

"به نام خدا"

جزوه حقوق ثبت تابستان

کلیه حقوق مادی و معنوی این اثر متعلق به موسسه وکیل شو می باشد و هیچ شخصی حق چاپ و نشر تمام یا بخشی از این اثر را به هر نحوی بدون موافقت کتبی ناشر ندارد و بازنشر آن بدون ذکر منبع موجب پیگرد قانونی است و خلاف شرع و اخلاق می باشد

بسم رب الشهدا و الصدیقین

داوطلب عزیز آزمون وکالت

سلام ؛

امیدوارم خوب باشید . مجموعه حاضر ، حاصل مطالعه چند ساله گردآورنده پیرامون کتب آزمونی و آخرین تغییرات قوانین مادر و قوانین خاص در حوزه درس مربوطه می باشد . طبیعتاً آنچه حاصل شده ، صرفاً گردآوری اندیشه هاست و نگارنده در حوزه دریای بی کران علم حقوق ، هرگز خود را مولف ندانسته و کماکان به عنوان یک معلم کوچک نقش آفرینی می کند . مجموعه حاضر نیز مثل هر مجموعه دیگر ، عاری از خطا و خالی از عیب و نقص نیست . امید که با تلاش و یاری خود ، ما را در زمینه بهبود ماهوی و شکلی این مجموعه یاری نمایید.

ثبت به معنای نوشتن، محفوظ کردن، ثابت کردن است. درواقع نوشتن های رسمی و تشریفاتی را ثبت می نامیم.

در نتیجه ثبت یعنی؛ مجموعه ای از قوانین و مقررات مربوط به ثبت اسناد و ثبت املاک، که این فرآیند با رعایت قانون خاص در دفاتر مخصوص نوشته میشود و حقوق ثبت یعنی مجموعه قواعدی برای چگونگی تنظیم تشریفات نوشتن ها.

اولین قانون ثبت اسناد در سال ۱۲۹۰ هجری شمسی در دوره ی دوم تقنینیه ی زمان مشروطیت تصویب شد و در آن قانون فقط مسأله ی ثبت اسناد و تشکیل دوائر ثبت اسناد مطرح گردید و بر اساس آن قانون، اسناد رسمی فقط در اداره ی ثبت اسناد تنظیم و معاملات رسمی در آن اداره ثبت می شد.

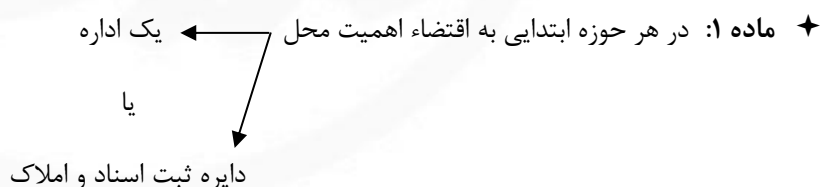
در سال ۱۳۰۷ نخستین قانون تشکیل دفاتر اسناد رسمی در ۲۰ ماده به تصویب رسید و در آن قانون به وزارت دادگستری اجازه داده شد تا در نقاطی که مقتضی می داند دفاتر اسناد رسمی را تشکیل دهد که مردم در صورت تمایل ، برای ثبت معاملات و تنظیم اسناد رسمی به آنها مراجعه کنند.

بالاخره در سال ۱۳۵۴ قانون دفاتر اسناد رسمی در ۷۶ ماده به تصویب رسید و کلیه قوانین مغایر با آن نقض گردید.

از اهداف حقوق ثبت به ویژه در ثبت املاک این است که مالک رسمی یک ملک مشخص و معین گردد، به این معنا که دولت فقط کسی را مالک می داند که نام او در دفتر املاک مستقر در اداره ثبت، ثبت شده باشد.

به تعبیر استاد لنگرودی حقوق ثبت املاک باعث ایجاد یک امنیت قضایی برای صاحب ملک میشود، زیرا امکان معاملات متعدد بر روی یک پلاک رسمی ثبت شده وجود ندارد.

❖ باب اول - تشکیلات سازمان ثبت اسناد و املاک



تأسیس میشود، ممکن است هر اداره یا دایره ثبت دارای شعبی باشد.

-در مرکز هر استان یک اداره کل ثبت اسناد و املاک تأسیس شده که به تعداد استان ها در کشور می باشد.

- در شهرستان ها یک اداره ثبت زیر نظر اداره کل ثبت استان مربوطه انجام وظیفه می کند.

★ ماده ۲: مدیران و نمایندگان ثبت و مسئولین دفاتر و صاحبان دفاتر اسناد رسمی جز در محل مأموریت خود نمی توانند انجام وظیفه نمایند، اقدامات آنها در خارج از آن محل اثر قانونی ندارد.

- هر مأمور باید در حوزه خودش سند را به ثبت برساند، پس اگر سندی توسط مأمور ثبت یا سردفتر اسناد رسمی تهران در مشهد تنظیم گردد فاقد هرگونه اثر قانونی و اعتبار است.

اما در فرضی که مأمور سندی را در حوزه خود ثبت نماید که موضوع آن خارج از حوزه او است این سند دارای اعتبار و اثر قانونی است به طور مثال؛ معامله ای نسبت به منزلی که در مشهد واقع است در تهران ثبت شود. در نتیجه دفاتر اسناد رسمی در حوزه مأموریت خود می توانند اسناد مربوط به املاکی را که در خارج از حوزه دفتر مأموریت خود واقع است را ثبت بنمایند.

👉 صاحبان دفاتر ازدواج و طلاق نیز می توانند ازدواج و یا طلاق اشخاصی را که در خارج از حوزه آنها ساکن هستند را ثبت نمایند.

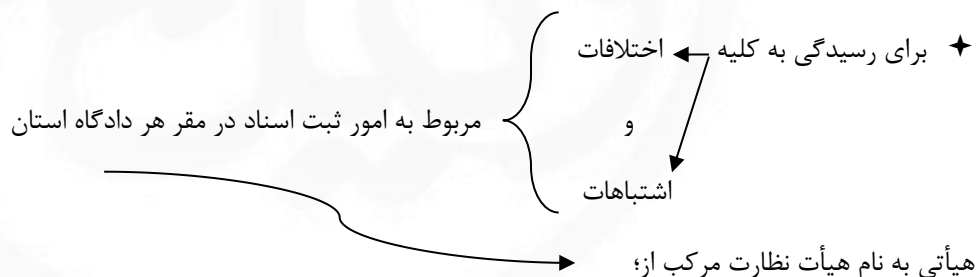
👉 ملاک صلاحیت ← تنظیم سند در حوزه مأموریت است.

👉 لازم به ذکر است که این کار فقط در مورد ثبت اسناد مجاز است ولی املاک باید منحصرأ در اداره ثبت محل وقوع ملک ثبت شوند و ثبت آنها در غیر محل فاقد اثر و اعتبار است.

✎ مثال برای فهم بهتر:

آقای الف که سردفتر اسناد رسمی در تهران است مبادرت به ثبت معامله مال غیرمنقولی که در کرج، قرارداد آن تنظیم شده است می نماید سند مزبور معتبر و دارای آثار قانونی است.

- اگر سردفتری بدون توجه به قوانین، مبادرت به تنظیم اسناد مغایر مقررات نماید حق ابطال آن اسناد را رأساً نخواهد داشت بلکه ابطال صرفاً به موجب حکم قطعی دادگاه امکان پذیر است.



- ۱- رئیس ثبت استان یا قائم مقام او
- ۲- دو نفر از قضات استان به انتخاب وزیر دادگستری
- تشکیل میشود.
- قلمرو صلاحیت مکانی هیأت نظارت حوزه ثبتی استان مربوطه است.

👉 برای این هیأت یک عضو علی البدل از قضات دادگستری یا کارمندان ثبت مرکز استان از طرف وزیر دادگستری (در حال حاضر رئیس قوه قضائیه) تعیین خواهد شد.

👉 طبق ماده ۲ آیین نامه اجرایی رسیدگی اسناد مالکیت معارض مصوب ۱۳۵۲؛ در حال حاضر هیأت های نظارت در ادارات کل ثبت استان تشکیل میگردد و جلسات آن حداقل ۲ بار در هفته خواهد بود و ترکیب اعضای اصلی آن متشکل از؛

کلیه حقوق مادی و معنوی این اثر متعلق به موسسه وکیل شو می باشد و هیچ شخصی حق چاپ و نشر تمام یا بخشی از این اثر را به هر نحوی بدون موافقت کتبی ناشر ندارد و باز نشر آن بدون ذکر منبع موجب پیگرد قانونی است و خلاف شرع و اخلاق می باشد

الف-رئیس ثبت استان یا قائم مقام او و

ب-دو نفر از قضات دادگاه تجدید نظر استان به انتخاب رئیس قوه قضائیه می باشد.

👉 از قضات دیوان عالی کشور نمیتوان برای هیأت نظارت عضو انتخاب نمود.

✍ جمع بندی ماده ۶:

-عضو علی البدل در هیأت نظارت می تواند غیر قاضی  کارمند اداره ثبت مرکز استان یا قاضی هر یک از دادگاه های مرکز آن استان باشد.

عضو علی البدل در مواقعی که یکی از اعضای اصلی به عللی مانند؛ بیماری، مرخصی، مأموریت یا ... غایب یا مردود و ممنوع از رسیدگی باشد به جای او شرکت می نماید.

-عضو اصلی باید  مدیر کل ثبت یا قائم مقام او باشد یا از قضات عالی ترین دادگاه مرکز استان باشد.

★ مهم:

ممکن است هیأت نظارت از $\left. \begin{array}{l} - سه قاضی \\ - دو قاضی و یک غیر قاضی \\ - یک قاضی و دو غیر قاضی \end{array} \right\}$ تشکیل شود اما ممکن نیست که همه اعضا غیر قاضی باشند.

-قلمرو صلاحیت محلی هیأت نظارت **حوزه قضایی استان** است نه حوزه تقسیمات کشوری و اداری استان، و در جاهایی که حوزه بندی قضایی و اداری مختلف است حوزه قضایی استان ملاک است.

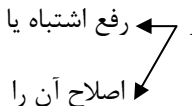
-موارد صلاحیت هیأت نظارت و وظایف آنها؛

۱-هر گاه در اجرای مقررات ماده ۱۱ از جهت پذیرفتن تقاضای ثبت اختلافی بین اشخاص و اداره ثبت واقع شود و یا اشتباهی تولید گردد و یا در تصرف اشخاص تزامم و تعارضی باشد رسیدگی به آن از صلاحیت شورای عالی ثبت مذکور در ماده ۶ خواهد بود که به تقاضای مدیر کل ثبت رسیدگی و اظهار نظر خواهد کرد.

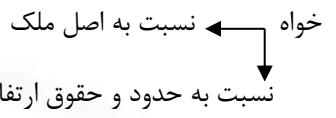
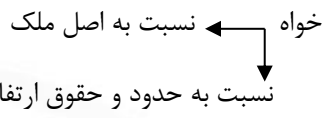
۲-هرگاه هیأت نظارت تشخیص دهد که در جریان مقدماتی ثبت املاک اشتباه مؤثر واقع شده آن اشتباه و همچنین عملیات بعدی که که اشتباه مزبور در آن مؤثر بوده و جریان ثبت طبق مقررات تجدید یا تکمیل یا اصلاح می گردد.

۳-هرگاه در **موقع ثبت ملک یا ثبت انتقالات بعدی** صرفاً بعلت عدم توجه و دقت نویسنده سند مالکیت و یا دفتر املاک اشتباه قلمی رخ دهد و همچنین در صورتیکه ثبت دفتر املاک مخالف یا مغایر رسمی یا حکم نهایی دادگاه باشد هیأت نظارت پس از رسیدگی و احراز از وقوع اشتباه دستور اصلاح ثبت دفتر املاک و سند مالکیت را صادر خواهد کرد.

کلیه حقوق مادی و معنوی این اثر متعلق به موسسه وکیل شو می باشد و هیچ شخصی حق چاپ و نشر تمام یا بخشی از این اثر را به هر نحوی بدون موافقت کتبی ناشر ندارد و بازنشر آن بدون ذکر منبع موجب پیگرد قانونی است و خلاف شرع و اخلاق می باشد

۴- اشتباهاتی که قبل از ثبت ملک در جریان عملیات مقدماتی ثبت پیش آمده و موقع ثبت در ملک در دفتر املاک مورد توجه قرار نگرفته بعداً اداره ثبت به آن متوجه گردد در هیأت نظارت مطرح میشود و در صورتیکه پس از رسیدگی وقوع اشتباه محرز و مسلم تشخیص گردد و اصلاح اشتباه به حق کسی خللی نرساند بشخص ذی نفع اخطار می کند که می تواند به دادگاه مراجعه نماید و اداره ثبت دستور  رفع اشتباه یا اصلاح آن را

پس از تعیین تکلیف نهایی در دادگاه صادر خواهد نمود.

۵- رسیدگی به تعارض در  خواه  نسبت به اصل ملک
نسبت به حدود و حقوق ارتفاقی آن
با هیأت نظارت است.

۶- رسیدگی و رفع اشتباهی که در عملیات تفکیکی رخ دهد و منتج به انتقال رسمی یا ثبت دفتر املاک شود با هیأت نظارت است مشروط بر اینکه؛ رفع اشتباه مزبور خللی به حق کسی نرساند.

۷- هرگاه در تنظیم اسناد و تطبیق مفاد آن با قوانین اشکال یا اشتباهی پیش آید رفع اشکال و اشتباه و صدور دستور لازم با هیأت نظارت خواهد بود.

۸- رسیدگی به اعتراضات اشخاص نسبت به نظریه رئیس ثبت در مورد تخلفات و اشتباهات اجرایی با هیأت نظارت است.

-تبصره های ماده ۲۵ قانون ثبت اصلاحی ۱۳۵۱؛

تبصره ۱ - در مواردی که برحسب تشخیص هیأت نظارت مقرر شود که آگهی های نوبتی تجدید گردد ظرف سی روز از تاریخ انتشار آگهی مجدد که فقط یک نوبت خواهد بود معترضین حق اعتراض خواهند داشت.

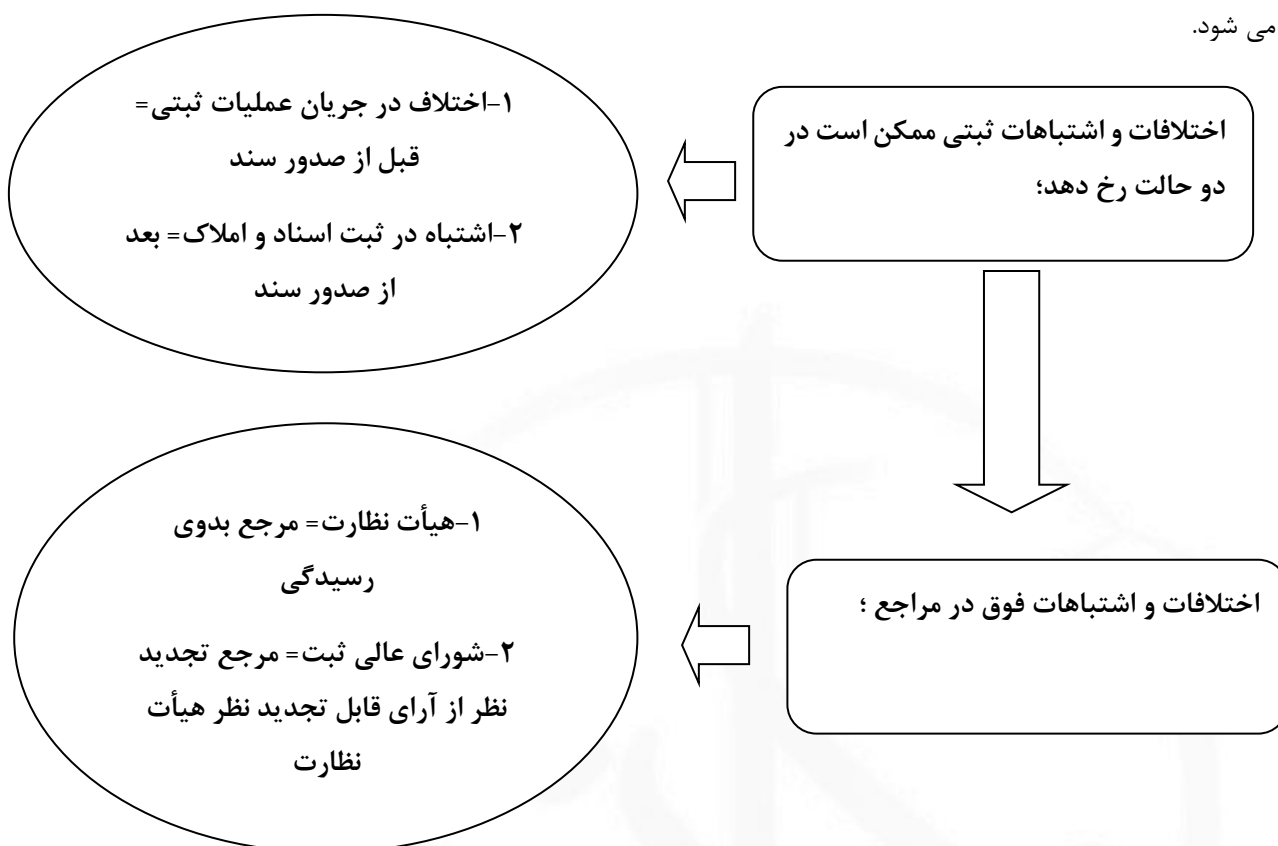
تبصره ۲ - در صورتی که اشتباه از طرف درخواست کننده ثبت باشد هزینه تجدید عملیات مقدماتی ثبت به طریقی که در آیین نامه تعیین خواهد شد به عهده درخواست کننده خواهد بود.

