

حق اعیان در حقوق ثبت و دعاوی مرتبط با آن

عباس سلمان‌پور*

عضو هیأت علمی گروه حقوق دانشگاه گیلان

(تاریخ دریافت: ۸۵/۹/۲۰؛ تاریخ تصویب: ۸۵/۱۱/۱۳)

چکیده

با گسترش روزافزون ابعاد زندگی اجتماعی و افزایش جمعیت شهری و روستایی و بالا بودن میزان ساخت و ساز و بعضاً تداخل و تراحم حقوق اشخاص و بروز مشکلات عدیده ثبتی برای مردم و توقع آنان از قوانین و مقررات موجود ثبتی در تثبیت و تحکیم حقوق مشروع و قانونی خود، اشراف حقوقدانان به مقررات مربوط به ثبت اسناد و املاک و شناخت کافی آنان از حقوق و تکالیف مقرر در آن ضروری است.

در این مقاله، یکی از انواع حقوق مالی تحت عنوان حق اعیان و جایگاه آن در حقوق ثبت و نیز دعاوی گوناگونی که از آن ناشی می‌شود، مورد بررسی قرار گرفته، این نتیجه حاصل گردید که صاحب حق اعیان که در واقع مالک بنای احداثی در عرصه متعلق به غیر است؛ حق تجدید بنا و همچنین حق انتقال بنا به غیر را داشته و مجاز به اخذ سند مالکیت ثبتی نیز می‌باشد. هر چند این بررسی مختصر است، لیکن در خصوص موضوع می‌تواند فتح بابی برای مطالعات بیشتر و دقیق‌تر خوانندگان محترم باشد.

واژگان کلیدی:

حقوق ثبت، حق مالی، حق عینی، عین، حق اعیان.

مقدمه

حقوق ثبت، یکی از مهم‌ترین و در عین حال موثرترین رشته‌های علم حقوق در برقراری نظم عمومی است و قواعد آن برای تعیین و تبیین حقوق و تکالیف مردم در قبال یکدیگر و نیز در برابر دولت در مقام حافظ نظم عمومی وضع شده است. به همین لحاظ، غالب مقررات آن آمره و یک طرف آن عموماً دولت است. علاوه بر ویژگی یاد شده، یعنی ملازمه با نظم عمومی، خصیصه دیگر این رشته از حقوق، گستردگی و تنوع موضوعات و مباحث مربوط به آن است؛ تا جایی که شاید تنها رشته از رشته‌های حقوق باشد که به منظور اجرای قوانین و آیین نامه‌های مربوطه، بیش‌ترین تعداد بخشنامه‌های مصوب را دارد و در این بخشنامه‌ها نکات فنی موضوعات مبتلا به ثبت و نحوه اجرای مقررات آن اشاره و ذکر شده است. صدور تعداد زیاد بخشنامه ثبتی علاوه بر دلالت بر گستردگی دامنه موضوعات حقوق ثبت، گویای ظرافت خاص این رشته از علم حقوق است. به نحوی که اشراف بر نکات و ظرافت‌های موجود، مستلزم پشتکار و دقت نظر ویژه ای است. از این رو می‌توان این امر را ویژگی دیگر حقوق ثبت در تمایز با سایر رشته‌های حقوق قلمداد کرد.

می‌دانیم که ثبت املاک و اسناد توسط اشخاص در دفاتر اسناد رسمی و ادارات ثبت، هم تکلیف و هم یک حق قانونی برای آن‌هاست:

الف - در خصوص تکلیف اشخاص به ثبت املاک و نیز برخی اسناد معاملاتی خود می‌توان به موادی از قانون ثبت اسناد و املاک اشاره کرد. از جمله ماده ۹ که مقرر می‌دارد: «در نقاطی که اداره ثبت موجود است از تاریخ اجرای این قانون و در سایر نقاط پس از تشکیل اداره یا دایره ثبت، وزارت عدلیه حوزه هر اداره یا دایره ثبت را به چند ناحیه تقسیم کرده و به ثبت کلیه اموال غیر منقول واقعه در هر ناحیه اقدام می‌کند».

اینک این پرسش مطرح می‌شود که اثر قانونی ثبت املاک چیست؛ به عبارت دیگر: چنانچه صاحب ملکی مبادرت به ثبت ملک خود ننماید، چه اتفاقی خواهد افتاد؟ قانونگذار پاسخ این پرسش را در ماده ۲۲ قانون ثبت داده است که آن هم تلویحاً حکایت از الزامی بودن ثبت اموال غیر منقول دارد. به موجب این ماده: «همین که ملکی مطابق قانون در دفتر املاک به ثبت رسید،

دولت فقط کسی را که ملک به اسم او ثبت شده و یا کسی که ملک مزبور به او منتقل گردیده و این انتقال نیز در دفتر املاک به ثبت رسیده، یا این که ملک مزبور از مالک رسمی ارثا به او رسیده باشد؛ مالک خواهد شناخت...».

همچنین مفهوم مخالف ماده ۴۶ قانون ثبت که ثبت اسناد مربوط به کلیه عقود و معاملات راجع به عین یا منافع املاکی را که قبلا در دفتر املاک ثبت شده و نیز کلیه معاملات راجع به حقوقی را که قبلا در دفتر املاک ثبت شده است؛ اجباری دانسته و یا ماده ۴۷ قانون مذکور که آن هم ثبت برخی اسناد را در مواردی اجباری اعلام داشته است. علاوه بر قانون ثبت، به موجب موادی از قانون تجارت از جمله مواد ۱۸، ۷۰ و ۱۰۶ نیز برخی اسناد مانند اساسنامه شرکت‌ها و تصمیمات مجمع عمومی و... باید در مرجع ثبت شرکت‌ها به ثبت برسد و این ثبت واجد آثار قانونی است.

