

به نام خدا

بررسی قوانین ثبت اسناد و املاک و مفاهیم امور اراضی و قوانین شهرداری و نمونه آرای قضایی مربوط به دعاوی املاک

مؤلف :

امیر حسام افشاری

انتشارات ارسطو

(سازمان چاپ و نشر ایران - ۱۴۰۲)

نسخه الکترونیکی این اثر در سایت سازمان چاپ و نشر ایران و اپلیکیشن کتاب رسان موجود می‌باشد.

chaponashr.ir

سرشناسه : افشاری، امیرحسام، ۱۳۶۴-

عنوان قراردادی : ایران. قوانین و احکام

Iran. Laws, etc

عنوان و نام پدیدآور : بررسی قوانین ثبت اسناد و املاک و مفاهیم امور اراضی و قوانین

شهرداری و نمونه آرای قضایی مربوط به دعاوی املاک / مولف امیرحسام افشاری.

مشخصات نشر : ارسطو (سامانه اطلاع رسانی چاپ و نشر ایران) ، ۱۴۰۲.

مشخصات ظاهری : ۴۳۴ص. مصور (بخشی رنگی)، جدول، نمودار.

شابک : ۹۷۸-۶۲۲-۳۳۹-۲۴۲-۹

وضعیت فهرست نویسی : فیا

Recording and registration -- Iran

موضوع : ثبت -- ایران

شهرداری -- قوانین و مقررات -- ایران -- دعاوی

Municipal corporations -- Iran -- Cases

Vendors and purchasers -- Iran

معاملات اموال غیرمنقول -- ایران

Real property -- Iran-- Cases

اموال غیرمنقول -- ایران -- دعاوی

Estates (Law) -- Iran

املاک (حقوق) -- ایران

رده بندی کنگره : KMH1۱۸۵۰

رده بندی دیویی : ۳۴۶/۵۵۰۴۳۸

شماره کتابشناسی ملی : ۹۳۲۶۱۲۹

اطلاعات رکورد کتابشناسی : فیا

نام کتاب : بررسی قوانین ثبت اسناد و املاک و مفاهیم امور اراضی و قوانین

شهرداری و نمونه آرای قضایی مربوط به دعاوی املاک

مولف : امیرحسام افشاری

ناشر : ارسطو (سامانه اطلاع رسانی چاپ و نشر ایران)

صفحه آرای، تنظیم و طرح جلد: پروانه مهاجر

تیراژ : ۱۰۰۰ جلد

نوبت چاپ : اول - ۱۴۰۲

چاپ : زبرجد

قیمت : ۳۴۸۰۰۰ تومان

فروش نسخه الکترونیکی - کتاب رسان :

<https://chaponashr.ir/ketabresan>

شابک : ۹۷۸-۶۲۲-۳۳۹-۲۴۲-۹

تلفن مرکز بخش : ۰۹۱۲۰۲۳۹۲۵۵

www.chaponashr.ir



فهرست مطالب

| شماره صفحه | عناوین |
|------------|---|
| ۱۳ | مقدمه |
| ۱۴ | تفکیک |
| ۱۵ | افراز |
| ۱۶ | صورت مجلس تفکیکی |
| ۱۷ | الزام به تنظیم سند رسمی |
| ۲۰ | روش اجرای ماده ۴۵ آیین نامه قانون ثبت |
| ۲۵ | تقاضای ثبت مکرر تقاضای ثبت معارض |
| ۲۶ | تاثیر بازداشت ملک در تفکیک و افراز آن |
| ۲۷ | نکاتی در خصوص ابطال سند انتقال اجرایی |
| ۲۹ | انواع واحدهای اجرائی احکام و اسناد لازم الاجراء |
| ۲۹ | فرق تراس و بالکن |
| ۳۰ | واحدهای اندازه گیری طول در ایران قدیم |
| ۳۱ | تفاوت سند ذمه ای با سند وثیقه ای |
| ۳۱ | تفاوت رهن و وثیقه |
| ۳۲ | تفاوت های سند مالکیت و سند رسمی |
| ۳۳ | انکار سند |
| ۳۳ | چند مورد از موانع افراز ملک |
| ۳۴ | انواع تعارض ثبتی |
| ۳۵ | انواع تعارض در املاک |

| | |
|--|----|
| چگونه از جعلی نبودن یک سند رسمی اطمینان حاصل کنیم؟ | ۳۷ |
| طلاق خاص یعنی چی؟ | ۳۸ |
| حقوق مربوط به ارتفاق | ۳۹ |
| حالت های ثبت املاک و اسناد برحسب مشخصه ملک | ۴۳ |
| شماره پلاک ثبتی | ۴۴ |
| نکته خاص مشترکات آپارتمانی | ۴۵ |
| برخی نکات مبتلا به تفکیک آپارتمانی | ۴۷ |
| حریم خطوط هوایی انتقال و توزیع نیروی برق | ۵۰ |
| حریم مخازن، تاسیسات آبی، کانالهای عموم آبرسانی، آبیاری و زهکشی مصوب ۷۱/۴/۲۴ | ۵۳ |
| هیات وزیران | ۵۳ |
| آشنایی با انواع راهها و حریم آن | ۵۴ |
| حریم املاک | ۵۷ |
| مراجع رفع و رسیدگی به اشتباهات و اختلافات ثبتی | ۶۲ |
| افراز | ۶۵ |
| مراحل صدور سند ششدانگ برای واحدهای مسکونی یا تجاری طبقاتی بهمراه متعلقات (پارکینگ و انباری و قدرالحصه از مشاعات) | ۶۵ |
| املاک مجهول المالک | ۶۶ |
| تخلف ساختمانی | ۶۷ |
| عملیات تحدید حدود چیست؟ | ۶۹ |
| دعوی مطالبه ثمن پارکینگ در صورت تحویل آپارتمان بدون پارکینگ | ۷۲ |
| برای تقسیم ملک مشترک چه باید کرد؟ | ۷۴ |
| تعاریف و اصلاحات ثبتی | ۷۶ |
| تاثیر بازداشت ملک در تفکیک | ۷۸ |
| مفهوم نسق | ۷۸ |
| کمسیون هایی برای تشخیص نوع اراضی (تشخیص اینکه یک زمین جزو زمین های | |

| | |
|--|-----|
| دولت هست یا خیر) | ۸۱ |
| ویژگی های ملک مناسب جهت ساخت و ساز | ۸۳ |
| حق کسب و پیشه و تجارت، سرقتی یا هر دو؟ | ۸۶ |
| تعریف قیمت روز (بازار آزاد) از منظر قوانین کارشناسی رسمی | ۸۸ |
| مالکیت در آپارتمانها، چگونه باید در سند های مالکیت قید شود تا معلوم گردد که دامنه مالکیت مالک، فقط اعیان است یا اعیان همراه با عرصه؟ | ۹۰ |
| ارزیابی زمین و مسکن از دیدگاه برخی متخصصین | ۹۳ |
| تفکیک | ۹۹ |
| افراز | ۹۹ |
| مواعد در قوانین و مقررات مربوط به ثبت اسناد و املاک | ۹۹ |
| تعریف تصرف | ۱۰۵ |
| اقسام تصرف | ۱۰۵ |
| تداخل اراضی موقوفه و ملی | ۱۰۷ |
| اراضی موقوفه و قانون اصلاحات ارضی | ۱۰۹ |
| انواع دعوی خلع ید | ۱۱۰ |
| انواع تعارضات ملکی | ۱۱۲ |
| اراضی ملی | ۱۱۵ |
| انهار | ۱۲۴ |
| نکاتی درباره اسناد رسمی | ۱۳۹ |
| انواع اسناد رسمی | ۱۳۹ |
| تفاوت اسناد رسمی و عادی | ۱۴۰ |
| روال وصول وجه چک از طریق اجرای ثبت | ۱۴۰ |
| آشنایی با تقسیمات ثبتی املاک | ۱۴۲ |
| نتایج تسلیم تقاضای افراز به اداره ثبت اسناد و املاک | ۱۴۴ |
| املاک تا چه زمانی در جریان ثبت بوده و تا چه زمانی عملیات ثبتی آن خاتمه می یابد؟ .. | ۱۴۹ |

