

تحدید و تثبیت حدود مالکیت املاک



مؤلف:

عطیه عرب

مدرس دانشگاه



انتشارات سخوران - ۱۳۹۶

سرشناسه	: عرب، عطيه، ۱۳۶۹ -
عنوان قراردادی	: ایران. قوانین و احکام Iran. Laws, etc
عنوان و نام پدیدآور	: تحدید و تثبیت حدود مالکیت املاک/ مولف عطیه عرب.
مشخصات نشر	: تهران : سخنوران، ۱۳۹۶.
مشخصات ظاهری	: ۳۰۹ ص.
شابک	: 978-600-455-535-7
وضعیت فهرست نویسی	: فیپا
موضوع	: مالکیت -- ایران
موضوع	: Property -- Iran
موضوع	: حق مالکیت -- ایران
موضوع	: Right of property -- Iran
موضوع	: مالکیت (فقه)
موضوع	: Property (Islamic law,
رده بندی کنگره	: ۱۳۹۶ ت ۴ع/ک MH۶۴۶ KM
رده بندی دیویی	: ۳۴۶ ۱۵۰
شماره کتابشناسی ملی	: ۰۲۸۱ ۰

شماره تماس: ۰۶۶۹ ۶۳۷۱ - ۰۹۱۰۹۴۹۰۷۵۳

آدرس: کارگر شمالی، بعد از اسورد برای شماره ۱۴۰۷، طبقه اول، انتشارات سخنوران

آدرس الکترونیکی: thesis.pub204@gmail.com

آدرس سایت: www.thesispublications.com

تحدید و تثبیت حدود مالکیت

❖ مؤلف:	عطیه عرب
❖ ناشر:	سخنوران
❖ صفحه آرا و طراح جلد:	پیشاکامان
❖ نوبت چاپ:	اول
❖ سال چاپ:	۱۳۹۶
❖ شمارگان:	۱۰۰۰ جلد
❖ شابک:	978- 600- 455- 535- 7
❖ قیمت:	۳۵۰۰۰ تومان

فهرست مطالب

مقدمه.....	۱۳
------------	----

بخش اول: تحدید حدود املاک

فصل اول: قواعد حاکم بر حقوق مالکیت.....	۱۷
مبحث اول: تعریف مالکیت.....	۱۷
گفتار اول: تعریف فقهی مالکیت.....	۱۷
گفتار دوم: تعریف سموی مالکیت.....	۱۸
گفتار سوم: دامنه اختیار مالک - حدود اختیار مالک.....	۲۱
بند اول: دامنه اختیار مالک.....	۲۱
بند دوم: حدود اختیار مالک.....	۲۲
گفتار چهارم: اقسام مالکیت و ویژگی ای مالکیت.....	۲۳
بند اول: اقسام مالکیت اعتباری.....	۲۳
بند دوم: ویژگی‌های مالکیت.....	۲۴
مبحث دوم: قاعده تسلیط.....	۲۵
گفتار اول: تعریف قاعده تسلیط.....	۲۵
گفتار دوم: مستندات قاعده.....	۲۶
بند اول: کتاب.....	۲۶
بند دوم: روایات.....	۲۶
بند سوم: بنای عقلاء.....	۲۷
بند چهارم: سیره.....	۲۷
بند پنجم: اجماع.....	۲۸
گفتار سوم: تحلیل مفاد قاعده.....	۲۸
بند اول: جنبه اثباتی.....	۲۸
بند دوم: جنبه سلبی.....	۲۸
گفتار چهارم: قلمرو و کاربرد قاعده.....	۲۹
مبحث سوم: قاعده لاضرر و لا ضرار فی الاسلام.....	۳۱
گفتار اول: تعریف قاعده.....	۳۱