بنابراین، ضمانت اجرای عدم ثبت املاک و اموال غیرمنقول در دفتر املاک اداره ثبت، حسب مفهوم مخالف ماده ۲۲، به رسمیت نشناختن مالکیت مالک از سوی مراکز و مراجع رسمی دولتی است.

ب - از آنجا که ثبت املاک و اسناد واجد آثار قانونی به نفع مالک و صاحب سند است؛ لذا یک حق قانونی برای وی تلقی می‌شود. به عبارتی: به لحاظ ترتب آثار قانونی بر ثبت املاک و اسناد، صاحب هر ملک و سندی به منظور برخورداری از آثار مزبور حق ثبت ملک و یا سند مورد نظر خود را دارد و باید این امکان به ساده‌ترین شکل برای او مهیا باشد. این آثار قانونی در مواد ۲۲ و ۴۸ قانون ثبت، پیش‌بینی گردیده است، که به متن ماده ۲۲ قبلا اشاره شد.

حسب این ماده، سند مالکیت صادر شده ثبتی به نام اشخاص درخصوص املاک، به عنوان دلیل رسمی مالکیت بر املاک مزبور در مراجع قانونی تلقی است و نیز براساس مفهوم مخالف ماده ۴۸ همان قانون، اسناد ثبت شده مربوط به معاملات موضوع مواد ۴۶ و ۴۷ قانون ثبت بعنوان دلیل در ادارات و محاکم پذیرفته خواهد شد.

در قانون آیین دادرسی مدنی هم، مزایایی برای دارنده سند رسمی در نظر گرفته شده است، از جمله ماده ۱۰۸ که به موجب بند الف آن در دعاوی مستند به سند رسمی، خواهان می‌تواند بدون تودیع خسارت احتمالی تقاضای تامین خواسته بدهد و دادگاه مکلف به قبول است و یا مطابق بند ۴ ماده ۱۴۵ قانون یاد شده در باب اخذ تامین از اتباع بیگانه مقرر گردیده که اتباع بیگانه اگر خواهان باشند، در دعاوی مستند به سند رسمی، از دادن تامین معاف خواهند بود. همچنین قانونگذار بنابر مفهوم مخالف ماده ۲۱۶ قانون مذکور هر گونه انکار و تردید نسبت به

سند رسمی را ممکن ندانسته است. در ماده ۱۶۲ همان قانون، ابراز سند مالکیت در دعاوی تصرف عدوانی و مزاحمت و ممانعت از حق دلیل برسبق تصرف و استفاده از حق شناخته شده که منظور از سند مالکیت، سند رسمی مالکیت صادره از ادارات ثبت اسناد و املاک است. این مواد به انضمام سایر مواد پیش بینی شده در قوانین و مقررات دیگر دلالت بر وجود حق و تکلیف برای اشخاص در ثبت املاک و اسناد دارد.

کلیات

تعریف ملک در حقوق ثبت

ملک، یعنی مال غیرمنقولی که بتوان به موجب مقررات ثبتی، آن را در دفتر املاک اداره ثبت به ثبت رساند؛ شامل چهار نوع مال غیرمنقول است که عبارتند از: زمین یا عرصه، بنا (ساختمان یا اعیانی)، قنات و چشمه. منظور از ثبت ملک در تعریف فوق، یعنی این که ملک پس از اجرای تشریفات خاص که عملیات مقدماتی ثبت نامیده می شود، به وسیله مأمور رسمی سازمان ثبت اسناد و املاک در دفتر املاک سازمان، ثبت شود (واقف، ۱۳۸۲، ص ۳۷).

تعریف عرصه

ترمینولوژی حقوق، عرصه را زمین مملوک تعریف نموده است و این یعنی زمینی که متعلق به مالکی باشد (جعفری لنگرودی، ۱۳۶۸، ص ۶۶). در تعریفی دیگر: عرصه، زمینی را گویند که واجد دو وصف است اولاً، دارای مالک است؛ ثانیاً، مستحدثاتی از قبیل بنا و اشجار دارد. در این صورت اگر در سند معامله‌ای، عرصه را بفروشند، معنای فروش عرصه این است که مستحدثات واقع در آن، موضوع معامله نیست. به عبارت دیگر: چنانچه موضوع معامله، عرصه یک پلاک ثبتی باشد، منظور عرصه بدون مستحدثات نظیر بنا و اشجار و غیره است و فقط عرصه، مورد معامله قرار گرفته است (جعفری لنگرودی، ۱۳۵۶، ص ۷۳).

نکته قابل ذکر در این جا تفاوت زمین با عرصه در اصطلاح حقوقی است. شاید غیراهل فن، زمین و عرصه را یکی بدانند و در تعریف یکی، از دیگری یاد کنند؛ اما باید دانست که حقوقدانان میان زمین و عرصه تفاوت قائلند و این دو را در یک قالب به کار نمی‌برند. زمین ممکن است دارای مالک یا بدون مالک باشد، در حالی که عرصه - همان گونه که در بالا اشاره شد - مالک دارد. از سوی دیگر، سخن از زمین به این معناست که چیزی در آن احداث نشده، در حالی که عرصه دارای مستحدثاتی، مانند اشجار یا بنا می‌باشد (همان). پس در متون حقوقی،

هر جا از کلمه زمین استفاده شده باشد، منظور عرصه نیست و هر جا واژه عرصه به کار رفته باشد، منظور غیر از زمین است و این دو واژه را باید از یکدیگر متمایز دانست.