- مقررات مربوط به صدور سند مالکیت المثنی ۱۵۱
- تغییر کاربری ۱۵۳
- مراحل صدور سند ششدانگ برای واحدهای مسکونی یا تجاری طبقاتی به همراه متعلقات (پارکینگ و انباری و قدر الحصه از مشاعات) ۱۵۴
- نحوه توقیف ملک با سند عادی در اجرای احکام ۱۵۵
- جانمایی املاک ۱۵۵
- موقوفه چیست و اداره آن با چه کسی و چگونه است؟ ۱۵۶
- چک بهتر است یا سفته؟ ۱۵۷
- سند مالکیت ۱۶۰
- عرصه و اعیان ملک چیست؟ ۱۶۰
- سهم شما از زمین آپارتمانان چقدر است؟ ۱۶۱
- نظر مشورتی ۱۶۲
- تصرف عدوانی در ملک مشاع ۱۶۳
- اقداماتی که باعث اسقاط حق کسب پیشه و سرقت می شوند چیست؟ ۱۶۳
- اظهارنامه ثبتی شامل چه نکاتی است؟ ۱۶۴
- وکالت بلاعزل چیست؟ ۱۶۵
- انواع وکالت بلاعزل ۱۶۵
- اقسام رهن ۱۷۰
- مقررات مربوط به صدور سند مالکیت ۱۷۲
- چند مورد از موانع افراز ملک ۱۷۵
- حق حبس ۱۷۶
- تعاریف و اصطلاحات ثبتی ۱۷۷
- مرجع درخواست تفکیک و افراز ۱۷۸
- فرق تفکیک و افراز ۱۷۹
- آیا تعویض سند فروشنده در زمان انتقال قسمتی از ملک ضرورت دارد یا خیر؟ ۱۸۱

| | |
|--|-----|
| ملک طلق چیست؟ | ۱۸۲ |
| راههای ابطال وکالت های بلاعزل | ۱۸۲ |
| ***انواع سند | ۱۸۵ |
| حقوق ثبت | ۱۸۷ |
| اقداماتی که باعث اسقاط حق کسب پیشه و سرقفلی میشوند چیست؟ | ۱۹۰ |
| تعریفی مختصر از مبحث سرقفلی | ۱۹۳ |
| نکاتی برای فروش سرقفلی | ۱۹۳ |
| چگونگی انتقال سرقفلی | ۱۹۴ |
| تفاوت تفکیک و افراز | ۱۹۸ |
| - مفهوم اسناد مالکیت معارض چیست؟ | ۲۰۰ |
| - وظیفه اداره ثبت در مورد اسناد معارض چیست؟ | ۲۰۱ |
| - دارنده سند مزبور چه دعوایی را باید اقامه کند؟ | ۲۰۱ |
| تحدید حدود املاک چیست؟ | ۲۰۳ |
| اعتراض به حدود و حقوق ارتفاقی | ۲۰۳ |
| - معاملات وکالتی، ایجاد مالکیت نمی کند! | ۲۰۴ |
| پارکینگ_در_معاملات | ۲۰۴ |
| تعریفی مختصر از مبحث سرقفلی | ۲۰۵ |
| نکاتی برای فروش سرقفلی | ۲۰۵ |
| چگونگی انتقال سرقفلی | ۲۰۶ |
| اشتباهات رایج در معاملات | ۲۰۸ |
| مراحل دریافت صورتمجلس تفکیکی | ۲۰۸ |
| تعارض اسناد عادی | ۲۱۱ |
| مفهوم اسناد مالکیت معارض چیست؟ | ۲۱۲ |
| تفاوت مبایعه نامه و قولنامه | ۲۱۴ |
| دادخواست اثبات مالکیت و خلع ید و قلع و قمع بنا | ۲۱۷ |

| | |
|-----|---|
| ۲۱۷ | اعتراض به ثبت ملک مورد تقاضا چگونه انجام می‌پذیرد؟ |
| ۲۱۸ | اسقاط کافه خیارات |
| ۲۲۰ | کمیسیون ماده ۱۲ قانون زمین شهری و زمین موات |
| ۲۲۲ | هیئت هفت نفره واگذاری |
| ۲۲۹ | حق ارتفاع |
| ۲۳۰ | اسباب ایجاد حق ارتفاع |
| ۲۳۱ | نظریه کارشناس رسمی دادگستری در فرآیند دادرسی دلیل است یا اماره قضایی؟ |
| ۲۳۳ | وکالت اتفاقی |
| ۲۳۵ | طبق اصول قانونی جمهوری اسلامی |
| ۲۳۹ | شارژ آپارتمان |
| ۲۴۱ | عقب نشینی اختیاری از ملک خود و عواقب آن |
| ۲۴۲ | مشاغل مجاز در اماکن مسکونی |
| ۲۴۳ | حق شفعه در فروش مال مشاع |
| ۲۴۴ | فرق تراس و بالکن از لحاظ ثبتی چیست؟ |
| ۲۴۶ | تفکیک آپارتمان ها |
| ۲۴۷ | * آشنائی با برخی از قوانین آپارتمان نشینی |
| ۲۴۸ | تغییر کاربری‌های مجاز |
| ۲۴۹ | افراز |
| ۲۴۹ | تفکیک |
| ۲۵۰ | انواع زمین موات و بایر و دایر |
| ۲۵۱ | روش های تشخیص مستثنیات از اراضی ملی |
| ۲۵۴ | منظور از اراضی دولتی چیست؟ |
| ۲۵۵ | اصطلاحات ثبتی |
| ۲۵۶ | سند معارض چیست؟ |
| ۲۵۶ | قوانین مربوط به آپارتمان |

| | |
|-----|--|
| ۲۵۸ | حق کسب و پیشه یا حق تجارت |
| ۲۵۸ | اصطلاحات سند ملکی |
| ۲۶۰ | چگونه از جعلی نبودن یک سند رسمی اطمینان حاصل کنیم؟ |
| ۲۶۶ | قوانین معافیت پارکینگ (کسر پارکینگ) |
| ۲۶۶ | قدرالسهم |
| ۲۶۹ | تامین_دلیل چیست؟ |
| ۲۷۲ | مشترکات و مشاعات در قانون تملک آپارتمان ها |
| ۲۷۲ | مراجع تشخیص اراضی موات و سلب مالکیت از اشخاص خصوصی |
| ۲۷۴ | تفاوت بعضی واژگان مهم حقوقی |
| ۲۷۶ | زمین موات چیست؟ |
| ۲۷۹ | مقایسه ای اجمالی بین سه واژه فسخ ، انفساخ و تفاسخ در قراردادها |
| ۲۸۱ | حق ارتفاق |
| ۲۸۳ | چند نکته در خصوص ملک و زمین و باغ و ... |
| ۲۸۴ | نسبت به املاک خاص چه کسانی می توانند تقاضای ثبت نمایند؟ |
| ۲۸۵ | چگونه می توان ملک مشاع را تقسیم کرد؟ |
| ۲۸۹ | تعاریف و اصطلاحات ثبتی |
| ۲۹۵ | انواع اسنادی که در ارتباط با حق انتفاع تنظیم می شود |
| ۲۹۷ | قانون تملک آپارتمان ها (قدرالسهم) |
| ۳۰۱ | دلایل منحل شدن عقد |
| ۳۰۳ | حق استفاده از مشاعات آپارتمان |
| ۳۰۷ | تفکیک و افراز املاک شهری |
| ۳۰۸ | اظهارنامه ثبتی چیست ؟ |
| ۳۱۶ | فرمول ارزیابی و محاسبه قیمت ملک یا زمین |
| ۳۲۰ | تحدید حدود ملک غیر محصور |
| ۳۳۵ | مزایای داوری نسبت به رسیدگی قضایی (قسمت اول) |

