



دانشگاه آزاد اسلامی

واحد تهران مرکزی

دانشکده حقوق ، گروه حقوق خصوصی

پایان نامه برای دریافت درجه کارشناسی ارشد (M.A)

گرایش : خصوصی

عنوان :

تشریفات و اصول حاکم بر صدور سند مالکیت املاک

با توجه به آخرین تغییرات قانونی

استاد راهنما :

دکتر عباس کریمی

استاد مشاور :

دکتر گودرز افتخار جهرمی

نگارش :

مهدی نیک دوست

تابستان ۱۳۹۲

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

تقدیم به :

مادر و پدر عزیزم

سپاسگزاری :

از زحمات و کمک های اساتید محترم راهنما و مشاور که نهایت همکاری و راهنمایی را در نگارش
پایان نامه داشته و استاد عزیزم جناب دکتر عیسی امینی که در طول دوران تحصیلی مرا از لطف خود
بی بهره نساخت شاکر و سپاسگزارم.

بسمه تعالی

تعهد نامه اصالت پایان نامه کارشناسی ارشد

اینجانب مهدی نیک دوست دانشجوی کارشناسی ارشد رشته حقوق خصوصی با شماره دانشجویی ۸۹۰۹۳۳۹۶۶۰۰ اعلام می نمایم که کلیه مطالب مندرج در این پایان نامه با عنوان : تشریفات و اصول حاکم بر صدور سند مالکیت املاک با توجه به آخرین تغییرات قانونی حاصل کار پژوهشی خود بوده و چنانچه دستاوردهای پژوهشی دیگران را مورد استفاده قرار داده باشم ، طبق ضوابط و رویه های جاری ، آن را ارجاع داده و در فهرست منابع و مآخذ ذکر نموده ام . علاوه بر آن تأکید می نماید که این پایان نامه قبلاً برای احراز هیچ مدرک هم سطح ، پایین تر یا بالاتر ارائه نشده و چنانچه در هر زمان خلاف آن ثابت شود ، بدین وسیله متعهد می شوم ، در صورت ابطال مدرک تحصیلی ام توسط دانشگاه ، بدون کوچکترین اعتراض آن را بپذیرم .

تاریخ و امضاء

بسمه تعالی

در تاریخ ۱۳۹۲/۰۳/۲۱

دانشجوی کارشناسی ارشد آقای / خانم مهدی نیک دوست از پایان نامه
خود دفاع نموده و با نمره ۱۷ به حروف هفده و با درجه عالی مورد
تصویب قرار گرفت .

امضاء استاد راهنما

بسمه تعالی

دانشگاه آزاد اسلامی واحد تهران مرکزی

ق.ت.ت قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان های فاقد سند رسمی

ا.ا.ق.ت آئین نامه اجرایی قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان های فاقد سند رسمی

ق.ث قانون ثبت

ق.م قانون مدنی

فهرست مطالب

عنوان	صفحه
مقدمه.....	۱
۱ - تعریف موضوع.....	۱
۲ - توجیه و ضرورت تحقیق.....	۲
۳ - اعلان و توجیه پلان.....	۲
بخش اول : تشریفات حاکم بر صدور سند مالکیت املاک.....	۴
فصل اول : املاک مشمول درخواست ثبت.....	۴
مبحث اول : متقاضیان درخواست ثبت.....	۴
بند اول : متقاضی ثبت.....	۴
الف (شخص حقیقی.....	۵
ب (شخص حقوقی.....	۶
بند دوم : درخواست ثبت.....	۷
الف (ماهیت درخواست ثبت.....	۸
ب (آثار درخواست ثبت.....	۱۰
بند سوم : مستندات درخواست ثبت.....	۱۰
الف (مستندات هویت.....	۱۱
ب (مستندات مالکیت.....	۱۱
- نقشه ملک.....	۱۱
- نقشه کاداستر.....	۱۲
- اجرای کاداستر.....	۱۳
- مزیت کاداستر.....	۱۴
بند چهارم : شرایط عمومی درخواست ثبت.....	۱۵
الف (وجود اعیانی.....	۱۶
ب (داشتن سابقه ثبتی.....	۱۶
ج (قانونی بودن منشاء تصرف.....	۱۷