تعریف اعیان

اعیان، در مقابل منافع و حقوق (حق خیار، حق شفعه و...) به کار می‌رود و جمع عین به معنای مالی است که دارای جرم و ابعاد می‌باشد (جعفری لنگرودی، ۱۳۶۸، ص ۶۶). بنا به تعریفی دیگر: اعیان جمع عین به معنای هر شیء مادی ملحق و ملصق به غیر منقول، بویژه زمین است. به موجب این تعریف، مواردی چون خانه، دکان، اشجار و مجرای قنات جزء اعیان تلقی می‌گردد و داخل در این تعریف است (جعفری لنگرودی، ۱۳۵۶، ص ۷۳).

تعریف اعیانی

این واژه، برخلاف واژه اعیان که در برابر منافع و حقوق به کار می‌رود، در مقابل عرصه استعمال می‌شود و منظور از آن، اموال غیرمنقول موجود در عرصه است، مانند خانه، چاه، قنات، استخر، درختان و... (جعفری لنگرودی، ۱۳۶۸، ص ۶۶). به نظر می‌آید برخلاف ترمینولوژی حقوق که در آن، اعیان و اعیانی جداگانه تعریف شده‌اند، تعریف دکتر جعفری لنگرودی از واژه اعیان در کتاب حقوق ثبت، منطبق بر تعریفی است که در ترمینولوژی از اعیانی صورت گرفته است. پس آنچه منظور ما در مقابل عرصه و ملحق و ملصق به آن است، اعیانی است نه مطلق اعیان.

حق اعیان در حقوق ثبت

آنچه اختصاصاً به عنوان حق اعیان یا به عبارتی حق اعیانی در حقوق ثبت مطرح است، ماده ۱۰۴ مکرر آیین نامه قانون ثبت می‌باشد، که عبارت است از: حق مالک اعیانی در ثبت اعیانی به نام خود در دفتر املاک اداره ثبت محل و اخذ سند مالکیت، به شرط آن که احداث اعیانی براساس قرار داد رسمی با اجازه مالک صورت گرفته باشد. برحسب ماده یاد شده: «چنانچه پس از ثبت ملک در دفتر املاک، مالک آن به موجب سند رسمی قرار دادی نماید که بالتسویه اعیان احداثی در آن ملک، به ملکیت طرف قرار داد (که) مجاز در احداث اعیانی بوده مستقر گردد؛ خلاصه سند قرارداد او را باید در ستون انتقالات سند مالکیت و ذیل ثبت ملک قید نمود و مالک اعیانی پس از انجام عمل می‌تواند سند مالکیت آن را از اداره ثبت بخواهد. اداره ثبت، وقت معاینه محل و تعیین حدود و حقوق ارتفاقی اعیانی را به مالک عرصه و مجاورین اخطار

می‌نماید و در وقت مقرر صورت مجلس معاینه را تنظیم [می‌کند] که هر گاه اختلافی نباشد با دریافت حق الثبت انتقال، سند مالکیت اعیانی را صادر خواهد نمود و در صورت بروز اختلاف و ارائه گواهی رجوع به دادگاه از تاریخ تنظیم صورت مجلس تا سی روز از صدور سند مالکیت تا صدور حکم نهایی خودداری می‌شود.» مستفاد از این ماده، جهت اجرای مفاد ماده مزبور و ثبت اعیانی، تقدیم اظهار نامه موضوع ماده ۱۱ قانون ثبت و ماده ۲۱ آیین نامه متضمن تقاضای ثبت و اجرای تشریفات قانونی مربوطه ضرورت ندارد (جعفری لنگرودی، ۱۳۵۶، ص ۷۵).

بنابراین، شرط اعمال ماده ۱۰۴ مکرر وجود سند رسمی متضمن جواز احداث اعیانی بر روی عرصه مملوک و مالکیت احداث کننده نسبت به اعیانی احداث شده است.

شرط وجود سند رسمی بدین خاطر است که اعیانی بر روی ملک ثبت شده احداث می‌گردد و از سوی مالک مقرر گردیده که اعیانی پس از احداث تحت مالکیت احداث کننده در آید و این به معنای انتقال منافع عرصه ثبت شده است که به موجب ماده ۴۶ قانون ثبت، ثبت آن اجباری است.

نکته قابل ذکر این که منظور از بروز اختلاف در ماده ۱۰۴ مکرر آیین نامه، اختلاف در تعیین حدود یا حقوق ارتفاقی مجاورین در زمان معاینه محل و تعیین حدود اعیانی است، نه اختلاف در اصل جواز یا عدم جواز احداث اعیانی.

