

نشریه علمی فقه، حقوق و علوم جزا
مقاله پژوهشی، سال نهم، شماره ۳۷، پاییز ۱۴۰۴، صفحات ۱ تا ۲۳
تاریخ دریافت: ۱۴۰۴/۰۶/۰۸ تاریخ پذیرش: ۱۴۰۴/۰۸/۱۹

آثار حقوقی و اداری تملک بر وضعیت ثبتی املاک در نظام حقوقی ایران

احسانه وثوقی منفرد* | دانشجوی دکتری حقوق عمومی، گروه حقوق عمومی، دانشکده علوم انسانی،
دانشگاه آزاد اسلامی قم، ایران.

محمد وارسته بازقلعه | استادیار گروه حقوق، واحد پرند، دانشگاه آزاد اسلامی، تهران، ایران.

چکیده

یکی از مهمترین آثار شناسایی حق مالکیت، ممنوعیت وادار ساختن مالک به انجام عملی نسبت به مایملک خود است. قانونگذار سعی داشته با تدوین قوانین مورد نیاز، عملیات تملک اراضی و املاک را قانونمند ساخته و مسیر اجرایی شدن طرح‌هایی که در جهت تأمین منافع عمومی تعریف می‌شوند را تسهیل نماید و در ضمن آن حقوق مالکان اراضی و املاک و دستگاه‌های اجرایی را نیز تأمین و تضمین نماید. سلب مالکیت یک فرایند اداری و قضایی است که به موجب آن دولت و شهرداری‌ها برای تأمین منافع عمومی با رعایت تشریفات قانونی و در قبال غرامت عادلانه و پیش از تصرف، افراد را ملزم به انتقال حقوق مالکانه می‌نماید. در فرایند سلب مالکیت باید وضعیت ثبتی املاک به درستی مشخص گردد تا حقوق مالکانه اشخاص تضییع نگردد و در صورتی که نهادهای عمومی و دولتی خودسرانه و بدون رعایت مصالح جامعه و بدون اخذ مجوز قانونی ملک یا زمین متعلق به دیگران را تصرف نمایند، حق اقامه دعوا برای صاحبان حق علیه دستگاه تملک کننده ایجاد می‌شود. مهمترین دلیل مالک و سایر صاحبان حق در اثبات حقوق خود سند مالکیت است که پس از اثبات مالکیت و احراز تعدی دستگاه‌های اجرایی در دادگاه صالح این عمل آنان در حکم غصب تلقی و باید یا خلع ید گردند و یا به پرداخت بالاترین قیمت املاک در زمان پرداخت قیمت آن محکوم شوند.

واژگان کلیدی: تملک، حقوق مالکانه، انتقال حق مالکیت، وضعیت ثبتی، سابقه ثبتی.

* نویسنده مسئول: Vosoughehsaneh@gmail.com

مقدمه

تملك، يکي از شيوه‌هاي سلب و محدوديت حقوق مالکانه اشخاص مي‌باشد که شامل يک فرايند اداري و قضايي است که به موجب آن دولت و شهرداري‌ها براي تامين منافع عمومي با رعايت تشريفات قانوني و در قبال غرامت عادلانه و پيش از تصرف، افراد را ملزم به انتقال حقوق مالکانه خودشان مي‌کنند. لايحه قانون نحوه خريد و تملك اراضي و املاک براي اجراي برنامه‌هاي عمومي، عمراني و نظامي دولت مصوب ۵۸/۱۱/۱۷، قانون تعيين وضعيت املاک واقع در طرح‌هاي دولتي و شهرداري مصوب ۶۷/۸/۲۹ و قانون نحوه تقويم ابنيه و املاک مورد نياز شهرداري‌ها مصوب ۱۳۷۰/۸/۲۸ از جمله قوانين مهم مربوط به انتقال مالکيت خصوصي به عمومي محسوب مي‌شود. اثری که تملك روی فرايند ثبتي می‌گذارد در حقيقت باعث می‌شود که نوعی قائم مقامی قانونی به وجود آيد منظور اين است که وقتی طرح‌هاي املاک که توسط شهرداري‌ها و وزارتخانه‌ها و سازمان‌ها اجرا می‌شود با املاک اشخاص برخورد کند ممکن است کلاً وضعيت ثبتي ملک را تغيير دهد. سند مالکيت حاکی از حقوق مالکانه دارنده آن بر عرصه يا عين معين است. دستگاه اجرائي و دفترخانه اسناد رسمي در فرايند انتقالات اداري و يا اجباري املاک واقع در محدوده طرح براي شناسايي ملک يا مالکان نيازمند اطلاعات دفتر املاک هستند. لايحه قانوني نحوه خريد و تملك مصوب ۱۳۵۸ بيان می‌دارد: اداره ثبت اسناد و املاک محل مکلف است محل وقوع و وضع ثبتي ملک را با توجه به نقشه ارائه شده حداکثر ظرف ۱۵ روز از تاريخ استعلام پاسخ دهد. (تبصره ۲ ماده ۲ لايحه قانوني نحوه خريد و تملك مصوب ۱۳۵۸).

به اين ترتيب شهرداري‌ها يا دستگاه‌هاي اجرائي پس از تعيين ملک مورد نياز بايد، وضعيت پلاک ثبتي و حدود ملک و مشخصات ملک را از اداره ثبت محل استعلام کنند و قصد تملك ملک را به اداره ثبت محل اعلام نمايد تا اداره ثبت از نقل وانتقال پلاک ثبتي مزبور جلوگیری کند و اسناد مالکيت سابق توسط اداره ثبت ابطال شده و اسناد مالکيت جديد به نام شهرداري يا دستگاه اجرائي صادر گردد، اما از آنجا که ممکن است ملک مورد درخواست تملك شهرداري در جريان مقدماتي ثبت باشد و هنوز سندی براي آن صادر نشده باشد و يا ملک دارای سند عادي و دارای سابقه ثبتي باشد ولی براي آن ملک هنوز سند رسمي صادر نشده باشد يا ملک تجاري دارای حق کسب و پيشه يا سرقفلي است که مالک اين حقوق شخصي ديگر است و يا املاک موقوفه ای که شهرداري براي اجراي طرح‌هاي خود نياز به تملك آن‌ها دارد.

موارد فوق از جمله موارد چالش برانگيزی است که دستگاه اجرائي در زمان تملك ملک با حقوق اشخاص خصوصي برخورد می‌کند و ملزم است وضعيت ثبتي املاک را براي تملك بررسی کند. همچنين اعتراض به تملك ملک توسط شهرداري يا دستگاه‌هاي اجرائي و درخواست ابطال اقدامات آن توسط ذی نفع از ديوان عدالت اداري تقاضا می‌شود که در صورت رای به ابطال اقدامات شهرداري يا دستگاه اجرائي، ملک به مالک استرداد می‌شود و اسناد مالکيت به نام مالک صادر می‌گردد.

آنچه که در این مقاله مورد نظر است شناسایی حقوق مالکین اراضی و املاک تملک شده و همچنین شناسایی ادله قانونی برای نحوه ی دفاع از حقوق مالکانه ی افراد در مواجهه با قدرت عمومی است.

مفهوم تملک

تملك كلمه عربی و به معنی به مالکیت در آوردن و صاحب شدن است. در فرهنگ معین نیز تملك به دارا شدن مالک شدن مالکیت و دارایی تعریف شده است و طبق تعریفی که استاد فقید حقوق دکتر جعفری لنگرودی در تعریف تملك در ترمینولوژی حقوق بیان نموده‌اند: تملك، قصد انشاء در قبول ملکیت، در مقابل تملیک. تملك از جانب قبول کننده است و تملیک از ناحیه ایجاب کننده تملك اساساً به صرف وقوع قصد انشاء قبول کننده حاصل می‌شود و حاجت به وقوع قبض نیست. قبض و تسلیم از آثار حقوقی متفرع بر تملك است و ماهیت حقوقی تملك پیش از قبض حاصل می‌شود به همین جهت منافع عین از تاریخ تملك منتقل به مالک جدید می‌شود نه از تاریخ قبض.

مفهوم قانونی تملك

با لحاظ مقررات لایحه قانونی نحوه خرید و تملك اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های عمومی عمرانی و نظامی دولت مصوب ۱۳۵۸ و قانون نحوه تقویم، ابنیه املاک و اراضی مورد نیاز شهرداری‌ها مصوب ۱۳۷۰ می‌توان گفت مفهوم قانونی تملك عبارت است از اقدام قهری دولت و شهرداری در تصرف و خرید اراضی و املاک متعلق به اشخاص خصوصی واقع در طرح‌های عمومی عمرانی و نظامی با رعایت و اجتماع شرایط احصاء شده در قانون به عبارت دیگر مفهوم قانونی تملك دارا شدن و مالکیت دولت و شهرداری نسبت به اراضی و املاک و سایر حقوق مربوطه واقع در طرح‌های عمومی عمرانی و نظامی مشروط به اجتماع تمام شرایط احصاء شده در قانون و پرداخت بهای آن می‌باشد. (بشیری و داودپور، ۱۳۹۹: ۱۴۷)

معنای اختصاصی تملك

ماده ۱ لایحه قانونی نحوه خرید تملك را انتقال مالکیت اشخاص نسبت به املاک و حقوق راجع به آن‌ها به مراجع عمومی مشمول قانون به صورت معوض (پرداخت قیمت غرامت می‌داند. بنابراین تملك الزاماً منجر به سلب مالکیت می‌گردد؛ سلب مالکیت اثر حقوقی مترتب بر هر عملی است که موجب انتقال مالکیت از یک شخص به شخص دیگر می‌گردد و خود یک تأسیس حقوقی خاص به شمار نمی‌آید. (زرگوش، ۱۴۰۰: ۴۵)

تملك در فقه اسلامي

در تعاليم ديني و فقهی توجه ویژه‌ای نسبت به حق مالکیت شده است، به نحوی که گفته شده مال مسلمان مانند خون او محترم است. افزون بر آن، در حدیث نبوی منقول از حضرت رسول اکرم (ص) بیان شده است: «الناس مسلطون علی اموالهم» در این حدیث به اختیار وسیع مالکان نسبت به اموالشان اشاره شده است. بر اثر گذشت زمان و ضروریات زندگی اجتماعی قلمرو حقوق مالکانه محدود شده است.

