

اثبات مالکیت در قوانین ثبتی

تألیف:

ساناز آصفی راد

سید علی فاضل زاده ضیاء



بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

اثبات مالکیت در قوانین ثبتی

تالیف:

ساناز آصفی راد

سید علی فاضل زاده ضیاء



انتشارات موجک (ناشر دانشگاهی)



سرشناسه: آصفی راد، ساناز، ۱۳۶۰-

عنوان قرارداد: ایران. قوانین و احکام - Iran. Laws, etc.

عنوان و نام پدیدآور: اثبات مالکیت در قوانین ثبتی / تالیف ساناز آصفی راد، سیدعلی فاضل زاده ضیاء.

مشخصات نشر: تهران: انتشارات موجک (ناشر دانشگاهی)، ۱۴۰۲.

مشخصات ظاهری: ا.ج. (بدون شماره گذاری).

شابک: ۹-۶۴۱-۹۹۴-۶۰۰-۹۷۸

وضعیت فهرست نویسی: فیبا

یادداشت: کتابنامه.

موضوع: مالکیت - ایران

موضوع: Property -- Iran

موضوع: ادله اثبات دعوی - ایران

موضوع: Evidence, Demonstrative-- Iran

موضوع: ثبت - ایران

موضوع: Recording and registration -- Iran

شناسه افزوده: فاضل زاده ضیاء، سیدعلی، ۱۳۵۰-

رده بندی کنگره: KMH۶۴۶

رده بندی دیویی: ۳۴۶/۵۵۰۴

شماره کتابشناسی ملی: ۹۳۱۹۵۱۰

اطلاعات رکورد کتابشناسی: فیبا



انتشارات موجک (ناشر دانشگاهی)

واتساپ: ۰۹۳۶۳۰۳۱۲۵۸ کانال: telegram.me/mojak1

تلفن مرکز پخش: ۰۲۶۳۲۷۰۵۳۱۸ - ۰۲۶۳۲۷۰۲۶۵۹ - ۰۲۱۶۶۱۲۷۵۹۳ - ۰۲۱۶۶۴۲۹۷۳۳

ایمیل: mojakpublication@yahoo.com

سایت: www.mojak.ir اینستاگرام: mojakpublication

عنوان: اثبات مالکیت در قوانین ثبتی

تالیف: ساناز آصفی راد، سیدعلی فاضل زاده ضیاء

مشخصات ظاهری: ۸۴ صفحه، قطع وزیری

چاپ اول: زمستان ۱۴۰۲، تیراژ: ۵۰۰ جلد

قیمت: ۱۶۷۰۰۰۰ ریال، شابک: ۹-۶۴۱-۹۹۴-۶۰۰-۹۷۸

کلیه حقوق مادی و معنوی این اثر برای انتشارات موجک محفوظ است. هیچ شخص حقیقی و حقوقی حق چاپ و تکثیر این اثر را به هر شکل و صورت اعم از فتوکپی، چاپ کتاب و ... را ندارد. متخلفین به موجب بند ۵ ماده قانون حمایت از ناشرین تحت پیگرد قانونی قرار می گیرند.

فهرست مطالب

صفحه

عنوان

پیش گفتار ۹

فصل اول: کلیات ۱۱

۱-۱ تشریح موضوع کتاب ۱۱

۲-۱ اهمیت موضوع ۱۴

۳-۱ تعریف اصطلاحات تخصصی ۱۵

فصل دوم: اثبات تصرف و اثبات مالکیت ۱۷

۱-۲ تعریف لغوی تصرف، متصرف و مالکیت ۱۷

۲-۲ تفاوت‌های بین اثبات تصرف و اثبات مالکیت ۱۸

۳-۲ بررسی اقسام تصرف ۱۹

۴-۲ عناصر تصرف مالکانه ۲۰

۵-۲ تصرفات مالکانه و تصرفات قانونی ۲۱

۶-۲ روش‌های اثبات تصرفات افراد بر اموال جهت مالکیت ۲۲

۷-۲ دلایل اثبات تصرفات و ایجاد مالکیت ۲۲

فصل سوم: روش‌های قبول تقاضای ثبت و اثبات تصرفات در قوانین ثبتی ۲۵

۱-۳ اقسام سند مالکیت و نحوه صدور آن در قانون ثبت ۲۵

۲-۳ پذیرش ثبت در اجرای مواد ۹ الی ۱۵ قانون ثبت به نام متقاضی ثبت مصوب ۲۶ اسفند ۱۳۱۰