پیش بینی حق اعیان در قانون مدنی

علاوه بر پیش بینی حق اعیان در قانون ثبت و آیین نامه آن، در قانون مدنی در باب اجاره نیز چنین حقی به طور مشروط برای مستاجر پیش بینی گردیده و مقنن در ماده ۵۰۴ قانون مزبور به آن پرداخته است. براساس این ماده: «هر گاه مستاجر به موجب عقد اجاره، مجاز در بنا با غرس بوده، موجر نمی‌تواند مستاجر را به خراب کردن یا کندن آن اجبار کند و بعد از انقضای مدت، اگر بنا یا درخت در تصرف مستاجر باقی بماند، موجر حق مطالبه اجرت المثل زمین را خواهد داشت و اگر در تصرف موجر باشد مستاجر حق مطالبه اجرت المثل بنا یا درخت را خواهد داشت.»

بدین ترتیب، در قانون مدنی حق مالکیت اعیانی احداثی از سوی مستاجر ملک، صرفاً منوط به مجاز بودن وی در احداث بنا (یا غرس درخت) است و آنچه در ماده ۱۰۴ مکرر آیین نامه قانون ثبت مقرر شده شرط تقاضای صدور سند مالکیت اعیانی از سوی احداث کننده آن راساً از اداره ثبت محل می‌باشد. لذا این گونه به نظر می‌رسد که با عدم رعایت شرط مزبور، احداث

کننده بنا پس از اثبات مالکیت خود براساس ماده ۵۰۴ قانون مدنی در دادگاه، بتواند از اداره ثبت محل تقاضای صدور سند مالکیت نسبت به بنای احداثی خود بنماید.

دعاوی ناشی از حق اعیان

پیش بینی حق اعیان در مقررات و قوانین، همیشه منشاء بروز اختلافات گوناگون مابین مالک عرصه و متصرف اعیانی بوده و بخشی از وقت محاکم، صرف حل این‌گونه اختلافات می‌گردد. عمده این موارد به شرح زیر است:

۱. اختلاف مالک عرصه و متصرف اعیانی در احداث اعیانی

فرض مسأله این است که هر گاه مالک عرصه مدعی باشد که اعیانی تحت تصرف دیگری متعلق به اوست نه متصرف؛ ولی متصرف اعیانی، عکس چنین ادعایی را داشته باشد و بر این اساس تقاضای ثبت اعیانی تحت تصرف خود را به مامور ثبت بدهد؛ در این‌حال تکلیف چیست؟ آیا باید چنین درخواستی را پذیرفت یا خیر؟ همان‌گونه که قبلاً اشاره شد، هر مالک غیرمنقول حق ثبت ملک خود را دارد، اما در شهرها مالک عرصه، غالباً مالک اعیان واقع در آن نیز هست و این یک اماره مبتنی بر غلبه است؛ یعنی در اکثر موارد و غالب مصادیق، مالکین عرصه‌های شهری مالک اعیان ملحق به عرصه نیز هستند و غیر آن، استثناست. بنابراین، در صورت بروز اختلاف، چنانچه متصرف اعیانی، جز تصرف فیزیکی خود دلیلی مبنی بر مالکیت بر آن نداشته باشد، بااستناد به اماره فوق باید قائل بر بی حقی متصرف اعیانی بود و در صورت تسلیم تقاضای ثبت اعیانی از ناحیه وی مامور ثبت نمی‌تواند این تقاضا را بپذیرد. برخی حقوقدانان از این اماره به عنوان اماره عرفی یاد کرده‌اند (همان، صص ۷۴ و ۲۱۴).

متأسفانه قانونگذار در این خصوص فقط اختلاف را در سطح روستاها حل نموده است؛ یعنی چنانچه چنین اختلافی بین مالک عرصه و متصرف اعیانی در روستا بروز کند، تکلیف مشخص است. به موجب ماده ۱۳ آیین نامه قانون ثبت: «در موقع توزیع اظهارنامه در قرا، مامورین محل به وسایل مقتضی در محل رسیدگی نموده، پس از تشخیص این‌که اعیانی قریه متعلق به رعایا می‌باشد، تعیین شماره فرعی نموده و از روی شماره ردیف در دفتر توزیع اظهار نامه وارد [کرده] و به مالکین اعیانی اظهارنامه می‌دهد. به مالکین عرصه هم پس از تعیین سهام آن‌ها اظهار نامه توزیع می‌نماید. سپس اظهارنامه‌های مالکین اعیانی و عرصه را جداگانه با اخذ حق الثبت از هر یک از آن‌ها تنظیم و قبول می‌نماید. در موقع تنظیم آگهی ابتدا عرصه و بعداً اعیانی به اسم مالکین آگهی می‌شود. در صورتی که اختلافی بین عرصه و اعیانی پیدا شود، باید

بدوا به مدارک و قبایلات و بنچاق مالکین اصل مزرعه و عرصه مراجعه شود. چنانچه مدارک مالکین عرصه حاکی است که اعیانی‌ها متعلق به آنان بوده و رعایا مدرکی برای مالکیت خود از طرف مالک یا مالکین فعلی یا قبلی ندارند، درخواست ثبت را باید از مالکین عرصه و ده پذیرفته و رعایا معترض شناخته شوند و چنانچه مدارک مالکیت مالکین قرا و قصبات حکایتی از اعیانی‌ها ندارد یا رعایا مدارکی بر مالکیت خود دارند، حق درخواست ثبت با رعایاست.»

