



## هنگام نقل و انتقال ملک به چه نکاتی باید توجه کرد؟

امروزه به دلیل افزایش بیش از حد بهای اموال غیر منقول و به منظور حمایت از اموال و دارایی‌های اشخاص حقیقی...

امروزه به دلیل افزایش بیش از حد بهای اموال غیر منقول 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 طرفی دیگر از آنجایی که هنگام اقامه دعوی «خلع ید»، احراز مالکیت یک اصل است و بر خلاف «تصرف عدوانی» که اثبات تصرف غیر قانونی در آن شرط است، از این لحاظ نیز لزوم آگاهی از منشأ و حدود مالکیت بر اراضی دو چندان به نظر می‌آید.

در صورتی که ملک به صورت شش‌دانگ خریداری شده باشد مشتمل بر عرصه و اعیان است و در موارد خاص مانند اراضی موقوفه و نیز املاک خاص که صرفاً عرصه و یا اعیان است، باید مورد خریداری مشخص شود که عرصه یا اعیانی است.

### الف) طرق تحصیل مالکیت

به موجب قانون مدنی، اسباب تملک عبارت است از هر واقعه یا عمل حقوقی که هدف آن ایجاد یا انتقال مالکیت باشد. در ماده ۱۴۰ قانون مدنی آمده است تملک حاصل می‌شود:

(۱) به احیای اراضی موات.

(۲) به وسیله عقود و تعهدات.

(۳) به وسیله اخذ به شفعه.

(۴) به ارث.

در رابطه با مورد اول توضیحاً اینکه املاک و اموال غیر منقولی که مورد تملک قرار می‌گیرند بر دو نوع هستند:

(۱) املاکی که مالک ندارند و بوسیله احیاء موات تملک می‌شود.

(۲) املاکی که، مالک دارند و بوسیله عقود و تعهدات، اخذ به شفعه و ارث انتقال می‌یابند.

در رابطه با اخذ به شفعه باید گفت: هرگاه مال غیر منقول قابل تقسیمی مانند خانه و یا زمین بین دو نفر مشترک باشد و یک نفر از شرکاء سهم خودش را به شخص ثالثی بفروشد، شریک دیگر در فرض توانایی بالفعل یا بالقوه مالی، حق دارد به اندازه وجهی که شخص ثالث پرداخته به او بدهد و کل مال را تملک کند و شخص ثالث نقشی در اعمال این حق از سوی شریک ندارد.

از این رو در معامله مال غیر منقول که دارای شریک است باید توجه کرد که شریک حق اعمال اخذ به شفعه دارد.

البته چنانکه ذیلاً خواهد آمد در حال حاضر، در مورد بند اول بر اساس اصل ۴۵ قانون اساسی اراضی موات شهری ملک دولت است. و به موجب ماده ۶ قانون زمین شهری اسناد و مدارک مالکیت اشخاص در مورد املاک مذکور فاقد اعتبار می‌باشد. بنابراین احیاء این‌گونه اراضی بوسیله اشخاص حقیقی یا حقوقی موجب تملک نمی‌شود.

### ب) تقسیم بندی اراضی

به طور کلی اموال دولتی را می‌توان به اموال حاکمیتی، اموال تحت تصدی، اموال در اختیار دولت تقسیم کرد.

در رابطه با اموال دسته اول دولت، صرفاً به نگهداری و حراست از آنها می‌پردازد و وزارتخانه‌ها فقط حق واگذاری به آنها را به یکدیگر دارند. در مورد اموال تحت تصدی بدون اینکه دولت مالک آنها شود، تابع مقررات حقوق خصوصی یا آیین نامه‌های خاص معاملات دستگاه تصدی‌گر مانند مؤسسات غیر انتفاعی و شرکتهای وابسته به دولت، است. دسته سوم اموال در اختیار به آن دسته از اموالی مثل زمینهای موات اعم از شهری و برون شهری اطلاق می‌شود. هم چنین شامل زمین‌های بایر درون شهری و برون شهری و نیز آبها، معادن، مراتع و جنگلها، آبخیزداری و شیلات، و در نهایت اموال مجهول‌المالک، بلا مالک، استرداد از غاصبین، مشمول اصل ۴۹ قانون اساسی و مصادره‌ای، می‌شود.

