلاف، ارجاع می‌گردد.

۱. حاتمی، علی اصغر؛ بهشتی، جواد؛ کرمی، حبیب‌اله، شرحی بر مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی قانون ثبت مصوب ۱۳۷۰/۶/۲۱، مجله کانون وکلا، شماره ۹ - ۸، تهران ۷۴ - ۱۳۷۳، ص. ۱۹۵.

اما مسأله دیگر، در خصوص صلاحیت، راجع به صلاحیت محلی هیئت‌ها است. بدین توضیح که مطابق قانون، هیئت‌های حل اختلاف در هر یک از حوزه‌های ثبتی تشکیل می‌شوند، بنابراین هیئت‌های مزبور فقط نسبت به پرونده‌هایی که در همان حوزه تشکیل شده است، صلاحیت رسیدگی دارند و چنان که قبلاً توضیح داده شد، اگر در خلال رسیدگی محرز گردد که تقاضا جزو واحد ثبتی دیگری است، تقاضای واصله به واحد ثبتی مربوطه ارسال می‌گردد که حسب مورد در ردیف هم‌عرض مورد تقاضا، رسیدگی شود.

بند سوم: نحوه صدور، ابلاغ و اجرای رأی هیئت‌حل اختلاف

به موجب تبصره یک ماده ۱۴۸ اصلاحی قانون ثبت، هیئت‌ها مکلف شده‌اند که حداکثر ظرف ۳ سال از تاریخ ارجاع، رأی خود را صادر نمایند که در عمل نیز هیئت‌های موصوف، پس از وصول تقاضانامه و ثبت در دفاتر مخصوصه و انجام مراحل رسیدگی، مبادرت به صدور رأی می‌نمایند. در خصوص حد نصاب لازم جهت اتخاذ تصمیم در هیئت‌ها نیز ماده ۱۷ آیین‌نامه اجرایی (مصوب ۸۱/۸/۲۲) مقرر می‌دارد که: آراء صادره از هیئت با دو رأی موافق معتبر و لازم‌الاجرا است که رأی صادره باید در دفتر آراء ثبت گردد. و نکته قابل توجه این است که حسب ماده ۱۹ آیین‌نامه اجرایی، اگر رأی صادره به اتفاق آراء نباشد، دبیر هیئت باید نظر اقلیت را نیز به‌طور مشروح در دفتر آراء، ذیل رأی اکثریت ثبت نماید. پس از انجام این امور، رأی صادره توسط دبیر هیئت به واحد ثبتی ارسال و سوابق امر نیز در دبیرخانه هیئت ضبط می‌گردد.

ضمناً به موجب بند نهم از بخشنامه شماره ۱/۴۱/۱۵۷۹۱ تاریخ ۷۸/۹/۲۳ سازمان ثبت اسناد و املاک کشور واحدهای ثبتی مکلف شده‌اند که آمار ماهانه مبنی بر این که هر یک از هیئت‌ها به چند پرونده در آن ماه رسیدگی کرده‌اند و تعداد آراء مثبت و منفی و تعداد قرارهای صادره و این که چه تعداد از پرونده‌ها منجر به صدور سند مالکیت گردیده و چه تعداد، قرار مبنی بر بایگانی شدن پرونده صادر شده را تهیه و از طریق ثبت استان به دفتر بودجه و برنامه‌ریزی ارسال نمایند.

اما در پاسخ به این سؤال که اگر سهو قلم یا اشتباه در آراء صادره رخ داد، تکلیف چیست؟ باید به ماده ۷۰ آیین‌نامه اجرایی اشاره نمود که مقرر می‌دارد؛ در صورتی که معلوم شود در آراء هیئت‌های سابق یا فعلی مطالبی سهواً از قلم افتاده و یا اشتباه رخ داده و یا در

مبانی و مستند رأی اشتباهی پیش آمده باشد، چنانچه رأی اجرا نشده باشد، هیئت پس از بررسی، رأی اصلاحی صادر می‌نماید. در این صورت، دبیر هیئت مکلف است، مفاد رأی اصلاحی را نیز در دفتر آراء ثبت نموده و شماره و تاریخ آن را در دفتر ثبت آراء، در ستون ملاحظات رأی قبلی قید نماید و به امضای هیئت برساند و به واحدهای ثبتی ابلاغ کند. و در صورتی که رأی به مرحله اجرایی درآمده باشد، مراتب اشتباه توسط ثبت محل جهت طرح در هیئت نظارت، به ثبت استان گزارش می‌گردد. هیئت نظارت در صورت لزوم با جلب نظر هیئت حل اختلاف، اتخاذ تصمیم می‌نماید.

مرحله بعد از صدور رأی، ابلاغ آن به طرفین می‌باشد که به موجب ماده ۱۴۸ اصلاحی قانون ثبت، رأی صادره به وسیله ثبت محل به طرفین ابلاغ می‌شود که ممکن است یکی از دو حالت ذیل حادث شود:

حالت اول، وصول اعتراض ظرف مهلت بیست روز از تاریخ ابلاغ رأی می‌باشد که در این صورت، حسب قسمت اخیر ماده فوق‌الذکر و نیز رأی وحدت رویه شماره ۶۲۳ تاریخ ۷۷/۱/۱۸ هیئت عمومی دیوان عالی کشور، معترض به دادگاه عمومی هدایت می‌شود. رسیدگی به این اعتراضات نیز در دادگاه، خارج از نوبت، خواهد بود. لازم به ذکر است که مطابق نظریه شماره ۷/۲۹۶۹ به تاریخ ۷۵/۶/۲۴ اداره حقوقی قوه قضائیه این گونه دعاوی باید به طرفیت کسی اقامه شود که رأی هیئت حل اختلاف به سود او صادر شده است. و دیگر این که به موجب نظریه شماره ۷/۵۷۸۳۰ به تاریخ ۷۵/۸/۱۶ اداره حقوقی رسیدگی به این اعتراضات در دادگاه تابع قانون آیین دادرسی مدنی است و معترض باید اعتراض خود را به موجب دادخواست به دادگاه تسلیم نماید.

حالت دوم، وصول اعتراض ظرف مهلت بیست روز از تاریخ ابلاغ رأی به طرفین می‌باشد که در این صورت، ادارات ثبت مکلف به اجرای آن هستند.

تبصره ۴ الحاقی به ماده ۳۴ آیین نامه اجرائی (مصوب ۱۳۸۱/۸/۲۲) نیز مشعر بر این امر است که آراء صادره از هیئت‌های حل اختلاف، لازم‌الاجرا بوده و واحدهای ثبتی مکلف به اجرای آن هستند.

حتی در مورد اراضی مربوط به دولت یا شهرداری، ماده ۳۵ آیین نامه مقرر می‌دارد؛ در مواردی که هیئت، رأی به انتقال ملک دولت یا شهرداری به اشخاص صادر نموده است،

رای صادره توسط هیئت مزبور به مرجع ذی ربط ابلاغ می‌شود که نهایتاً ظرف بیست روز پس از ابلاغ رای، نماینده خود را جهت امضای سند به دفترخانه‌ای که از طرف واحد ثبتی معین می‌شود، اعزام دارد. ولی چنانچه در مهلت مقرر، نماینده مرجع ذی ربط مراجعه ننمود، نماینده ثبت اسناد و املاک محل جهت امضای سند انتقال به دفترخانه اعزام می‌گردد که از این امر نیز به خوبی می‌توان، لازم‌الاجرا بودن آراء هیئت‌های یاد شده را استنباط نمود. درخصوص مفهوم اجرایی آراء هیئت‌ها، می‌توان به تبصره ۱۳ الحاقی به ماده ۲۰ آیین‌نامه اجرایی (مصوب ۸۱/۸/۲۲) اشاره نمود که مقرر می‌دارد:

«منظور از اجرای آراء هیئت‌های حل اختلاف حسب مورد عبارت است از:

- ۱ - قبول درخواست ثبت و تنظیم اظهارنامه ثبتی
 - ۲ - انجام عملیات تحدید حدود به نام متصرف
 - ۳ - صدور سند مالکیت و ثبت ملک در دفتر املاک به نام متصرف
 - ۴ - تنظیم سند انتقال در دفاتر اسناد رسمی برای اراضی دولت و شهرداری‌ها.»
- به‌طور کلی می‌توان در توضیح رای اجرا شده و اجرانشده، چنین گفت:

«نظر به این که رئیس ثبت یا هیئت حل اختلاف حسب بندهای یک تا شش ماده یک تبصره ۲ ماده ۱۴۸ قانون اصلاح مواد یک، ۲ و ۳ قانون حذف و اصلاح موادی از قانون ثبت، رای به صدور سند مالکیت می‌دهند، طبیعی است که با صدور سند مالکیت، رای مربوطه اجرا شده تلقی و فراز ۳ ماده ۱۴۸ که مشعر به رای هیئت بر انتقال است با تنظیم سند انتقال رای صادره اجرا شده محسوب است و لذا آرای که منتج به نتیجه‌های مذکور نشده‌اند، آراء اجرا نشده‌اند و اقدامات انجام شده در رابطه با آن‌ها مثل آگهی و غیره از تشریفات رای می‌باشند.»^۱

مبحث چهارم: موارد و نحوه رسیدگی مراجع

به موجب ماده ۱۴۷ اصلاحی قانون ثبت، برای تعیین وضع ثبتی اعیان املاکی که اشخاص تا تاریخ ۷۰/۱/۱ روی زمین‌هایی ایجاد نموده‌اند که واسطه موانع قانونی، تنظیم سند رسمی برای آن‌ها میسر نبوده است و هم‌چنین تعیین وضع ثبتی اراضی کشاورزی و نسق‌های زراعی و باغات اعم از شهری و غیرشهری و اراضی خارج از محدوده شهر و

۱. حقیقت، علی، ثبت املاک در ایران، تهران، کتابخانه گنج دانش، ج. اول، ۱۳۷۹، ص. ۱۵۵.

حریم آن که مورد بهره‌برداری متصرفین است و اشخاص تا تاریخ فوق خریداری کرده‌اند و به دلیل موانع قانونی، تنظیم یا صدور سند مالکیت برای آنها میسر نبوده است، در هفت بند تعیین تکلیف شده است که قبل از تبیین و تحلیل موارد مطروحه بر این ماده، به ذکر چند نکته می‌پردازیم.

به‌طور کلی، ماده مذکور مشتمل بر دو فراز است؛

فراز اول، مربوط می‌شود به اعیانی‌های احداثی که البته اعتبار قانونی آن‌ها منوط است به این که، تا تاریخ ۱۳۷۰/۱/۱ احداث گردیده است. لازم به ذکر است که منظور از اعیان حسب بند چهارم از بخشنامه شماره ۱۷۴۳۱۷/۴۱/۱ تاریخ ۷۸/۱۲/۱۲ سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، مستحدثاتی از قبیل بنا، اشجار، استخر، تأسیسات صنعتی، کشاورزی، فرهنگی، ورزشی و نیز چهاردیواری متناسبی است که تا تاریخ ۷۰/۱/۱ توسط متقاضی ایجاد شده باشد.

