

تعاریف

تعاریف

ملک

(م) [ع . ۱] - (ا) آنچه در تصرف شخص باشد. ۲ - زمین متعلق به شخص .

- اموال متصرفی و در ید دولت و شهرداریها به دو گروه تقسیم می شود:
- ۱ - اموال اختصاصی دولت و شهرداریها ، که حق دولت و شهرداریها نسبت به این قبیل اموال شبیه حق مالکیت اشخاص حقوق خصوصی است.
- ۲ - اموال عمومی بمعنای خاص ؛ که دولت و شهرداریها صرفاً از جهت ولایتی که بر عموم دارند آنها را اداره می کنند.

مقررات ثبتي حاكم بر مالکیت منفعت و انواع حقوق مالی

محمد مهدی حسنی

مقررات ثبتی حاکم بر مالکیت منفعت و انواع حقوق مالی

الف - طرح بحث و تقسیم مطلب

شارحین قانون مدنی "حقوق مالی" که برای افراد شناخته شده است را به "عینی" و "دینی" تقسیم می نمایند. "حقوق عینی"، حقوقی را گویند که: موضوع آن عین خارجی است و آن به "حقوق عینی اصلی" و "حقوق عینی تبعی" تقسیم میشود. "حقوق عینی اصلی" مستقلاً به اشیاء تعلق میگیرند؛ یعنی خود مع الواسطه مورد احتیاج و استفاده انسان میباشد. در ماده ۲۹ قانون مدنی از مهمترین "حقوق عینی اصلی"، یعنی "مالکیت"، "حق انتفاع" و "حق ارتفاق" نام برده شده است. حقوقدانان "مالکیت" را کاملترین حق عینی اصلی معرفی کرده اند (به نقل از حقوق مدنی ج ۱ دکتر صفائی صفا های ۲۲۸ و ۲۲۹) که خود شامل "مالکیت عین" و "مالکیت منفعت" میشود. در ماده ۲۹ قانون مدنی تمام حقوق عینی اصلی احصاء نشده است و از این نظر اقسام اشاره شده، جنبه حصری ندارد، لذا بسیاری از حقوق مالی دیگر مانند "حق تحجیر"، "حق شفعه"، "حق اولویت"، "حق خیار"، "حق سرقفلی" و غیره در زمره حقوق عینی قرار میگیرد.

از انواع اموال غیر منقول در قانون مدنی سخن بسیار گفته شده است. و باز می دانیم: حقوقی که موضوع آن اموال غیر منقول است به تبعیت موضوع خود "غیر منقول تبعی" نامیده میشود. بدین ترتیب میتوان با در نظر گرفتن ماهیت حقوقی اموال غیر منقول در قانون مدنی، و مقررات حاکم بر تثبیت مالکیت و حقوق اشخاص نسبت به اموال مذکور در مقررات حقوق ثبت، آنها را به سه دسته تقسیم نمود: ۱ - عین ۲ - منفعت ۳ - حق.

تعریف اقسام مذکور بدین شرح است.

۱ - عین: منظور از عین در اینجا جسم مادی خارجی و منافع آن توأم با یکدیگر است که در برابر منفعت بکار میرود. این معنا از عین مورد پذیرش بعض از حقوقدانان نیز قرار گرفته است، (رجوع شود به حقوق مدنی جلد اول استاد دکتر ناصر کاتوزیان ص. ۶۰). و آقای دکتر لنگرودی در کتاب حقوق اموال خود (ص. ۶۰ و ۶۱) به تبعیت از حقوق فرانسه به جای اصطلاحات فوق از اصطلاح "اصل و منفعت" استفاده نموده اند.

۲ - منفعت: منظور منافع و عوائد مال غیر منقول است که برای مدت معین به یکی از عقود عاریه، اجاره، صلح و غیره به دیگری واگذار شده است.

۳ - حق: منظور حقوق مالی میباشد که موضوع آن غیر منقول بوده و به تبعیت از موضوع خود، غیر منقول تبعی محسوب میشود.

در خصوص تثبیت مالکیت افراد نسبت به عین اموال غیر منقول و نحوه نقل و انتقال آن، هم دیگران و هم ما در مباحث قبلی، بقدر کافی بحث کرده ایم. لذا در اینجا صرفاً به دو عنوان دیگر می پردازیم. و بعبارت آخری، اهتمام خواهیم داشت تا به این سوال مشخص پاسخ دهیم که: آیا منافع و حقوق مربوط به اموال غیر منقول مستقلاً و بدون ملک مربوط، قابلیت درخواست ثبت توسط افراد را دارد یا خیر؟ در صورت منفی بودن پاسخ، طرق حفظ و صیانت حقوق صاحبان آن چیست؟ و علاوه بر آن مقررات حاکم بر نقل و انتقال این قبیل اموال چه می باشد؟

• ب - منافع:

• ۱ - ب - مقررات کلی قانون ثبت و آئین نامه مربوط:

• آقای دکتر لنگرودی در کتاب خود (حقوق ثبت ، جلد اول، صفحه ۲۰) می گوید : از مواد مختلف قانون ثبت املاک ۱۳۱۰ دانسته میشود که منافع و حق انتفاع را مستقلاً نمی توان مورد تقاضای ثبت قرار داد ، بلکه هدف نهایی از مقررات ثبت املاک فقط با ثبت اعیان املاک بدست می آید و صیانت حقوق عینی سایر اشخاص نسبت به اعیان املاک از طرق دیگر حاصل میشود "

• بدین ترتیب نه تنها مالک منافع نمی تواند منافع را مستقل از ملک، مورد تقاضای ثبت قرار دهد بلکه در هیچ جای قانون ثبت و آیین نامه های مربوط مالکین موظف نگردیده که حق مستاجر در مورد اجاره را به هنگام تقاضای قبول ثبت در اظهارنامه ثبتی قید کنند و از این نظر نیز در مقررات موجود حمایتی از مالکین منفعت بچشم نمی آید .