تبصره ۳ - رسیدگی هیأت نظارت در موارد مذکور در بندهای یک و دو این ماده تا وقتی است که ملک در دفتر املاک به ثبت نرسیده باشد.

تبصره ۴ - آرای هیأت نظارت فقط در مورد بندهای یک و پنج و هفت این ماده بر اثر شکایت ذینفع قابل تجدیدنظر در شورای عالی ثبت خواهد بود ولی مدیرکل ثبت به منظور ایجاد وحدت رویه در مواردی که آرای هیأت های نظارت متناقض و یا خلاف قانون صادر شده باشد موضوع را برای رسیدگی و اعلام نظر به شورای عالی ثبت ارجاع می نماید و در صورتی که رای هیأت نظارت به موقع اجرا گذارده نشده باشد طبق نظر شورای عالی ثبت به موقع اجرا گذارده می شود.

در مورد ایجاد وحدت رویه نظر شورای عالی ثبت برای هیأت های نظارت لازم الاتباع خواهد بود.

تبصره ۵ - در مورد بندهای یک و پنج و هفت، رای هیأت نظارت برای اطلاع ذی نفع به مدت بیست روز در تابلوی اعلانات ثبت محل الصاق و سپس به موقع اجرا گذارده می شود.



بند های ۱ - ۵ - ۷ ماده ۲۵ قانون ثبت قابل تجدید نظر می باشند و غیر قطعی محسوب میشوند.

آرای هیأت نظارت یا باید به اتفاق آراء صادر شود و یا اگر به اتفاق آراء صادر نشده باشد، نظر اقلیت به طور مشروح و مستدل باید در آن قید شود.

از آراء قطعی هیأت نظارت می توان در دیوان عدالت اداری شکایت کرد زیرا هیأت نظارت از مراجع اداری محسوب میشود.

در مواردی که آراء هیأت نظارت متناقض یا خلاف قانون صادر شده باشد موضوع را برای رسیدگی و اعلام نظر به شورای عالی ثبت ارجاع می کند و در صورتی که رأی هیأت نظارت به موقع اجرا گذارده نشده باشد، طبق نظر شورای عالی ثبت به موقع اجرا گذارده میشود.

در مورد ایجاد وحدت رویه نظر شورای عالی ثبت برای هیأت های نظارت لازم الاتباع خواهد بود.

👉 آراء هیأت نظارت در مورد بند هایی که قطعی (۲-۳-۴-۶-۸) است در صورتی در شورای عالی ثبت رسیدگی میشود که؛

- یا { ۱- رأی متناقض
۲- خلاف قانون
- صادر شود و به منظور وحدت رویه رئیس سازمان به شورای عالی ثبت ارجاع می نماید.

👉 اشتباهات ثبتی ممکن است؛

- الف- در مرحله قبول تقاضای ثبت
ب- در اثنای عملیات مقدماتی ثبت
ج- در ثبت ملک و صدور سند
د- در جریان تفکیک املاک
- ← رخ دهد.

👉 در مورد اختلافات در ثبت باید یک طرف اختلاف اداره ثبت و طرف دیگر اشخاص باشند.

این اختلافات ممکن است بر سر قبول یا عدم قبول تقاضای ثبت یا به صورت اعتراض بر نظریه رئیس اداره ثبت در مواردی که قانون پیش بینی کرده است باشد.

👉 مرجع تشخیص اسناد مالکیت معارض، هیأت نظارت است. اما ابطال سند معارض با دادگاه عمومی حقوقی محل وقوع ملک است.

👉 هرگاه در موقع ثبت ملک به علت عدم توجه اشتباه قلمی رخ دهد رفع اشتباه و دستور اصلاح با هیأت نظارت است و رأی هیأت در این مورد قطعی میباشد.

👉 نحوه انتشار آگهی و مدت آن در مورد آگهی نوبتی املاکی که برابر تشخیص هیأت نظارت باید تجدید شود یک نوبت آگهی و مدت اعتراض به آن ۳۰ روز است.

👉 هرگاه در مدت ۲۰ روز از تاریخ ابلاغ اعتراض شده باشد، رأی قابل تجدیدنظر در هیأت نظارت در شورای عالی ثبت مطرح می شود.

👉 نحوه ابلاغ آراء قابل تجدید نظر هیأت نظارت در تابلوی اعلانات اداره ثبت محل وقوع ملک الصاق می شود تا ظرف مدت ۲۰ روز ذی نفع از حق اعتراض خود استفاده نماید.

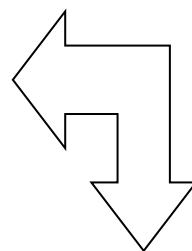
👉 مرجع تجدید نظر نسبت به آراء هیأت نظارت شورای عالی ثبت خواهد بود که دارای دو شعبه به شرح ذیل است؛

۱- شعبه مربوط به املاک

۲- شعبه مربوط به اسناد

شورای عالی ثبت

شعبه مربوط به املاک ۲ نفر از قضات دیوان عالی کشور
به انتخاب رئیس قوه قضائیه و یک نفر عضو مسئول قسمت
املاک

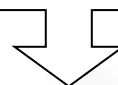


شعبه مربوط به اسناد ۲ نفر از قضات دیوان عالی کشور
به انتخاب رئیس قوه قضائیه و یک نفر عضو مسئول قسمت
اسناد

منظور از مسئول قسمتهای
اسناد و املاک معاون قسمتهای
مزبور در سازمان ثبت اسناد و
املاک میباشد

در شورای عالی ثبت عضو علی البدل نداریم.

شورای عالی ثبت به دو موضوع رسیدگی می کند:



درخواست ایجاد رأی وحدت رویه
منحصراً از وظایف و اختیارات رئیس
سازمان ثبت اسناد و املاک کشور می
باشد.



درخواست ایجاد وحدت
رویه در صورتی که رأی
هیأت نظارت مخالف
قانون یا متناقض باشد.

درخواست تجدید نظر از
آراء غیرقطعی هیأت
نظارت یعنی بندهای ۱ و
۵ و ۷ ماده ۲۵ ق.ت.

درخواست ایجاد رأی وحدت رویه ؛

۱- اگر رأی شورا عالی ثبت در مقام تجدیدنظر از رأی هیأت نظارت صادر شده باشد :

+ برای اداره ثبت لازم الاتباع است و اداره ی ثبت باید طبق آن عمل کند.

+ ولی برای هیأت یا هیأتهای نظارت لازم الاتباع نیست.

۲- اگر رأی شورای عالی ثبت در مقام ایجاد وحدت رویه صادر شده باشد:

+ برای تمام هیأتهای نظارت لازم الاتباع است.

کلیه حقوق مادی و معنوی این اثر متعلق به موسسه وکیل شو می باشد و هیچ شخصی حق چاپ و نشر تمام یا بخشی از این اثر را به هر نحوی بدون موافقت کتبی ناشر ندارد و
بازنشر آن بدون ذکر منبع موجب پیگرد قانونی است و خلاف شرع و اخلاق می باشد

(مستنبط از تبصره ۲ م ۵۲ قانون ثبت منطوقاً و مفهوماً و تبصره ۴ م ۵۲ ق.ثبت)

-حوزه صلاحیت شورا عالی ثبت تمام ایران است و آراء صادره از تمام هیأت های نظارت استان در سراسر ایران در مواردی که قابل تجدید نظر باشند به شورای عالی ثبت فرستاده میشود.

-شورای عالی ثبت بالاترین مرجع اداری رسیدگی به اختلافات و اشتباهات ثبتی در سازمان ثبت اسناد و املاک کشور میباشد.

-وصول شکایت از ناحیه ذی نفع اگر قبل از اجرای رأی باشد، اجرای رأی را متوقف می کند.

-محل تشکیل شورای عالی ثبت فقط تهران است و شورای عالی ثبت حداقل هفته ای یکبار در سازمان ثبت اسناد و املاک کشور تشکیل میشود.

-صلاحیت شورا عالی ثبت مقید به قبل از ثبت شدن در دفتر املاک می باشد و بعد از ثبت ملک در دفتر املاک، مرجع صالح برای ابطال سند مالکیت دادگاه صلاحیت دار است.

✦ ماده ۷: دفاتر لازم برای ثبت اسناد و املاک و عده و نوع و ترتیب آنها مطابق نظامنامه که از طرف وزارت عدلیه تنظیم می شود معین خواهد شد.

مواد ۱ تا ۴ آیین نامه قانون ثبت، تعداد دفاتر و طرز تنظیم و نگهداری آنها را بیان میکند.

ماده ۱ - اداره ثبت اسناد و املاک دارای دفاتر زیر خواهد بود:

۱ - دفتر املاک	۵ - دفتر گواهی امضاء	۹ - دفتر ثبت شرکتها
۲ - دفتر نماینده املاک	۶ - دفتر سپرده ها	۱۰ - دفتر اسناد رسمی
۳ - دفتر املاک توقیف شده	۷ - دفتر توزیع اظهارنامه ها	۱۱ - دفتر ثبت قنوات
۴ - دفتر ثبت موقوفات	۸ - دفتر املاک مجهول المالک	۱۲ - دفتر آمار و ثبت اظهارنامه

-با توجه به اهمیت خاصی که **دفتر املاک و ثبت قنوات** از جهت متضمن بودن حقوق اشخاص دارد و برای جلوگیری از نابودی آنها تبصره ذیل ماده ۱ آیین نامه ثبت مقرر داشته است که؛ دفتر ثبت املاک و قنوات در تهران در یک نسخه و دفتر ثبت املاک و قنوات در سایر شهرستان ها در دو نسخه نوشته شود و یکی از دو نسخه شهرستان به تهران فرستاده و نگهداری شود.

👈 با توجه به مواد ۲ تا ۴ آیین نامه ثبت، کلیه دفاتر ذکر شده باید مجلد باشد و به

استثنای { دفتر توزیع اظهارنامه
و دفتر املاک مجهول المالک } بقیه دفاتر باید توسط دادستان شهرستان شماره گذاری و امضا و به مهر دادسرا ممهور شود.

مجموع تعداد صفحات در صفحه اول و آخر دفتر باید توسط دادستان یا نماینده او با تمام حروف ذکر و قید گردد.

👈 پس از اتمام تمام صفحات سفید دفاتر ثبت ، مسئول دفتر باید تعداد شماره های ثبت را در آخر دفتر قید و بسته و امضاء نماید.

✦ مراجعه به دفاتر املاک برای اشخاص ذینفع مطابق مقررات نظامنامه وزارت عدلیه جائز است.

-دفتر املاک یکی از مهم ترین دفاتر اداره ثبت می باشد که در آن نام صاحبان املاک ثبت می شود. به موجب ماده ۲۱ ق.ثبت قبل از صدور سند مالکیت، مالکیت مالکین در این دفتر قید و ثبت میشود.

❖ باب دوم - ثبت عمومی

➤ فصل اول - اعلان ثبت و تحدید حدود

★ ماده ۹: در نقاطی که اداره ثبت موجود است از تاریخ اجرای این قانون و در سایر نقاط پس از تشکیل اداره یا دایره ثبت وزارت عدلیه حوزه هر اداره یا دایره ثبت را به چند ناحیه تقسیم کرده و به ثبت کلیه اموال غیر منقول واقعه در هر ناحیه اقدام می کند.

-اصل بر اجباری بودن ثبت املاک است مگر در فرض وجود استثناء.

-اصل بر اختیاری بودن ثبت اسناد است مگر در فرض وجود استثناء.

-دفتر گواهی امضاء، هم در ادارات ثبت و هم در دفاتر اسناد رسمی الزاماً باید وجود داشته باشد.

-منظور از اموال غیر منقول در ماده ۹ قانون ثبت، فقط اراضی و اعیان ایجاد شده بروی اراضی که ملک یا حبس یا وقف یا مورد نذر یا وصیت باشند و نیز قنوات و آب رودخانه ها و نهادهای منشعب از آنهاست.

-حقوق ارتفاقی و حقوق واگذار شده نسبت به اعیان از قبیل؛ رقبی، عمری و سکنی و معاملات راجع به انتقال منافع ملک قابل ثبت می باشد.

-آگهی ثبت عمومی فقط در یک نوبت و در روزنامه های کثیرالانتشار چاپ و منتشر می گردد.

این آگهی فقط ۱ بار در روزنامه های کثیرالانتشار منتشر میشود.

حدود بخشی که ثبت آن در نظر گرفته شده است.

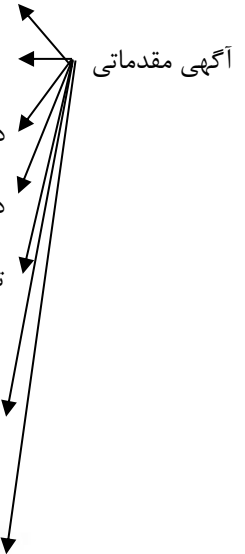
تاریخ نشر آگهی مقدماتی مذکور در ماده ۱۰ ق.ث

تذکر به این امر که از همان روز انتشار آگهی مقدماتی نصب پلاک و توزیع اظهارنامه شروع می شود.

مفاد آگهی ثبت عمومی

کلیه حقوق مادی و معنوی این اثر متعلق به موسسه وکیل شو می باشد و هیچ شخصی حق چاپ و نشر تمام یا بخشی از این اثر را به هر نحوی بدون موافقت کتبی ناشر ندارد و بازنشر آن بدون ذکر منبع موجب پیگرد قانونی است و خلاف شرع و اخلاق می باشد

پس از انتشار آگهی ثبت عمومی و در تاریخ مذکور در آگهی ثبت عمومی منتشر میشود.



فقط در روزنامه های کثیرالانتشار منتشر می شود.

در سه نوبت ظرف ۳۰ روز در اول، پانزدهم و سی ام ماه منتشر میشود.

در آگهی مقدماتی حدود ناحیه ای که باید به ثبت برسد درج میشود.

تصریح میشود که از همان تاریخ انتشار اولین آگهی، عملیات مقدماتی ثبت از قبیل شماره گذاری املاک و نصب پلاک

و توزیع اظهارنامه شروع خواهد شد.

به کسانی که حق درخواست ثبت دارند اخطار میشود که ظرف ۶۰ روز از تاریخ انتشار نوبت اول آگهی مقدماتی با تسلیم

اظهارنامه به اداره ثبت محل درخواست ثبت نمایند.

در صورت عدم درخواست ثبت ملک مجهول المالك اعلان می گردد.