در تعاقب ماده ۱۳ فوق، در ماده ۱۷ آیین نامه نیز به نفع متصرف اعیانی در روستا تعیین تکلیف دیگری شده است: «در مورد املاک مشاع، اگر بعضی مالکین نسبت به اعیانی‌ها حق را [منظور، حق مالکیت رعایا نسبت به اعیانی تحت تصرفشان] گواهی کرده و بعضی گواهی نکرده‌اند، نسبت به اعیانی از رعایا اظهارنامه پذیرفته شده و مالکین که حق مزبور را گواهی نکرده‌اند، معترض شناخته می‌شوند.»

نکته قابل ذکر، مقایسه موضوعی مواد ۱۳ و ۱۷ آیین نامه قانون ثبت با ماده ۱۰۴ مکرر همان آیین نامه است. مواد ۱۳ و ۱۷ آیین نامه راجع به اختلاف بین مالک عرصه و متصرف اعیانی در انتساب فعل احداث اعیانی مورد نظر به یکی از آن دو است، در حالی که در ماده ۱۰۴ مکرر آیین نامه، اختلافی در انتساب فعل احداث اعیانی به متصرف اعیانی نیست و این ماده به بیان شرایط پذیرش تقاضای ثبت اعیانی از ناحیه احداث کننده و متصرف آن از سوی مأمور ثبت محل مربوط می‌شود و آنچه در انتهای ماده مزبور به عنوان اختلاف مطرح گردیده است، همان گونه که قبلا نیز اشاره شد، اختلاف در حدود و نیز حقوق ارتفاقی اعیانی مورد نظر است.

۲. دعاوی مالک عرصه به طرفیت مالک اعیانی دایر بر جلوگیری از تجدید بنا

این پرسش مطرح است که آیا حق اعیان با از بین رفتن اعیانی، زایل می‌گردد؟ پاسخ به این پرسش، فرع بر این است که حق اعیان را در زمره حقوق عینی از نوع اصلی بدانیم یا تبعی. می‌دانیم که حق عینی را هنگامی می‌توان اصلی دانست که به شخص، اختیار اعمال و استیفای آن را نسبت به عین (چه به طور کامل، مانند حق مالکیت و چه به طور محدود مانند حق انتفاع و ارتفاق) می‌دهد و صاحب حق، بسته به کامل یا محدود بودن آن، می‌تواند در عین مال تصرف نموده از منافع آن بهره مند گردد، و هنگامی حق عینی از نوع تبعی خواهد بود که به موجب آن، عین معینی وثیقه طلب قرار گیرد، به طوری که داین در صورت امتناع مدیون از پرداخت طلب وی، حق استیفای آن را از محل وثیقه مزبور داشته باشد. به عبارتی دیگر: حقی است که شخص نسبت به عین به تبع وجود دین (و نه به طور مستقل و اصلی) پیدا می‌کند (کاتوزیان، ۱۳۸۴، صص ۲۵۹ - ۲۵۸)

با تعریفی که از حق عینی اصلی شد، درمی‌یابیم که حق اعیان یک حق مالی از نوع عینی اصلی است. ویژگی بارز این نوع حق مالی عینی این است که حتی با از بین رفتن عین، همچنان به قوت خود باقی است. زیرا بقای چنین حقی بطور مستقل متصور است و وابسته به بقای عین نیست تا صرفاً با نابودی عین و بدون موجب قانونی زایل شود. با توجه به این توضیح، دعوای مالک عرصه به طرفیت مالک اعیانی به خواسته جلوگیری از تجدید بنا، حسب استدلال فوق محکوم به رد است و صاحب حق اعیان می‌تواند تجدید بنا نماید. البته به اندازه بنای قبلی، نه بیش‌تر و وسیع‌تر از آن (از حیث مساحت و طبقات)^۱ در تایید این نظر، اداره حقوقی قوه قضائیه نیز با صدور نظریه‌ای به شماره ۷/۸۵۸۵-۱۱/۱۴-۸۳/۱۱/۱۴ چنین اعلام داشته است: «کسی که دارای سند مالکیت اعیانی (موضوع ماده ۱۰۴ مکرر آیین نامه قانون ثبت) می‌باشد، چنانچه اعیانی مذکور از بین برود، مالک آن با توجه به حقوق مکتسبه ای که نسبت به اعیانی دارد، می‌تواند اعیانی را مجدداً احداث و درختان از بین رفته را بکاربرد (به حالت سابق بازگرداند) چنانچه مالک عرصه اعتراضی داشته باشد، باید از طریق مراجع قضایی اقدام نماید» (اداره کل تدوین و تنقیح قوانین و مقررات، ۱۳۸۴، ص ۲۰۱).

۳. دعوای مالک عرصه به طرفیت مالک اعیانی مبنی بر منع انتقال اعیانی به غیر

سوال این است که آیا مالک اعیانی بدون رضایت مالک عرصه می‌تواند مالکیت اعیانی را به غیر انتقال دهد؟ در پاسخ به این پرسش، دو نظر قابل ابراز است:

اول - می‌دانیم که مالک اعیانی عمدتاً در قالب عقد اجاره عرصه از مالک عرصه مجوز احداث اعیانی اخذ می‌کند؛ لذا بابت عرصه، اجاره بها می‌پردازد. در واقع مالکیت بر اعیانی فرع بر وجود یک رابطه قراردادی غالباً استیجاری نسبت به عرصه است که این رابطه، تابع مقررات خاص حاکم بر نوع قرارداد و عمدتاً رابطه موجر - مستاجر است. بنابراین، چنانچه در قرارداد، حق انتقال منافع عرصه از مالک اعیانی که در واقع مالک منافع عرصه نیز می‌باشد، سلب نشده باشد؛ بدیهی است حق انتقال مالکیت اعیانی را به غیر خواهد داشت. در غیر این صورت خیر؛ زیرا نمی‌توان مالکیت اعیانی را بدون داشتن حق بهره برداری از عرصه در نظر گرفت و این یک وضعیت خاص حقوقی است که بر مالکیت اعیانی حاکم است.

