



دوره آموزشی

آشنایی با قانون تعیین و تکلیف وضعیت ثبتی اراضی، املاک و ساختمانهای فاقد سند رسمی

گیلان - مرداد ۱۴۰۲

املاک مشمول قانون

- اراضی کشاورزی (نسق زارعی) ، باغات و ساختمانهایی که دارای سابقه ثبت به نام اشخاص و متقاضی همه یا قسمتی از آن را به صورت عادی خریداری نموده و موفق به اخذ سند مالکیت نشده است
- املاکی که دارای سابقه ثبت باشد و متقاضی مالک رسمی مشاعی باشد و تصرفات وی در محل مجزا شده و به دلیل عدم دسترسی به سایر مالکین مشاع ، موفق به اخذ سند مالکیت ششدانگ نشده است
- املاکی که عرصه آن وقف است و متقاضی عرصه را با حق احداث اعیانی اجاره نموده و موفق به اخذ سند مالکیت اعیانی نشده است

نکته : منشا، تصرفات مالک جهت ارائه درخواست می بایست قانونی بوده و اراضی و املاک دارای سابقه ثبت باشند



کلیه اقدامات توزیع
اظہارنامہ در دفتری بنام
دفتر توزیع اظہارنامہ
ثبت می رسد. در آن
دفتر املاک بخشهای
مختلف حوزه ثبتی هر
شهرستان بترتیب پلاک
کوبی در آن شماره
گذاری می گردد.

تاریخ تسلیم اطهار نامه روز	نمبر ثبت مالک	اسم مالک	قائم مقام مالک اروین قلم منوی با وکیل و غیره	نوع و محل ملک	محل اقامت مالک	انتم گیرنده اطهار نامه	تاریخ بازگشت اطهار نامه روز	ملاحظات	تاریخ تسلیم اطهار نامه روز
	۴۵ ۹۱	محمد حسن غفر ترکه	کشتی دریا کما کتبه دریا	کشتی دریا کما کتبه دریا	کشتی دریا کما کتبه دریا	کشتی دریا کما کتبه دریا	۱۲/۱۲/۱۳۰۴	فصل ۱۰۰	
	۴۵ ۹۹	ارشد بطون کشتی	کشتی دریا کما کتبه دریا	کشتی دریا کما کتبه دریا	کشتی دریا کما کتبه دریا	کشتی دریا کما کتبه دریا	۱۵/۱۲/۱۳۰۴	فصل ۱۰۰	
	۴۵ ۱۰۰	حسنی کشتی	کشتی دریا کما کتبه دریا	کشتی دریا کما کتبه دریا	کشتی دریا کما کتبه دریا	کشتی دریا کما کتبه دریا	۱۸/۱۲/۱۳۰۴	فصل ۱۰۰	
	۴۵ ۱۰۱	محمد حسن کشتی	کشتی دریا کما کتبه دریا	کشتی دریا کما کتبه دریا	کشتی دریا کما کتبه دریا	کشتی دریا کما کتبه دریا	۱۴/۱۲/۱۳۰۴	فصل ۱۰۰	
	۴۵ ۱۰۱	حسنی کشتی	کشتی دریا کما کتبه دریا	کشتی دریا کما کتبه دریا	کشتی دریا کما کتبه دریا	کشتی دریا کما کتبه دریا	۱۵/۱۲/۱۳۰۴	فصل ۱۰۰	
	۴۵ ۱۰۲	حسنی کشتی	کشتی دریا کما کتبه دریا	کشتی دریا کما کتبه دریا	کشتی دریا کما کتبه دریا	کشتی دریا کما کتبه دریا	۱۸/۱۲/۱۳۰۴	فصل ۱۰۰	
	۴۵ ۱۰۳	حسنی کشتی	کشتی دریا کما کتبه دریا	کشتی دریا کما کتبه دریا	کشتی دریا کما کتبه دریا	کشتی دریا کما کتبه دریا	۲۰/۱۲/۱۳۰۴	فصل ۱۰۰	
	۴۵ ۱۰۴	حسنی کشتی	کشتی دریا کما کتبه دریا	کشتی دریا کما کتبه دریا	کشتی دریا کما کتبه دریا	کشتی دریا کما کتبه دریا	۲۳/۱۲/۱۳۰۴	فصل ۱۰۰	
	۴۵ ۱۰۵	حسنی کشتی	کشتی دریا کما کتبه دریا	کشتی دریا کما کتبه دریا	کشتی دریا کما کتبه دریا	کشتی دریا کما کتبه دریا	۲۷/۱۲/۱۳۰۴	فصل ۱۰۰	