در فرهنگ کتبی نیز در مقابل کلمه «اعیان» آمده است؛ «اعیان، عبارت از هر شیء مادی است که ملصق به غیرمنقول، مخصوصاً زمین باشد. اعیان جمع عین است. خانه، دکان، اشجار و حتی مجرای قنات مشمول تعریف اعیان است.»^۱

فراز دوم، مربوط می‌شود به اراضی کشاورزی و باغات و نیز اراضی خارج از محدوده شهرها و حریم آن، که البته این املاک نیز در صورتی از طریق این ماده قابل اقدام، جهت اخذ سند رسمی هستند که تا تاریخ ۱۳۷۰/۱/۱ متقاضی آن را خریداری نموده و در آن متصرف و بهره‌برداری قبل از آن تاریخ دارند. چنانچه می‌بینیم در این مورد، قیدی از مساحت عرصه مورد تقاضا نشده است و فقط چند مورد از آن‌ها دارای ضوابط خاص متراژ هستند که در جای خود، آن‌ها را توضیح خواهیم داد.

نکته دیگر، در خصوص وضعیت املاک مورد رسیدگی است. بدین شرح که املاک مورد رسیدگی مراجع، ممکن است فاقد سابقه ثبتی باشند و یا ثبت آن پذیرفته شده و در جریان ثبت باشند که نسبت به هر یک از موارد فوق‌الذکر به شرح ذیل اقدام می‌گردد؛

۱ - مطابق تبصره ۴ ماده ۱۴۸ اصلاحی قانون ثبت، چنانچه ملک سابقه ثبت ندارد و متقاضی به‌عنوان مالک متصرف است و هیئت بایستی به موضوع رسیدگی و نظر خود را

۱. اسکافی، نادر، فرهنگ ثبتی، تهران، نشر گستر، چ. سوم، ۱۳۸۶، ص. ۳۶.

جهت تنظیم اظهارنامه، به واحد ثبتی ابلاغ کند؛ ثبت باید پس از تنظیم اظهارنامه، مراتب را ضمن اولین آگهی نوبتی موضوع ماده ۵۹ آیین نامه قانون ثبت به اطلاع عموم برساند. و تحدید حدود این گونه املاک با درخواست متقاضی به صورت تحدید حدود اختصاصی انجام می گیرد.

۲ - حسب تبصره ۵ ماده ۱۴۸ اصلاحی قانون ثبت، هرگاه ملک در جریان ثبت باشد و سابقه تحدید حدود نداشته باشد، واحد ثبتی طبق قسمت اخیر تبصره ۴ اقدام نموده و به صورت تحدید حدود اختصاصی و البته با تقاضای متقاضی، این گونه املاک را تحدید حدود می نماید.

۳ - مطابق تبصره ۶ ماده ۱۴۸ اصلاحی، در صورتی که ملک قبلاً ثبت دفتر املاک شده و طبق مقررات این قانون با رأی هیئت، می بایست سند مالکیت به نام متصرف، صادر گردد، مراتب در ملاحظات دفتر املاک قید و در دفتر املاک جاری به نام متصرف حسب مورد ثبت خواهد شد.

مطلب آخرین در این خصوص، این که به طور کلی متقاضیانی که جهت اخذ سند رسمی از طریق مواد مخصوصه مورد بحث اقدام می نمایند، از لحاظ ارائه یا عدم ارائه سند عادی به عنوان دلیل مثبت ادعای خود به دو دسته اند که ذیلاً به شرح درباره آنها خواهیم پرداخت؛

۱ - حسب بند ششم از ماده ۱۴۷ اصلاحی، دسته اول متقاضیانی هستند که مدعی خرید مورد تصرف می باشند و سند عادی نیز دال بر اثبات ادعای خود ارائه می دهند.

حال در این گونه موارد که متقاضی با دردست داشتن سند عادی تقاضای صدور سند رسمی دارد، هیئت حل اختلاف به موضوع رسیدگی نموده و پس از احراز تصرف مالکانه متقاضی، مراتب را به اداره ثبت اعلام می نماید، تا در دو نوبت به فاصله پانزده روز به نحو مقتضی آگهی نماید. در صورتی که ظرف دو ماه از تاریخ انتشار اولین آگهی، اعتراض واصل شود، معترض به دادگاه هدایت می شود و اقدامات ثبت به ارائه حکم قطعی دادگاه خواهد بود. ولی چنانچه اعتراض نرسد، اداره ثبت طبق مقررات، سند مالکیت را صادر می نماید که البته صدور سند مالکیت جدید مانع از مراجعه متضرر به دادگاه نخواهد بود. در این بند، عدم حضور مالک عرصه مانع رسیدگی و اتخاذ تصمیم نیست و جهت اطلاع،

موضوع آگهی می‌شود تا اگر مالک اعتراض دارد، عنوان نماید.

۲ - دسته دوم که بند چهار از ماده ۱۴۷ اصلاحی قانون ثبت، تکلیف آن‌ها را مشخص نموده است، متقاضیانی هستند که مورد تقاضای خود را در تصرف دارند ولی نمی‌توانند سند عادی مالکیت خود را ارائه نمایند.

به عبارت دیگر، متصرف اعلام می‌نماید که مورد تصرف را با سند عادی خریداری نموده ولی نمی‌تواند سند عادی خرید خود را ارائه کند که در این‌گونه موارد هیئت‌حل اختلاف به موضوع رسیدگی نموده و در صورتی که توافق طرفین را احراز نماید و مدعی بلامعارض باشد، مراتب را برای صدور سند مالکیت به اداره ثبت محل اعلام می‌نماید.

«توضیح این که وقتی سند انتقال عادی در دسترس نباشد، توافق مالک و متصرف لزوماً با حضور آن‌ها در اداره ثبت یا جلسه هیئت احراز می‌شود. این توافق یا در دفتر ثبت، ثبت می‌شود یا در صورت مجلس تنظیمی در هیئت‌حل اختلاف.»^۱

به‌طور کلی طبق بند ۲۵ از دستورالعمل شماره ۱/۴۱/۱۵۷۹۱ تاریخ ۱۳۷۸/۹/۲۳ سازمان ثبت، در صورتی که متصرف نتواند سند عادی از مالکین اصلی ارائه نماید و برای هیئت‌حل اختلاف نیز توافق طرفین احراز نگردد، هیئت‌ها باید رأی منفی مورد تقاضا را صادر نماید.

ذیلاً در شش گفتار جداگانه به تشریح موارد و نحوه رسیدگی مراجع می‌پردازیم؛

گفتار اول: توافق بین مالک و متصرف

حسب بند یک از ماده ۱۴۷ اصلاحی قانون ثبت، در صورتی که بین متصرف و مالک توافق بوده و پس از احراز تصرف بلامنازع متصرف توسط کارشناس منتخب اداره ثبت و نداشتن معترض، رئیس ثبت دستور ارائه عملیات ثبتی را به نام متصرف به‌منظور صدور سند مالکیت خواهد داد.

در توضیح این بند می‌توان به ماده ۱۲ آیین‌نامه اجرایی (اصلاحی ۸۱/۸/۲۳) اشاره نمود که مقرر داشته؛ در صورتی که متصرف و مالک با تقدیم تقاضانامه به واحد ثبتی مربوطه، توافق خود را مبنی بر انتقال و احداث اعیانی کتباً اعلام نمایند، رئیس ثبت محل موضوع را

۱. حقیقت، همان، ص. ۱۴۷.

جهت انجام امر کارشناسی به کارشناس ارجاع می‌نماید که کارشناس مربوطه موظف است؛ ظرف مهلت بیست روز محل را معاینه و پس از تعیین متصرفات فعلی متصرف و وضعیت ثبتی ملک، مراتب را صورت‌جلسه و به امضای حاضرین برساند و سپس نقشه ترسیمی و صورت‌جلسه تنظیمی را به مرجع رسیدگی‌کننده، تسلیم نماید. پس از انجام مراتب کارشناسی، اگر کارشناس مربوطه تصرف بلامنازع متصرف و مالکیت انتقال‌دهنده را احراز نماید، مراتب را به رئیس ثبت اعلام، تا رئیس ثبت پس از بررسی موضوع و احراز هویت طرفین و نیز عدم وصول اعتراض، مراتب را با قید میزان و نوع تصرف در دفتر ثبت توافق، به امضای طرفین برساند.

ضمناً به موجب تبصره ۲ ماده ۱۳ آیین‌نامه اجرایی (الحاقی ۷۴/۱۲/۲۶) در صورتی که تعداد متصرفین در یک پلاک ثبتی بیش از ۲۰ نفر باشند، با اعلام توافق از ناحیه طرفین و ارائه اسناد و مدارک نقشه ملک از ناحیه مالکین، رئیس ثبت محل پس از احراز هویت طرفین و مالکیت مالکین، توافق حاصله را در دفتر ثبت توافق قید می‌نماید و در این صورت، نیازی به رعایت ماده ۳۰ آیین‌نامه نمی‌باشد.

نکته مهم این که هرگاه پس از ثبت و امضای دفتر ثبت توافق، یکی از طرفین یا قائم مقام آن‌ها منکر انجام توافق ثبت‌شده گردند و یا اختلافی بین آنان حادث شود، مطابق تبصره ۲ ماده ۱۲ آیین‌نامه (اصلاحی ۸۱/۱/۲۲) اقدامات بعدی ثبت، ادامه خواهد یافت. ولی معترض می‌تواند به دادگاه صالحه مراجعه نماید.

گفتار دوم: انتقال به نحو مشاع و تصرف به صورت مفروز

هرگاه انتقال به نحو مشاع و تصرف به صورت مفروز باشد، ممکن است یکی از حالت‌های ذیل حادث گردد که حسب مورد، مطابق قانون و آیین‌نامه اجرایی عمل خواهد شد؛

۱ - هرگاه به موجب سند عادی، انتقال به نحو مشاع صورت گرفته باشد ولی خریدار مدعی تصرف مفروزی در ملک باشد و بین مالک مشاعی و متصرف توافق حاصل شده باشد، یعنی مالک مشاعی ادعای مدعی را مبنی بر خرید و مفروز بودن مورد خرید، به صورت کتبی تأیید نماید، مطابق بند ۲ ماده ۱۴۷ اصلاحی قانون ثبت و نیز بند یک ماده ۳۳ آیین‌نامه (مصوب ۸۱/۱/۲۲)، رئیس ثبت، پس از ارجاع امر به کارشناس و وصول گزارش

کارشناسی و تهیه نقشه کلی ثبت و انعکاس قطعه موردتصرف در آن و نیز احراز معامله و تصرف بلامنازع متقاضی، مشروط به این که مقدار تصرف از سهم فروشنده در کل ملک بیشتر نباشد، دستور تعیین حدود و حقوق ارتفاقی موردتقاضا و باقیمانده را به منظور صدور سند مالکیت مفروزی خواهد داد و الا عملیات ثبتی به صورت مشاع ادامه می‌یابد. به عبارت دیگر، هرگاه انتقال اعم از رسمی یا عادی به نحو مشاع و تصرف به صورت مفروز باشد، رئیس ثبت با رعایت شرایط ذیل به موضوع رسیدگی نموده و به شرح فوق دستور صدور سند مالکیت مفروزی را صادر می‌نماید.

« اول - وجود توافق بین متصرف و مالک مشاعی

دوم - موافقت سایر مالکین مشاعی با تصرفات مفروزی یا تأیید آنها

سوم - احراز تصرف بلامنازع

چهارم - مقدار تصرف متقاضی از سهم فروشنده در کل ملک بیشتر نباشد. این موضوع باید از طریق کارشناسی و تهیه نقشه کلی ملک و انعکاس قطعه موردتصرف در آن احراز شود.