مبحث دوّم : قلمرو قانون.....	۱۸
بند اوّل : املاک مشمول.....	۱۸
الف (تعیین تکلیف املاکی که مالکین عرصه و اعیان از یکدیگر جدا بوده و.....	۱۸
۱) مصادیق اجرایی.....	۱۸
۲) وضعیت خاص آپارتمان.....	۱۹
ب) تعیین تکلیف نسبت به اعیان احداث شده در اراضی مؤسسات عمومی غیر دولتی و شهرداری.....	۲۰
پ) تعیین تکلیف نسبت به اعیان احداث شده در اراضی موقوفه.....	۲۵
ث) تعیین تکلیف در موارد انتقال به نحو مشاع و تصرف به صورت مفروز (املاک مشاع).....	۲۹
ج) تعیین تکلیف نسبت به املاکی که قسمتی از آن سابقه ثبت نداشته باشد.....	۳۰
د) تعیین تکلیف نسبت به اراضی کشاورزی و نسق های زراعی و باغات.....	۳۱
۱) تعاریف.....	۳۱
۲) شرایط اختصاصی.....	۳۳
۳) رسیدگی هیأت.....	۳۵
بند دوّم : املاک غیر مشمول.....	۳۶
الف (اراضی دولتی.....	۳۶
۱) اموال اختصاصی دولت.....	۳۶
۲) اموال عمومی دولت.....	۳۷
ب) اراضی عمومی.....	۳۷
ج) اراضی ملی.....	۳۸
د) اراضی منابع طبیعی.....	۳۹
م) اراضی موات.....	۴۰
فصل دوّم : مراجع رسیدگی درخواست ثبت.....	۴۲
مبحث اوّل : مرجع قضایی.....	۴۲
الف (امکان تنظیم سند رسمی از طرف مالک.....	۴۲
ب) امکان تنظیم سند رسمی از طرف ورثه مالک.....	۴۲
مبحث دوّم : هیأت حل اختلاف.....	۴۳
بند اوّل : ترکیب هیأت حل اختلاف.....	۴۴
بند دوّم : جایگاه هیأت حل اختلاف در ساختار قضایی ایران.....	۴۴

- بند سوّم : تأثیر هیأت حل اختلاف در ساختار قضایی ایران..... ۴۶
- بند چهارم : صلاحیت عام هیأت..... ۴۷
- بند پنجم : صلاحیت محلی هیأت..... ۴۸
- بند ششم : تشریفات و آئین رسیدگی هیأت..... ۴۸
- الف (رسیدگی شکلی..... ۴۸
- ب (رسیدگی ماهوی..... ۵۲
- بند هفتم : آرای هیأت..... ۵۳
- بند هشتم : اجرای رأی هیأت..... ۵۴
- الف (کل ملک متقاضی مسبوق به سابقه ثبت باشد..... ۵۴
- ب (قسمتی از ملک متقاضی مسبوق به سابقه ثبت باشد..... ۵۵
- بند نهم : اصلاح رأی هیأت..... ۵۵
- بند دهم : اعتراض به رأی هیأت..... ۵۶
- الف (اعتراض قبل از صدور رأی..... ۵۶
- ب (اعتراض پس از صدور رأی..... ۵۶
- بخش دوّم : اصول حاکم بر صدور سند مالکیت املاک..... ۵۸
- فصل اوّل : اصول اثباتی..... ۵۸
- مبحث اوّل : احراز تصرّف مالکانه..... ۵۸
- بند اوّل : مفهوم و ماهیت تصرف..... ۵۸
- الف (مفهوم تصرف..... ۵۸
- ب (ماهیت تصرف..... ۵۸
- بند دوّم : عناصر تصرف..... ۶۰
- الف (استیلاء و وضع ید (عنصر مادی)..... ۶۰
- ب (قصد و اراده (عنصر معنوی)..... ۶۱
- بند سوّم : شرایط تصرف..... ۶۱
- الف (مالکانه بودن تصرف..... ۶۱
- ب (مشروع بودن تصرف..... ۶۲
- ج (واقعی بودن تصرف..... ۶۳
- د (روشن بودن تصرف..... ۶۳