حقوقدانان مسلمان بر این باورند که نخستین عملیات تملک در زمان پیامبر اکرم (ص) صورت پذیرفت. ایشان زمانی که تصمیم به بنای مسجد گرفتند، زمینی را برای احداث مناسب یافتند که محل خشک کردن خرما بود و به دو یتیم تعلق داشت. قیم آن دو فردی بنام اسد بود حضرت رسول (ص) زمین را ارزیابی کرد آنان گفتند ما این زمین را به شما اهدا کنیم، ولی ایشان نپذیرفتند و زمین را خریداری کردند. (کامیار، ۱۳۹۴: ۲۲)

تشریفات سلب مالکیت

پس از آنکه دستگاه اجرایی مطمئن شد که شرایط لازم را برای تملک املاک دارد ملزم به اجرای تشریفات است که عدم اجرای هر یک از آن تشریفات می‌تواند با شکایت ذینفع موجبات ابطال کلیه عملیات خریداری و تملک را به حکم دیوان عدالت اداری فراهم نماید این تشریفات عبارتند از:

۱- توافق با اعلام قبلی به مالک ۲- تقاضای تعیین تکلیف وضعیت ثبتی ۳- اخذ نظریه کمیسیون ماده ۱۲ قانون زمین شهری.

توافق با اعلام قبلی به مالک

دستگاه اجرایی معمولاً قصد تملک خود را از طریق ابلاغ کتبی به افراد اطلاع می‌دهد. به نظر می‌رسد ابلاغ کتبی شامل نامه اداری و اظهار نامه رسمی می‌گردد. نامه اداری باید حداقل در دو نسخه تنظیم شود یک نسخه به صاحب حق تسلیم گردیده و در نسخه ثانی نیز رسید مبنی بر تحقق ابلاغ دریافت گردد. لیکن در مواردی که اعلام قصد تملک ممکن نباشد، موضوع از طریق ارسال اظهارنامه رسمی ابلاغ می‌شود. (پورسلیم بناب ۱۳۹۹: ۱۰۵)

ماده ۳ لایحه قانونی نحوه خرید و تملک مصوب ۱۳۵۸ و ماده واحده قانون تقویم ابنیه، املاک و اراضی مورد نیاز شهرداری‌ها مصوب ۱۳۷۰ به توافق مالک و دستگاه اجرایی (شهرداری) اشاره می‌کنند و این طریق را اولین شیوه تملک املاک و اراضی مورد نیاز می‌دانند. انجام توافق ممکن است به صورت هبه یا صلح بلاعوض باشد که در این حالت نیازی به تقویم و ارزیابی نیست در خصوص شهرداری‌ها غالباً توافق به صورت اعطای مجوز ساخت بنا یا تغییر کاربری یا تراکم صورت می‌گیرد. به عبارت دیگر مالک اسناد و املاک واگذاری در طرح را بنام شهرداری تنظیم می‌نماید و در مقابل شهرداری با افزایش تراکم و یا احداث ساختمان در باقی مانده ملک موافقت می‌کند.

اگرچه این طریق سبب تسریع در اجرای طرح‌های شهری گردیده است و عملاً سبب صرفه‌جویی در هزینه‌های شهر شده است، لیکن در تبعات نامطلوب آن نباید تردید کرد. نکته ای که در ارتباط با توافق وجود دارد لزوم یا عدم لزوم کارشناسی ملک واقع در طرح است. شاید گفته شود با توجه به ماده واحده قانون نحوه تقویم ابنیه، املاک و اراضی مورد نیاز شهرداری مصوب ۱۳۷۰ در این فرض نیازی به کارشناسی نیست و شهرداری می‌تواند به انحاء دیگر با مالکان توافق نماید قسمت اخیر این ماده واحده بر این امر تصریح دارد که در صورت عدم توافق قیمت ابنیه و املاک به نرخ روز پرداخت می‌شود و تبصره ۱ آن نیز نحوه تعیین قیمت روز را بر عهده هیأت کارشناسی قرار داده است. (کامیار، ۱۴۰۰: ص ۲۵۳)

تقاضای تعیین تکلیف وضعیت ثبتی

دولت یا شهرداری که قصد تملک اراضی یا املاک واقع در طرح را دارد موظف است به منظور تعیین پلاک ثبتی و مشخصات و اطلاع از نام آخرین مالک یا مالکین نقشه محدوده مورد نظر را به اداره ثبت اسناد و املاک محل ارسال و برابر تبصره دو ماده سه لایحه قانونی نحوه خرید و تملک، اداره ثبت اسناد مربوطه مکلف است که ظرف ۱۵ روز از تاریخ استعلام آخرین وضعیت ثبتی را با تعیین پلاک و سایر مشخصات و قید نام آخرین مالک یا مالکین به دستگاه تملک کننده اعلام نمایند. نظر به اینکه یکی از شرایط تملک قهری اعلام و ابلاغ به مالک می‌باشد. لذا لازم است دستگاه تملک کننده علاوه بر نام مالک یا مالکین آخرین آدرس و نشانی مالک یا سایر صاحبان حقوق قانونی در اراضی مورد تملک را که در اسناد انتقال منعکس است از اداره ثبت مربوطه استعلام نماید. (بشیری و داودپور، ۱۳۹۹: ۱۶۶)

تصرف به عنوان مالکیت دلیل مالکیت محسوب می‌شود: بر اساس ماده ۲۲ قانون ثبت «همین که ملکی در دفتر املاک به ثبت رسید دولت فقط کسی را که ملک به اسم او ثبت شده و یا کسی که ملک مزبور به او منتقل گردیده و این انتقال نیز در دفتر املاک به ثبت رسیده یا اینکه ملک مزبور از مالک رسمی ارثاً به او رسیده باشد مالک خواهد شناخت.»

دستگاه اجرایی در فرایند شناسایی مالکان و انجام معامله با دو الزام پر اهمیت مواجه است: نخست وضعیت ثبتی ملک را از اداره ثبت استعلام نماید چنانچه سلب مالکیت به شیوه توافقی انجام شود، سردفتر اسناد رسمی سابقه ثبتی را بررسی و سند رسمی انتقال را تنظیم می‌کند، لکن در مورد انتقالات قهری که مستلزم دعوت مالک از طریق جراید می‌باشد این وظیفه بر عهده دستگاه تملک کننده می‌باشد.

دوم آنکه بیع اموال غیر منقول در حقوق ایران با مداخله، سردفتر اسناد رسمی انجام می‌شود؛ بنابراین در هر دو صورت تملک قهری و ارادی مراجعه به دفترخانه استاد ضروری است.

ماده ۴۶ قانون ثبت مقرر می‌دارد: ثبت اسناد اختیاری است مگر در موارد ذیل:

۱) کلیه عقود و معاملات راجع به عین یا منافع املاکی که قبلاً در دفتر املاک ثبت شده است.

۲) کلیه معاملات راجع به حقوقی که قبلاً در دفتر املاک ثبت شده است.

اسناد رسمی دلیل محسوب می‌شوند و لازم الاجرا هستند و در مقابل اشخاص ثالث نیز قابل استناد می‌باشند. سابقه این اسناد در سامانه مدیریت جامع املاک و اداره ثبت باقی می‌ماند و به این ترتیب بانک جامعی از هویت مالکان و املاک آنان فراهم می‌شود. دستگاه اجرایی به استناد این سوابق و مدارک مربوط به حقوق مالکانه، میزان غرامت‌ها را محاسبه و پرداخت می‌کند. (کامیار، ۱۳۹۴: ۱۵۸)

اخذ نظریه کمیسیون ماده ۱۲ قانون زمین شهری

برای حصول اطمینان از اینکه زمین در مالکیت شخص توافق کننده می‌باشد ضرورت دارد به غیر از ادارات ثبت اسناد و املاک از مراجع ذیصلاح دیگر از جمله سازمان زمین شهری استعلام گردد و این موضوع در تبصره ۲ ماده ۲۵ آیین نامه اجرایی زمین شهری تکلیف گردیده است. طبق ماده ۸ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول مصوب ۶/۹/۱۴۰۱ مجلس و ۲۶/۲/۱۴۰۳ مجمع تشخیص مصلحت نظام مراجع قضائی کمیسیون‌ها شوراها و سایر مراجع ذی صلاحی که به موجب قوانین برای رسیدگی به امور ابنیه و املاک و اراضی تعیین شده‌اند مکلفند تصمیمات و آرای قطعی مربوط به ایجاد و سلب هرگونه حق عینی و همچنین آرای قطعی صادره در خصوص تغییر کاربری یا تخریب بنا در مورد هر پلاک ثبتی را با ذکر مختصات جغرافیایی موضوع رأی از طریق سامانه به صورت آنی به سازمان اعلام نمایند. سازمان موظف است اطلاعات مذکور را آنی در دفتر الکترونیک املاک درج نماید. تخلف از حکم این ماده موجب محکومیت به یکی از مجازاتهای تعزیری درجه شش موضوع ماده (۱۹) قانون مجازات اسلامی مصوب ۱۳۹۲ می‌شود. تبصره- چنانچه در نتیجه تخلف از این ماده خسارتی به دارنده سند رسمی وارد شود متخلف با رعایت قواعد ضمان قهری مسؤول جبران خسارات وارده به زیان دیده است. پس اینگونه به نظر اینجانب می‌رسد که علی الظاهر باید از این پس علاوه بر استعلامات بیان شده، باید استعلام آرای کمیسیون‌ها هم باید برای تعیین وضعیت ملک مورد توجه قرار گیرد.

تبصره ۲ ماده ۲۵ آیین نامه اجرایی زمین شهری

قبل از انتشار آگهی تملک اراضی نقشه و مدارک موضوع ماده ۱۳ این آئین نامه جهت تشخیص نوع زمین به وزارت مسکن و شهرسازی ارسال گردد تا پس از اظهار نظر وزارت مزبور و در صورت غیر موات بودن زمین آگهی تملک راسا از سوی مرجع متقاضی طرح تملک منتشر شود." با این اقدام چنانکه ملک مورد نظر در کمیسیون ماده ۱۲ قانون زمین شهری مورد رای قرار گرفته و نتیجتاً نوعیت آن موات تشخیص گردیده است قبل از توافق و معامله قطعی می‌بایست تکلیف رای موات روشن گردد چنانکه برابر قانون زمین شهری که نوعیت آن موات تشخیص داده شود مالکیت آن متعلق دولت بوده و اسناد در ید اشخاص نیز فاقد اعتبار لازم است. با این حال تملک املاک اشخاص به استناد قانون مذکور یا قانون اراضی شهری و یا سایر قوانین موضوعه مستلزم رعایت تمام جزئیات مربوط به همان قانون است و الا فاقد اعتبار قانونی و قابل ابطال است. (پورسلیم بناب، ۱۳۹۹: ۱۱۰)

رأی وحدت رویه دیوان عدالت اداری در مورد کاربری زمین شهری

نقل از شماره ۱۴۲۱۹ - ۱۳۷۲.۱۰.۷

شماره هـ ۵۸.۷۱. ۷۲.۸.۲۰

تاریخ ۷۱.۸.۹ شماره دادنامه ۱۵۹ کلاسه پرونده ۵۲.۷۱

مرجع رسیدگی: هیأت عمومی دیوان عدالت اداری.

