

## عرصه و اعیان چیست ؟

اعیان شیئی مادی است که بر روی عرصه وجود دارد و ملحق و ملصق به آن است.

این خصلت باعث شده اسناد مالکیت زمین ها و باغات به صورت عرصه و اعیان صادر گردد ، چنانچه عرصه و اعیان متعلق به شخص واحد بوده معمولاً با قید عرصه و اعیان و یا به صورت زمین و در جاهایی که عرصه و اعیان مالکین مختلف داشته دو جلد سند مالکیت جداگانه یکی به عنوان عرصه و دیگری به عنوان اعیان صادر می‌شده که نمونه این نوع اسناد در اختیار مردم است.

## پلاک ثبتی عرصه و اعیان

لازم به ذکر است با وجود دوگانگی سند مالکیت اکثراً پلاک ثبتی واحدی برای آنها منظور می‌شده اما در بعضی مناطق با وجود واحد بودن زمین برای عرصه عددی و برای اعیان عددی دیگر به عنوان پلاک ثبتی منظور شده است یعنی زمین با مساحت و حدود یکسان مثلاً عرصه آن پلاک 25 فرعی از 130 اصلی و اعیان همان زمین پلاک 1379 فرعی از 130 اصلی است.

## تفکیک عرصه و اعیان

با پیشرفت و توسعه محدوده شهرها و قرار گرفتن محدوده قسمت های اعظم مزارع و باغات در بافت شهری و ایجاد و احداث ساختمان بر روی آنها و بالا رفتن ارزش و بهای زمین و بالاخص در دو دهه اخیر و رشد جمعیت و فوت مالکین و انتقال قهری به فرزندان و نوادگان صاحبان آنها و قصد تسلط هر شخص بر سهم خود ایجاب می نموده که محدوده ملکی خود را به نحوی محصور و محفوظ بدارد.

در نتیجه باغات و زمین‌ها را اشخاص با اختیار خود مفروز نموده و در محدوده مفروز محلی به فعالیت های زراعی پرداخته و یا احداث بنا می‌کردند.

با این کیفیت مالکین اعیان که قطعه ای مفروز در اختیار دارند سهام آنها از نظر قانون مشاع است و اصطلاحاً به مفروز محلی موسوم شده است.

ادارات دولتی با رعایت مقررات و قوانین و لزوم اخذ تعهد از مالک در موقع احداث ساختمان و یا گرفتن امتیازات اشتراک آب، تلفن، برق و سایر خدمات، با توجه قانونمند شدن ضوابط بر ساختار شهری از دارندگان این نوع اسناد سند مالکیت شش دانگ عرصه و اعیان مطالبه نموده و این افراد با مشکل داشتن سند مالکیت عرصه و مشاع بودن ملک خود روبرو هستند

## چگونگی صدور سند مالکیت عرصه

برای صدور سند مالکیت عرصه متصرف باید آن را از مالک عرصه با انتقال رسمی خریداری نماید:

### مورد اول)

هرگاه سند مالکیت اعیان متصرف، شش دانگ و سند مالکیت عرصه خریداری از مالک هم به صورت شش دانگ باشد در این حالت خاص متصرف مالک شش دانگ عرصه و اعیان شده و اقدامی دیگر لازم نیست.

### مورد دوم)

اگر متصرف مالک شش دانگ اعیانی بوده و سند مالکیت آن را در اختیار دارد یعنی فقط نسبت به اعیان ملک مفروز شده ولی عرصه محدوده وسیعی است و سند مالکیت آن به نام شخص دیگری است در این حالت مالک شش دانگ اعیانی باید به همان مقدار عرصه آن را از مالک به طور مشاع با سند رسمی خریداری نماید و با استناد به سند خریداری عرصه مشاع صدور سند مالکیت شش دانگ عرصه مورد تصرف خود را مستند به انتقال رسمی مذکور و سند مالکیت اعیان درخواست نماید.

اداره ثبت می‌تواند با ارسال کروکی موقعیت ملک مورد تقاضا به شهرداری فقط در خصوص بر و کف و طرح تعریض گذرها استعمال و با وصول پاسخ و تأیید محدوده ملک اقدام به تنظیم صورت‌مجلس تفکیکی عرصه نسبت به سهم خریداری متقاضی نموده و پس از اجرای مقررات اداری و پرداخت حقوق دولتی با استناد به صورت مجلس تفکیکی و قید مراتب در دفتر املاک و با تبعیت از اعیان که سند مالکیت آن قبلاً صادر گردیده به نام متقاضی سند مالکیت شش دانگی عرصه را صادر نماید.

طبعاً چنانچه شهرداری در مورد تعریض گذرها و احداث خیابان اعلام نظر نماید باید به همان مقدار نظر شهرداری تأمین و از مورد درخواست کسر و سند اعیانی نیز با آن تطبیق و اصلاح گردد.

