

مالکیت عرصه و اعیان (ملکی)

مؤلف: معصومه یدالله پور کارشناس ارشد ایران شناسی، دانشگاه شهید بهشتی

چکیده

عرصه زمین است و اعیان، مستحدثاتی که روی زمین بنا می‌گردد و دارای کاربری‌های مسکونی، اداری، تجاری و... است. موقوفه به صورت اجاره یا اعیانی در اختیار افراد قرار داده می‌شود. حوادث‌های متعدد و فرسودگی بناهای وقفی از جمله عواملی هستند که سبب شده، در گذشته، افراد به ویژه بازاریان با تأسیس بنا در زمین‌هایی که به صورت عرصه بوده است آن را به صورت مالکیت ملکی درآورند و حق‌الارضی به اداره اوقاف بابت ساخت مجدد بناهای از بین رفته بپردازند. ازین رو در این مطالعه با استنساخ یک وقفنامه مربوط به مالکیت اعیانی در شهر آمل این نوع از مالکیت بررسی می‌شود.

کلیدواژه‌ها: مالکیت، عرصه و اعیان، آمل، بازار آمل

مقدمه

اعیان در اصطلاح ثبت به آنچه بر روی زمین ساخته شود، اطلاق می‌گردد گرچه از نظر حقوقی کلمه زمین خود دلالت بر عرصه و اعیان را می‌نماید. برخی از آن‌ها در املاک خالصه احداث می‌شد؛ ملکی که متعلق به دولت یا خاندان سلطنتی بود.^[1] در زمان صفویه املاک خالصه به صورت تیول‌های معروف به سیورغال و زمین‌های خالصه دولتی بود.^[2] با تکیه بر پیشینه مالکیت در ایران، عرصه و اعیان نوعی مالکیت در شهر تاریخی آمل است. فرسودگی بنا و حوادث متعدد ویران کننده در این شهر سبب شده تا مالکیت برخی از بناها در بافت قدیم به صورت ملکی باشد. علاوه بر دکان‌ها، منازل مسکونی بیشترین سهم را دارد. برای شناخت بیشتر، یک وقفنامه اعیانی رسمی را استنساخ کرده تا این نوع از مالکیت مطالعه شود. سند، شرح چگونگی به مصرف رسانیدن عواید حاصله از اعیانی‌های موقوفه فضل‌الله خان است که تحت نظر اداره اوقاف و امور خیریه آمل انجام می‌گیرد.

مالکیت در شهر آمل

مالکیت در بافت قدیم این شهر بدین شرح است:

- 1- مالکیت خصوصی؛ کاربری مسکونی، تجاری و باغات را شامل می‌شود،
- 2- مالکیت استیجاری،
- 3- مالکیت وقفی؛ حدود 62 درصد از کل اراضی را دربر دارد.^[3] در این میان امامزاده ابراهیم علیه‌السلام، مصلی بزرگ و بقعه شمس آل رسول قابل توجه هستند،

4- مالکیت عرصه و اعیان (ملکی)؛ واحدهای مسکونی بیشترین مالکیت عرصه و اعیان را دارد. نیاکی محله، کاشی محله و پایین بازار، بالاترین مالکیت ملکی را دارد.^[4] تعامل در اسناد به دست آمده^[5]، نشان می‌دهد مالکیت بسیاری از دکان‌های بازار قدیم آمل نیز به صورت عرصه و اعیان بوده است، در این رابطه یکی از معتمدان بازار می‌گوید: «این مغازه (طلافروشی) تنها مغازه‌ای است که وقف مسجد هاشمی است برخی ازین مغازه‌ها وقف مسجد جامع، برخی دیگر وقف مسجد آقاعباس و تکیه مشایی است. در بازار آمل مالکیت شخصی کم داره، بیشتر وقفی است. در واقع مغازه‌های کل بازار را مستأجرین ساختن به این دلیل که شهر آمل چند دفعه در آتش سوخته بود و مردم آن را ساختند، در نتیجه اداره اوقاف یک حق‌الارضی را از آن‌ها می‌گیرد. تمام عوارض نوسازی را مستأجرین می‌دهند. اداره اوقاف هر سه یا چهار سال مبلغ اجاره را بالا می‌برد...»^[6]

یزدان‌پناه نیز در این خصوص می‌گوید: «مالکیت بسیاری از مغازه‌های داخل بازار به صورت وقف است اما راسته برنج فروشی مالک شخصی‌اش بیشتر است. برخی مالک داره برخی عرصه و اعیان یعنی عرصه وقف است و اعیانی مال کسی است که ساخته، تصرف داره»^[7] بنابراین بسیاری از نهادهای تجاری و مسکونی در شهر آمل به صورت مالکیت عرصه و اعیان در اختیار افراد قرار دارد. مالکیت اراضی به تفکیک محلات بافت قدیم شهر آمل به صورت درصد بدین قرار است:

نام محله ملکی مجانی بلاعوض رهنی موقوفه استیجاری جمع

چاکسرمحله 100 26 1 3.5 69.5

بافت میانی 100 34 1.5 2.75 61.25 CBD

گرچی محله 100 33 3.1 1.2 62.1

مشایی محله 100 22 3.2 0.75 74.05

قادی محله 100 21 4.1 1 74.32

پایین بازارمحله 100 17 2.2 80.13

نیایکی محله	100 12.5 87.5
کاشی محله	100 9 2.1 2.7 86.11
شاهاندرشت محله	100 24 75.56
کاردگر محله	100 17 83.33
هارون محله	100 23 76.47
پایین بازار محله	100 15 10.52 74.48
جمع	100 21 2.52 1.08 75.48

طرح حفاظت و مرمت در بافت تاریخی شهر آمل، صص 58-59

در زمینه حق کسب و پیشه، هم به حق مالکیت عرصه و هم به حق مالکیت اعیانی توجه می‌شود.^[8]

بنابراین هرگاه ملکی علاوه بر عرصه دارای اعیانی باشد در این صورت می‌بایست علاوه بر محاسبه ارزش معاملاتی عرصه، ارزش معاملاتی اعیانی را نیز به دست آورده و پس از رعایت قواعد مندرج در دستورالعمل دفترچه ارزش معاملاتی املاک، ارزش معاملاتی پلاک ثبتی مرقوم را به دست آورده و مبنای وصول حق‌الثبت قرار دهد. نحوه محاسبه ارزش معاملاتی اعیانی املاک ویلایی، مسکونی، آپارتمانی (اعم از مسکونی یا تجاری و...) صنعتی، خدمات^[9] و عوایدی حاصله از آن و مصارف اعیانی‌های موقوفه مربوطه متفاوت است.

معرفی سند

این اسناد تنظیم وقفنامه اعیانی رسمی به شماره 77077 و متمم آن به همراه چگونگی عواید حاصله از مال‌الاجاره عرصه که متعلق به موقوفه فضل‌الله خان است. در 3 برگ تهیه شده و به صورت کپی از وقفنامه است.^[10] در آرشو 204 نگهداری می‌شود. ساختمان‌های احداثی مندرج در این سند (اعم از حجرات بارفروش و ساختمان‌های تجاری و مسکونی و...) موقوفه خیریه اسلامی نامیده شده است تا برابر قوانین شرعی از طریق اجاره یا به صورت اعیانی استفاده شود تا عواید حاصله از آن برای بازسازی موقوفه، امور بهداشتی و کارهای خیریه اسلامی و بهای برق، آب، تلفن و هزینه‌های پستی اداره حج و اوقاف به مصرف برسد. از مشخصات ملک مورد وقف، شش دانگ اعیانی میدان تره بار به مساحت 26402 متر و 50 دسی‌متر که از این مقدار 9750 متر مربع اعیانی حجره‌های احداثی و بقیه به صورت محوطه میدان و محصور است. تولید این موقوفه با سرپرست وقف سازمان اوقاف و امور خیریه است.

استنساخ اسناد

[سند شماره 1]:

این سند که در صفحه 94 دفتر جلد 56 سردفتر تحت شماره/تاریخ (77077 / 5 / 2 / 1368) شماره ثبت شده است.

تمبر: 60 ریال - هر برگ مبلغ 75 ریال 6280 15 / 1 / 68 [سجج مهر: ناخوانا]

061205 سري ر

کد 1-4-02 تاریخ چاپ

نشان دادگستری جمهوری اسلامی ایران سازمان ثبت اسناد و املاک کشور برگ معاملات نیم برگی نوع سند: وقفنامه

دفتر اسناد رسمی 34 آمل حوزه ثبتی مازندران

صفحه اول وجوهی که طبق مقررات برای تنظیم این سند دریافت شده است بشرح زیر است: در آمد حق ثبت ریال 8% عوارض شهرداری ریال حق التحریر ریال بهای اوراق و قبوض اقساطی ریال بهای ریال جمع کل ریال محل امضای دفتریار و مهر دفترنامه [امضا: ناخوانا]، [سجج مهر:] مجتبی جمشیدی با احراز هویت متعاملین تمام مراتب مندرج در این سند در نزد اینجانب واقع شده بتاریخ [امضا: ناخوانا]؛ در ذیل سند قید شده است.