• لیکن در ارتباط با نقل و انتقال منافع اموال غیر منقول در ماده ۲۶ قانون ثبت می خوانیم :

• ".... و همچنین در مورد معاملات راجع به انتقال منافع ملک برای مدتی بیش از سه سال به ترتیب ذیل عمل میشود، سند معامله در دفتر اسناد رسمی یا دفتر معاملات غیر منقول ثبت و خلاصه آن در دفتر املاک ذیل صورت ثبت ملک قید میشود...".

• و تبصره ذیل ماده ۱۰۴ آئین نامه قانون ثبت تصریح داشته که ثبت این قبیل معاملات فقط در یک نسخه دفتر املاک که در ثبت محل استقرار دارد، کافی بوده و ثبت آن در مورد نسخه دوم که به مرکز فرستاده میشود لزومی نخواهد داشت .

• لزوم ثبت انتقال منافع ملک در مدت پیش از سه سال را میتوان از این جهت مهم دانست که انتقال منافع املاک اگرچه مزروعی باشد نوعاً و معمولاً سه یا کمتر از سه سال است و هرگاه این گونه معاملات در دفتر املاک وارد شود ، صفحات آن گنجایش ثبت آنها را ندارد و بعلاوه در قسمت اصل ملک تأثیر زیادی نخواهد داشت؛ زیرا وضعیت اقتصادی و تجاری ملک را تغییری چندان نمیدهد لیکن در خصوص انتقال منافع ملک برای مدت طولانی، وضع فرق میکند زیرا درج آن در دفتر املاک برای اطلاع انتقال گیرندگان به لحاظ از دست دادن قسمت اعظم منافع و محدودیت تصرفات مادی مالکانه وی ضروری بنظر میرسد(بنقل از جزوه پلی کپی حقوق ثبت اسناد و املاک، دکتر فاضل سرجوئی صفحه ۵۳) .

مقررات ثبتی حاکم بر مالکیت منفعت و انواع حقوق مالی

مقررات ثبتی حاکم بر مالکیت منفعت و انواع حقوق مالی

- علاوه بر حکم ماده ۲۶ قانون ثبت، ماده ۴۶ همان قانون نیز علی الاطلاق معاملات راجع به منافع املاکی که قبلاً ثبت دفتر املاک شده و بند ۱ ماده ۴۷ قانون منافع راجع به املاک ثبت شده را در صورتیکه در محل دفاتر اسناد رسمی موجود بوده و وزارت علیه مقتضی بداند را اجباری اعلام نموده است .

- لیکن بایستی اذعان داشت با تصویب ماده ۱ قانون روابط موجر و مستاجر مصوب ۱۳۵۶ و ماده ۱ قانون روابط موجر و مستاجر مصوب ۱۳۶۲، که صرف تراضی موجود موجر و مستاجر را مبنی بر تصرف ملک توسط مستاجر بعنوان اجاره یا صلح منافع و یا هر عنوان دیگر را مشمول مقررات مذکور دانسته و تصریح دارد که تنظیم سند رسمی یا عادی و یا عدم تنظیم اسناد مذکور (انعقاد عقد شفاهی) تفاوتی نمی نماید، و همچنین ماده ۱ قانون روابط موجر و مستاجر مصوب ۱۳۷۶ که مطابق آن اجاره کلیه اماکن اعم از مسکونی، تجاری و غیره می تواند با قرار داد رسمی یا عادی منعقد شود، و حتی شرایط شکلی سند عادی نیز در مواد بعدی قانون تعیین شده است؛ مقررات پیش گفته در این قسمت نسخ جزئی شده اند و در حال حاضر هیچ الزامی مبنی بر تنظیم سند اجاره رسمی در خصوص محل های مسکونی و تجاری موضوع مقررات مذکور وجود ندارد .

مقررات ثبتی حاکم بر مالکیت منفعت و انواع حقوق مالی

● ۲ - ب - سایر تشریفات ثبت رسمی سند اجاره:

● در صورتیکه سند اجاره بصورت رسمی تنظیم شود حسب دستور ماده ۲۸ آئین نامه دفاتر اسناد رسمی، بایستی قبوض اقساطی چاپی صادر شود و همچنین ماده ۱۱ قانون روابط موجر و مستاجر مصوب ۱۳۵۶ در ارتباط با محلهای کسب و تجارت، دفاتر رسمی را مکلف ساخته تا علاوه بر نکاتی که بموجب قوانین و مقررات در تنظیم اسناد اجاره می بایست رعایت نمایند. نکات زیر را نیز در اجاره نامه تصریح کنند:

● ۱ - شغل موجر و مستاجر و اقامتگاه موجر بطور کامل و مشخص

● ۲ - نشانی کامل مورد اجاره

● ۳ - عین مستاجره در تصرف کدام یک از طرفین میباشد و در صورتیکه در تصرف مستاجر نیست تحویل آن در چه مدت و با چه شرایطی صورت خواهد گرفت.

● ۴ - مهلت مستاجر برای پرداخت اجاره بها منتهی ۱۰ روز از تاریخ سررسید هر قسط خواهد بود، مگر اینکه طرفین بترتیب دیگری زاید بر این مدت توافق کرده باشند که د

● ر اینصورت ترتیب مذکور باید در سند قید گردد.

● ۵ - تعیین نوع کسب یا پیشه یا تجارت و هرگاه بمنظور دیگری باشد قید آن بطور صریح

● ۶ - مستاجر حق انتقال یغیر را کلاً" یا جزئاً با بنحو اشاعه دارد یا خیر.

