

“منظور از سند شش دانگ در تبصره 3 ماده واحده قانون اصلاح ماده 101 قانون شهرداری مصوب 1390، سند مالکیت رسمی است”

البته بهتر است در خصوص دریافت راهنمایی دقیق تر با [کارشناس رسمی دادگستری](#) گروه کارشناسان مفروز که متخصص این امر هستند در ارتباط باشید.

استعلام:

1- آیا عبارت سند شش دانگ در تبصره 3 ماده 101 قانون شهرداری‌ها (اصلاحی 28/1/1390) صرفاً به معنای سند رسمی است یا هر نوع سند مالکیت شش دانگ را شامل می‌شود؟

2- چنانچه ملکی بیش از پانصد متر مربع مساحت داشته باشد؛ اما دارای سند رسمی شش دانگ نبوده و از جمله اراضی مشمول اصلاحات ارضی یا دارای قولنامه عادی باشد، آیا مالک حق تفکیک و افراز را دارد و در این صورت آیا شهرداری اختیار دریافت حقوق خود را در قالب دو فقره 25 درصد منظور شده در تبصره 3 معادل 75/43 درصد برای این نوع اراضی دارد؟ به عبارت دیگر، آیا تبصره 3 اصلاحی این ماده خاص اراضی دارای سند و بیش از پانصد متر مربع مساحت است و بدون این قید شهرداری حق تفکیک دریافت دو فقره 25 درصد را ندارد؟

نظریه مشورتی اداره کل حقوقی قوه قضاییه:

1- به موجب ماده 100 قانون شهرداری مالکین اراضی و املاک واقع در محدوده شهر یا حریم آن، قبل از هر اقدام عمرانی یا تفکیک اراضی و شروع ساختمان باید از شهرداری پروانه ساختمانی اخذ کنند و وفق ماده 22 قانون ثبت اسناد و املاک مصوب 1310 با اصلاحات و الحاقات بعدی همین که ملکی مطابق قانون در دفتر املاک به ثبت برسد، دولت فقط کسی را که ملک به اسم او ثبت شده و یا کسی را که ملک مزبور به او منتقل گردیده و این انتقال در دفتر املاک به ثبت رسیده یا این که ملک مزبور از مالک رسمی از طریق ارث به او رسیده باشد، مالک می‌شناسد و حسب مواد 46 و 47 این قانون، اسناد عادی در مورد اموال غیر منقول قابل ترتیب اثر در مراجع اداری و قضایی نیست.

مطابق ماده واحده قانون اصلاح ماده 101 قانون شهرداری مصوب 1390/1/28 فقط مالکین می‌توانند تفکیک یا افراز اراضی خود را تقاضا کنند و طبق رأی وحدت رویه شماره 474 مورخ 1389/10/27 هیأت عمومی دیوان عدالت اداری، پذیرش اسناد عادی نقل و انتقال اراضی و املاک مادام که به تأیید مراجع قانونی صلاحیتدار نرسیده باشد، جواز قانونی ندارد.

لذا با توجه به مراتب یادشده، منظور از سند شش دانگ در تبصره 3 ماده واحده قانون اصلاح ماده 101 قانون شهرداری مصوب 1390، سند مالکیت رسمی است. پیشنهاد میشود درباره [مرکز وکلا و کارشناسان](#) بیشتر بدانید.

2- مستفاد از تبصره‌های 3 و 4 ماده 101 قانون شهرداری مصوب 1334 با اصلاحات و الحاقات بعدی، اعمال مقررات تبصره مزبور تنها ناظر به اراضی با مساحت بیشتر از پانصد متر مربع است که دارای سند مالکیت شش دانگ است و لذا اراضی کمتر از پانصد متر مربع و یا اراضی که به صورت شش دانگ درنیامده است؛ اعم از اینکه مفروز یا مشاع باشد را شامل نمی‌شود.