

لغات مصطلح در مسائل و مقررات
ثبوت اسناد و املاک

تحدید حدود املاک

تحدید حدود قانونی هر ملک با نشر آگهی و بعد از پذیرش درخواست ثبت و پس از انتشار آگهی نوبتی و با توجه بحدود مندرج در اظهار نامه ثبتی و برابر مقررات بعمل می آید .

تحدید حدود بعضی از املاک که وضع خاصی دارد تابع مقررات مخصوص به آنها است مانند مواردی که ذیلآ بآنها اشاره میکنیم :

۱- املاک مشمول ماده ۲ قانون افراز و ثبت اراضی مربوط بسازمان مسکن که متن آن باین شرح است :

ماده ۲- نسبت باراضی هوات یا بایر بلا مالک که از طرف سازمان مسکن تقاضای ثبت شده و یا در اجرای ماده ۱۷ قانون تقسیم و فروش املاک مورد اجاره بزارعین مستأجر مصوب سال ۴۷ تقاضای ثبت آن بشود اداره ثبت پس از تنظیم صورت مجلس تحدید حدود در صورتیکه زمین در محدوده سند مالکیت یا محدوده تحدید شده ملک غیر نباشد بلافاصله سند مالکیت آنرا بنام سازمان مسکن صادر خواهد کرد.

هرگاه اشخاص نسبت به این نوع اراضی اعتراض داشته باشند باید پس از انتشار آگهی نوبتی ظرف مدت ۹۰ روز اعتراض خود را به مراجع صالح تسلیم دارند و در صورتیکه دعوی وارد تشخیص شود در صورت وجود تمام یا قسمتی از زمین حکم برد عین به محکوم له و اصلاح سند صادر میگردد و هرگاه در زمین از طرف سازمان مسکن احداث اعیانی شده و یا به غیر منتقل گردیده باشد حکم به پرداخت بهای روز صدور سند مالکیت به تشخیص کارشناس رسمی دادگستری با احتساب شش درصد بهره در سال تا تاریخ اجرای حکم از طرف سازمان مسکن به محکوم له نسبت به آن قسمت از زمین که احداث اعیانی شده یا منتقل گردیده صادر خواهد شد.

وزارت دادگستری در نامه شماره $\frac{۷/۴۲۰۰}{۵۱/۸/۲۲}$ درباره این ماده باین شرح نظریه داد (نظر باینکه در ماده ۲ قانون افزای و ثبت اراضی مربوط بسازمان مسکن تصریح به تنظیم صورت مجلس تحدید حدود شده است و تنظیم صورت مجلس مذکور حسب مقررات قانون ثبت پس از صدور آگهی تحدید حدود از جهت اطلاع مجاورین و صاحبان حق امکان پذیر است لذا انتشار آگهی تحدیدی لازم بنظر میرسد و ادارات ثبت پس از قبول تقاضای ثبت سازمان مسکن با انتشار آگهی تحدیدی مبادرت و تحدید حدود انجام و با رعایت موازین قانونی و احراز شرایط بصدور سند مالکیت اقدام و سپس با انتشار آگهی نوبتی می پردازند و اقدام اداره ثبت بصدور سند مالکیت

هم مانع این نیست که معترض نسبت به تقاضای ثبت یا تحدید حدود بتواند در مدت مقرر اعتراض خود را تقدیم نمایند.

ضمناً متذکر میشود که مقررات ماده ۲ قانون افراز از جهت صدور سند مالکیت با وجود اعتراض خاص سازمان مسکن است و چنانچه ملک قبل از صدور سند مالکیت بنام سازمان مسکن بغير منتقل شده باشد تشریفات ثبتی تابع مقررات

عمومی قانون ثبت است **کتابخانه مدرسه نبطیه قم**

قسمت اخیر نظریه فوق بشرح بخشنامه $\frac{۳/۲۷۶۶}{۵۳/۱۱/۱۹}$ کان لم یکن تلقی و اعلام گردیده (صدور سند مالکیت زمینی که از طرف سازمان مسکن طبق قانون مزبور تقاضای ثبت شده و باشخاص منتقل گردیده با وجود اعتراض مانعی ندارد).