مقررات ثبتی حاکم بر مالکیت منفعت و انواع حقوق مالی

۷ - تعهد مستاجر بپرداخت اجرت المثل پس از انقضاء مدت و یا فسخ اجاره تا موقع تجدید اجاره یا تخلیه ملک بمیزان اجرت المسمی" و بالاخره ماده ۵ قانون روابط موجر و مستاجر مصوب ۱۳۶۲ در ارتباط با اجاره محل های مسکونی، ذکر نکات زیر را در اجاره نامه رسمی الزامی دانسته بود :

۱ - اقامتگاه موجر بطور کامل و مشخص

۲ - نشانی کامل مورد اجاره و قید اینکه از لحاظ رابطه اجاره این محل اقامتگاه قانونی مستاجر میباشد مگر اینکه طرفین به ترتیب دیگر تراضی نموده باشند .

۳ - عین مستاجره در تصرف کدام یک از طرفین میباشد و در صورتی که در تصرف مستاجر نباشد، تحویل آن در چه مدت و یا به چه شرایطی صورت خواهد گرفت .

۴ - تعیین اجاره بها و نحوه پرداخت و مهلت نهائی پرداخت هر قسط .

۵ - تصریح به آنکه مستاجر حق انتقال به غیر را کلاً" یا جزء یا بنحو اشاعه دارد یا ندارد .

۶ - تعهد مستاجر به تخلیه و تحویل مورد اجاره به موجر پس از انقضاء مدت اجاره یا تجدید اجاره یا تراضی.

۷ - حق فسخ موجر در صورت تخلف مستاجر از پرداخت اجاره بهاء در موعد مقرر یا شروط اجاره نامه .

ضمناً تبصره ذیل ماده مذکور تصریح داشته که موجر و مستاجر میتوانند برای یکی از طرفین عقد اجاره یا هر دو حق فسخ شرط کنند .

و بالاخره ماده ۱۴ آئین نامه اجرائی قانون روابط موجر و مستاجر مصوب ۳۷۶ دفاتر اسناد رسمی را مکلف کرده است، علاوه بر رعایت شرایط عمومی تنظیم اسناد اجاره !!! در سند اجاره اماکن با کاربری تجاری و اماکنی که بار عایت قوانین و مقررات مربوط به منظور استفاده تجاری واگذار می شوند، نیز تصریح کنند که آیا عقد اجاره با سر قفلی یا بدون سر قفلی واقع شده است.

مقررات ثبتی حاکم بر مالکیت منفعت و انواع حقوق مالی

- ۳ - ب - اجاره عرصه رقبات موقوفه:
- یکی از مواردی که انعقاد عقد اجاره تابع مقررات خاص خود میباشد ایجار املاک وقفی میباشد اعم از اینکه عرصه یا اعیان و یا هر دو وقف باشد .
- حسب ماده ۱۰ قانون تشکیلات و اختیارات سازمان حج و اوقاف و امور خیریه مصوب ۲/۱۰/۱۳۶۳ و ماده ۳۶ آئین نامه قانون مذکور ، ثبت معاملات راجع به عین منافع موقوفات و سایر موارد مذکور در ماده، توسط دفاتر اسناد رسمی، موکول به موافقت سازمان اوقاف و امور خیریه است و دفاتر مکلفند رونوشت مصدق وقفنامه ها و اسناد راجع به وقف را ظرف ۱۰ روز پس از ثبت به اداره اوقاف مربوطه ارسال دارند .
- و همچنین حسب مواد ۴ و ۱۱ و ۱۲ آئین نامه اجرائی قانون تشکیلات و اختیارات سازمان حج و اوقاف و امور خیریه، ایجار برای مدت بیش از ده سال و اعطای حق تملک اعیان به مستاجر در رقباتی که عرصه و اعیاناً وقف می باشد (در موارد استثنائی) موکول به تصویب سرپرست سازمان اوقاف و امور خیریه می باشد و از این نظر تفاوتی میان موقوفات عام و خاص نیست .
- برای این منظور و در جهت حصول اطلاع ادارات اوقاف و اجرای مقررات پیش گفته بند ۱۲۰ مجموعه بخشنامه های ثبتی تا اول سال ۱۳۶۵، دفاتر اسناد رسمی را مکلف ساخته که در موقع تنظیم اسناد مربوط به وقف ، نذر و وصیت و حبس برای مصارف عام المنفعه مراتب را کتباً به اداره اوقاف محل اعلام دارند و تنظیم هر نوع سند مربوط به موقوفات عام بطور کلی و اجاره موقوفات خاص زائد بر ده سال را موکول به موافقت کتبی اوقاف محل و حضور و امضاء نماینده آن اداره نموده است .
- شق " ز " از ماده ۱۸ آئین نامه اجرائی قانون فوق تصریح داشته که اجاره نامه های مذکور بایستی حتی الامکان بصورت رسمی تنظیم شود مگر آنکه تنظیم سند بنا به دلایل قانونی میسر نباشد و به هر حال در صورتیکه مستاجر بخواهد نسبت به درخواست ثبت اعیانی احداثی خود در ملک موقوفه اقدام نماید، با توجه به دستور به ماده ۱۰۴ مکرر
- آئین نامه قانون ثبت، لزوم تنظیم سند رسمی را بایستی قدر متیقن تلقی نمود

مقررات ثبتی حاکم بر مالکیت منفعت و انواع حقوق مالی

• ۴- ب - ثبت اعیان در عرصه متعلق بغیر:

