



انواع مالکیت و نظام حقوقی حاکم بر اراضی در کشور

امروزه به دلیل افزایش بیش از حد بهای اموال غیرمنقول و به منظور حمایت از اموال و دارایی‌های اشخاص حقیقی و حقوقی و با هدف حراست...

امروزه به دلیل افزایش بیش از حد بهای اموال غیرمنقول و به منظور حمایت از اموال و دارایی‌های اشخاص حقیقی و حقوقی و با هدف حراست از حریم مالکیت آنها، آشنایی با حقوق ناشی از مالکیت بر اراضی و نیز قوانین حاکم هنگام معاملات آن‌ها ضروری است. از طرف دیگر، از آنجایی که هنگام اقامه دعوی «خلع ید»، احراز مالکیت یک اصل است، بر خلاف «تصرف عدوانی» که اثبات تصرف غیرقانونی در آن شرط است، از این لحاظ نیز لزوم آگاهی از منشأ و حدود مالکیت بر اراضی دو چندان به نظر می‌آید.

به گزارش «تابناک» به موجب قانون مدنی، اسباب تملک عبارت است از هر واقعیت یا عمل حقوقی که هدف آن ایجاد یا انتقال مالکیت باشد. در ماده ۱۴۰ قانون مدنی آمده است، تملک به احیای اراضی موات، به وسیله عقود و تعهدات، به وسیله اخذ به شفعه و با ارث حاصل می‌شود.

اراضی عمومی- دولتی

مؤسسات عمومی حق مالکیتی مانند سایر اشخاص بر این اموال دارند. با اینکه قوانین، تصرفات دولت را در این اشیا نیز تا اندازه‌ای محدود کرده، حق دولت بر اموال دولتی به معنی خاص شبیه حق مالکیت افراد بر سایر اموال است. به سخن دیگر آن‌ها اموالی هستند که به ملکیت دولت درمی‌آیند و حاکمیت به عنوان مالک در آن تصرف می‌کند و در نظارت عمومی قرار می‌گیرد. این امر شامل املاکی که قابلیت تملک خصوصی ندارند و در ملکیت عمومی باقی مانده و صرفاً اداره آن به دولت سپرده می‌شوند؛ بنابراین ماهیت متفاوت مالکیت عمومی مالکیت دولتی، آثار درخور توجهی در پی دارد. پیامد عملی این تفاوت آن است که دولت جز به موجب قوانین خاص، مجاز به نقل و انتقال اموال عمومی نیست. در حالی که اموال دولتی به موجب مصوبات خود دولت با حصول شرایطی قابل واگذاری است.

اراضی عمومی- ملی: این اراضی برای استفاده مستقیم آحاد جامعه است و در مسیر حفظ مصالح عمومی، دولت تنها از جهت ولایتی که بر عموم دارد، می‌تواند آن را اداره کند؛ مانند پل‌ها، موزه‌ها و معابر عمومی. در واقع تنها این دسته از اشیاء دارای مالک خاص نیست و سایر اموال دولتی مالک معین دارد. برای مثال، کشتی‌های تجاری، اموالی که دولت‌ها اختصاص به تشکیل بانک‌ها و شرکت‌های خصوصی داده‌اند، و ترکه بدون وارث، و جنگل‌ها و زمین‌های موات اطراف شهر، اموال عمومی محسوب می‌شود.

اراضی عمومی- انفال

در حال حاضر اموال مشترکی وجود دارد که تحت نظارت و تصرف دولت بوده، ولی ممکن است قوانین و نظامات به افراد و مردم اجازه دهد که به طور خصوصی تملک کرده یا از آن‌ها استفاده کنند؛ به طور مثال اراضی که بدون آبادی و کشت و زرع بوده و معطل افتاده و مالک معین نداشته باشد. این اموال را مباحات می‌نامند؛ به این معنی که تصرفات افراد در آن‌ها و حق تملک خصوصی آن‌ها با رعایت نظامات مربوط برای همه مردم مباح است. البته جنگل‌های طبیعی، نیزارها، بیشه‌های طبیعی، مراعتی که حریم نیست و نیز آب‌های کشور، معادن و منابع زیرزمینی، بستر آب‌های طبیعی و رودخانه‌ها اعم از اینکه آب دائم یا فصلی داشته باشند و همچنین ساحل دریا‌ها و دریاچه‌ها، رودخانه‌ها و سایر آب‌های عمومی، کوه‌ها و دره‌ها، جزو انفال محسوب شده و قابل واگذاری نیستند.