#### ۱- اراضی عمومی- دولتی:

مؤسسات عمومی حق مالکیتی مانند سایر اشخاص بر این اموال دارند. با اینکه قوانین، تصرفات دولت را در این اشیاء نیز تا اندازه‌ای محدود کرده است، ولی 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 در می‌آیند 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، نیز می‌گردد. بنابراین ماهیت متفاوت مالکیت عمومی از مالکیت دولتی آثار در خور توجهی را نیز در پی دارد. پیامد عملی این تفاوت آن است که دولت جز به موجب قوانین خاص مجاز به نقل و انتقال اموال عمومی نمی‌باشد در حالی که اموال دولتی به موجب مصوبات خود دولت با حصول شرایطی قابل واگذاری است.

#### ۲- 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.

ملاک تشخیص اموال و مشترکات عمومی در این است که طبیعت اموال عمومی با به ملکیت خصوصی درآمدن این اموال، منافات دارد و اموالی هستند که مورد استفاده عموم مردم قرار می‌گیرند و به همه مردم اختصاص دارند؛ مانند ساحل دریا و رودخانه‌های قابل کشتی رانی. معیار دیگر، مصرفی است که دولت برای این گونه اموال معین کرده است و باید دید اموال دولتی به چه منظور مورد بهره‌برداری قرار می‌گیرد و به تناسب این منظور نوع مال را تشخیص داد.

قانون مدنی در مواد ۲۳ تا ۲۶ بعضی از اموال عمومی را که دارای اهمیت خاص، بوده برشمرده است. از جمله طرق و شوارع عامه و کوچه‌هایی که آخر آنها مسدود نیست، حتی بر فرض هم که در زمین‌های مالکان مجاور ساخته شود، در حقیقت به عموم واگذار شده است. بنابراین صاحبان آن املاک حق ندارند به استناد اینکه زمین کوچه در اصل به ایشان تعلق داشته است، با توافق یکدیگر آن را از بین ببرند. لذا اگر قطعه زمین بزرگی به چند قطعه کوچکتر تقسیم و فروخته شود و مالک ناچار شود که برای دستیابی به معبر عمومی چند کوچه فرعی به راهروی عمومی بدهد، با احداث کوچه‌های محل رهگذر آن به عموم واگذار می‌شود و مالک اصلی یا مالکان قطعه‌های فرعی هیچ حق اختصاصی در آنها ندارند و نیز نمی‌توانند کوچه‌ها را مسدود سازند یا به ملک خود ملحق کنند.

البته در مورد کوچه‌هایی که آخر آنها مسدود است، صاحبان خانه‌های واقع در آنجا یک نوع حق مالکیت خصوصی دارند و چون استفاده از راه عبور مخصوص خانه‌های مجاور است، صاحبان این املاک می‌توانند با موافقت یکدیگر کوچه را به هر صورت که بخواهند در آورند، یا آن را به طور کلی جزء املاک خود کنند. اگر کوچه بن بست در ملک یک نفر احداث شده باشد، به طریق اولی او حق دارد هرگاه وجود کوچه را ضروری نداند، آن را از نو تصرف کند. هم چنین است اموالی که مورد استفاده عموم است و استفاده خاص ندارند؛ مانند پل‌ها، کاروانسراها، آب انبارهای عمومی، مدارس قدیمه، مساجد و میدان‌گاه‌های عمومی، قنوت و چاه‌هایی که مورد استفاده عموم است.

#### ۳- 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 نمایند و 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، مراتعی که حریم نیست و نیز آب‌های کشور، معادن و منابع زیر زمینی، بستر آب‌های طبیعی و رودخانه‌ها اعم از این که آب دائم یا فصلی داشته باشند و همچنین ساحل دریاها و دریاچه‌ها، رودخانه‌ها و سایر آبهای عمومی، کوهها، دره‌ها، جزو انفال محسوب و قابل واگذاری نیستند.

۴- اراضی- عمومی- موات:

به موجب قانون مدنی اراضی موات این گونه 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 بر اثر نداشتن آب باشد و یا آنکه آب آن را فرا گرفته باشد و یا نیزار و علف زار و جنگل باشد. در این امر فرقی نیست که زمین‌های مزبور قبلاً دایر بوده و در اثر اعراض مالکین بایر با آب یا پر شده و یا آنکه هیچ زمان دایر نبوده است. برخی از حقوقدانان گفته‌اند: اراضی موات از مصادیق انفال محسوب می‌شوند.