..... ۲۸

- ۳-۲-۱ آثار و ماهیت اظهار نامه ثبتی در ارتباط با تصرفات فرد ۳۱
- ۳-۲-۲ حل تعارض مدعیان تصرف یک پلاک برابر با ماده ۲۵ قانون ثبت ۳۲
- ۳-۲-۳ احراز تصرفات دولت در اراضی ملی خارج از حریم ۳۴
- ۳-۲-۴ احراز تصرفات دولت در اراضی موات در حریم ۳۶
- ۳-۲-۵ احراز تصرفات دولت در اجرای ماده ۴۹ قانون اساسی ۳۹
- ۳-۲-۶ چالش‌های موجود میان احراز تصرفات دولتی و ملی با تصرفات اشخاص ۴۰
- ۳-۲-۷ چالش‌های پیش روی قانون ثبت در زمینه اثبات تصرفات ۴۱
- ۳-۳ پذیرش تصرفات فرد در اجرای قانون الحاق موادی به قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن مصوب ۱۳۸۸/۱۲/۰۲ ۴۳
- ۳-۳-۱ روند اجرایی قانون الحاق ۴۴
- ۳-۳-۲ بررسی ماده ۱ قانون الحاق موادی به قانون ساماندهی در ارتباط با نوع تصرفات ... ۴۵
- ۳-۳-۳ آثار و ماهیت آرای صادره در قانون الحاق نسبت به تصرفات فرد ۴۷
- ۳-۴ بررسی و مقایسه قانون الحاق و قانون افراز و قانون تفکیک عرصه در زمینه احراز تصرفات شخص ۴۹
- ۳-۴-۱ تفاوت تفکیک و افراز ۴۹
- ۳-۴-۲ چگونگی درخواست تفکیک و افراز ۵۰
- ۳-۴-۳ شرایط و نحوه افراز و تفکیک املاک در مراجع قضایی و ثبتی ۵۱
- ۳-۴-۴ قانون الحاق و چالش‌های پیش روی آن با قانون تفکیک و افراز در زمینه احراز تصرفات ۵۲
- ۳-۵ بررسی و مقایسه قانون الحاق و تجمیع اسناد و پلاک‌ها در اجرای بند ۳۱۳ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی ۵۵
- ۳-۵-۱ نحوه تجمیع پلاک‌های ثبتی در اجرای بند ۳۱۳ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی ۵۶
- ۳-۵-۲ چالش‌های موجود میان قانون الحاق و بند ۳۱۳ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی ۵۹
- ۳-۵-۳ ثبت املاک با عرصه دولتی در اجرای قانون الحاق ۶۰
- ۳-۵-۴ بررسی چالش‌های پیش روی قانون الحاق ۶۱

- ۶-۳ پذیرش تصرفات اشخاص در قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی مصوب ۱۳۹۰/۰۹/۲۰ ۶۲
- ۱-۶-۳ روند اجرایی قانون تعیین تکلیف ۶۳
- ۲-۶-۳ بررسی و تحلیل ماده یک قانون تعیین تکلیف ۶۴
- ۳-۶-۳ بررسی تفاوت‌های موجود میان قانون الحاق موادی به قانون ساماندهی و قانون تعیین تکلیف ۶۶
- ۴-۶-۳ آثار و ماهیت آرای صادره در قانون تعیین تکلیف نسبت به تصرفات فرد ۶۷
- ۵-۶-۳ بررسی و مقایسه قانون تعیین تکلیف و قانون افراز و قانون تفکیک عرصه ۶۹
- ۶-۶-۳ چالش‌های موجود میان قانون تعیین تکلیف و بند ۳۱۳ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی ۷۱
- ۷-۶-۳ بررسی چالش‌های پیش روی قانون تعیین تکلیف در زمینه احراز تصرفات ۷۱