اظهارنامه

از چه کسانی قبول ثبت می شود؟

❖ **مداری بر مالکیت داشته باشند**

❖ بر تصرف خود از مالک یا قائم مقام او
مدارک ارائه دهد

- ۱- مطالب فوق در متونهای مخصوص بخود باید نوشته شده و اظهارنامه در موعد مقرر قرائت یا باید بازداره ثبت عودت داده شود بعد از انقضای موعد پذیرفته نخواهد شد.
- ۲- اگر مالک متصرف در محل وقوع ملک حاضر نباشد مستاجر یا ساکن ملک بایستی اظهارنامه را گرفته به مالک برسانند.
- ۳- در صورتیکه ملک قبلاً ثبت شده، است مالک نمره ورقه مالکیت را در این ورقه قبلاً نموده عودت خواهد داد و در صورتیکه قبضات ثبت ملک شده و حجر یا است در ذیل آن
- ۴- دهنده اظهارنامه بایستی اصل اوراق مدارک مالکیت خود را به ضمیمه اظهارنامه بداره تسلیم نماید که پس از ملاحظه به آورنده مسترد گردد.

املاک مشمول قانون نمی باشند

- اراضی ملی ، موات و اراضی و املاک متعلق به دولت و موسسه دولتی
- اراضی و املاکی که فاقد سابقه ثبت هستند
- املاک (مسکونی) فاقد بنا اعم از محصور و غیر محصور باشند
- اراضی و املاکی که مالک رسمی آن در قید حیات است و امکان دسترسی به وی جهت تنظیم سند رسمی وجود دارد
- اراضی و املاکی که مالک رسمی آن فوت نموده و متقاضی جهت انتقال رسمی ملک ، به ورثه دسترسی داشته و امکان انتقال رسمی از طریق دفاتر اسناد رسمی وجود دارد .

نکته : مستفاد از مفاد قانون ، انتقال رسمی املاک در اولویت قانونگذار بوده است

متقاضیان مشمول قانون

طبق ماده ۱ قانون افرادی که می توانند متقاضی سند مالکیت باشند عبارتند از :

- مالک رسمی و حداقل یک نفر از ورثه وی که فروشنده ملک به صورت عادی به متقاضی بوده اند فوت نموده باشند
- متقاضی ، به مالک رسمی و در صورت فوت وی به حداقل یک نفر از ورثه وی دسترسی نداشته باشد
- مالک رسمی و حداقل یک نفر از ورثه وی مفقود الاثر باشند .
- متقاضی به مالکان مشاعی در موارد که مالکیت متقاضی ، مشاعی و تصرفات وی در ملک ، مفروز است دسترسی نداشته باشد

نکته ۱ : فوت مالک رسمی و وراثت وی با استعلام از سازمان ثبت احوال کشور و مفقود الاثر بودن با حکم قطعی دادگاه احراز می شود

نکته ۲ : عدم دسترسی به مالکین مشاع با استعلام از نیروی انتظامی یا شورای اسلامی محل و یا سایر مراجع ذی صلاح یا شهادت شهود و یا تحقیقات محلی احراز می گردد

نکته ۳ : تصمیمات در خصوص غایب یا مجبور بودن مالک رسمی یا ورثه وی با قاضی هیأت می باشد