| | | |
|-----|--|-----|
| ۳۳۷ | مزایای داوری نسبت به رسیدگی قضایی (قسمت دوم) | ۳۳۷ |
| ۳۳۹ | ارتفاع در ساختمان | ۳۳۹ |
| ۳۴۰ | نحوه ابطال اسناد مالکیت معارض | ۳۴۰ |
| ۳۴۱ | ویژگی های موافقتنامه داوری | ۳۴۱ |
| ۳۴۲ | اختلاف مالکین آپارتمان در پرداخت هزینه های تعمیر آسانسور | ۳۴۲ |
| ۳۴۴ | نحوه تهیه نقشه utm | ۳۴۴ |
| ۳۴۷ | شارژ واحد های خالی | ۳۴۷ |
| ۳۴۷ | فسخ قرارداد و داوری | ۳۴۷ |
| ۳۴۸ | صلاحیت داور در رسیدگی به بطلان قرارداد | ۳۴۸ |
| ۳۴۸ | جرح داور | ۳۴۸ |
| ۳۵۰ | قانون تعیین تکلیف | ۳۵۰ |
| ۳۵۲ | ماده ۱۴۷ | ۳۵۲ |
| ۳۵۳ | مهلت های قانونی در قانون آئین دادرسی مدنی | ۳۵۳ |
| ۳۵۶ | نحوه تعیین ارزش عرصه و اعیان املاک و تعیین ارزش سرقفلی | ۳۵۶ |
| ۳۵۶ | سند تک برگ | ۳۵۶ |
| ۳۶۰ | اجرای مفاد اسناد رسمی و لازم الاجرا | ۳۶۰ |
| ۳۶۱ | تصحیح رای داور | ۳۶۱ |
| ۳۶۳ | هزینه ساخت | ۳۶۳ |
| ۳۶۳ | سامانه شمیم | ۳۶۳ |
| ۳۶۵ | دستور العمل نحوه مساحی یا محاسبه مساحت آپارتمان ها در کارشناسی | ۳۶۵ |
| ۳۶۹ | نکاتی درباره ی پشت بام ساختمان | ۳۶۹ |
| ۳۶۹ | تأیید رجوع از هبه | ۳۶۹ |
| ۳۷۰ | ماده ۹ قانون تملک آپارتمانها | ۳۷۰ |
| ۳۷۱ | تبدیل سند دفترچه ای به سند تک برگ | ۳۷۱ |
| ۳۷۲ | کاریز یا قنات | ۳۷۲ |

| | | |
|-----|--|-------|
| ۳۷۴ | تعمیرات اساسی ملک استیجاری | ..... |
| ۳۷۵ | شرایط اعمال اخذ به شفعه | ..... |
| ۳۷۷ | رفع ابهام از رای داوری | ..... |
| ۳۷۸ | پلاک ثبتی و اهمیت آن | ..... |
| ۳۷۹ | کمیسیون ماده صد | ..... |
| ۳۸۰ | تفاوت تراس و بالکن | ..... |
| ۳۸۱ | عرصه و اعیان | ..... |
| ۳۸۲ | تفاوت دعوی تصرف عدوانی کیفری و حقوقی | ..... |
| ۳۸۵ | اراضی و املاک | ..... |
| ۳۹۰ | قانون داوری تجاری بین المللی | ..... |
| ۳۹۰ | ابطال سند مالکیت معارض | ..... |
| ۳۹۳ | حریم و بستر | ..... |
| ۳۹۵ | مالکیت اشخاص در بستر و حریم رودخانه ها | ..... |
| ۳۹۶ | تخصیص پلاک های ثبتی اصلی و فرعی | ..... |
| ۳۹۷ | اراضی ملی | ..... |
| ۴۰۰ | اراضی ملی | ..... |
| ۴۰۱ | تغییر کاربری اراضی | ..... |
| ۴۰۲ | قیمت پارکینگ | ..... |
| ۴۰۳ | مراجع رسیدگی به درخواست تفکیک و افراز | ..... |
| ۴۰۴ | مقررات مربوط به آپارتمانها | ..... |
| ۴۰۵ | ساختمان سازی | ..... |
| ۴۰۸ | نرخ محاسبه عوارض تاریخ وقوع تخلف یا صدور پروانه | ..... |
| ۴۰۹ | آشنایی با اسناد ملکی | ..... |
| ۴۱۰ | پارکینگ کاربری است یا نوع استفاده | ..... |
| ۴۱۱ | مراجع تشخیص نوعیت اراضی و تعیین و تغییر کاربری املاک | ..... |

| | |
|---|-----|
| ارزیابی زمین و مسکن | ۴۱۲ |
| پنج اصطلاح رایج حقوقی | ۴۱۳ |
| بنچاق | ۴۱۷ |
| کمیسیون‌های قانون شهرداری‌ها | ۴۱۷ |
| بررسی دعاوی سه گانه تصرف | ۴۱۹ |
| آشنایی با تقسیمات ثبتی املاک | ۴۲۲ |
| تراکم ساختمان چیست؟ | ۴۲۴ |
| تفاوت اجرای ثبت با اجرای احکام دادگاهها در چیست؟ | ۴۲۸ |
| هزینه بخش‌های مختلف ساختمان به تفکیک | ۴۲۸ |
| نحوه محاسبه مشاعات آپارتمان (محاسبه قدرالسهم مشاعات آپارتمان) | ۴۳۰ |
| تفاوت تفکیک و افراز | ۴۳۳ |

مقدمه

سپاس و ستایش مر خدای را جل و جلاله که آثار قدرت او بر چهره روز روشن، تابان است و انوار حکمت او در دل شب تار، درفشان. آفریدگاری که خویشتن را به ما شناساند و درهای علم را بر ما گشود و عمری و فرصتی عطا فرمود تا بدان، بنده ضعیف خویش را در طریق علم و معرفت بیازماید.

روح پاک پدرم که عالمانه به من آموخت تا چگونه در عرصه زندگی، ایستادگی را تجربه نمایم

خداوندا به ما توفیق تلاش در شکست، صبر در نومییدی، رفتن بی همراه، جهاد بی سلاح، کار بی پاداش، فداکاری در سکوت، دین بی دنیا، مذهب بی عوام، عظمت بی نام، خدمت بی نان، ایمان بی ریا، خوبی بی نمود، گستاخی بی خامی، مناعت بی غرور، عشق بی هوس، تنهایی در انبوه جمعیت و دوست داشتن بی آنکه دوستت بدارند، را عنایت فرما.

و در نهایت تقدیم به برادرم:

که همواره در طول تحصیل متحمل زحماتم بود و تکیه گاه من در مواجهه با مشکلات، و وجودش مایه دلگرمی من می باشد.

و سپاس از همه دوستان و همکاران که در مسیر گردآوری این کتاب بنده رو یاری فرمودند.

بر اساس ماده ۲۲ قانون ثبت

«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 ... را مالک خواهد شناخت. بنابراین هرگونه نقل و انتقال ملک بدون ثبت» امتیازات قانونی سند رسمی را نداشته و از حمایت‌های قانونی تیز برخوردار نیست. همچنین اگر ملکی سند رسمی نداشته باشد در صورت بروز اختلاف، رفع مشکل و اثبات مالکیت تنها از مسیر مراجع قضایی با صرف وقت و هزینه زیاد میسر است.

اگر در حال حاضر صدور سند مالکیت رسمی شش‌دانگ در مورد اراضی و اعم از اینکه اراضی و املاک دارای سابقه ثبتی یا فاقد سابقه ثبتی باشند در چارچوب قوانین و مقرراتی که در این خصوص پیش بینی شده» از جمله مقررات قانون ثبت اسناد و املاک و قانون تعیین تکلیف وضعیت اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی مصوب ۱۳۹۰ امکان پذیر است.