فصل چهارم: چالش‌های تصرفات در املاک مشمول ماده ۲۲ قانون ثبت ۷۳

- ۱-۴ بررسی و تفسیر ماده ۲۲ قانون ثبت ۷۳
- ۲-۴ ارکان ماده ۲۲ قانون ثبت اسناد و املاک ۷۴
- ۳-۴ آیا مفاد ماده ۲۲ ق.ث از اسباب مالکیت است؟ ۷۶

فصل پنجم: جمع‌بندی ۷۹

- ۱-۵ نتیجه‌گیری ۷۹
- ۲-۵ پیشنهادها ۸۰

منابع ۸۳

- منابع فارسی ۸۳
- سایت‌ها ۸۳

پیش‌گفتار

تصرف بر اموال در ایران باستان بسیار مورد توجه قرار گرفته بطوری که در قدیمی‌ترین اسناد تاریخی مقرراتی درباره عقود و احکام آن دیده می‌شود. در زمان داریوش پادشاه هخامنشی وضعیت املاک از نظر نام مالک، مساحت، نوع آن و نوع زراعت در دفاتر مخصوص ثبت می‌شده است. در کتاب دینی زرتشتیان ایران باستان (اوستا) در قسمتی از آن به نام وندیداد راجع به عقود و معاملات و معاهدات در آن زمان سخن گفته شده است. از لحاظ مذهبی در آن عصر احیاء زمین، آبیاری، تخم افشانی و درختکاری از کارهای نیک محسوب می‌شده و کشاورزان یکی از طبقات اصلی جامعه ایران به شمار می‌آمدند.

در زمان اشکانیان که نظام فئودالی حاکم بود، سرداران و حُکام محلی املاک وسیع زراعتی را در بست در اختیار خود در آوردند. در دوره ساسانیان وضع مالکیت و کشاورزی تقریباً بصورت زمان هخامنشیان بازگشت و چندین بار سهمیه مالک و زارع گاه به نفع این و گاه به نفع آن تغییر کرد. تا اینکه در اواخر دوران ساسانی این وضع به نفع مالکان تغییر کرد و این خود یکی از علل نارضائی اجتماعی بود.

در آن زمان دولت زمین‌های بایر و موات را به افراد متمکن واگذار می‌کرد. ادامه این کار و سوء استفاده مالکان بزرگ باعث نارضایتی کشاورزان و خرابی دهات آنان گردید تا اینکه با تذکر به موقع از مؤبدان در سفری که همراه بهرام شاه ساسانی بود، شاه متوجه موضوع شد و دستور داد کشت زارها را از مالکان بزرگ بازگیرند و به کشاورزان اصلی بسپارند.

اندیشه تصرف و مالکیت دارای قدمتی به بلندای ظهور زندگی اجتماعی در جامعه بشری می‌باشد. به این دلیل آگاهی از چگونگی کم و کیف مفهوم تصرف و مالکیت و دیگر موارد مرتبط به آن از اهمیت خاصی برخوردار است. مالکیت در اشکال ابتدائی آن با وضع ید شروع شده است. برای