شاکی: شهرداری خمینی شهر.

موضوع شکایت و خواسته: اعلام تعارض آراء صادره از شعب ۴، ۱۰، ۲۱ دیوان عدالت اداری.

مقدمه

الف: شعبه دهم در رسیدگی به پرونده کلاسه ۵۴.۶۸ موضوع شکایت آقای باقرجعفری به طرفیت شهرداری خمینی شهر اصفهان به خواسته ابطال اقدامات شهرداری خمینی شهر نسبت به تملک پلاکهای ۱۷۴ و ۱۷۹ فرعی از ۱۲۰ اصلی بخش ۱۴ اصفهان به میزان مالکیت به شرح دادنامه شماره ۲۸۶ - ۷۰.۵.۱۹ چنین رأی صادر نموده است:

نظر به اینکه حسب پاسخ واصله در طرح تفصیلی شهر که مستند عمل شهرداری قرار گرفته پلاکهای موضوع شکایت برای فضای سبز ورزشی و فرهنگی که مربوط به احتیاجات ادارات آموزش و پرورش و ارشاد اسلامی است منظور و مورد تصویب قرار گرفته و به این کیفیت شهرداری خمینی شهر در قالب وظایف قانونی اصولاً حق مداخله در قضیه را نداشته و از طرفی طبق مقررات ماده ۹ قانون اراضی شهری و مواد ۴۳ و ۴۴ آیین نامه اجرایی آن آگهی مربوط به تملک بایستی توسط سازمان زمین شهری صادر و سپس سازمانهای ذی ربط حسب مورد با رعایت مقررات مربوط اقدام به تملک نمایند. علیهذا با عنایت به نامه شماره ۴۵۴۱۰ - ۶۸.۴.۱۰ اداره کل مسکن و شهرسازی اصفهان دائر بر این که اراضی مورد نظر را اداره کل آموزش و پرورش و اداره کل ارشاد اسلامی بایستی جهت طرحهای در نظر گرفته شده طبق ضوابط و مقررات تملک نمایند حکم به ابطال کلیه اقدامات شهرداری خمینی شهر صادر و اعلام می شود. ب: شعبه بیست و یکم در رسیدگی به پرونده کلاسه ۸۹۹.۶۹ موضوع شکایت آقای غلامعلی کاوه ای و غیره به طرفیت شهرداری خمینی شهر - کمیسیون ماده ۱۲ به خواسته اعتراض به تملک طی دادنامه شماره ۶۳ - ۷۰.۲.۲ چنین رأی صادر نموده است: چون تملک زمین مورد ادعای شکات توسط شهرداری طرف شکایت در اجرای ماده ۹ قانون اراضی شهری و تبصره ۲ ذیل آن صورت گرفته است شکایت به طرفیت شهرداری خمینی شهر به استناد مصوبه ۶۷.۱.۱۶ مجمع تشخیص مصلحت نظام رد می شود اعتراض به رأی کمیسیون ماده ۱۲ قانون اراضی شهری نیز در صلاحیت دیوان نمی باشد.

ج: شعبه چهارم دیوان در رسیدگی به پرونده کلاسه ۲۱.۶۹ موضوع شکایت خانم فاطمه جعفری به طرفیت شهرداری خمینی شهر به خواسته لغو و ابطال سند رسمی ۵۸۶۲۶ - ۶۵.۷.۲۸ طی دادنامه شماره ۷۴۱ - ۶۹.۶.۲۵ چنین رأی صادر نموده است: نظر به این که شهرداری خمینی شهر در پاسخ به شکایت اعلام نموده پلاکهای مورد شکایت در اجرای تبصره ۲ ماده ۹ قانون اراضی شهری تملک شده و سند انتقال در دفتر خانه تنظیم و در ملکیت شهرداری قرار گرفته و

اضافه گردید مبلغ مورد معامله در صندوق شهرداری نگهداری و به محض مراجعه مالکین آن پرداخت خواهد شد و با توجه با این که ماده ۹ قانون اراضی شهری مصوب ۶۰.۱۲.۲۷ مجلس شورای اسلامی که در زمان تملک پلاکهای متعلق به شاکیه حاکمیت و مدرک اجرایی داشته و با التفات به این که پلاکهای مورد شکایت در کمیسیون تشخیص موضوع ماده ۱۲ قانون اراضی شهری در تاریخ ۶۵.۲.۲۲

دایر مزروعی تشخیص شده و اعتراضی در مراجع قضایی نسبت به نظریه مزبور به عمل نیامده و با عنایت به ماده واحده مصوب ۶۷.۱.۱۶ مجمع تشخیص مصلحت تخرلفی از مقررات مشهود نگردید. جلسه هیأت عمومی هیأت عمومی دیوان عدالت اداری در تاریخ فوق به ریاست حجت الاسلام والمسلمین

محمدرضا عباسی فرد و با حضور رؤسای شعب دیوان تشکیل و پس از بحث و بررسی و انجام مشاوره با اکثریت آراء به شرح آتی مبادرت به صدور رأی می نماید.
رأی وحدت رویه

نظر به این که مستفاد از قانون اراضی شهری و آیین نامه اجرایی آن که مستند و اساس تملک قرار گرفته اقدامات تملیکی بر مبنای طرح تفضیلی شهر و کاربری زمین حسب مورد در محدوده و قالب وظائف قانونی سازمان های ذیربط مجاز می باشد.

علیهذا دادنامه رای دیوان شماره دادنامه: ۹۱۰۹۹۷۰۹۰۰۸۰۱۹۵۶ مورخ ۱۳۹۱/۱۰/۲۵ دستگاه های اجرایی مورد نظر قانونگذار در صورتی که در اجرای طرح های مصوب موجب سلب مالکیت یا استفاده متعارف از املاک اشخاص ولو در جهت منافع عمومی شوند، با اجازه قانونگذار و با رعایت تشریفات قانونی مسئول پرداخت قیمت یا خسارت وارده میباشند با توجه به مدارک و مستندات ارایه شده از سوی (ح.ت) با وکالت (م.ت) و (الفالف) که دلالت بر مالکیت شاکي در اراضی متنازع فیه دارد همچنین پاسخ شکایت به شرح لوایح تقدیمی و صورتجلسه دادرسی دادرسی به تاریخ که دلالت بر اجرای طرح جهت غبور کانال خطوط برق و نصب وسایل انتقال ... دارد تمسک شرکت برق منطقه ای فارس به مقررات ماده ۱۸ قانون سازمان برق ایران در مواردی که اراضی شاکي از حیز انتفاع خارج و از وی سلب استفاده متعارف شده بلاوجه میباشد بنابراین شکایت مطروحه وارد تشخیص حکم به تصدیق ورود خسارت و استحقاق شاکي به دریافت خسارت بر اثر احداث خطوط انتقال و توزیع نیروی برق در حد نصب پایه و حریم آن با توجه به ولتاژ برق حسب مورد که از اراضی شاکي سلب استفاده متعارف شده بلکه از حیز انتفاع خارج گردیده، است با رعایت کاربری زمین مورد شکایت در زمان اجرای طرح صادر و اعلام می. دارد تعیین میزان خسارت در حد استحقاق شاکي به شرح مذکور یا دادگاه عمومی محل وقوع ملک خواهد بود رای صادره قطعی است.

رئیس شعبه ۸ دیوان عدالت اداری

بنابراین شعبه هشتم دیوان در یک مورد رسیدگی اعلام میدارد: نظر به احداث خطوط انتقال و توزیع نیروی برق در حد نصب پایه و حریم آن با توجه به ولتاژ برق که موجب سلب استفاده

متعارف از اراضی خواهان شده و حتی آن را از حیز انتقاع ساقط، نموده ورود خسارت محرز است. شماره ۲۸۶ مورخ ۷۰.۵.۱۹ شعبه دهم دیوان عدالت مشعر بر عدم جواز تملک پلاک‌های موصوف توسط شهرداری با توجه به این که دارای کاربری فضای سبز ورزشی فرهنگی و مرتبط با احتیاجات و طرح مصوب ادارات آموزش و پرورش و ارشاد اسلامی بوده موافق اصول و موازین قانونی تشخیص داده می‌شود. این رأی به استناد قسمت اخیر ماده ۲۰ قانون دیوان عدالت اداری برای شعب دیوان و سایر مراجع مربوط در موارد مشابه لازم‌الاتباع است. رییس هیأت عمومی دیوان عدالت اداری - محمدرضا عباسی فرد

تعیین وضعیت ثبتی از نظر قانون زمین شهری

به موجب قانون زمین شهری سازمانی که قصد تملک زمین را دارد، ابتدا زمین مورد نظر را انتخاب و پس از آن بایستی پلاک ثبتی و حدود و مشخصات آن را تعیین کند. تعیین پلاک ثبتی یک زمین وقتی که امکان دسترسی به مالکین آن موجود نیست و یا مالکان حاضر به ارائه سند مالکیت خود نیستند به دشواری ممکن است.

معهدا از آنجا که تعیین پلاک ثبتی برای اراضی و املاک به استناد ماده ۱۴ قانون ثبت ۱۳۱۰/۱۲/۲۶ به ترتیب به عمل می‌آید با توجه به شماره پلاک ثبتی املاک یا اراضی مجاور زمین مورد نظر و نیز با عنایت به تعریف حدود آن اراضی یا املاک در سند مالکیت می‌توان پلاک ثبتی زمینی که قصد تملک آن وجود دارد را به دست آورد. پس از تعیین پلاک ثبتی به راحتی می‌توان با مراجعه به اداره ثبت اسناد و املاک محل حدود و مشخصات زمین و اسامی مالک یا مالکین آن را به دست آورد.

لیکن هرگاه با تمام این تمهیدات تحصیل پلاک ثبتی زمین مورد تملک مشخص نگردد، آن گاه به استناد ماده ۲۷ آیین نامه اجرایی قانون مذکور دستگاه تملک کننده محل زمین محدوده مورد نیاز خود را در محل مشخص نموده و قبل از انتشار آگهی تملک، نقشه محدوده را بر روی نقشه‌های هوایی (در شهرهایی که نقشه هوایی وجود دارد) به اداره ثبت محل ارسال می‌نماید.