۶۴.....	م (بی اختلاف بودن تصرف.....
۶۴.....	۱ (تعارض در تصرف.....
۶۶.....	۲ (تراحم در تصرف.....
۶۷.....	مبحث دوّم : کارشناسی.....
۶۷.....	بند اوّل : شرایط کارشناس.....
۶۸.....	بند دوّم : نحوه انتخاب کارشناس.....
۶۹.....	بند سوّم : تکالیف کارشناس.....
۷۰.....	بند چهارم : ارزش و اعتبار نظریه کارشناسی.....
۷۰.....	بند پنجم : اعتراض.....
۷۰.....	۱ (اعتراض به انتخاب کارشناس.....
۷۰.....	۲ (اعتراض به نظریه کارشناس.....
۷۱.....	فصل دوّم : اصول ماهیتی.....
۷۱.....	مبحث اوّل : حقوق مرتبط با صدور سند مالکیت.....
۷۱.....	بند اوّل : حد نصاب اراضی کشاورزی.....
۷۴.....	بند دوّم : حقوق مربوط به ارتفاع.....
۷۴.....	الف (خصوصیات ارتفاع.....
۷۵.....	ب (ایجاد حق ارتفاع.....
۷۶.....	ج (حدود تصرف صاحب حق و مالک.....
۷۶.....	د (ارتفاع معلق.....
۷۷.....	م (حق ارتفاع در حقوق ثبت املاک.....
۷۸.....	ه (عدم ثبت حقوق ارتفاعی.....
۷۹.....	بند سوّم : حقوق مربوط به حریم املاک.....
۸۰.....	الف (ماهیت حریم.....
۸۰.....	ب (حق حریم در ثبت املاک.....
۸۲.....	بند چهارم : حقوق دیوارها و احکام مرتبط با آن.....
۸۲.....	الف (دیوار اشتراکی.....
۸۳.....	- تصرف در دیوار مشترک.....
۸۴.....	ب (دیوار اختصاصی.....

۸۶.....	بند پنجم : انجام عملیات تحدید حدود.....
۸۸.....	بند ششم : قائم مقامی.....
۹۰.....	بند هفتم : حقوق مالی.....
۹۲.....	مبحث دوّم : صدور سند مالکیت.....
۹۲.....	الف) زمان صدور سند مالکیت.....
۹۲.....	ب) اعتراض بعد از صدور سند مالکیت.....
۹۴.....	۱) مفهوم متضرر.....
۹۴.....	۲) قلمروی اجرای حکم.....
۹۶.....	نتیجه و پیشنهاد.....
۹۹.....	فهرست منابع.....

۱- تعریف موضوع

مهمترین تکلیف قانونی سازمان ثبت اسناد و املاک کشور از بدو تأسیس تاکنون تثبیت مالکیت اشخاص از طریق صدور اسناد مالکیت می باشد که قوانین مصوب صدور اسناد مالکیت به علت تحولات سیاسی و اجتماعی در گذر زمان دستخوش تغییرات شده اند. شاید تصویب مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی و تعیین یک مهلت خاص برای اجرای آن در راستای تحولات همان زمان بوده است. وقتی در تاریخ ۸۳/۹/۲۳ زمان تقاضای ثبت نام اشخاص جهت ثبت املاک مورد تصرف به اتمام رسید، بیش از ۸ سال سپری شد و با اینکه مقنن مهلت مناسبی به دارندگان املاک فاقد سند مالکیت ارائه کرد ولی به دلیل اهمال یا موانع قانونی و ... اشخاص متعددی نتوانستند درخواست ثبت نمایند و یا آنهایی که درخواست ثبت نمودند به علت داشتن موانع حقوقی و یا عدم پیگیری عملیات ثبتی از طرف متقاضیان ثبت نهایتاً منجر به صدور قرار بایگانی یا قرار مختومه شدن پرونده گردید تا این که مجلس شورای اسلامی در تاریخ ۹۰/۷/۲۰ قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان های فاقد سند رسمی در ۱۸ ماده و ۱۹ تبصره تصویب کرد و آئین نامه اجرایی آن هم در ۲۱ ماده و ۱۵ تبصره تدوین گردید آنچه در تصویب قانون فوق ملموس می باشد تأثیر دخالت اراده دولت در تدوین آن و عدم استفاده از تجربیات علمای حقوق ثبت و شتاب زدگی در تصویب آن می باشد، تحقیق پیش رو بر مبنای قانون مارالذکر و آئین نامه اجرایی آن استوار گردیده و به دلیل این که مقررات مذکور به نوعی از مقررات مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ مصوب ۷۰ اصلاحی الهام گرفته شده است، ناچار شدیم برای حل برخی از ابهامات از وحدت ملاک قانون سابق استفاده کنیم. بنابراین هر جا صحبت از قانون جدید کردیم منظور قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان های فاقد سند رسمی مصوب ۹۰ و چنانچه لفظ قانون قدیم را به کار بردیم غرض مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی مصوب ۷۰ است.