اراضی عمومی- موات

به موجب قانون مدنی اراضی موات این‌گونه تعریف شده است: «اراضی موات یعنی زمین‌هایی که معطل مانده و آبادی و کشت و زرع در آن نباشد.» در واقع، اراضی موات زمین‌هایی هستند که مالک ندارد و از آن‌ها انتفاع برده نمی‌شود؛ خواه این امر در اثر نداشتن آب یا آن که آب آن را فرا گرفته باشد یا نیزار، علفزار و جنگل باشد. با هدف رعایت حقوق افراد، در خصوص تشخیص موات بودن املاک دولتی، قانونگذار کمیسیون ماده ۱۲ قانون زمین شهری را پیش‌بینی کرده است. این کمیسیون مرکب از سه نفر نمایندگان وزارت مسکن و شهرسازی است که به حکم وزیر مسکن و

شهرداری منصوب می شوند. دبیرخانه کمیسیون پس از وصول درخواست در صورتی که مدارک لازم پیوست باشد تحقیق خواهد کرد که پلاک دولتی نباشد. زیرا طرح زمین های پلاک دولتی در کمیسیون ممنوع است. همچنین در خصوص زمین مربوط قبلاً گواهی عمران موضوع قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری یا اظهار نظری از ناحیه کمیسیون ماده ۱۲ صادر نشده باشد. در صورت عدم احراز مالکیت دولت و عدم صدور گواهی عمران یا رأی کمیسیون ماده ۱۲، به تعیین وقت جهت تشکیل کمیسیون و عندالاقضاء بازدید اعضا از محل اقدام خواهد شد. در پی صدور رأی، پرونده مستقیم به دبیرخانه کمیسیون ارجاع می شود تا به ذی نفع ابلاغ شود. ذی نفع می تواند ظرف مدت سه ماه از تاریخ ابلاغ رأی کمیسیون، به دادگاه های عمومی - حقوقی شهرستان محل وقوع ملک اعتراض کند. دادگاه نسبت به دادخواست واصله خارج از نوبت و بدون رعایت تشریفات آیین دادرسی رسیدگی و حکم مقتضی صادر می کند.

از نظر نحوه تشخیص اراضی کلیه مراجعی که به نحوی در ارتباط با اراضی شهری اقداماتی از قبیل نقل و انتقال، صدور مجوز های قانونی و پروانه های حفار چاه یا ساختمانی یا ... انجام می دهند، ملزم و موظف هستند قبل از هرگونه اقدامی در ابتدا نظر وزارت مسکن و شهرسازی را درباره نوع زمین استعلام کنند. مگر اینکه با عنایت به مقررات مربوطه، نوع زمین مشخص باشد. مراجع درخواست کننده نظریه وزارت مسکن و شهرسازی، باید مشخصات ثبتی زمین و دو نسخه رونوشت یا فتوکپی نقشه ثبتی و در صورت نداشتن نقشه یادشده دو نسخه کروکی دقیق زمین را که منطبق با سوابق ثبتی و وضع محل زمین باشد با انعکاس موقعیت ملک روی نقشه هوایی با مقیاس مناسب تهیه و به وزارت مسکن و شهرسازی ارسال کنند. در صورت عدم دسترسی به مدارک مالکیت، در مواردی که راساً قصد تملک دارند، باید آخرین استعلام ثبتی و نام آخرین مالک یا مالکان که با حضور و امضای نماینده اداره ثبت تنظیم شده باشد را به کمیسیون تسلیم کنند.

به گزارش بخش فرهنگی قوه قضاییه، روند کار بدین طریق است که اعضای کمیسیون پس از تطبیق مدارک با محل و معاینه وضع ظاهری محل و عنداللزوم تحقیق از مطلعان و معتمدان مبادرت به صدور نظریه خواهد کرد. کمیسیون یک نسخه نقشه امضاشده را به انضمام نظریه خود حداکثر ظرف یک ماه به مرجع درخواست کننده ارسال می کند و نسخه دیگر نقشه با یک نسخه از نظریه یادشده در کمیسیون بایگانی می شود. نظریه کمیسیون که جهت یک زمین یا ملک صادر شده برای موارد مراجعات بعدی معتبر بوده و اخذ نظریه مجدد ضروری نیست.