اگر قصد خرید ملک ورثه‌ای را دارید و بین وراثت بچه‌ی صغیر وجود، باید از دادستان و یا مدعی العموم وقت، اجازه مکتوب داشته باشید معامله با افراد بین سن بلوغ تا ۱۸ سال هم مستلزم صدور حکم رشد از دادگاه است.

تفکیک

در اصطلاح حقوقی عبارت است از تقسیم مال غیرمتقول به قطعات کوچکتر. مرجع تفکیک ادارات ثبت می باشند.

نتیجه تفکیک صدور سند مالکیت شش‌دانگ برای هر یک از قطعات کوچکتر می باشد.

توافق همه مالکین شرط اولیه تفکیک است و مالکین قطعات کوچکتر همان مالکین قطعه بزرگ هستند

تفکیک هم در زمین و هم در ساختمان اتفاق می افتد.

افراز

یعنی تقسیم یک زمین بزرگی که متعلق به مالکین متعدد است به قطعات کوچکتر که نتیجه آن جدا شدن سهم هر یک از مالکین مشاع و تبدیل سند مشاعی هر یک از مالکین به سند شش‌دانگ خواهد بود

هر یک از مالکین که بخواهد می‌تواند به تنهایی درخواست افراز سهم خود را بنماید.

چه کسانی می‌توانند در خواست سند نمایند؟

الف- املاکی که متقاضی می‌تواند به استناد قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی تقاضای صدور سند مالکیت نماید به شرح زیر می‌باشد:

۱. اراضی کشاورزی باغات و ساختمان‌هایی که دارای سابقه ثبت به نام اشخاص است و متقاضی همه یا قسمتی از آن را به صورت عادی خریداری نموده و به دلیل عدم دسترسی و یا فوت مالک رسمی و یا ورثه موفق به اخذ سند مالکیت نشده است.
۲. املاکی که دارای سابقه ثبت است و متقاضی مالک رسمی مشاعی است و تصرفات وی در محل مجزا شده و به دلیل عدم دسترسی به سایر مالکین مشاعی و یا فوت مالکین و یا ورثه موفق به اخذ سند مالکیت شش‌دانگ نشده است.
۳. املاکی که عرصه آن وقف است و متقاضی عرصه را با حق احداث اعیانی اجاره نموده و موفق به اخذ سند مالکیت اعیانی نشده است.

ب- اراضی و املاکی که مشمول قاتون مذکور نمی‌باشند عبارتست از:

۱. اراضی ملی موات و اراضی و املاک متعلق به دولت و موسسات دولتی.
۲. اراضی و املاکی که فاقد سابقه ثبت هستند.
۳. املاک فاقد بنا اعم از اینکه محصور یا غیر محصور باشد.
۴. اراضی و املاکی که مالک رسمی آن در قید حیات است و امکان دسترسی به وی جهت تنظیم سند رسمی وجود دارد.

۵. اراضی و املاکی که مالک رسمی آن فوت نموده و متقاضی جهت انتقال رسمی ملک به ورثه دسترسی دارد و امکان انتقال رسمی آن از طریق دفتر اسناد رسمی وجود دارد.

آشنایی با اسناد ملکی:

سند ملکی تفکیکی

بر ملکی ذالت دارد که بین چند نفر تقسیم شده است و قسمتهای تقسیم شده هرکدام در قالب یک سند از هم تفکیک شدهاند. سندھای تفکیک شده مربوط به املاکی هستند که چند نفر در مالکیت آن با هم شراکت دارند.

سند ملکی وکالتی

به سندی میگویند که به نام شخص یا اشخاص دیگری به عنوان وکیل فروشندگی اصلی تنظیم شده باشد.

سند ملکی بنچاق

در گذشته مردم برای توافق بین خودشان قراردادهایی را می نوشتند و برای تأیید صحتشان، آن‌ها را نزد علما و افراد سرشناس می بردند. امروزه مانند سابق دیگر رواج ندارند، اما گماکان اعتبار آن‌ها پس از تأیید صحت آن‌ها نیز مراجع قانونی پذیرفته است.

سند ملکی منگوله دار

سندھایی هستند که با یک نخ و یک تکه سرب یلمب شده اند. این یلمب توسط اداری ثبت اسناد بر روی سند ایجاد شده که صحت آن را تأیید می کند. مالکیت در این گروه از سندھا قطعی است و هیچ شک و شبهه ای در مسالھ حقوقی آن وجود ندارد.

سند ملکی عرصه اعیان

سند عرصه، سند ملکی مربوط به زمینی است که آپارتمان در آن بنا می شود. سند اعیان مربوط به سند ملکی واحدهایی است که بر روی آن زمین ساخته می شوند. منازل مسکونی از نوع واحدهای آپارتمانی، عرصه و اعیان دارند.

سند ملکی مشاع

سندی که بین چند شریک تقسیم شده است. مسالھ حقوقی فرآیند فروش یا خرید خانه مشاع کمی پیچیده تر از سندھای غیر مشاع است.

سند ملکی شش دانگ

به صورت کامل به یک شخص تعلق دارد. کلمه ی شش دانگ به معنای شش جهت است. این نوع سند یکی از انواع معتبر در بین اسناد ملکی است.

سند ملکی تک برگ

سندھای قدیمی املاک که به صورت دفترچه ای بودند و یا از چند برگ تشکیل شده بودند. سند تک برگ نوع جدیدتر و سند امروزی است مزیت این سند اصالت و خوانا بودن و شفاف بودن آن است.

سند ملکی رهنی

بسیار پیش می آید که خریداران بخواهند در هنگام خرید خانه از وام و تسهیلات بانکی استفاده کنند. در این حالت سند برای مدتی که قرار است وام پرداخت شود، در رهن بانک نگه داشته می شود و این مسئله در خود سند هم قید می گردد.

صورت مجلس تفکیکی

صورت مجلس تفکیکی با استفاده از گواهی پایان کار ساختمان توسط اداره ثبت اسناد و املاک تهیه می شود. این صورتجلسه صرفاً به تعریف حدود اربعه واحدهای مستقل و ذکر مساحت آنها و شماره گذاری آنها می پردازد بی آن که به مالکیت خصوصی واحدها بپردازد.

تفکیک در لغت به معنی جدا کردن قطعات از یکدیگر و در حقوق ثبت به معنی کوچکتر کردن مال غیر منقول و تقسیم به قطعات کوچکتر است. تفکیک با مفهوم افزاز و تقسیم نزدیک است اما با آنها فرق دارد.

الزام به تنظیم سند رسمی

تفکیک

چکیده:

الزام به تنظیم سند رسمی مساحت معینی از ملک غیر قابل استماع است و باید بدو تفکیک گردد و سپس الزام به تنظیم سند رسمی بخش تفکیکی داده شود.

تاریخ رای نهایی:

۱۳۹۳/۰۵/۰۱

شماره رای نهایی: ۹۳۰۹۹۷۰۲۲۱۰۰۰۵۷۵

رای بدوی

در خصوص دادخواست خواهان به طرفیت خواندگان بنام های بانک. م (اداره حقوقی) و س. و اداره وصول و اجرای مالیات و شرکت س. در حال تصفیه به مدیریت تصفیه م.م. و ه.پ. به خواسته رسیدگی و الزام خواندگان اول تا سوم به رفع بازداشت یک قطعه زمین به مساحت؛ سس تفکیک و انتقال سند رسمی و تنظیم سند قطعی و فک بازداشت .. اولاً در خصوص دعوی خواهان ها به طرفیت خواندگان ردیف اول و دوم و سوم فوق الذکر با توجه به اینکه خواندگان مزبور هیچ گونه قراردادی و بیع نامه با خواهان ها ندارد و خواهان ها با شرکت س. قرارداد دارند به لحاظ عدم توجه دعوی نسبت به خواندگان مزبور مستنداً به بند ۴ از ماده ۴ قانون آیین دادرسی مدنی ناظر بر ماده ۸۹ قانون مزبور قرار رد دعوی خواهان ها نسبت به خواندگان فوق الذکر را صادر و اعلام می نماید ثانیاً در خصوص دعوی خواهان به طرفیت شرکت س. (در حال تصفیه) دادگاه با بررسی اوراق و محتویات پرونده و نظر به اینکه مفاد قرارداد بیع مورخه ۶۵/۷/۲۱ و ۶۵/۶/۳ دلالت بر تحقق عقد بیع شرعی و قانونی دارد و طبق اصول کلی حقوقی عقود و تعهدات بین طرفین لازم الاتباع بوده و قرارداد مزایده با توجه به پرداخت من مورد معامله بر اساس قرارداد مزبور دلالت بر مالکیت خواهان ها دارد و شرکت س. تاکنون نسبت به تنظیم سند و انتقال آن به خواهان ها اقدام ننموده

