

وضعیت ثبتی املاک از طریق پیشروی دریا

سرشناسه	: شعبانی، محمدتقی، ۱۳۶۹ -
عنوان و نام پدیدآور	: وضعیت ثبتی املاک از طریق پیشروی دریا/ محمدتقی شعبانی.
مشخصات نشر	: تهران: سنجش و دانش، ۱۳۹۵.
مشخصات ظاهری	: ۱۲۴ ص.
شابک	: ۹۷۸-۶۰۰-۲۳۲-۸۴۱-۰
وضعیت فهرست نویسی	: فیبا
یادداشت	: کتابنامه: ص. ۱۲۲ - ۱۲۴.
موضوع	: ثبت -- ایران
موضوع	: Recording and registration -- Iran
موضوع	: ثبت -- قوانین
موضوع	: Recording and registration -- Law and legislation
موضوع	: رویه قضایی -- ایران
موضوع	: Jurisprudence -- Iran
رده بندی کنگره	: ۱۳۹۵ ۶۷۵/۵ K12H
رده بندی دیویی	: ۵۵۰.۴۲/۳۴۰
شماره کتابشناسی ملی	: ۴۵۰۵۵۲۷

وضعیت ثبتی املاک از طریق پیشروی دریا

مؤلف: محمد تقی شعبانی

ناشر: انتشارات سنجش و دانش

نسخه: ۲۰۰

اول، ۱۳۹۵

۹۷۸-۶۰۰-۲۳۲-۸۴۱-۰

قیمت: ۱۸۰۰۰ تومان

مؤلف:

ناشر:

نیراز:

بیت چاپ:

شابک:

قیمت:

آدرس: خیابان دانشگاه، تقاطع روانمهر-ساختمان سنجش و دانش پ ۱۲۶

کلیه حقوق مادی و معنوی این اثر محفوظ می باشد.

تحصیل مالکیت و زوال آن در قانون مدنی و فقه امامیه، مبتنی بر اسباب خاص و معین است. در همین راستا قانون مدنی در ماده ۱۴۰ چهار سبب برای تحصیل مالکیت نام می برد به طریق اولی همان طروق سبب انتقال ملکیت نیز می گردند. از طرف دیگر اسرار به مالکیت خصوصی اشخاص همواره مورد عنایت قانونگذار بوده و شالوده بسیاری از قوانین موضوعه ی حقوقی و کیفری را تشکیل داده است. نگارنده در این نوشتار برصد تحلیل و بررسی ملکیت و وضعیت تصرف زمینهایی است که مالک و متصرف خاصی داشته اما زمین مذکور به دلیل پیش روی آب دریا، دریاچه و یا رودخانه ها، به زیر آب افتد. و امکان از بین بردن وضعیت حادث و تحصیل وضعیت سابق در حال حاضر نیست. عمده ترین سوالات قابل طرح در زمینه مورد بحث این است که آیا وضعیت حادث سبب زوال مالکیت مالک زمین می گردد؟ آیا اشخاص همچنان بر آن املاک مالکیت دارند؟ مثلاً می توانند با تجهیزات روز روی آب دریا در محدوده مالکیت خود احداث بنا، با استفاده دیگری نمایند؟ یا این که مالکیت خصوصی زایل گردیده و با توجه به اصل ۴۵ قانون اساسی املاک مزبور جزو انفال است؟ و در فرض اخیر چنانچه در سال های آتی آب دریا پس روی نماید آیا اشخاص بر اساس مالکیت سابق خود، می توانند ادعای مالکیت نمایند.