۳۲	گفتار دوم: مستندات قاعده.....
۳۳	گفتار سوم: کاربرد قاعده.....
۳۴	مبحث چهارم: چگونگی ارتباط بین دو قاعده.....
۳۴	گفتار اول: ارتباط و تعارض دو قاعده.....
۳۷	گفتار دوم: قاعده لاضرر در قانون مدنی ایران.....
۳۹	مبحث پنجم: حقوق مالکانه.....
۳۹	گفتار اول: گذری تاریخی بر حقوق مالکانه.....
۴۱	گفتار دوم: ضمانت اجرای تخلف از مقررات شهرسازی در حقوق مالکانه و مراجع رسیدگی.....
۴۱	بند اول: دیران عدالت اداری.....
۴۱	بند دوم: طرح دعوی در مراجع عمومی.....
۴۲	بند سوم: مسئولیت کفری و مدنی.....
۴۲	گفتار سوم: نگاه حقوق مالکانه.....
۴۳	گفتار چهارم: روش‌های ملک و تأمین مالکانه واقع در طرح‌های عمومی شهرسازی ها.....
۴۳	بند اول: تأمین توانایی.....
۴۷	بند دوم: تأمین غیر توانایی.....
۵۵	فصل دوم: قواعد ناظر بر تعیین کاربر به عنوان عامل تحدید مالکیت.....
۵۵	مبحث اول: تعیین و تغییر کاربری اراضی کشاورزی و باغها.....
۵۵	گفتار اول: مبانی تقدم حقوق عمومی بر حقوق مالکانه.....
۵۶	بند اول: مبانی فقهی (قاعده ولایت حاکم بر ممانعت از ضرر و...).....
۶۳	بند دوم: مبانی حقوقی.....
۶۴	گفتار دوم: نظریه‌های در خصوص مبانی تقدم حقوق عمومی بر حقوق مالکانه.....
۶۴	بند اول: مبانی مؤید حاکمیت مطلق.....
۶۸	بند دوم: مبانی مؤید اصالت اجتماع.....
۷۱	گفتار سوم: مصادیق تقدم حقوق عمومی بر حقوق مالکانه در حقوق ایران.....
۷۱	بند اول: مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری:.....
۷۳	بند دوم: کمیسیون ماده پنج بعد از شورای عالی شهرسازی و معماری.....
۷۵	بند سوم: شورای اسلامی شهر.....
۷۷	گفتار چهارم: تعیین و تغییر کاربری اراضی در حقوق ایران.....
۷۸	بند اول: نحوه رسیدگی به درخواست تغییر کاربری اراضی کشاورزی.....
۷۹	بند دوم: اراضی تحت شمول قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها.....

۸۰	بند سوم: امکان پذیر بودن تغییر کاربری اراضی کشاورزی و باغها
۸۰	بند چهارم: مرجع صالح تشخیص نوع اراضی و موقعیت آن
۸۱	بند پنجم: آثار و تبعات تغییر بلا مجوز کاربری
۸۲	گفتار پنجم: حقوق حاکم بر تملک اراضی جهت طرح‌های عمومی
۸۳	مبحث دوم: تعیین و تغییر کاربری اراضی غیر کشاورزی
۸۳	گفتار اول: قوانین مربوط به تغییر کاربری اراضی
۸۳	بند اول: قانون تملک اراضی قانون نوسازی و عمران شهری (مصوب سال ۱۳۴۷)
۸۳	بند دوم: لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک
۸۴	بند سوم: قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرح‌های دولتی و شهرداریها
۸۶	گفتار دوم: طرح تفصیلی
۸۶	بند اول: طرح تفصیل بعنوان یکی از الگوهای سند برنامه ریزی شهری
۸۸	بند دوم: ارتقای سراسر خدمات اجتماعی
۸۹	بند سوم: تأثیر طرح تفصیلی بر ارزش املاک
۹۴	بند چهارم: محدوده اجراء طرح تفصیلی
۹۸	بند پنجم: نار کارآمدی های طرح تفصیلی
۱۰۱	بند ششم: تعریض پیشنهادی طرح‌های تفصیلی
۱۰۲	گفتار سوم: طرح جامع - کاداستر
۱۰۲	بند اول: تعریف طرح جامع و کاداستر
۱۱۲	بند دوم: مراحل و مرجع تصویب
۱۱۳	بند سوم: طرح کاداستر در ایران
۱۱۶	بند چهارم: فرایند تهیه نقشه کاداستر
۱۱۷	بند پنجم: چگونگی ارتباط طرح تفصیلی با طرح جامع و کاداستر
۱۱۸	گفتار چهارم: قانون نوسازی و عمران شهری مصوب ۱۳۴۷/۹/۷ با اصلاحات
۱۲۳	فصل سوم: قواعد ناظر بر تغییر کاربری
۱۲۳	مبحث اول: کاربری اراضی
۱۲۳	گفتار اول: تعاریف
۱۲۴	گفتار دوم: نظریه‌های کاربری اراضی شهری
۱۲۵	گفتار سوم: علت توجه به کاربری زمین
۱۲۶	گفتار چهارم: اهداف برنامه ریزی کاربری اراضی
۱۲۶	بند اول: اهداف کلان