• در بعضی از اوقات، اتفاق می افتد که مالک عرصه به اشخاص ثالث اجاره میدهد تا در زمین متعلق به وی، احداث و نسبت به درخواست ثبت مستحقات بنام خود اقدام نماید، این موضوع خاصه عرصه های وقفی با توجه به منع فروش موقوفات به چشم می خورد در اینگونه مواقع، حق مالک اعیانی را به لحاظ تحلیل حقوقی میتوان به دو حق منفک نموده، یکی مالکیت وی نسبت به منافع عرصه که معمولاً ناشی از عقد اجاره می باشد و دیگری مالکیت عین بنا و اعیان که برسمیت شناختن حقوق مذکور در قانون مدنی نیز سابقه دارد چنانکه ماده ۵۰۴ قانون مذکور بنحوی دائمی بودن حق مالکیت اعیانی را تأیید نموده است. و اعلام میدارد موجر نمیتواند مستاجر را به خراب کردن یا کندن چنین بنایی اجاره کند و بعد از انقضاء مدت اگر بنا یا اشجار در تصرف مستاجر باقی بماند، موجر حق مطالبه اجرت المثل زمین را دارد و اگر به تصرف موجر درآید. حق مطالبه اجرت المثل بنا یا درخت برای مستاجر محفوظ خواهد بود، جهت بررسی مقررات حاکم بر ثبت اعیانی، سه فرض ذیل را جداگانه مورد بررسی قرار میدهیم.

• ۱ - درخواست ثبت عرصه بعمل نیامده است.

• ۲ - عرصه تقاضای ثبت شده و تا کنون منجر به ثبت دفتر املاک نشده است.

• ۳ - ملک در دفتر املاک به ثبت رسیده است.

• ۱ - در فرض نخست، در ارتباط با اعیان واقع در روستاها، ماده ۱۳ آئین قانون ثبت مأمورین ثبتی را مکلف نموده تا در موقع توزیع اظهارنامه در روستاها، پس از رسیدگی و تشخیص اینکه اعیانی قریه متعلق برعایا میباشد شماره فرعی تعیین و نمرات مذکور را از روی شماره ردیف در دفتر توزیع اظهارنامه، و همزمان در میان مالکین عرصه نیز پس از تعیین سهام آنها، اظهارنامه توزیع کنند. سپس اظهارنامه های مالکین عرصه و اعیانی را جداگانه با اخذ حق الثبت از آنها تنظیم و قبول نمایند. در موقع تنظیم آگهی ابتدا عرصه و بعداً اعیانی با سهم مالکین آگهی میشود. هرگاه اختلافی میان مالکین عرصه و اعیانی حصول شود، ابتدا مدارک و قبالات و پنچاق مالکین اصل مزرعه و عرصه بررسی میشود. چنانچه مدارک حاکی از تعلق اعیانی به آنها بوده و زارعین برای مالکیت خود نسبت به اعیانی دلیلی ندارند، درخواست ثبت از مالک عرصه و ده پذیرفته میشود و زارعین معترض شناخته میشوند و چنانچه مدارک مالکین روستا، حکایتی از تعلق اعیانی به صاحب عرصه نداشته و با رعایا مدارکی بر مالکیت خود ارائه دهند حق درخواست با رعایا بوده و در صورت اخیر مالک بایستی جهت احقاق حق خود در مهلتهای قانونی اعتراض نماید.

• اضافه می نماید حکم فوق بر خلاف اماره قانونی مذکور در ماده ۳۹ قانون مدنی می باشد زیرا اصل بر این است که هر بنا و درخت که در روی زمین بوده به ملکیت صاحب زمین است مگر خلاف آن ثابت شود. به هر حال بنظر میرسد حکم آمده در آئین نامه اجرائی صرفاً بر اساس مصالح و در جهت حمایت از زارعین انشاء شده است.

مقررات ثبتی حاکم بر مالکیت منفعت و انواع حقوق مالی

مواد ۱۴ و ۱۵ و ۱۷ آئین نامه در ارتباط با عرصه های فوق که قبل از تنظیم قانون ثبت تقاضای ثبت آنها بعمل آمده، احکامی مقرر داشته که بمنظور جلوگیری از تطویل کلام از ذکر آن خودداری بعمل می آید. به هر حال احکام پیش گفته صرفاً در ارتباط با املاک واقع در روستاها می باشد و در ارتباط با املاک شهری و غیره، قانون و آئین نامه ساکت می باشد. با توجه به رویه ادارات ثبت و سکوت مقررات و همچنین استثنائی بودن مقررات فوق (مذکور در آئین اجرائی) که بعضاً با قوانین مصوب آشتی ندارد. بایستی اذعان داشت. در صورتیکه ثبت عرصه بعمل نیامده باشد، ادارات ثبت مجوزی برای قبول تقاضای ثبت اعیانی ندارد و در اینگونه مواقع مالک اعیانی بایستی منتظر درخواست ثبت عرصه از ناحیه مالک آن باشد و یا اصولاً در هنگام تنظیم سند وی را بوجه ملزومی متعهد به تقاضای قبول ثبت عرصه کند.

۲ - بند ۳۲۹ مجموعه بخشنامه های ثبتی، در ارتباط با فرضی که عرصه تقاضای قبول ثبت شده، لیکن تا کنون منجر به ثبت دفتر املاک نشده است، با تاکید بحق براین مطالب که در اینگونه مواقع، مالک اعیانی در واقع قائم مقام قانونی مستدعی ثبت به اعیانی مستحدثه میباشد زیرا خود نیز راساً میتواند اقدام به احداث اعیانی کند و لذا درخواست ثبت مجدد لازم ندارد. تصریح دارد که در این قبیل موارد پس از احداث اعیانی از طرف منتقل الیه، در موقع تحدید حدود عرصه، حدود اعیانی صاحب اعیان نیز تحدید خواهد شد، و چنانچه احداث اعیانی بعد از تحدید و یا حتی بعد از ثبت عرصه بنام متقاضی باشد، احیاناً در موقع تحدید، حدود اعیان تحدید نشده باشد. طبق ماده ۱۰۴ مکرر آئین نامه ثبت عمل میشود منتهی در صورت عدم صدور سند مالکیت عرصه، صدور سند مالکیت اعیان، موکول به اتمام تشریفات قانونی و انقضای مواعد اعتراض نسبت به اصل ملک مورد تقاضای ثبت و عدم اعتراض نسبت به اصل ملک و حدود خواهد بود. به این ترتیب پس از اتمام تشریفات مزبور صدور سند مالکیت اعیان حتی قبل از صدور سند مالکیت عرصه بلاشکال تلقی گردیده است.