اراضی موقوفه

قانون مدنی در ماده ۵۵ مقرر می دارد: وقف عبارت است از این که عین مال، حبس و منافع آن تسبیل شود. منظور از حبس کردن مال، نگه داشتن عین مال و جلوگیری از انتقال مالکیت و تصرف و تلف شدن آن است. منظور از اصطلاح تسبیل نیز قرار گرفتن در راهی است که مد نظر واقف بوده یا به عبارتی دیگر، قرار گرفتن در راه خداست. موضوع وقف به دو دسته عام و خاص تقسیم می شود. وقف عام وقف بر مصالح عامه است و در آن، موقوف علیهم (کسانی که ملکی به نفع آنان وقف شده است) محصور نیستند و دامنه آن نیز گسترده تر است. اما وقف خاص عبارت از وقفی است که در آن موقوف علیه محصور باشد یا ناظر به اشخاص معینی است که واقف تعیین می کند.

در خصوص فروش و انتقال ملک وقفی و شرایط آن باید گفت که اصل بر این است که فروش موقوفه مجاز نیست، مگر در موارد خاص که این موارد خاص را نیز قانونگذار مشخص کرده است. همچنین اگر شرایطی جهت انتقال در خصوص قسمتی از موقوفه به وجود آید، برای همان قسمت اعمال می شود و به همه موقوفه قابل تسری نیست؛ بنابراین مورد وقف باید از ابتدا طبق نظر واقف مورد استفاده قرار گیرد و به طور طبیعی وقتی چنین تغییر و تحولی در آن صورت می گیرد، عوض در همان راهی که توسط واقف پیش بینی شده یا راهی که به نیت و مقصود واقف نزدیک تر است، هزینه می شود.

اراضی خصوصی

چنان که مرسوم است، شروع معاملات در خصوص املاک و مستغلات با تنظیم سند عادی صورت می پذیرد. اما تعارض بین واقعیت های اجتماعی با مقررات ثبتی و ... سبب ایجاد معضلات عدیده ای در جامعه و خصوصاً در دادگاه های دادگستری شده است. با هدف مهار برخی مشکلات، از جمله نکاتی که هنگام نقل و انتقال املاک خصوصی باید لحاظ شود، این است که در صورتی که ملک شش دانگ خریداری شده باشد، مشتمل بر عرصه و اعیان است و در موارد خاص مانند اراضی موقوفه و نیز املاک خاص که صرفاً عرصه یا اعیان است، باید مورد خریداری مشخص شود که عرصه یا اعیانی است. توضیح اینکه در اصطلاح ثبتی، اعیان به آنچه روی زمین ساخته می شود، اطلاق می شود، و به تمامی یک قطعه زمین عرصه می گویند.

نکات قابل توجه هنگام نقل و انتقال املاک

با ملاحظه اصل سند مالکیت بررسی شود آیا فروشنده مالک ملک است یا از طرف مالک اختیار و وکالت؛ نام معتبر داشته دارد. مشخصات و حدود اربعه ملک در عالم واقع نیز با آنچه در سند آمده است، یکی و مشخصات فروشنده در سند ذکر شده باشد. هیچ ملکی نباید بدون اخذ کد رهگیری معامله شود. زیرا ممکن است قبلاً فروشنده با فرد دیگری معامله کرده باشد. در این صورت معامله اول صحیح و معاملات بعدی باطل است. باید توجه شود ملک از جهت قانونی قابلیت انتقال را به نام خریدار داشته باشد، چون ممکن است به واسطه در رهن بانک بودن با توقیف یا بازداشت به دستور دادگاه یا تخلفات ساختمانی، امکان انتقال آن به زودی مهیا نباشد و دردسرساز شود. خرید و فروش وکالتی به واسطه مشکلات احتمالی توصیه نمی شود. اما اگر ملکی با وکالت نامه خریداری می شود، باید دقت شود وکالت؛ نام کاری نباشد، زیرا وکیل حق فروش ندارد و ضمناً مدت وکالت؛ نام معتبر باشد. همچنین هنگام تنظیم قرارداد، موارد احتمالی که ممکن است امکان انتقال نباشد به صورت خیار فسخ شرط شود.