۱۲۷	بند دوم: اهداف خرد یا ویژه.....
۱۲۸	گفتار پنجم: معیارهای بهینه در مکان یابی کارکردهای شهری.....
۱۲۹	گفتار ششم: استانداردهایی برای ایجاد تسهیلات عمومی در سطوح گوناگون شهری.....
۱۳۰	مبحث دوم: انواع کاربری اراضی.....
۱۳۴	مبحث سوم: حفظ کاربری.....
۱۳۴	گفتار اول: تعریف حفظ کاربری.....
۱۳۶	گفتار دوم: مرور بر قانون حفظ کاربری اراضی.....
۱۴۲	گفتار سوم: اجرای صحیح قانون حفظ کاربری اراضی و مقابله با زمین خواری.....
۱۴۴	گفتار چهارم: ضرورت و دلایل توجیه کننده حفظ کاربری اراضی کشاورزی و باغها.....
۱۴۹	مبحث چهارم: حفظ اراضی زراعی و باغها.....
۱۴۹	گفتار اول: حفظ کاربری اراضی و باغها به توجه به رشد جمعیت و شهرنشینی.....
۱۵۰	گفتار دوم: ضمانت اجرای قانونی مربوط به تغییر کاربری بلامجاز اراضی کشاورزی و باغها.....
۱۵۴	مبحث پنجم: تعیین و تغییر کاربری اراضی غیر کشاورزی و باغها.....
۱۵۵	گفتار اول: کاربری.....
۱۵۵	بند اول: تعریف.....
۱۵۵	بند دوم: تاریخچه.....
۱۵۷	بند سوم: هدف از تعیین کاربری.....
۱۵۷	گفتار دوم: تخلف تغییر کاربری.....
۱۵۸	گفتار سوم: رابطه تراکم و کاربری اراضی.....
۱۵۹	گفتار چهارم: نقش قوانین در تعیین کاربری اراضی و مراجع مربوطه.....
۱۶۰	گفتار پنجم: نقدی کوتاه بر برخی قوانین و تغییر کاربری اراضی.....
۱۶۱	بند اول: استثنایی به تعیین کاربری اراضی.....
۱۶۲	بند دوم: نگاههای متضاد حقوقی به موضوع تعیین کاربری اراضی.....
۱۶۳	بند سوم: ابهاماتی در خصوص ارزش افزوده ملک بر اثر تغییر کاربری از مسکن به تجاری.....
۱۶۵	مبحث ششم: تغییر کاربری در رویه قضایی.....
۱۶۵	گفتار اول: مانع تراشی دوایر دولتی در مقوله تغییر کاربری.....
۱۶۶	بند اول: رأی شماره ۲۱۰ هیأت عمومی دیوان عدالت اداری.....
۱۶۷	بند دوم: رأی شماره ۴۲ هیأت عمومی دیوان عدالت اداری.....
۱۶۷	گفتار دوم: قلع بنای احداث شده در ملک با کاربری زراعی و باغی.....
۱۶۸	بند اول: رأی شماره ۷۰۷ - ۱۳۸۶/۱۲/۲۱ وحدت رویه هیأت عمومی.....
۱۶۹	بند دوم: رأی شماره ۵۱۷ هیأت عمومی دیوان عدالت اداری.....

بند سوم: تعیین مصادیق تغییر کاربری غیرمجاز.....	۱۷۰
گفتار سوم: قلمرو شمول قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها.....	۱۷۱
گفتار چهارم: قانون حاکم در زمان وقوع تغییر کاربری اراضی زراعی و باغها.....	۱۷۳
گفتار پنجم: عدم جواز اخذ عوارض تغییر کاربری در فرض وجود سابقه تصرف مالکانه در ملک.....	۱۷۴
گفتار ششم: جواز تصرف مالک در ملک خود در فرض عدم اجرای طرح دولتی در مهلت مقرر.....	۱۷۵
بند اول: رأی بشماره دادنامه ۱۶۹/۸۱.....	۱۷۶
بند دوم: رأی بشماره دادنامه ۱۹۷/۸۶.....	۱۷۷
بند سوم: رأی بشماره دادنامه ۵۶۱.....	۱۷۸