رویه رسیدگی در هیأت های حل اختلاف

اقدامات دبیر هیأت

پس از ارسال درخواست متقاضی از طریق سامانه ثبت الکترونیکی دبیر هیأت موظف است :

- بررسی و ممیزی مدارک و مستندات و مطابقت مدارک اسکن شده با تصاویر مصدق
- ارسال شماره پیگیری به متقاضی به صورت الکترونیک
- صدور اخطار الکترونیک و تعیین مهلت ۲۰ روز به متقاضی در صورت عدم وصول مدارک و مستندات ظرف ۲۰ روز از تاریخ ثبت در سامانه
- در صورت عدم وصول مدارک بعد از انقضای مهلت ۲۰ روزه فایل ارسالی متقاضی به مدت ۳ ماهه نگهداری می شود و پس از آن در صورت عدم مراجعه متقاضی حذف خواهد شد
- در صورت وجود نقص در مدارک یا مغایرت در مدارک ارسالی با فایل الکترونیکی مراتب در دو نوبت به فاصله ۲۰ روز به متقاضی اخطار الکترونیک می گردد

رسیدگی هیأت قبل از صدور قرار کارشناسی

اعضای هیأت حل اختلاف پس از بررسی مقدماتی توسط دبیر هیأت ، چنانچه برابر وضعیت ثبتی اخذ شده و پاسخ استعلام اخذ شده از راه و شهرسازی و جهاد کشاورزی تشخیص دهند درخواست متقاضی خارج شمول مقررات قانون بوده و یا ملک مورد تقاضای ثبت از اراضی دولتی ، ملی ، موات ، منابع طبیعی و عمومی باشد راساً رای به رد درخواست متقاضی صادر می گردد .

نکته ۱ : مدت ارائه پاسخ راه و شهرسازی یا جهاد کشاورزی به استعلام هیأت در پرونده ای که سابقه ملی و موات بودن در آن مشاهده شده است یک ماه می باشد

کارشناسی

کارشناس منتخب هیأت موظف می باشد تصرفات فعلی متقاضی را با نقشه ارائه شده و مدارک خرید تطبیق داده و در صورت احراز تصرفات بلامعارض متقاضی نسبت به تنظیم گزارش کارشناسی اقدام نماید

ملاحظات در رویه هیأت های حل اختلاف

نکته ۱ : ملکی که دارای سابقه تعارض می باشد قابلیت بررسی در هیأت قانون تعیین و تکلیف تا رسیدگی نهایی موضوع را ندارد

نکته ۲ : تفکیک و افراز اراضی کشاورزی و باغات و صدور سند برای آنها با رعایت قانون جلوگیری از خرد شدن اراضی مصوب ۱۳۸۵/۱۱/۲۱ مجمع تشخیص مصلحت نظام بلامانع است.

باغ و نهالستان

زراعی

آبی	دیم	آبی	دیم	
۳	۲/۵	۴	۳	آستارا
۳	۲/۵	۴	۳	آستانه اشرفیه
۳	۲/۵	۴	۳	املش
۳	۲/۵	۴	۳	بندر انزلی
۳	۲/۵	۴/۵	۳/۵	رشت
۳	۲/۵	۴	۳	رضوانشهر
۴	۲/۵	۴	۳	رودبار
۳	۲/۵	۴	۳	رودسر
۳	۲/۵	۴	۳	سیاهکل
۴	۲/۵	۴	۳	شفت
۳	۲/۵	۴/۵	۳/۵	صومعه سرا
۳	۲/۵	۴	۳	طوالش
۴	۲/۵	۴	۳	قومن
۴	۲/۵	۴/۵	۳/۵	لاهیجان
۳	۲/۵	۴	۳	لنگرود
۳	۲/۵	۴	۳	ماسال

جدول حدنصاب فنی و اقتصادی اراضی
کشاورزی در استان گیلان

استثنائاتی بر قانون جلوگیری از خرد شدن اراضی کشاورزی

نقل و انتقال املاکی که قبل از تصویب قانون صورت پذیرفته است

موضوع ماده ۴ قانون مدنی

اراضی کشاورزی مشمول تسطیح اراضی

موضوع ماده ۴ قانون اصلاح قانون حفظ اراضی و باغها و مواد ۴ و ۵ قانون جلوگیری از خرد شدن اراضی