۳ - در خصوص فرض سوم یعنی زمانیکه عرصه به ثبت رسیده است، ماده ۱۰۴ مکرر آئین نامه قانون ثبت مشروط بر اینکه اجازه احداث اعیانی بموجب سند رسمی اعطا شده باشد ثبت و صدور سند مالکیت اعیانی را تجویز نموده است بدین صورت که خلاصه سند قرارداد مزبور در ستون انتقالات سند مالکیت و ذیل ثبت ملک قید میشود. برای این منظور مالک اعیانی کتباً تقاضای قبول ثبت اعیانی را بعمل آورده و مدارک مربوط را ارائه میدهد اداره ثبت، وقت معینه، محل و تعیین حدود و حقوق ارتفاقی اعیانی را به مالک عرصه و مجاورین اخطار مینماید.

**قانون تنظیم بخشی
از مقررات مالی
دولت**

• سپس در وقت تعیین شده نماینده و نقشه بردار ثبت در محل وقوع ملک حاضر با معرفی حدود از ناحیه مستدعی ثبت و مندرجات سند واگذاری حق احداث اعیانی، سوابق ثبتی عرصه و برداشت حدود و نقشه ملک و ارزیابی ملک به قیمت منطقه ای صورتمجلس معاینه محل تنظیم میشود و در صورتیکه بین مجاورین اعیانی با متقاضی اختلافی نباشد و اعتراضی واصل نشود متعاقب دریافت حقوق دولتی متعلقه بدون رعایت تشریفات دیگر سند مالکیت اعیان صادر میشود و مراتب در دفتر املاک در همان ثبت و صفحه عرصه با توضیح موضوع قید و ثبت میگردد . بدین ترتیب ملاحظه میشود که برغم نقص مقررات قانون ثبت، آیین نامه اجرائی قانون و بخشنامه های صادره ، نحوه تثبیت و صیانت حقوق مالک اعیان را پیش بینی و تضمین نموده است . بدیهی است نقل و انتقالات اعیان از ناحیه مالک اعیانی منوط به رعایت مقررات مربوط به ثبت اجباری اسناد و مفاد و مندرجات قرارداد مابین مالکین عرصه و اعیان میباشد و تعیین تکلیف اعیانی پس از انقضای مدت اجاره، نحوه انتقال حقوق استیجاری مالک اعیان نسبت به عرصه و حقوق ملکی اعیان، تجدید اجاره و غیره نیز تابع شروط مذکور در قرارداد تنظیمی و مقررات و کلیات قانون مدنی میباشد .

مصوب

۲۷/۱۱/۱۳۸۰

مجلس شورای

اسلامی

مقررات ثبتی حاکم بر مالکیت منفعت و انواع حقوق مالی

ج - حقوق مربوط به اموال غیر منقول:

- قبلاً اعلام داشتیم که حسب مقررات حقوق ثبت فقط مالک عین میتواند نسبت به تقاضای ثبت املاک متصرفی اقدام نماید، و به سایر صاحبان عینی چنین حقی داده نشده است. لیکن بمنظور رفع نقیصه مذکور، در مقررات مختلف، طرقی پیش بینی شده است که بنحوی حقوق صاحبان آن را صیانت می نماید.
- چنانکه ماده ۲۲ آیین نامه قانون ثبت، دهنده اظهارنامه را مکلف ساخته تا در زمان تقاضای قبول ثبت، حقوق عینی که برای اشخاص در ملک او وجود دارد و نیز حقوق عینی که خود در املاک مجاور دارد را، در اظهارنامه ثبتی قید نمایند.
- و یا: هرچند حسب تکلیف ماده ۵۶ همان آیین نامه، ذکر حقوق ارتفاقی اشخاص در آگهی های نوبتی صورت نمیگیرد. لیکن آیین نامه تصریح دارد که در زیر آگهی ها قید شود که حقوق ارتفاق در موقع تحدید حدود در صورتمجلس تحدیدی منظور میگردد و معترض یا معترضین احتمالی میتوانند وفق مقررات (مذکور در ماده ۲۰ قانون ثبت) در مدت ۳۰ روز از تاریخ تنظیم صورتمجلس تحدیدی، بمنظور احقاق حق ترضیع شده خود دادخواست اعتراض بدهد.
- همچنین با وجود نصّ و مقررات صریح آمده در ماده ۲۲ قانون ثبت، مقنن به انگیزه رعایت غبطه و مصلحت مالکین و صاحبان منابع آبی، پا را فراتر از حکم کلی مذکور گذارده و آثار ثبت ملک در دفتر املاک را با آوردن حکم ماده ۲۳ در خصوص کسانیکه در ملک ثبت شده مجری آب یا چاه یا قنات دارند را بلااثر دانسته و اجازه داده است تا آنان اگر مدعی حقی نسبت به عین ثبت شده هستند آن را تعقیب کنند و صاحب ملک نمی تواند با استناد به مندرجات دفتر املاک ادعای آنان را غیر معتبر بداند.
- یا ماده ۱۱۶ قانون ثبت در ارتباط با حفظ حقوق صاحب وثیقه در رهن و معاملات با حق استرداد مقرر داشته انتقال دهنده تکلیف دارد تا حق طرف را در ضمن اظهارنامه خود قید نماید، در غیر اینصورت به مرتبه یا انتقال گیرنده اجازه داده تحت شرایطی حق خود را با اظهارنامه رسمی مطالبه نموده و در صورت عدم استیفاء حق، انتقال دهنده را مورد تعقیب کیفری قرار دهد.
- با این وجود مقررات مذکور ناقص و متشتت است و از انسجام لازم برخوردار نیست. و حق این بود که قانونگذار حکم واحد و روشنی را در مورد حقوق مورد بحث تصویب کند.
- ذیلاً سعی خواهیم داشت تا مقررات مربوط به هر یک از اقسام حقوق مهم عینی مورد بحث را گرد آوریم و از این رهگذر احکام مربوط به آنها را تبیین نماییم