★ هویت املاک در کشور ما از روی پلاک ثبتی است نه از نام مالک آن.

✦ ماده ۱۱: از تاریخ اولین اعلان مذکور در ماده فوق تا ۶۰ روز باید کلیه اشخاصی که مالک متصرف املاک واقع در آن ناحیه هستند و اشخاص مذکور در مواد ۲۷ و ۳۲ به وسیله اظهارنامه تقاضای ثبت نمایند. اداره ثبت مکلف است تا نود روز پس از انتشار اولین اعلان مذکور صورت کلیه اشخاص را که اظهارنامه داده اند با نوع ملک و نمره که از طرف اداره ثبت برای هر ملک معین شده در جرائد آگهی نماید و این آگهی تا شصت روز هر بیست روز یک نوبت منتشر خواهد شد.

☞ پاورقی ماده ۱۱: از تاریخ انتشار اولین آگهی مذکور در ماده ۱۰ شصت روز باید متصرفین به عنوان مالکیت و اشخاص مذکور در دو ماده ۲۷ و ۳۲ نسبت به املاک واقع در آن ناحیه به وسیله اظهارنامه درخواست ثبت نمایند.

اداره ثبت مکلف است تا نود روز پس از انتشار اولین آگهی مذکور صورت کلیه اشخاصی

را که اظهارنامه داده اند با نوع ملک و شماره که از طرف اداره ثبت برای هر ملک معین شده در روزنامه ها آگهی نماید و این آگهی تا شصت روز هر بیست روز یک نوبت منتشر خواهد شد.

تبصره - در مورد اراضی و املاکی که آثار تصرف مالکانه فعلی کسی نسبت به آنها موجود نباشد درخواست ثبت از کسی پذیرفته می شود که مالکیت یا بر تصرف سابق خود به عنوان مالکیت یا بر تصرف خود به عنوان تلقی از مالک یا قائم مقام قانونی مدارکی داشته باشد.

چنانچه تقاضای ثبت نسبت به این قبیل املاک به یکی از عناوین مذکور در دو ماده ۲۷ و ۳۲ باشد در صورتی تقاضای ثبت پذیرفته می شود که تقاضا کننده مدارکی بر عنوان مذکور یا بر تصرف سابق خود به آن عنوان و یا بر تصرف کسی که تقاضاکننده قائم مقام قانونی او محسوب می شود داشته باشد.

📌 مهلت قانونی، جهت اعاده ی اظهارنامه های ثبتی ، دو ماه (۶۲ روز) از تاریخ انتشار اولین آگهی مقدماتی موضوع ماده ۱۰ ق.ث خواهد بود.

📌 ملکی که اظهارنامه ی آن برگشت نشده و یا برای آن اظهارنامه تنظیم و تسلیم نگردیده و یا قبول تقاضای ثبت نشده است مجهول المالك شناخته میشود. ملک مجهول المالك در حقوق ثبت با ملک مجهول المالك در ماده ۵۸ ق. مدنی فرق دارد.

کلیه حقوق مادی و معنوی این اثر متعلق به موسسه وکیل شو می باشد و هیچ شخصی حق چاپ و نشر تمام یا بخشی از این اثر را به هر نحوی بدون موافقت کتبی ناشر ندارد و

بازنشر آن بدون ذکر منبع موجب پیگرد قانونی است و خلاف شرع و اخلاق می باشد

🔸 اظهارنامه ها را به تعداد پلاکها نمیدهند، بلکه به تعداد مالکین میدهند. لذا اگر یک شخص ۲ قطعه ملک داشته باشد صرفاً یک اظهارنامه به او میدهند، و اگر ملکی ۲ مالک مشاعی داشته باشد، ۲ اظهارنامه به آنها میدهند.

- آگهی نوبتی
- اداره ثبت موظف است تا ۲۰ روز پس از انتشار اولین آگهی مقدماتی، آگهی نوبتی را منتشر کند.
 - این آگهی فقط در ۲ نوبت به فاصله ی ۳۲ روز (اول ماه و آخر ماه) منتشر میشود.
 - هر دو نوبت آن در یکی از روزنامه های اداره ثبت مربوطه یا در یکی از جراید نزدیکترین حوزه ی به آن و یا در یکی از جراید مرکز تهران درج میگردد و فقط نوبت اول علاوه بر روزنامه کثیرالانتشار مذکور، باید در روزنامه رسمی هم چاپ شود.
 - در آگهی نوبتی مربوط به هر بخشی، امالک واقع در آن بخش به ترتیب شماره و با ذکر مشخصات و نوع آنها و نام کسانی که با تسلیم اظهارنامه تقاضای ثبت آن را نموده اند درج میشود.
 - در این آگهی املاکی که اظهارنامه آنها اعاده نشده است و درخواست ثبت آنها بعمل نیامده نیز به عنوان مجهول المالک اعلام میگردد.
 - چنانچه کسی نسبت به ملکی اعتراض داشته باشد میتواند ظرف نود روز (سه ماه) از تاریخ انتشار اولین آگهی نوبتی اعتراض خود را به ادارهی ثبت محل تحویل داده رسید دریافت کند.
 - علاوه بر انتشار آگهی در روزنامه باید آگهی الصاقی یا همان پشت سفید نیز جهت الصاق در معابر منتشر شود.

- با استناد به م ۵۹ آیین نامه قانون ثبت اسناد و املاک ماده ۵۹ آیین نامه ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۰۷ با اصلاحات و الحاقات بعدی آگهی های درخواست ثبت املاک مجهول المالک در هر سال با رعایت قسمت اخیر ماده ۱۱ قانون به طریق زیر باید منتشر شود؛

الف- درخواست های ثبت قبول شده در فروردین، اردیبهشت، خرداد هر سال در اول مرداد همان سال.

ب- درخواست های قبول شده در تیر، مرداد، شهریور در اول آبان ماه همان سال.

ج- درخواست های ثبت قبول شده در مهر، آبان، آذر هر سال در اول بهمن همان سال.

د- درخواست های ثبت قبول شده در دی، بهمن، اسفند هر سال در اول اردیبهشت سال بعد.

🔸 در مواردی که روز انتشار آگهی نوبت اول با تعطیل عمومی تصادف نماید باید نوبت اول آن آگهی بلافاصله روز بعد از تعطیل منتشر گردد و در این مورد مبدأ مدت و اخواهی از همان روز انتشار اولین آگهی نوبتی خواهد بود.

🔸 انتشار آگهی های نوبتی به منظور تثبیت اصل ملک است یعنی مشخص میشود که متقاضی مالک آن ملک میباشد یا نه و تثبیت حدود و حقوق و حد فاصل ملک بعداً در موقع تجدید حدود صورت میگیرد.

🔸 چنانچه اشتباه مؤثری در آگهی نوبتی رخ دهد، آگهی اصلاحی در یک نوبت منتشر میشود.

🔸 طبق م ۵۷ آیین نامه ق.ث چه کسی مسئول صحت تنظیم و چاپ آگهی نوبتی است؟ رئیس اداره ثبت و مدیر روزنامه.

🔸 طبق اصلاحات جدید هیچ آگهی ثبتی در روزنامه رسمی، چاپ نمی شود لذا هر دو نوع آگهی در روزنامه کثیرالانتشار منتشر می گردد.

کلیه حقوق مادی و معنوی این اثر متعلق به موسسه وکیل شو می باشد و هیچ شخصی حق چاپ و نشر تمام یا بخشی از این اثر را به هر نحوی بدون موافقت کتبی ناشر ندارد و بازنشر آن بدون ذکر منبع موجب پیگرد قانونی است و خلاف شرع و اخلاق می باشد

- پس از نشر اولین آگهی نوبتی، مطابق ماده ۱۴ ق.ث آگهی تحدید حدود منتشر میگردد.
- این آگهی برخلاف آگهی نوبتی، برای عموم افراد نیست، بلکه صرفاً به منظور اطلاع کسانی است که در اطراف و مجاورت ملک مورد درخواست، دارای ملک میباشند.
- این آگهی باید حداقل ۲۲ روز قبل از تحدید حدود، یک مرتبه در یکی از جراید حوزه اداره ثبت مربوطه و یا در یکی از جراید نزدیکترین حوزه به آن حوزه ی ثبتی و یا در یکی از جراید تهران تحدید منتشر شود.
- حدود - علاوه بر این آگهی، در محل نیز اعلانی منتشر خواهد شد و انتشار آن در روزنامه رسمی لازم نیست.
- احضار دارندگان حقوق ارتفاقی علاوه بر متقاضیان ثبت و مجاورین، لازم است.
- مطابق م ۶۷ آیین نامه، فاصله ی آگهی تحدیدی تا روزی که عملیات تحدید حدود آغاز میشود، نباید از ۲۰ روز کمتر و از ۶۲ روز بیشتر باشد.
- مطابق م ۵۱ آیین نامه حتی الامکان نباید برای هر ملکی یک آگهی تحدید حدود اختصاصی و جداگانه منتشر گردد مگر در مواردی که در همان ماده ۶۱ پیش بینی شده است.
- هدف از انتشار این آگهی تشخیص کیفیت حدود و مشخصات ملک و حقوق ارتفاقی آن است.

✎ اعتراض به تقاضای ثبت، مانع از انجام عملیات تحدید حدود نمیشود. ولی از سوی دیگر با توجه به آنکه برای ملکی که تقاضای ثبت گردیده و دارای اعتراض به اصل میباشد، تا رفع اعتراض سند مالکیت صادر نميگردد.

✎ معترض بر ثبت میتواند حقوق ادعایی خود را در ملک مورد اعتراض به شخص دیگری منتقل نماید که در این صورت برابر تبصره ی ذیل ماده ۴۵ ق.ث انتقال گیرنده، قائم مقام معترض میشود و نیازی به تجدید دادخواست اعتراض ندارد و از مواعیدی که در تاریخ انتقال برای معترض باقی است استفاده خواهد کرد.

✎ در روز تعیین حدود اگر یکی از مالک یا مالکین و یا مجاورین حضور نداشتند، تحدید حدود انجام میشود ولی اگر هیچ یک از مالکین یا مجاورین در محل حضور نداشتند، عملیات تحدید حدود انجام نمیگردد.

✎ صورتمجلس تحدید حدود به امضای نماینده ثبت و کلیه حاضرین میرسد و طی این صورتمجلس تذکر داده میشود که هر کس نسبت به این تحدید حدود و حقوق ارتفاقی آن اعتراض دارد، میتواند ظرف مدت یکماه (۳۲ روز) از تاریخ تنظیم صورتمجلس، اعتراض خود را به اداره ثبت بدهد و رسید دریافت کند.

✎ در ماده ۷۱ آیین نامه قانون ثبت دو نکته ی مهم متذکر شده است :

الف- مستدعی ثبت فقط حدودی را که داخل در محدوده ی اظهارنامه بوده را میتواند معرفی کند.

ب- تصرفات متقاضی در محدوده ی مورد معرفی، باید محرز باشد.

در صورتیکه ملک دارای شرایط فوق نباشد از تحدید حدود خودداری میشود و مراتب در صورتمجلس قید میگردد.

کلیه حقوق مادی و معنوی این اثر متعلق به موسسه وکیل شو می باشد و هیچ شخصی حق چاپ و نشر تمام یا بخشی از این اثر را به هر نحوی بدون موافقت کتبی ناشر ندارد و باز نشر آن بدون ذکر منبع موجب پیگرد قانونی است و خلاف شرع و اخلاق می باشد

پیش تر بیان شد که؛ چنانچه هیچ یک از مالک و مجاورین در موقع تحدید حدود، در محل حضور نداشته باشند، طبق م ۱۲ ق.ت تحدید حدود انجام نمیشود، اما در مورد تعیین حدود قطعاتی که در اصلاحات ارضی به زارعین واگذار و یا سهم اختصاصی مالک قرار داده میشود بر طبق تبصره ۱ م ۱۴۴ الحاقی قانون ثبت، در صورت غیبت مالک و مجاورین تحدید حدود با استفاده از اظهارات مطلعین محلی به عمل می آید.

در موارد زیر تحدید حدود صورت نمی پذیرد؛ (م ۷۷ ق.ت)

- ۱- در مورد املاک مشاع که قبلاً کل ملک تحدید شده باشد.
- ۲- در مواردی که املاک مجاور ملک، کلاً تحدید شده باشند، عملیات تحدید حدود، نسبت به آن ملک لازم نبوده و بر طبق حدود مجاورین به ثبت خواهد رسید.

مواردی که تحدید حدود بدون انتشار آگهی صورت می پذیرد؛

- ۱- هر گاه که حدود مجاورین از لحاظ عملیات ثبتی، تثبیت و معین باشد، تحدید به تبعیت از حدود مجاورین انجام میپذیرد.
 - ۲- در صورتیکه یک یا چند حد ملک مورد تحدید، از اموال عمومی مربوط به دولت و شهرداری و یا حریم قانونی آنها باشد از نماینده سازمان مربوطه برای موقع تحدید حدود دعوت به عمل می آید.
 - ۳- در مورد تحدید حدود اعیان احدائی در زمین دارای سند مالکیت به اذن مالک زمین.
- املاکی که مجاور آن فاقد پلاک است باید حتماً با اطلاع مجاور، تحدید شود و قبل از عمل تحدید، برای مجاور شماره پلاک منظور و در تعیین حدود ذکر گردد. چنانچه مجاور عرفاً و قانوناً باغ باشد. نوع ملک مجاور، باغ قید گردد.
- املاکی که بواسطه ی عدم حضور مالک یا جهات دیگر، تحدید نشده یا به اصطلاح از تحدید خارج شده باشند، در اینصورت به درخواست مستدعی ثبت یا قائم مقام قانونی او و هزینه شخص وی با ذکر علت، میتوان نسبت به آن ملک تحدید حدود اختصاصی بعمل آورد. (قسمت اخیر ماده ۵۱ آیین نامه ق.ثبت)

۱- اگر تقاضا کننده در موقع تحدید حدود خود یا نماینده اش حاضر نباشند؛



تحدید حدود با اظهارات مجاورین به عمل می آید.

۲- هرگاه در زمان تحدید حدود هیچ یک از مجاورین نیز حاضر نباشند؛



تحدید حدود صورت نمی گیرد و آگهی تحدید تجدید میشود.

۳- هرگاه حدود مجاورین از لحاظ عملیات ثبتی تثبیت و معین باشد؛



تحدید حدود بدون انتشار آگهی با تبعیت از حدود مجاورین به عمل خواهد آمد.

۴- هرگاه تحدید حدود با اموال مربوط به دولت یا شهرداری یا حریم قانونی آنها باشد؛



تحدید حدود در حضور نماینده سازمان ذی ربط به عمل خواهد آمد هرچند عدم حضور نماینده مانع انجام تحدید حدود نیست.

➤ فصل دوم- اعتراض

★ ماده ۱۶: هر کس نسبت به ملک مورد ثبت اعتراضی داشته باشد باید از تاریخ نشر اولین اعلان نوبتی تا ۹۰ روز اقامه دعوی نماید عرض حال مزبور مستقیماً به اداره یا دایره یا شعبه ثبتی که در ضمن اعلان نوبتی معین شده است تسلیم می شود - در مقابل عرض حال باید رسید داده شود در صورتی که عرض حال در مدت قانونی داده شده باشد اداره ثبت آن را نزد محقق ثبت و یا دفتر محکمه که مرجع رسیدگی است ارسال می دارد اگر اداره ثبت تشخیص دهد که عرض حال خارج از مدت داده شده کتباً نظر خود را اظهار خواهد کرد و به حاکم محکمه ابتدایی محل اطلاع می دهد تا حاکم مزبور در جلسه اداری موافق نظامنامه وزارت عدلیه رسیدگی کرده رأی دهد رأی حاکم محکمه ابتدایی در این موضوع قاطع است.