اداره ثبت مکلف است با در نظر گرفتن امکانات و حداکثر ظرف یک ماه، مشخصات پلاکهای ثبتی یا تفکیکی و نقشه پلاک بندی و جریان ثبتی و نام آخرین مالک بر اساس سوابق محدود را در خصوص محدوده مورد نظر طبق صورتمجلس تنظیمی بین نماینده اداره ثبت و نماینده دستگاه تملک کننده به مرجع تملک کننده ارسال نماید.

تبصره ۲ ماده ۳ لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک در این زمینه اشعار می‌دارد: «اداره ثبت اسناد و املاک محل مکلف است محل وقوع و وضع ثبتی ملک را با توجه به نقشه ارائه شده حداکثر ظرف ۱۵ روز از تاریخ استعلام پاسخ دهد. آنچه قابل ملاحظه است اینکه از ابتدا وظیفه تعیین محل وقوع ملک را به عهده اداره ثبت قرار داده است. دستگاه مجری صرفاً نقشه زمین مورد نیاز را تهیه و به اداره ثبت محل وقوع ملک ارسال می‌دارد و آن اداره نیز مکلف است حداکثر ظرف ۱۵ روز به آن پاسخ دهد.

تبصره ۸ ماده ۹ قانون زمین شهری حکمی را مطرح می‌کند که در لایحه قانونی تملک املاک و اراضی وجود ندارد. این تبصره مقرر می‌دارد: «زمین‌های دایری که دولت یا شهرداری‌ها و شهرک‌ها نیاز به تملک آن‌ها دارند پس از تصویب طرح و اعلام مراتب به ادارات ثبت قابل انتقال به غیر نبوده، مگر به دولت یا شهرداری‌ها».

بنابراین دستگاه تملک کننده پس از مشخص شدن پلاک ثبتی زمین مورد نیاز بایستی قصد تملک خود را به اداره ثبت محل وقوع ملک اعلام نماید همچنان که ذکر شد این موضوع در لایحه تملک مطرح نشده ولی از وحدت ملاک آن میتوان استفاده کرد که به محض ارسال نقشه مورد نیاز از سوی دستگاه اجرایی برای اداره ثبت و اعلام قصد تملک اداره ثبت از نقل و انتقال اینگونه املاک جلوگیری نماید.

هدف از این امر جلوگیری از نقل و انتقال اراضی مورد نیاز دولت و شهرداری‌ها است در غیر این صورت چه بسا دستگاه اجرایی پس از تحمل هزینه‌های زیاد و صرف زمانی طولانی برای انجام تشریفات ملک در آخرین مراحل متوجه شود که زمین به دیگری منتقل شده و بنابراین آگهی‌های تملک که با نام مالک قبلی منتشر گردیده بایستی تجدید شود.

تبصره ۳ ماده ۲۷ آیین نامه نیز ضمن تأکید بر مسأله اروم اعلام قصد تملک به اداره ثبت محل در پایان می‌افزاید ... باید مراتب وسیله دستگاه صاحب طرح به مالک یا مالکین و اداره ثبت اعلام گردد تا از هر گونه نقل و انتقال اینگونه اراضی تا انجام مراحل تملک حداکثر ۱۸ ماه از تاریخ اعلام به اداره ثبت خودداری گردد.

با توجه به قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرحهای دولتی و شهرداریها باید گفت که سازمان تملک کننده مکلف است ظرف ۱۸ ماه از تاریخ اعلام طرح تملک نسبت به انجام تشریفات و معامله پرداخت بها یا عوض اقدام نماید در غیر آن صورت مورد مشمول تبصره ۱ آن قانون گردیده و مالک بر حسب مورد از حقوق مالکانه خود مانند احداث یا تجدید بنا با افزایش بنا و تعمیر و فروش و اجاره و رهن و غیره {در صورتی که اجرای طرح به ۱۰ سال موکول شده باشد} برخوردار است و هرگاه اجرای طرح به قبل از ۱۰ سال موکول گردیده باشد باز هم مالک حق برخورداری از کلیه حقوق مالکانه را دارا است.

نهایت اینکه در صورت شروع اجرای طرح قبل از ۱۰ سال حق مطالبه هزینه احداث و تجدید بنا را ندارد. در هر حال اداره ثبت محل پس از اطلاع از قصد دستگاه اجرایی به تملک طی بخشنامه ای به دفاتر اسناد رسمی تابعه خود خرید و فروش زمین موضوع طرح را ممنوع اعلام می‌دارد (بشیری و داودپور، ۱۳۹۹: ص ۱۹)

تکالیف دستگاه اجرایی استعلام کننده از وضعیت ثبتی ملک

تکلیف متناظر دستگاه ذی ربط

استعلام وضعیت ملک، کمک شایانی را در شناخت وضعیت مالکیت ملک و استحقاق‌های پیرامون آن و در نتیجه در انجام هر چه سریع تر فرایند تملک ایفا می‌نماید. در هر حال مطابق مقرر فوق

تکلیف مرجع ذی ربط در مشخص نمودن محل وقوع و وضع ثبتی ملک در ظرف زمانی ۱۵ روز وابسته به آن است که دستگاه ذی ربط استعمال خود را پوشش نقشه‌ای سازد که در آن حدود اجمالی ملک یا املاک مورد نظر مشخص شده باشد. مفهوم این تکلیف آن است که با نبود این نقشه اداره ثبت نه تکلیفی در پاسخ دادن استعمال دارد و نه اساساً می‌توان چنین انتظاری را داشت.

تکلیفی بودن صلاحیت

در مواردی طرح دستگاه ذیربط جزئی بوده و یا اینکه املاک مورد نیاز برای اجرای طرح محدود می‌باشند به گونه‌ای که آگاهی از وضعیت ثبتی آن‌ها، هرگز دشوار نیست. به عنوان مثال طرح وزارت بهداشت احداث یک درمانگاه کوچک است که مالک ملکی که بناست طرح در آن اجرا گردد کاملاً مشخص بوده و مرجع ذی ربط توانسته است محل وقوع و وضع ثبتی و مسائل پیرامون را شناسایی نماید. آیا در این فرض، محلی برای استعمال از اداره ثبت باقی می‌ماند؟ پاسخ آن است که صلاحیت مرجع ذی ربط در انجام استعمال یک صلاحیت تکلیفی بوده و به منظور رسیدن به بیشترین میزان اطمینان از وضعیت ثبتی ملک است که اطلاعات حاصله از مالکین نمی‌تواند جایگزین آن گردد. در واقع بسیار دور از ذهن است که یک مالک همه اطلاعات راجع به ملک خود را از جمله در توقیف بودن آنرا، به اطلاع مرجع ذیربط برساند. در هر حال صلاحیت یاد شده جنبه تشخیصی نداشته بلکه صلاحیتی تکلیفی است که می‌بایست انجام شود بدیهی است که استثناء وارد بر این تکلیف ناظر به حالتی است که دستگاه ذی ربط، همان اداره ثبت باشد که در این صورت، منطقی برای استعمال و سپری شدن مدت یاد شده قابل تصور نیست هر چند که وجود سندی که نشان دهنده وضعیت ثبتی و مالکیت باشد در پرونده مربوطه لازم است و تکلیف این تا این اندازه قابل بحث نیست.

لزوم اعلام منظور از استعمال

هر یک از مراجع ذی صلاح در تملک به مناسبت‌های مختلفی با ادارات ثبت مرتبط بوده و کم و زیاد، استعمال‌هایی از این مرجع به عمل می‌آورند. به همین مناسبت در استعمالی که مرجع ذی ربط از این دستگاه به عمل می‌آورد می‌بایست، منظور خود را که همانا تمایل او به تملک بوده را اعلام نموده و از آن مرجع بخواهد که بسته به زمان اعلام به اشخاص ذی حق و اجرای طرح نقل و انتقال ملک مورد استعمال را ممنوع نموده و همچنین قرار گرفتن این طرح را در درخواست‌ها و دستورات رسمی و قانونی، مدنظر قرار داده و در صورت لزوم و با رعایت، قانون این موضوع را به مرجع یا اشخاص ذی صلاح یا ذی حق بازگو نماید.

تبصره ۳ ماده ۱۳ آئین نامه اجرایی قانون زمین شهری به روشنی این موضوع را به عنوان تکلیف دستگاه مربوطه مورد شناسایی قرار داده بود به موجب این مقرر در کلیه مواردی که زمین‌هایی در طرح‌های مصوب دولتی و شهرداری قرار می‌گیرد ... باید مراتب به وسیله دستگاه صاحب طرح

به مالک یا مالکین و اداره ثبت اعلام گردد تا از هرگونه نقل و انتقال این گونه زمین‌ها تا انجام مراحل تملک حداکثر ظرف مدت هیجده ماه از تاریخ، اعلام به اداره ثبت خودداری گردد. (زرگوش، ۱۴۰۰: ۱۴۷)

ضمانت اجرای خرید و فروش زمین مورد طرح

در صورت عدم صدور بخشنامه به دفاتر اسناد رسمی یا عدم توجه سردفتر به ممنوعیت معامله یا به هر علت دیگر نسبت به زمین موضوع طرح معامله واقع شود آیا معامله مذکور محکوم به بطلان است یا خیر؟

صرف معامله در دفتر اسناد رسمی در مورد اموال غیر منقول موجب انتقال مالکیت نیست، چرا که دولت فقط کسی را که ملک به اسم او ثبت شده مالک خواهد شناخت.

و از آنجا که دفاتر اسناد رسمی مکلفند خلاصه معامله را در برگ مخصوص که برای این کار تهیه شده نوشته و به دفتر املاک حوزه ثبت ملک ارسال دارند چه بسا مسئولیت دفتر املاک که بایستی خلاصه معامله مذکور را در زیر ثبت ملک در دفتر املاک قید نمایند در هنگام انجام این تکلیف متوجه ممنوعیت معامله گردیده و از ثبت آن خودداری نمایند، اما به هر حال هنوز این سؤال باقی است که آیا معامله منعقد باطل است یا خیر؟

با توجه به ماده ۳۴۸ قانون مدنی که تصریح نمود بیع چیزی که خرید و فروش آن قانوناً ممنوع است باطل است. تردیدی در بطلان چنین معامله‌ای باقی نمی‌ماند دعوی بطلان نیز می‌تواند برحسب مورد از ناحیه دولت یا شهرداری اقامه شود یا اینکه از طرف خریدار زمین طرح گردد. (بشیری و داود پور، ۱۳۹۹: ۱۹)

حقوق اشخاص در اراضی و املاک تملک شده به لحاظ اثباتی

در دعاوی راجع به اراضی و املاک تملک شده توسط دولت و شهرداری، سند به معنای خاص آن در ماده ۱۲۸۴ قانون مدنی، مهمترین دلیل مالک و سایر صاحبان حق در اثبات حقوق خود می‌باشد.