بسم الله الرحمن الرحيم الحمد لله رب العالمين و الصلوة و السلام علي خير خلقه محمد وآله الاجمعين و بعد اداره حج و اوقاف و امور خیریه آمل به قائم مقامی موقوفه خیریه اسلامی وابسته به اداره مرقوم به نمایندگی از طرف حجت الاسلام و المسلمین امام جمارانی نماینده حضرت امام خمینی مد ظله العالی و سرپرست سازمان حج و اوقاف و امور خیریه با استفاده از این تبصره یک ماده شش قانون تشکیلات و اختیارات سازمان حج و اوقاف و امور خیریه مصوب دوم دی ماه یکهزار و سیصد و شصت و سه مجلس شورای اسلامی که در تاریخ ششم دی ماه یک هزار و سیصد و شصت و سه به تأیید شورای نگهبان رسیده است. ساختمان‌های احداثی اعم از حجرات بارفروش و ساختمان‌های تجاری و مسکونی و باسکول و متفرعات آن را وقف مؤبد و حبس مخلد شرعی اسلامی نموده که منافع و عواید حاصله از اعیانی‌های احداثی به شرح ذیل تسبیل و به مصرف برسد و ساختمان‌های احداثی به نام موقوفه خیریه اسلامی نامیده می‌شود و می‌بایست برابر مقررات و قوانین و موازین شرعی از طریق اجاره یا به صورت اعیانی مورد استفاده قرار گیرد و عواید آن تحصیل شود چون عرصه

مزبور موقوفه است از محل عواید حاصله مال الاجاره عرصه که متعلق به موقوفه فضل‌الله خان است طبق اجاره‌نامه‌ای که تنظیم خواهد شد و مستأجر موقوفه فضل‌الله خان خواهد بود می‌بایست پرداخت گردد. هرگونه عوارض و مالیات و حقوق دولتی و غیره که برابر مقررات به موقوفه مزبور تعلق می‌گیرد و می‌بایست از محل درآمد موقوفه پرداخت. پس از پرداخت مال الاجاره عرصه و وجوه مزبور در بند سه این وقفنامه بقیه عواید به شرح ذیل به مصرف خواهد رسید:

الف - بیست و پنج درصد عواید سالانه هر سال برای تعمیرات و نگهداری و کارهای ضروری و لازم کل ساختمان‌ها در حساب نگهداری شود چنانچه تمام یا قسمتی از وجه مزبور به مصرف نرسد همچنان در حساب مزبور به عنوان سرمایه بازسازی موقوفه باقی خواهد ماند اگر خدای ناخواسته به عللی ساختمان خراب یا بر اثر مرور زمان فرسوده گردد و نیاز به بازسازی داشته باشد از آن وجوه برای این گونه کارها استفاده شود.

ب- سی درصد عواید صرف امور بهداشتی و کارهای خیریه اسلامی در شهرستان آمل گردد به نحوی که متولی صلاح بداند.

ج- پانزده درصد عواید در اختیار سازمان مرکزی حج و اوقاف و امور خیریه قرار گیرد که به هر نحو مصلحت بود در امور خیریه مصرف نماید.

د- بیست درصد عواید صرف عمران و آبادی موقوفات مخروبه شهرستان آمل شود که بر اثر مرور زمان مستهلک شده و آن موقوفات درآمد چندانی ندارد که از محل درآمد آن‌ها بازسازی گردد. البته در این مورد هر ساله می‌بایست اداره حج اوقاف و امور خیریه فهرستی از این گونه موقوفات تهیه و با تعیین اولویت

تذکر: تبصره 3 ماده 34 قانون اصلاح قانون ثبت - در کلیه اسناد رسمی بایستی اقامتگاه متعاملین به طور وضوح در سند قید شود. اقامتگاه متعاملین همان است که در سند قید شده و مادام که تغییر اقامتگاه خود را قبل از صدور اجراییه به دفترخانه و قبل از ابلاغ به اجرا با نشانی صحیح و ذکر شماره پلاک محل اقامت اعم از خانه و مهمانخانه و غیره که بتوان اجراییه را به آنجا ابلاغ کرد اطلاع دهند کلیه برگ‌ها و اختاریه‌های اجرایی به محلی که در سند قید شده ابلاغ می‌شود و متعهد نمی‌تواند به عذر عدم اطلاع متعذر گردد. دفاتر اسناد رسمی مکلفند پس از صدور اجراییه مراتب را به آخرین نشانی متعهد از طریق پست سفارشی به او اطلاع دهند و برگ اجراییه را به ضمیمه قبض پست سفارشی جهت ابلاغ اجراییه و عملیات اجرایی به ثبت محل ارسال دارند. هرگاه محل اقامت متعهد در سند قید نشده و یا به جهت دیگر احراز محل اقامت میسر نباشد ثبت محل موضوع اجراییه را به طور اختصار یک نوبت در یکی از جراید کثیرالانتشار محل یا نزدیک‌تر به محل آگاهی خواهد نمود. [امضا: علی اعظم

[سند شماره 2]:

این سند که در صفحه 94 دفتر جلد 56 سردفتر تحت شماره/ (تاریخ) 77077 / 5 / 2 / 1368 ثبت شده است.