۱- به صورت تقدیم دادخواست و پرداخت هزینه دادرسی (م ۱۶ ق.ث)

اعتراض بر

۲- به صورت تقدیم گواهی نامه جریان دعوی (م ۱۷ ق.ث)

ثبت

▪ **ماده ۸۶ آیین نامه:** در آگهی های نوبتی و تحدیدی قید می شود که اعتراض باید کتبی و مستقیماً به اداره ثبتی که آگهی را منتشر می کند تسلیم شود و معترض باید ظرف مدت یک ماه از تاریخ تسلیم اعتراض به مرجع ثبتی، دادخواست به مرجع ذی صلاح قضائی تقدیم نماید در غیر اینصورت متقاضی ثبت یا نماینده قانونی وی می تواند به دادگاه مربوطه مراجعه و گواهی عدم تقدیم دادخواست را دریافت و به اداره ثبت تسلیم نماید. اداره ثبت بدون توجه به اعتراض عملیات ثبتی را با رعایت مقررات ادامه می دهد. مبدء اعتراض به اصل ملک، تاریخ انتشار روزنامه ایست که اولین آگهی نوبتی در آن درج شده است و ادارات ثبت باید مراقبت نمایند تاریخ انتشار آگهی که در زیر آگهی هم قید شده با تاریخ انتشار روزنامه مطابق باشد.

تبصره - دادگاهها در مورد دادخواستهای مربوط به اصل و حدود و حقوق املاک پس از احراز اینکه اعتراض در مواعد مقرر به اداره ثبت مربوطه تسلیم شده و داخل مدت می باشد به موضوع رسیدگی و الا قرار مقتضی صادر می نماید.

▪ **ماده ۸۹ آیین نامه ثبت اسناد:** اعتراض اعم از اینکه در مدت قانونی داده شده باشد یا خارج از مدت باید گرفته و متصدی امر بلافاصله روی اظهارنامه ملک مورد اعتراض در مورد هر اعتراض مهری که کلمه اعتراض روی آن نقش شده باشد زده و با قید تاریخ رسید به دهنده آن داده شود و همچنین در مواردی که گواهی نامه جریان دعا به اداره ثبت تسلیم می شود باید طبق این ماده عمل شود.

دعوی اعتراض به ثبت مال غیر منقول از دعاوی مالی محسوب میشود.

ماده واحده - از تاریخ تصویب این قانون اعتراضاتی که به موجب مادتين ۱۶ و ۲۰ قانون ثبت تا پایان سال ۱۳۶۰ نسبت به اصل یا حدود املاک به مرجع قضایی ذیربط ارسال گردیده و به هر علت سابقه اعتراض در مراجع قضایی وجود ندارد معترضین یا قائم مقام قانونی آنان می توانند حداکثر ظرف مدت ۶ ماه دیگر از تاریخ لازم الاجرا شدن این قانون دادخواست اعتراض خود را با در دست داشتن مدارک لازم به دادگاه صالح تقدیم نموده گواهی لازم در این مورد اخذ و به اداره ثبت محل وقوع ملک تسلیم دارند اگر در این مدت بدون عذر موجه شرعی مراجعه نمایند معرض شناخته خواهند شد.

تبصره ۱ - متقاضیان ثبت املاک یا قائم مقام آنها که نسبت به تقاضای ثبت آنان اعتراض شده و از طرف معترض یا معترضین در مهلت تعیین شده فوق گواهی مربوط را به ثبت محل تسلیم ننموده اند می توانند با مراجعه به دادگاه مربوط و اخذ گواهی مبنی بر نداشتن سابقه اعتراض قبلی و عدم تقدیم دادخواست جدید آن را به ثبت محل تسلیم نموده و تقاضای ادامه عملیات ثبتی را بنمایند. ثبت محل مکلف است نسبت به ادامه عملیات ثبت اقدام نماید.

تبصره ۲ - اعتراض به تقاضای ثبت و تحدید حدود (موضوع مواد ۱۶ و ۲۰ قانون ثبت) می باید توسط معترضین ظرف مدت یک ماه از تاریخ تسلیم اعتراض به مرجع ثبتی با تقدیم دادخواست به مرجع ذیصلاح قضایی صورت پذیرد.

تبصره ۳ - مهلت مذکور در تبصره ۲ ماده ۷ قانون اصلاح مواد ۱ و ۲ و ۳ قانون اصلاح و حذف موادی از قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۶۵/۴/۳۱ و الحاق موادی به آن مصوب ۱۳۷۰/۶/۲۱ به مدت ۲ سال دیگر از تاریخ لازم الاجرا شدن این قانون تمدید می شود.

✦ ماده ۱۷: هر گاه راجع به ملک مورد تقاضای ثبت بین تقاضاکننده و دیگری قبل از انتشار اولین اعلان نوبتی دعوایی اقامه شده و در جریان باشد کسی که طرف دعوی با تقاضاکننده است باید از تاریخ نشر اولین اعلان نوبتی تا ۹۰ روز تصدیق محکمه را مشعر به جریان دعوی به اداره ثبت تسلیم نماید و الا حق او ساقط خواهد شد.

تبصره - در مواردی که اداره ثبت تشخیص دهد تصدیق مزبور خارج از مدت به اداره ثبت تسلیم گردیده موافق ماده ۱۶ عمل خواهد شد.

✦ ماده ۱۸ با توجه به ماده ۲۷ قانون آیین دادرسی مدنی ملغی شده محسوب میشود.

ماده ۲۷ قانون آیین دادرسی مدنی: «در صورتی که دادگاه رسیدگی کننده خود را صالح به رسیدگی نداند با صدور قرار عدم صلاحیت، پرونده را به دادگاه صلاحیت دار ارسال می نماید. دادگاه مرجوع الیه مکلف است خارج از نوبت نسبت به صلاحیت اظهار نظر نماید و چنانچه ادعای عدم صلاحیت را نپذیرد، پرونده را جهت حل اختلاف به دادگاه تجدیدنظر استان ارسال می کند. رأی دادگاه تجدیدنظر در تشخیص صلاحیت لازم الاتباع خواهد بود.»

-در صورت فوت معترض به ثبت اعم از اینکه تاریخ فوت قبل یا بعد از اجرای این قانون

باشد هر گاه معترض علیه نتواند تمام { از وراثت را معرفی نماید، به شرح ذیل
یا بعضی اقدام میشود؛

الف- مراتب از طریق دادگاه به دادستان محل ابلاغ میشود که در صورت وجود وراثت محجور نسبت به نصب قیم و تعقیب دعوا اقدام مقتضی انجام شود.

و جریان دعوا سه دفعه متوالی در روزنامه های کثیرالانتشار مرکز و یکی از روزنامه های محل یا نزدیک مقر دادگاه آگهی میشود.

اگر ظرف ۹۰ روز از تاریخ انتشار آخرین آگهی دعوا تعقیب نشود **قرار سقوط دعوا** صادر میشود.

که این قرار یک نوبت در یکی از روزنامه های محل یا نزدیک مقر دادگاه آگهی میشود چنانچه ظرف مهلت مقرر از قرار صادر، پژوهش خواهی نشود قرار قطعی و لازم الاجرا خواهد شد.

ب- به وراثت شناخته شده اخطار می شود در صورتی که در مقام تعقیب دعوی باشد ظرف ۵ روز از تاریخ ابلاغ اخطاریه به تقدیم درخواست تعقیب مبادرت کند.

👉 در مورد وراثت شناخته نشده و شناخته شده ای که با صدور ابلاغ اخطاریه دعوا را مسکوت بگذارند مطابق بند الف عمل خواهد شد.

👉 چنانچه دعوی از طرف یکی از وراثت تعقیب شود درخواست دهنده باید دلیل مثبت وراثت خود و میزان سهم الارث خود را صریحاً پیوست و قید نماید و الا اخطار داده میشود که ظرف مهلت ۵ روز از تاریخ ابلاغ درخواست خود را تکمیل نماید در غیر این صورت اگر مدت مقرر (مدت ۹۰ روزه از انتشار آخرین آگهی) منقضی شده باشد قرار سقوط دعوا صادر خواهد شد.

-کتبی باشد اما الزامی به شکل دادخواست بودن ندارد.

-ضمیمه کردن دلیل مثبت وراثت از سوی درخواست کننده.

-مشخص نمودن میزان سهم الارث صریحاً در برگه درخواست.

درخواست

تعقیب

دعوی

✦ ماده ۱۹: در صورتی که در جلسه مقرر برای محاکمه یا رسیدگی محقق ثبت معترض یا وکیل او حاضر نشود و مطابق مقررات اصول محاکمات حقوقی به تقاضای مستدعی ثبت عرض حال او ابطال گردد تجدید عرضحال فقط در ظرف ده روز پس از ابلاغ قرار ابطال برای یک مرتبه ممکن خواهد بود - در این مورد عرض حال مستقیماً به محقق ثبت یا دفتر محکمه صلاحیتدار داده خواهد شد.

✦ ماده ۱۹ مکرر: هر گاه مالکیت متقاضیان ثبت یا دعوای اعتراض دارای منشأ واحد بوده و تعداد متقاضیان ثبت یا معترضین و یا ورثه آنان بیش از ۱۵ نفر باشد به درخواست معترضین یا پژوهش خواه دادخواست و ضمائم آن به دو نفر از شرکاء یا وراث که سهام زیادتتری دارند ابلاغ میشود و مفاد دادخواست و پیوست ها در روزنامه کثیر الانتشار مرکز و یکی از روزنامه های محل نزدیک مقر دادگاه سه دفعه متوالی آگهی خواهد شد.

✦ ماده ۲۰ - مجاوری که نسبت به حدود یا حقوق ارتفاقی حقی برای خود قائل است می تواند فقط تا سی روز از تاریخ تنظیم صورت مجلس تحدید حدود به وسیله اداره ثبت به مرجع صلاحیتدار عرض حال دهد. مقررات مواد ۱۶ - ۱۷ - ۱۸ - ۱۹ (به استثنای مدت اعتراض که سی روز است) در این مورد نیز رعایت خواهد شد.

تقاضاکننده ثبتی که خود یا نماینده اش در موقع تحدید حدود حاضر نبوده و ملک مورد تقاضای او با حدود اظهار شده از طرف مجاورین مطابق ماده ۱۵ تحدید شده می تواند مطابق مقررات این ماده عرض حال اعتراض دهد.

✎ در دعوای اعتراض به حدود ملک مورد تقاضای ثبت واقع در محدوده قانونی شهرها که تا تاریخ تصویب این قانون مطرح شده هرگاه اعتراض از طرف غیر مجاور به عمل آمده باشد و همچنین در صورت؛

+ استرداد دعوی به موجب سند رسمی یا

+ اخذ سند مالکیت از طرف معترض با حدودی که در صورت مجلس تحدید حدود تعیین شده است.

دادگاه در جلسه اداری فوق العاده رسیدگی، حسب مورد قرار رد یا سقوط دعوا را صادر خواهد کرد و این قرار فقط قابل رسیدگی پژوهشی است.

✎ جمع بندی؛

مهلت های اعتراض

۱-اعتراض به ثبت: باید از تاریخ نشر اولین آگهی نوبتی تا ۹۰ روز انجام شود.

۲-اعتراض به حدود املاک: چه از طرفین مجاورین چه از طرف متقاضی ثبت ۳۰ روز از تاریخ تنظیم صورت مجلس تحدید است.

۳-اعتراض به حقوق ارتفاقی املاک: ۳۰ روز از تاریخ تنظیم صورت مجلس تحدید است.

مراجع تقدیم اعتراض

۱-اعتراض به ثبت: تحویل به اداره ثبت و توسط این مرجع به دادگاه ارسال می شود.

۲-اعتراض به حدود املاک
۳-اعتراض به حقوق ارتفاقی املاک
اعتراض به اداره ثبت محل
تسلیم میشود.

کلیه حقوق مادی و معنوی این اثر متعلق به موسسه وکیل شو می باشد و هیچ شخصی حق چاپ و نشر تمام یا بخشی از این اثر را به هر نحوی بدون موافقت کتبی ناشر ندارد و باز نشر آن بدون ذکر منبع موجب پیگرد قانونی است و خلاف شرع و اخلاق می باشد

➤ اعتراض ثالث اجرایی

منظور از اعتراض ثالث اجرایی، موردی است که فرد ثالث خود را صاحب حقی و ذینفع در دعوی می‌داند که بدون حضور او مورد رسیدگی قرار گرفته و حکم نیز صادر شده و حکم صادره قطعی هم شده و در مرحله اجرا است که ثالث از آن مطلع می‌شود.

اعتراض ثالث در قانون آیین دادرسی مدنی در مواد ۴۱۷ تا ۴۲۵ و مواد ۱۴۶ و ۱۴۷ اجرای احکام مدنی تعریف شده است.

اعتراض ثالث اختصاص به اموال غیر منقول یا اجرای حکم ندارد بلکه شامل همه اموال و حتی اجرای قرار نیز می‌شود.

مرجع اعتراض بر ثبت ملک مستقیماً به اداره یا دایره یا شعبه ثبتی که در آگهی نوبتی معین شده است انجام می‌پذیرد.

نحوه تقدیم اعتراض

با تقدیم دادخواست

۱- اعتراض به ثبت املاک

با تقدیم گواهی نامه جریان دعوا

۲- اعتراض به حدود ملک: با تقدیم دادخواست مگر قبلاً بین معترض و متقاضی ثبت نسبت به همان مورد اعتراض پرونده ای در دادگاه جریان داشته باشد که در این فرض گواهی نامه دادگاه ظرف مهلت مقرر به اداره ثبت تقدیم می‌گردد.

۳- اعتراض به حدود ارفاقی: همانند بند بالا.

★ زمانی تسلیم گواهی نامه به جای دادخواست اعتراض پذیرفته می‌شود که تاریخ اقامه دعوا در دادگاه قبل از انتشار اولین آگهی نوبتی باشد در غیر اینصورت مورد پذیرش نیست.

★ معترضین چه کسانی هستند؟

الف-اعتراض به ثبت املاک: هرکس در ملک مورد تقاضای ثبت قائل به حقی برای خود باشد ولو حق ارتفاقی.

نتیجتاً مجاور و غیر مجاور می‌توانند اعتراض نمایند.

ب-اعتراض به حدود ملک:

۱-مجاورین: مجاوری که نسبت به حدود ملک برای خود قائل به حقی باشد.

۲-متقاضی ثبت: چنانچه تقاضای کننده ثبت در موقع تحدید حدود خود و نماینده اش حاضر نباشند و ملک با حدود اظهار شده از طرف مجاورین تحدید شده باشد متقاضی میتواند نسبت به آن اعتراض کند.

۳-اداره اوقاف و متولی: ناظر موقوفات و موقوف علیهم متصدی امور حبس و محبوس لهم وصی یا ناظر یا کسانی که بعد از خروج ملک از حالت ثلث در آن ملک ذی حق میشوند.

در این بند مجاورت معترض شرط است.

کلیه حقوق مادی و معنوی این اثر متعلق به موسسه وکیل شو می‌باشد و هیچ شخصی حق چاپ و نشر تمام یا بخشی از این اثر را به هر نحوی بدون موافقت کتبی ناشر ندارد و باز نشر آن بدون ذکر منبع موجب پیگرد قانونی است و خلاف شرع و اخلاق می‌باشد

ج-اعتراض به حقوق ارتفاقی ملک: مجاورت در این بند شرط نیست.

✎ در مورد اشخاصی که در خصوص موقوفات حق اعتراض دارند توجه به نکات زیر حائز اهمیت است؛

الف-وقف عام المنفعه: اگر متولی داشته باشند که اداره اوقاف حق اعتراض دارد و چنانچه متولی نداشته باشد متولی یا ناظر یا اداره اوقاف حق اعتراض دارند.

ب- وقف خاص: متولی یا ناظر یا هریک از موقوف علیهم حق اعتراض دارند.

✎ امکان جمع اعتراضات ثبتي وجود دارد یعنی اینکه؛ شخص معترض ممکن است اعتراض به اصل تقاضای ثبت و هم اعتراض به حدود و حقوق ارتفاقی داشته باشد.

★ در این موارد اعتراض به دادگاه فرستاده نمیشود و توسط اداره ثبت تعیین تکلیف خواهد شد که به شرح ذیل است؛

۱-اعتراض اعم از اینکه بر ثبت یا حدو یا حقوق ارتفاقی باشد خارج از موعده قانونی باشد.

۲-اعتراض بر حدود از ناحیه غیر مجاور به عمل آمده باشد.

