

ارث زوجه و تحولات مربوط به آن در حقوق ثبت اسناد و املاک

(بررسی مبانی ارث زوجه و رویه عملی مربوط به تنظیم و صدور سند
مالکیت زوجه در ادارات ثبت اسناد و املاک)

نویسندگان:

مصطفی حسنونند

علی نجفی بانه

نشر عالی تبار

سرشناسه	حسوند، مصطفی، ۱۳۶۲ -
عنوان و نام پدیدآور	ارث زوجة و تحولات مربوط به آن در حقوق ثبت اسناد و املاک: (بررسی مبانی ارث زن و رویه عملی مربوط.../ نویسندگان مصطفی حسوند، علی نجفی بانه.
مشخصات نشر	تهران: نشر عالی تبار، ۱۳۹۶.
مشخصات ظاهری	۱۵۳ ص.
شابک	978-600-97453-3-3
وضعیت فهرست نویسی	فیا
موضوع	زنان -- وضع حقوقی و قوانین -- ایران
موضوع	Women-Legal status, laws, etc. - Iran
موضوع	ارث -- ایران
موضوع	Inheritance and succession - Iran
موضوع	ارث (فقه)
موضوع	Inheritance and succession (Islamic law)
موضوع	زنان (فقه)
موضوع	Women (Islamic law)
موضوع	مالکیت -- ایران -- ثبت و انتقال
موضوع	Land titles Registration and transfer - Iran
شناسه افزوده	بانه، علی، ۱۳۶۴ -
رده بندی کنگره	۱۳۹۶ الف ۵/۵ - KMHo
رده بندی دیویی	۳۴ ۶/۵۵۰
شماره کتابشناسی ملی	۹۶۸۶۱۰

کلیه حقوق قانونی و شرعی برای ناشر محفوظ است. تکریر تماماً یا قسمتی از این اثر به صورت حروفچینی و چاپ مجدد، چاپ افست، پی کپی، فایکس و انواع دیگر چاپ ممنوع است. نقل مطالب به صورت معمول در مقاله های تحقیقاتی با ذکر نام ناشر و کتاب آزاد است. متخلفان به موجب بند ۵ از ماده ۲ قانون حمایت از مؤلفان، مصنفان و هنرمندان، تحت پیگرد قانونی قرار می گیرند.



Email: Alitabar publications@gmail.com

ارث زوجة و تحولات مربوط به آن در حقوق ثبت اسناد و املاک

نویسندگان: مصطفی حسوند، علی نجفی بانه

ناشر: عالی تبار

نوبت چاپ: اول / ۱۳۹۶

شمارگان: ۱۰۰۰ جلد

قیمت: ۱۳۰۰۰۰ ریال

شابک: ۹۷۸-۶۰۰-۹۷۴۵۳-۳-۳ ISBN: 978-600-97453-3-3

آدرس: تهران - میدان انقلاب - خ روانمهر - بین فخرآزادی و دانشگاه - پ ۸۱ - طبقه اول :