انسان‌های اولیه و حتی در قرون وسطی وضع ید دلیل و اماره مالکیت بوده است. با مرور زمان و به وجود آمدن قوانین ثبتی تمرکز دولت‌ها بر احقاق حقوق مالکانه اشخاص قرار گرفت. ما در این کتاب سعی بر آن داریم که به بررسی چالش‌های میان نوع تصرفات اشخاص و قوانین ثبتی و سایر قوانین مرتبط پردازیم و جایگاه تصرفات را در این قوانین مورد بررسی قرار دهیم. در این راستا قانون ثبت، قانون تعیین تکلیف و قانون الحاق موادی به قانون ساماندهی که پایه اصلی این قوانین بر احراز تصرفات اشخاص می‌باشد را مورد واکاوی قرار داده‌ایم و چالش‌هایی که این قوانین نسبت به یکدیگر و نسبت به سایر قوانین و رویه‌های جاری ثبتی در زمینه احراز تصرفات مالکانه افراد، ایجاد می‌نمایند را بررسی نموده و در نهایت به بررسی ماده ۲۲ قانون ثبت و جایگاه تصرفات در املاک مشمول این ماده پرداخته‌ایم و نهایت پیشنهاداتی در زمینه انجام برخی تغییرات در قوانین ثبتی و راهکارهایی جهت ساماندهی به شیوه‌های احراز نوع تصرفات اشخاص رسیده‌ایم. شیوه سازماندهی کتاب حاضر به صورت زیر می‌باشد.

فصل اول: کلیات

فصل دوم: اثبات تصرف و اثبات مالکیت

فصل سوم: روش‌های قبول تقاضای ثبت و اثبات تصرفات در قوانین ثبتی

فصل چهارم: چالش‌های تصرفات در املاک مشمول ماده ۲۲ قانون ثبت

فصل پنجم: جمع‌بندی

در پایان، بر خود لازم می‌دانیم که از همه عزیزان و بزرگوارانی که در مراحل گوناگون آماده سازی این کتاب ما را یاری نموده‌اند، صمیمانه تقدیر و تشکر نمائیم.

ساناز آصفی راد، سید علی فاضل زاده ضیاء

زمستان ۱۴۰۲

Proof of Ownership in Registration Laws

Sanaz Asefi Rad

Seyyed Ali Fazelzadeh Ziya

تصرف بر اموال در ایران باستان بسیار مورد توجه قرار گرفته بطوری که در قدیمی‌ترین اسناد تاریخی مقرراتی درباره عقود و احکام آن دیده می‌شود. در زمان داریوش پادشاه هخامنشی وضعیت املاک از نظر نام مالک، مساحت، نوع آن و نوع زراعت در دفاتر مخصوص ثبت می‌شده است.

در کتاب دینی زرتشتیان ایران باستان (اوستا) در قسمتی از آن به نام وندیداد راجع به عقود و معاملات و معاهدات در آن زمان سخن گفته شده است. از لحاظ مذهبی در آن عصر احیاء زمین، آبیاری، تخم افشانی و درختکاری از کارهای نیک محسوب می‌شده و کشاورزان یکی از طبقات اصلی جامعه ایران به شمار می‌آمدند.

در زمان اشکانیان که نظام فئودالی حاکم بود، سرداران و حکام محلی املاک وسیع زراعتی را در بست در اختیار خود در آوردند. در دوره ساسانیان وضع مالکیت و کشاورزی تقریباً بصورت زمان هخامنشیان بازگشت و چندین بار سهمیه مالک و زارع گاه به نفع این و گاه به نفع آن تغییر کرد. تا اینکه در اواخر دوران ساسانی این وضع به نفع مالکان تغییر کرد و این خود یکی از علل نارضائی اجتماعی بود.

در آن زمان دولت زمین‌های بایر و موات را به افراد متمکن واگذار می‌کرد. ادامه این کار و سوء استفاده مالکان بزرگ باعث نارضایتی کشاورزان و خرابی دهات آنان گردید تا اینکه با تذکر به موقع از مؤبدان در سفری که همراه بهرام شاه ساسانی بود، شاه متوجه موضوع شد و دستور داد کشت زارها را از مالکان بزرگ بازگیرند و به کشاورزان اصلی بسپارند.



ISBN : 978-600-994-641-9



9 786009 946419