و بدهی شرکت به خواندگان ردیف اول الی سوم ارتباطی به خواهان‌ها ندارد و فک بازداشت به عهده شرکت س. می‌باشد و شرکت س. در لایحه تقدیمی دفاع محکمه‌پسندی معمول نداشته و اینکه توقیف و بازداشت ملک توسط خواندگان ردیف اول الی سوم بعد از انعقاد قرارداد مزبور بوده و هزینه‌های و بدهی خواندگان مزبور به عهده شرکت س. می‌باشد و خواسته خواهان قسمتی از ملک فوق‌الذکر می‌باشد مع الوصف دادگاه با احراز وقوع قرارداد و بیع و مالکیت خواهان‌ها در پلاک مزبور به مقدار ۱۱۰۰ مترمربع و تصرفات طولاتی و متمادی خواهان‌ها مزبور در مساحت زمین مزبور و مستنداً به مواد ۱۰ و ۲۲۰ و ۴۱ و ۲۲۲ و ۲۳۱ و ۱۹۰ قانون مدنی و مواد ۱۹۸ و ۵۱۹ قانون آیین دادرسی مدنی ضمن پذیرش دعوی مطروحه حکم به محکومیت خوانده (شرکت س.) به تنظیم و انتقال سند رسمی و تفکیک در یکی از دفاتر اسناد رسمی نسبت به یک قطعه زمین به مساحت ۱۱۰۰ مترمربع مجزی شده از پلاک ۱۸۴ قرعی از ۱۲۳ اصلی بخش ۱۲ تهران و قک بازداشت وفق مفاد قرارداد بیع منضم پرونده و تأدیه مبلغ ۴۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال جمعاً بابت هزینه دادرسی و دستمزد کارشناسی در حق خواهان‌ها صادر و اعلام می‌نماید رای صادره حضوری و ظرف بیست روز پس از ابلاغ قابل تجدیدنظر در محاکم تجدیدنظر استان تهران می‌باشد.

رئیس شعبه ۵ دادگاه عمومی حقوقی شهرداری

رای دادگاه تجدید نظر

تجدید نظرخواهی وارد و محمول بر صحت می‌باشد و بر استدلال و استنباط محکمه نخستین خدشه و اشکال قانونی وارد است زیرا اولاً برابر مندرجات دادخواست اولیه رفع بازداشت از ملک مورد معامله جزء خواسته خواهان‌ها در ارتباط با تجدیدنظرخواه نبوده بلکه این خواسته در ارتباط با خواندگان دیگر دعوی مطرح شده که دعوی مذکور در مورد آنان منتهی به صدور قرار رد دعوی گردیده و اعتراضی نسبت به آنبه عمل نیامده است بنابراین صدور حکم بر الزام تجدیدنظرخواه به رفع بازداشت خارج از موضوع خواسته می‌باشد. ثانیاً تفکیک ۱۱۰۰ مترمربع از یک قطعه زمین فوق‌الذکر نوعی افزاز بوده که بایستی مطابق مقررات قانون افزاز و فروش املاک مشاع توسط واحد ثبتی به عمل آید. ثالثاً مادامی که از ملک مورد معامله رفع بازداشت به عمل نیاید و قطعه زمین مورد معامله برابر مقررات قانونی تفکیک نگردد امکان تنظیم سند رسمی انتقال برای مساحت ۱۱۰۰ مترمربع از زمین مورد معامله وجود ندارد در نتیجه دعوی مطروحه در وضع فعلی قابلیت استماع ندارد دادگاه مستنداً به ماده ۳۵۸ از قانون آیین دادرسی مدنی ضمن پذیرش

درخواست تجدیدنظر خواه. رای صادره قطعی است.

رییس شعبه ۱۰ دادگاه تجدیدنظر استان تهران . مستشار دادگاه/پژوهشگاه قوه قضائیه

سوال: چنانچه ملکی به ثبت رسیده باشد و حتی در دفتر املاک به ثبت رسیده و منجر به صدور و تسلیم سند رسمی شده باشد و دیگران در آن ملک حق المجری داشت و یا از قناتی حبابه داشته باشد که چاه آن در آن ملک باشد لیکن در زمان اظهارنامه ثبت ملک و صورت مجلس تحدید حدود و به تبع آن در دفتر املاک و سند مالکیت صادره ذکر از حق المجری و یا چاه قنات نشده باشد، آیا نافی حقوق ارتفاقی مزبور است و چون ذکر نشده دال بر عدم حقوق ارتفاقی است و ادعائی از ناحیه مالک حق ارتفاقی قابل پذیرش نیست؟

جواب:

ماده ۲۳ قانون ثبت استاد و املاک: «ثبت ملک به حقوق کسانیکه در آن ملک مجرای آب یا چاه قنات (اعم از دایر و بایر) دارند به هیچ عنوان و در هیچ صورت خللی وارد نمی آورد». اگر این حقوق نسبت به این ملک در دفتر املاک ثبت نشده باشند، عدم ثبت موجب زوال این حقوق نمی شود، زیرا این حقوق مشروط به ثبت نبوده است و پیش از ثبت ملک نیز در محدوده ملک اعمال و اجراء می شده است و جنبه دوام و ثبات آنها به قدری است که انتقال ملک هم موجب زوال این حقوق نمی شود (ماده ۱۲ قانون مدنی).

مقررات ماده ۱۰۱ قانون شهرداری و ماده ۴۵ آیین نامه ثبت اسناد و املاک با هم تعارضی ندارد ماده ۱۰۱ مربوط به تفکیک اراضی در داخل محدوده شهر است ولی ماده ۴۵ آیین نامه مربوط به تغییر وضعیت املاک بر اثر خرابی یا تغییر املاک مجاور است.

نظریه شماره ۷۱/۱۲۲۴ مورخ ۸۷/۳/۱

سوال: آیا مقررات مواد ۱۰۱ قانون شهرداری و ماده ۶۵ آییننامه ثبت اسناد و املاک که مربوط به وضعیت املاک بر اثر خرابی است با هم فرق دارند؟

نظریه اداره کل حقوقی قوه قضائیه: مقررات ماده ۱۰۱ قانون شهرداری و ماده ۴۵ آیین نامه ثبت اسناد و املاک هیچگونه مغایرتی با هم ندارند و هرکدام در جایگاه خود باید اعمال گردد. با این توضیح که مقررات ماده ۱۰۱ قانون شهرداری مربوط به تفکیک اراضی در محدوده شهر و حریم آن است و اداره ثبت یا دادگاه مکلفند با وصول تقاضای مالکین جهت تفکیک اراضی مقررات این ماده را اعمال نمایند.

در صورتی که ماده ۴۵ آیین نامه ثبت اسناد و املاک در مورد تغییر وضعیت املاک در اثر خرابی یا تغییر وضع مجاور املاک است (اعم از این که ملک به ثبت رسیده باشد یا به ثبت نرسیده باشد) که در این صورت اداره ثبت باید طبق مقررات این ماده از آیین نامه ثبت اسناد و املاک عمل نماید. با توجه به آنچه بیان گردید براساس ماده ۴۵ آیین نامه قانون ثبت تفکیک صورت نمی گیرد ولی اگر منظور اجرای مقررات ذیل ماده ۱۰۱ قانون شهرداری است باید گفت آن قسمت از ملک که در اثر تفکیک تبدیل به معبر و شارع عام گردیده متعلق به شهرداری است و در قبال آن شهرداری وجهی به مالک یا مالکین پرداخت نمی کند.