اراضی موات در سایر قوانین و مقررات نیز تعریف شده است که به شرح ذیل است:

بر اساس ماده ۱ قانون نحوه واگذاری و احیای اراضی مصوب ۱۳۵۸ر۶ر۲۵ شورای انقلاب جمهوری اسلامی ایران: انواع اراضی به شرح ذیل تعریف می‌گردد:

الف- اراضی موات: زمین‌هایی است که سابقه احیا و بهره‌برداری ندارد و به صورت طبیعی باقی مانده است.

ب- اراضی دایر: زمین‌هایی است که سابقه احیا دارد و به علت اعراض و عدم بهره‌برداری برای مدت ۵ سال بدون عذر موجه متروک مانده و یا بماند.

همچنین قانون زمین شهری (مصوب ۱۳۶۶ر۶ر۲۲ مجلس شورای اسلامی) مقرر می‌دارد:

ماده ۳- اراضی موات شهری زمین‌هایی است که سابقه عمران و احیا نداشته باشد: زمین‌های مواتی که علیرغم مقررات قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری بدون مجوز قانونی از تاریخ ۱۳۵۸ر۴ر۵ به بعد احیا شده باشد همچنان در اختیار دولت است.

ماده ۴- اراضی بایر شهری زمین‌هایی است که سابقه عمران و احیا داشته و به تدریج به حالت موات برگشته اعم از اینکه صاحب مشخصی داشته یا نداشته باشد.

با توجه به این قانون «اراضی موات شهری» همانند «اراضی موات» مذکور در سایر قوانین به آن دسته از اراضی اطلاق می‌شود که سابقه احیا و بهره‌برداری ندارد و به صورت طبیعی باقی مانده است، خواه ملک مشخصی باشد یا نباشد.

در رابطه با احیای اراضی موات از نظر قوانین و مقررات باید گوشزد کرد که بر اساس ماده ۱۴۵ قانون مدنی «احیاکننده باید قوانین دیگر مربوط به این موضوع را از هر حیث رعایت نماید.» در واقع می‌توان استنباط کرد قانونگذار، زمین موات و مباح را ملک عموم و در نظارت دولت می‌داند و احیای مأذون از سوی دولت را مؤثر می‌شمارد. لیکن این اذن در برخی موارد عمومی است و به حکم قانون بر همگان داده می‌شود و در مواردی مقید به شرایطی است که باید جداگانه تحقق یابد. قانون مدنی که احیای اراضی موات را جزء اسباب تملک ذکر کرده، در ماده ۱۴۱ ماده قانون مدنی مقصود خود را از احیا بیان کرده است و به تمام احیا کنندگان اذن عام داده تا از این طریق اراضی موات را تملک کنند.

اما ماده ۵ قانون زمین شهری مصوب ۱۳۶۶ر۶ر۲۲ تمام زمین‌های موات شهری را در اختیار دولت دانسته و اسناد مالکیت اشخاص را در این خصوص باطل اعلام کرده و ادارات ثبت اسناد و املاک را مکلف کرده که به درخواست وزارت مسکن و شهر سازی اسناد آنها را به نام دولت کنند.

بنابراین نسبت به این اراضی با اذن عمومی قانون مدنی نمی‌توان اقدام به احیا کرد و در هر مورد نیاز به اجازه خاص دولت

دارد. در این ماده آمده است: «همه زمین‌های موات شهری اعم از اینکه در اختیار اشخاص یا بنیادها و نهادهای انتظامی دولتی یا غیر دولتی باشد در اختیار دولت جمهوری اسلامی است و اسناد و مدارک مالکیت گذشته ارزش قانونی ندارد. ادارات ثبت اسناد و املاک مکلفند به درخواست وزارت مسکن و شهرسازی اسناد آنها را به نام دولت نمایند مگر اینکه از تاریخ ۱۳۵۷/۱۱/۲۲ توسط دولت واگذار شده باشد.» از طرف دیگر نسبت به اراضی موات واقع در خارج از محدوده استحفاظی شهرها به استثنای اراضی موات واگذار شده توسط دولت نیز قانون مرجع تشخیص اراضی موات و ابطال اسناد آن مصوب ۱۳۶۵/۹/۳۰ مجلس شورای اسلامی زمین، اسناد مالکیت افراد را باطل اعلام کرده و ادارات ثبت مکلف شده‌اند حسب اعلام هیأت‌های واگذاری زمین، نسبت به ابطال سند آنها و صدور سند به نام دولت جمهوری اسلامی ایران اقدام کند.