۳-در صورتی که معترض مجاور با همان حد مورد اعتراض قبلاً سند مالکیت گرفته باشد.

۴-در صورتی که معترض بر ثبت یا حدود یا حقوق ارتفاقی به موجب سند رسمی از اعتراض خود صرف نظر کرده باشد و آن را پس گرفته باشد.

۵-در صورتی که اعتراض بر حدود یا حقوق ارتفاقی باشد و مورد اعتراض از املاکی باشد که در جریان اصلاحات ارضی به زارعین واگذار شده یا مربوط به قطعاتی باشد که در سهم مالک قرار گرفته است و یا مربوط به مستثنیات باشد.

✎ در مورد بند های ۲ تا ۴ رئیس اداره ثبت ذیل دادخواست اعتراض، اظهار نظر می نماید و آن را به اعتراض دهنده ابلاغ کرده و اگر مجهول المکان باشد یک نوبت در روزنامه ای که آگهی ثبتی در آن محل منتشر میشود آگهی نموده که معترض میتواند ظرف ۱۰ روز نسبت به نظریه رئیس ثبت شکایت نماید.

مرجع رسیدگی به شکایت هیأت نظارت است ورأی قطعی و غیر قابل تجدید نظر است.

✎ در این دو مورد به معترض ثبت اجازه داده شده است که دادخواست اعتراض را تجدید نموده و مستقیماً به دفتر دادگاه صالح تسلیم نماید ولو اینکه خارج از مهلت های قانونی باشد؛

- ۱-اگر قرار ابطال دادخواست اعتراض به علت عدم حضور خواهان صادر شده باشد.

۲-اگر به علت نقص، قرار رد دادخواست صادر شده باشد.

}

«که در این دو مورد از تاریخ ابلاغ قرار به معترض بر ثبت، مشار الیه فقط به مدت ۱۰ روز می تواند برای یک نوبت تجدید دادخواست نماید.»

★ ماده ۲۴ - پس از انقضای مدت اعتراض دعوی اینکه در ضمن جریان ثبت تضییع حقی از کسی شده پذیرفته نخواهد شد نه به عنوان عین نه به عنوان قیمت نه به هیچ عنوان دیگر خواه حقوقی باشد خواه جزایی.

کلیه حقوق مادی و معنوی این اثر متعلق به موسسه وکیل شو می باشد و هیچ شخصی حق چاپ و نشر تمام یا بخشی از این اثر را به هر نحوی بدون موافقت کتبی ناشر ندارد و بازنشر آن بدون ذکر منبع موجب پیگرد قانونی است و خلاف شرع و اخلاق می باشد

در مورد مذکور در ماده ۴۴ مطابق ماده ۴۵ و در موارد مذکور در مواد ۱۰۵-۱۰۶-۱۰۷-۱۰۸-۱۰۹-۱۱۶-۱۱۷ مطابق مقررات جزایی مذکور در باب ششم این قانون رفتار خواهد شد.

★ مورد سقوط حق اعتراض؛

- ۱- انقضاء مهلت اعتراض
- ۲- انقضاء مهلت تجدید دادخواست اعتراض
- ۳- استرداد دعوای اعتراض
- ۴- مسکوت گذاشتن دعوای اعتراض با جمع این دو شرط؛
 - الف- مسکوت ماندن دعوا به مدت ۶۰ روز یا بیشتر
 - ب- تقاضای متقاضی ثبت: اگر دعوا به مدت ۶۰ روز یا بیشتر مسکوت بماند اما قبل از اینکه مستدعی ثبت تقاضای اسقاط آن را نماید، معترض دعوا را تعقیب کند دیگر قرار سقوط صادر نخواهد شد.

✎ جمع بندی؛

- | | |
|--|---------|
| ۱- تنظیم و قبول اظهارنامه | عملیات |
| ۲- انتشار آگهی نوبتی | |
| ۳- انتشار آگهی تحدید حدود و انجام عملیات مرتبط | مقدماتی |
| ۴- انقضاء مهلت اعتراض | |
| ۵- اقداماتی که در این بازه صورت می گیرد. | ثبت ملک |

پس از؛

انجام تحدید حدود و تطبیق حدود با مجاورین و عدم اعتراض

پرونده آماده ثبت در دفتر املاک صدور سند مالکیت شده و عملیات مقدماتی ثبت خاتمه می یابد.

➤ فصل سوم - آثار ثبت

- زمان صدور سند مالکیت پس از اتمام عملیات مقدماتی و پس از ثبت ملک در دفتر ثبت املاک می باشد.

- ثبت ملک در دفتر املاک تنها نشانه پایان یافتن جریان ثبتی یک ملک است.

- **ملک جاری:** ملکی است که نسبت به آن درخواست ثبت شده ولی عملیات ثبتی آن پایان نیافته است یا به عبارت دیگر سابقه ثبتی در دفتر املاک ندارد.

کلیه حقوق مادی و معنوی این اثر متعلق به موسسه وکیل شو می باشد و هیچ شخصی حق چاپ و نشر تمام یا بخشی از این اثر را به هر نحوی بدون موافقت کتبی ناشر ندارد و باز نشر آن بدون ذکر منبع موجب پیگرد قانونی است و خلاف شرع و اخلاق می باشد

- چنانچه تعارضی میان دفتر املاک با سند مالکیت باشد، از آنجا که سند مالکیت مطابق مندرجات دفتر املاک صادر میشود دفتر املاک ارجح است و ملاک رفع اختلاف میباشد.

- ثبت ملک به نام هرکس، سلب مالکیت از غیر می کند و دیگر از هیچ کس در خصوص آن ملک دعوایی پذیرفته نمی شود مگر موارد ماده ۲۴ ق.ث که در آن موارد نیز ادعا نسبت به عین مسموع نیست و فقط قیمت و اجور و خسارت قابل مطالبه است.

- اگر رأی داور مخالف مندرجات دفتر املاک یا سند مالکیت باشد، رأی او باطل محسوب شده و پذیرفته نمیشود (۴۸۹ ق.آ.د.م)

📌 دولت فقط شخصی را مالک می شناسد که؛

+ ملک به نام او در دفتر املاک ثبت شده باشد؛

+ یا ملک مزبور به او منتقل گردیده باشد و این انتقال در دفتر ثبت املاک به ثبت رسیده باشد؛

+ یا اینکه ملک مزبور از مالک رسمی ارثاً به او رسیده باشد مالک خواهد شناخت.

- ثبت ملک به حقوق کسانی که در آن ملک مجرای آب یا چاه قنات (اعم از دائر و بائر) دارند به هیچ عنوان و در هیچ صورت خللی وارد نمی آورد. (ماده ۲۳ ق.ث)

- **اثر مثبت:** اثبات مالکیت کسی که ملک به نام او ثبت شده است.

اثر ثبت ملک {
- **اثر منفی:** { سلب مالکیت اغیار
عدم جریان مرور زمان
اعتبار نداشتن تصرف آرای داور

★ حدود صلاحیت و وظایف هیأت نظارت؛

۱- هرگاه در اجرای مقررات ماده ۱۱ از جهت پذیرفتن 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 ثبت با هیأت نظارت است.

{ در این مورد رسیدگی هیأت نظارت تا وقتی است که ملک در دفتر املاک به ثبت نرسیده باشد. }

۲- چنانچه هیأت نظارت تشخیص دهد که در جریان مقدماتی ثبت املاک اشتباه مؤثر واقع شده آن اشتباه و همچنین عملیات بعدی که اشتباه مزبور در آن مؤثر بود ابطال و جریان ثبت طبق مقررات تجدید یا تکمیل یا اصلاح می گردد.

{ در این مورد رسیدگی هیأت نظارت تا وقتی است که ملک در دفتر املاک به ثبت نرسیده باشد. }

۳- هرگاه در موقع ثبت ملک یا ثبت انتقالات بعدی صرفاً به علت عدم توجه و دقت نویسنده سند مالکیت و یا دفتر املاک اشتباه قلمی رخ دهد و در صورتی که ثبت دفتر املاک؛

مخالف یا مغایر سند رسمی
و یا مخالف یا مغایر حکم نهایی دادگاه

باشد هیأت نظارت پس از رسیدگی و احراز وقوع اشتباه دستور اصلاح ثبت دفتر املاک و سند مالکیت را صادر خواهد کرد.

۴- اشتباهاتی که قبل از ثبت ملک در جریان عملیات مقدماتی ثبت پیش آمده و موقع ثبت ملک در دفتر املاک مورد توجه قرار نگرفته بعداً اداره ثبت به آن متوجه گردد در هیأت نظارت مطرح میشود و در صورتی که پس از رسیدگی وقوع اشتباه محرز و مسلم تشخیص گردد و اصلاح اشتباه به حق کسی خلل نرساند هیأت نظارت دستور رفع اشتباه و اصلاح آن را صادر می نماید.

و در صورتی که اصلاح مزبور خللی به حق کسی برساند به شخص ذی نفع اخطار می کند که میتواند به دادگاه مراجعه نماید و اداره ثبت دستور رفع اشتباه یا اصلاح آن را پس از تعیین تکلیف نهایی در دادگاه صادر خواهد نمود.

۵- رسیدگی به تعارض در اسناد مالکیت کلاً یا بعضاً خواه نسبت به اصل ملک یا حدود و حقوق ارتفاقی آن با هیأت نظارت است.

۶- رسیدگی و رفع اشتباهی که در عملیات تفکیکی رخ دهد و منتج به انتقال رسمی با ثبت دفتر املاک شد یا هیأت نظارت است مشروط بر اینکه رفع اشتباه مزبور خللی به حق کسی نرساند.

۷- هرگاه در طرز تنظیم اسناد و تطبیق مفاد آنها با قوانین اشکال یا اشتباهی پیش آید رفع اشکال و اشتباه و صدور دستور لازم با هیأت نظارت خواهد بود.

۸ - رسیدگی به اعتراضات اشخاص نسبت به نظریه رئیس ثبت در مورد تخلفات و اشتباهات اجرایی با هیأت نظارت است.

تبصره ۱: در مواردی که بر حسب تشخیص هیأت نظارت مقرر شود که آگهی های نوبتی تجدید گردد **ظرف سی روز** از تاریخ انتشار آگهی مجدد که فقط یک نوبت خواهد بود معترضین حق اعتراض خواهند داشت.

تبصره ۲: در صورتی که اشتباه از طرف درخواست کننده ثبت باشد هزینه تجدید عملیات ثبت به طریقی که در آیین نامه تعیین خواهد شد به **عهده درخواست کننده خواهد بود**.

تبصره ۳: رسیدگی هیأت نظارت در موارد مذکور در بندهای یک و دو این ماده تا وقتی است که ملک در دفتر املاک به ثبت نرسیده باشد.

تبصره ۴: آراء هیئت نظارت فقط در مورد بندهای یک و پنج و هفت این ماده بر اثر شکایت ذینفع قابل تجدیدنظر در شورای عالی ثبت خواهد بود ولی مدیرکل ثبت به منظور ایجاد وحدت رویه در مواردی که آراء هیأت های نظارت متناقض و یا خلاف قانون صادر شده باشد موضوع را برای رسیدگی و اعلام نظر بشورای عالی ثبت ارجاع مینماید و در صورتی که رأی هیأت نظارت به موقع اجرا گذارده نشده باشد طبق نظر شورای عالی ثبت به موقع اجرا گذارده میشود. در مورد ایجاد وحدت رویه نظر شورای عالی ثبت برای هیأت های نظارت لازم الاتباع خواهد بود.

تبصره ۵: در مورد بندهای یک و پنج و هفت رأی هیأت نظارت برای اطلاع ذینفع به مدت بیست روز در تابلوی اعلانات ثبت محل الصاق و سپس به موقع اجرا گذاشته میشود.

وصول شکایت از ناحیه ذینفع چنانچه قبل از اجرای رأی باشد اجرای رأی را موقوف مینماید و رسیدگی و تعیین تکلیف با شورای عالی ثبت خواهد بود هرگاه شورای عالی ثبت در تجدید رسیدگی رأی هیأت نظارت را تأیید نماید عملیات اجرایی تعقیب میگردد.

کلیه حقوق مادی و معنوی این اثر متعلق به موسسه وکیل شو می باشد و هیچ شخصی حق چاپ و نشر تمام یا بخشی از این اثر را به هر نحوی بدون موافقت کتبی ناشر ندارد و بازنشر آن بدون ذکر منبع موجب پیگرد قانونی است و خلاف شرع و اخلاق می باشد

★ ماده ۲۵ مکرر: مرجع تجدیدنظر نسبت به آراء هیأت نظارت شورای عالی ثبت خواهد بود که دارای دو شعبه بشرح زیر است:

الف - شعبه مربوط به املاک.

ب - شعبه مربوط به اسناد.

هر یک از شعب مذکور از سه نفر که دو نفر از قضات دیوانعالی کشور با انتخاب رئیس قوه قضائیه و مسئول قسمت املاک در شعبه املاک و مسئول قسمت اسناد در شعبه

اسناد تشکیل میگردد.

ک تأثیر درخواست تجدید نظر در اجراء رأی هیأت نظارت؛

-وصول شکایت از ناحیه ذی نفع چنانچه قبل از اجرای رأی باشد، اجرا را موقوف می نماید و رسیدگی و تعیین تکلیف با شورای عالی ثبت خواهد بود.

-هرگاه شورای عالی ثبت در تجدید رسیدگی رأی هیأت نظارت را تأیید نماید عملیات اجرایی تعقیب می گردد.

★ اسناد معارض

-هرگاه دو سند مالکیت کلاً یا بعضاً تعارض داشته یا در خصوص حقوق ارتفاقی متعارض باشند، رسیدگی و اتخاذ تصمیم در مورد تعارض یا عدم تعارض آنها با هیأت نظارت است. رأی هیأت در این خصوص غیر قطعی و قابل تجدید نظر است.

-**سند مالکیت معارض:** چنانچه طبق تشخیص هیأت نظارت نسبت به ملکی کلاً یا بعضاً اسناد مالکیت متعارض صادر شده باشد اعم از اینکه تعارض نسبت به اصل ملک یا حدود و حقوق ارتفاقی آن باشد سند مالکیتی که ثبت آن مؤخر است سند مالکیت معارض نامیده می شود.

اگر تاریخ ثبت دو سند در یک روز باشد آن سندی که شماره ثبت آن بیشتر است سند معارض خواهد بود (مؤخر الثبت)

*نسبت به ملکی که برای آن سند مالکیت معارض صادر شده است تا زمانی که رفع تعارض نشده اقدام به افراز نخواهد شد.

*دفاتر اسناد رسمی پس از اطلاع از صدور سند مالکیت معارض حق ندارند معاملات مربوط به آن سند را ثبت نمایند ولی **مکلفند** در متن سند قید نمایند که نسبت به مورد معامله سند معارض صادر شده است.

*دارنده سند مالکیت معارض باید از تاریخ ابلاغ اداره ثبت به او تا دو ماه به دادگاه حقوقی ذی صلاح دادخواست تقدیم و درخواست ابطال سند مالکیت مقدم الصدور را بنماید و گواهی تقدیم دادخواست را به اداره ثبت مربوط تسلیم و رسید اخذ کند. و الا در صورتی که دارنده سند مالکیت مقدم الصدور ظرف همان مدت (دو ماه) گواهی عدم تسلیم دادخواست را تسلیم نماید، اداره ثبت سند معارض را ابطال خواهد کرد.

*دارنده سند مالکیت معارض حق هیچ گونه معامله ای نسبت به آن ندارد اما میتواند حقوق فرضی و متصوره خود را به دیگری انتقال دهد.

*سند مالکیت معارض تا زمانی که دادگاه حکم نهایی بر صحت آن صادر ننموده باشد فاقد اعتبار است و انجام معامله نسبت به آن ممنوع است.

مرجع درخواست افراز است.

اگر جریان ثبتی ملک خاتمه یافته باشد: مرجع رسیدگی اداره ثبت محل وقوع ملک است و تصمیم این مرجع ظرف ۱۰ روز از ابلاغ قابل اعتراض در دادگاه عمومی است.