تلفن: ۰۲۱-۶۶۹۷۳۶۴۰ تلفکس: ۰۲۱-۶۶۹۵۴۷۸۹

مراکز پخش: (فاطر) ۰۲-۶۶۹۷۳۶۴۰ - (مؤسسه گسترش فرهنگ و مطالعات) ۰۵-۷۷۳۵۴۱۰۵

فهرست مطالب

۸	 مقدمه
	فصل اول: بررسی مفاهیم مرتبط با موضوع
۱۵	 گفتار اول. معنا و مفهوم مالکیت
۱۵	 بند اول. تعریف مالکیت
۱۹	 بند دوم. مالکیت در اموال منقول و غیر منقول
۲۴	 گفتار دوم. ملک، انواع آن و عرصه و اعیان
۲۴	 بند اول. تعریف ملک در حقوق ثبت
۲۹	 بند دوم. انواع ملک از نظر نوع سند
۳۳	 بند سوم. معنا و مفهوم عرصه و اعیان
۳۷	 گفتار سوم. سند مالکیت، انواع آن و روش تنظیم و صدور
۳۷	 بند اول. معنا و مفهوم سند و اقسام آن
۴۱	 بند دوم. سند مالکیت
۴۵	 بند سوم. تثبیت مالکیت با ثبت ملک در دفتر املاک
۴۸	 بند چهارم. تنظیم و صدور سند تک برگ (کاداستری)
۴۹	 بند پنجم. روش تنظیم و صدور سند مالکیت بنام وراثت
	فصل دوم: بررسی ارث زوجیه در فقه و قوانین
۵۵	 گفتار اول. ارث در لغت و اصطلاح

۵۸	گفتار دوم. پیشینه‌ی و فلسفه وجودی ارث
۶۱	گفتار سوم. مبانی و بنیادهای ارث در قرآن و روایات
۶۱	بند اول. ارث در قرآن
۶۴	بند دوم. ارث در روایات و احادیث
۶۸	گفتار چهارم. تاریخچه ارث زن در میان ملل و تمدن‌های مختلف
۶۸	بند اول. ارث زن در روم
۷۰	بند دوم. ارث زن، در تمدن یونان
۷۰	بند سوم. ارث زن، در هند، مصر، چین و ژاپن
۷۱	بند چهارم. ارث زن در اروپا
۷۲	بند پنجم. ارث زن در اعراب زمان جاهلیت
۷۴	بند ششم. ارث زن در ایرانستان
۷۵	گفتار پنجم. تاریخچه ارث زن در میان ادیان و مذاهب
۷۵	بند اول. ارث زن، در دین یهود
۷۷	بند دوم. ارث زن، در دین مسیحیت
۷۷	بند سوم. ارث زن، در آیین زرتشت
۸۰	بند چهارم. میراث زن، در دین مبین اسلام
۸۳	بند پنجم. ارث زوجه در فقه اهل تسنن
۸۷	گفتار ششم. موجبات ارث بردن و ارث ناشی از نکاح در فقه اهل حق اسلامی
۸۹	بند اول. شرایط و ضوابط مربوط به ارث زوج
۹۱	بند دوم. شرایط و ضوابط مربوط به ارث زوجه
۹۲	گفتار هفتم. بررسی احکام فقهی درباره سهم ارث زوجه از اموال شوهر
۹۲	بند اول. سهم زوجه بدون فرزند
۹۴	بند دوم. سهم زوجه صاحب فرزند
۹۴	گفتار هشتم. ارث زوجه در قانون مدنی و تحولات قانونی اخیر در خصوص ارث زوجه
	فصل سوم: بررسی مبانی و مشکلات مربوط به تنظیم و صدور سند مالکیت ارث زوجه
۹۹	گفتار اول. مبانی فقهی عدم تنظیم و صدور سند مالکیت در ارث زوجه

- بند اول. مبانی مستند به آیات و روایات در خصوص عدم ارث‌بری زوجه... ۱۰۰.....
- بند دوم. مبانی مستند به اجماع در خصوص عدم ارث‌بری زوجه از اموال غیرمنقول... ۱۰۶.....
- گفتار دوم. مبانی مستند به نظریات چندگانه فقهای امامیه در خصوص عدم... ۱۱۰.....
- گفتار دوم. رویه و مشکلات ادارات ثبت در خصوص تنظیم و صدور سند... ۱۱۵.....
- بند اول. اصلاح آیین‌نامه املاک و الحاق دو تبصره به ماده ۱۰۵... ۱۱۶.....
- گفتار سوم. رویه و عملیات اجرایی ادارات ثبت در خصوص تنظیم و صدور... ۱۱۹.....
- گفتار چهارم. رویه‌ها و موارد مهم در خصوص مشکلات تنظیم و... ۱۲۲.....