صدور سند تفکیکی اراضی کشاورزی که محاط در معابر عمومی یا اراضی دولتی، ملی و دارای سند مالکیت تفکیکی با شرط اینکه امکان صدور سند مالکیت مشاعی ممکن نباشد

صدور سند تفکیکی اراضی کشاورزی برای صاحب نسق اولیه یا سند بیع شرط در صورتیکه کمتر از میزات حد نصاب باشد بلامانع است

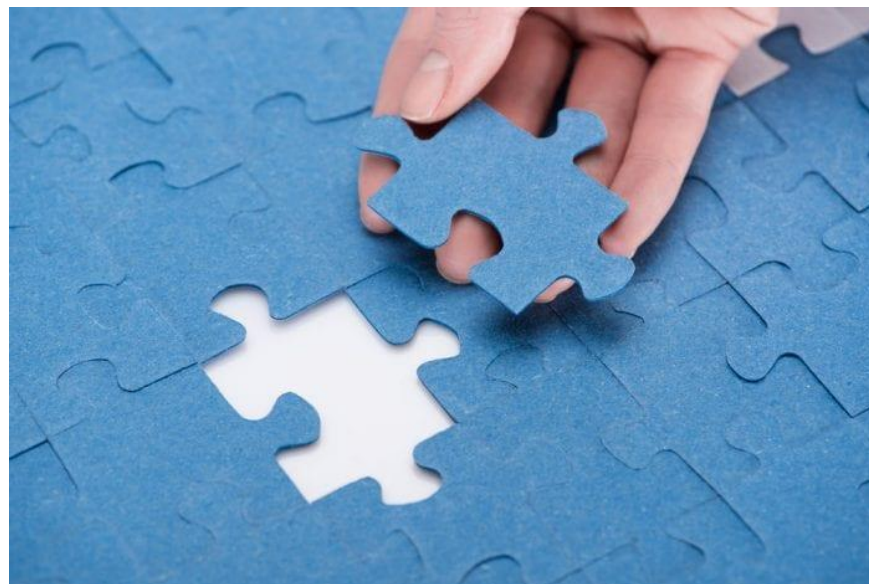
نکته ۳ : صدور سند رسمی برای اعیانات مجاز احداث شده در اراضی کشاورزی و باغات بلامانع خواهد بود . در صورت وجود اعیانی غیر مجاز صدور سند عرصه بدون درج اعیانی امکان خواهد داشت

نکته ۴ : در صورتیکه میزان تصرفات متقاضی سند مالکیت اراضی کشاورزی و نسقهای زراعی و باغات بیش از نسق ارائه شد باشد در صورت عدم وجود معارض با نظر هیأت بلامانع است

نکته ۵ : صدور سند مالکیت تفکیکی برای آپارتمانها با درخواست متقاضیان و بر اساس قانون تملک آپارتمانها صورت می پذیرد



نکته ۶ : هرگاه ملک مورد درخواست جزء املاکی باشد که قسمتی از آن درخواست ثبت نشده باشد می بایست پس از تنظیم اظهارنامه که حاوی تحدید حدود است، مراتب را در اولین آگهی نوبتی و تحدید حدود را بصورت هم زمان منتشر و به اطلاع عموم برسانند



ابلاغ آراء، مدت و نحوه اعتراض به آن

پس از صدور رای هیأت، واحد ثبتی مکلف است آراء هیأت را در دو نوبت به فاصله ۱۵ روز از طریق روزنامه کثیر الانتشار و محلی آگهی نماید

نکته : در روستاها علاوه بر انتشار آگهی در روزنامه یک نسخه از آن می بایست در محل روستا الصاق گردد [صورتجلس می بایست حاوی امضاء نماینده ثبت و نماینده شورا باشد]