دوم - مالکیت بر اعیانی، یک امر جدا و مستقل از بهره برداری از اعیانی است. بدون شک،

۱. ماده ۳۸ قانون مدنی: «مالکیت زمین مستلزم مالکیت فضای محاذی آن است تا هر کجا بالا رود و همچنین است نسبت به زیر زمین...».

مالک اعیانی مانند هر مالک دیگر، حق همه گونه تصرف در مال خود را دارد، از جمله انتقال آن عینا یا منفعتا به غیر؛ و برای اعمال این حق، به موافقت مالک عرصه نیاز ندارد و منتقل الیه، جانشین قانونی انتقال دهنده در عقد اجاره عرصه بوده و در صورت عدم انقضای مدت اجاره، مکلف به پرداخت اجرت المسمّا و با انقضای آن مکلف به پرداخت اجرت المثل عرصه خواهد بود. به عبارتی: هنگامی که مالک عرصه اجازه احداث اعیانی به مستاجر عرصه می‌دهد و توافق مابین بر این است که اعیانی احداثی متعلق به احداث کننده آن باشد، در واقع بدین معناست که از همان ابتدا حق همه گونه دخل و تصرف در اعیانی به احداث کننده آن در مقام مالک داده شده است و با انتقال مالکیت اعیانی به غیر، حق حبس عرصه نیز به تبع آن منتقل می‌گردد. به نظر می‌آید با توجه به عمومات قانونی، نظر دوم پذیرفتنی است.

۴. دعوا در خصوص این امر که آیا مالک عرصه می‌تواند عرصه تابع اعیانی را که در

حبس مالک اعیانی است در قالب هر عقدی به تصرف غیر دهد

به عنوان مثال: زید مالک عرصه است و به موجب سند رسمی، عرصه را به اجاره عمرو داده و به وی حق احداث اعیانی و مالکیت نسبت به آن اعطا نموده است. عمرو اعیانی را احداث و برابر ماده ۱۰۴ مکرر آیین نامه قانون ثبت، سند به نام خود اخذ کرده است. اینک زید با انقضای مدت اجاره، قسمتی از عرصه را که تابع و وابسته به اعیانی متعلق به عمرو است به شخص ثالثی اجاره داده و به او هم حق احداث اعیانی و مالکیت نسبت به آن اعطا کرده و شخص اخیر نیز با احداث اعیانی تقاضای ثبت آن را نموده است. در این حالت تکلیف چیست؟ آیا تقاضای وی از سوی اداره ثبت قابل اجابت است؟ در خصوص این مورد، دو نظر متفاوت با دو استدلال گوناگون قابل ابراز است:

اول - این که بگوییم جواز احداث اعیانی بر عرصه متعلق به زید و مالکیت احداث کننده اعیانی نسبت به آن به معنای انتقال مالکیت عرصه به وی نیست، بلکه عرصه همچنان در مالکیت مالک عرصه (و به عبارتی موجر) قرار دارد و بدیهی است او مانند هر مالک دیگر و برابر قاعده «الناس مسلطون علی اموالهم»، می‌تواند نسبت به عرصه متعلق به خود هر گونه تصمیمی اتخاذ کند، از جمله آن که بخشی از محوطه همان عرصه را ولو تابع و وابسته به اعیانی عمرو باشد، با انقضای مدت اجاره، به اجاره شخص ثالث در آورد و به وی نیز حق احداث اعیانی و مالکیت بر آن بدهد. لذا اداره ثبت را مکلف به پذیرش تقاضای شخص ثالث بدانیم.

دوم - آن که بگوییم خیر؛ چنین درخواستی از ناحیه ثالث قابل اجابت نیست؛ زیرا عرصه

موضوع اجاره شخص ثالث با حق احداث اعیانی، قبلاً به موجب عقد اجاره سابق در حبس عمرو قرار گرفته و تابع و وابسته به اعیانی احداثی متعلق به وی است و چنین امری به نوعی مزاحمت برای او در حق مکتسبه و بهره برداری از اعیانی خود و عرصه مربوطه تلقی می‌گردد. لذا مأمور ثبت پس از معاینه محل با مشاهده اعیانی متعلق به عمرو که به نام وی ثبت گردیده و با احراز این امر که عرصه مورد اجاره ثالث، تابع و وابسته به اعیانی احداثی عمرو می‌باشد که در حبس وی قرار دارد؛ نباید به درخواست ثالث ترتیب اثر دهد. به نظر می‌رسد که نظر دوم ارجح است. البته تشخیص این وابستگی و تابع بودن عرصه مورد نظر با اعیانی عمرو یک تشخیص عرفی است و باید عرفاً احراز شود که برای بهره برداری بدون مزاحمت و دغدغه از یک اعیانی با مساحت مورد نظر، چه مقدار از عرصه پیرامون، تابع آن تلقی می‌گردد.

