

لغات مصطلح در مقررات ثبت اسناد و املاک

متحدالمآل - یا بخشنامه ثبتی

بخاطر ارشاد کارکنان ثبت و توجیه معضلات و مشکلات قوانین و آئین نامه‌ها از بدو تأسیس ثبت بخشنامه‌هایی (سابقاً متحدالمآل گفته میشد) از طرف دستگاه مرکزی صادر شده و میشود .

بعلت تنوع و کثرت خصوصیات موارد و پیچیدگی و ابهامی که از جهت انطباق مورد با قوانین و آئین‌نامه‌ها پیش می‌آید صدور بخشنامه و ارائه طریق و هدایت کارکنان ثبت همیشه امری ضروری بوده است منتهی این ارشاد و راهنمایی و صدور بخشنامه‌های مفید و آموزنده در زمانی که مسئول دستگاه مرکزی ثبت کشور خود با امور ثبتی واقف و مطلع و در عین حال مصمم بوده که وظایف شغلی خود را بخوبی انجام دهد به نحو احسن صورت گرفته ، چنانکه در زمان ریاست آقای زرین نعل روزی نیست که قسمتی از مشکلات ثبتی با صدور بخشنامه‌های مفید و دستورالعملهای لازم حل و روشن نشود، و دوران ریاست ایشان را در تاریخ ثبت کشور بحق باید دوره حل و فصل مشکلات و رفع ابهامات موجود در مقررات ثبتی و وضع مقررات تازه و صدور بخشنامه‌های مفید و هادی دانست .

چون بخشنامه‌های صادره در زمان ریاست ایشان در سازمان ثبت کشور بسیار متعدد و متنوع بوده است و تمام همکاران توفیق جمع‌آوری آنرا پیدا نکرده‌اند و از طرفی اطلاع از مفاد آنها برای کلیه کارکنان ثبت ضروری است، تصمیم گرفتم مفاد و نکات جدید بخشنامه‌هایی که از بدو تصدی ایشان در سازمان ثبت تا تاریخ تحریر این مقاله در زمینه ثبت املاک و اسناد صادر شده بطور خلاصه در این گفتار بیاورم.

قسمت اول - بخشنامه‌های مربوط بامور املاک به ترتیب جریان ثبت آن

الف - نکات مهمی که علاوه مصرحات قوانین و آئیننامه‌ها و بخشنامه‌های سابق در موقع پذیرش تقاضای ثبت باید رعایت شود عبارت است از :

۱- در بخشنامه شماره $\frac{۳/۶۴۶۴}{۵۳/۱۱/۷}$ مقرر گردیده است که اولاً در موقع پذیرش در خواست ملکی هرگاه ملك مجاور آن فاقد شماره باشد پلاک برای آن تعیین و در دفتر توزیع اظهارنامه قید و در موقع تحدید حدود سعی شود که باحضور مجاور تحدید انجام شود و نسبت به تقاضاهای ثبتی که قبل از صدور بخشنامه مزبور پذیرفته شده قبل از تحدید حدود پلاک مورد درخواست پلاک مجاورین تعیین گردد، ثانیاً نقشه ملك مورد تقاضا (مخصوصاً از دو هزار متر بیابا) بوسیله متقاضی تهیه و پیوست اظهارنامه گردد که در موقع تحدید حدود مورد توجه مأمور عمل قرار گیرد، ثالثاً گرچه در ماده ۱۷ قانون تقسیم و فروش املاک مورد اجاره بزارعین مستاجر تشخیص و تصدی اراضی موات تا شعاع سی کیلومتر به سازمان مسکن و زائد بر آن بعهده اداره تعاون و امور روستاها محول شده ولی این موضوع رفع تکلیف از اداره ثبت نمیکند و نمایندگان ثبت مکلفند در موقع قبول تقاضای ثبت به تصرفات مالکانه متقاضی ثبت دقیقاً رسیدگی نموده و از قبول ثبت اراضی که آثار تصرف در آن مشهود نیست و ظاهراً موات یا مرتع بنظر میرسد شدیداً

خودداری نمایند ، رابعاً از جهت نوع ملك هم تذکر داده شده به محلی باغ اطلاق میشود که در هر صد متر مربع آن هفت درخت مثمر و یا نه درخت غیر مثمر وجود داشته باشد .

۲- در بخشنامه شماره $\frac{۳/۲۹۰}{۵۴/۱/۲۳}$ با توجه بماده ۲۲ آئین نامه قانون ثبت املاک مقرر گردیده که حدود ملك مورد تقاضای ثبت در اظهارنامه قید شود و معطوف نمودن آن به برگ استشهاریه پیوست صحیح نیست و اظهارنامه‌هایی که قبلاً بدون قید حدود تنظیم شده باید وسیله ذینفع از جهت حدود تکمیل شود .