کلید واژه ها: انفال، زمین موات، مالکیت، ثروتهای عمومی

فهرست مطالب

۸.....	مقدمه.....
۸.....	۱-تبیین موضوع تحقیق.....
۱۰.....	۲-ضرورت و اهداف تحقیق.....
۱۱.....	۳-پرسشهای تحقیق.....
۱۲.....	۵-پیشینه ی تحقیق.....
۱۲.....	۶-قلمرو تحقیق.....
۱۳.....	۷-روش تحقیق.....
۱۳.....	۸-ساختار تحقیق.....
۱۵.....	بخش اول.....
۱۵.....	مفهوم مالکیت، انفال و مصادیق آن.....
۱۶.....	فصل اول- مفهوم مالکیت و انفال در حقوق اسلام.....
۱۶.....	مبحث اول- مفهوم مالکیت و انفال.....
۱۸.....	گفتار دوم- مفهوم انفال در لغت و اصطلاح.....
۱۸.....	الف- انفال در لغت.....
۱۹.....	ب- انفال در اصطلاح فقهی و حقوقی.....
۲۰.....	مبحث دوم- اموال عمومی.....
۲۰.....	بنداول- اموال عمومی باملكیت دولتی.....
۲۳.....	-مقایسه وضعیت حقوقی اراضی ملی شده و مباحات.....
۲۷.....	گفتار دوم- اموال خصوصی.....
۲۹.....	فصل دوم- مصادیق انفال و اموال عمومی.....
۲۹.....	مبحث اول- مصادیق انفال و اراضی ملی.....
۲۹.....	گفتار اول- مصادیق انفال.....
۳۰.....	گفتار دوم- اموال عمومی با مالکیت مشترک.....
۳۶.....	۳- ایراد مرور زمان.....

۳۶.....	مبحث دوم- مصادیق اراضی ملی
۳۸.....	گفتار اول- جنگل و بیشه طبیعی
۳۹.....	گفتار دوم- مرتع و اراضی جنگلی
۴۰.....	۱- مرتع مشجر:
۴۰.....	۲- مرتع غیر مشجر:
۴۱.....	ب- اراضی جنگلی
۴۳.....	بخش دوم.....
۴۳.....	جایگاه انفال و اسناد در متون فقهی و حقوق موضوعه
۴۴.....	فصل اول- انفال از نظر فقهاء و حقوق موضوعه
۴۶.....	بند دوم- اراضی موات، اراضی از بین رفته شده توسط آب و زلزله
۴۸.....	ب- اراضی از بین رفته شده توسط آب و زلزله
۵۲.....	مبحث دوم- انفال از منظر نفوقه و ضربه
۵۲.....	گفتار اول- مقررات مستقل و مرتبط با انفال
۵۲.....	بند اول- قانون ابطال اسناد فروش ربات آب و اراضی موقوفه
۶۱.....	مبحث مقررات.....
۶۲.....	گفتار دوم- مشروعیت ملی کردن اراضی و زوال
۶۶.....	بند دوم- زوال مالکیت
۶۷.....	فصل دوم- جایگاه اسناد در ادله اثبات دعوی
۷۱.....	مبحث سوم- بررسی اعتبار سند از منظر فقهاء و حقوقیین
۷۶.....	گفتار دوم- اعتبار سند از منظر حقوق
۸۱.....	فصل اول- اسباب ایجاد مالکیت و چگونگی زوال مالکیت خصوصی
۸۱.....	مبحث اول- اسباب تحصیل مالکیت
۹۴.....	گفتار اول- ماهیت حق دولت بر اراضی ملی
۹۶.....	گفتار دوم- عدم امکان جبران خسارت
۹۹.....	فصل دوم- ملی کردن انفال و چگونگی مالکیت اشخاص بعد از زوال آن
۹۹.....	مبحث اول- ملی کردن انفال
۱۰۰.....	گفتار دوم- ماهیت عملکرد دولت در اقدام به ملی کردن
۱۰۳.....	مبحث دوم- چگونگی مالکیت اشخاص بعد از زوال آن
۱۱۹.....	نتیجه گیری و پیشنهادها