• ۱ - ج - حق انتفاع:

• مقدمتاً اعلام میداریم که منظور ما از حق انتفاع، حق انتفاع بمعنای خاص آن است که شامل عمومی، رقبی، سکنی و حبس میشود. حق انتفاع نیز مانند سایر حقوق عینی مستقلاً قابل درخواست ثبت نبوده و حتی با وجود اطلاق ماده ۲۲ آئین نامه قانون ثبت مبنی بر لزوم ذکر حقوق عینی اشخاص نسبت به ملک در اظهارنامه ثبتی، آقای دکتر لنگرودی اعتقاد دارند که صاحبان املاکی که حق انتفاع نسبت به ملک آنها ایجاد شده تکلیف قانونی ندارند تا در هنگام تقاضای قبول ثبت حق مذکور را در اظهارنامه ثبتی قید نمایند (رجوع شود به حقوق ثبت دکتر لنگرودی صفحه ۲۹). با این همه به لحاظ اهمیت اجتماعی و اقتصادی موضوع، واضعین آئین نامه قانون ثبت، حبس به معنای خاص را از احکام فوق استثناء نموده و از این لحاظ با وقف تنظیم نموده اند، چنانکه ماده ۳۴ آئین نامه قانون ثبت، حبس به معنای خاص را از احکام فوق استثناء کرده، و از این لحاظ با وقف تنظیم نموده است، چنانکه ماده ۳۴ آئین نامه قانون ثبت می گوید، نسبت به املاکی که بِنفع عمومی حبس شده است، متصدی امور حبس مکلف بدرخواست ثبت است. و ماده ۳۵ همان آئین نامه در خصوص محبوساتی که بِنفع اشخاص معینی حبس شده حکم مشابه داده است و علاوه بر آن تجویز شده که محبوس لهم نیز می توانند تقاضای ثبت کنند

• حق انتفاع، از حقوق عینی مستقل از ملک محسوب، و از این نظر با حقوق ارتفاقی تفاوت دارد و میتواند مستقلاً مورد نقل و انتقال واقع شود.

• نقل و انتقال حق انتفاع تابع مقررات عمومی قانون ثبت (مقررات اجباری بودن ثبت سند) بوده که مقررات مذکور را سابقاً مورد بحث و بررسی قرار داد ایم و به هر حال ثبت آن از نظر اجباری یا عدم اجباری بودن، از وضعیت ثبتی اصل ملک تبعیت می نماید.

• ماده ۲۶ قانون ثبت و ماده ۱۰۴ آئین نامه قانون ثبت در خصوص املاک به ثبت رسیده و در جهت حفظ حقوق منتقل الیه تصریح دارد در صورتیکه حق انتفاعی نسبت به ملکی ایجاد شود سند معامله در دفتر اسناد رسمی یا دفتر معاملات غیر منقول ثبت و خلاصه آن در دفتر املاک ذیل صورت ثبت ملک قید میشود.

• و مواد ۳۵ و ۳۸ و ۳۹ آئین نامه، دفاتر اسناد رسمی را مکلف نموده تا انتقال مزبور را در صفحات خلاصه انتقالات قید و امضاء نمایند و شخصی که نسبت به عین ملک حقی به او واگذار شده باید نسخه ای را که به او داده شده به ترتیب مقرر در ماده ۳۷ آئین نامه مذکور به دفتر املاک یا دایره بایگانی ثبت بدهد و رسید دریافت دارد و به هر حال مقررات راجع به تنظیم خلاصه سند و ارسال آن به اداره ثبت حوزه وقوع ملک در خصوص عمری و رقبی و سکنی نیز مجری می باشد.

مقررات ثبتی حاکم بر مالکیت منفعت و انواع حقوق مالی

قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت

۲ - ج - حق ارتفاق:

با توجه به مقررات قانون مدنی، حق ارتفاق نسبت به املاک، حق تبعی بوده و از توابع مبیع بشمار می آید، لذا طبیعی است که تقاضای ثبت آن در ضمن درخواست ثبت ملک و بصورت تبعی بعمل آید.

همانگونه که فوقاً مورد تاکید قرار گرفت، مستدعی ثبت بایستی حقوق ارتفافی را در ملک خود با تعیین صاحبان حقوق و حقوق ارتفافی خود را در ملک مجاور در اظهارنامه ثبتی قید نماید و همچنین بر اساس ماده ۵۶ آئین نامه، حقوق ارتفافی خود را در ملک مجاور در اظهارنامه ثبتی قید کند. و همچنین بر اساس ماده ۵۶ آئین نامه، حقوق ارتفافی اشخاص در آگهیهای نوبتی اعلان نمیشود لیکن در زیر آگهی قید می گردد که حقوق ارتفافی در موقع تعیین حدود در صورتمجلس تحدیدی منظور میشود و کسانی که حق آنها تضييع شده، میتوانند وفق مقررات در ماده ۳۰ روز از تاریخ تنظیم صورتمجلس تحدیدی عرضحال اعراض بدهند.