پنجم - عدم وصول اعتراض به تصرفات افزای متقاضی.^۱

۲ - در صورتی که انتقال به نحو مشاع و تصرف به صورت مفروز باشد و مستند متقاضی، سند رسمی باشد، به نحو فوق عمل می‌شود. با این تفاوت که چون سند خریداری، سند رسمی است، نیازی به احراز وقوع معامله نمی‌باشد که بند دوم از ماده ۳۳ آیین‌نامه اجرایی (مصوب ۸۱/۸/۲۲) نیز مؤید این معنا است.

۳ - به موجب قسمت اخیر بند ۲ ماده ۱۴۷ اصلاحی قانون ثبت و نیز بند سوم از ماده ۳۳ آیین‌نامه اجرایی (مصوب ۸۱/۸/۲۲)، در صورت عدم دسترسی به مالکین مشاعی و یا وصول اعتراض و هم‌چنین در صورتی که مقدار تصرف متقاضی از سهم فروشنده در کل ملک بیشتر باشد و یا مالکین مشاعی با تصرفات مفروزی متقاضی، موافقت نداشته باشند، رئیس ثبت پرونده را جهت اتخاذ تصمیم به هیئت حل اختلاف ارجاع می‌نماید و هیئت حل اختلاف مطابق ماده ۳۴ آیین‌نامه اجرایی (مصوب ۸۱/۸/۲۲) عمل می‌نماید. به این صورت که پس از ارجاع امر کارشناس، در صورتی که نظریه کارشناس حکایت از

تصرفات بلامنازع و بلامعارض متصرف داشته باشد و معتمدین محلی و شهود، مراتب را گواهی نموده باشند، هیئت تصمیم لازم را حسب مورد، در خصوص قبول تقاضا یا ادامه عملیات ثبتی یا صدور سند مالکیت اتخاذ می‌نماید و تصمیم خود را به واحد ثبتی ابلاغ می‌نماید، تا واحد ثبتی براساس بند ۶ ماده یک اقدام نماید. و بنابراین واحد ثبتی مراتب را در دو نوبت به فاصله ۱۵ روز در روزنامه ناشر آگهی‌های ثبتی آگهی نماید که چنانچه ظرف دو ماه از تاریخ نشر اولین آگهی، اعتراض واصل شود، اداره ثبت باید به معترضین اعلام نماید که ظرف یک ماه از تاریخ اعتراض، مبادرت به تقدیم دادخواست به مراجع صالح قضایی نماید و گواهی تقدیم دادخواست را اخذ و به اداره ثبت تسلیم نماید. در این صورت اقدامات ثبت موقوف به ارائه حکم قطعی دادگاه خواهد بود، ولی چنانچه اعتراض واصل نشود، اداره ثبت طبق مقررات، سند مالکیت صادر می‌نماید. به هر حال، صدور سند مالکیت مانع مراجعه متضرر به دادگاه نخواهد بود.

هرگاه معترض نشانی خود را قید نکرده باشد و یا ظرف مهلت مقرر گواهی تقدیم دادخواست را به اداره ثبت تسلیم نکند و ذی‌نفع گواهی عدم تقدیم دادخواست را از مراجع صالح اخذ و تقدیم نماید، اداره ثبت، پس از پایان مدت واخواهی براساس رأی هیئت حل اختلاف عملیات ثبتی را ادامه خواهد داد.

ایرادی که به ماده ۳۴ آیین‌نامه وارد است، این که، مشخص نشده که اگر ذی‌نفع از انجام مراتب فوق استنکاف نمود، تکلیف چیست؟ به عبارت دیگر مشخص نشده که اگر معترض گواهی تقدیم دادخواست خود را به اداره ثبت تسلیم نکرد و ذی‌نفع هم گواهی عدم تقدیم دادخواست معترض را به اداره ثبت تقدیم نمود، در این صورت اداره ثبت به چه نحو عمل می‌نماید.

شایان گفتن است که به موجب تبصره ۳ الحاقی به ماده ۳۴ آیین‌نامه (مصوب ۸۱/۸/۲۳) اگر اعتراض به مراتب فوق، خارج از موعده قانونی به عمل آمده باشد، مانع ادامه عملیات ثبتی و صدور سند مالکیت نخواهد بود.

گفتار سوم: مالک عرصه و اعیان از هم جداست و مورد معامله، اعیان املاک است (مانند

مازندران)

حسب بند سوم از ماده ۱۴۷ اصلاحی قانون ثبت و نیز ماده ۲۶ آیین‌نامه اجرایی (مصوب

۸۱/۸/۲۲ در مناطقی نظیر مازندران که مطابق سوابق ثبتی، غالباً مالک عرصه و اعیان از هم جداست، مورد معامله اکثراً اعیان ملک می‌باشد و آخرین منتقل‌الیه، متقاضی سند مالکیت است. هیئت حل اختلاف به این‌گونه تقاضاها رسیدگی می‌نماید که هیئت پس از احراز واقع (یعنی احراز این امر که مالک عرصه و اعیان از هم جدا می‌باشند و مورد معامله اعیان ملک است) و نیز اعلام توافق متقاضی و مالک عرصه و اعیان، پرونده را به رئیس ثبت ارجاع می‌نماید که مطابق بند یک ماده ۱۴۷ عمل نماید و در غیر این صورت، پس از جلب نظر کارشناس، دستور ادامه عملیات ثبتی را صادر و با حفظ حقوق مالک عرصه رأی بر صدور سند مالکیت اعیان، طبق عرف محل، خواهد داد.

یعنی مطابق تبصره ماده ۲۶ آیین‌نامه اجرایی (مصوب ۸۱/۸/۲۲) اگر براساس عرف محل، حقوقی برای صاحب اعیان در نظر گرفته شده باشد، با مستفاد از عرف محل، هیئت رسیدگی نموده و حسب مورد تصمیم لازم را اتخاذ می‌نماید. به عبارت ساده‌تر، در مورد این قبیل مناطق هیئت با رعایت شرایط زیر:

الف - احراز واقع

ب - احراز توافق طرفین (متقاضی، مالکین عرصه و اعیان سابق)

ج - احراز تصرف بلامنازع توسط کارشناس

د - نداشتن معترض،

طبق بند "الف" ماده ۱۴۷ عمل می‌کند. یعنی مراتب به رئیس ثبت ارجاع می‌شود تا دستور ادامه عملیات ثبتی را به نام متصرف به منظور صدور سند مالکیت صادر نماید. ولی هرگاه بین طرفین توافق نباشد، هیئت پس از جلب نظر کارشناس با توجه به ماده ۱۳ آیین‌نامه با احراز موضوع، رأی بر صدور سند مالکیت اعیان طبق عرف محل و با حفظ حقوق مالک عرصه خواهد داد.

گفتار چهارم: اعیان احداثی در اراضی موقوفه

یکی از موضوعاتی که رسیدگی آن در صلاحیت هیئت حل اختلاف قرار دارد، رسیدگی به تقاضاهای مربوط به اعیانی‌هایی است که در اراضی موقوفه احداث گردیده‌اند که در این قسمت با اشاره به تبصره ۲ ماده ۱۴۸ اصلاحی و نیز ماده ۲۵ آیین‌نامه اجرایی، به توضیح

تقاضاهای واصله در این باب خواهیم پرداخت.

حسب مواد فوق‌الاشاره هرگاه هیئت حل اختلاف تشخیص دهد که اعیان موردتقاضا کلاً یا جزئاً در اراضی موقوفه احداث شده است، از متولی منصوص با اطلاع اداره اوقاف محل دعوت می‌نماید تا در جلسه رسیدگی شرکت و یا نظر خود را بیست روز از تاریخ ابلاغ، ارسال نماید، تا هیئت با رعایت مفاد وقف‌نامه و مصلحت موقوفه‌علیهم و رعایت جمیع جهات، نسبت به رسیدگی اقدام نماید. ولی در صورتی که ملک موقوفه فاقد متولی باشد، هیئت با موافقت اداره اوقاف و رعایت موارد لازم، نسبت به تعیین اجرت زمین اقدامی و در رأی صادره تکلیف اداره ثبت را نسبت به مورد، برای صدور سند مالکیت کل یا جزء اعیان با قید اجرت زمین معین خواهد نمود.

هرگاه هیئت جهت اتخاذ تصمیم به جلب نظر کارشناس نیاز داشته باشد، حسب تبصره یک ماده فوق‌الاشاره با موافقت متولی منصوص و اطلاع اداره اوقاف، کارشناس مرضی‌الطرفین انتخاب می‌شود که کارشناس منتخب، باید با رعایت ماده ۱۳ آیین‌نامه و مفاد وقف‌نامه و در نظر گرفتن مصلحت موقوفه‌علیهم و این که اعیان احداثی به قصد واقف نزدیک است، نسبت به تعیین مساحت عرصه و ارزش اعیان و اجرت زمین مبادرت نماید.

در صورتی که موردتصرف قسمتی در اراضی موقوفه و قسمتی در اراضی مربوط به دولت یا شهرداری یا حتی قسمتی از آن در اراضی مربوط به اشخاص ایجاد شده باشد، نسبت به هر قسمت، حسب مورد مطابق قوانین مربوطه اقدام و تعیین تکلیف خواهد شد.

گفتار پنجم: اعیانی احداثی در اراضی دولت و شهرداری

هرگاه اعیان و مستحقات موردتقاضا، در اراضی متعلق به دولت یا شهرداری‌ها ایجاد شده باشد، هیئت پس از رسیدگی، در صورت لزوم نسبت به انتخاب کارشناس اقدام می‌نماید که کارشناس منتخب باید مطابق ماده ۱۳ آیین‌نامه عمل نماید و نظر خود را ظرف مهلت بیست روز تقدیم هیئت نماید. پس از وصول نظریه کارشناس، دبیر هیئت مطابق ماده ۲۷ آیین‌نامه (مصوب ۸۱/۸/۲۲) باید مراتب را با ذکر این که متقاضی، مدعی است که فاقد واحد مسکونی یا زمین متناسب با کاربری مسکونی قابل ساختمان می‌باشد، حداقل بیست روز قبل از جلسه رسیدگی به مراجع مربوطه ابلاغ نماید تا آن‌ها نسبت به

معرفی نماینده خود، جهت شرکت در جلسه و با ابراز نظریه اقدام نمایند. ولی عدم حضور نماینده و یا نرسیدن نظریه در مهلت تعیین شده، مانع رسیدگی نخواهد بود.^۱

تقویم بهای کارشناسی روز و تعیین زمان ساخت بنا به عهده کارشناس واجد شرایط می باشد. ضمناً اگر هر یک از طرفین ظرف یک هفته کتباً به نظریه کارشناس اعتراض نمایند، هیئت حل اختلاف به تقاضای معترض، گروهی مرکب از سه کارشناس واجد شرایط را جهت بررسی موضوع انتخاب می نماید و نظر اکثریت این گروه قطعی است.

پرداخت هزینه کارشناسی در مرحله نخست به عهده متصرف و هزینه گروه کارشناسی به عهده معترض می باشد و نکته قابل توجه این است که اگر از تاریخ ارجاع امر به کارشناس تا تاریخ واریز بهای تعیین شده توسط متقاضی بیش از یک سال بگذرد، کارشناسی تجدید می شود.

به موجب ماده ۵ آیین نامه اجرایی تبصره ۳ ماده ۲ قانون اصلاح مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی قانون ثبت مصوب ۷۸/۷/۲۵ هیئت وزیران؛ «در مواردی که دستگاه صاحب زمین با انتقال زمین موافقت نمی نماید مکلف است علت را مستدل به هیئت رسیدگی کننده اعلام نماید».