روش اجرای ماده ۴۵ آیین نامه قانون ثبت

حالت اول - قرار گرفتن کل محدوده ملک در مسیر گذر

الف) پس از اطلاع واصله، بایستی پس از رسیدگی موضوع و معاینه محل توسط نماینده و نقش بردار و احراز واقعیت مراتب از بین رفتن ملک در دفتر توزیع اظهارنامه قید شود.

ب) چنانچه ملک ثبت و آگهی های نوبتی و تحدیدی آن منتشر و تحدید حدود هم شده باشد ولی سند مالکیت نسبت به آن صادر نشده باشد پس از معاینه محل و تنظیم صورت مجلس مراتب از بین رفتن ملک در اظهارنامه و صورت جلسه تحدیدی قید و به امضا نماینده و نقشه بردار و مسئول اداره می رسد.

ج) چنانچه ملک ثبت دفتر املاک هم شده باشد پس از انجام معاینه محل و تنظیم صورت جلسه لازم مراتب از بین رفتن ملک در ستون ملاحظات دفتر املاک تیز قید و سند مالکیت هم در صورت ارایه اخذ و باطل و ضمیمه پرونده می شود.

حالت دوم-قرار گرفتن قسمتی از ملک در مسیر گذر:

الف) در صورتی که ملک هم ثبت شده و تحدید حدود آن هم به عمل آمده باشد اعم از اینکه نسبت به آن سند مالکیت صادر شده یا نشده باشد متقاضی هم تقاضا نماید بدین ترتیب بایستی اقدام گردد:

۱. درخواست کتبی متقاضی.
۲. دستور ثبت در دفتر اندیکاتور توسط مسئول اداره و ارجاع به نماینده و نقشه بردار و تعیین وقت معاینه محلی و اعلام به شهرداری جهت معرفی نماینده و حضور آن در روز مقرر در مورد املاک شهری و مراجع دیگر در خصوص املاک خارج شهر. عدم حضور نمایندگان شهرداری یا مراجع دیگر مانع از ادامه عملیات نخواهد بود.
۳. ثبت در دفتر اندیکاتور و ارسال آن به بایگانی جهت ضمیمه نمودن پرونده.
۴. ضمیمه نمودن پرونده توسط بایگاتی و ارسال نزد نماینده و نقشه بردار.
۵. عزیمت نماینده و نقشه بردار به محل در وقت تعیین شده با اتفاق نماینده مراجع مربوطه و تهیه پرینت اولیه نقشه کاداستر از محل وقوع ملک.
۶. بررسی نماینده در محل و برداشت کروکی وضع موجود بوسیله نقشه بردار و انعکاس تغییرات بر روی پرینت اولیه و اعلام وقت مراجعه بعدی.
۷. ترسیم نقشه وسیله نقشه بردار و تهیه صورت جلسه اصلاحی و پیش نویس سند مالکیت توسط نماینده در صورتی که ملک دارای سند مالکیت باشد.
۸. ارائه گزارش نماینده همراه با نقشه و صورت جلسه اصلاحی پیش نویس سند توسط نماینده.
۹. بررسی و دستور به کاداستر جهت بروزرسانی نقشه های کاداستر و ثبت گزارش نماینده در دفتر اندیکاتور و امضا پیش نویس و ارجاع به دفتر املاک جهت اقدام بعدی.
۱۰. ثبت گزارش نماینده در دفتر اندیکاتور.

۱۱. ارسال پرونده به دفتر املاک جهت توضیح مراتب در دفتر املاک و ثبت پیش‌نویس سند مالکیت و چاپ سند و ابطال سند مالکیت اولیه.
 ۱۲. گواهی دفتر املاک بازداشتی.
 ۱۳. مراجعه متقاضی جهت پرداخت بها سند مالکیت.
 ۱۴. پرداخت بها سند مالکیت.
 ۱۵. امضا پیش‌نویس و سند مالکیت وسیله مسؤل مربوطه.
 ۱۶. ارسال پرونده به بایگانی جهت ثبت سند در دفتر تسلیم سند و الصاق هولوگرام برچسب امنیتی و تحویل آن به متقاضی در قبال اخذ رسید پس از احراز هویت مالک.
- تذکره: در صورتی که ملک تحدید شده و زمان واخواهی آن بلامعارض سپری شده باشد و سند مالکیت نسبت به آن صادر نشده باشد مراتب صورتجلسه اصلاحی در برگ تحدید و حدود قید و به امضاء متقاضی می‌رسد.

چکیده:

کسی که ملکی را به غیر فروخته و سپس آن را در رهن بانک قرار می‌دهد، مرتکب بزه معامله معارض موضوع ماده ۱۱۷ قانون ثبت اسناد و املاک شده است.

تاریخ رای نهایی: ۱۳۹۹/۰۹/۰۹

شماره رای نهایی: ۹۲۰۹۹۷۰۲۲۲۱۰۰۸۷۶

رای بدوی

در خصوص شکایت آقایان ۱- س.م. ۲- م.ج. به وکالت از آقای م.ش. و خانم ف.م. علیه آقای ح.ی. فرزند الف. به اتهام کلاهبرداری از طریق انتقال منافع مال غیر با این توضیح که متهم پس از انتقال دو دستگاه آپارتمان به شکات طبق مبیعه نامه عادی اقدام به رهن قرار دادن پلاک ثبتی شماره ... در تاریخ ۱۱/۰۵/۸۸ می‌نماید و از بانک پاسارگاد مبلغ یک میلیارد و پانصد میلیون ریال وام اخذ می‌نماید اما به علت عدم پرداخت اقساط وام بدهی فعلی مشارالیه دو میلیارد و پانصد و

شصت و نه میلیون و سیصد و چهل و هشت هزار و پانصد و سیزده ریال می‌باشد. علی‌هذا با توجه به اظهارات شکات و وکلای آن‌ها و گزارش مرجع انتظامی و شهادت گواهان و پاسخ بانک مربوطه و کیفرخواست صادره از دادسرای عمومی و انقلاب ناحیه پنج تهران و با توجه به عدم هرگونه دفاعی از طرف متهم در مجموع بزه انتسابی فوق محرز می‌باشد. لذا دادگاه به استناد ماده ۱ قانون تشدید مجازات مرتکبین ارتشا و اختلاس و کلاهبرداری آقای ح.ی. را به تحمل یک سال حبس تعزیری و به پرداخت دو میلیارد و پانصد و شصت و نه میلیون و سیصد و چهل و هشت هزار و پانصد و سیزده ریال در حق شکات و به پرداخت یک چهارم همین مبلغ به عنوان جزای نقدی در حق دولت محکوم می‌نماید. رای صادره غیابی می‌باشد و ظرف مهلت ده روز پس از ابلاغ قابل واخواهی در این دادگاه و سپس ظرف مهلت ۲۰ روز قابل تجدیدنظرخواهی در محاکم تجدیدنظر استان تهران می‌باشد. دادرس شعبه ۱۱۸۰ دادگاه عمومی جزایی تهران