- ۱۲۰..... الف-نتیجه گیری
- ۱۲۱..... ب-پیشنهاها
- ۱۲۲..... منابع و مآخذ

www.ketab.ir

تحصیل مالکیت و زوال آن در قانون مدنی و فقه امامیه، مبتنی بر اسباب خاص و معین است. در همین راستا قانون مدنی در ماده ۱۴۰ چهار سبب برای تحصیل مالکیت نام می برد به طریق اولی همان طروق سبب انتقال ملکیت نیز می گردند. از طرف دیگر احترام به مالکیت خصوصی اشخاص همواره مورد عنایت قانونگذار بوده و شالوده بسیاری از قوانین موضوعه ی حقوقی و کیفری را تشکیل داده است. با این توضیح نگارنده در این پایان نامه در صدد تحلیل و بررسی ملکیت و وضعیت تصرف زمینهای است که مالک و متصرف خاص داشته اما زمین مذکور به دلیل پیش روی آب دریا، دریاچه یا رودخانه ها، به زیر آب رفته و امکان از بین بردن وضعیت حادث و تحصیل و معین، سابق در حال حاضر میسر نیست. عمده ترین سوالات قابل طرح در زمینه مورد بحث آن است که آیا وضعیت حادث سبب زوال مالکیت مالک زمین می گردد؟ آیا برای نهادهای دولتی و حاکمیتی نسبت به چنین زمینهای حقوق مالکانه یا هر حق قابل احترامی است؟ می گردد؟ آیا نمی توان با توجه به اصول و مبانی فقهی و حقوق موضوعه، خصوصاً احترام به مالکیت خصوصی اشخاص عین و منافع و ایضاً، فضا و قرار چنین زمینهایی را، همچنان متعلق به مالک آن دانست؟ این سوالات و سوالات دیگر سبب طرح و پیشنهاد این موضوع به عنوان پایان نامه ی اینجانب را فراهم گردیده است.

۱- تبیین موضوع تحقیق

در خصوص املاکی که بر اثر پیشروی آب دریا، زیر آب رفته اند نگارنده به دنبال اصلی است که: ۱. مالکیت های خصوصی ملکیت اشخاص بایشروی آب دریا، از نظر فقهی و حقوقی دارای چه وضعیتی است؟ و همچنین به دنبال این سوالات فرعی است که:

- ۱- آیا مالکیت خصوصی اشخاص بر اثر پیشروی آب دریا زایل شده است؟ یا خیر؟
- ۲- آیا مالکیت اشخاص بر اثر پیشروی آب دریا جزء انفال شده است؟ یا خیر؟
- ۳- آیا اشخاص می توانند با تجهیزات روز، روی آب دریا، در محدوده مالکیت خود، احداث بنا کنند یا خیر؟

۴- اگر آب دریا پسروی نماید، آیا اشخاص بر اساس مالکیت سابق خود، می توانند ادعای مالکیت نمایند یا خیر؟

به نظر نگارنده در مورد این املاک مزبور باید تحت دو عنوان بناهای (اراضی موات) و یا (انفال مورد بررسی واقع شوند، در تعریف زمین موات گفته شده: زمینی است که مورد استفاده واقع نمی شود مگر اینکه آباد و اصلاح شود (و غیر قابل استفاده بودن آن) یا برای آن است که نیزایی باشد یا برای این است که آب از آن قطع شده است یا برای این است که آب، آن اقر ر گرفته و یا برای غیر اینها) طبق این تعریف یکی از مصادیق زمینهای موات زمینی است که به جهت زیر آب رفتن، موات گردیده باشد ولی باید توجه داشت که زمینهای موات از یک جهت دو نوع می باشند، نوع اول زمینهای مواتی که از ابتدا ملک کسی نبوده مانند بیابانها و نزع دوم زمینهایی است که مالک داشته ولی از بین رفته اند و در حال حاضر مالک نا نزع دوم نیز بر دو قسم است، قسم اول: ملکیت زمین مزبور برای مالک آن به سبب احیاء مانند خریدن وارث حاصل شده باشد، قسم دوم: ملکیت زمین مزبور، برای مالک آن به سبب احیاء حاصل شده باشد. در مورد قسم اول (زمین مواتی که مالک شناخته شده دارد و ملکیت او به سببی غیر از احیاء، مانند خریدن وارث حاصل شده باشد، مطابق نظر بسیاری از فقهاء بر ملکیت خود باقی است و در خصوص قسم دوم (زمین مواتی که مالک شناخته شده دارد و ملکیت آن به سبب احیاء حاصل شده) دیدگاه فقهاء مختلف می باشد، برخی فقهاء قایل به بقای ملکیت مالک هستند، برخی دیگر قایل به انفال بودن