در این زمینه باید به اصلاحی سال ۱۳۷۰ نیز توجه نمود که مطابق آن دولت یا شهرداری مکلف به فروش بودند و جلب موافقت آنها لازم نبود. به عبارت دیگر، «طبق اصلاحیه ۱۳۷۰ دولت یا شهرداری در موارد مشمول ماده ۱۴۷ مکلف به فروش ملک به قیمت های مذکور در بند ۲ می باشند، اعم از این که حفظ ملک برای دولت یا شهرداری ضروری باشد یا نباشد».^۲

به هر حال، پس از این که هیئت رأی بر انتقال ملک دولت یا شهرداری صادر نمود، رأی صادره به مرجع ذی ربط ابلاغ می شود تا مرجع مربوطه حداکثر ظرف بیست روز پس از ابلاغ رأی، نماینده خود را جهت امضای سند انتقال، به دفترخانه ای که واحد ثبتی معین می نماید، اعزام کند که چنانچه ظرف مهلت مقرر، نماینده مرجع دولتی یا شهرداری مراجعه

۱. لازم به ذکر است در ماده ۲۷ آیین نامه اجرایی مصوب (۷۰/۶/۲۱) کلمه «همسرش» نیز قید شده بود و این امر بدین معنا بود که متقاضی باید اذعان می نمود که خود و همسرش فاقد واحد مسکونی دیگری هستند، مراتب مطابق قانون انجام شود. اما به موجب رأی هیئت عمومی دیوان عدالت اداری تاریخ ۷۲/۱/۳۱ کلمه «همسرش» از متن ماده مرقوم حذف شده است.

۲. حقیقت، همان، ص. ۱۵۱.

نمایند، نماینده ثبت اسناد و املاک محل، جهت امضای سند انتقال به دفترخانه اعزام می‌شود.

ضمناً حسب تبصره ۴ ماده فوق‌الذکر؛ «چنانچه ثمن معامله از طرف متقاضی طبق رأی هیئت در موعد مقرر قانونی پرداخت نشود و به هر دلیل صدور سند مالکیت به تأخیر افتد و در این خلال، بهای ملک مورد رأی تغییر یابد، موجب تعهد جدید متقاضی یا بازپرداخت وجه از طرف دولت نخواهد بود».

مبحث پنجم: بررسی معایب و مزایای مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی قانون ثبت برای شهرداری‌ها
 مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی قانون ثبت در عمل مشکلاتی را برای شهرداری‌ها ایجاد نموده‌اند. به عبارت دیگر، این مواد برای شهرداری‌ها بیشتر مشکل‌آفرین بوده‌اند تا مفید. زیرا در حقیقت، این مواد موجب از بین بردن ضوابط شهرداری و پایمال شدن حقوق قانونی‌اش گردیده است که نتیجتاً، تلاش شهرداری‌ها، برای استیفای حقوق خود و نیز کوشش افرادی که سند مالکیت از طریق مواد مخصوصه (۱۴۷ و ۱۴۸) اخذ نموده‌اند، برای پاسخ گرفتن از شهرداری‌ها، منجر به درگیری بین آن‌ها گردیده است و ذیلاً پس از ذکر نظریه مشورتی شماره ۷/۷۷۱۴ تاریخ ۷۶/۱۱/۱۳ اداره حقوقی، به بیان مشکلاتی که مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی قانون ثبت برای شهرداری‌ها ایجاد نموده‌اند، خواهیم پرداخت.

نظریه فوق اشاره می‌دارد؛ «اجرای مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی قانون ثبت در تبدیل سند عادی به رسمی مانع اعمال مقررات ماده ۱۰۱ قانون شهرداری‌ها و همچنین مصوبه وصول عوارض تفکیک سال ۱۳۶۹ و تبصره ۴ ماده واحده قانون تعیین وضعیت املاک در طرح‌های دولتی و شهرداری‌ها (مصوب ۱۳۶۷) و رعایت ضوابط و مقررات تأمین فضاهای عمومی نیست. بدیهی است اجرای چنین مقرراتی که مسأله‌ای جانبی و متعلق به دستگاه‌های دیگر است، برای کمیسیون تصمیم‌گیرنده و صدور اسناد رسمی تکلیفی ایجاد نمی‌کند و این خود دستگاه‌های ذی‌نفع هستند که با اجرای قانون و مقررات لازم دستگاه متبوع خود، رأساً اقدام می‌نمایند و به هر تقدیر، انجام آن نمی‌تواند، مانعی برای کمیسیون صدور اسناد موضوع مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی قانون ثبت باشد.».

اینک به تفکیک، معایب و مشکلاتی را که مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی قانون ثبت در امور شهرداری‌ها ایجاد نموده‌اند، بررسی خواهیم نمود؛

۱ - با وجود تصویب ماده ۴ قانون اصلاح و حذف موادی از قانون ثبت اسناد و املاک

(مصوب ۶۵/۱/۳۱) که اظهار می‌دارد؛ « دادگاه‌ها و ادارات ثبت اسناد و املاک باید طبق نقشه تفکیکی که به تأیید شهرداری محل رسیده باشد، نسبت به افراز و تفکیک کلیه اراضی واقع در محدوده شهرها و حریم آن‌ها اقدام نمایند و شهرداری‌ها مکلف‌اند براساس ضوابط طرح جامع تفصیلی یا هادی و دیگر ضوابط مربوط به شهرسازی، نسبت به نقشه ارسالی از ناحیه دادگاه یا ثبت، ظرف دو ماه اظهار نظر و نظریه کتبی را ضمن اعاده نقشه به مرجع ارسال‌کننده اعلام دارند. در غیر این صورت، دادگاه‌ها و ادارات ثبت نسبت به افراز و تفکیک رأساً اقدام خواهند نمود.»

اما مشکل اول این است که به‌رغم تصویب ماده فوق‌الذکر، در عمل، هنگامی که افراد از طریق این مواد اقدام به اخذ سند مالکیت می‌نمایند، هیئت ذی‌ربط، ضوابط و مقررات شهرداری‌ها را در خصوص تفکیک، اصلاحی و عقب‌نشینی‌ها در نظر نمی‌گیرد و اداره ثبت مبادرت به صدور سند رسمی برای متقاضیان می‌نماید و در نتیجه این امر، چون ضوابط تفکیک رعایت نشده است، شهرداری‌ها در اجرای طرح‌های از قبل پیش‌بینی شده، خود دچار مشکل می‌شوند و ضوابط شهرسازی و شکل شهر به هم می‌ریزد. در حالی که اگر طبق روال عادی ثبتی، صدور سند انجام می‌گرفت، حسب ماده ۱۰۱ قانون شهرداری‌ها، ادارات ثبت و دادگاه‌ها در خصوص تفکیک اراضی محدوده شهر و حریم آن، مکلف به استعلام از شهرداری‌ها بودند و در نتیجه ضوابط مربوط به تفکیک رعایت می‌شد. زیرا چنانکه می‌دانیم ضوابط تفکیک و نیز حداقل مساحت تفکیکی، طبق طرح تفکیکی، برای هر شهر و حتی برای هر منطقه به‌طور جداگانه مشخص می‌گردد و شهرداری‌ها به اراضی‌ئی که با انجام عمل تفکیک، مساحت یا متراژ آن‌ها کمتر از حداقل مساحت تفکیکی طبق طرح تفصیلی آن منطقه خواهد شد، اجازه تفکیک نمی‌دهند.

حال، در مورد اسناد صادره از طریق مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی قانون ثبت، این که در خصوص ضوابط تفکیک از شهرداری استعلام نمی‌شود، در مواردی که مقررات مربوط به شهرداری رعایت نگردد، شهرداری در مقابل دارنده سند، پاسخگو نخواهد بود و در وضعیت موجود تنها راه حل، وضع ضوابط و مقررات داخلی در شهرداری‌ها است.

۲ - دومین مشکلی که مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی قانون ثبت برای شهرداری‌ها ایجاد نموده، نبود امکان اخذ عوارض تفکیک، بابت اراضی‌ئی است که اسناد آن‌ها از طریق مواد مذکور صادر گردیده‌اند.

عوارض تفکیک نیز به خاطر خدمات بیشتری است که شهرداری باید به آن منطقه بدهد، مثل؛ ساخت پارک، مدرسه، فضای سبز و غیره که محاسبه عوارض تفکیک اراضی

نیز به عهده ادارات شهرداری و منطقه می‌باشد که بایستی مبلغ تعیین شده را کتباً اعلام نمایند و اداره درآمد نیز موظف است که پس از وصول، مراتب را کتباً به اداره شهرداری منعکس نماید. (مستفاد از مصوبه شورای عالی شهرداری و معماری ایران، به شماره ۲۱۳۶۵/۲۱۸۷۶/۱/۱۱۲۶۲ تاریخ ۶۶/۵/۴)

حال، اگر فردی از طریق عادی مبادرت به تفکیک و اخذ سند مالکیت نماید، هنگام مراجعه به شهرداری و دریافت پاسخ استعلام باید عوارض مربوطه را پرداخت نماید و بدین ترتیب، شهرداری کلیه حقوق قانونی خود را استیفا می‌نماید. اما هنگامی که فرد از طریق مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی قانون ثبت، برای اخذ سند مالکیت اقدام می‌نماید و هیئت با احراز تصرف مفروزی متقاضی در قسمتی از ملک مشاعی، برای وی سند مالکیت صادر می‌کند. در اینجا عملاً تفکیک صورت گرفته و سند مالکیت صادر شده، بدون این که عوارض تفکیک که از جمله حقوق شهرداری است، پرداخت شود.

۳- یکی دیگر از معایب و مشکلاتی که این مواد برای شهرداری‌ها ایجاد نموده، این است که چنانچه اشاره نمودیم- مطابق تبصره ۴ ماده واحده قانون تعیین تکلیف وضعیت املاک واقع در طرح‌های دولتی و شهرداری‌ها مصوب ۶۷/۸/۲۹، مالکین بزرگ هنگام تفکیک اراضی خود و ورود به محدوده خدماتی باید تا ۲۰ درصد از اراضی خود را به شهرداری واگذار نمایند. ولی وقتی که افراد از طریق مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی قانون ثبت، سند مالکیت دریافت می‌کنند، این حق شهرداری را نمی‌پردازند و در نتیجه، موجب تضرر شهرداری می‌شوند.

وجود این گریزگاه از پرداخت عوارض مطروحه در تبصره فوق‌الذکر، موجب سوءاستفاده بعضی افراد سودجو گردیده است؛ به طوری که بعضی از مالکین بزرگ با اطلاع از این وضعیت و با وجود امکان اخذ سند از طریق عادی، مبادرت به تفکیک و اخذ سند از طریق مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی قانون ثبت می‌نمایند و بدین گونه حقوق قانونی شهرداری را در این مورد پایمال می‌نمایند.

۴- اما مشکل دیگر، ایجاد درگیری بین شهرداری و مردم است. زیرا از یک طرف، افراد از طریق مواد فوق‌الذکر اقدام نموده و موفق به اخذ سند رسمی گردیده‌اند و به همین دلیل هم به ماده ۲۲ قانون ثبت استناد نموده و خواستار پاسخگویی صحیح، در برخورد با اسناد

خود و نیز استیفای حقوق خود می‌باشند و از طرف دیگر، چون در راستای صدور این اسناد ضوابط شهرداری رعایت نگردیده، شهرداری خود را موظف به پاسخگویی نمی‌داند و همین امر موجب ایجاد دوگانگی بین دستگاه‌های دولتی و عمومی گردیده است. بنابراین در حال حاضر، در صورت تمدید از سوی مقنن، با اصلاح آن، ادارات ثبت را هنگام صدور سند مالکیت به ضوابط شهرداری‌ها توجه نمایند و از طرف دیگر، هنگامی که سند مالکیت صادر شد، باید برای همه دستگاه‌ها و ارگان‌های دولتی و عمومی محترم باشد و مطابق ماده ۲۲ ق.ث. برخورد شود تا بدین ترتیب، دارندگان این اسناد دچار سرگردانی و مشکلات نگردند.