مدت زمان اعتراض به آرای هیأت های حل اختلاف از زمان انتشار آگهی یا الصاق آن دو ماه می باشد که شخص ذینفع می بایست در مدت مقرر اعتراض خود را به ثبت محل تحویل و رسید اخذ نماید

مدت زمان ارائه گواهی تقدیم دادخواست به دادگاه از زمان تسلیم اعتراض به ثبت محل یک ماه می باشد

نکته : در صورت عدم اعتراض در موعد مقرر یا عدم ارائه گواهی تقدیم دادخواست به دادگاه اداره ثبت نسبت به صدور سند مالکیت اقدام می نماید



**تزام ، تعارض ، تداخل
تجاوز و تصرف**

تزاحم در پذیرش ثبت املاک

تزاحم در فرعنگ لغت عمید به معنی مزاحمت آمده است

تزاحم در ترمینولوژی حقوق دکتر لنگرودی بدین شرح است
هرگاه بین دو دلیل در مرحله تشریح تدافع وجود نداشته باشد ولی در مرحله اجرا در بعضی از موارد اشکال پیش بیاید بدین معنی که اجرای هر دو با هم میسر نباشد و اجرای یکی مانع اجرای دیگری باشد در این صورت می گویند بین دو دلیل ، مزاحمت وجود دارد و این وضع را تزاحم بین دو دلیل می نامند .

در قوانین ثبتی موضوع تزاحم معمولاً در مرحله پذیرش ثبت املاک نمود پیدا می کند و آن زمانی هست که از جانب هر یک از متقاضیان ثبت **دلایل جداگانه با وحدت موضوع** ابراز می شود

بند ۱ ماده ۲۵ اصلاحی قانون ثبت

هر گاه در اجرای مقررات ماده ۱۱ قانون ثبت از جهت پذیرش تقاضای ثبت اختلافی بین اشخاص و اداره ثبت واقع شود و یا اشتباهی تولید گردد و یا در تصرف اشخاص تراحم و تعارض باشد رفع اختلاف و تعیین تکلیف و یا ابطال و یا اصلاح درخواست ثبت با هیأت نظارت است . ص ۳۴

مثال :

دو نفر متقاضی هر کدام با ارائه سند عادی خریداری از شخص معین (که در دفتر توزیع اظهارنامه ثبتی ملک به نام وی تعرفه شده) مدعی مالکیت یک ملک بوده ولی هیچ کدام تصرفاتی ندارد . در حالی که هر دو دلیل و مدرک ابرازی آن ها منتسب به فروشنده واحد بوده ولی با همدیگر حالت تراحم دارند .

مواعی که موجب تراحم (دو دلیل) در انجام خواسته متقاضیان می گردد

- هر دو متقاضی ادعای مالکیت داشته اند و تقاضای ثبت ملک را می کنند
- مدارک مالکیت هر دوی آن ها راجع به یک ملک است .
- اجرای عملی هر دو دلیل با هم ، میسر نیست
- اجرای یک دلیل مانع اجرای دیگری است چون مانع الجمع است
- هر دو متقاضی ، مستنداً به مدارک ابرازی تصرف معنوی دارند .
- هیچ کدام از متقاضیان به تنهایی تصرفات مادی ، حسی و فیزیکی ندارند (چون اگر یکی از آن ها متصرف بود می بایستی از متصرف پذیرش ثبت به عمل می آمد)

بنابراین مراد از تراحم ذکر شده در بند ۱ ماده ۲۵ اصلاحی قانون ثبت **تراحم معنوی دو دلیل ابرازی** طرفین است .