ماده ۱۲۸۴ قانون مدنی مقرر می‌دارد: سند عبارتست از هر نوشته که در مقام دعوی یا دفاع قابل استفاده باشد.

حقوق مستند به سند کتبی

نظر به اینکه قانون مدنی در ماده ۱۲۸۶ سند را در مقام ادله اثبات دعوی به سند عادی و رسمی تقسیم نموده و از طرفی مواد ۴۶ و ۴۷ و ۴۸ قانون ثبت اسناد و املاک ضمن اجباری نمودن ثبت کلیه عقود و معاملات راجع به عین و منافع املاک دارای سابقه ثبتی ضمانت اجرای عدم ثبت اسنادی را که طبق قانون باید به ثبت برسد عدم پذیرش آن در ادارات و محاکم اعلام نموده است. (بشیری و داودپور، ۱۳۹۹: ۲۴۹)

حقوق مستند به سند رسمی

سند رسمی مهمترین و معتبرترین دلیل مالکیت بر عرصه و اعیان و سایر حقوق در اراضی و املاک تملک شده میباشد، سند رسمی متضمن هر یک از عقود و معاملات راجع به عین یا منافع املاک و سایر حقوق مربوط پس از ثبت در دفتر املاک مثبت مالکیت عین و منافع آن می‌باشد.

غلامرضا شهری در کتاب حقوق ثبت اسناد و املاک در تعریف سند مالکیت بیان می‌دارد: «سند مالکیت بنابر تعریف قانون مدنی از اسناد رسمی است و می‌توان گفت که از مهمترین اسناد است زیرا اعتبار آن برای همه افراد است و تمام مقامات رسمی نیز باید به آن اعتبار دهند اما در عرف ثبت به آن می‌گویند سند مالکیت نه سند رسمی، و لذا اثر خاص سند رسمی را که لازم الاجرا بودن آن بدون حکم دادگاه است ندارد.»

ماده ۲۲ قانون ثبت اسناد و املاک در اهمیت ثبت در دفتر املاک مقرر می‌دارد؛ همین که ملک مطابق قانون در دفتر املاک به ثبت رسید دولت فقط کسی را که ملک به اسم او ثبت شده و یا کسی را که ملک مزبور به او منتقل گردیده و این انتقال نیز در دفتر املاک به ثبت رسیده یا این که ملک مزبور از مالک رسمی ارثا به او رسیده باشد مالک خواهد شناخت. با این اوصاف هرگاه اشخاص دارنده حق قانونی در اراضی و املاک تملک شده توسط دولت و شهرداری در مقام اقامه دعوی جهت احقاق حقوق خود بطرفیت دستگاه تملک کننده قرار گیرند باید مالکیت خود بر عرصه و اعیان و سایر حقوق مربوطه را با ارائه سند مالکیت رسمی اثبات نمایند. در غیر این صورت دعوی آنها با صدور قرار رد از سوی مرجع قضایی مواجه خواهد شد. (بشیری و داودپور، ۱۳۹۹: ۲۴۹)

بنابراین می‌توان گفت مقصود از مالک در ماده واحده قانون نحوه تقویم ابنیه، املاک و اراضی مورد نیاز شهرداری‌ها مصوب ۱۳۷۰ که بیان می‌دارد:

«در کلیه قوانین و مقرراتی که شهرداریها مجاز به تملک ابنیه املاک و اراضی قانونی مردم میباشد در صورت عدم توافق بین شهرداری و مالک، قیمت ابنیه، املاک و اراضی بایستی به قیمت روز تقویم و پرداخت شود.»

مالک کسی است که دارای سند رسمی باشد. سند رسمی به موجب ماده ۷۰ قانون ثبت سندی است که مطابق قوانین به ثبت رسیده است به موجب ماده ۱۲۸۷ قانون مدنی اسنادی که در اداره ثبت اسناد و املاک و یا در دفاتر اسناد رسمی یا در نزد سایر مأمورین رسمی در حدود صلاحیت آنها بر طبق مقررات قانونی، تنظیم شده باشد به این ترتیب هویت ملک و مالک آن معین میشود. مالکیت کامل ترین حق عینی است که ممکن است به عرصه یا اعیان تعلق بگیرد. سند رسمی حاکی از مالکیت است و اعتبار آن به دلیل حکایت آن از وقوع معامله و ثبت آن در دفاتر املاک اداره ثبت است.

دستگاه‌های اجرایی به استناد تبصره ۲ ماده ۲ لایحه قانونی نحوه خرید و تملک مصوب ۱۳۵۸ می‌توانند وضعیت ثبتی ملک را از اداره ثبت استعلام نمایند و اداره ثبت نیز مکلف است محل

وقوع و وضع ثبتی ملک را با توجه به نقشه ارائه شده حداکثر ظرف ۱۵ روز از تاریخ استعلام پاسخ دهد. (کامیار، ۱۴۰۰: ۲۴۴)

حقوق مستند به سند عادی

قانون مدنی بدون تعریف سند عادی پس از ارائه تعریف سند رسمی در ماده ۱۲۸۷ در ماده ۱۲۸۹ آورده که غیر از اسناد مذکوره در ماده ۱۲۸۷ سایر اسناد عادی است. غلامرضا شهری در کتاب حقوق ثبت اسناد و املاک در تعریف سند عادی بیان نموده سند عادی سندی است که بدون دخالت مأمورین رسمی به وسیله اشخاص عادی تنظیم و و امضاء می‌شود. مستفاد از مواد ۴۶ و ۴۷ قانون ثبت اصل بر عدم لزوم تنظیم سند رسمی در خصوص نقل و انتقال اموال است لیکن به طور استثناء معاملات راجع به عین و منافع املاک یا حقوق که سابقه ثبت در دفتر املاک را دارند و نیز معاملات راجع به اموال غیر منقول ثبت نشده در مناطقی که وزارت دادگستری مقتضی و اعلام نماید مستلزم تنظیم سند رسمی است. (بشیری و داودپور، ۱۳۹۹: ۲۵۰)

دادنامه ۴۱۸ - ۱۳۸۱/۱۱/۲۷ قوانین، ۱۳۸۱ ج ۲ ص ۱۷۲۷ این رای در مقام رفع تعارض ارا شعب ۳ و ۶ و ۱۴ دیوان صادر شده است دادرسان دو شعبه سوم و ششم با تکیه بر قانون ثبت و گریز از اعتبار بخشی به سند عادی شکایات وارده را رد کرده‌اند لکن استدلال آنان مورد قبول هیأت عمومی قرار نگرفته است:

الف) شعبه سوم در رسیدگی به پرونده کلاسه ۷۹/۳۸۶ موضوع شکایت خانم وجیهه نورالعیونی به طرفیت شهرداری منطقه ۵ کرج به خواسته تخفیف در جریمه و لغو رای کمیسیون ماده صد به شرح دادنامه شماره ۱۶۲۳ مورخ ۱۳۷۹/۰۸/۳۰ چنین رأی صادر نموده است اولاً درخواست شکیه مبنی بر تخفیف جریمه خارج از صلاحیت رسیدگی دیوان بوده و از شمول ماده یازده قانون دیوان عدالت اداری خارج میباشد و ثانیاً مشارالیه فاقد سند رسمی مالکیت بوده و طرح دعوی با سند قولنامه ای محمل قانونی ندارد. بنابه مراتب فوق‌الذکر قرار رد شکایت صادر و اعلام می‌گردد.

شعبه ششم در رسیدگی به پرونده‌های کلاسه ۱۶۹۰/۷۷ و ۷۸/۹۵۵ موضوع شکایت آقای روح اله سعادت و علی عزیزپور به طرفیت شهرداری منطقه ۵ کرج به خواسته لغو رأی کمیسیون تجدید نظر ماده صد قانون شهرداری به شرح دادنامه‌های شماره ۱۶۹۳ مورخ ۱۳۷۸/۰۹/۱۴ و ۲۸۴ مورخ ۱۳۷۹/۰۲/۱۰ نظر به اینکه دلیل مالکیت شاکی یک برگ قرارداد و قولنامه عادی بوده که وفق مواد ۴۶ و ۴۷ و ۴۸ قانون ثبت اسناد و املاک قابل پذیرش در مراجع قضایی و ادارات نمیباشد قرار رد شکایت را صادر نموده است (کامیار، ۱۳۹۵: ۳۰۰).

ممکن است در دعوا خواهان اعتراضی به اقدامات تملکی نداشته باشد بلکه خواسته او به طور مثال آن باشد که خوانده دعوی غرامت زیان وارده به او یعنی قیمت ملکی که محل انجام عملیات اجرایی طرح بوده را پرداخت ننموده است. خواهان برای تحقق خواسته خود می‌بایست ادله‌ای که نشان دهنده استحقاق او می‌باشد را مطرح نماید به عنوان مثال اگر مالک یک ملک بوده که دارای

سند رسمی است کپی تصدیق شده این سند را به عنوان دلیل اثبات کننده استحقاق خود ارائه نماید. (زرگوش، ۱۴۰۰: ۲۵۷)

پس اینگونه می‌توان بیان کرد که ادارات و دادگاه‌ها از پذیرش اسنادی که وفق مقررات به ثبت نرسیده‌اند معذورند.

حقوق مستند به سند عادی از دو منظر قابل بررسی است:

(۱) حقوق مستند به سند عادی در اراضی و ۲) املاک دارای سابقه ثبتی و فاقد سند ثبتی.

حقوق مستند به سند عادی در اراضی و املاک دارای سابقه ثبتی

به نظر نگارنده بر اساس ماده صد قانون شهرداری مالکان املاک و اراضی واقع در محدوده قانونی و حریم شهر باید قبل از هر اقدام عمرانی و عملیات ساختمانی از شهرداری پروانه ساختمان را اخذ کنند و طبق ماده ۲۲ قانون ثبت مالک اراضی و املاک ثبت شده شخصی است که نام او به عنوان مالک در دفتر املاک به ثبت رسیده است و چون ماده ۴۸ قانون ثبت دادگاه‌ها و ادارات را از پذیرش اسنادی که طبق ماده ۴۶ و ۴۷ قانون ثبت تنظیم نشده‌اند معذور داشته است پس حتی اگر ملکی دارای سابقه ثبتی باشد ولی خریدار این ملک را با سند عادی خریداری کرده باشد و بعد برای اخذ پروانه ساختمان به شهرداری مراجعه نمایند شهرداری از پذیرش آن سند عادی به عنوان دلیل مالکیت باید خودداری نماید.

