مستندات قانونی دعوای الزام به تنظیم سند اعیانی

ماده ۵۰۴ قانون مدنی

هر گاه مستأجر به موجب عقد اجاره، مجاز در بنا یا غرس بوده، موجر نمی تواند، مستاجر را به خراب کردن یا کندن آن اجبار کند و بعد از انقضای مدت، اگر بنا یا درخت در تصرف مستأجر باقی بماند، موجر حق مطالبه اجرت المثل زمین را خواهد داشت و اگر در تصرف موجر باشد، مستأجر حق مطالبه اجرت المثل بنا یا  درخت را خواهد داشت.

ماده ۳۹ قانون مدنی

هر بنا و درخت که در روی زمین است و هم چنین هر بنا و حفری که در زیر زمین است، ملک مالک آن زمین محسوب میشود. مگر این که خلاف آن ثابت شود.

ماده ۱ قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان های فاقد سند رسمی

به منظور صدور اسناد مالکیت ساختمان های احداث شده بر روی اراضی با سابقه ثبتی که منشا تصرفات متصرفان نیز قانونی است و هم چنین صدور اسناد مالکیت برای اراضی کشاورزی و نسق های زراعی و باغاتی که شرایط فوق را دارند، لکن به علت وجود حداقل یکی از موارد زیر، صدور سند مالکیت مفروزی از طریق قوانین جاری برای آنها میسر نمی باشد. در هر حوزه ثبتی هیأت یا هیأت های حل اختلاف که در این قانون، هیأت نامیده می شود، با حضور یک قاضی به انتخاب رییس قوه قضاییه، رییس اداره ثبت یا قائم مقام وی و حسب مورد، رییس اداره راه و شهرسازی با رییس اداره جهاد کشاورزی با قائم مقام آنان تشکیل می شود. هیأت مذکور با بررسی مدارک و دلایل ارائه شده و در صورت لزوم، انجام تحقیقات لازم و جلب نظر کارشناسی مبادرت به صدور رأی می کند

الف- فوت مالک رسمی و حداقل یک نفر از ورثه وی.

ب- عدم دسترسی به مالک رسمی و در صورت فوت وی، عدم دسترسی به حداقل یک نفر از ورثه وی.

پ- مفقود الاثر بودن مالک رسمی و حداقل یک نفر از ورثه وی.

ت- عدم دسترسی به مالکان مشاعی در مواردی که مالکیت متقاضی، مشاعی و تصرفات وی در ملک، مفروز است.

ماده ۴۷ قانون اجرای احکام مدنی

هرگاه محکوم به انجام عمل معینی باشد و محكوم عليه از انجام آن امتناع ورزد و انجام عمل، توسط شخص دیگری ممکن باشد، محکوم له می تواند، تحت نظر دادورز (مأمور اجرا) آن عمل را به وسیله دیگری انجام دهد و هزینه آن را مطالبه کند و یا بدون انجام عمل، هزینه لازم را به وسیله قسمت اجرا از محكوم عليه مطالبه کند. در هر یک از موارد مذکور، دادگاه با تحقیقات لازم و در صورت ضرورت با جلب نظر کارشناس میزان هزینه و معین می کند. وصول هزینه مذکور و حق الزحمه کارشناس از محكوم عليه به ترتیبی است که برای وصول محکوم به نقدی مقرر است.

تبصره – در صورتی که انجام عمل، توسط شخص دیگری ممکن نباشد، مطابق ماده ۷۲۹ آیین دادرسی مدنی، انجام خواهد شد.

ماده ۱۰۴ مکرر آیین نامه قانون ثبت اسناد و املاک الحاقی مصوب ۱۳۲۴

 چنان چه پس از ثبت ملک در دفتر املاک، مالک آن به موجب سند رسمی قراردادی منعقد نماید که بالنتيجه اعیان احداثی در آن ملک به ملکیت طرف قرارداد که مجاز در احداث اعیانی بوده، مستقر شود، خلاصه سند قرارداد او را باید در ستون انتقالات سند مالکیت و ذیل ثبت ملک، قید کرد و مالک اعیانی پس از انجام عمل می تواند، 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 می کند و در وقت مقرر، صورت مجلس معاینه را تنظیم که هرگاه اختلافی نباشد، با دریافت حق الثبت انتقال سند مالکیت اعیانی را صادر خواهد کرد 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 می شود.

بند ۳۲۹ مجموعه بخش نامه های ثبتی (حق احداث اعیانی برای غیر)

چنان چه برای ملکی به عنوان 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، رأسا اقدام به احداث اعیانی کند، درخواست ثبت مجدد لازم ندارد، درخواست ثبت منتقل اليه نیز که قائم مقام قانونی ثبت، نسبت به اعیانی مستحدثه است، مجوزی نخواهد داشت. در این صورت پس از احداث اعیانی از طرف منتقل اليه در موقع تحدید حدود ملک، حدود اعیانی صاحب نیز تحديد خواهد شد و چنان چه احداث اعیان بعد از تحدید و یا حتی بعد از ثبت عرصه، به نام متقاضی باشد یا احیاناً در موقع تحدید حدود، اعیان، تحدید نشده باشد، طبق ماده ۱۰۴ مکرر آیین نامه ی ثبت عمل می شود. منتهی در صورت عدم صدور سند مالکیت عرصه، صدور سند مالکیت اعيان موکول، با تمام تشریفات قانونی و انقضای مواعد اعتراض، نسبت به اصل ملک مورد تقاضای ثبت و اعم اعتراض، نسبت به اصل ملک و حدود، خواهد بود. به این ترتیب پس از اتمام تشریفات مزبور، صدور سند مالکیت اعيان حتی قبل از صدور سند مالکیت عرصه، بلا اشکال است.

رأی شماره ۶۵۵ کلاسه ۹۱۷۷۳۴ شعبه  ۳ دادگاه تجدید نظر استان تهران

مالکیت تجدید نظر نسبت به اعیانی ملک مورد نزاع به موجب حکم قطعی دادگاه، به رسمیت شناخته شده است. نامبرده باید به موجب مفاد حکم از اداره ثبت اسناد و املاک، تقاضای صدور سند، نسبت به اعیانی ملک بکند و اگر پس از صدور سند، نسبت به اعیانی، تعارضی با سند مالکیت تجدید نظر خوانده داشته باشد، دعوی قانونی مطرح کند.