تعارض در اسناد مالکیت

تعارض در فرهنگ لغت یعنی در هم داخل شدن ، در یکدیگر داخل شدن و از منظر حقوقی به معنی تلاقی دو فکر در جهت عکس یکدیگر به طوری که جمع بین آن مقدور نباشد

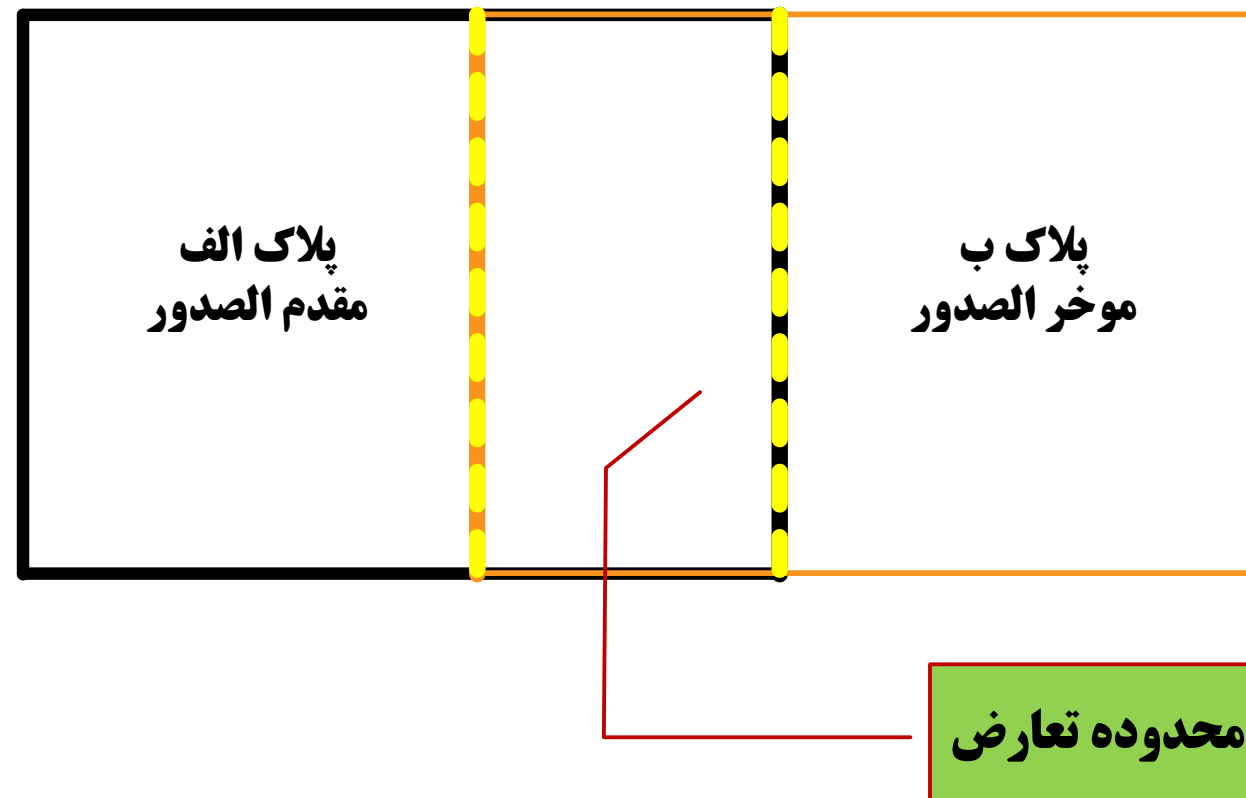
تعارض در املاک عموماً به دو صورت نمایان می شود

(۱) تعارض در املاک تحدید حدود شده و دارای سند مالکیت

(۲) تعارض در مرحله پذیرش ثبت ملک

تعارض در املاک تحدید حدود شده و دارای سند مالکیت

هرگاه دو فقره سند مالکیت نسبت به یک ملک هر کدام با حدود و مشخصات و مساحت و متراژ اربعه معین ، جزئاً یا کلاً نسبت به حدود یا حقوق ارتفاقی برای دو شخص جداگانه صادر گردد در این صورت سند مالکیت موخر الصدور نسبت به سند مالکیت مقدم الصدور در آن قسمت معارض محسوب می گردد