رای دادگاه تجدید نظر

در خصوص اعتراض آقایان س.م. و م.ج. به وکالت از آقای خانم ف.م. نسبت به دادنامه شماره ۱۴۴۲ مورخ ۹۱/۱۱/۲۸ صادره از شعبه محترم ۱۱۸۰ دادگاه عمومی جزایی تهران محتویات پرونده و مفاد دادنامه تجدیدنظرخواسته حکایت از این دارد که آقای ح.ی. نسبت به ملک پلاک ثبتی شماره ... فرعی از ۱۱۸ اصلی بخش ۱ تهران قرارداد مشارکت ساخت با آقای ق.م. منعقد نموده است. آقای م. متعاقب قرارداد و تحویل ملک و اخذ جواز و شروع به ساخت یک واحد آپارتمان را به خانم ف.م. و یک واحد را نیز به آقای م.ج. واگذار نموده است. قرارداد بیع آقای ح. مورد امضاء و تنفیذ آقای ی. قرار گرفته است و خانم م. نیز دعوی الزام به تنظیم سند علیه آقای ی. مطرح که منجر به صدور رای قطعی گردیده و آقای ی. محکوم به انتقال سند یک واحد آپارتمان گردیده است. متعاقب فروش نامه‌های دو واحد آپارتمان به شکات آقای ی. اقدام به اخذ وام از بانک نموده و کل پلاک ثبتی را در رهن بانک قرار داده است و با عدم بازپرداخت وام بانک نسبت به تملک ملک اجرائیه صادر نموده است. صرف نظر از دفاعیات وکیل تجدیدنظرخوانده و این که موکل وی در جلسات دادگاه حضور نیافته و مطابق اظهار وکیل به کشور ترکیه رفته و به کشور باز نمی‌گردد. اولاً با توجه به تنفیذ قرارداد بیع آقای م.ج. توسط ایشان و ثانیاً با توجه به محکومیت تجدیدنظرخوانده به انتقال سند به شاکیه خانم ف.م. انتقال هر دو واحد آپارتمان به شکات قبل از این که ملک در وثیقه بانک قرار گیرد محرز است و لذا اقدام مالک متعاقب فروش به شکات در رهن ملک با سند

رسمی، تعهد معارض با حق مالکیت شکات است که از تنظر مجازات با مفاد ماده ۱۱۷ اصلاحی قانون ثبت مطابقت دارد. لذا دادگاه با اصلاح اتهام از انتقال منافع مال غیر به انجام معامله رهنی و تعهد معارض با حقوق مالکیت شکات پرونده مستنداً به بند یک ماده ۲۵۷ قانون آیین دادرسی دادگاه‌های عمومی و انقلاب در امور کیفری و ماده ۲۲ قانون دادگاه‌های عمومی و انقلاب و ماده ۱۱۷ قانون اصلاحی قانون ثبت با نقض دادنامه تجدیدنظرخواسته آقای ح.ی فرزند الف. را به اتهام مذکور به ده سال حبس محکوم می‌نماید. رای صادره قطعی است.

رئیس شعبه ۲۱ دادگاه تجدیدنظر استان تهران/پژوهشگاه قوه قضاییه

سوال:

در مورد اسناد مالکیت صادره که معارض هم باشند آیا تاریخ صدور سند مالکیت ملاک است که کدام سند معارض تلقی بشه یا تاریخ ثبت در دفتر املاک؟ نظرات مختلف دیدم. رویه چگونه است؟ یک نفر در سال ۱۳۲۰ تقاضای ثبت ملک کرده و سال ۱۳۳۵ تحدید حدود شده ولی سند مالکیت نگرفته تا سال ۹۶ ورثه اش سند مالکیت گرفتند. نسبت به قسمتی از همین ملک فرد دیگری سال ۱۳۵۶ تقاضای ثبت ملک داده و نهایتاً بعد از تحدید حدود سال ۱۳۵۶ سند مالکیت اخذ کرده است.

الان کدام سند معارض تلقی میشه؟ سال ثبت در دفتر املاک ملاکه یا تاریخ صدور سند؟

جواب

بحث تعارضات ثبتی باگونه های مختلف مواجهیم که دوگونه مهم آن «ثبت ملک معارض» و «اسناد مالکیت معارض» است به عبارت دیگر:

دریک حالت تعارض واقع شده ولی منجر به ثبت دفتراملاک و صدورسند مالکیت نشده.

درحالت دیگر متعاقب خاتمه عملیات ثبتی منجر به ثبت دفتراملاک صدور سند مالکیت شده باشد.

بند ۵ ماده ۲۵ اصلاحی قانون ثبت ولایحه قانونی رسیدگی به اسناد مالکیت معارض آیین نامه اجرائی مختص حالتی است که هر دوپلاک ثبتی منجر به ثبت در دفتراملاک و صدور و تسلیم سند

رسمی مالکیت شده باشد.

در این بین: در بسیاری موارد بین ثبت ملک در دفتر املاک و صدور سند مالکیت فاصله زمانی از چند روز تا چند سال ممکن است طول بکشد. مانند انتقال رسمی دودانگ از ششدانگ ملک در دفترخانه که با ارسال خلاصه معامله به اداره ثبت؛ اداره مزبور به وقوع معامله در دفتر املاک و صفحه مربوطه به آن پلاک ثبتی اخبار ولی انتقال گیرنده دودانگ مراجعه ای به اداره ثبت جهت اخذ سند مالکیت دودانگ نمی کند. در قوانین و آیین نامه های مربوطه صراحتاً راجع به این امر تعیین تکلیف نشده لیکن بنظر می رسد ملاک سند مقدم و موخر تاریخ صدور اسناد مالکیت باشد و نه تاریخ ثبت دفتر املاک چون در بسیاری موارد ملک سابقه ثبت دفتر املاک دارد ولی منجر به صدور و تسلیم سند رسمی مالکیت نشده و در این حالت تعارض در ثبت ملک واقع شده و نه تعارض در اسناد مالکیت.

در موردی که اعلام شده هر چند در سال ۱۳۲۰ تقاضای ثبت شده در سال ۱۳۳۵ تحدید شده ولی چون در سال ۱۳۹۶ ثبت دفتر املاک و صدور سند مالکیت شده ولی دیگری در سال ۵۳ تقاضای ثبت کرده و بعد از تحدید حدود در سال ۵۶ ثبت دفتر املاک و صدور سند شده، قدر مسلم، دارنده سند مالکیت مقدم، پلاک پذیرش ثبت شده در سال ۵۳ است و دارنده سند مالکیت موخر و سند مالکیت معارض؛ پلاک پذیرش ثبت شده در سال ۱۳۲۹ است.

تقاضای ثبت مکرر تقاضای ثبت معارض

تقاضای ثبت مکرر: حالتی است که نسبت به یک ملک، بیش از یکبار از طرف یک نفر متقاضی، به همان مقدار سهامی که قبلاً تقاضای ثبت به عمل آورده است، مجدداً تقاضای ثبت شود.

تقاضای ثبت معارض: حالتی که نسبت به یک ملک، بیش از یک بار از طرف متقاضیان همان مقدار سهامی که قبلاً تقاضای ثبت به عمل آمده است، مجدداً تقاضای ثبت شود.

زمان عملیات افرازی و تفکیکی: در کدامیک از مراحل ثبتی، تقاضای افراز یا تفکیک قابل پذیرش است. آیا پذیرش تقاضای تفکیک املاک، منوط به ثبت ملک در دفتر املاک و صدور و تسلیم سند رسمی مالکیت است؟

افراز:

باتوجه به قانون افراز و فروش املاک مشاع و آیین نامه اجرائی آن، افراز ملک در هر مرحله ثبتی، اعم از اینکه:

- مجهول المالک و هنوز به ثبت نرسیده باشد.
- پذیرش ثبت شده باشد ولی تحدید حدود نشده باشد.
- تحدید حدود شده و مهلت اعتراض به تحدید حدود باقی باشد یا مهلت اعتراض منقضی و تحدید حدود قطعیت یافته باشد.
- ثبت دفتر املاک و دارای سند مالکیت باشد، قابل پذیرش و اعمال است.

تفکیک:

برخلاف افراز، تقاضای تفکیک نسبت به ملکی قابل پذیرش است که عملیات تحدید حدود آن انجام و قطعیت یافته باشد، اعم از اینکه در دفتر املاک ثبت شده یا نشده باشد. به عبارت دیگر، علاوه بر ثبت ملک، حدود و حقوق ارتفاقی ملک مورد تقاضا از پلاک های مجاور و پلاک های مجاور در ملک مورد تقاضا نیز ثبت شده باشد.