این قسم شده اند. ما با مراجعه به کتب مرجع فقهی و حقوقی به این مسأله مستحدثه، خواهیم پرداخت..

۲- ضرورت و اهداف تحقیق

فقه‌های عظام با استناد به روایات اهل بیت (ع) اشیایی مانند اراضی موات، ارث کسی که وارث ندارد، اراضی که بدون جنگ و خونریزی، از کفار گرفته شود، غنایم جنگی نه. چون اذن امام (ع) واقع شده است و ... را به عنوان مصادیق انفال شمرده اند.

در اصل ۴۵ قانون اساسی بر اساس منابع فقهی و فتاوی فقها در خصوص انفال مقرر شده است: «انفال و ثروت های عمومی از قبیل زمین های موات یا رها شده، معادن، دریاها، دریاچه ها، رودخانه ها و سایر آب های عمومی، کوه ها، دره ها، جنگل ها، نیزارها، بیشه های طبیعی ...»

باتوجه به این مطالب گفته شده اگر در منطقه ساحلی دریا پیشروی بکند به گونه ای که برخی اراضی، منازل و حتی محل کسب عد، ای زیر آب برود. مالکیت های خصوصی املاک مذکور از نظر فقهی و حقوقی دارای چه وضعیتی است؟ آیا اشخاص همچنان بر آن املاک مالکیت دارند؟ مثلاً می توانند با تجهیزات روز روی آب دریا در محدوده مالکیت خود احداث بنا، یا استفاده دیگری نمایند؟ یا این که مالکیت خصوصی زایل گردیده و املاک مزبور جزو انفال است؟ و در فرض اخیر چنانچه در سال های آتی آب دریا پس روی نماید آیا اشخاص بر اساس مالکیت سابق خود، می توانند ادعای مالکیت نمایند؟ و از آنجایی که این موضوع از مسایل مستحدثه و مبتلا به جامعه می باشد شایسته است که راجع به آن یک بررسی فقهی و حقوقی قرار گیرد و یک راه حل عرفی و عقلایی در مورد آن گرفته شود تا نقطه عطفی

شود برای جامعه حقوقی کشور و بویژه قضات محترم درمورد این موضوع مستحده، در دام اجمال نص و فقدان نص قانونی قرار نگیرند.

۳- پرسشهای تحقیق

الف- سؤال اصلی

۱- اگر آب دریا پسروی نماید، آیا اشخاص براساس مالکیت سابق خود، می توانند ادعای مالکیت نمایند یا خیر؟

ب- سؤالات فرعی

- ۱- آیا مالکیت خصوصی اشخاص بر اثر پسروی آب دریا زایل شده است؟ یا خیر؟
- ۲- آیا مالکیت اشخاص بر اثر پیشروی آب دریا منقرض شده است؟ یا خیر؟
- ۳- آیا اشخاص می توانند با تجهیزات روز، روی آب دریا، در محدوده مالکیت خود، احداث بنا کنند یا خیر؟
- ۴- فرضیات تحقیق

۱- به نظر می رسد اشخاص می توانند طبق اصل استصحاب بر منکلات سابق خود، بر این املاک زیر آب رفته ادعای مالکیت نمایند.

۱- به نظر می رسد مالکیت خصوصی اشخاص بر اثر پیشروی آب دریا زایل نمی شود.

۲- به نظر می رسد با عدم اعراض اشخاص بر ملکیت خود بر اثر پیشروی آب دریا جزء انقاع نخواهد شد.