۳- با اصلاح ماده یک آئین نامه قانون ثبت املاک و اضافه شدن دفتر آمار ثبت اظهارنامه بدفتر قانونی مذکور در ماده یادشده، طبق بخشنامه $\frac{۳/۴۹۴}{۵۴/۱/۳۰}$ دفتری برای ثبت اظهارنامه‌ها تهیه و مندرجات اظهارنامه در آن بطور کامل درج میگردد.

۴- در مورد قبول تقاضای املاک که ملك با سند عادی (غیر رسمی) به متقاضی منتقل شده باشد بخشنامه شماره $\frac{۳/۱۱۸۰}{۵۴/۲/۲۱}$ چنین مقرر داشته است (هرگاه شخصی که در دفتر توزیع اظهارنامه پلاکی بنام وی معرفی و ثبت شده باشد ، قبل از درخواست ثبت با سند عادی پلاک موصوف را بدیگری انتقال دهد و بارسیدگی کامل اداره ثبت تصرفات مالکانه خریدار سند عادی محرز باشد ، قبول تقاضای ثبت با شرایط مذکور از خریدار بلاشکال است .)

۵- پذیرش تقاضای ثبت املاک بیش از هزار متر مربع واقع در محدوده شهرها و در خارج از محدوده شهرها از پنجهزار متر بیابا با توجه به بخشنامه‌های $\frac{۶۴۶۸}{۵۳/۱۱/۷}$ و $\frac{۲/۱۵۴}{۵۴/۱/۱۹}$ و $\frac{۳/۳۸۲}{۵۴/۱/۲۵}$ و $\frac{۱۱۵۴}{۵۴/۲/۲۰}$ و $\frac{۱۷۴۲}{۵۴/۳/۱۱}$ بایستی باتأیید مستقیم و یا غیر مستقیم رئیس منطقه باشد .

ب - آگهی

۱- در بخشنامه شماره $\frac{۳/۲۸۸}{۵۴/۲/۸}$ اینطور مقرر گردیده است :

(با اینکه در قسمت ۳۹۷ صفحه ۱۷۹ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی تا آخر سال ۴۹ تذکر داده شده که ادارات و دوائر ثبت مکلفند يك نسخه از روزنامه ناشر آگهیهای نوبتی و تحدیدی را جمع‌آوری نموده و در آخر هر سال آنرا مجلد نموده و در بایگانی نگاهداری نمایند معیناً اغلب از شهرستانها بعلت عدم اجرای دستور مذکور دچار اشکال شده و بعد از عدم دسترسی با آگهیهای نوبتی صدور اسناد مالکیت را بعهده تأخیر انداخته و از اداره کل امور املاک در مقام کسب تکلیف بر می‌آیند لذا لزوماً تذکر میدهد که ادارات ثبت موظفند بهر طریق که میسر است در بدست آوردن آگهی خواه از طریق مراجعه پیروندهائیکه در گذشته اسناد مالکیت آنها صادر شده و خواه از طریق مراجعه بدفتر روزنامه و یا مکاتبه با ادارات ثبت هم جوار و کسب اطلاعات لازم در حل این معضل اقدام نمایند و چنانچه با استفاده از همه امکانات در بدست آمدن آگهیها توفیق حاصل نشود و انتشار آگهی با توجه پیروندهائیکه در گذشته اسناد آنها صادر شده و پیش نویسهای موجود و سایر قرائن انتشار آگهی بنظر رئیس واحد مربوطه محرز و مسلم باشد بنا باصل صحت چون عدم دسترسی دلیل عدم انتشار نیست در حدود مقررات در ادامه عملیات ثبتی اقدام نمایند و در گذشته هم آرائی بهمین نحو از هیئت نظارت سابق صادر و بموقع اجراء گذارده شده است .)

پ - تحدید حدود

۱- در بخشنامه شماره $\frac{۳/۵۷۷۰}{۵۳/۱۰/۱۲}$ دستور داده شده نسبت به تحدید حدود املاک موقوفه که بعلت تصرف غیر قانونی اشخاص نتیجتاً عدم تطبیق محل با حدود مندرج در اظهارنامه ثبتی تاکنون انجام نگرفته است ، برای جلوگیری از تجاوز بیشتر باراضی موقوفه بر حسب تقاضای سازمان اوقاف نسبت به تحدید حدود هر مقدار از اراضی موقوفه که در تصرف اوقاف باشد با توجه بماده ۷۱ آئین‌نامه قانون ثبت و رعایت حدود مندرجه در اظهارنامه اقدام نمایند .