مبحث ششم: باغات

یکی از مواردی که در ماده ۱۴۷ اصلاحی قانون ثبت به آن اشاره شده است، تعیین وضع ثبتی اراضی کشاورزی و نسق‌های زراعی و باغات اعم از شهری و غیرشهری است که اشخاص تا تاریخ ۷۰/۱/۱ خریداری نموده‌اند و واسطه موانع قانونی، تنظیم سند یا صدور سند مالکیت برای آن‌ها میسر نمی‌باشد. در این خصوص باید اذعان داشت یکی از معایب مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی قانون ثبت، از بین رفتن باغات بود.

در این قسمت، به چگونگی تغییر کاربری آن و ضوابط و مقررات تفکیک باغات می‌پردازیم و آثار مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی قانون ثبت را بر باغات بررسی می‌نماییم.

گفتار اول: تغییر کاربری باغ‌ها

به موجب ماده یک قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها خارج از محدوده قانونی شهرها و شهرک‌ها (مصوب ۱۳۷۴)، به منظور حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها و تداوم و بهره‌وری آن‌ها از تاریخ تصویب این قانون، تغییر کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها در خارج از محدوده قانونی شهرها و شهرک‌ها، جز در موارد ضروری ممنوع می‌باشد و حسب تبصره ۲ همین ماده، مرجع تشخیص اراضی زراعی و باغ‌ها در خارج از محدوده قانونی شهرها و شهرک‌ها، وزارت کشاورزی بوده و تغییر کاربری این اراضی در روستاها نیز طبق ضوابطی خواهد بود که وزارت کشاورزی معین خواهد نمود.

به‌طور کلی، به موجب ماده ۲ قانون فوق‌الذکر؛ «در مواردی که به اراضی زراعی و باغ‌ها طبق مقررات این قانون، مجوز تغییر کاربری داده می‌شود، هشتاد درصد (۸۰٪) قیمت روز اراضی و باغ‌های مذکور با

احتساب ارزش زمین پس از تغییر کاربری بابت عوارض از مالکین وصول و به خزانه‌داری کل کشور واریز می‌گردد...».

در ادامه ماده ۳ همین قانون، اشعار می‌دارد؛ «مالکین یا متصرفین اراضی زراعی و باغ‌ها موضوع این قانون که غیرمجاز اراضی زراعی و باغ‌ها را تغییر کاربری دهند، علاوه بر الزام به پرداخت عوارض موضوع ماده ۲ به پرداخت جزایی نقدی تا سه برابر بهای اراضی و باغ‌ها به قیمت روز زمین با کاربردی جدید محکوم خواهد شد. وزارت کشاورزی موظف است پرونده‌های متخلفین از این قانون را به مراجع قضایی ارسال تا مراجع مذکور دستور توقیف عملیات مربوط به موارد مذکور در این قانون را صادر و در خارج نوبت رسیدگی و براساس ضوابط مربوطه حکم قطعی صادر نمایند.».

بنابراین چنانکه ذکر شد، تغییر کاربری اراضی کشاورزی و باغات دارای ضوابط خاص خود می‌باشد و قانون‌گذار برای افرادی که بدون مجوز قانونی مبادرت به تغییر کاربری می‌نمایند، مجازات نیز معین نموده است. اما در اینجا باید این نکته را متذکر شد که یکی از عوارض و معایب اجرای مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی قانون ثبت، این است که؛ کسانی که از طریق این مواد، اراضی کشاورزی و باغات خود را تغییر کاربری داده و مبادرت به اخذ سند می‌نمایند، نه تنها به مجازات قانونی مقرر محکوم نمی‌شوند بلکه عوارض مندرج در ماده ۲ قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها خارج از محدوده قانونی شهرها و شهرک‌ها (مصوب ۱۳۷۳) را نیز پرداخت نمی‌نمایند و بدین‌گونه موجب تضییع حقوق دولتی می‌گردند.

تعیین ضوابط اراضی زراعی و باغ‌ها خارج از محدوده قانونی برعهده وزارت کشاورزی می‌باشد. اما ضوابط حاکم بر باغات در محدوده داخلی شهرها را، شهرداری تعیین می‌نماید که باز هم اجرای مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی قانون ثبت، موجب ایجاد اختلال در استیفای حقوق شهرداری گردیده است که شهرداری‌ها باید در جهت احقاق حق خود مبادرت به شناسایی باغات و تهیه شناسنامه باغ برای آن‌ها نموده و در نتیجه، از تخریب، تبدیل و تفکیک باغات جلوگیری به عمل آورند و حتی در مواردی که بدون رعایت ضوابط حاکم، از طریق مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی قانون ثبت، سند مالکیت صادر شده است و موجب از بین رفتن باغات گردیده، شهرداری می‌تواند در جهت ابطال اسناد صادره اقدامات مقتضی به عمل آورد.

گفتار دوم: ضوابط تفکیک باغ‌ها در اسناد صادره از طریق همین مواد

چنانچه بیان شد، بند هفتم از ماده ۱۴۷ اصلاحی قانون ثبت (الحاقی ۲۶/۵/۷۶) بیان می‌دارد؛ «در صورتی که مساحت قطعات متصرفی در باغ‌ها کمتر از میزان مقرر در ضوابط ابلاغی حسب مورد

به وسیله وزارت مسکن و شهرسازی یا وزارت کشاورزی باشد و با رعایت مقررات تبصره یک ماده ۴ قانون حفظ و گسترش فضای سبز و جلوگیری از قطع بی رویه درخت مصوب ۱۳۰۲ مشمول این قانون نخواهد بود».

بنابراین ماده فوق‌الذکر مشعر به این معناست که هرگاه فردی، متقاضی صدور سند مالکیت برای باغ در داخل محدوده شهری باشد، باید ضوابط مربوط به وزارت مسکن و شهرسازی را مراعات نماید و هرگاه متقاضی صدور سند مالکیت باغ در خارج از محدوده باشد، باید ضوابط مقرر توسط وزارت کشاورزی را رعایت نماید و به طور کلی اگر مساحت قطعات متصرفی، کمتر از میزان مصوب مقرر باشد، برای این باغ‌ها سند مالکیت از طریق این مواد صادر نمی‌شود. البته ذکر این نکته هم لازم است که این بند از تاریخ تصویب یعنی ۷۶/۵/۲۶ قابلیت اجرا داشته و امکان تسری به اسناد صادره قبل از این تاریخ، نخواهد داشت.

به طور کلی، الحاق این بند به ماده ۱۴۷ اصلاحی قانون ثبت، مفید بوده است. زیرا قبل از سال ۷۶ و تصویب این بند، باغات هم بدون در نظر گرفتن ضوابط، تفکیک و تغییر کاربری داده می‌شد و نتیجتاً از بین می‌رفت. ولی با تصویب این بند، چون باید ضوابط خاص رعایت گردد، تا حدودی از تخریب و تبدیل باغات جلوگیری شده است. اما به هر حال، در عمل مشکلاتی وجود دارد. به طور مثال، ملکی سند باغ دارد ولی مالک درخت‌ها را می‌سوزاند و آن را تفکیک نموده و به فروش می‌رساند.

ضوابط مربوط به تفکیک و تغییر کاربری باغات در داخل محدوده قانونی توسط وزارت مسکن و شهرسازی معین می‌شود که به همین منظور بخشنامه شماره ۱۰۰/۱۳۶۳۰ تاریخ ۷۳/۹/۱ راجع به نحوه تفکیک و افراز تقسیم باغات و اراضی کشاورزی یا آبش، از ناحیه وزارت مسکن و شهرسازی صادر و ضوابط مربوطه طی این بخشنامه، مشخص گردیده است که ذیلاً مفاد این بخشنامه آورده می‌شود.

به موجب ماده ۹ آیین‌نامه اجرایی قانون اصلاح قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها مصوب ۱۳۸۶/۴/۱۹، ادارات ثبت اسناد و املاک و دفاتر اسناد رسمی موظف‌اند اراضی زراعی و باغ‌های خارج از محدوده قانونی شهرها و شهرک‌ها را براساس نقشه‌ای که به تأیید سازمان کشاورزی استان رسیده است، تفکیک کنند.

مبحث هفتم: بررسی معایب و مزایای مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی، برای املاک مشاعی

به طور کلی، می‌توان چنین گفت که برای مالکینی که دارای سند مشاعی هستند و تقاضای صدور سند مالکیت مفروزی برای قسمت مورد تصرف خود را دارند، تصویب مواد ۱۴۷ اصلاحی قانون ثبت، مفید بوده است. زیرا گاهی تعداد مالکین مشاعی بسیار زیاد است و چه بسا که با صرف هزینه‌های هنگفت هم نمی‌توان رضایت کلیه مالکین مشاعی را جلب کرد و بنابراین اگر این مواد به تصویب نمی‌رسید، آن عده از مالکین مشاعی که دارای تصرف مفروزی در قسمتی از ملک مشاعی خود هستند، هیچ‌گاه نمی‌توانستند، برای عرصه مورد تصرف خود سند مالکیت مفروزی اخذ نمایند. اما با تصویب این مواد در صورت اعلام توافق کلیه مالکین مشاعی، رئیس ثبت به موضوع رسیدگی می‌نماید و در غیر این صورت، یعنی در جایی که به کلیه مالکین مشاعی دسترسی نمی‌باشد و یا در صورت وصول اعتراض، هیئت حل اختلاف به موضوع رسیدگی می‌کند که پس از رسیدگی هیئت، مراتب در روزنامه آگهی می‌شود و اگر ظرف مهلت مقرر، اعتراضی واصل نشود، برای متقاضی سند مالکیت شش دانگ صادر خواهد شد. در حقیقت، می‌توان گفت که در خصوص بعضی از املاک مشاعی و مخصوصاً در مورد بعضی از پلاک‌ها که تعداد مالکین مشاعی آن زیاد است، تنها راه اخذ سند مالکیت مفروزی، اقدام از طریق ماده ۱۴۷ اصلاحی قانون ثبت می‌باشد.

اما مواد مزبور، برای املاک مشاعی، در کنار محاسن خود، معایبی نیز در برداشته است. از جمله این که چون تصمیم هیئت در روزنامه آگهی می‌شود و این تصمیم ظرف دو ماه از تاریخ انتشار اولین آگهی، قابل اعتراض می‌باشد و این اعتراضات باید از طریق تقدیم دادخواست به مراجع قضایی صورت پذیرد، این امر به دلیل تراکم پرونده‌ها در دادگاه‌ها و نیز طولانی بودن وقت رسیدگی، گاهی موجب تأخیر در رسیدگی و در نتیجه تأخیر در صدور سند مالکیت به نام متقاضی خواهد شد که باید دقت شود، اساساً از پذیرش تقاضاهای واهی و بی‌اساس جلوگیری شود و در مورد املاک مشاعی، شخصی بتواند اعتراض کند که با صدور سند مالکیت مفروزی به نام متقاضی، واقعاً متضرر شده باشد.