۲- توجیه و ضرورت تحقیق

ضرورت پژوهش در این موضوع را می توان به طور اختصار به دلایل ذیل توجیه کرد. اولاً؛ قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان های فاقد سند رسمی یک قانون نو بوده و تاکنون تحقیقی در مورد آن انجام نشده است. با توجه به نقش و تأثیر مقررات حقوق ثبت در حقوق

کنونی و پرونده های متعدد قضایی متشکله در دستگاه قضایی ، لزوم آشنایی با این مقررات برای دانش آموختگان حقوق مفید می باشد .

ثانیاً ؛ تعیین تکلیف دارندگان اسناد عادی مالکیت و حل مشکل تثبیت مالکیت اشخاص و اجرای کامل طرح کاداستر که در این پژوهش تبیین شده می تواند بستری در جهت جلوگیری از پدیده زمین خواری و کلاهبرداری و صدور اسناد مالکیت معارض را فراهم نماید .

ثالثاً ؛ صدور اسناد مالکیت علاوه بر جنبه حقوقی از لحاظ اقتصادی هم از جهت وصول حقوق دولتی در زمان صدور و انتقال حائز اهمیت بوده ، مضافاً هر اندازه اسناد مالکیت صادره از استحکام و ضریب اطمینان برخوردار باشند از جهت حقوق خصوصی نظم دهنده روابط اجتماعی اشخاص می باشند .

۳- اعلان و توجیه پلان

با توجه به موضوع تحقیق در زمان نگارش ناچار شدیم در بخش مربوط به تشریفات برخی اصول را ذکر کنیم و در بخش اصول هم برخی از تشریفات را بیان نمائیم به دلیل این که در حقوق ثبت بین تشریفات و اصول یک نوع پیوستگی وجود دارد ، یعنی ما نمی توانیم تشریفات را رعایت کنیم ولی اصول را زیر پا بگذاریم یا اصول را رعایت نمائیم ولی تشریفات را رها کنیم . بخش اول ، در بیان تشریفات حاکم بر صدور سند مالکیت است .

فصل اول را به املاک مشمول درخواست ثبت اختصاص داده و ابتدا در مبحث اول، مباحثی همچون متقاضی ثبت، درخواست ثبت ، ماهیت درخواست ثبت ، آثار درخواست ثبت ، مستندات درخواست ثبت ، شرایط عمومی درخواست ثبت و در مبحث دوم قلمرو شمول و عدم شمول قانون در دو بند به تفکیک تشریح کردیم .

فصل دوم را به بررسی مراجع رسیدگی به درخواست اختصاص دادیم در مبحث اول مرجع قضایی به علت موارد محدود صلاحیت آن به اختصار و در مبحث دوم هیأت حل اختلاف را به دلیل گستردگی صلاحیت آن به تفصیل در ده بند تبیین نمودیم .

بخش دوم راجع به اصول حاکم بر صدور سند مالکیت است ، فصل اول در ارتباط با اصول اثباتی مباحث آن شامل احراز تصرف مالکانه ، مفهوم و ماهیت تصرف ، عناصر تصرف و شرایط تصرف ، تعارض در تصرف ، تزامم در تصرف ، کارشناسی ، می باشد و در فصل دوم در تشریح اصول ماهیتی مباحثی مانند حد نصاب اراضی کشاورزی ، حقوق مربوط ارتفاق ، حقوق مربوط به حریم ،

حقوق دیوارها ، عملیات تحدید حدود ، قائم مقامی ، حقوق مالی و ختم عملیات مقدماتی ثبت
رامطرح کردیم .