حدوث تعارض در املاک ثبت شده ناشی از تصرف ، تجاوز و تداخل نبوده بلکه در اثر وقوع اشتباه در عملیات نقشه برداری و یا اشتباه در تعریف حدود و مشخصات املاک صورت می گیرد لذا وقوع تعارض جنبه کیفری نداشته و رسیدگی و تشخیص تعارض حدود و اسناد و مالکیت در صلاحیت هیأت نظارت و شورای عالی ثبت (شعبه املاک) می باشد

ملاک تشخیص تعارض در ادارات ثبت اصولاً تاریخ تأخرو تقدم اسناد مالکیت صادره است بدین معنی که اگر تاریخ صدور سند مالکیت ملکی موخر بوده باشد نسبت به ملک مقدم الصدور معارض تشخیص داده می شود

هر گاه تاریخ صدور سند مالکیت هر دو ملک هم زمان باشد احراز تقدم و تاخیر چگونه است؟

۱- اگر هر دو پلاک در یک تاریخ مثلاً ۱۳۷۹/۰۵/۰۴ در دفتر املاک ثبت شده باشد، ملاک تشخیص تعارض شماره ثبت و صفحه دفتر املاک بوده که مقدم تر بوده و پیش تر ثبت دفتر املاک شده است .

۲- چنانچه اسناد مالکیت صادره در دو دفتر املاک جداگانه مربوط به دو بخش هم مرز و هم زمان در یک روز مثلاً ۱۳۶۰/۰۵/۱۰ ثبت دفتر املاک شده در این صورت هر کدام از پلاک ها که از حیث تاریخ تحدید حدود مقدم باشد سند مالکیت مقدم الصدور شناخته می شود

۳- اگر دو ملک هم زمان در یک روز تحدید حدود شده باشد در آن صورت هر کدام از آن ها از نظر شماره گذاری املاک و ردیف آگهی های تحدیدی کوچک تر باشد مقدم محسوب می گردد (ماده ۷۸ آئین نامه قانون ثبت) تبعیت ملک در حال تحدید با ملک مجاورین تحدید شده

تعارض در مرحله پذیرش ثبت ملک

هر گاه در مرحله پذیرش ثبت ملک مجهول المالك بين متقاضيان ثبت تعارض پديد آيد يعنى دو متقاضى با ارائه مدارك و مستندات خود مدعى مالکيت باشند اداره ثبت آن کس که متصرف است از او پذیرش ثبت مى نماید چون اماره تصرف بر ديگرى رجحان دارد چون يکى از ادله اثبات دعوى مالکيت همانا تصرفات مادی و معنوى متقاضى و تسليط ید است .

سند معامله معارض

هرگاه شخصی ملک خود را به موجب سند رسمى به غير منتقل نماید سپس همان ملک را مجدداً به شخص ديگرى رسماً در دفترخانه واگذار نماید به طورى که حدود و مشخصات و طول و ابعاد و متراژ و مساحت و شماره ملک و مشخصات آن ها در اسناد تنظيمى مزبور يکى بوده باشد در آن صورت تعارض در تنظيم سند انتقال حادث مى شود که معامله دوم به عنوان سند معامله معارض محسوب مى گردد.

تداخل

در فرهنگ لغت تداخل به معنی در هم داخل شدن ، در یکدیگر داخل شدن است
در فرهنگ (عرف) ثبتی ، پیش روی ملکی به ملک مجاور یا چند ملک به همدیگر را تداخل گویند

تداخل چه زمانی اتفاق می افتد ؟

تداخل زمانی اتفاق می افتد که مالک ملکی در موقع پیاده کردن ملک خود یا تجدید بنا ، یا به انحاء دیگر به بخشی از ملک مجاور که خارج از محدوده سند مالکیت خود می شد پیشروی و تداخل نموده و آن را به ملک خود الحاق نماید در حالیکه نسبت به مورد تداخل فاقد مدارک مالکیت بوده و زائد بر مساحت و متراژ ملک خود تداخل نموده است
ادارات ثبت نقشی در تداخل ندارد چون عوامل بیرونی و دعاوی مربوط به اختلاف در مالکیت از سوی مالکین سبب بروز این واقعه می گردد لذا رسیدگی به آن در صلاحیت دادگاه می باشد