مبحث هشتم: دولت

گفتار اول: رابطه میان دولت و مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی قانون ثبت

در بررسی رابطه میان دولت با مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی قانون ثبت، می‌توان چنین گفت که؛ دولت از طریق مواد خاص خود، اقدام به اخذ سند مالکیت، برای اموال متعلق به خود می‌نماید. به‌طور مثال، سازمان جنگل‌ها و مراتع و آبخیزداری کشور پس از تشخیص و شناسایی اراضی ملی و آگهی در روزنامه، با رعایت ماده ۱۳ آیین‌نامه اجرایی قانون ملی شدن جنگل‌ها (مصوب ۱۳۴۲/۶/۶ هیئت وزیران) و ماده ۳۹ قانون حفاظت و بهره‌برداری از جنگل‌ها و مراتع (مصوب ۱۳۴۶/۵/۳۰)، اقدام به اخذ سند رسمی به نام دولت می‌نماید.

به جز سازمان جنگل‌ها که طریقه اخذ سند مالکیت آن توضیح داده شد، دیگر سازمان‌های دولتی نیز، مطابق قوانین و آیین‌نامه‌های خاص خود، مبادرت به اخذ سند مالکیت می‌نمایند.

به‌هرحال، نکته اساسی این است که دولت برای اخذ سند مالکیت اراضی، به نام خود، هیچ‌گاه از طریق مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی قانون ثبت، عمل نمی‌نماید و رابطه دولت با این مواد هنگامی ظهور می‌کند که افراد، اراضی دولتی را متصرف شده و سپس متقاضی صدور سند مالکیت، از طریق این مواد، بشوند که خود این امر نیز به یکی از دو حالت ذیل ممکن است بروز نماید؛

۱ - حالت اول، این است که فرد در ملک متعلق به دولت متصرف شده و از طریق مواد فوق‌الذکر تقاضای صدور سند مالکیت نماید و آن ملک را ملکی غیردولتی معرفی کند که در نتیجه موضوع از طریق ماده ۱۴۷ و ۱۴۸ اقدام می‌شود که خود این امر موجب بروز مشکلاتی برای سازمان‌های دولتی می‌شود.

۲ - و اما حالت دوم، این است که متقاضی صدور سند مالکیت، معترف است که ملکی را که تصرف نموده است ملکی متعلق به دولت می‌باشد که در این صورت مطابق ماده ۱۴۸ اصلاحی قانون ثبت، عمل خواهد شد.

بدین ترتیب که؛ حسب ماده ۲۴ آیین‌نامه اجرایی (مصوب ۸۱/۸/۲۲) در مورد آن، ابتدا از متقاضیان که اعیان متعلق به آن‌ها در اراضی دولت ایجاد شده است، هیئت‌حل اختلاف در صورت لزوم نسبت به انتخاب کارشناس اقدام می‌نماید و پس از وصول نظریه کارشناس

به موجب ماده ۲۷ آیین نامه اجرایی، مراتب را با ذکر این که متقاضی مدعی است که فاقد واحد مسکونی یا زمین متناسب با کاربری مسکونی قابل ساختمان می باشد، حداقل بیست روز قبل از جلسه رسیدگی به سازمان مربوطه اعلام می نماید تا سازمان مزبور نسبت به معرفی نماینده اقدام کند. اما به هر حال، عدم حضور نماینده و یا عدم ابراز نظر در مهلت تعیین شده مانع رسیدگی هیئت و صدور رأی و ادامه عملیات ثبتی نخواهد بود.

هیئت پس از رسیدگی و احراز واقع، مطابق موارد مذکور در تبصره ۳ ماده ۱۴۸ اصلاحی قانون ثبت، رأی بر انتقال ملک دولت به اشخاص صادر می نماید. به طور کلی، چنین به نظر می رسد که منظور از دولت در این مواد، همان دستگاه حاکمیت مربوطه یعنی وزارتخانه یا مؤسسه یا سازمان صاحب زمین می باشد.

بند "و" تبصره ۳ ماده ۱۴۸ اصلاحی قانون ثبت مقرر داشته که: هیئت ها باید قیمت تمام شده زمین (شامل بهای منطقه ای و سایر هزینه ها) و واجد شرایط بودن یا نبودن متقاضی را از سازمان مسکن و شهرسازی استان استعلام نمایند و در صورت موافقت دستگاه صاحب زمین، انتقال را به نام متصرف، صادر نمایند که مدت زمان این اعلام نظر توسط مراجع دولتی مطابق ماده ۳ آیین نامه اجرایی تبصره فوق الذکر (مصوب ۷/۷/۷۸)، حداکثر سی روز بوده و در صورت عدم وصول پاسخ در مهلت مقرر، هیئت، اعلام نظر خواهد نمود.

به موجب ماده ۳ همین آیین نامه در مواردی که کارشناس در مورد تعیین بهای ملک مورد تصرف، اعلام نظر نموده است، نظریه کارشناس به متقاضی و دستگاه صاحب زمین اعلام می شود تا در صورت اعتراض به نظریه مزبور، اعتراض خود را حداکثر ظرف یک هفته کتباً به دبیرخانه هیئت اعلام نمایند و در صورت عدم وصول اعتراض در مهلت مقرر، طبق مقررات اقدام خواهد شد.

به هر حال، پس از طی مراحل فوق الذکر و صدور رأی مبنی بر انتقال ملک دولت به متقاضی، بهای تعیین شده به شماره حساسی که از سوی دستگاه صاحب زمین اعلام می گردد، واریز خواهد شد و رأی هیئت و قبض پرداختی جهت تنظیم سند به [سازمان] مسکن و شهرسازی ارسال می گردد و چنانچه ظرف بیست روز پس از ثبت در دبیرخانه سازمان مزبور، سند انتقال تنظیم نگردد، نماینده اداره ثبت می تواند به قائم مقامی، سند

انتقال را به نام متقاضی امضا نماید. (ماده ۴ آیین‌نامه فوق‌النکر)

ضمناً اگر مرجع دولتی از وصول وجه معینه بابت فروش زمین دولتی به متقاضی امتناع نماید، متقاضی مکلف است بهای ملک را براساس قیمت تعیین شده در رأی هیئت حل اختلاف در موعد مقرر قانونی به حساب سپرده ثبت، تودیع و قبض رسید را به دفترخانه تنظیم‌کننده سند انتقال تحویل تا شماره آن در متن سند انتقال قید گردد و مراتب به مرجع صاحب‌ملک اعلام شود. در هر حال، در صورتی که احراز شود که بهای زمین پرداخت شده است، نماینده ثبت نسبت به امضای ثبت سند اقدام می‌کند که تبصره ۳ ماده ۲۵ آیین‌نامه اجرایی (مصوب ۸۱/۸/۲۲) نیز مشعر بر همین معنا است. لازم به ذکر است که به موجب ماده ۵ آیین‌نامه اجرایی تبصره ۳ ماده ۲ قانون اصلاح مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی قانون ثبت (مصوب ۷۸/۷/۲۵)، در مواردی که دستگاه صاحب زمین با انتقال موافقت نمی‌نماید، مکلف است که علت را مستدل به هیئت رسیدگی‌کننده اعلام نماید.

گفتار دوم: بررسی معایب و مزایای مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی قانون ثبت برای دولت

تصویب و تمدید مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی قانون ثبت، به‌رغم مزایای زیادی که داشته، من حیث‌المجموع، به نفع دولت نبوده است. زیرا باعث شده که متصرفین در اراضی دولتی جری‌تر شده و ابزاری پیدا کنند برای رسیدن به سند. به عبارت دیگر، تصویب این مواد موجب شده تا افراد بتوانند تصرفات غیرقانونی خود را در اراضی دولتی مهر تأیید بزنند و چه بسا که تمدید این مواد، موجب ازدیاد تصرفات افراد در اراضی دولتی خواهد شد که این امر به نفع دولت نخواهد بود.

مع‌الوصف، تصویب این مواد، با این وضعیت موجب بروز مشکلاتی برای دولت و سازمان‌های وابسته به آن شده است که ذیلاً، به اختصار، به بررسی این معایب و مشکلات می‌پردازیم.

۱ - اولین مشکل، عدم استعلام از سازمان‌های دولتی در مورد ماده ۱۴۷ اصلاحی قانون ثبت می‌باشد، بدین توضیح که مطابق تبصره ۳ ماده ۱۴۸ قانون فوق، ادارات ثبت در خصوص متقاضیانی که اعیان خود را در اراضی مربوط به دولت احداث نموده‌اند، مکلف شده‌اند که از سازمان مربوطه در خصوص پرونده مطروحه، استعلام نمایند. بنابراین چون در این موارد استعلام به عمل می‌آید و اداره ذی‌ربط از موضوع مطلع می‌گردد، پس تضييع

حقی متصور نیست.

ولی در راستای اجرای ماده ۱۴۷ اصلاحی قانون ثبت که افراد، متقاضی صدور سند مالکیت هستند و املاک دولتی را به عنوان املاک شخصی معرفی می کنند، چون استعلامی از ادارات ذی ربط صورت نمی پذیرد، تصور پایمال شدن حقوق دولت به حد اعلای خود می رسد. زیرا پلاک های مورد تقاضا را هنگام انتشار آگهی به صورت کلی می نویسند و تشخیص این که این پلاک، اراضی دولتی را هم شامل می شود و یا خیر، مشکل است. و از طرف دیگر، اعتراض به این آگهی ها برابر است با صرف هزینه های اضافی برای دولت و نیز تشکیل پرونده های متعدد و عدم اعتراض، هم برابر است با صدور اسناد مالکیت به نام افراد؛ آن هم برای اراضی ئی که در حقیقت، متعلق به دولت است.

به عبارت دیگر، هر چند که ماده ۱۴۷ یک استثنا بر اصل کلی است و جهت رفاه حال مردم تصویب شده و هیئت در این مورد وارد جزئیات نمی شود و با احراز تصرف، اقدام به صدور سند مالکیت به نام متقاضی می نماید و در مورد این ماده، هیئت حل اختلاف وظیفه ندارد که از هیچ ارگانی استعلام نماید. به نظر می رسد برای جلوگیری از تضییع حقوق دولتی و رعایت منافع عمومی و نیز توجهاً به این که اگر سازمان های دولتی بخواهند برای هر پرونده اعتراض بدهند، علاوه بر صرف هزینه ها، حجم اعتراضات بالا خواهد بود. بنابراین در صورت تمديد، بهتر است در اجرای ماده ۱۴۷ اصلاحی قانون ثبت نیز از سازمان های ذی ربط خصوصاً شهرداری، استعلام به عمل آید.

۲ - دومین مشکلی که این مواد برای اراضی دولتی به وجود آورده، این است که با صدور سند مالکیت اراضی دولتی به نام افراد، یکپارچگی اراضی دولتی از بین می رود و در نتیجه کارایی مفیدی را که دولت می توانست از آن زمین ببرد، مخدوش می سازد و از ارزش زمین نیز کاسته می شود. به عبارت دیگر، هرگاه اراضی متعلق به دولت در یک منطقه بندی به صورت یکپارچه باشد و فردی در قسمتی از این اراضی، اقدام به ساخت بنا نموده باشد و هیئت حل اختلاف نیز برای وی سند مالکیت صادر نماید، در نتیجه دولت ملزم به انتقال آن ملک به متقاضی می باشد و با وقوع این امر، حالت یکپارچگی زمین از بین می رود و نهایتاً اینکه زمین مزبور، بهره وری لازم را نسبت به قبل نخواهد داشت.