بخش دوم: تثبیت حدود املاک

فصل اول: مبانی مفاهیم تثبیت حدود املاک.....	۱۸۳
مبحث اول: تثبیت حدود املاک.....	۱۸۳
گفتار اول: تاریخچه و روش تثبیت املاک.....	۱۸۶
بند اول: ثبت عادی (اختیاری).....	۱۸۶
بند دوم: ثبت عمومی (اجباری).....	۱۸۷
گفتار دوم: جایگاه تثبیت حدود املاک.....	۱۹۰
بند اول: هدف از تحدید حدود املاک.....	۱۹۱
بند دوم: زمان تحدید حدود عمومی املاک.....	۱۹۲
مبحث دوم: ثبت نوین و کاداستر.....	۱۹۳
گفتار اول: ثبت نوین در اسناد رسمی.....	۱۹۹
گفتار دوم: ثبت نوین در املاک.....	۲۰۰
مبحث سوم: قضا زدایی.....	۲۰۲
گفتار اول: قضا زدایی و جرم زدایی از منظر قانون اساسی و حقوق اداری.....	۲۰۲
بند اول: مطلق یا نسبی بودن قضا زدایی.....	۲۰۳
بند دوم: بایسته‌های قانون اساسی در امر قضا.....	۲۰۴
بند سوم: قضا زدایی و حقوق اداری.....	۲۰۶
گفتار دوم: قضا زدایی در سازمان ثبت اسناد و املاک.....	۲۰۷
بند اول: طرح کاداستر.....	۲۱۰
بند دوم: مکانیزه نمودن عملیات ثبت.....	۲۱۱
بند سوم: حفظ و نگهداری اسناد و اوراق.....	۲۱۱

۲۱۲	بند چهارم: همسان سازی اصطلاحات در ادارات
۲۱۲	بند پنجم: نظارت بر بنگاه‌های مشاوره املاک
۲۱۳	فصل دوم: کاداستر و تثبیت حدود املاک
۲۱۳	مبحث اول: استفاده از سیستم کاداستر
۲۱۴	گفتار اول: جانمایی املاک بر روی سیستم یکپارچه
۲۲۷	گفتار دوم: ثبت اطلاعات مالک رسمی در سیستم کاداستر
۲۲۷	بند اول: ثبت اطلاعات مالکین از طریق صدور سند در بانک جامع املاک بواسطه سند مالکیت
۲۳۰	بند دوم: ثبت اطلاعات مالکین از طریق ارسال خلاصه معاملات با سیستم یکپارچه
۲۳۱	مبحث دوم: استفاده دفاتر اسناد رسمی از سیستم ثبت نوین
۲۳۴	گفتار اول: مزایای ارسال خلاصه معاملات با استفاده از سیستم الکترونیکی
۲۳۴	بند اول: جلدی کردن از محل و معدوم شدن خلاصه معاملات
۲۳۴	بند دوم: ارسال آنی خلاصه معاملات
۲۳۵	بند سوم: عدم تنظیم سند مارض
۲۳۵	بند چهارم: کاهش هزینه‌ها
۲۳۶	گفتار دوم: مزایای دریافت اوراق بهادار با استفاده از سیستم الکترونیکی
۲۳۶	بند اول: پیشگیری از سرقت اوراق بهادار
۲۳۶	بند دوم: عدم نیاز به تحریر دستی اوراق
۲۳۷	بند سوم: تهیه اوراق با توجه به نیاز
۲۳۷	گفتار سوم: مزایای استفاده، ارسال و اخذ استعلامات با استفاده از سیستم الکترونیکی
۲۳۸	بند اول: امنیت در ارسال استعلام و دریافت پاسخ استعلام
۲۳۸	بند دوم: حذف پروسه زمان بربودن استعلامات
۲۳۸	بند سوم: کاهش زمینه فساد اداری
۲۳۹	بند چهارم: کاهش هزینه‌ها
۲۳۹	گفتار چهارم: استفاده از سامانه ثبت الکترونیک اسناد (ثبت آنی)
۲۴۱	بند اول: محاسن استفاده از سامانه ثبت الکترونیک اسناد
۲۴۵	بند دوم: انتقادات و معایب مطرح شده در استفاده از سامانه ثبت الکترونیک اسناد (ثبت آنی)
۲۵۰	گفتار پنجم: پیشنهادات در رابطه با ثبت آنی
۲۵۱	مبحث سوم: صدور سند مالکیت تک برگ
۲۵۲	گفتار اول: امنیت اسناد مالکیت تک برگی بصورت فیزیکی
۲۵۲	بند اول: شکل اسناد تک برگی