بدین ترتیب بدون اینکه مجاورت در خصوص معترض حقوق ارتفاق شرط شده باشد. صاحبان این حقوق می توانند احقاق حق کنند(برای توضیح بیشتر مراجعه شود به حقوق ثبت، غلامرضا شهری صفحه ۱۰۵).

در صورتیکه حق ارتفاق اشخاص در سند مالکیت غیر قید شده باشد حسب تجویز ماده ۱۱۲ آئین نامه قانون ثبت، صاحب حق میتواند طبق مقررات قانون ثبت، گواهینامه مخصوص دریافت نماید و بنظر میرسد که گواهینامه مزبور از جهت اثبات حق ارتفاق برای صاحب آن، اعتبار سند مالکیت را دارد. (بنقل از همان منبع صفحه ۱۴۴)

در مورد نقل و انتقال حقوق ارتفافی در ملک غیر، رعایت مقررات ثبت اجباری و سایر موارد مذکور در مقررات ثبتی، من جمله مواد ۲۲ و ۲۶ و ۴۶ و ۴۷ و ۴۸ قانون ثبت و ماده ۱۰۴ آئین نامه اجرائی قانون ثبت و مواد ۳۵ به بعد آئین نامه دفاتر اسناد رسمی الزامی می باشد که جهت جلوگیری از تطویل کلام از ذکر مجدد مقررات موصوف خودداری می نمایم.

مصوب

۲۷/۱۱/۱۳۸۰

مجلس شورای
اسلامی

مقررات ثبتی حاکم بر مالکیت منفعت و انواع حقوق مالی

● ۳ - ج - حق کسب و پیشه و تجارت:

● با توجه به اینکه حق کسب و پیشه و تجارت ، تاسیس حقوقی جدیدی می باشد، طبیعی است که در مقررات قانون ثبت و آئین نامه اجرائی مربوطه جایی برای بحث آن نباشد. به هر حال مقررات ثبتی در خصوص تثبیت و طرق نقل و انتقال حق مذکور، سکوت اختیار نموده و در اصلاحات بعدی به آن پرداخته نشده است. لیکن تبصره ۲ ماده ۱۹ قانون روابط موجر و مستاجر مصوب ۱۳۵۶ که در واقع تکرار مفاد حکم ماده ۱۷ قانون روابط مالک و مستاجر مصوب ۱۳۳۹ میباشد می گوید : حق کسب و پیشه و تجارت به مستاجر همان محل اختصاص دارد و انتقال آن به مستاجر جدید، فقط با تنظیم سند رسمی معتبر خواهد بود .

● رویه قضائی و دکترین در خصوص تفسیر قانون فوق دچار اختلاف نظر و تشتت آراء میباشد و مولف محترم کتاب سرقفلی و حق کسب و پیشه و تجارت در حقوق ایران و فقه اسلام ، در کتاب خود آراء مختلف را در این خصوص نقل نموده است (رجوع شود به کتاب سرقفلی و حق کسب و پیشه و تجارت در حقوق ایران و فقه اسلام ، تألیف بهمن کشاورز صفحه ۱۲۲) .

● برخی اعتقاد دارند که حکم ماده مذکور صرفاً در محدوده ماده ۱۹ همان قانون کاربرد داشته و تسری آن به سایر موارد صحیح نمی باشد و بعضی بر این باورند که حکم موصوف، اطلاق داشته و شامل تمام موارد نقل و انتقال حق کسب و پیشه و تجارت میباشد. مولف کتاب مذکور پس از بحث و بررسی آرای موجود چنین نتیجه گیری میکند که صرفاً انتقال حق کسب و پیشه و تجارت پس از تحصیل مجوز از دادگاه نیاز به تنظیم سند رسمی دارد و در سایر موارد تنظیم سند عادی کفایت میکند و استاد ناصر کاتوزیان در کتاب خود ، همانگونه که تعهد به انتقال عین املاک ثبت شده را با تنظیم قولنامه عادی بلامانع میدانند و اعتقاد دارند که امر مذکور تعارضی با ماده ۲۲ و ۴۶ و ۴۷ و ۴۸ قانون ثبت ندارد، در اینجا نیز تعهد مستاجر به انتقال سرقفلی ، ضمن سند عادی بلاشکال است (حقوق مدنی معاملات معوض جلد اول دکتر کاتوزیان صفحه ۴۱۲)

● به هر حال برغم حکم قانونی فوق، در عمل دادگاهها و مراجع اداری، انتقال عادی حق موصوف را برسمیت شناخته و پنداری که از این نظر ماده پیش گفته در زمره قوانین مرده بحساب می آید .

قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت

۴ - ج - رهن و معاملات با حق استرداد:

عقد رهن جزء معاملات با حق استرداد محسوب نشده و میان آنها فرق فاحش وجود دارد. در خصوص تفاوت میان رهن و معاملات با حق استرداد آقای دکتر لنگرودی در کتب ارزشمند خود به تفصیل سخن گفته است و پرداختن به آن، ما را از بحث اصلی خود دور میسازد (رجوع شود حقوق ثبت صفحه ۳۰ به بعد و دانشنامه حقوقی جلد دوم صفحه ۶۷۳).

در ارتباط با معاملات مذکور بر خلاف سایر حقوق عینی حکمی استثنائی در ماده ۱۱۶ قانون ثبت بچشم میخورد. در ماده موصوف میخوانیم: "در موارد املاکی که به رهن یا بیکی از عناوین مذکوره در ماده ۳۳ (معاملات با حق استرداد) انتقال داده شده، رهن یا انتقال دهنده مکلف است حق طرف را در ضمن اظهارنامه خود قید نماید... " بدین ترتیب قانونگذار با مکلف ساختن دهنده اظهارنامه (مالک عین) به نوشتن حق صاحب وثیقه در اظهارنامه ثبتی، از دارنده حق مذکور، حمایت لازم را بعمل می آورد.