این ماده واحده مقرر می‌دارد: «همه اسناد و مدارک مربوط به غیر دولت اعم از رسمی و غیر رسمی مربوط به اراضی (یا سند مربوط به قسمتی از اراضی که موات باشد) واقع در خارج از محدوده استحفاظی شهرها به استثنای اراضی که توسط مراجع ذیصلاح دولت جمهوری اسلامی ایران واگذار شده است باطل، و این قبیل اراضی در اختیار دولت جمهوری اسلامی قرار می‌گیرد تا در جهت تولید محصولات کشاورزی و صنعتی و ایجاد اشتغال و مصارف عام المنفعه و برطرف ساختن نیاز دستگاه‌های دولتی و نهادهای انقلاب اسلامی و شهرداری‌ها و ایجاد مسکن و واگذاری زمین برای کسانی که مسکن ندارند حسب مورد بر اساس مقررات مربوط اقدام نمایند. ادارات ثبت اسناد مکلفند جهت اعلام هیأت‌های واگذاری زمین نسبت به ابطال سند آنها و صدور سند بنام جمهوری اسلامی ایران اقدام کنند.»

بنابراین تمامی اراضی موات داخل و خارج از محدوده استحفاظی شهرها در مالکیت دولت است و صرفاً تحت ضوابط خاصی قابلیت دارد که در اختیار افراد قرار گیرد یا به آنها واگذار شود. به سخن دیگر احیای اراضی موات در شرایط حاضر منتفی است، مگر مواردی که بنا به تشخیص کمیسیون ماده ۱۲ مورد رسیدگی واقع شود.

#### ج) اختیارات کمیسیون ماده ۱۲

با هدف رعایت حقوق افراد، در خصوص تشخیص موات بودن املاک دولتی، قانونگذار کمیسیون ماده ۱۲ قانون زمین شهری را پیش بینی کرده است. این کمیسیون مرکب از سه نفر نمایندگان وزارت مسکن و شهرسازی است که به حکم وزیر مسکن و شهرسازی منصوب می‌شوند. محل تشکیل و دبیرخانه کمیسیون در اداره مسکن و شهرسازی هر محل و زیر نظر مدیر کل سازمان و شهرسازی استان مربوطه فعالیت می‌کنند. دبیرخانه کمیسیون پس از وصول درخواست در صورتی که مدارک لازم پیوست باشد تحقیق خواهد کرد که پلاک دولتی نباشد. زیرا طرح زمینهای پلاک دولتی در کمیسیون ممنوع است.

همچنین در خصوص زمین مربوط قبلاً گواهی عمران موضوع قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری و 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 مبادرت به تعیین وقت جهت تشکیل کمیسیون و عندالاجتضاء بازدید اعضاء از محل خواهد بود. در پی صدور رأی، پرونده مستقیماً به دبیرخانه کمیسیون ارجاع می‌گردد تا به ذینفع ابلاغ شود. ذینفع می‌تواند ظرف مدت سه ماه از تاریخ ابلاغ رأی کمیسیون، به دادگاه‌های عمومی حقوقی شهرستان محل وقوع ملک اعتراض نماید. دادگاه نسبت به دادخواست واصله خارج از نوبت و بدون رعایت تشریفات آیین دادرسی رسیدگی و حکم مقتضی صادر می‌کند.

کمیسیون با حضور همه اعضاء تشکیل و تصمیمات آن با اکثریت آراء اتخاذ می‌شود. تنها مرجع صالح برای تشخیص عمران و احیای تأسیسات متناسب و تعیین نوع زمین دایر و تمیز بایر از موات می‌باشد. حدود اختیارات کمیسیون اظهار نظر و صدور نظریه نسبت به پلاک‌هایی است که اولاً توسط مراجع رسمی و ذیصلاح جهت تشخیص و تعیین ماهیت به کمیسیون ارجاع شده ثانیاً پلاک‌های معرفی شده داخل حوزه خدماتی، قانونی و استحفاظی شهر باشند.

از نظر نحوه تشخیص اراضی همه مراجعی که به نحوی در ارتباط با اراضی شهری اقداماتی از قبیل نقل و انتقال، صدور مجوزهای قانونی و پروانه‌های حفر چاه یا ساختمانی یا غیره انجام می‌دهند ملزم و موظف هستند قبل از هرگونه اقدامی در ابتدا نظر وزارت مسکن و شهرسازی را درباره نوع زمین استعلام نمایند. 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 یاد شده 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 مالکین که با حضور و امضاء نماینده اداره ثبت تنظیم شده باشد را به کمیسیون تسلیم نمایند.