بخش اول : تشریفات حاکم بر صدور سند مالکیت املاک

فصل اول : املاک مشمول درخواست ثبت

هر قانونی که تصویب می گردد به فراخور تصویب آن دارای یک قلمرو یا دایره شمول می باشد ، قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان های فاقد سند رسمی از این قاعده مستثنی نبوده و دارای یک قلمروی اجرایی می باشد و هر نوع ملک یا املاکی مشمول آن نمی شود ، قبل از این که بخواهیم موارد مشمول درخواست ثبت را به تفکیک بیان کنیم باید ابتدا درخواست ثبت را شناسایی کنیم .

مبحث اول : متقاضیان درخواست ثبت

همان طور که برای اقامه دعوی نیاز به تقدیم شکایت یا دادخواست است ، جهت ثبت ملک خود نیاز به درخواست ثبت داریم . در گذشته درخواست ثبت به شکل فرم چاپی خاص بود که دارای شماره سریال بوده که متقاضی با تکمیل آن اقدام به درخواست ثبت می نمود ولی با گسترش تکنولوژی و ورود رایانه و اینترنت به سیستم اداری و قضایی کشور بسیاری از شیوه های سنتی حذف و جای آن را شیوه های مدرن گرفت . نمونه بارز آن حذف درخواست دستی در قانون جدید و تقدیم درخواست الکترونیکی به جای آن می باشد ، در همین ارتباط اینکه چه شخص یا اشخاصی صلاحیت درخواست ثبت را دارند نمایان می گردد ، بنابراین شایسته است قبل از ورود به درخواست ثبت ، اشخاص دارای صلاحیت جهت تقدیم درخواست ثبت را مشخص نمائیم .

بند اول : متقاضی ثبت

حقوق مدنی که حقوق ثبت نیز شاخه ای از آن محسوب می شود ، حقوق حاکم بر روابط اشخاص صرف نظر از عنوان خاص آنهاست و به منظور تنظیم این روابط ، باید حقوق شخصی یا همان امتیازاتی که توسط قانون برای اشخاص مورد شناسایی قرار گرفته است ، دسته بندی شوند . این مهم ، به گونه ای اجتناب ناپذیر با شناخت « شخص » ملازمه دارد . زیرا آن که واجد امتیازات قانونی می شود ، شخص است و محدودیت های قانونی نیز بر او مترتب خواهد شد . پس ، چون شخص دارای حق و تکلیف می شود ، شناخت و تعریف دقیق از آن ضرورت دارد . می خواهیم بدانیم ؛ با توجه به تصویب قانون جدید چه اشخاص حق تقاضای ثبت املاک خود را دارند و چه اشخاصی فاقد این حق می باشند ، مثلاً یک شخص بیگانه یا کسی که قانوناً رشید

محسوب نمی‌گردد، آیا می‌توانند برابر قانون جدید تقاضای صدور سند مالکیت نمایند. بنابراین لازم است، برابر مقررات حقوق مدنی شخص را تعریف نموده و انواع آن را دانسته تا حقوق مترتب بر آن را شناسایی نماییم.

در تعریف شخص گفته‌اند: «کسی که موضوع حق قرار گیرد، مانند انسان و شرکت تجاری و انجمن‌های خیریه و دولت»^۱ بنابراین شخص متقاضی صدور سند مالکیت می‌تواند شخص حقیقی باشد یا شخص حقوقی.