قسمت اول نظریه مرقوم نیز محل تأمل است و استناد باینکه تنظیم صورت مجلس تحدید حدود پس از صدور آگهی تحدید حدود از جهت اطلاع مجاورین و صاحبان حق امکان پذیر است يك استدلال محکم نیست زیرا:

اولا موارد خاصی هست که صورت مجلس تحدیدی بدون انتشار آگهی تنظیم میشود (مانند املاک مشمول تبصره اصلاحی ماده ۱۵ قانون ثبت اسناد و املاک) و یا به انتشار آگهی الصافی اکتفا میشود (مانند املاک مشمول ماده ۱۴۴ الحاقی به قانون ثبت اسناد و املاک).

ثانیاً اگر بعد از پذیرش تقاضای ثبت آگهی تحدیدی منتشر گردد و صورت مجلس تحدید حدود تنظیم شود و سپس آگهی نوبتی (آنطوریکه در نظریه مزبور آمده) منتشر گردد لازم می آید مفاد ماده ۶۶ آئین نامه قانون ثبت عمل نشود و چون بلزوم رعایت بعضی از مقررات مربوط به تحدید حدود و عدم لزوم رعایت بعض دیگر در متن ماده مورد نظر تصریح نشده یا باید کلیه مواد قانونی و آئین نامه قانون ثبت که مربوط به انتشار آگهی تحدیدی می باشد رعایت شود و با قبول شود که انتشار آگهی تحدیدی لازم نیست، و نظر باینکه بر جواز انتشار آگهی تحدیدی

قبل از انتشار آگهی نوبتی وعدم لزوم رعایت مفاد ماده ۱۴ قانون ثبت و سایر مقررات مربوطه نمیتوان با استناد بمتن ماده مذکور استدلال نمود و از طرفی در متن ماده یاد شده مقرر گردیده (که اداره ثبت پس از تنظیم صورت مجلس تحدید حدود در صورتیکه زمین در محدوده سند مالکیت یا محدوده تحدید شده ملک غیر نباشد بلافاصله سند مالکیت آنرا بنام سازمان مسکن صادر خواهد کرد) میتوان گفت انتشار آگهی تحدید حدود که مقررات خاصی دارد در مورد این قبیل اراضی به نحویکه در نظریه مذکور (قبل از انتشار آگهی نوبتی) آورده شده لزومی ندارد و اداره ثبت بهر طریق مطمئن که بتواند احراز نماید زمین مورد تقاضای ثبت سازمان مسکن داخل در محدوده تحدید شده یا ثبت شده مجاورین نیست مجاز به تنظیم صورت تحدیدی ملک مورد تقاضای ثبت سازمان مسکن با توجه به پرونده های ثبتی مجاور است، البته در مواردی که حصول اطمینان منوط به حضور مجاورین و پیاده کردن حدود ملک آنها باشد میتوان بوسیله اخطار و در صورت عدم دست رسی بآنها با نشر آگهی دعوت نمود، و اگر بخاطر جمله (.) پس از تنظیم صورت مجلس تحدید (.) که در متن ماده ۲ آمده انتشار آگهی تحدیدی لازم تشخیص شود با توجه به مطالب فوق بنظر میرسد که رعایت تمام مقررات مربوط بانشار آگهی تحدیدی هم لازم است و قبل از انتشار آگهی نوبتی نمیتوان آگهی تحدیدی منتشر نمود و در هر صورت این قسمت از نظریه مورد بحث هم باید اصلاح شود.

تأییدیه سند سه شعبه ثبتی

بنظر ما - جواز صدور سند مالکیت با وجود اعتراض مختص باراضی که سازمان مسکن در اجرای مفاد ماده ۱۷ قانون تقسیم و فروش املاک مورد اجاره به زارعین مستأجر درخواست ثبت مینماید نیست بلکه با توجه به تبصره ۳ قانون انحلال بنسنگاه خالصجات در مورد اراضی که اداره تعاون و امور روستاها در اجرای ماده مزبور تقاضای ثبت نماید مخصوصاً در مواردیکه بزاعی واگذار شود با عنایت

بروح ماده ۱۴۲ الحاقی بقانون ثبت با وجود اعتراض میتوان سند مالکیت صادر نمود (البته این نظریه شخصی است و وقتی قابل عمل می باشد که از طرف مقامات صلاحیتدار بصورت قانونی ابلاغ شود).