بعضی اشخاص بر خلاف مقررات ماده ۴۶ قانون ثبت مبنی بر الزامی بودن ثبت معاملات راجع به اموال غیر منقول دارای سابقه ثبتی در دفتر املاک در معاملات خود به تنظیم سند عادی اکتفا می‌کنند.

سؤال: در صورتی که ملک یا سایر حقوق خریداری شده به موجب سند عادی که دارای سابقه ثبتی است در طرح عمومی قرار گیرد و شهرداری یا دولت نسبت به تملک آن اقدام نماید آیا خریدار دارای سند عادی می‌تواند به استناد سند عادی به دستگاه تملک کننده مراجعه یا به طرفیت آنها برای احقاق حقوق خود اقامه دعوی نماید و به عبارت دیگر دلیل مالکیت خود را سند عادی قرار دهد؟

پاسخ به این سؤال منفی است چرا که قانونگذار پس از اینکه در مواد ۴۶ و ۴۷ قانون ثبت به اجباری بودن ثبت معاملات راجع به عین یا منافع اموال غیر منقول دارای سابقه ثبتی و نیز معاملات راجع به عین و منافع اموال غیر منقول فاقد سابقه ثبتی در نقاطی که وزارت دادگستری مقتضی بداند تصریح نموده بلافاصله در مقام بیان ضمانت اجرای عدم ثبت معاملات مذکور در ماده ۴۸ همان قانون مقرر میدارد سندی که مطابق مواد فوق باید به ثبت برسد و به ثبت نرسیده در هیچ یک از ادارات و محاکم پذیرفته نخواهد شد.

هیأت عمومی دیوان عدالت اداری نیز در رأی وحدت روی شماره ۱۶۶ - ۱۳۷۵/۰۷/۲۸ پذیرش اسناد عادی مبنی بر نقل و انتقال اراضی و املاک ثبت شده بدون تنفیذ مقامات صالح را فاقد جواز قانونی دانسته است.

کلاس پرونده: ۷۵/۸۶

شماره دادنامه: ۱۶۶

تاریخ: ۲۸ مهر ۱۳۷۵

مرجع رسیدگی: هیأت عمومی دیوان عدالت اداری.

شاکی: سازمان مسکن و شهرسازی کرمان.

موضوع شکایت و خواسته: اعلام تعارض آراء صادره از شعب ۷ و ۹ و ۱۱ و هیأت تجدید نظر دیوان عالی اداری.

مقدمه: الف - شعبه هفتم در رسیدگی به پرونده کلاسه ۸۶۲.۷۲ موضوع شکایت آقای ابراهیم بلوچی ده یعقوبی به طرفیت اداره زمین شهری شهرستان زرند کرمان به خواسته ابطال مقدار ۲۲۵۰ متر مربع از سند شماره... اداره زمین شهری شهرستان زرند به شرح دادنامه شماره ۸۲ - ۷۳.۲.۱ چنین رأی صادر نموده است: نظر به اینکه طبق رای شماره ۱۵۰ - ۶۸.۶.۵ صادره از دادگاه حقوقی یک کرمان نظریه کمیسیون ماده ۱۲ قانون اراضی شهری مبنی بر موات بودن اراضی موضوع مبیعه نامه عادی مورخ ۵۷.۲.۱۵ فسخ شده و رای دادگاه مورد تأیید دیوان عالی کشور نیز قرار گرفته و سپس در مقام تجدیدنظر خواهی نیز رای دادگاه تأیید گردیده و مالکیت شاکی با سند عادی ضمناً تأیید گردیده است و... لذا حکم به ورود شکایت شاکی صادر می‌گردد.

ب - شعبه سیزدهم در رسیدگی به پرونده کلاسه ۳۳۴.۶۷ موضوع شکایت آقای علی اکبر معین الدینی به طرفیت زمین شهری کرمان به خواسته اعتراض به اقدامات و تملک مقدار ۲۶۴۰ متر اراضی وکیل آباد سفلی ماهان به شرح دادنامه شماره ۱۵۰ - ۷۲.۳.۲۶ چنین رای صادر نموده است: نظر به اینکه برابر مندرجات دادخواست و مدارک و مستندات تقدیمی و اصول اسناد بیع و مفاد و مدلول رای شماره ۷۸ - ۶۷.۵.۱۷ شعبه اول دادگاه حقوقی یک کرمان و سایر محتویات پرونده مالکیت شاکی نسبت به مقدار ۲۶۴۰ متر اراضی مزروعی و بایر موضوع دادنامه مرقوم محرز و مسلم است... حکم بر ابطال کلیه اقدامات مشتکی عنه صادر می‌گردد. این رای در هیأت تجدید نظر به شرح پرونده کلاسه ۱۰۳۱.۷۲ فسخ و حکم به رد شکایت صادر شده است. ج - شعبه نهم در رسیدگی به پرونده کلاسه ۷۷.۷۳ موضوع شکایت آقای حسین ایران منش به طرفیت اداره کل زمین شهری کرمان به خواسته اعتراض به تملک به شرح دادنامه :

شماره ۲۳۹ - ۷۵.۳.۱۳ چنین رای صادر نموده است: با توجه به مواد ۲۲ و ۴۷ و ۴۸ قانون ثبت اسناد و املاک کشور سند عادی ارائه شده از طرف شاکی در زمینه خرید یک قطعه زمین ثبت شده در دفاتر املاک در دعوی قابل ترتیب اثر نیست لذا شکایت رد می‌شود. د - شعبه یازدهم در رسیدگی به پرونده کلاسه ۳۷۶.۷۳ موضوع شکایت آقای امیر انواری به طرفیت سازمان زمین شهری و سپاه پاسداران کرمان به شرح دادنامه شماره ۹۳۱ - ۷۳.۱۰.۲۹ چنین رای صادر نموده است: باتوجه به اینکه مستند مالکیت شاکی سند عادی خریداری مورخ ۵۶.۱۰.۱ بوده که با تأیید مراجع قضائی مربوطه نرسیده است و با وصف مذکور و توجهاً به مواد ۴۷ و ۴۸ قانون ثبت اینگونه اسناد قابل پذیرش در محاکم نمی‌باشند لذا به لحاظ عدم احراز سمت شاکی حکم به رد شکایت صادر می‌گردد. هیأت عمومی دیوان عدالت اداری در تاریخ فوق به ریاست حجه الاسلام والمسلمین

اسماعیل فردوسی پور و با حضور رؤسای شعب دیوان تشکیل و پس از بحث و بررسی و انجام مشاوره با اکثریت آراء به شرح آتی مبادرت به صدور رای می نماید :

رای هیأت عمومی

نظر به اینکه پذیرش اسناد عادی مبنی بر نقل و انتقال اراضی و املاک ثبت شده بدون تنفیذ و تایید آنها توسط مراجع قانونی صلاحیتدار به شرح ماده ۴۸ قانون ثبت جواز قانونی ندارد. بنابراین دادنامه شماره ۲۳۹ - ۱۳/۳/۷۵ شعبه نهم و دادنامه ۹۳۱ - ۱۳۷۳/۱۰/۲۹ شعبه یازدهم که متضمن این معنی می باشد موافق قانون تشخیص می گردد. این رای مطابق ذیل ماده ۲۰ قانون دیوان عدالت اداری برای شعبه دیوان و سایر مراجع مربوطه در موارد مشابه لازم الاتباع است.

رئیس هیأت عمومی دیوان عدالت اداری - اسماعیل فردوسی پور

بنابراین دارنده حق مستند به مقررات ثبتی مذکور نمیتواند سند عادی را دلیل مالکیت خود در اراضی و املاک تملک شده قرار دهد. لیکن باید گفت ضمانت اجرای ماده ۴۸ قانون ثبت با یک استثناء مواجه است و آن پذیرش سند عادی اجاره محل های کسب و تجارت موضوع قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶ می باشد چرا که قانون موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶ به اجاره نامه های عادی در خصوص محل های کسب اعم از ثبت شده و ثبت نشده و حق کسب و پیشه حاصل از آن بطور ضمنی اعتبار داده است.

سؤال دیگر این است که با توجه به عدم پذیرش اسناد عادی، اشخاص صاحب حق در اراضی و املاک تملک شده چگونه می توانند حق خود را ثابت و در مقام استیفاء آن بر آیند؟ در اینگونه موارد و با فرض اینکه انتقال دهندگان حقوق موضوع اسناد عادی، حاضر به انتقال ملک بنام دارنده سند عادی نباشند و یا در صورت تمایل به انتقال رسمی تنظیم سند با موانعی روبرو باشد خریدار ملک یا سایر حقوق مربوطه ناچار به اقامه دعوی اثبات مالکیت بطرفیت ایادی قبلی خود و مالک رسمی میباشد که در صورت تنفیذ معامله و اثبات مالکیت و صدور حکم دارنده سند عادی به استناد حکم قطعی صادره و اثبات مالکیت خود می تواند در مقام استیفاء حقوق خود در اراضی و املاک تملک شده توسط دولت یا شهرداری به دستگاه تملک کننده مراجعه و حقوق خود را مطالبه نماید و در صورت عدم اجابت خواسته، مبادرت به اقامه دعوی بطرفیت دستگاه مذکور نماید.

حقوق مستند به سند عادی در اراضی و املاک فاقد سابقه ثبتی

در صورتی که اراضی و املاک واقع در طرح های مصوب توسط دولت یا شهرداری فاقد سابقه ثبتی باشد در اینصورت حقوق اشخاص در اراضی و املاک تملک شده مستند به سند عادی قابل پذیرش است.

زیرا همانطور که گفتیم برابر مواد ۴۶ و ۴۷ قانون ثبت اصل بر عدم اجباری بودن تنظیم سند رسمی برای نقل و انتقال اموال است مگر در موارد استثناء شده در مواد مذکور که تنظیم سند رسمی الزامی است. از طرفی ماده ۴۸ قانون ثبت نیز به طور ضمنی اثبات نقل و انتقال اموال غیر منقول ثبت شده را به وسیله سند عادی مورد پذیرش قرار داده است.

ماده ۱۰۱ قانون اجرای احکام مدنی مصوب ۱۳۵۶ در مقام قابلیت توقیف مال غیر منقول فاقد سابقه ثبتی مقرر داشته توقیف مال غیر منقولی که سابقه ثبت ندارد به عنوان مال محکوم علیه وقتی جایز است که محکوم علیه در آن تصرف مالکانه داشته باشد و یا محکوم علیه به موجب حکم نهایی مالک شناخته شود در موردی که حکم بر مالکیت محکوم علیه صادر شده ولی به مرحله نهایی نرسیده باشد توقیف مال مزبور در ازاء بدهی محکوم علیه جایز است ولی ادامه عملیات اجرایی موکول به صدور حکم نهایی است.» بنابراین دستگاه تملک کننده در اراضی و املاک فاقد سابقه ثبتی واقع در طرح باید سند عادی را به عنوان دلیل مالکیت بپذیرد و حقوق مالک یا سایر ذینفعان را به استناد سند عادی پرداخت نماید.