اگر جریان ثبتی ملک خاتمه نیافته باشد: مرجع رسیدگی به درخواست افراز دادگاه عمومی محل است و رأی این دادگاه قابل تجدید نظر.

هرگاه جریان ثبتی ملکی خاتمه نیافته و در بین مالکین محجور یا غایب باشد با توجه به رأی وحدت رویه ۵۹/۲۹ مستند به ماده ۳۱۳ ق. امور حسبی رسیدگی به دعوای افراز در صلاحیت دادگاه عمومی است.

صدور اسناد مالکیت
جدید بدون تغییر
مالک

- ۱- تفکیک: صدور سند مالکیت تفکیکی و جداگانه منوط به ابطال سند مالکیت اولیه می باشد.
- ۲- تجمیع یا تجمیع حدود: مشروط بر اینکه موجب تضییع حق دیگری نشود.
- ۳- تبدیل اسناد مالکیت مشاعی: به شرط اینکه انتقال گیرنده مالک شش دانگ باشد.
- ۴- افراز املاک مشاع: در اصطلاح قضایی و ثبتی عبارت است از جدا کردن سهم مشاع شریک یا شرکا.

• تفکیک؛

تفکیک گاهی افقی، مثل زمین.

تفکیک گاهی عمودی مثل آپارتمانها و برجها و پاساژه.

در تفکیک عمودی، بر روی زمین مستحدثاتی ایجاد میشود که به زمین اصطلاحاً عرصه و به مستحدثات اعیان اطلاق میگردد.

☑ توجه به این دو نکته ضروری است؛

۱- عرصه هیچگاه افراز یا تفکیک نميگردد بلکه هر یک از مالکین قطعات عمودی (آپارتمانها) به نسبت مساحت قسمت اختصاصی مایملک خود، مالک مشاعی عرصه

میشوند و عرصه دارای پلاک اصلی گردیده و آپارتمانها و مغازه ها و غیره (اعیانی ها) پلاک فرعی از پلاک اصلی میگیرند.

۲- در تفکیک عمودی چون قبلاً ملک برای احداث بنا، پروانه ساخت و پس از اتمام کار

کلیه حقوق مادی و معنوی این اثر متعلق به موسسه وکیل شو می باشد و هیچ شخصی حق چاپ و نشر تمام یا بخشی از این اثر را به هر نحوی بدون موافقت کتبی ناشر ندارد و باز نشر آن بدون ذکر منبع موجب پیگرد قانونی است و خلاف شرع و اخلاق می باشد

ساختمانی نیز از شهرداری مربوطه گواهی پایان کار اخذ نموده است، دیگر جهت عملیات تفکیک، اخذ نظر شهرداری لازم نیست.

مرجع درخواست تفکیک، همواره اداره ثبت محل وقوع مال غیرمنقول است.

• افراز؛

-افراز در اصطلاح قضایی و ثبتی عبارت است از جدا کردن سهم مشاع شریک یا شرکاء.

▪ افراز املاک مشاع؛

الف-در مورد املاک مشاعی که جریان ثبتی آنها خاتمه یافته (اعم از اینکه در دفتر املاک، ثبت شده یا نشده باشد)؛

در این حالت رسیدگی به درخواست افراز در صلاحیت اداره ثبت محل وقوع ملک مورد

تقاضای افراز است و تصمیم آن ظرف ۱۲ روز از تاریخ ابلاغ قابل اعتراض در دادگاه عمومی میباشد.

-استثنا در سه مورد، افراز املاک مشاع حتی اگر جریان ثبتی آنها خاتمه یافته، در

صلاحیت دادگاه عمومی هستند:

۱-بین مالکین مشاعی، شخص محجوری باشد.

۲-بین مالکین مشاعی، غایب مفقودالثری باشد.

۳-در صورتیکه علاوه بر ملک غیرمنقول که دارای سابقه ثبتی است (یعنی جریان ثبتی آن خاتمه یافته) مال منقول دیگر و یا ملک غیر منقول دیگری که جریان ثبتی آن خاتمه نیافته است، ضمیمه شده باشد که در اینصورت، افراز، در صلاحیت دادگاه عمومی است.

ب-در مورد املاک مشاعی که جریان ثبتی آنها خاتمه نیافته است:

در این حالت مرجع رسیدگی به درخواست افراز، دادگاه عمومی محل است و رای آن دادگاه قابل تجدیدنظر است.

✍ عدم افراز؛

ملک از لحاظ ثبتی غیر قابل افراز است یعنی به تشخیص اداره ثبت غیر قابل افراز است یا شهرداری و سایر مراجع با افراز آن موافقت نمی کنند در چنین حالتی؛ به تقاضای هر یک از شرکاء به دستور دادگاه ملک به مزایده گذاشته میشود و فروخته خواهد شد. این تصمیم به فروش که در قالب دستور است غیر قابل تجدید نظر و قطعی است.

• تقسیم

تقسیم اعم است از افراز و تفکیک است، تقسیم هم شامل مال منقول و هم غیرمنقول میشود و بیشتر در مورد ماترک متوفی به کار میرود در تقسیم نیز مانند افراز حالت اشاعه ضرورت دارد.

تفکیک و افراز در ادارات ثبت زمانی قابل رسیدگی و اقدام است که ملک تحدید حدود شده باشد ولی در تقسیم ممکن است، ملک را قبل از تحدید، تقسیم نموده و هر یک در سهم خود متصرف شوند در اینصورت نماینده باید مجدداً این عمل (تقسیم) را در زمان تحدید حدود تأیید کند.

تفاوت افراز و تفکیک



- در تفکیک لازم نیست ملک غیر منقول مشاع باشد.
 - پس از تفکیک اشاعه و اشتراک از بین نمی رود.
 - در صورت اختلاف در تفکیک اداره ثبت صالح به رسیدگی است.
 - درخواست تفکیک از طریق دفترخانه از اداره ثبت انجام میشود.
 - هزینه تفکیک نسبت به مورد تفکیک و طبق ارزش معاملاتی روز تعیین میشود.
 - در تفکیک باید کلیه مالکین موافق باشند.

- در افراز لازم است که ملک مشاع باشد.
 - در افراز سهم هر شریک مشخص و معین میشود و اشتراک از بین میرود.
 - در صورت اختلاف در افراز حل آن با دادگاه و مراجع قضایی است.
 - درخواست افراز مستقیماً به اداره ثبت داده میشود.
 - هزینه افراز نسبت به قطعات مورد افراز دریافت می شود.
 - تقاضای افراز ممکن است توسط یک یا چند نفر از مالکین داده شود.

* حکم نهایی با حکم قطعی متفاوت است هر حکم نهایی حکم قطعی است اما هر حکم قطعی حکم نهایی نیست.

نکات مواد ۲۶ الی ۳۰ قانون ثبت:

- خلاصه معامله برگ مخصوصی است که سردفتر اسناد رسمی هنگام انتقال تمام یا قسمتی از املاک ثبت شده چنانچه به صورت مشاع یا مفروز باشند و یا هنگام واگذاری حقی نسبت به عین آن املاک و نیز عمری و رقبی و سکنی و معاملات مربوط به انتقال منافع ملک اگر برای مدتی بیش از ۳ سال باشد و یا انتقالاتی که به طور شرطی و رهنی صورت می پذیرد و همچنین صلح های محاباتی حتی اگر با حق خیار فسخ باشد تنظیم نماید، سردفتر مکلف است خلاصه ای از معاملات مذکور را که نزد او واقع شده و در دفتر اسناد رسمی یا دفتر معاملات غیر منقول ثبت گردیده است روی برگهای مخصوص خلاصه معامله نوشته و پس از امضای سردفتر و متعاملین و دفتر یار اول چنانچه دفترخانه داشته باشد نسخه ای از آن را به هر یک از متعاملین داده و نسخه دیگر را به ضمیمه لاشه سند تنظیمی به صورت مستقیم و حداکثر ظرف ۵ روز به اداره ثبت محل وقوع ملک تسلیم نموده و در قبال آن رسید اخذ کنند.

* در نتیجه تنظیم خلاصه معامله و ارسال آن به اداره ثبت در صورتی که نوع سند اجاره و مدت آن کمتر از ۳ سال است لازم نیست.*

- درخواست ثبت نسبت به موقوفات خاصه، بر عهده متولی یا هریک از موقوف علیهم است.

کلیه حقوق مادی و معنوی این اثر متعلق به موسسه وکیل شو می باشد و هیچ شخصی حق چاپ و نشر تمام یا بخشی از این اثر را به هر نحوی بدون موافقت کتبی ناشر ندارد و باز نشر آن بدون ذکر منبع موجب پیگرد قانونی است و خلاف شرع و اخلاق می باشد

و نسبت به موقوفاتی که متولی خاص ندارند با نماینده اداره اوقاف محل مستقیماً درخواست ثبت می نمایند.

-درحبس به نفع افراد محصور و اشخاص معین متصدی امور حبس و همچنین هر یک از محبوس لهم می توانند تقاضای ثبت دهند.

-در حبس املاک به نفع افراد غیر محصور و به نفع عموم متصدی امور حبس مکلف به تقاضای ثبت است.

-در مورد ثلث مؤبد یا همان ثلث باقی، وصی مکلف به درخواست ثبت از اداره ثبت است.

-در خصوص املاکی که مورد نذر یا وصیت یا حبس قرار می گیرند اگر به طور دائم یا برای مدتی که کمتر از ۱۸ سال نباشد و به جهت مصارف عمومی اختصاص یابد اداره اوقاف حق درخواست ثبت و اعتراض بر ثبت را دارد.

-ثبت معاملات راجع به عین یا منفعت اموال موقوفه در دفاتر اسناد رسمی، منوط به موافقت سازمان اوقاف و امور خیریه خواهد بود.

-رقبه: یعنی عین مال

ثبت رقبه به عنوان وقفیت و حبس، مثبت تولیت نیست.

✦ تقاضای ثبت نسبت به املاک دولت به عهده مالیه (در حال حاضر وزارت امور اقتصادی) محل و نسبت به املاک و مؤسسات بلدی (شهرداری) و خیریه بر عهده رئیس مؤسسه (شهردار محل) و نسبت به املاک شرکتها به عهده مدیر شرکت و در مورد املاک محجورین به عهده ولی یا قیم آنها است.

✦ ماده ۳۳: نسبت به املاکی که با شرط خیار یا به عنوان قطعی با شرط نذر خارج و یا به عنوان قطعی با شرط وکالت منتقل شده است و بطور کلی نسبت به املاکی که به عنوان صلح یا به هر عنوان دیگر با حق استرداد قبل از تاریخ اجرای این قانون انتقال داده شده اعم از اینکه مدت خیار یا عمل به شرط و به طور کلی مدت حق استرداد منقضی شده یا نشده باشد و اعم از اینکه ملک در تصرف انتقال دهنده باشد یا در تصرف گیرنده حق تقاضای ثبت با انتقال دهنده است مگر در موارد ذیل که اظهارنامه فقط از منتقل الیه پذیرفته می شود:

۱ - در صورتی که ملک قبل از تاریخ اجرای این قانون به موجب حکم نهایی به ملکیت قطعی منتقل الیه محکوم شده باشد.

۲ - در صورتی که پس از انقضاء مدت حق استرداد، انتقال دهنده مالکیت قطعی (بدون حق استرداد) انتقال گیرنده را کتباً تصدیق کرده باشد.

۳ - (اصلاحی ۲۸/۱۰/۱۳۱۲) - در صورتی که در تاریخ اجرای قانون مصوب ۲۱ بهمن ماه ۱۳۰۸ ملک مورد معامله در تصرف انتقال گیرنده بوده و لااقل پنج سال از انقضاء موعده حق استرداد تا تاریخ مزبور گذشته باشد مشروط به دو شرط ذیل:

الف- از انقضای موعده حق استرداد تا تاریخ اجرای قانون بهمن ۱۳۰۸ از طرف انتقال دهنده یا قائم مقام قانونی او به وسیله عرض حال یا اظهارنامه رسمی، اعتراض به مالکیت انتقال گیرنده نشده باشد.

ب- در صورتی که تا تاریخ تصویب این قانون (۲۸ دی ماه ۱۳۱۲) حکم قطعی بر بی حقی انتقال گیرنده یا قائم مقام قانونی او صادر نشده باشد.

تبصره ۱ - کلیه معاملات با حق استرداد، ولو آنکه در ظاهر معامله با حق استرداد نباشد مشمول جمیع مقررات راجع به معاملات با حق استرداد خواهد بود، اعم از اینکه معامله بین متعاملین محصور بوده و یا برای تأمین حق استرداد، اشخاص ثالثی را به ای نحو کان مداخله داده باشند.

تبصره ۲ - در مواردی که مطابق این ماده، انتقال دهنده تقاضای ثبت می کند باید حق

انتقال گیرنده را در تقاضانامه خود قید نماید و این حق در ضمن اعلان با تصریح به

اسم طرف ذکر خواهد شد.

✍ معامله با حق استرداد:

هر عقدی که موضوع آن مال غیر منقول بوده و به عنوان وثیقه دین یا حسن انجام تعهد در اختیار قانونی بستانکار قرار داده شود تا تحت شرایط قانونی در صورت امتناع مدیون از پرداخت ذیل از محل آن وثیقه طلب خود را تأمین کند چون در این معاملات اساساً نقل عین نمیشود لذا ذکر کلمه استرداد که موهوم نقل مال است درست نیست و عنوان صحیح این معاملات را باید معاملات وثیقه ای غیر منقول نهاد.

{معاملات با حق استرداد ناقل مالکیت نیست لذا درخواست ثبت باید از طرف انتقال دهنده صورت گیرد البته انتقال دهنده باید حق انتقال گیرنده را در اظهارنامه قید نماید}

در حال حاضر با توجه به مواد ۳۴ و ۳۳ قانون ثبت بیع شرط به عنوان معامله با حق استرداد محسوب میشود و در نتیجه مالکیت مبیع به خریدار انتقال پیدا نمی کند حتی اگر مال در تصرف او باشد.

بنابراین خریدار در بیع شرط مانند طلبکار با وثیقه است یعنی وثیقه طلب او مبیع است و برای وصول طلب باید مبیع را بفروشد.

✦ ماده ۳۴: در مورد کلیه معاملات رهنی و شرطی و دیگر معاملات مذکور در ماده (۳۳) قانون ثبت، راجع به اموال منقول و غیرمنقول، در صورتی که بدهکار ظرف مهلت مقرر در سند، بدهی خود را نپردازد، طلبکار می تواند از طریق صدور اجرائیه وصول طلب خود را توسط دفترخانه تنظیم کننده سند، درخواست کند. چنانچه بدهکار ظرف ده روز از تاریخ ابلاغ اجرائیه نسبت به پرداخت بدهی خود اقدام ننماید بنا به تقاضای بستانکار، اداره ثبت پس از ارزیابی تمامی مورد معامله و قطعیت آن، حداکثر ظرف مدت دو ماه از تاریخ قطعیت ارزیابی، با برگزاری مزایده نسبت به وصول مطالبات مرتهن به میزان طلب قانونی وی اقدام و مازاد را به رهن مسترد می نماید.

تبصره ۱: در مواردی هم که مال یا ملکی، وثیقه دین یا انجام تعهد یا ضمانتی قرار داده می شود مطابق مقررات این قانون عمل خواهد شد.

تبصره ۲: نحوه ابلاغ اجرائیه، بازداشت مازاد مورد رهن و چگونگی ختم عملیات اجرایی و برگزاری مزایده و اعراض از رهن و سایر موارد به موجب آئین نامه ای است که ظرف مدت سه ماه از طرف سازمان ثبت اسناد و املاک کشور تهیه و به تصویب رئیس قوه قضائیه خواهد رسید.

تبصره ۳: این قانون نسبت به اسناد تنظیمی و اجرائیه های صادره که قبل از تصویب این قانون مختومه نگردیده است نیز جاری است.