۲- در فراز ۳۵۸ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی تا آخر سال ۴۹ اینطور مقرر گردیده بود (در مواردیکه رأی هیئت نظارت بر تجدید آگهی‌های نوبتی صادر میشود عملیات تحدیدی انجام شده متفرع بر آن آگهی‌ها نیز تجدید خواهد شد بدیهی است چنانچه دستور تجدید آگهی مربوط به نوبت اول نباشد عملیات تحدیدی باعتبار خود باقی است) ولی طبق بخشنامه $\frac{۲/۲۸۰}{۵۴/۱/۲۵}$ پس از ذکر مقدمه‌ای منطقی دستور داده شده (... اگر بدستور هیئت نظارت آگهی نوبتی تجدید شود این تجدید آگهی دلیل بر ابطال عملیات تحدیدی نیست مگر اینکه تصریحاً در رأی هیئت نظارت تجدید عملیات تحدیدی هم قید شده باشد ...)

۳- در بخشنامه $\frac{۲/۱۶۱۰}{۵۴/۳/۶}$ دستور داده شده (در مواردی که نمایندگان ثبت بتوانند طول ابعاد و مساحت ملک را در موقع تجدید حدود بدون نیاز موجود نقشه برداری تعیین نمایند و واحد ثبتی مربوطه نیز فاقد نقشه برداری باشد تعیین طول ابعاد و مساحت ملک بوسیله نماینده محدود با رعایت کامل مقررات مانعی ندارد.)

۴- با توجه به بخشنامه‌های $\frac{۲/۱۱۸۲}{۵۴/۲/۲۱}$ و $\frac{۲/۱۹۱۴}{۵۴/۳/۱۸}$ و $\frac{۲/۳۱۰۸}{۵۴/۵/۵}$ در موقع تجدید حدود املاک متعلق باشخاص که در مجاورت املاک متعلق باوقاف یا شهرداری یا دولت و عمومی قرار دارد بایستی از نماینده مرجعی که صلاحیت مداخله در ملک مجاور را دارد دعوت بعمل آید و نقشه ملک مجاور هم ترسیم گردد تا از تجاوز احتمالی جلوگیری شود.

ت - تفکیک

۱- برابر بخشنامه شماره $\frac{۲/۲۲۰۸}{۵۴/۵/۵}$ تفکیک املاکی که در مجاورت املاک عمومی و یا اوقاف و شهرداری قرار گرفته بایستی باحضور نماینده سازمان مربوطه صورت گیرد.

۲- طبق بخشنامه $\frac{۲/۳۱۸۶}{۵۴/۵/۵}$ و با توجه بماده ۱۲ قانون گسترش کشاورزی

در قطب‌های کشاورزی تفکیک اراضی داخل محدوده قانونی شهرها باید طبق نقشه شهرداری صورت گیرد و نسبت باراضی خارج از محدوده قانونی شهرها تفکیک به قطعات کمتر از بیست هکتار ممنوع است .

۳- در بخشنامه $\frac{۳/۳۲۱۰}{۵۴/۵/۵}$ اعلام گردیده است که در تفکیک ساختمانها نیازی به جلب نظر شهرداری نیست .

بنظر ما منظور از این بخشنامه موقعی است که تفکیک ساختمان مستلزم تفکیک عملی زمین نباشد و در غیر اینصورت مفاد مادتین ۱۰۱ قانون شهرداریها مصوب سال ۴۵ و ماده ۶ تأسیس شورایعالی شهر سازی و معماری سال ۵۱ حسب مورد لازم الرعایه است .

۴- طبق بخشنامه $\frac{۳/۳۲۵۲}{۵۳/۳/۳۱}$ در مواردیکه حدسند مالکیت به آبریز محدود گردیده و مالک قصد دارد قسمتی از کوه و یا تپه را باستناد جمله مزبور تفکیک نماید چون مراد از آبریز قسمتی است که آب از تپه یا کوه به سطح زمین میریزد تفکیک مورد ادعای مالک صحیح نیست و باید از تفکیک خودداری و در صورت لزوم موضوع از سازمان ثبت کسب تکلیف شود .