الف - شخص حقیقی: که شخص طبیعی هم نامیده می‌شود به شخص انسان گفته می‌شود و آنچه از ماده ۴ ا.ا.ق.ت.ت استنباط می‌شود، این است که شخص حقیقی متقاضی صدور سند مالکیت از طریق مراجعه به درگاه الکترونیکی سازمان ثبت اسناد و املاک و تکمیل فرم تقاضانامه الکترونیکی اقدام به ثبت نام نماید. اما در قانون جدید در خصوص اهلیت قانونی تقاضاکننده ثبت مقرر قانونی نیامده است، برای همین لازم است به قانون ثبت که در حکم قانون مادر (اساسی) می‌باشد، مراجعه کنیم. ماده ۳۲ ق.ت. اشاره دارد، «... در مورد املاک محجورین تقاضای ثبت بر عهده ولی یا قیم آنهاست.» از مفهوم مخالف این قانون می‌شود، استنباط کرد که محجورین حق تقاضای ثبت ملک ندارند و مطابق قانون، اشخاص مجنون و سفیه، صغیر و ورشکسته محجور تلقی شده و برابر ماده ۱۲۰۷ ق.م. از تصرف در اموال و حقوق مالی خود من جمله تقاضای ثبت ملک ممنوع هستند و به جای آنها حسب مورد قیم یا ولی یا مدیر تصفیه اقدام می‌نمایند در حال حاضر مستند قانونی رشید بودن شخص برای انجام تصرفات مالی در ادارات و محاکم همان ماده واحده قانون راجع به رشد متعاملین مصوب ۱۳۱۳/۶/۱۳ می‌باشد که بیان دارد:

«از تاریخ اجرای این قانون، در مورد کلیه معاملات و عقود و ایقاعات به استثناء نکاح و طلاق محاکم عدلیه و ادارات دولتی و دفاتر اسناد رسمی باید کسانی را که به سن ۱۸ سال شمسی تمام نرسیده‌اند، اعم از ذکور و اناث غیر رشید بشناسند، مگر آن که رشد آنها قبل از اقدام به انجام معامله یا عقد یا ایقاع به طرفیت مدعی العموم در محاکم ثابت شده باشد. اشخاصی که به سن ۱۸ سال شمسی تمام رسیده‌اند، در محاکم عدلیه و ادارات دولتی و دفاتر اسناد رسمی رشید محسوب می‌شوند، مگر این که عدم رشد آنها به طرفیت مدعی العموم در محاکم ثابت گردد.

مناط تشخیص سن اشخاص اوراق هویت آنهاست، مگر آن که خلاف آن ثابت شود.»

^۱ - جعفری لنگرودی، دکتر محمد جعفر، ترمینولوژی حقوق، نشر گنج دانش، چاپ بیستم، تهران، ۱۳۸۷، صفحه ۳۷۸.

نکته مهمی که در مورد ولی قهری در مقایسه با قیم و مدیر تصفیه می توان اشاره کرد . قلمرو عام ولی قهری در امور مالی مولی علیه می باشد ، که حتی پس از صدور سند مالکیت به نام مولی علیه این اختیار را دارد ، که به ولایت از مولی علیه مال غیرمنقول را منتقل نماید . در حالی که قیم یا مدیر تصفیه دارای چنین صلاحیت عامی نمی باشند و اقدامات آنان راجع به اموال غیرمنقول منوط است به اذن دادستان یا اداره تصفیه و امور ورشکستگی .

ب - شخص حقوقی: « شخص حقوقی هنگامی پدید می آید که دسته ای از افراد که دارای منافع و فعالیت مشترک هستند یا پاره ای از اموال که به اهداف خاصی اختصاص داده شده اند ، در کنار هم قرار بگیرند و قانون آنها را طرف حق و تکلیف بشناسد و برای آنها شخصیت مستقلی قائل گردد ، مانند دولت ، شهرداری ، دانشگاه تهران ، شرکت های تجاری ، انجمن ها و موقوفات .^۱»

مطابق ماده ۵۸۸ قانون تجارت « شخص حقوقی می تواند دارای کلیه حقوق و تکالیفی شود ، که قانون برای افراد قائل است ، مگر حقوق و وظایفی که بالطبع فقط انسان ممکن است دارای آن باشد مانند حقوق و وظایف ابوت ، نبوت و امثال ذلک . » و برابر ماده ۵۸۹ همان قانون « تصمیمات شخص حقوقی به وسیله مقاماتی که به موجب قانون یا اساسنامه صلاحیت اتخاذ تصمیم دارند ، گرفته می شود . » به طور کلی شخص حقوقی شامل شخص حقوقی حقوق عمومی و شخص حقوقی حقوق خصوصی می باشد و موضوع شخص حقوقی حقوق عمومی، مربوط به حقوق عمومی بوده مثل دولت، شهرداری، مجلس، و ... و مطابق ماده ۵۸۷ آن قانون « مؤسسات و تشکیلات دولتی و بلدی به محض ایجاد و بدون احتیاج به ثبت دارای شخصیت حقوقی می شوند . »