فصل چهارم: جمع‌بندی و نتیجه‌گیری

فهرست منابع ۱۴۳

ارث سستی است که از دیدگاه حقوقی در دوران‌های اجتماع بشر و برطبق سرشت و طبیعت وی وجود داشته است و می‌توان گفت از زمانی که مرگ و میر بوده، بلافاصله در پی آن نیز ارث تحقق یافته است و در ادوار تاریخ، ارث در ملل گوناگون مبتنی بر عادات متداول اجتماعی بنیان گذاشته شده و عیرغم اینکه در همه جوامع و قوانین تابع شرایط و تفاوت‌های فرهنگی و اجتماعی مختلف بوده، اما چنین باریکننده صیانت دودمان و فرهنگ خانواده می‌باشد، به عنوان یکی از تأسیسات اجتماعی و حقوقی مورد توجه قرار گرفته است.

یکی از مباحث مهم در خصوص ارث در تمامی نظام‌های حقوقی، مبحث مربوط به ارث زوج می‌باشد که حقوق مدنی ایران نیز به این موضوع اهتمام داشته و در مباحث مربوط به آن منطبق با فقه عمل نموده و آثار حقوق غرب در آن دیده نمی‌شود. بر این اساس یکی از اقسام انحلال نکاح، فوت زوج می‌باشد که زوج پس از آن در اموال زوج استحقاق پیدا می‌نماید و مطابق ماده ۱۴۰ قانون مدنی اسباب تملک وارث

فراهم می‌گردد. ارث عبارت است از مالی که از میت باقی می‌ماند و قهراً به ورثه منتقل می‌شود اما این انتقال قهری همچون تمام انتقالات دارای شرایط، حدود و ثغوری می‌باشد.

قانون مدنی ایران، در مواد ۹۴۰ تا ۹۴۹ احکام میراث زوجین را بیان کرده و در این مواد شرایط، میزان و اموال موضوع ارث زوجه تشریح شده است. با اصلاح موادی از قانون مدنی مصوب ۱۳۸۷ که در نتیجه آن مواد ۹۴۶ و ۹۴۸ اصلاح شد و ماده ۹۴۷ حذف گردید، تحولی رخ گرفت. در اموال موضوع ارث زوجه بوجود آمد. به موجب این قانون، زوجه که تکلیف از عرصه اموال غیر منقول بی‌بهره بود، از قیمت زمین هم بهره‌مند گشت. این اصلاح، با ختم تحولاتی را در زمینه حقوق ثبت در خصوص مالکیت زوجه، ارث وی و به تبع آن بحث مربوط به صدور اسناد مالکیت برای وراثت پدید آورده است. این تحولات از آنجایی حائز اهمیت است که حقوق ثبت بر ساده‌ترین مسایل حقوقی و اجتماعی تا غامض‌ترین آن‌ها در جامعه تأثیر می‌گذارد. این نقش از بدو تشکیل اولین واحد اجتماعی با ثبت از راه ایجاد تفکیک و تقسیم و افراز املاک و تنظیم انواع عقود و معاملات و تعهدات مختلف و در راستای آن در موضوع ارث زوجه و ثمن اعیانی وی نیز مشهود می‌باشد. نحوه اقدام از لحاظ عملیات ثبتی نسبت به ربع یا ثمن اعیانی در بدو امر به این صورت انجام می‌گردید که چون مستند صدور اسناد مالکیت گواهی حصر وراثت بود و بعضاً در گواهی‌های مذکور ذکر بهای ابنیه و اشجار نمی‌شد اسناد مالکیت ورثه به استثناء ربع و یا ثمن اعیان و برای زوجه سند مالکیت ربع یا ثمن اعیان صادر می‌گردید تا این که طی بخشنامه‌ای مراتب به مراجع قضایی به منظور قید صریح موضوع و متعاقب آن به ادارات ثبت متذکر گردیدند

که به دلیل این که زوجه مالک عین نمی‌شود بنابراین ربع یا ثمن اعیان از اسناد مالکیت ورثه استثناء گردد تا پرداخت حق زوجه تضمین و دارای پشتوانه باشد ولی از صدور اسناد مالکیت به نام زوجه نیز خودداری شود. بدیهی بود چنانچه ورثه حاضر به پرداخت حق زوجه باشند گواهی لازم صادر تا زوجه در دفتر اسناد رسمی اقرار به وصول حقوق خود می‌نمود.