#### **مورد سوم)**

متصرف مالک شش دانگ اعیانی نیست بلکه شش دانگ اعیانی مالکین مشاع دارد و هر مالک در ازاء سهم مشاع خود قسمتی را به صورت مفروز متصرف شده و در آن احداث بنا نموده است، در این حالت مالکین اعیانی باید عرصه را به همان نسبت که در اعیان سهم دارند متفقاً از مالک عرصه خریداری نمایند و مستند به سند انتقال رسمی صدور سند مالکیت را از اداره ثبت تقاضا کنند و متذکر شوند که سهام آنان در محل مفروز است.

اداره ثبت به همان ترتیب شق «ب» کروکی قطعات را در محدوده شش دانگ ترسیم و جهت اعلام نظر در خصوص بر و کف و طرح‌های تفصیلی به شهرداری ارسال می‌کند و با وصول پاسخ مساعد و با رعایت نظر شهرداری و با تبعیت عرصه از اعیان صورت مجلس تفکیکی را با قید آنکه هر قطعه مفروز در ازاء سهم مشاعی متعلق به چه شخصی است تنظیم و پس از جری تشریفات و وصول هزینه تفکیک و صدور آن نسبت به صدور سند مالکیت سهم هر متصرف در قطعه مشخص به صورت شش دانگ اقدام می‌کند.

با توجه به تصرف مالکین در عرصه و اعیان و اینکه ملک عملاً در محل تفکیک شده و هر مالک در سهم مشاعی خود به صورت مفروض محلی تصرف دارد با تنظیم صورت مجلس تفکیکی قطعات را به مالکین اختصاص می‌دهد و احتیاجی به نقشه ماده 101 قانون شهرداری و تنظیم تقسیم نامه نخواهد بود.

لازم به ذکر است در هر مورد که شهرداری نسبت به تعریض گذرها و خیابان‌های احداثی عقب نشینی را اعلام دارند به همان مقدار سند مالکیت اعیانی نیز باید اصلاح گردد، (وفق مقررات ماده 45 آیین نامه قانون ثبت) و در اینجا سند مالکیت اعیانی باید تابع عرصه شود به ترتیبی که از یک مساحت و حدود تبعیت نمایند.

#### **حالت چهارم)**

در مناطقی که اسناد مالکیت اعیان به نام اشخاص صادر شده ولی عرصه وقف باشد چون وقف حسب مال و تسبیل منافع است، منع انتقال بر املاک وقف وجود دارد لذا اداره اوقاف به عنوان مستأجر با مالک اعیان سند اجاره عرصه تنظیم می‌کند.

داشتن سند مالکیت اعیان و سند اجاره عرصه کافی مقصود بوده و ادارت دولتی قاعدتاً باید برای ارائه امتیازات و استفاده از امکانات شهری مدارک مذکور را بپذیرند.

با عنایت به اینکه در شرح این بند بحث عرصه و اعیان و وقف بودن عرصه پیش آمده به نظر می‌آید جهت آگاهی به نمونه ای از این اراضی که در تهران واقع است اشاره شود.

به همین دلیل وضعیت اراضی اوین پلاک 68 اصلی بررسی شده است.

#### **حالت خاص)**

چنانکه متصرف مالک اعیان و شخص دیگر مالک عرصه باشد با توجه به ماده 22 قانون ثبت که مقرر داشته همین که ملکی مطابق قانون در دفتر املاک به ثبت رسیده دولت فقط کسی را که ملک با اسم او ثبت شده و یا کسی که ملک مزبور به او منتقل گردیده مالک خواهد شناخت، مالک عرصه کسی است که سند مالکیت عرصه به نام وی صادر شده است و مالک اعیان کسی است که سند مالکیت

اعیان به نام او صادر گردیده و حق مالکیت هر دو از نظر قانون مورد قبول و محفوظ است حتی در مراجع قضائی نیز طرح دعوی الزام به فروش از مالک اعیان به طرف مالک عرصه و یا اقامه دعوی بخواسته خلعید از مالک عرصه به طرفیت مالک اعیان پذیرفته نیست و مالک عرصه فقط مجاز به مطالبه حق الارض است.

(نظریه مشورتی اداره حقوقی دادگستری جمهوری اسلامی ایران)

### نقش یو تی ام برای تفکیک و افراز عرصه و ایان

برای انجام تفکیک عرصه و ایان نیاز است تا نقشه‌ای کامل و تخصصی توسط [کارشناس رسمی نقشه برداری](#) و تجهیزات نقشه برداری تهیه شود.

نقشه‌ها دارای سیستم مختصات مختلفی هستند مثل محلی یا یو تی ام که بهتر است از نقشه‌های یو تی ام استفاده شود به دلیل اینکه در هر زمانی قابل استفاده هستند. برای [تهیه نقشه‌های یو تی ام](#) نقشه بردار از جی پی اس های مولتی فرکانس و یا دوربین های توتال استیشن استفاده میکنند که ترسیمات مورد نظر در این نقشه ها را از طریق نرم افزار های تری دی یا اتوکد صورت میگیرد.