۲۵۳	بند دوم: الصاق هولوگرام.....
۲۵۳	بند سوم: مهر برجسته.....
۲۵۳	گفتار دوم: مندرجات در اسناد مالکیت تک برگی.....
۲۵۳	بند اول: مشخصات ملک.....
۲۵۴	بند دوم: مشخصات مالک.....
۲۵۴	بند سوم: تصویر نقشه کاداستر ملک.....
۲۵۴	بند چهارم: ملاحظات، حدود، مفروزات، منضمات و حقوق ارتفاقی ملک.....
۲۵۴	بند پنجم: محدودیت‌های نقل و انتقال.....
۲۵۵	مبحث چهارم: آثار دایمی.....
۲۵۵	گفتار اول: راهبردها، ثبت نوین در دفاتر اسناد رسمی و تأثیر آن بر قضا زدائی.....
۲۵۵	بند اول: دریافت استعلامات دفاتر رسمی بصورت سیستمی.....
۲۵۷	بند دوم: ثبت اسناد به صورت الکترونیکی.....
۲۵۹	گفتار دوم: جلوگیری از سوءاستفاده از احتمالی در دریافت اوراق بهادار.....
۲۶۰	گفتار سوم: راهبردهای ثبت زمین در ادایات، ثبت و تأثیر بر قضا زدائی.....
۲۶۰	بند اول: جلوگیری از صدور اسناد مالکیت معارض.....
۲۶۱	بند دوم: امکان تعیین دقیق محل.....

بخش سوم: نتیجه گیری، پیشنهادات و منابع

۲۶۵	فصل اول: نتیجه گیری.....
۲۹۵	فصل دوم: پیشنهادات.....
۳۰۳	فصل سوم: فهرست منابع.....

مقدمه

همانطوریکه می‌دانیم با توجه به حدیث نبوی «الناس مسلطون علی اموالهم» و ماده ۳۰ قانون مدنی، استنباط قاعده تسلیط اشخاص بر مال خود حق هرگونه تصرف و دخل و بهره برداری و استفاده دارند. این با پیشرفت جوامع بشری و علم و تکنولوژی و شهرسازی و تعریض خیابانها و احداث سازه‌های عمرانی برای استفاده فضای سبز و پارکها و شهرسازی‌ها و ... معنای مالکیت که کامل این حق است که انسان می‌تواند داشته باشد. محدود می‌شود و مثل سابق نمی‌تواند، از آن حتی عینی مصداق خود که همان مالکیت به معنای اخص است، استفاده کند و تمام دولتها برای رفاه مردم و جامعه بهتر و همچنین با افزایش جمعیت و بالا رفتن نیازهای عمومی ضرورت وجود قواعد و مقررات مربوط به سلب مالکیت جهت کارهای شهرسازی و عمرانی و تأمین مسکن و همچنین برنامه‌ریزی در این امور بیشتر احساس می‌شود، چرا که برنامه‌ریزی در امر مسکن و شهرسازی پیچیده‌ترین گونه‌های برنامه‌ریزی در جوامع کنونی دنیا و به خصوص در جهان سوم است و همه این موارد باعث تغییر کاربری اراضی و ملک مالک یا مالکین می‌شود، و مالکیت مال را در ملک خود محدود می‌کند. در این خصوص برای محدود کردن هرچه بیشتر حق مالکیت افراد قانونی از جمله قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرح‌های دولتی و شهرداری‌ها مصوب ۱۳۶۷/۸/۲۹ و متن تلفیق شده قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها مصوب ۱۳۷۴/۳/۳۱ و اصلاحیه بعدی آن مصوب ۱۳۸۵/۸/۱ و آراء وحدت رویه در این خصوص و قانون نوسازی و عمران شهری مصوب ۱۳۴۷ و لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های عمومی دولت و قانون نحوه تقویم ابنیه املاک و اراضی مورد نیاز شهرداری‌ها مصوب ۱۳۸۰ به تصویب رسده، که با توجه به ارتباط موضوع با جنبه‌های مختلف حقوقی و

همچنین دخالت عوامل اجرایی در نحوه تفسیر و اعمال قوانین مورد اشاره، پرداختن به موضوع در قالب یک طرح جامع پژوهشی یک ضرورت جدی است. همچنین با توجه به موضوع پایان نامه در این تحقیق در خصوص مالکیت و حقوق مالکانه و تغییر کاربری اراضی کشاورزی و باغ‌ها و طرح تفصیلی املاک و طرح جامع بعنوان عامل‌های تحدید مالکیت بحث خواهد شد.