۳ - مشکل سوم اینکه، ممکن است فردی متقاضی صدور سند رسمی مالکیت در

اراضی دولت شود و رأی به نفع متقاضی صادر شود و سازمان دولتی ذی‌ربط هم نسبت به آن اعتراض نماید؛ اما به دلیل این که هنوز سند مالکیت آن به نام دولت صادر نشده است، اعتراض سازمان دولتی رد شود و در نتیجه به نام متقاضی سند مالکیت صادر شود که در اینجا، دولت پس از این که سند مالکیت اخذ نمود، می‌تواند درخواست ابطال سند صادره برای متصرف در اراضی دولتی بنماید که ابطال این اسناد مستلزم تقدیم دادخواست به مراجع ذی‌صلاح قضایی و نهایتاً صرف هزینه‌های هنگفت می‌باشد که این امر، خود، به ضرر دولت می‌باشد.

۴ - مشکل دیگر اینکه، در خیلی از موارد با قبول درخواست ثبت، حقوق ثانویه مثل حق ارتفاق نادیده انگاشته می‌شود. در حالی که باید این حق در اسناد صادره ملحوظ نظر قرار بگیرد، چون یک حق طبیعی و مورد حمایت است. به‌طور مثال، فردی از طریق مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی قانون ثبت، برای ملکی سند مالکیت اخذ می‌نماید و سپس به شرکت آب و فاضلاب که یک شرکت دولتی است، اخطار می‌نماید که لوله‌های مربوط را باید از زمین من برداری! که این امر موجب بروز مشکلاتی برای شرکت مربوطه می‌گردد و بنابراین هیئت‌های حل اختلاف باید دقت نمایند که در هنگام صدور اسناد مالکیت، حق ارتفاق موجود در آن ملک را در نظر گرفته باشند و آن را در اسناد صادره نیز قید نمایند.

گفتار سوم: موارد و نحوه اقدام اخذ سند مالکیت املاک موقوفه از طریق مواد ۱۴۷ و ۱۴۸

اصلاحی قانون ثبت

به‌طور کلی، مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی قانون ثبت، هم به نفع اداره اوقاف بوده و هم به نفع مستأجرین موقوفات، بدین توضیح که؛

الف) از طرفی اداره اوقاف با اقدام از طریق مواد مذکور و اخذ سند مالکیت اراضی موقوفه، می‌تواند با مستأجرین سند رسمی اجاره منعقد نموده و هر ساله اجاره‌بهای معینه را دریافت نماید؛ زیرا اثبات وقفیت عرصه، کافی برای اخذ اجاره‌بها نمی‌باشد و باید مالکیت اداره اوقاف نسبت به ملک موقوفه، به اثبات برسد که این امر فقط با اخذ سند رسمی مالکیت، قابل اثبات می‌باشد.

نکته قابل توجه اینکه هنگامی که اداره اوقاف می‌خواهد سند مالکیت اخذ نماید، تاریخ وقف مهم نیست که بعد از سال ۱۳۷۰ و یا قبل از آن باشد. ولی تاریخ انعقاد معامله مهم

است که حتماً باید مربوط به قبل از سال ۱۳۷۰ باشد. اداره اوقاف از بدو تصویب این مواد تاکنون، تقاضاهای زیادی را بابت املاک موقوفه، به نام خود، مطرح نموده و موفق به اخذ سند مالکیت نیز گردیده است.

ب) از طرف دیگر، مستأجرین املاک موقوفه نیز از طریق این مواد، می‌توانند نسبت به سند مالکیت اعیانی موجود در اراضی موقوفه، اقدام نمایند و بنابراین رسماً مالک منافع در عرصه و مالک عین و منافع در اعیان شوند.

به‌طور کلی، در مورد املاک موقوفه و تقاضای ثبت آن‌ها، حالات ذیل متصور است؛ حالت اول، اینکه متقاضی اعلام می‌دارد که اعیان خود را در عرصه متعلق به وقف، احداث نموده است که در این مورد، پس از اظهار نظر کارشناس ثبتی، نامه‌ای به اداره اوقاف نوشته می‌شود تا مراتب را اعلام نمایند که با توجه به سوابق ثبتی، چنانچه ملک موقوفه، دارای متولی باشد و متولی مربوطه موافقت خود را اعلام نماید، سند اجاره تنظیم گردیده و اداره اوقاف مراتب را به همراه فتوایی سند اجاره به اداره ثبت اسناد و املاک ارسال می‌دارد.

تبصره ۲ ماده ۱۴۸ اصلاحی قانون ثبت نیز در همین راستا مقرر می‌دارد که؛

«در صورتی که اعیان کلاً یا جزئاً در اراضی موقوفه احداث شده باشد، هیئت با موافقت اداره اوقاف و رعایت مفاد وقف‌نامه و مصلحت موقوفه‌علیهم و با در نظر گرفتن جمیع جهات نسبت به تعیین اجرت زمین اقدام و در رأی صادره تکلیف اداره ثبت را نسبت به مورد، صدور سند مالکیت کل یا جزء اعیان با قید اجرت زمین، مقرر و معین خواهد کرد.»

بنابراین، اعمال تبصره فوق‌الذکر، در مواردی است که متقاضی معترف است که عرصه وقف است و وی متقاضی سند مالکیت اعیانی است که مدتی، این موارد در اداره ثبت در دفتر ثبت توافق، ثبت می‌شد ولی بعد از مدتی، این موارد، فقط آگهی می‌شد و در دفتر ثبت توافق به ثبت نمی‌رسید، مگر در مورد خانواده‌های شهدا و جانبازان.

و اما حالت دوم، بدین‌گونه است که متقاضی، مدعی مالکیت است و موقوفه بودن عرصه را اعلام نمی‌نماید. در این صورت، مراتب در دو نوبت به فاصله پانزده روز در روزنامه، آگهی می‌شود و از تاریخ انتشار به مدت ۶۰ روز قابل اعتراض است تا در صورتی که اداره اوقاف در پلاک مورد آگهی، ملک موقوفه‌ای داشته باشد، مبادرت به اعتراض نماید، یعنی دادخواست خود را مبنی بر اعتراض به ثبت متقاضی به مراجع قضایی تسلیم و از تاریخ

دادخواست به مدت یک ماه طبق ماده ۳۴ آیین‌نامه اجرایی مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی قانون ثبت، گواهی لازم را اخذ و به اداره ثبت تسلیم نماید که در این صورت، اقدامات ثبت، موکول به ارائه حکم قطعی دادگاه خواهد بود.

مطابق ماده ۲۵ آیین‌نامه اجرایی، اگر هیئت حل اختلاف تشخیص دهد که اعیان مورد تقاضا کلاً یا جزئاً در اراضی موقوفه احداث شده است، از متولی منصوص با اطلاع اداره اوقاف محل دعوت می‌نماید تا در جلسه رسیدگی شرکت یا نظر خود را حداکثر ظرف بیست روز از تاریخ ابلاغ ارسال دارد. در صورتی که ملک متولی نداشته باشد، تنها با جلب موافقت اداره اوقاف و رعایت مفاد وقف‌نامه و مصلحت موقوفه‌علیهم اتخاذ تصمیم خواهد شد.

هم‌چنین مطابق تبصره یک ماده مرقوم، در صورتی که نیاز به جلب نظر کارشناس باشد با موافقت متولی منصوص و اطلاع اداره اوقاف، کارشناس مرضی الطرفین انتخاب می‌شود که با رعایت ماده ۱۳ آیین‌نامه اجرایی و مفاد وقف‌نامه و در نظر گرفتن مصلحت موقوفه‌علیهم و این که اعیان احداثی به قصد واقف نزدیک است، مساحت عرصه و ارزش اعیان و اجرت زمین را معین نماید.

نکته قابل توجه این که اداره اوقاف برای اعتراض به ثبت از طریق این مواد، نیازی به ابراز سند مالکیت ندارد و در این موارد، ابراز اصل وقف‌نامه هم برای اعتراض کافی است. بنابراین اداره اوقاف باید با ارائه اصل وقف‌نامه به رأی صادره از هیئت حل اختلاف اعتراض کند و الا دعوی وی رد خواهد شد.

گفتار چهارم: بررسی مزایای مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی قانون ثبت برای املاک موقوفه:

۱ - اولین مزیت این مواد برای املاک موقوفه این است که اداره اوقاف می‌تواند با اجرای مفاد مواد موصوف، حق و حقوق املاک موقوفه را وصول نموده و به مصارف مورد نظر واقف از جمله کمک به ایتم، ساخت مساجد، مدارس و ... برساند.

اما این احقاق حق اداره اوقاف، ممکن است از طریق زیر، حاصل آید؛

یکی اینکه، خود اداره اوقاف می‌تواند از طریق مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی قانون ثبت، در موارد خاص خود، مبادرت به اخذ سند مالکیت عرصه موقوفه نماید و در نتیجه به موجب این سند مالکیت، قرارداد اجاره‌ای با مستأجر منعقد کرده و حق و حقوق ملک موقوفه را اخذ

نماید. درحالی که اگر اداره اوقاف نمی‌توانست سند مالکیت اخذ کند، با ارائه وقف‌نامه مجاز به انعقاد عقد اجاره با مستأجر عرصه موقوفه نبود و روابط استیجاری حاصل نمی‌شد و در نتیجه، مجوزی برای اخذ حقوق موقوفه، وجود نداشت.

از طرف دیگر، مستأجرین املاک موقوفه نیز می‌توانند از طریق مواد مذکور اقدام نموده و برای اعیان احداثی خود در املاک موقوفه، سند مالکیت اعیانی اخذ نمایند که در نتیجه، پس از اخذ این سند، ملزم به پرداخت حق و حقوق ملک موقوفه خواهند شد. اما در اینجا، ذکر این نکته ضروری است که حتی اگر مستأجر ملک موقوفه، سند رسمی برای اعیانی‌های موجود در عرصه موقوفه نداشته باشد، اداره اوقاف به موجب همان قرارداد اجاره‌ای که با مستأجر ملک موقوفه منعقد نموده است، هر ساله اجاره‌بهای مقرر را دریافت می‌نماید. ولی مزیت اخذ سند مالکیت اعیانی‌های احداثی از ناحیه مستأجر این است که اداره اوقاف پس از آن، از نقل و انتقال مطلع شده و می‌تواند قرارداد اجاره خود را با مستأجر اولی فسخ و با انتقال‌گیرنده، قرارداد اجاره جدید منعقد کند. و دیگر این که اداره اوقاف به علت انتقال ملک موقوفه، مبلغی را تحت حق انتقال دریافت می‌نماید که حسب مورد، ناقل یا منتقل‌الیه توافق می‌کنند که کدام‌یک این مبلغ را به اداره اوقاف پرداخت نمایند. ولی اگر توافقی در بین نباشد، چون دسترسی به ناقل در اکثر موارد، مشکل و یا حتی غیرممکن است، اداره اوقاف این حق خود را از منتقل‌الیه (یا خریدار) وصول خواهد کرد.

نتیجتاً چون اخذ سند مالکیت برای اعیانی‌ها از ناحیه مستأجرین به نفع اداره اوقاف است، این اداره برای مستأجرین ملک موقوفه که از طریق مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ قانونی مذکور اقدام به اخذ سند مالکیت می‌نمایند، امتیاز قائل می‌شود تا افراد به این امر تشویق شوند. یعنی یک سری تسهیلات مالی به آن‌ها می‌دهد؛ به‌طور مثال، مبلغ پذیره ابتدایی آن‌ها را قسط‌بندی می‌کند و نیز یک سری تسهیلات اداری برای آن‌ها قائل می‌شود؛ مثلاً برای انجام امر کارشناسی و نقشه‌برداری، در این موارد، نیازی به رعایت تشریفات تعیین وقت نیست و در کوتاه‌ترین مدت و بدون اتلاف وقت به آن‌ها پاسخگویی می‌شود.