اداره کل حقوقی دادگستری در نظریه شماره ۲۵۳۵/۲ - ۱۳۶۲/۱۰/۱۴ در این خصوص چنین اظهار نظر نموده است :

پرداخت خسارت یا قیمت اعیان به مالکین فاقد اسناد مالکیت که ملک آنها در طرح تعریض قرار گرفته است. در صورتی که مالکیت مورد نزاع نبوده و مصون از تعرض باشد بلاشکال است والا با رعایت ماده ۸ لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های عمومی عمرانی و نظامی دولت مصوب ۱۳۵۸ ارزش تقویمی اعیان مورد تملک در صندوق ثبت محل تودیع و پس از احراز مالکیت در مراجع قضایی به مالک تأدیه میگردد. (بشیری و داودپور، ۱۳۹۹: ۲۵۰)

گفتار دوم : سند عادی و اثبات مالکیت غیر منقول به موجب آیین نامه اجرایی قانون زمین شهری دارندگان سند رسمی مالکیت به موجب ماده ۲۲ قانون ثبت در موقعیت ممتاز حقوقی قرار می‌گیرند همین که ملکی مطابق قانون در دفتر املاک به ثبت رسید دولت فقط کسی را که ملک مزبور به اسم او ثبت شده و یا کسی که ملک مزبور به او منتقل گردیده و این انتقال نیز در دفتر املاک به ثبت رسیده باشد مالک خواهد شناخت ثبت کلیه معاملات راجع به عین و حقوقی که قبلاً در دفتر املاک ثبت شده اجباری است محاکم و ادارات از قبول اسناد عادی مشمول مقررات اجباری ثبت معذورند این قاعده کلی از استثناء مصون نمانده است.

اسناد عادی املاک در سه بخش متمایز بررسی می‌شود:

۱. صدور پروانه ساختمان؛

۲. اراضی شهری

۳. تملکات

شهرداری‌ها بر اساس ماده ۵۲ آیین نامه اجرایی قانون زمین شهری مصوب ۱۳۶۷/۰۴/۱۵ و ماده واحده مربوط به اراضی تملک شده به موجب قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری و کیفیت عمران آن و واگذاری به مستضعفین واجد شرایط مصوب ۱۳۵۸/۰۹/۰۴ ملزمند اوراق عادی واگذاری اراضی به جای سند مالکیت را بپذیرند این قواعد استثنایی بطور گسترده تفسیر نمی‌شوند و به عنوان قاعده کلی باید گفت مجوز ساخت بدون ارائه سند مالکیت صادر نمی‌شود. هیات عمومی دیوان عدالت اداری به دفعات مصوبات مراجع اداری در صدور مجوز استناد اسناد عادی را باطل اعلام کرده است.

دادنامه شماره ۱۳۸۴/۰۲/۱۸-۷۱

موضوع ابطال بند ۲ مصوبه شماره ۵۶۰/د مورخ ۱۳۷۱/۰۸/۱۳ شورای عالی اداری (مجموعه قوانین ۱۳۸۴، ج ۱، ص ۵۰). دادنامه شماره ۱۳۸۴/۰۲/۱۸-۷۱
هیأت عمومی دیوان عدالت اداری مقرر می‌دارد:

"ب- عموم و اطلاق بند ۲ شناسنامه ساختمان که مورد اعتراض قرار گرفته مفهم اجازه صدور پروانه احداث ساختمان به اشخاص بدون ارائه اسناد و مدارک معتبر رسمی مشعر بر مالکیت آنان در زمین مورد نظر یا ماذون بودن آنان از قبل مالک به موجب اسناد رسمی معتبر و نتیجتاً خلاف هدف و حکم مقنن به شرح مقرر در مواد ۴۶، ۴۷، ۴۸ و ۲۲ قانون ثبت اسناد و املاک کشور است و بدین جهت متن مزبور مستنداً به قسمت ۲ ماده ۲۵ قانون دیوان عدالت اداری ابطال می‌شود.

نظام حقوقی اراضی پس از پیروزی انقلاب اسلامی متحول شد و پی درپی قوانین گوناگونی در رابطه با زمینهای موات تصویب شد. دولت مالک اینگونه اراضی معرفی میشود و اسناد مالکان پیشین باطل می‌شود. (کامیار، ۱۳۹۵ : ۹۰)

زمین شهری

به موجب ماده ۶ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۶/۹/۱۴۰۱ مجلس و ۲۶/۲/۱۴۰۳ مجمع تشخیص مصلحت نظام کلیه دستگاه‌های اجرائی که طبق قوانین نقل و انتقال ملک منوط به اعلام نظر آنها شده است مکلفند حداکثر ظرف یک سال پس از لازم الاجرا شدن این قانون با اتصال به سامانه ثبت الکترونیک اسناد، نسبت به اعلام پاسخ استعلام به صورت آنی اقدام نمایند عدم ارسال پاسخ استعلام ب طریق مذکور به منزله جواز انجام معامله تلقی و سند رسمی انتقال ملک به درخواست متعاملین توسط سردفتر اسناد رسمی تنظیم می‌شود.
تبصره ۱ - مقامات و کارکنان متخلف از حکم این ماده به مجازات مقرر در بند «د» ماده (۹) قانون رسیدگی به تخلفات اداری مصوب ۷/۹/۱۳۷۲ محکوم می‌شوند.

به نظر نگارنده، با تصویب این قانون باید دستگاه‌های اجرائی علاوه بر وظایفی که در تعیین وضعیت ثبتی طبق قانون زمین شهری داشتند باید امکانات لازم را برای قابل استعلام شدن اطلاعات املاک را فراهم آورند تا ملکی از املاک عمومی مورد دست درازی زمین خواران قرار نگیرد.

آیا دادخواهی با اسناد عادی امکان پذیر است؟

این اسناد برای استفاده از مزایای مذکور در قانون لغو مالکیت اراضی شهری به عنوان مستند دعوی پذیرفته می‌شوند.

هیأت عمومی دیوان عالی کشور در این باره بیان می‌دارد:

مستفاد از تبصره ماده ۶ قانون اراضی شهری آن است که کسانی که به تاریخ قبل از قانون لغو مالکیت اراضی شهری با اسناد عادی دارای زمین اعم از موات و بایر بوده میتوانند برای تأیید تاریخ

تنظیم سند عادی و صحت آن به مراجع قضایی مراجعه و دادگاههای دادگستری نیز می‌بایست نسبت به آن رسیدگی و اتخاذ تصمیم نمایند.

دادرسان اداری ابطال اقدامات تملیکی زمین شهری را مستلزم تنفیذ معاملات عادی میدانند آنان به موجب

دادنامه شماره ۱۶۶ - ۸/۷/۱۳۷۵ اینگونه نظر داده اند :

نظر به اینکه پذیرش اسناد عادی مبنی بر نقل و انتقال اراضی و املاک ثبت شده بدون تنفیذ و تایید مراجع قانونی صلاحیت دار به شرح ماده ۴۸ قانون ثبت جواز قانونی ندارد بنابراین دادنامه شعبه ۹ و ۱۱ که متضمن این معنا میباشد موافق قانون تشخیص میگردد شعبه ۹ با استناد به مواد ۲۲ و ۴۷ و ۴۸ قانون ثبت سند ارائه شده توسط شاکی را غیر قابل ترتیب اثر دانسته است شعبه ۱۱ نیز اینگونه استدلال نموده است با توجه به اینکه مستند مالکیت شاکی سند عادی خریداری ۱/۱۰/۱۳۵۶ بوده که به تأیید مراجع قضایی مربوط نرسیده است و با وصف مذکور و توجه به مواد ۴۷ و ۴۸ قانون ثبت اینگونه اسناد قابل پذیرش در محاکم نمیباشد لذا به لحاظ احراز سمت شاکی حکم به رد شکایت صادر می‌گردد . دستگاههای اجرایی در فرایند تملکات قهری با چالش اسناد عادی روبرو هستند.

بر اساس دادنامه ۴۷۴ - ۲۷/۱۰/۱۳۸۹ هیات عمومی دیوان عدالت اداری پذیرفتن اسناد عادی نقل و انتقال اراضی و املاک مادام که به تایید مراجع صالح قانونی نرسیده باشد مجاز نیست. "دادرسان" دادگاههای عمومی رویه یکسانی در پذیرش دعاوی تنفیذ اسناد عادی ندارند. شهرداریها با این اوصاف در فرایند سلب حقوق مالکانه مجاز به پراخت غرامت به دارندگان اسناد عادی نیستند.

نظریه اداره حقوقی قوه قضاییه در رابطه با املاکی که پیرامون آن اختلاف وجود ندارد، اینگونه است: پرداخت خسارت یا قیمت اعیان به مالکان فاقد اسناد مالکیت که ملک آنها در طرح تعریض قرار گرفته است، در صورتی که مالکیت مورد نزاع نبوده و مصون از تعرض باشد بلاشکال است الا بر اساس ماده ۸ لایحه قانونی نحوه خرید و تملک ارزش تقویمی اعیان مورد تملک در صندوق ثبت محل تودیع و پس از احراز مالکیت در مراجع قضایی به مالک تادیه می‌گردد. تنفیذ معاملات عادی اراضی با مقررات قانون ثبت اسناد و املاک ناسازگار است. دارنده سند عادی تنفیذ شده در نظر دارد به عنوان دلیل، مالکیت آن را به مراجع اداری ارائه نماید. چنین استفاده‌ای مغایر ماده ۴۸ قانون ثبت است که بیان می‌دارد سندی " که مطابق مواد فوق باید به ثبت برسد و به ثبت نرسیده در هیچ یک از ادارات و محاکم پذیرفته نخواهد شد.