در ادامه جهت اطلاع بیشتر، پرداختن به دو نکته خالی از فایده نخواهد بود:

نکته اول - ماده ۱۰۴ مکرر آیین نامه قانون ثبت راجع به اعطای حق احداث اعیانی به طرف قرار داد و مالکیت وی بر آن از سوی مالک عرصه، پس از ثبت عرصه در دفتر املاک است که در این حالت فقط لازم است که خلاصه سند قرار داد رسمی مربوطه در ستون انتقالات سند مالکیت، ذیل ثبت عرصه قید گردد و مالک اعیانی پس از احداث آن، درخواست صدور سند مالکیت اعیانی را می‌نماید که اداره ثبت محل، ضمن تعیین وقت معاینه محل و تعیین حدود اعیانی و حقوق ارتفاعی آن را به مالک عرصه و مجاورین اخطار نموده در وقت مقرر پس از تنظیم صورتجلسه معاینه در صورت عدم اختلاف در حدود و حقوق ارتفاعی ضمن دریافت حق الثبت انتقال، سند مالکیت اعیانی را صادر می‌کند. حال اگر مالک عرصه در جریان ثبت عرصه و قبل از ثبت آن، اجازه احداث اعیانی و مالکیت بر آن را به غیر بدهد، بر اساس بند ۳۲۹ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی مشعر بر این که: «چنانچه ملکی بعنوان زمین درخواست ثبت شده باشد و در جریان ثبت، حق احداث اعیانی به غیر منتقل شود، همان طوری که متقاضی ثبت اگر در جریان ثبت ملک خود راساً اقدام به احداث اعیانی نماید درخواست ثبت مجدد لازم ندارد؛ درخواست ثبت منتقل الیه نیز که قائم مقام قانونی وی جهت ثبت اعیانی مستحده است، مجوزی نخواهد داشت»؛ در این صورت پس از احداث اعیانی از طرف منتقل الیه در موقع تحدید حدود ملک (عرصه) حدود اعیانی نیز تحدید خواهد شد و چنانچه احداث اعیانی بعد از تحدید و یا حتی بعد از ثبت عرصه صورت گرفته باشد، یا این که احیاناً در موقع تحدید حدود عرصه، اعیان تحدید نشده باشد، طبق ماده ۱۰۴ مکرر آیین نامه قانون ثبت رفتار می‌گردد. منتها در صورت عدم صدور سند مالکیت عرصه، صدور سند مالکیت اعیان موکول به اتمام

تشریفات قانونی و انقضاء مواعد اعتراض نسبت به اصل ملک مورد تقاضای ثبت (عرصه) و عدم اعتراض نسبت به اصل ملک (عرصه) و حدود آن خواهد بود. به این ترتیب، پس از اجرای تشریفات مزبور، صدور سند مالکیت اعیان حتی قبل از صدور سند مالکیت عرصه بلااشکال است (علیرضا میرزایی، ۱۳۸۳، صص ۱۷۳، ۲۱ و جعفری لنگرودی، ۱۳۵۶، ص ۶۳).

نکته دوم - ثبت ثمن اعیانی توسط زوجه متوف

موضوعی که مطرح است، جواز ثبت اعیان مورث به نام زوجه وی به میزان سهم الارث مشارالیه است که اصطلاحاً به آن ثبت ثمن اعیانی گویند. شرح آن به این قرار است: براساس ماده ۹۴۷ قانون مدنی در باب ارث: «زوجه از قیمت ابنیه و اشجار ارث می برد نه از عین آن‌ها...» و به موجب ماده ۹۴۸ همان قانون: «هر گاه در مورد ماده قبل ورثه از ادای قیمت ابنیه و اشجار امتناع کند، زن می تواند حق خود را از عین آن‌ها استیفای نماید.» بر این اساس، استیفای سهم الارث زوجه براساس ماده یاد شده اخیر به دو شکل قابل تصور و اقدام است:

اول - با درخواست زوجه مبنی بر فروش عین و سپس استیفای حق خود از درآمد حاصل از فروش؛

دوم - استیفای حق از عین با درخواست ثبت عین به میزان سهم الارث به نام خود. بدیهی است در صورت امتناع ورثه از تادیه سهم الارث زوجه از بهای اعیانی و اشجار متعلق به مورث، وی می تواند حق خود را از عین غیرمنقول استیفا نماید، اما چگونه؟ در این حالت پس از طرح دعاوی حقوقی از سوی زوجه به طرفیت ورثه و پایان رسیدگی قضایی و صدور حکم قطعی به نفع زوجه، بنا به درخواست وی دایره اجرای احکام می بایست بدواً با تعیین مهلت مناسب در مورد پرداخت بهای اعیانی (به زوجه) به ورثه اخطار نماید. در صورت عدم تمکین ورثه نسبت به مفاد اخطاریه و با انقضای مهلت مزبور، دایره اجرا نسبت به فروش اعیانی و پرداخت سهم الارث زوجه اقدام می کند. در این مرحله زوجه می تواند تقاضای انتقال اعیانی متوف را به میزان سهم الارث خود و صدور سند مالکیت اعیان به نام خود بدون نیاز به موافقت ورثه بنماید. به موجب ماده ۱۲۳ آیین نامه قانون ثبت: «در مورد ثمن اعیانی که ضمن درخواست ثبت ملک یا مستقیماً به عنوان ثمن اعیانی درخواست و آگهی شده باشد، سند مالکیت صادر می گردد.» (علیرضا میرزایی، ۱۳۸۳، صص ۱۵۳ - ۱۵۲).