{با توجه به ماده ۳۴ ق.ث مرتهن حق تملک مال مرهون را ندارد و فقط از طریق صدور اجرائیه و برگزاری مزایده و فروش مال مرهون امکان وصول مطالبات وی پیش بینی شده است}

۱- انتقال به موجب سند رسمی است و نسبت به این ملک اعتراض نشده است؛

برای انتقال دهنده تکلیفی نیست و سردفتر خلاصه معامله را به اداره ثبت فرستاده و طبق ماده ۴۳ ق.ث اداره ثبت پس از وقوع معامله بقیه عملیات ثبتی را به نام انتقال گیرنده انجام میدهد.

۲- انتقال به موجب سند رسمی است و نسبت به این ملک اعتراض شده است؛

انتقال دهنده مکلف است وجود معترض را به انتقال دهنده اطلاع دهد. و ظرف ۱۰ روز از طریق اظهارنامه رسمی معترض را از انتقال و اسم منتقل الیه آگاه سازد. در این حالت انتقال گیرنده قائم مقام انتقال دهنده است و به طرفیت او دعوا بدون دادخواست مجدد جریان می یابد.

۳- انتقال به موجب سند عادی است و نسبت به این ملک اعتراض نشده است؛

انتقال دهنده مکلف است تا ۱۰ روز از تاریخ انتقال شخصاً یا توسط وکیل در اداره ثبت اسناد حاضر شده و معامله را کتباً اطلاع دهد و سپس عملیات مقدماتی ثبت به نام انتقال گیرنده ادامه می یابد. و اگر اطلاع ندهد و مدت اعتراض باقی باشد انتقال گیرنده میتواند دادخواست اعتراض تقدیم نماید و چنانچه مدت اعتراض منقضی شده باشد انتقال گیرنده میتواند به وسیله اظهارنامه به انتقال دهنده اخطار نماید، هرگاه مشار الیه معامله را ظرف ۱۰ روز از تاریخ ابلاغ اخطار به تصدیق نمود ملک به نام انتقال گیرنده ثبت میشود و در صورت عدم تصدیق ملک به نام انتقال دهنده ثبت میشود. و انتقال گیرنده طبق مواد ۱۱۴ و ۱۱۵ ق.ث میتواند تعقیب کیفری نماید.

۴- انتقال به موجب سند عادی است و نسبت به این ملک اعتراض شده است؛

مثل حالت ۲ و ۳ عمل میشود، به اداره ثبت و انتقال گیرنده و معترض اطلاع داده میشود و در صورت تخلف مثل موارد ۲ و ۳ عمل میشود.

صدور سند مالکیت جدید در صورت تغییر مالک

۱- انتقال تمام ملک به وسیله یکی از عقود ناقله مثل بیع و صلح و پرشدن صفحات انتقالات سند مالکیت قبلی که در اینصورت مالک درخواست متهم سند مالکیت میکند.

۲- در مورد انتقال قسمتی از ملک به دیگری.

۳- در صورت انتقال ملک به ورثه، برای هر وراثت، سند مالکیت جدید صادر میشود.

۴- در صورت وصیت به نام موصی له یا بعنوان وصیت، سند مالکیت جدید صادر میگردد.

موارد صدور سند مالکیت المثنی

۱- در صورتیکه سند مالکیت نزد دیگری باشد و استرداد آن حتی با صدور اجرائیه مقدور نباشد.

۲- در صورت فقدان یا گم شدن سند مالکیت.

۳- در صورت از بین رفتن سند مالکیت.

طریق ابطال ثبت و سند مالکیت یا اصلاح آن

۱- موارد ابطال سند مالکیت بدون نیاز به حکم نهایی؛

الف- ابطال ثبت و سند مالکیت به حکم قانون

ب- ابطال ثبت و سند مالکیت معارض به وسیله ی اداره ثبت

ج- اصلاح سند مالکیت در مورد اضافه مساحت، موضوع اجرای م ۱۴۹ الحاقی ق.ث

د- اصلاح یا ابطال سند مالکیت به دستور هیات نظارت در موارد مذکور در بندهای ۶.۴.۳ ماده ۵۲ اصلاحی قانون ثبت

۲- موارد ابطال یا اصلاح سند مالکیت با حکم نهایی دادگاه؛

الف- در صورتیکه ملکی برخلاف قانون به ثبت رسیده باشد. (مثلاً عدم آگهی)

ب- در تعارض اسناد مالکیت

ج- در موردی که سند مالکیت بر اساس اشتباهی که در عملیات مقدماتی ثبت حاصل شده است، صادر گردیده و هیات نظارت اصلاح آن را مخل به حقوق دیگران بداند.

د- در صورتیکه در عملیات تفکیکی اشتباهی رخ داده و وارد دفتر املاک و یا سند مالکیت شده و اصلاح آن مخل به حقوق اشخاص باشد.

کلیه حقوق مادی و معنوی این اثر متعلق به موسسه وکیل شو می باشد و هیچ شخصی حق چاپ و نشر تمام یا بخشی از این اثر را به هر نحوی بدون موافقت کتبی ناشر ندارد و بازنشر آن بدون ذکر منبع موجب پیگرد قانونی است و خلاف شرع و اخلاق می باشد

ذ- در مواردی که متصرف با در دست داشتن سند عادی تقاضای سند رسمی دارد.

✎ ابطال ثبت و سند مالکیت معارض ، بوسیله ی اداره ثبت ، بدون نیاز به حکم دادگاه:

هرگاه دارنده ی سند مالکیت معارض ، ظرف دو ماه از تاریخ ابلاغ قانونی اخطار اداره ی ثبت به او ، به دادگاه صالح مراجعه و دادخواست تقدیم ننماید و دارنده ی سند ثبت مقدم، گواهی عدم مراجعه ی دارنده ی سند مالکیت معارض به دادگاه را ، اخذ و به اداره ی ثبت تقدیم نماید، اداره ی ثبت راساً و بدون نیاز به حکم دادگاه و یا مرجع ذی صلاح دیگری، ثبت معارض و سند مالکیت متعارض را ابطال مینماید.

✎ ابطال ثبت و سند مالکیت ، در تعارض اسناد مالکیت ، به حکم نهایی دادگاه:

در مورد صدور اسناد مالکیت معارض ، دارنده ی سند مالکیت معارض میتواند ظرف ۲ ماه از تاریخ ابلاغ اخطار اداره ثبت به او، به دادگاه عمومی ذی صلاح دادخواست بدهد و تقاضای ابطال سندی که مخالف قانون است را بنماید. در اینصورت دادگاه رسیدگی نموده و طبق لایحه قانونی راجع به اشتباهات ثبتی و اسناد مالکیت معارض ، حکم بر ابطال سندی که مطابق مقررات نیست (اعم از سند مقدم یا موخر) صادر مینماید.

ثبت ملک غیر ، در این ۵ مورد دارای جنبه ی جزایی و کیفری بوده و مرتکب کلاهبردار محسوب میشود :

۱- کسانی که متصرف ملکی نبوده اند و با صحنه سازی خود را متصرف قلمداد نموده و تقاضای ثبت آن را کرده اند. (م ۱۰۹ قانون ثبت)

۲- کسانی که به عنوان امین یا قائم مقام مالک، متصرف ملک او بوده اند و آن را به نام خود ثبت کنند. (م ۱۰۷ قانون ثبت)

۳- کسانی که بعنوان امین یا قائم مقام ملک، متصرف ملکی بوده و با تبانی موجب شوند ملک به نام ثالثی ثبت شود. (م ۱۰۸ قانون ثبت)

۴- مالکیتی که پس از انتقال ملک خود با علم به سلب مالکیتشان، درخواست ثبت آن ملک یا صدور سند مالکیت نمایند و یا با وجود اخطار اداره ی ثبت، برای تصدیق حق طرف حاضر نشوند. (م ۱۰۲ قانون ثبت)

۵- وراثتی که با علم به انتقال ملک وسیله ی مورث و یا سلب مالکیت مورث، درخواست ثبت آن را به نام خود یا درخواست صدور سند مالکیت آن را بنام خود نمایند و یا با وجود اخطار اداره ی ثبت برای تصدیق حق طرف حاضر نشوند. (م ۱۰۶ قانون ثبت)

✎ قانون صدور اسناد مالکیت املاکی که اسناد ثبتی آنها در اثر جنگ یا حوادث غیرمترقبه ای مانند زلزله، سیل و آتشسوزی از بین رفته اند؛

این قانون در موارد مذکور؛ جنگ یا حوادث غیرمترقبه ای مانند زلزله، سیل و آتشسوزی (به سازمان ثبت) اجازه میدهد از طریق رسانه های گروهی ، موضوع را به اطلاع عموم برساند تا افراد ذیحق، حداکثر مدت ۶ ماه ، اسناد و مدارک و مستندات و دلایل خود را به ثبت محل ارائه کنند، چنانچه مدارک و مستندات دلالت بر ثبت ملک در دفاتر املاک داشته باشد و معارضی نباشد ، ثبت محل فوراً پرونده تشکیل داده و مورد تقاضا را ثبت دفتر املاک مینمایند و سند مالکیت صادر مینمایند ، در غیر این صورت یعنی چنانچه معارضی باشد موضوع به هیأت حل اختلاف ارجاع میشود.

اعضای هیأت حل اختلاف به شرح ذیل است؛

الف- مسئول بازسازی

ب- رئیس ثبت محل

ج- دو نفر معتمد با معرفی نمایندگان محل در مجلس شورای اسلامی

د- شهردار محل در شهرها و یا بخشدار محل در خارج از محدوده ی شهرها

{مرجع رسیدگی به آرای هیاتهای حل اختلاف، دادگاه میباشد که نسبت به مالکیت عرصه و تعیین تکلیف اعیان، رأی صادر خواهند نمود. اعتراض به رأی هیأت حل اختلاف مانع صدور سند مالکیت نمیشود.}

★ موضوع قانون اصلاح مواد ۱ و ۲ و ۳ قانون اصلاح و حذف موادی از قانون ثبت:

موضوع قانون شامل ساختمانهای احداث شده تا تاریخ ۱/۱/۷۲ و نیز اراضی کشاورزی، نسقهای زراعی و باغات، اعم از شهری و غیرشهری، اراضی خارج از محدوده ی شهر و حریم آن که مورد بهره برداری متصرفین است که تا تاریخ فوق خریداری شده و لیکن به واسطه ی موانع قانونی تنظیم سند رسمی یا صدور سند مالکیت برای آنها میسر نبوده است، میباشد.

■ اعضای هیأت های حل اختلاف ثبتی در قانون اصلاح مواد ۱ و ۲ و ۳ قانون اصلاح و حذف موادی از قانون ثبت:

۱- یکی از قضات دادگستری به انتخاب رئیس قوه ی قضائیه

۲- رئیس ثبت یا قائم مقام وی

۳- یک نفر خبره ی ثبتی به انتخاب رئیس سازمان اسناد و املاک کشور

■ رسیدگی در هیات حل اختلاف ثبتی در قانون اصلاح مواد ۱ و ۲ و ۳ قانون اصلاح و حذف موادی از قانون ثبت:

+ این هیات به جای دادگاه و آزاد از هرگونه تشریفات دادرسی به تقاضای مردم رسیدگی می کند.

+ ملاک رسیدگی در هیأت حل اختلاف، سند عادی و وجود مانع قانونی برای صدور سند مالکیت است.

+ در صورت ارائه سند عادی + وجود توافق بین متصرف و مالک + احراز تصرف بالمنازع متصرف توسط کارشناس منتخب اداره ثبت + نداشتن معترض، رئیس اداره ثبت محل،

دستور ادامه عملیات ثبتی را بنام متصرف بمنظور صدور سند مالکیت می دهد و این موارد به هیأت حل اختلاف ارجاع نمی شود چون مانعی برای صدور سند مالکیت وجود ندارد.

۱- در صورتی که متصرف با در دست داشتن سند عادی

۲- تقاضای صدور سند رسمی داشته

۳- و به مالک هم دسترسی نداشته باشد؛

«موضوع به هیات حل اختلاف ارجاع میشود.»

- هیأت حل اختلاف پس از احراز تصرف مالکانه ی متقاضی مراتب را به اداره ی ثبت محل اعلام میدارد؛

- تا اداره ی ثبت محل در دو نوبت به فاصله ی ۱۵ روز به نحو مقتضی آگهی نماید.

- آگهی اول: در صورتیکه ظرف دو ماه از تاریخ انتشار اولین آگهی اعتراض واصل شود معترض به دادگاه صالح هدایت میشود و اقدامات ثبت موکول به ارائه ی حکم قطعی دادگاه خواهد بود.

اگر اعتراض واصل نشود اداره ی ثبت طبق مقررات ، سند مالکیت را صادر خواهد کرد صدور سند مالکیت جدید مانع مراجعه متضرر به دادگاه نمی باشد.

رأی هیأت حل اختلاف قبل از اعتراض بوده و معترض باید ظرف ۲۲ روز از تاریخ ابلاغ رأی ، اعتراض خود را به اداره ی ثبت محل تسلیم دارد، که در این صورت معترض به دادگاه هدایت میشود و رسیدگی به این اعتراضات در دادگاه و خارج از نوبت خواهد بود.

➤ فصل چهارم - ثبت اسناد

با توجه به ماده ۱۲۸۴ قانون مدنی؛ سند عبارت است از هر نوشته ای که در مقام دعوا یا دفاع قابل استناد باشد.

ثبت اسناد، اختیاری است مگر در موارد ذیل:

۱- کلیه عقود و معاملات راجع به عین یا منافع املاکی که قبلاً در دفتر املاک ثبت شده باشد.

۲- کلیه معاملات راجع به حقوقی که قبلاً در دفتر املاک ثبت شده است.

سند بر دو قسم است :

۱- سند رسمی

۲- سند عادی

۱- اسنادی که در دفاتر اسناد رسمی ثبت شده باشند.

۲- اسنادی که در اداره ی ثبت اسناد و املاک ثبت شده باشند.

۳- اسنادی که نزد سایر مأمورین رسمی تنظیم شده باشند، مشروط بر اینکه در حدود صلاحیت آنها و بر طبق مقررات ثبت شده باشند.

سند رسمی

☑ هر سندی که از نظر قانون مدنی سند رسمی است ممکن است از نظر قانون ثبت سند رسمی نباشد. زیرا سند رسمی از نظر قانون ثبت سند نیست که مطابق قوانین در دفاتر اسناد رسمی ثبت شده باشد.

☑ سندی که قانون ثبت به آن رسمی میگوید بدون حکم دادگاه قابل اجرا است و اگر اختلاف یا اشکال یا اشتباهی در تنظیم آن باشد؛

حسب مورد در اداره کل امور اسناد سازمان ثبت یا در هیات نظارت و شورای عالی ثبت

مطرح میشود.

در صورتیکه سند رسمی مشمول تعریف قانون مدنی مانند گواهینامه ی رانندگی، شناسنامه، گذرنامه و سایر اسناد رسمی که توسط سایر مأمورین دولت تنظیم میشود قابل طرح در هیأت نظارت یا لازم الاجرا نمیشود.

✎ اگر سندی نزد مأمورین ذی صلاح تنظیم ولی مقررات قانونی در تنظیم آن رعایت نشده باشد، آن سند رسمیت نخواهد داشت.

✎ عدم رعایت تشریفات قانونی ثبت اسناد در مواردی سند را از رسمیت خارج میکند.

کلیه حقوق مادی و معنوی این اثر متعلق به موسسه وکیل شو می باشد و هیچ شخصی حق چاپ و نشر تمام یا بخشی از این اثر را به هر نحوی بدون موافقت کتبی ناشر ندارد و بازنشر آن بدون ذکر منبع موجب پیگرد قانونی است و خلاف شرع و اخلاق می باشد

۱- مقررات عام: مقرراتی است که برای ثبت هر نوع سند باید رعایت شوند؛ مانند: بلوغ، عقل اختیار و رشد برای طرفین معامله و زوج و زوجه.

۲- مقررات خاص: مقرراتی است که برای تنظیم هر نوع سند وجود دارد و در حقیقت مختص یک نوع سند میباشد. مثلاً قانون

ثبت اسناد

ازدواج مقرر میدارد برای اینکه عقدنامه رسمی تلقی گردد باید در ذیل آن حداقل ۶ امضاء وجود داشته باشد.