نتیجه‌گیری

تغییر وضعیت مالکیت املاک در دو حالت قابل تصور است: در بعضی مواقع ممکن است نحوه مالکیت برخی از اموال عمومی مانند خیابان‌ها، میدان‌ها و پارک‌های عمومی به دلیل تغییر در نقشه شهر تبدیل به مالکیت خصوصی گردد. در این حالت به تصریح ماده ۱۳۸ قانون ثبت و ماده

۲۷ آیین نامه قانون ثبت، درخواست ثبت آن‌ها از طرف مالک یا شهرداری و یا دولت به عنوان مالکیت خصوصی آن‌ها پذیرفته می‌شود و نحوه قبول درخواست ثبت این قبیل املاک همانند سایر املاک خصوصی خواهد بود. در برخی مواقع نیز این امکان وجود دارد، که ملکی که مالک خصوصی داشته و قابل ثبت می‌باشد به دلیل اجرای طرح‌های عمومی و عمرانی دولت، تبدیل به خیابان یا میدان و امثال آن شود. در این صورت اگر آن ملک در جریان ثبت باشد برابر دستور ماده ۴۵ آیین نامه قانون ثبت، اداره ثبت موظف است پس از اطلاع و یا به درخواست مالک یا شهرداری به موضوع رسیدگی نموده و پس از بازدید نماینده ثبت از محل مراتب را در دفتر توزیع اظهارنامه و پرونده مربوطه قید و آن را مختومه نماید. ولی اگر این تبدیل وضعیت پس از ثبت ملک و صدور سند مالکیت حاصل شده باشد، در گذشته مراتب در ستون ملاحظات دفتر املاک نیز قید می‌گردید، ولی اکنون در ((سامانه بانک جامع اطلاعات املاک و کاداستر کشور)) مراتب درج می‌گردد بدین نحو که در قسمت داده آمایی مالکیت، مالکیت شخص حقیقی یا حقوقی به ماده ۴۵ آیین نامه قانون ثبت انتقال می‌یابد.

در حالتی نیز که قسمتی از ملک پس از اجرای طرح عمرانی باقی مانده باشد، مراتب در ((سامانه بانک جامع اطلاعات املاک و کاداستر کشور)) اعمال خواهد شد و جهت باقی مانده آن سند مالکیت به نام مالک یا شهرداری، بسته به نوع توافق صورت گرفته میان مالک و شهرداری و میزان واگذار شده، صادر می‌گردد. آنچه در موضوع سلب مالکیت اهمیت دارد تأمین منافع عمومی و رفع نیازهای همگانی در زمینه املاک و اراضی است که با رعایت تشریفات اداری و قضایی امکان پذیر می‌باشد، پس آنچه که به تملک مشروعیت می‌بخشد، ضرورت است.

فرایند سلب مالکیت به سبب منافع عمومی در سیستم حقوقی ایران دارای یک مرحله اداری است که شامل آئین رسیدگی و تشریفات سلب مالکیت می‌باشد که مالکان اموال تملک شده می‌توانند حسب مورد با مراجعه به دیوان عدالت اداری یا دادگاه عمومی حقوقی نسبت به احقاق حق خود اقدام نمایند.

دادگاه‌های عمومی ایران در صورت بروز اختلاف در تعیین هیأت کارشناسی و تشخیص این که ملک واقع در طرح، محل سکونت یا تأمین معاش مالک می‌باشد یا خیر و همچنین الزام دستگاه اجرایی به پرداخت غرامت در صورت درخواست مالک یا مالکان مداخله و اظهار نظر می‌کند و همچنین قاضی دیوان عدالت اداری به شکایت ذی نفعان از فرایند سلب مالکیت رسیدگی و در صورت اثبات تخلف رأی بر ابطال تملکات صادر می‌کنند همینطور دیوان عدالت اداری در رسیدگی به شکایت از تملکاتی که زیر نظر دادستان انجام می‌شود صلاحیت دارد. آنچه که در خصوص فرایند تملکات مورد نظر اینجانب بود وجود رابطه ی تنگاتنگ نهاد تملک کننده و اداره ثبت اسناد و املاک است که باعث بالا رفتن دقت نظر در خصوص انتخاب دقیق املاکی می‌شود که برای تملک برگزیده شده‌اند، تعیین وضعیت ثبتی املاک با مشخص شدن پلاک ثبتی ملک و مشخصات مالک یا مالکان و حدود جغرافیایی ملک باعث می‌شود تا ملک دیگری اشتباهاً مورد تعرض واقع نشود و ملک مورد نظر نهاد تملک کننده از هر گونه نقل و انتقال مصون بماند.

مهمترین دلیل مالکیت اشخاص در رابطه با املاک و اراضی آنها در اثبات حقوق مالکانه شان سند مالکیت است که ارزنده ترین و معتبرترین آنها سند رسمی مالکیت می باشد، زیرا طبق بیان قانون همین که ملک مطابق قانون در دفتر املاک به ثبت رسید دولت فقط کسی را که ملک به اسم او ثبت شده و یا کسی را که ملک به او منتقل گردیده و این انتقال نیز در دفتر املاک به ثبت رسیده یا این که ملک مزبور از مالک رسمی ارثا به او رسیده باشد، مالک خواهد شناخت و دارندگان اسناد عادی مسیری باز همانند دارندگان اسناد رسمی ندارند، زیرا سند عادی، سندی است که بدون دخالت مأمورین رسمی به وسیله اشخاص عادی تنظیم و امضا شده و در دفتر املاک ثبت نگردیده تا دولت دارندگان این اسناد عادی را مالک بشناسد و ضمانت اجرای این مالکان که به تنظیم سند عادی اکتفا کرده اند عدم پذیرش در محاکم و ادارات است و باید برای احقاق حق خود راه سخت اثبات مالکیت را با قاضی دعا به طرفیت مالک رسمی یا ایادی قبلی خود پیش بگیرند.

با توجه به اینکه در حال حاضر به موارد زیادی برخورد می کنیم که مالکینی که ملک آنها در طرح واقع شده بود قبل از پایان تشریفات تملک، ملک خود را با سند عادی، به خریداران ناآگاه از شرایط ویژه آن ملک، می فروختند و حتی ممکن است با به تعویق افتادن برخی از عملیات های عمرانی هنوز خریدارانی باشند که از تملک ملک توسط دستگاه اجرایی بی اطلاع باشند لذا پیشنهاد من بر این است:

با توجه به تصویب قانون الزام به ثبت رسمی معاملاتی اموال غیر منقول مصوب ۶/۱۴۰۱/۰۹ مجلس شورای اسلامی و ۲۶ / ۳ / ۱۴۰۳ مجمع تشخیص مصلحت نظام که تمامی دارندگان اسناد عادی را ملزم به بارگذاری در سامانه کرده است و این زمان محدود می باشد.

شرایطی فراهم شود که دارندگان اسناد عادی علاوه بر بارگذاری اسناد خود در سامانه امکان این را داشته باشند تا با وارد کردن مشخصات ملک بتوانند وضعیت آن را از نظر معاملات معارض و مورد تملک واقع شدن توسط دستگاه های اجرایی استعلام نمایند تا هم دستگاه های اجرایی و هم دارندگان اسناد عادی اینگونه املاک، امکان احقاق حق خود را در مدت تعیین شده داشته باشند.

منابع

- [۱] اصغرزاده بناب، مصطفی، دعاوی و اعتراضات ثبتی مربوط به اسناد و آیین رسیدگی به آن‌ها، جلد دوم، تهران، انتشارات مجد، ۱۴۰۰
- [۲] امامی، سید حسن، کتاب حقوق مدنی، جلد اول، تهران، انتشارات مجد، ۱۳۹۸
- [۳] امینی، احسان، شهرسازی و حقوق، جلد اول، انتشارات آذرخش، ۱۴۰۰
- [۴] بشیری، عباس و داودپور، حمید، تملک املاک و اراضی، مستحدثات دولتی و شهرداری‌ها، تهران، انتشارات جاودانه جنگل، ۱۳۹۹
- [۵] بهشتیان، سید محسن، بررسی نظام حاکم بر حقوق مالکانه در برابر طرح‌های عمومی شهرداری، نشر طرح نوین اندیشه، ۱۳۸۶
- [۶] پورسلیم بناب، جلیل، اراضی و املاک واقع در طرح و نحوه دفاع از حقوق مالکانه، تهران، انتشارات فردوسی، ۱۳۹۹
- [۷] جعفری لنگرودی، محمد جعفر، ترمینولوژی حقوق، تهران، انتشارات گنج دانش، ۱۳۸۲
- [۸] جعفری لنگرودی، محمدجعفر، حقوق ثبت، جلد اول، تهران، گنج دانش، ۱۳۷۸
- [۹] حسن زاده، بهرام، حقوق تحلیلی اراضی و املاک، اثبات، ثبت، تملک اراضی و املاک، انتشارات جنگل جاودانه، ۱۳۹۳
- [۱۰] ریاحی، نوربخش، جایگاه سازمان ثبت اسناد و املاک کشور در نظام تفکیک قوای ایران، فصلنامه علمی تخصصی حقوقی دانشگاه اصفهان، دوره ۶، شماره ۸، بهار، ۱۳۹۸
- [۱۱] زرگوش، مشتاق، حقوق اداری، نملک املاک، شبه تملک ها و سلب مالکیت از سرمایه ها توسط دولت، تهران، انتشارات میزان، ۱۴۰۰
- [۱۲] سیاری، رئوف، آئین دادرسی امور و دعاوی ملکی، تهران، انتشارات جاودانه جنگل، ۱۴۰۰
- [۱۳] شهری، غلامرضا، کتاب حقوق ثبت اسناد و املاک، انتشارات جهاد دانشگاهی، ۱۴۰۲
- [۱۴] صدر زاده، افشار، سلب مالکیت بسبب منافع عمومی در حقوق فرانسه، نشریه دانشکده حقوق و علوم سیاسی، شماره ۱۹، بهار ۱۳۵۲
- [۱۵] طباطبائی حصارى، نسرین، مطالعه تطبیقی جایگاه سازمان ثبت اسناد و املاک در ساختار حاکمیت؛ ادغام در «سیستم قضایی» یا «سیستم اجرایی و بدنه دولت»، مطالعات حقوق تطبیقی، دوره ۱۰، شماره ۱، بهار و تابستان، ۱۳۹۸
- [۱۶] کامیار، غلامرضا، حقوق شهری و شهرسازی، انتشارات مجد، تهران، ۱۴۰۰
- [۱۷] کامیار، غلامرضا، حقوق اداری اموال سلب مالکیت به سبب منفعت عمومی، تهران، انتشارات مجد، ۱۳۹۴
- [۱۸] کامیار، غلامرضا، شهر در پرتو رویه قضایی، تهران، انتشارات مجد، ۱۳۹۵
- [۱۹] مطیعی فرد، محمد، بررسی تحلیلی قوانین و مقررات تملکی نهادهای عمومی و تطبیق آن با فقه اسلامی، تهران، انتشارات جاودانه جنگل، ۱۳۹۴