۲ - تحدید حدود املاکی که قبل از تحدید حدود در اثر اجرای مقررات اصلاحات ارضی بزارعین منتقل شده است ، اعم از اینکه اصولاً درخواست ثبت نشده و یا در جریان ثبت باشد برابر ماده ۱۴۴ الحاقی بقانون ثبت و بدون انتشار آگهی در روزنامه بعمل می آید (مواد ۱۴۲ الی ۱۴۴ الحاقی بقانون ثبت و مادتين ۱۸ و ۱۹ آئین نامه مربوطه از هر جهت تکلیف این قبیل املاک و مالکین سابق و تحدید حدود آنها را معین کرده است).

۳ - املاک مشمول تبصره اصلاحی ماده ۱۵ قانون ثبت که مقرر میدارد (هرگاه حدود مجاورین از لحاظ عملیات ثبتی تثبیت و معین باشد تحدید حدود بدون انتشار آگهی با تبعیت از حدود مجاورین بعمل خواهد آمد و در این مورد در صورتی که يك یا چند حد ملك مورد تحدید از اموال عمومی مربوط بدولت و شهرداری و یا حریم قانونی آنها باشد تحدید حدود با حضور نمایندگان سازمانهای ذی ربط بعمل خواهد آمد و عدم حضور نماینده مزبور مانع انجام تحدید حدود نخواهد بود) بدون انتشار آگهی و با دعوت از نماینده سازمانهای ذی ربط انجام میشود ولی در مورد اجرای مفاد تبصره مذکور و ماده ۱۷ آئین نامه مربوطه با التفات باینکه تحدید حدود ملك مورد تحدید با ترسیم نقشه و قید مساحت و طول متر اضلاع بایستی بعمل آید مخصوصاً به تثبیت بودن حدود مجاورین باید توجه خاص شود و متذکر میگردد که تحدید حدود ملك بصرف آنکه املاک مجاور تحدید حدود شده باشد ولی موقعیت آن تثبیت نشده و حد فاصل مطمئنی نداشته و دارای نقشه و طول متر اضلاع نباشد طبق تبصره مذکور صحیح نمی باشد .

۴- در تحدید حدود املاک موقوفه که احیاناً مورد تجاوز واقع شده باشد منطبق بودن حدود و مساحت مندرج در صورت مجلس تحدیدی با حدود و مساحت مقیده در اظهارنامه لازم نیست و هر مقدار از ملك موقوفه که تصرف اوقاف باشد با توجه بماده ۷۱ آئین نامه قانون ثبت و رعایت حدود مندرجه در اظهارنامه تحدید حدود میشود .

گرچه مفاد بخشنامه $\frac{۲/۵۷۷۰}{۵۳/۱۰/۱۲}$ سازمان ثبت در مورد تحدید حدود املاک موقوفه می باشد ولی بنظر ما تحدید حدود باقیمانده اراضی موات که سازمان مسکن و یا اداره تعاون و امور روستاها درخواست ثبت نموده و بطور کلی هر نوع اراضی دولتی که تا کنون تحدید حدود نشده و مورد تجاوز قرار گرفته بخاطر جلوگیری از تجاوز بیشتر یا توضیح موضوع تجاوز در صورت مجلس تحدیدی جایز و بلکه لازم است .

تذکر

چون تشریح کلیه مقررات مربوط به تحدید حدود از حوصله این مقاله بیرون است لذا اجمالاً متذکر میشویم که مواد ۱۴ و ۱۵ قانون ثبت و ۶۱ الی ۸۳ آئین نامه قانون ثبت و فرازهای ۳۱۸ مکرر ، ۳۴۳ - ۳۵۲ - ۳۵۶ الی ۳۶۱ - ۳۶۴ و ۳۶۹ مجموعه بخشنامه های ثبتی تا آخر سال ۴۹ و فرازهای ۳ بخشنامه $\frac{۲/۶۴۶۴}{۵۳/۱۱/۷}$ و بخشنامه $\frac{۶۵۶۴}{۵۳/۱۱/۱۲}$ سازمان ثبت هم مربوط به مقررات راجع به انتشار آگهی و انجام عمل تحدید حدود است که طالبین برای اطلاع بیشتر آنها را مطالعه فرمایند .