تأثیر بازداشت ملک در تفکیک و افراز آن:

تفکیک و افراز هر دو منجر به تقسیم عرصه یا اعیان ملک به قطعات میگردد.

تفکیک اقدامی است که با وجود یک یا چند مالک، ملک به چند قطعه تقسیم می شود و ید مالکانه مالکان به همان وضعی که از قبل بوده یعنی مالکیت مالک یا مالکان از نظر کیفیت و کمیت تغییر نمی کند. به عبارت دیگر، قبل از عملیات تفکیکی، مالکیت مشاعی مالکین متعدد ششدانگ پلاک نسبت به یک قطعه ملک ششدانگ است بعد از تفکیک، همان کیفیت و کمیت مالکیت مشاعی به قطعات تفکیکی تسری می یابد.

لذا بازداشت مانع تفکیک ملک نیست و تفکیک ملک بازداشت، موجب تالی فاسدی نخواهد

بود. افراز اقدامی است که به قصد تملک سهم اختصاصی بازای سهم مشاعی صورت می پذیرد. متعاقب افراز و تنظیم صورتمجلس، قطعات افرازی در سهم اختصاصی مالکان مشاع استقرار می یابد. به عبارت دیگر سهم هر مالک مشاعی به قسمت کوچکتری از ملک اولیه اختصاص خواهد یافت و ید مالکانه او از بقیه ملک که به شرکاء اختصاص یافته قطع میگردد. با این ترتیب، افراز موجب تغییر کیفیت و کمیت ملک مورد بازداشت است و این برخلاف مقتضای مفهوم بازداشت و توقف ملک است.

نتیجه، بازداشت مانع افراز است.

نکاتی در خصوص ابطال سند انتقال اجرایی

منظور از سند انتقال اجرایی چیست؟ آیا دعوی به خواسته ابطال آن (سند انتقال اجرایی) قابل استماع است یا خیر؟

۱. سند انتقال اجرایی، سند رسمی است که در راستای (در نتیجه) عملیات اجرایی تنظیم می شود.

۲. سند انتقال اجرایی، ممکن است در نتیجه عملیات اجرایی اجرای احکام، عملیات اجرایی اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجرا و یا عملیات اجرایی نظامهای اجرایی خاص (مانند نظام اجرایی مبتنی بر قانون مالیاتهای مستقیم) تنظیم شود.

تبصره: آنچه در این نوشتار آمده، صرفاً ناظر بر سند انتقال اجرایی است که در راستای قانون اجرای احکام تنظیم شده باشد.

۳. آنچه در سند انتقال اجرای منتقل میشود، ممکن است عین محکوم به بوده و یا مالی از اموال محکوم علیه یا معرفی شده از سوی شخص ثالث (مطابق تبصره ذیل ماده ۳۶ ق اجرای احکام) باشد که در اجرای مفاد محکوم به کلی، فروخته شده باشد.

۴. سند انتقال اجرایی، نتیجه و حاصل عملیات اجرایی است که بر اساس مقررات قانون اجرای احکام، با درخواست صدور اجراییه آغاز و با تنظیم سند انتقال اجرایی پایان یافته است. بنا بر این، هیچ سند انتقال اجرایی قابل ابطال نیست مگر اینکه بدو و مطابق مقررات قانونی،

عملیات اجرایی که منتهی به تنظیم سند انتقال اجرایی شده است ابطال شود. بنا بر این دعوی به خواسته صدور حکم به ابطال سند انتقال اجرایی، اساساً قابلیت استماع ندارد.

۵. ابطال عملیات اجرایی فقط در موارد ذیل ممکن است:

الف- هرگاه حکمی که به موقع اجرا گذاشته شده است، بر اثر فسخ یا نقض یا اعاده دادرسی به موجب حکم نهایی بلا اثر شود. همین حکم در موردی حکم غیابی که پس از اجرا و بر اثر واخواهی نقض شده باشد نیز حاکم است.

نکته مهم: در موارد فوق، ابطال عملیات اجرایی و مالاً ابطال سند انتقال اجرایی، بدون آنکه نیاز به طرح دعوی داشته باشد، در اجرای ماده ۳۹ ق احکام و به دستور دادگاهی که دستور اجرا صادر نموده است انجام میشود.

ب- هرگاه به تشخیص دادگاهی که دستور اجرا را صادر نموده است (راساً یا به درخواست یکی از طرفین) در صدور اجراییه اشتباهی رخ داده باشد. در اینصورت مطابق ماده ۱۱ ق اجرای احکام، به دستور دادگاه، بر حسب مورد اجراییه اصلاح یا ابطال و یا عملیات اجرایی الغاء و دستور استرداد مورد اجرا صادر میشود.

ج- هرگاه در نتیجه شکایت شخص ثالثی که مدعی حق نسبت به مال موضوع اجرا بوده (صرفاً در صورتی که آن مال عین محکوم به نباشد) و با رعایت مقررات مواد ۱۴۶ و ۱۴۷ ق اجرای احکام، حکم قطعی بر ابطال عملیات اجرایی صادر شده باشد.

نکته مهم: در تمامی موارد فوق، هرگاه مال موضوع سند انتقال اجرایی، متعاقب انتقال اجرایی، به موجب سند رسمی دیگری انتقال قراردادی یافته و یا نسبت به آن سند رهنی تنظیم شده باشد، ابطال اسناد مزبور مستلزم تقدیم دادخواست و صدور حکم قطعی خواهد بود.

انواع واحدهای اجرائی احکام و اسناد لازم الاجراء:

- واحد اجرای احکام مدنی مستقر در دادگستری ها
- واحد اجرای احکام شورای حل اختلاف
- واحد اجرای احکام دیوان عدالت اداری
- واحد اجرای ثبت
- اجرائیات اداره اموراقتصادی و دارائی
- اجرای سازمان تامین اجتماعی
- اجرائیات شهرداری

فرق تراس و بالکن

دقت کنید به هنگام خرید آپارتمان، پول تراس را به قدر بالکن و متراژ مفید نپردازید...

فرق تراس و بالکن از لحاظ ثبتی:

در دستورالعمل ۳۰ بندی تفکیک آپارتمان T بندهای ۱۸ الی ۲۰ به موضوع تراس اختصاص داده شده.

تراس و بالکن قسمتی از ساختمان است که حداقل یک طرف آنها بسمت خارج باز باشد.

که به آنها تراس و یا بالکن یک طرف باز، دو طرف باز یا سه طرف باز میگویند.

تفاوت این دو در این است که تراس غیر مسقف و بالکن مسقف است، یعنی اگر وارد تراس شوید و بالای سر خود را نگاه کنید سقفی نمی بینید و تراس جزء مشاعات است.

بالکن همیشه جزء مساحت آپارتمان محاسبه میشود.

در حالت خاصی تراس جزء مفروزات است ولی در همین حالت خاص مساحت تراس جزء مساحت آپارتمان به حساب نمی آید، بلکه به آن منضم می شود.

مثلا آپارتمانی به مساحت ۸۰ متر مربع

بانضمام تراسی به مساحت ۵ متر مربع.

اما در خصوص بالکن گفته میشود مثلا آپارتمانی به مساحت ۹۵ متر که چهار متر مربع آن بالکن است.

واحد های اندازه گیری طول در ایران قدیم

یک ذرع = ۱۰۴ سانتیمتر

چارک = یک چهارم ذرع

گره = یک چهارم چارک = یک شانزدهم ذرع

بهر = یک دوم گره = یک هشتم چارک = یک سی و دوم ذرع

فرسخ = ۶۰۰۰ ذرع

اندازه گیری با دست (آرج / ارش)

برای اندازه گیری چیزهای بزرگتر، از فاصله بین آرنج تا انگشتانش استفاده کرده و این اندازه را آرج یا ارش نامید.

ذراع

واحد قدیم برای طول که به اندازه از آرنج تا سر انگشتان مرد بوده است.