۲- از مزایای دیگر این است که؛ افراد خیراندیش و نیکوکاری که املاک خود را وقف نموده و اجرای وقف‌نامه را موکول به زمان ممات خود می‌نمایند. اما پس از فوت آن‌ها، ورثه ملک مزبور را با قول‌نامه به افراد دیگری واگذار می‌نمایند که اگر این خریداران نسبت

به تقاضای سند رسمی از طریق مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی قانون ثبت، اقدام نمایند و مراتب در روزنامه، آگهی شود، اداره اوقاف چون سابقه وقفیت را دارد، به این آگهی اعتراض می‌نماید و در نتیجه، بدین طریق حقوق موقوفه محفوظ می‌ماند. و اما نکته حائز اهمیت در اینجا این است که به‌طور کلی، پس از صدور سند مالکیت، هرگاه مالک اعیان که همان مستأجر عرصه موقوفه است، بخواهد اعیان را به دیگری انتقال دهد، باید ابتدا عرصه را منتقل نماید. یعنی ابتدا اداره اوقاف باید با خریدار جدید، عقد اجاره عرصه موقوفه را منعقد نماید و هیچ دفترخانه‌ای نباید قبل از انتقال عرصه موقوفه، اقدام به انتقال اعیانی مستحده در آن نماید.

ضمناً با توجه به آیین‌نامه قانون تشکیلات و اختیارات سازمان حج و اوقاف و امور خیریه، دفاتر اسناد رسمی مکلف‌اند قبل از تنظیم هر نوع سند نسبت به املاک موقوفه، موافقت اداره اوقاف محل را جلب نمایند.^۱

به‌طور کلی، مستأجر حق ندارد زمین موقوفه را بدون اجازه اداره اوقاف، تفکیک یا منتقل نماید. حال در فرضی که مستأجر ملک موقوفه، عرصه موقوفه را به دیگری واگذار نموده و خریدار اعیانی، با قول‌نامه حاصله، تقاضای اخذ سند مالکیت می‌نماید، اداره اوقاف به این امر اعتراض نموده و در این صورت، مستأجر اولی باید در اداره اوقاف حاضر و عقد اجاره فی‌مابین را فسخ نماید که البته اگر مدت اجاره منقضی شده باشد، نیازی به فسخ نمی‌باشد و به‌هرحال، اداره اوقاف باید با مستأجر قانونی، عقد اجاره جدیدی منعقد نماید.

اما در فرضی که مدت اجاره قرارداد او منقضی نشده و مستأجر اولی مهلت فسخ اجاره در اداره اوقاف حاصل نشده و یا اساساً دسترسی به وی امکان‌پذیر نباشد، اداره اوقاف مستأجر مؤخر را به دادگاه هدایت می‌نماید که وی باید دادخواستی به خواسته الزام به تنظیم سند اجاره به طرفیت اداره اوقاف و مستأجر اولی تقدیم دادگاه نماید که در این صورت، پس از صدور حکم از ناحیه دادگاه، نماینده اجرای احکام به نمایندگی از ناحیه مستأجر اولی، قرارداد فی‌مابین را فسخ می‌نماید و سپس اداره اوقاف با مستأجر دومی قرارداد اجاره منعقد نموده و حقوق موقوفه را از وی اخذ می‌کند.

۳ - از دیگر مزایای این مواد برای املاک موقوفه، این است که چون برای اخذ سند از

۱. نیسی، سعید، مجموعه حقوق ثبت و آیین‌نامه‌ها و مقررات ثبتی، ج. اول، ۱۳۸۰، ص. ۸۴.

طریق مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی ثبت، نیازی به استعلام از شهرداری نمی‌باشد؛ عملاً حق و حقوق موقوفه بیشتر رعایت می‌شود و شهرداری در مقابل عمل انجام‌شده، قرار می‌گیرد. هرچند که در این جهت باید حداقل ضوابط مربوط به تفکیک رعایت شود، زیرا مراجع تفکیک، شهرداری است و اوقاف هم در مسایل تفکیک تابع قوانین شهرداری است. به عبارت دیگر، با توجه به قوانین جاری در شهرداری و طرح توسعه معابر و شبکه‌ها و کاربری‌های موجود معمولاً عرصه متعلق به وقف دچار تضییع گردیده و بعضاً به دلیل اعمال این قوانین، عرصه موقوفه از قید انتفاع خارج شده است، در صورتی که مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی قانون ثبت، با قدرت اجرایی که دارا بود، عملاً از قید و بندها کاسته و امکان اخذ سند مالکیت را افزایش داده‌اند.

۴ - حسن دیگر، این است که تا قبل از تصویب مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی قانون ثبت، اداره اوقاف در اراضی موقوفه، در موارد لزوم، باید، احکام افراز را رعایت می‌نمود که این امر، هم هزینه‌هایی را در پی داشت و هم موجب اتلاف وقت می‌گردید. ولی مواد مزبور این مشکل را برطرف نموده است. چرا که، با اقدام از طریق این مواد، نیازی به رعایت قوانین افراز نمی‌باشد.

نتیجه و پیشنهاد:

اساساً مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی قانون ثبت جهت حل مشکلات ثبتی مردم و صدور سند مالکیت برای اراضی و اعیانی که اخذ سند مالکیت برای آن‌ها مشکل و غیرممکن بود، به تصویب رسید. در حقیقت، مواد مزبور استثنایی بر ماده ۲۲ ق.ث. محسوب می‌شود، زیرا انتقالات با اسناد عادی را قابل پذیرش دانسته است. به عبارت دیگر، با اقدام از طریق این مواد، می‌توان اراضی و اعیانی که صدور سند مالکیت از راه عادی برای آن‌ها میسر نیست، به‌طور فوق‌العاده، سند مالکیت رسمی اخذ نمود. در پاسخ به این سؤال که اساساً تصویب این مواد صحیح بوده است یا خیر؟ می‌توان چنین گفت که؛

اولاً: باید اذعان نمود تصویب مواد موصوف به جهت خلأ قانونی بوده است که احساس می‌شد و به جرأت می‌توان گفت که در یک برهه زمانی خاص، اگر این مواد به تصویب نمی‌رسید، شاید حقوق خیلی از مردم جامعه تضییع می‌گردید. ثانیاً: هیچ قانونی خوب یا بد مطلق نیست. یعنی هر قانونی که وضع می‌شود در کنار

مزایایی که ایجاد می‌کند، معایبی را نیز به دنبال دارد که قانون مورد بحث نیز از این قاعده، مستثنا نیست.

از جمله مزایای این قانون، می‌توان به امکان اخذ سند مالکیت برای اراضی و اعیانی که حدود سند مالکیت از طریق عادی برای آن‌ها میسر نیست، اشاره نمود که این امر، مهیا شدن شرایط تسلیط و تثبیت مالکیت، آسایش فکری و ایجاد امنیت را در پی خواهد داشت.

اما چنان‌که بیان شد مواد مزبور در کنار این مزایا، معایب و مشکلاتی را نیز ایجاد نموده‌اند. از جمله اینکه، تصویب این مواد موجب ازدحام دادگاه‌ها گردیده است. زیرا از یک طرف چون مطابق قانون، اسناد صادره از طریق این مواد، قابل ابطال از طریق دادگاه‌ها هستند، معترضین به دادگاه‌ها مراجعه می‌نمایند که این امر گاهی موجب تراکم پرونده‌ها گردیده و نتیجتاً امر رسیدگی را با مشکل مواجه می‌سازد و از طرف دیگر، چون مبنای صدور سند از طریق این مواد، تصرف است، اختلافات و درگیری‌های بین مردم تشدید شده است.

از دیگر اشکالاتی که این مواد ایجاد نموده‌اند، می‌توان عدم توجه به ضوابط شهرداری، هنگام صدور این اسناد را یادآور شد که در نتیجه طرح‌های شهری را در هم ریخته و موجب ایجاد مشکلات برای شهرداری‌ها می‌گردد.

نتیجه این که، این مواد هرچند در خیلی موارد به نفع بعضی افراد و نیز بعضی ارگان‌ها از جمله اداره اوقاف و وزارت جهاد کشاورزی بوده و از این طریق توانستند اقدام به اخذ سند مالکیت نمایند. بنابراین می‌توان گفت؛ تمدید این مواد به نفع جامعه است. البته به شرط اینکه یک سری تغییرات در آن‌ها صورت گیرد و به عبارت دیگر، مواد مزبور باید به گونه‌ای اصلاح شوند که؛ اولاً: مزایای خود را حفظ نموده و به نفع جامعه باشند. ثانیاً: با قیودی که به آن‌ها اضافه می‌گردد و نیز تغییراتی که حاصل می‌شود، راه سوءاستفاده را مسدود نموده و به حل مشکلات جامعه بپردازد، نه این که خود مشکل ساز شوند.

نتیجتاً موارد ذیل به عنوان پیشنهاد ارائه می‌گردد تا در صورت تمدید مواد مزبور، با در نظر داشتن این موارد و انعکاس آن‌ها در قانون، تا حدی از مشکلات ایجاد شده، کاسته گردد؛

۱ - هنگام صدور سند مالکیت براساس ماده ۱۴۷ اصلاحی قانون ثبت از سازمان‌ها و ارگان‌های دولتی استعمال به عمل آید تا از تضييع حقوق این سازمان‌ها، جلوگیری شود و نباید با این استدلال که چون این اسناد قابل اعتراض و ابطال هستند و کسی متضرر نمی‌شود، از استعمال خودداری نمود. زیرا هر چند که سازمان‌های دولتی می‌توانند در صورت داشتن اعتراض به اسناد صادره، اعتراض خود را در دادخواستی مطرح نموده و تقدیم دادگاه صالح

نمایند. اما باید در نظر داشت که این امر موجب تشکیل پرونده، اتلاف وقت و نیز صرف هزینه‌های هنگفت برای دولت و تزلزل اعتبار اسناد رسمی خواهد شد که این امر به ضرر دولت می‌باشد.

۲- از شرکت آب و فاضلاب که یک شرکت دولتی است، نیز باید استعلام شود و اگر استعلام موردی به دلیل حجم انبوه پرونده‌ها مقدور نباشد، باید جانمایی ادوات شهری مشخص گردد و این امر در هنگام صدور سند، مدنظر قرار گیرد و در اسناد صادره حق ارتفاق ملحوظ گردد تا این شرکت را جهت امر آبرسانی با مشکل مواجه نسازد.

۳- در مورد هر پرونده از شهرداری استعلام به عمل آید تا این ارگان مأمور به خدمات عمومی را در اجرای طرح‌هایی از قبل پیش‌بینی‌شده با مشکل مواجه نسازد و به‌طور کلی در هنگام صدور سند مالکیت، طرح‌های شهری و ضوابط شهرداری رعایت گردد.

۴- برای جلوگیری از تضییع حقوق افراد و دولت و نیز جهت صدور دقیق‌تر این اسناد به جای یک کارشناس، از ابتدا هیئت کارشناسی جهت بررسی موضوع به محل اعزام شود و احراز تصرف مالکانه و نیز سایر موارد مندرج در قانون را که نیاز به کارشناسی دارد، منحصر به جلب نظر یک کارشناس نکنند و از نظر هیئت کارشناسی بهره ببرند.