اما موضوع حقوق شخص حقوق خصوصی مربوط به حقوق خصوصی و روابط خصوصی افراد است و شامل شرکت های تجاری و مؤسسات غیرتجاری می گردد ، بنابراین با توجه به ماده ۲ ق.ت.ت که اراضی دولتی ، عمومی ، ملی ، منابع طبیعی و موات را از شمول این قانون مستثنی اعلام کرده کمک گرفت و متقاضی ثبت در این قانون را به طور کلی به دو دسته تقسیم نمود .

اول - اشخاص حقیقی که درخواست ثبت توسط خود آنها یا نماینده قانونی آنها صورت می گیرد .
دوم - اشخاص حقوقی که در این مورد باید قایل به تفکیک شویم ؛ در مورد اشخاص حقوقی حقوق عمومی مانند دولت ، شهرداری و ... به دلیل منع قانونی امکان درخواست ثبت از طریق این قانون میسر نمی باشد ، ولی در مورد اشخاص حقوقی حقوق خصوصی که شامل شرکت های

^۱ - صفایی ، دکتر سید حسین ، قاسم زاده ، دکتر سید مرتضی ، حقوق مدنی (اشخاص و مجبورین) ، چاپ چهارم ، تهران ، ۱۳۷۸ ، صفحه ۱۲۵ .

تجاری و مؤسسات غیرتجاری می باشد ، درخواست حسب مورد توسط مدیر شرکت یا رئیس مؤسسه انجام می گیرد و در مورد اراضی وقفی هر چند اداره اوقاف یک ارگان دولتی می باشد ولی با توجه به این که وقف خود دارای یک شخصیت حقوقی می باشد ، به نظر می رسد امکان ثبت نام آن از طریق این قانون امکان پذیر بوده و در هر دو حالت آن (عام و خاص) درخواست توسط متولی آنها صورت می گیرد و «عنوان درخواست کننده ثبت موقوفه « متصدی » یا « مدعی تولیت » قید می شود ، نه « متولی موقوفه » زیرا اداره ثبت مرجع تشخیص متولی نیست و ثبت ملک به عنوان موقوفه هم مثبت تولیت متقاضی ثبت نمی باشد .^۱»

البته در وقف خاص هر یک از موقوف علیهم هم امکان تقاضای ثبت برای آنها وجود دارد و در وقف عام چنانچه متولی به تکلیف خود عمل ننماید و همچنین در جائی که موقوفه فاقد متولی می باشد ، اداره اوقاف اقدام به درخواست ثبت خواهد نمود .

بند دوم : درخواست ثبت

درخواست کننده ثبت یا متقاضی ثبت یا مستدعی ثبت همگی دارای یک معنا می باشند و آن شخصی است اعم از حقیقی یا حقوقی که تقاضای ثبت ملکی را می نماید و مطابق موازین حقوق ثبت ۲ نوع درخواست ثبت وجود دارد ، نوع اول ؛ مربوط به املاکی است که فاقد سابقه ثبت می باشد ، که در واقع تحت عنوان املاک مجهول المالك قرار دارد، در این حالت شخص می بایست تقاضای خود را در قالب اظهارنامه ثبتی به واحد ثبتی تقدیم نماید ، که مشمول مقررات ثبت عمومی بوده و این شیوه هم در ماده ۱۴۷ اصلاحی سابق و هم در قانون جدید با اندکی تغییرات مجری می باشد .