در تداخل جنبه تعمد و سوء نیت ممکن است وجود نداشته و ناشی از اشتباه بوده باشد

تجاوز

در فرهنگ لغت تجاوز به معنی از حد گذشتن از اندازه خارج شدن از خود بیرون شدن است از منظر حقوقی هرگونه تعدی و تعرض از روی عمد به اموال و حقوق دیگران از مصادیق تجاوز بوده و مستوجب مجازات است

تجاوز در املاک چه زمانی اتفاق می افتد ؟

تجاوز به املاک زمانی مصداق پیدا می کند که مالک ملکی تعمداً و خارج از محدوده مندرج در سند مالکیت و مدارک مالکیت خود به ملک مجاور تجاوز و تعهدی نماید به طوری که موجب کاهش مساحت و طول و ابعاد ملک مجاور و سبب افزایش مساحت و طول متراژ ملک خود در محیط فیزیکی و طبیعت محل گردد ولی در حدود مندرجه در سند مالکیت یا تحدید حدود تغییری حاصل نمی شود

پدیده تجاوز عنصر مجرمانه دارد و ناشی از قصد و اراده شخص متجاوز است

تصرف

در فرهنگ لغت تصرف به معنی تصاحب ، تملک ، غلبه ، چیزی را مالک شدن می باشد
در فرهنگ لغت حقوقی دکتر لنگرودی تصرف عبارت است از اینکه مالی تحت اختیار کسی باشد او بتواند
نسبت به آن مال در حدود قانون تصمیم بگیرد تصرف ممکن است به مباشرت باشد یا به واسطه مانند
تصرف قیم یا ولی ، وکیل ، مباشر
در اصلاح حقوقی تصرف عبارت از تسلط ید و اقتدار عرفی شخصی که در مقام اعلام حق بر امور و اموال
خود دارا است

منشأ تاریخی عبارت " تصرف دلیل مالکیت است "

در زمان تصویب ماده ۳۵ قانون مدنی در سال ۱۳۰۷ املاک هنوز به ثبت نرسیده بود و کسی سند رسمی در
دست نداشت تا مالکیت خود را به اثبات برساند تا اینکه قانون ثبت اسناد و املاک در ۱۳۱۰/۱۲/۲۶ شمسی
تصویب شد لذا قانون گذار (تصرف) را دلیل مالکیت شناخت که این دلیل قانونی را (اماره تصرف) می نامند
تا زمانی اعتبار دارد که دلیل واقعی که همان سند رسمی است ارائه گردد

ارکان اصلی تصرفاتی که دلیل مالکیت می باشد

- ۱- رکن تصرف مادی یا حسی : عبارت است از تسلط ید مادی و اقتدار خارجی بر مال مانند سکونت ، تعمیر خانه ، شخم زدن ، زراعت ، آبیاری و برداشت محصول
- ۲- رکن تصرف معنوی : عبارت از اینکه تصور و دارا بودن حق امتیاز مالکیت شخصی در حالی که آثار تصرف مادی وی در ملک قابل لمس و مشاهده نبوده ولی آثار مستندات ابرازی اقتضای مالکیت او را دارا باشد مانند : گواهی حصرو وراثت ، حکم دادگاه ، سند عادی ایتیاعی مبنی بر تملیک

زمانی که متصرف ، دورکن مادی و معنوی بلا معارض را در اختیار داشته باشد تصرف او تکمیل شده محسوب می گردد



نکته : تصرف مستاجر ، ولی و وکیل فاقد رکن معنوی است لیکن مولی علیه ، موجر و موکل می توانند به تصرف مستاجر ، ولی و وکیل برای اثبات مالکیت خود استناد نمایند

با تشکر از توجه شما



دیدن حقیقت است
ولی درست دیدن، فضیلت ...