گذشت زمان موجب شد که در این راستا بسیاری از اسناد مالکیت فاقد ربع یا ثمن اعیان صادر گردد زیرا مضافاً دسترسی به زوجه مقدور نبود یا به دلیل اختلافات و کم ارزش بودن حق مذکور، زوجه حاضر به تنظیم اقرارنامه نشود، در نتیجه املاک زیادی با ساخت و سازهای جدید از اسناد مالکیت با نقص کسر ربع یا ثمن اعیان مواجه گردید و با این که ورثه یا قائم مقام آنه آمادگی خود را اعلام می‌داشتند ولی پرداخت حق مزبور مقدور نگردید.

طرح دعوا در مراجع قضایی هم به دلیل عدم اطلاع حقوقی تعدادی از مالکین و بروز نواقص در دادخواست‌های تنظیمی و طولانی شدن تشریفات قضایی، اثربخش به نظر نمی‌رسید. در این راستا اصلاح ماده ۱۰۵ آیین‌نامه املاک در تاریخ ۱۳۸۰/۱۱/۸ تحولی عظیم در راستای رفع نواقص بسیاری از اسناد مالکیت و رفع مشکل مالکین آن گردید. این اصلاح با رعایت کامل مقررات نیز به عمل آمد و تعداد بیشماری مالکین از مزایای آن بهره‌مند شده‌اند. اقدام مذکور در تحول اداری، بهینه‌سازی روش اجرایی و قضازدایی تأثیر چشمگیری داشته و در این راستا مالکین متعدد اسناد خود را بدون نقص دریافت داشته‌اند و یا اسناد مالکیت آنها اصلاح گردیده است. در ادامه همانگونه که اشاره شد این اقدامات با اصلاح مواد ۹۴۶ و ۹۴۸ قانون مدنی و اعطای حق مالکیت

نسبت به اموال غیرمنقول دچار دگرگونی و تغییراتی در این زمینه گردید. با این وجود در مورد نحوه تنظیم سند سهم الارث زوجه و سهم الارث دیگر وراث (در حالی که زوجه جزو وراث باشد) در بین کارشناسان ادارات ثبت و سران دفاتر اسناد رسمی اختلاف دیدگاه‌هایی وجود دارد، به همین جهت در صدور سند مالکیت در ادارات ثبت اسناد و املاک گاهی تعدد رویه و اختلاف نظرهایی مشاهده می‌گردد، خصوصاً بعد از تغییرات قانونی که تدریجاً گردیده است این اختلاف نظر بیشتر به چشم می‌خورد. از طرف دیگر با مکانیزه شدن تنظیم اسناد (ثبت آنی) و داده آمایی رایانه‌ای املاک در ادارات ثبت اسناد و املاک مشکلات زیادی در صدور اسناد مالکیت خودنمایی می‌کند که نیازمند تحقیق و بررسی جامع و کاملی در این خصوص می‌باشد.

بر این اساس کتاب حاضر در پی پاسخ به این سئوالات و ابهامات است که عدم صدور سند مالکیت برای زوجه و اختصاص سهم الارث به اموال غیرمنقول به وی مبتنی بر چه اصول و بنیان‌هایی می‌باشد و اصلاح ماده ۹۶۶ قانون مدنی با هدف تغییر وضعیت سهم الارث زوجه نسبت به اموال غیرمنقول از نظر ثبتی چه نتایجی را بدنبال دارد و رویه عملی ادارات ثبت در مواجهه با این مسأله به چه شیوه‌ای می‌باشد. بنابراین مسأله اصلی در این کتاب بررسی ارث زوجه و مشکلات مربوط به تنظیم و صدور سند مالکیت برای وی می‌باشد که تلاش می‌گردد مورد بررسی و مذاقه قرار گیرد.