برابر ماده ۹۴۸ قانون مدنی، تملک اعیان به مقدار سهم الارث از سوی زوجه مشروط به تحقق دو شرط است:

۱. امتناع ورثه از پرداخت قیمت ابنیه (و اشجار) در حدود سهم الارث زوجه؛

۲. قصد تملک ثمنیه از سوی زوجه از عین ابنیه (و اشجار) که یک ایقاع به شمار می‌آید. تا وقتی این دو شرط محقق نشود، زوجه مالکیتی بر ابنیه و اشجار ندارد تا حق درخواست ثبت ثمن اعیان را داشته باشد و چون احراز تحقق این دو شرط مستلزم رسیدگی قضایی است، لذا تا قبل از صدور حکم قطعی دادگاه دایر بر اعلام تحقق این دو شرط، اداره ثبت نمی‌تواند تقاضای ثبت ثمن اعیان را از زوجه بپذیرد. البته ناگفته نماند که زوجه قبل از تملک اعیان ابنیه و اشجار از حق وثیقه بر آن‌ها برخوردار است که از نوع قانونی است (نه قراردادی) و تا زمانی که حالت وثیقه برقرار است، زوجه حق درخواست ثبت این حق عینی را ندارد؛ لیکن به محض تملک اعیان ابنیه (و اشجار) به مقدار سهم الارث متعاقب صدور حکم قطعی دادگاه، می‌تواند تقاضای ثبت ملک خود را بنماید (جعفری لنگرودی، ۱۳۵۶، ص ۷۶).

نتیجه

حق اعیان از جمله حقوق مشروع مصرحه در مادتين ۵۰۴ (قانون مدنی) و ۱۰۴ مکرر (آیین‌نامه قانون ثبت اسناد و املاک) است که به صاحب آن، هم حق بهره برداری مستمر از اعیانی مورد نظر و هم حق اخذ سند مالکیت را البته با جمع شرایط مربوطه اعطا می‌کند. مراحل مختلف مربوط به تشریفات صدور سند مالکیت اعیان موضوع ماده ۱۰۴ مکرر آیین‌نامه قانون ثبت به قرار زیر است:

۱. درخواست ذینفع مبنی بر صدور سند مالکیت اعیانی به ضمیمه مدارک لازم؛
۲. بررسی پرونده و تهیه اظهاریه متضمن تعیین روز معاینه محل و تعیین حدود توسط نماینده ثبت؛
۳. ابلاغ اظهاریه‌ها به مجاورین و مالک عرصه و نیز متقاضی و اعاده نسخ ثانی اظهاریه‌ها به ثبت؛
۴. عزیمت نماینده ثبت و نقشه بردار به محل همراه متقاضی؛
۵. تعرفه اعیانی به وسیله متقاضی و تشخیص حدود توسط نماینده ثبت و برداشت نقشه اعیانی و ارزیابی آن توسط نقشه بردار ثبت؛
۶. ترسیم نقشه و تنظیم برگ ارزیابی به وسیله نقشه بردار و تهیه صورتجلسه تعیین حدود و پیش نویس سند مالکیت اعیانی توسط نماینده ثبت و امضای آن‌ها توسط نماینده ثبت و نقشه بردار و متقاضی؛

۷. اعاده پرونده مربوط به عرصه به بایگانی جهت انقضاء زمان واخواهی در صورت عدم توافق مجاورین اعیانی؛
۸. بررسی پرونده و امضای پیش نویس سند مالکیت و دستور ثبت آن در دفتر املاک و وصول حقوق دولتی از سوی مسئول اداره در صورت عدم وجود اختلاف؛
۹. گواهی دفتر املاک بازداشتی‌ها مبنی بر بازداشت نبودن عرصه؛
۱۰. ثبت پیش نویس سند مالکیت اعیان در دفتر املاک و تحریر سند مالکیت به وسیله متصدی دفتر املاک؛
۱۱. امضای ثبت دفتر املاک و سند مالکیت اعیان از سوی مسئول مربوط؛
۱۲. پلمپ سند مالکیت اعیان و تسلیم آن به متقاضی و ضبط پرونده در بایگانی (علیرضا میرزایی، ۱۳۸۳، ص ۱۷۳).

منابع و مأخذ:

۱. جعفری لنگرودی، محمد جعفر (۱۳۵۶)، "حقوق ثبت"، ج ۱، تهران، حیدری.
۲. جعفری لنگرودی، محمد جعفر (۱۳۸۶)، "ترمینولوژی حقوق"، تهران، گنج دانش.
۳. جعفری لنگرودی، محمد جعفر (۱۳۵۶)، "دانشنامه حقوقی"، ج ۲، تهران، امیرکبیر.
۴. حمیتی واقف، احمد علی (۱۳۸۲)، "حقوق ثبت"، تهران، حقوقدان، دانش نگار.
۵. شهری، غلامرضا (۱۳۶۹)، "حقوق ثبت"، تهران، بخش فرهنگی دفتر مرکزی جهاد دانشگاهی.
۶. کاتوزیان، ناصر (۱۳۸۴)، "مقدمه علم حقوق و مطالعه در نظام حقوقی ایران"، تهران، شرکت سهامی انتشار.
۷. میرزایی، علیرضا (۱۳۸۳)، "حقوق ثبت کاربردی"، تهران، بهنامی.
۸. میرزایی، علیرضا (۱۳۸۴)، "قانون ثبت در نظم حقوقی کنونی"، تهران، بهنامی.