۵- در بخشنامه شماره $\frac{۳/۲۸۸}{۵۴/۱/۳۳}$ مقرر گردیده هرگاه دو یا چند ملک مجاور بمنظور اصلاح و بهبود وضع املاک خود نیاز به مبادله قسمتهای جزئی از املاک خود را داشته باشند میتوان با تنظیم صورت جلسه توافق و سند رسمی و پرداخت حقوق و عوارض مربوطه عمل کرد و نیاز به جلب نظر شهرداری یا وزارت کشاورزی ندارد .

۶- درمورد بند ۳۶۳ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی تا آخر سال ۴۹ در بخشنامه $\frac{۳/۴۶۰۰}{۵۳/۱۱/۱۳}$ تذکر داده شده که دستور مذکور ناظر بمواردی است که امکان احداث حد فاصل باشد ولی اگر ساختمانی در اثر افزاز سهم یکی و بقیه آن سهم دیگری گردد و یک یا دو شریک بخواهند ملک را تخریب و حد فاصل را مشخص کنند

نمی‌توان آن‌ها را ملزم بر رعایت بخشنامه نموده در این قبیل موارد بایستی بخط مفروض یا خطوط مفروض (حسب مورد) محدود کرد.

۷- با توجه به بخشنامه‌های $\frac{۲/۲۷۰۴}{۵۳/۱۲/۲۷}$ و $\frac{۲/۲۵۹۶}{۵۴/۴/۱۲}$ مالک عرصه باید از انجام عمل تفکیک اعیانی که متعلق بغیر است مطلع شود.

ث - ثبت ملك در دفتر املاك

۱- موضوع مندرج در بند ۵ قسمت الف این مقاله در مورد ثبت ملك در دفتر املاك نیز جاری است.

۲- طبق بخشنامه شماره $\frac{۲/۶۰۲۱}{۵۴/۵/۲}$ که ناسخ بند الف ردیف ۳۷۰ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی تا آخر سال ۴۹ است. هرگاه سند مالکیت بعنوان زمین صادر شده باشد و با احداث بنا از طرف مالک تقاضای اصلاح سند مالکیت بشود مانعی ندارد که وسیله نماینده ثبت از محل بازدید بعمل آید و با احراز موضوع مراتب را با رعایت مقررات در ملاحظات ثبت ملك و سند مالکیت توضیح دهند.

۳- جمله الحاقی بماده ۳ آئین‌نامه قانون ثبت که طی بخشنامه شماره $\frac{۲/۳۰۱۶}{۵۴/۴/۲۹}$ بواحدهای ثبتی کشور ابلاغ شده باین شرح است (... برای نسخه دفتر املاك شهرستانها که بمرکز ارسال میشود منظور نمودن سه صفحه سفید و ثبت انتقالات بعدی ضروری نخواهد بود و با اشاره ثبت و صفحه دفتر املاك که در اداره باقی خواهد ماند املاك بطور مسلسل ثبت میگردد)

۴- در بخشنامه شماره $\frac{۳/۱۲۰}{۵۴/۱/۱۸}$ تبدیل اسناد و مالکیت مشاعی متعدد يك پلاك که قبلا مالکین متعدد داشته بيك جلد مشروط بر اینکه انتقال گیرنده مالک شش‌دانگ شده باشد تجویز گردیده است.

۵- طبق بخشنامه شماره $\frac{۱۶۹۶}{۵۴/۳/۱۰}$ درموقع اجرای احکام قطعی افزاز باید قبل از هر اقدام مفاد حکم و یا نقشه کارشناس که مالک حکم افزاز بوده بدقت با

وضع محل تطبیق و پس از اطمینان باینکه کلیه قطعات مورد حکم داخل محدوده ثبتی و یا سند مالکیت است مبادرت بصدور سند مالکیت و یا اقدام بعدی گردد .
 ۶- طبق بخشنامه شماره $\frac{۲/۶۵۴۴}{۵۳/۱۱/۱۲}$ صدور سند مالکیت و ثبت ملك در دفتر املاك بدون مساحت و طول ابعاد جایز نیست و حتی در مورد املاکی که نسبت بسایر سهام مشاعی آن ثبت ملك بدون طول ابعاد و مساحت قبلا بعمل آمده نقشه برداری و تعیین طول ابعاد ضروری است و بنابراین بخشنامه مذکور فرارز ۳۶۰ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی تا آخر سال ۴۹ را بطور ضمنی نسخ کرده است.

دنباله دارد



روح و ماده

از کم و کیف روح ، بامن گوی
 ماده‌ام مستعد گفتن نیست
 گفت روحم ز ماده بیخبر است

گفت با اوستاد ، دانشجوی
 داد پاسخ که در خور من نیست
 گفت از ماده گو که ساده تر است