نوع دوم ؛ مربوط به املاکی است ، که دارای سابقه ثبت است و متقاضی تحت عنوان متصرف به عنوان مالکیت متقاضی درخواست ثبت می باشد . در این حالت دیگر بحث اظهارنامه ثبت وجود ندارد و درخواست متقاضی ممکن است از طریق فرم تقاضانامه که به صورت چاپی بوده و در قانون ماده ۱۴۷ اصلاحی سابق اجرا شده یا به صورت درخواست الکترونیکی که اکنون از طریق سایت سازمان ثبت انجام می گیرد .

^۱ - شهری ، غلامرضا ، حقوق ثبت اسناد و املاک ، انتشارات جهاد دانشگاهی ، چاپ سیزدهم ، تهران ، ۱۳۸۳ ، صفحه ۵۲ .

الف - ماهیت درخواست ثبت

« برای این که حقی در روابط اجتماعی به وجود آید ، قانون بایستی حادثه ای را که سبب آن قرار می گیرد معین کند . حوادثی را که قانونگذار برای تعیین شرایط ایجاد و تغییر و از بین رفتن حق در نظر گرفته است « وقایع حقوقی » به معنای عام می نامند . به بیان دیگر ، هر پدیده اجتماعی که اثر حقوقی داشته باشد ، در شمار وقایع حقوقی است ^۱ . » که شامل دو دسته مهم می باشند :

« ۱ - اعمال حقوقی : اعلام اراده ای است که به منظور ایجاد اثر حقوقی خاص انجام می شود و قانون نیز اثر دلخواه را بر آن بار می کند . به بیان دیگر ، عمل حقوقی بخشی از اعمال ارادی است ، که اثر آنها با آنچه که فاعل می خواسته منطبق است : مانند عقود و ایقاعات .

۲- وقایع حقوقی : رویدادهایی است که آثار حقوقی آن نتیجه اراده شخص نیست و به حکم قانون به وجود می آید ، اعم از این که واقعه ارادی باشد ، مانند غضب و اتلاف مال غیر یا طبیعی ، مثل مرگ و تولد شخص ^۲ . »

بنابراین برای دانستن ماهیت حقوقی هر پدیده حقوقی می بایست اول بدانیم که آن پدیده در قالب اعمال حقوقی می باشد یا وقایع حقوقی تا بتوانیم پس از مشخص کردن آن مصادیقی را که دارای آن ماهیت می باشد بیان نمائیم . مطابق ماده ۳۲ ق.ت « تقاضای ثبت نسبت به املاک دولت به عهده مالیه محل و نسبت به املاک و مؤسسات بلدی و خیریه بر عهده رئیس مؤسسه و نسبت به املاک شرکت ها به عهده مدیر شرکت و در مورد املاک محجورین به عهده ولی یا قیم آنهاست . » و با توجه به نقش اراده شخص در ایجاد آن ، محرز و مسلم می باشد ، که درخواست ثبت یک عمل حقوقی است و بی تردید عقد نمی باشد ، زیرا عقد صرف نظر از تعاریف قانون مدنی ، « همکاری متقابل دو یا چند شخص در ایجاد ماهیت حقوقی می باشد که اثر این ماهیت حقوقی ممکن است انتقال مالی از یک طرف به طرف دیگر در برابر عوض ، مانند انتقال مبیع از بایع به خریدار در برابر ثمن معلوم در عقد بیع یا بلاعوض مانند انتقال رایگان مالی از مصالح به متصالح در عقد صلح بلاعوض باشد و یا اثر آن پیدایش تعهدی در ذمه هر یک از طرف ها در برابر طرف دیگر ، مانند تعهد اجیر به انجام عملی در برابر مستأجر و تعهد مستأجر به پرداخت اجرت و یا تغییر تعهد مانند

^۱ - کاتوزیان ، دکتر ناصر ، قواعد عمومی قراردادها ، جلد یک ، نشر شرکت انتشار با همکاری بهمن برنا ، چاپ هشتم ، تهران ، ۱۳۸۸ ، صفحه ۱ .

^۲ - کاتوزیان ، دکتر ناصر ، دوره مقدماتی حقوق مدنی - اعمال حقوقی (قرارداد - ایقاع) ، شرکت انتشار با همکاری بهمن برنا ، چاپ هفتم ، تهران ، ۱۳۷۹ ، صفحه ۶ .