تمبر: 60 ریال -هر برگ مبلغ 75 ریال6280..... 15 / 1 / 68 [سجج مهر:] طبق ماده 151 اسلامی قانون.....

061207 سري ر

کد 1-4-02 تاریخ چاپ

نشان دادگستری جمهوری اسلامی ایران سازمان ثبت اسناد و املاک کشور برگ معاملات نیم برگی نوع سند: وقفنامه

دفتر اسناد رسمی 34 آمل حوزه ثبتی مازندران

صفحه دوم وجوهی که متعلق مقررات برای تنظیم این سند دریافت شده است به شرح زیر است: در آمد حق ثبت..... ریال 8%عوارض شهرداری..... ریال حق التحریر..... ریال بهای اوراق و قبوض اقساطی..... ریال بهای..... ریال جمع کل.....ریال محل امضای دفتریار و مهر دفترنامه [امضا: ناخوانا]، [سجج مهر:] مجتبی جمشیدی

با احراز هویت متعاملین..... تمام مراتب مندرج در این سند در نزد اینجانب واقع شده بتاریخ.....[امضا: ناخوانا]؛ در ذیل سند قید شده است.

برای بازسازی از اداره کل حج و اوقاف و امور خیریه مازندران یا قائم مقام قانونی آن کسب مجوز کرده و برابر نظر آن اداره کل اقدام نماید. و بقیه عواید به مصرف بهای برق، آب، تلفن و هزینه‌های پستی مصرفی اداره حج و اوقاف و امور خیریه برسد و اگر مازادی داشت طبق مفاد بند دال همین وقفنامه به مصرف خواهد رسید. توضیح این که اعیانی‌های احداثی به شرح ذکر شده قبلاً به صورت وقف درآمده و قبض و اقباض نیز به عمل آمده و صیغه ایجاب و قبول علی نهج الرسول جاری شد فقط جهت انجام تشریفات محضری با تنظیم این سند مبادرت گردید. مشخصات ملک مورد وقف بدین شرح است: ششدانگ اعیانی میدان تره بار به مساحت بیست و شش هزار و چهارصد و دو متر و پنجاه دسی‌متر مربع که از این مقدار نه هزار و هفتصد و پنجاه متر مربع اعیانی حجره‌های احداثی و بقیه به صورت محوطه میدان و محصور می‌باشد پلاک پانصد و هشتاد و هشت فرعی از سه فرعی از چهار اصلی بخش نه ثبت آمل که عرصه آن قطعه پانزده تفکیکی برابر سند اجاره رسمی شماره هفتاد و یک هزار و هفتصد و چهل و یک مورخه یازدهم دی‌ماه یک هزار و سیصد و شصت و چهار دفترخانه سی و چهار آمل از طرف اداره حج و اوقاف و امور خیریه آمل به امور موقوفه خیریه اسلامی به اجاره واگذار و اجازه احداث ساختمان و دریافت سند مالکیت تفویض گردیده است. دارای سند مالکیت شماره مسلسل ششصد و نوزده هزار و شصت و سه ثبت شده ذیل شماره هفت هزار و چهارصد و بیست در صفحه بیست و هشت دفتر جلد چهل و چهار دفتر املاک بخش مربوط که به شرح صفحه ششم سند مالکیت موصوف اعیان احداثی به مبلغ چهل و هشت میلیون و هفتصد و هفت هزار ریال ارزیابی گردید لذا هزینه تنظیم سند از مأخذ مبلغ مرقوم معادل مبلغ دو میلیون و چهارصد و هفتاد و یک هزار و یکصد و شصت ریال موجب چک شماره 873097 از حساب شماره 6055 اداره اوقاف آمل نزد بانک ملت شعبه مرکزی آمل وصول گردید. آقای علی اعظم توکلی به نمایندگی از طرف اداره حج و اوقاف امور خیریه آمل برابر معرفی نامه شماره هیجده هزار و نود و پنج دی‌ماه سال شصت و هفت اداره مذکور به قائم مقامی امور موقوفه خیریه اسلامی ضمن تأیید و تصدیق مراتب فوق ذیل این سند و ثبت مربوط به آن را امضاء نماید در تنظیم سند متن به اعلامیه شماره پنجاه هزار و شصت

منابع مقاله‌ها و مشارکت‌ها

مالکیت عرصه واعیان (ملکی) منبع: <https://wikikhair.org/fa/index.php?oldid=7803> همکاران: Wikikhair