روند کار بدین طریق است که اعضاء کمیسیون پس از تطبیق مدارک با محل و معاینه وضع ظاهری محل و عنداللزوم تحقیق از مطلعین و معتمدین مبادرت به صدور نظریه خواهد کرد. کمیسیون یک نسخه نقشه امضاء شده 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 یاد شده 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 نمی باشد. تصمیمات در برگ‌های مخصوص حاوی مشخصات زمین مورد نظر، مدارک مستدل و شواهد متکی به مستندات و میانی رأی، محل امضاء اعضای کمیسیون و تاریخ صدور و ابلاغ آن است. همچنین باید در رأی صادره به نوع دایر به صورت باغ، مزروعی آبی و یا مزروعی دیمی و نیز تعداد درختان اشاره گردد.

#### ۵- اراضی موقوفه

وقف، یکی از آداب پسندیده ای است که بر اساس آن، اصل یک مال یا منافع حاصل از آن برای خدمات عمومی و در جهت خیر و رضای خداوند هدیه می‌شود. قانون مدنی در ماده ?? 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، موقوف‌علیهم (کسانیکه ملکی به نفع آنان وقف شده است) محصور نیستند و دامنه آن نیز گسترده‌تر است. اما وقف خاص عبارت از وقفی است که در آن موقوف‌علیه محصور باشد یا ناظر به اشخاص معینی است که واقف تعیین می‌کند.

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 می‌شود و به همه موقوفه قابل تسری نمی باشد. بنابراین مورد وقف باید از ابتدا طبق نظر واقف مورد استفاده قرار گیرد و به طور طبیعی وقتی چنین تغییر و تحولی نیز در آن صورت می‌گیرد، عوض در همان راهی که توسط واقف پیش‌بینی شده یا راهی که به نیت و مقصود واقف نزدیک‌تر است، هزینه می‌شود. به طور مثال اگر ساختمانی که وقف دانشگاه شده، در شرف خرابی باشد و کسی قادر به تعمیر آن نباشد، در صورت فروش به عنوان ملک کلنگی، وجه حاصل از آن به هزینه‌های دانشگاه اختصاص می‌یابد.

بر اساس قانون تشکیلات و اختیارات سازمان حج و اوقاف و امور خیریه مصوب ۱۳۶۳/۱۰/۲ و آیین‌نامه آن در مواردی که فروش موقوفه مجاز باشد، بنا به شرایط ذکرشده، اجازه رئیس سازمان اوقاف به عنوان نماینده ولی‌فقیه برای فروش لازم و ضروری است.

#### ۶- اراضی خصوصی

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

یکی دیگر از مسائل مهم جامعه امروزی ما این است که حدود اعتبار معاملات اموال غیرمنقول بدون تنظیم سند رسمی تا چه اندازه ای است. این در حالی است که چنانچه در سایر مباحث به تفصیل اشاره شد، در مورد املاک، مطابق ماده ۲۲ قانون ثبت، مراجع قضایی و ادارات دولتی فقط کسی را که ملک به نام او ثبت شده، مالک آن می شناسند.

نکات قابل توجه هنگام نقل و انتقال املاک:

۱- مالکیت فروشنده: با ملاحظه اصل سند مالکیت بررسی شود آیا فروشنده مالک ملک است و یا از طرف مالک اختیار و

وکالتنامه معتبر داشته دارد.

۲- تطبیق مشخصات: مشخصات و حدود اربعه ملک در عالم واقع با آنچه در سند آمده یکی باشد و مشخصات فروشنده در سند ذکر شده باشد.

۳- کد رهگیری: 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.

۴- امکان انتقال: 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 و یا بازداشت به دستور دادگاه یا تخلفات ساختمانی امکان انتقال آن به زودی مهیا نباشد و در دسر ساز شود.

۵- وکالتنامه: خرید و فروش وکالتی به واسطه مشکلات احتمالی توصیه نمی شود. اما اگر ملکی را با وکالتنامه خریداری می شود باید دقت شود وکالتنامه کاری نباشد زیرا وکیل حق فروش ندارد و ضمناً مدت وکالتنامه معتبر باشد.

۶- شرط فسخ: هنگام تنظیم قرارداد موارد احتمالی را که ممکن است امکان انتقال نباشد را به صورت خیار فسخ شرط شود.

\* برگرفته از خبرگزاری میزان