در ارتباط با ضمانت اجرای اقدام فوق از ناحیه مالک عین، در ادامه ماده ۱۱۶ مقرر شده است... "در صورتیکه رهن یا انتقال دهنده به این تکلیف عمل ننموده، مرتبه یا انتقال گیرنده میتواند تا یکسال از تاریخ انقضاء مدت حق استرداد یا رهن بوسیله اظهارنامه رسمی حق خود را مطالبه کند. هرگاه در ظرف ۱۰ روز از تاریخ ابلاغ اظهارنامه رهن یا انتقال دهنده حق طرف را نداد، کلاهبردار محسوب و با رعایت مواد ۱۱۱ و ۱۱۲ و ۱۱۳ مطابق ماده ۱۱۴ با او رفتار خواهد شد. (آقای دکتر لنگرودی در کتاب حقوق ثبت صفحه ۲۲۱ به بعد نسبت به نحوه تنظیم ماده ۱۱۶ قانون به لحاظ انحصار آن به عقود مذکور، تعیین ضمانت اجرای کیفری و منع صاحب حق عینی از دادن اظهارنامه و غیره انتقاداتی داشته و طرح اصلاحیه ای را نیز ارائه میدهند که علاقمندان میتوانند جهت اطلاع بیشتر به کتاب مذکور مراجعه کنند.)

علاوه بر آن، ماده ۳۳ قانون ثبت در خصوص معاملات با حق استرداد که قبل از تاریخ اجرای قانون ثبت، منعقد شده، مقرراتی را بیان داشته است که بر اساس آن کلیه معاملات مذکور را فاقد آثار نقل و انتقال دانسته و تحت شرایطی، تقاضای قبول ثبت این قبیل اموال را از انتقال دهنده (و نه منتقل الیه) می پذیرد و معاملات صورت گرفته را صرفاً بعنوان وثیقه طلب تلقی می نماید.

ماده ۳۵ آئیننامه دفاتر اسناد رسمی سر دفتر را مکلف ساخته تا معاملات مذکور را در صفحات خلاصه انتقالات قید و امضاء نمایند و براساس ماده ۳۸ همان آئین نامه، شخصی که نسبت به عین ملک، حقوق مذکور به او واگذار شده است باید نسخه ای به او داده میشود به ترتیب مقرر در ماده ۳۷ آئین نامه مذکور به دفتر املاک یا دایره بایگانی ثبت تحویل و رسید دریافت دارد.

در پایان می افزاید ماده ۳۰ آئین نامه قانون ثبت صلح محاباتی (صلحی که عوض آن بسیار کمتر از بهاء واقعی است) در صورتی که مصالح، حق فسخ داشته باشد را از احکام مربوط به معاملات با حق استرداد استثناء اعلام نموده و درخواست ثبت چنین ملکی را از متصالح با درج حق فسخ مصالح در اظهارنامه پذیرفته است.

مصوب

۲۷/۱۱/۱۳۸۰

مجلس شورای
اسلامی

مقررات ثبتی حاکم بر مالکیت منفعت و انواع حقوق مالی

• ۵ - ج - ثمن اعیانی:

• مطابق ماده ۹۴۷ قانون مدنی زوجه از قیمت ابنیه و اشجار ارث می برد. و ماده ۴۸ قانون مزبور، استیفاء حق الارث زوجه را از عین در صورتی اجازه میدهد که ورثه از ادای قیمت آن امتناع نمایند، و رویه قضائی امتناع آن، بهر تقدیر ولو به انکار زوجیت و یا هر ایراد دیگری که کاشف از انکار اصل حق باشد پذیرفته است و حتی عدم قید حق الارث زن را در ضمن درخواست ثبت ملک، مسقط حق وی دانسته نشده است (رجوع شود به آراء مختلف دیوانعالی کشور مذکور در ذیل مواد ۹۴۷ و ۹۴۸ قانون مدنی، کتاب "قانون مدنی در آراء دیوانعالی کشور" مهدی نیکفر صفحات ۱۸۵ الی ۱۸۷)

• با این وصف در صورتی مالکیت اعیان نسبت به زوجه استقرار مییابد که دو شرط ذیل جمع باشد:

- اولاً - ورثه از اداء قیمت ابنیه و اشجار در حدود سهم الارث زوجه امتناع نمایند.
- ثانیاً - زوجه قصد تملک عین ابنیه را بنماید (وقوع ایقاع).
- علی ایحال احراز دو شرط مذکور بدون رسیدگی قضائی میسر نبوده و تا زمانی که حکمی از دادگاه مبنی بر اعلان تحقق این دو شرط صادر و به مرحله قطعیت نرسیده باشد ادارات ثبت نمی توانند تقاضای ثبت اعیان را از زوجه بپذیرند (به نقل از کتاب حقوق ثبت دکتر لنگرودی صفحه ۷۶ و ۷۷)

• بند ۳۲۸ مجموعه بخشنامه های ثبتی تا اول سال ۱۳۶۵، ثمن اعیانی را شامل قنوات هم ذکر نموده است و از این نظر قنوات را مشمول حکم سایر اموال غیر منقول میداند و ماده ۱۲۳ آئین نامه قانون ثبت در خصوص درخواست اعیانی می گوید: در مورد ثمن اعیانی که ضمن درخواست ثبت ملک یا مستقیماً بعنوان ثمن اعیانی درخواست و آگهی شده باشد سند مالکیت صادر میگردد ولی هرگاه در درخواست بهای ثمن اعیانی گواهی شده باشد، فقط بصاحب آن گواهی نامه حق مزبور داده میشود."