تفاوت های سند ثبتی و سند عادی؛

سند ثبتی	سند عادی
۱- دارای خلاصه معامله است.	۱- دارای خلاصه معامله نیست.
۲- تاریخ سند نسبت به طرفین و ثالث معتبر است.	۲- با فرض صحت سند عادی و اثبات و انتساب آن به طرفین، فقط نسبت به طرفین نافذ است.
۳- مشمول مرور زمان نمیشود.	۳- با گذشت ده سال مشمول مرور زمان میشود.
۴- دارای رو نوشت است و هرگاه رونوشت آن توسط دبیرخانه یا اداره ثبت برابر با اصل شود، ارزش اصل سند را دارد.	۴- فاقد رو نوشت است.
۵- سند ثبتی دارای قوه الزام آور است، یعنی میتوان مفاد آنرا اجرا کرد.	۵- دارای قوه الزام آور نیست و بر فرض صحت آن صرفاً منتصب به طرفین است.
۶- از طریق اداره ثبت و دادگاه میتوان حق را وصول نمود.	۶- فقط از طریق دادگاه برای وصول حق قابل اعمال است.
۷- میتوان برای موضوع سند ثبتی تقاضای تأمین خواسته نمود.	۷- برای موضوع سند عادی نمیتوان تقاضای تأمین خواسته نمود.

- سند عادی در حکم سند رسمی، سند رسمی محسوب نمیشود اما اعتبار سند رسمی را دارد. به عبارتی برای طرفین و قائم مقام قانونی و وراث آنها معتبر است. انکار و تردید در مورد این اسناد پذیرفته نیست و فقط میتوان راجع به آنها ادعای جعل نمود.

- ثبت اسناد مربوط به صلح نامه و هبه نامه و شرکت نامه مشروط بر اینکه؛

۱- اداره ی ثبت اسناد و املاک و دفاتر اسناد رسمی موجود بوده؛

۲- و وزارت عدلیه (رئیس قوه قضائیه) مقتضی بداند الزامی است.

- اسناد زیر در زمره ی اسناد عادی هستند؛

۱- اجاره ی محلهای مسکونی و اداری و کسب و پیشه

۲- وصیتنامه

۳- صدور اسناد مالکیت موضوع قانون اصلاح و حذف موادی از قانون ثبت و اصلاحات بعدی (م ۱۴۷ اصلاحی)

۴- مورد مذکور در تبصره ی ذیل ماده ۷ قانون اراضی شهری مصوب ۱۳۶۶

- ضمانت اجرای عدم ثبت اسناد، در موارد اجباری طبق م ۴۴ ق.ث :

سندی که مطابق مواد (م ۴۶ و ۴۷) باید به ثبت برسد و به ثبت نرسیده، در هیچ یک از ادارات و محاکم پذیرفته نخواهد شد. مقنن در اینجا به عدم اعتبار اینگونه اسناد اشاره نکرده است، بلکه عنوان میدارد که در هیچ یک از ادارات و محاکم پذیرفته نیست.

در اینصورت میتوان گفت اگر سندی با داشتن شرایط مواد ۴۶ و ۴۷ قانون ثبت، ثبت نشده باشد سند عادی تلقی میگردد.

- اسناد رسمی، مشمول مرور زمان نمیشوند و امکان صدور اجرائیه در هر زمان برای آنان وجود دارد.

- حتی ادعای مجعولیت سند رسمی، مانع اجرای آن نیست، مگر اینکه بازپرس قرار جلب به دادرسی متهم به جعل را صادر و دادستان با آن موافقت کرده باشد.

- کلیه اسناد رسمی، اسنادی که در دفاتر اسناد رسمی ثبت شده است (راجع به معاملات املاک ثبت شده، مستقلاً و بدون مراجعه به محاکم لازم الاجرا است. استثنائاً در یک مورد سند رسمی، قوه ی اجرایی خود را از دست میدهد و دارنده ی سند رسمی برای احقاق حق خود باید به دادگاه مراجعه نماید و آن در مواردی است که **عین منقول**، موضوع سند رسمی در تصرف شخص ثالثی باشد و شخص نامبرده مدعی مالکیت آن باشد. فی الواقع در اینجا تصرف مال منقول در حکم سند مالکیت است و بدین لحاظ سند رسمی دیگر قوه ی اجرائیه ندارد.

- قانون استثنائاً بعضی اسناد عادی را در حکم اسناد لازم الاجرا قرار داده است:

۱- چک های صادره به عهده ی بانکها

۲- قراردادهایی که بین اشخاص و بانکها در اجرای قانون عملیات بانکی بدون ربا منعقد میشود، مشروط بر اینکه موضوع قرارداد، معامله مربوط به اموال غیرمنقول یا منقولی که ثبت آن قانوناً لازم شناخته شده، نباشد.

کلیه حقوق مادی و معنوی این اثر متعلق به موسسه وکیل شو می باشد و هیچ شخصی حق چاپ و نشر تمام یا بخشی از این اثر را به هر نحوی بدون موافقت کتبی ناشر ندارد و بازنشر آن بدون ذکر منبع موجب پیگرد قانونی است و خلاف شرع و اخلاق می باشد

• آثار ثبت اسناد

آثار ثبت اسناد به شرح ذیل است؛

۱- معتبر بودن تمام محتویات و امضائات سند رسمی

۲- معتبر بودن تمام مندرجات سند رسمی

۳- عدم اثبات دعوی مخالف مندرجات سند رسمی به وسیله امارات قضایی

۴- لازم الاجرا بودن سند رسمی

۵- عدم نیاز به سپردن خسارات احتمالی برای تأمین خواسته

۶- عدم شمول مرور زمان نسبت به سند ثبت شده و امکان صدور اجرائیه در هر زمان

۷- باطل بودن رأی داور در مواردی که مخالف مندرجات سند رسمی تنظیم شده بین طرفین باشد.

* منظور از محتویات سند یعنی ————— عبارات و امضائات آثار انگشت یا مهری که در آن نوشته و قید شده است.

* کسی نمیتواند در انتساب عبارات مندرجه در سند و همچنین امضاها، مهر و اثر انگشتی که در آن سند نسبت به اشخاص معین است تردید یا تکذیب کند بلکه فقط میتواند ادعای جعلیت مطرح نماید و آن را به اثبات برساند.

• اسناد رسمی از نظر حدود اعتبار بر دو قسم می باشند؛

الف- اسنادی که نسبت به طرفین معامله و قائم مقام آنان معتبر است؛

اسناد ثبت شده در قسمت راجع به معاملات و تعهدات مندرجه در آنها نسبت به طرفین و یا طرفی که تعهد کرده و کلیه اشخاصی که قائم مقام قانونی آنان محسوب می شوند رسمیت و اعتبار خواهند داشت.

ب- اسنادی که نسبت به اشخاص ثالث معتبر است؛

اعتبار اسناد نسبت به اشخاص ثالث در صورتی است که قانون تصریح کرده باشد یکی از آن موارد معاملات راجع به املاک ثبت شده است که در دفتر املاک به ثبت رسیده اند.

✦ ماده ۷۲: کلیه معاملات راجعه به اموال غیرمنقول که بر طبق مقررات راجع به ثبت املاک ثبت شده است نسبت به طرفین معامله و قائم مقام قانونی آنها و اشخاص ثالث دارای اعتبار کامل و رسمیت خواهد بود.

✦ مواد ۷۵ الی ۸۰ در خصوص امانت در اسناد می باشد (مطالعه آزاد)

-دفترخانه اسناد رسمی تشکیل میشود از؛

۱) سر دفتر هر دفتر خانه

میتواند

۲) دفتریار داشته باشد و به تعداد لازم منشی و کارمند.

-دفترخانه اسناد رسمی وابسته به وزارت دادگستری است.

-حداکثر و حداقل سن ← سر دفتر به ترتیب ۵۰ و ۲۴ است.

← دفتریار به ترتیب ۵۰ و ۲۰ است.

-دفتریاران دارای مدرک دیپلم حداقل باید یک سال کارآموزی نمایند.

• وظایف مسئولین دفتر

✦ ماده ۴۹: وظایف مسئولین دفاتر از قرار ذیل است:

۱- ثبت کردن اسناد مطابق مقررات قانون.

۲- دادن سواد مصدق از اسناد ثبت شده به اشخاصی که مطابق مقررات حق گرفتن سواد دارند.

۳- تصدیق صحت امضا.

۴- قبول و حفظ اسنادی که امانت می گذارند.

*در حال حاضر اسناد در اداره ثبت تنظیم و ثبت نمیشود و در دفترخانه های اسناد رسمی ثبت و تنظیم میشوند.

-هرگاه مسئولین دفتر در هویت متعاملین یا متعهد و اهلیت آنان تردید داشته باشند؛

الف-باید دو نفر از اشخاص معروف و معتمد هویت آنان را تصدیق نمایند،

ب-و مسئول دفتر باید مراتب را در دفتر ثبت و به امضای شهود رسانده

ج-و این نکته را در خود اسناد قید نماید.

شهادت شاهی که یک طرف از اصحاب معامله را معرفی می نماید نمیتواند معرف طرف دیگر باشد.

در تنظیم اسناد رسمی احراز هویت به عهده سر دفتر اسناد رسمی که مسئول است می باشد.

🔖 موارد رد مسئولین دفاتر (ماده ۵۳ ق.ث)

- مسئولین دفتر نمیتواند؛
- ۱- اسنادی را که به منفعت خود او باشد؛
- ۲- اسنادی که به منفعت کسانی که تحت ولایت یا وصایت یا قیومیت او واقع اند؛
- ۳- اسناد مربوط به اقارب نسبی تا درجه چهارم؛
- ۴- اسناد مربوط به اقارب سببی تا درجه سوم؛
- ۵- اسناد مربوط به کسانی که در خدمت او هستند
- ثبت نمایند.

🔖 ماده ۳۱ قانون دفاتر اسناد رسمی در مورد اقارب سردفتر ماده ی ۵۳ قانون ثبت را اصلاح کرده و تنظیم سند برای؛ اقارب نسبی یا سببی تا درجه چهارم از طبقه سوم را منع کرده است.

🔖 در موارد رد اگر دفتر اسناد رسمی دیگری در محل نباشد همان سردفتر با وجود مردود بودن میتواند سند را با حضور دادستان یا رئیس دادگاه حقوقی یا نماینده آنها ثبت کند و باید مراتب در زیر سند توضیح داده شود.

✦ **ماده ۵۴:** در مواقعی که مسئول دفتر به واسطه مرض و امثال آن از انجام وظیفه معذور است عمل ثبت به عهده مسئول دفتر دیگری که در آن حوزه ماموریت دارد واگذار خواهد شد. در مورد ماده ۵۳ اگر مسئول دفتر منحصر به فرد باشد مشارالیه با حضور امین صلح و مدعی العموم محل یا نماینده او سند را ثبت خواهد کرد.

✦ **ماده ۵۷:** مسئول دفتر نباید معاملات اشخاصی را که مجنون یا غیررشید یا به نحوی دیگر از انحای قانونی ممنوع از تصرف هستند ثبت نماید مگر اینکه معامله به وسیله قائم مقام قانونی اشخاص مزبور واقع شود.

✦ **ماده ۵۸ و ۵۹:** شهود باید موثق باشند، علاوه بر این ورقه هویت (سجل احوال) خود را ارائه دهند.

- شهادت این اشخاص پذیرفته نیست.
- ۱- غیررشید یا محجور
 - ۲- کور یا گنگ
 - ۳- اشخاص ذی نفع در معامله
 - ۴- خدمه مسئول دفتر
 - ۵- خدمه اصحاب معامله

*در صورتی که یکی از طرفین بی سواد باشد با حضور یک نفر مطلع با سواد مورد تأیید وی تنظیم سند انجام میشود.

✦ **ماده ۶۲:** تراشیدن و پاک کردن و الحاق کردن به هر نحوی از انحا در دفاتر ثبت اسناد و املاک ممنوع است. کلیه الحاقات و آنچه که به جای کلمات تراشیده و یا در محل پاک شده نوشته می شود از درجه اعتبار ساقط خواهد بود.

✍ نحوه جذب سردفتر:

سردفتر پس از طی مراحل لازم و با داشتن شرایط لازم بنا به پیشنهاد سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و با جلب نظر مشورتی کانون سردفتران و دفتریاران و بموجب ابلاغ رئیس قوه قضائیه که امروزه در عمل صدور ابلاغ سردفتر با رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور میباشد، همچنین در صورت نبود کانون سردفتران و دفتریاران در مرکز استانها، نظر مشورتی دادستان یا قائم مقام وی و در صورت عدم وجود دادستان و نمایندگی وی نظر مشورتی رئیس دادگاه بخش جلب خواهد شد.

- سن سردفتران در بدو اشتغال نباید کمتر از ۲۴ سال تمام و بیشتر از ۵۴ سال باشد.

- سردفتر و دفتریار کارمند دولت محسوب نمیشوند. لذا جرایم مختص مامورین دولت، مانند اختلاس، ارتشاء و تصرف غیرقانونی شامل آنها نمیشود.

- محل دفترخانه با معرفی سردفتر و موافقت اداره ی ثبت محل تعیین خواهد شد و تغییر آن از محلی به محل دیگر همان شهر یا همان بخش فقط در صورت ضرورت و با تصویب اداره ی ثبت محل امکانپذیر است.

- سه دفتر سردفتر و درآمد و گواهی امضاء توسط سازمان ثبت پلمپ خواهد شد.

- دفتر سردفتر و دفتر گواهی امضاء مهمترین دفاتر در دفاتر اسناد رسمی میباشند که دفتر سردفتر مهمترین آنهاست.

- مسئولیت ۲ دفتر با دفتریار است :

۱- دفتر درآمد

۲- دفتر ابواب جمعی قبوض سپرده و اوراق بهادار

- ماده ۱۲ قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران:

اشخاص زیر را نمیتوان به سمت سردفتری یا دفتریاری انتخاب یا ابقاء کرد؛

۱ - اتباع بیگانه.

۲ - کسانی که تحت قیمومت یا ولایت هستند.

۳ - محکومین به انفصال دائم از خدمات دولتی یا قضائی یا وکالت دادگستری و همچنین محکومین به انفصال موقت از خدمات و مشاغل مزبور در مدت انفصال یا تعلیق.

۴ - محکومین به جنایات عمدی و محکومین بارتکاب جنحه های منافی عفت و همچنین محکومین به جنجهائی که مطابق قانون مستلزم محرومیت از بعضی حقوق اجتماعی مذکور در ماده ۱۵ قانون مجازات عمومی است و همچنین اشخاصی که احراز شود به اتهامات جنایات عمدی تحت محاکمه هستند.

۵- اشخاص مشهور به فساد عقیده و معتادین به مواد مخدر و کسانی که فاقد صلاحیت اخلاقی باشند.

ماده ۱۵ قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفترياران: مشاغل زیر منافی شغل سردفتری و دفترياری است.

۱ - قضاوت و وکالت دادگستری و عضویت در موسسات دولتی و وابسته به دولت و شهرداریها.

۲ - اشتغال به امر تجارت بنا به تعريف ماده یک قانون تجارت.

۳ - عضویت در هیأت مدیره و مدیریت عامل شرکتهای تجاری و بانکها و یا موسسات بیمه و موسسات دولتی و یا وابسته به دولت.

۴ - مدیریت روزنامه یا مجله اعم از مدیر مسئول یا مدیر داخلی و صاحب امتیاز و سردبیر (به استثناء نشریه کانون سردفتران و مجلاتی که صرفاً جنبه علمی داشته باشد).

تبصره ۱ - تدریس در دانشکده‌ها و مدارس عالی با اجازه وزارت دادگستری مانع از اشتغال به شغل سردفتری و یا دفترياری نخواهد بود .

تبصره ۲ - سردفتر یا دفتريار در صورت انتخاب به نمایندگی مجلسین یا شهردار انتخابی با حفظ سمت از اشتغال به سردفتری معذور خواهد بود و در این مدت دفترخانه به تصدی دفتريار واجد شرایط که از طرف سردفتر معرفی میشود اداره خواهد شد..

کفالت: کفالت در حقوق دفاتر اسناد رسمی عبارتست از تعیین فرد واجد شرایط به جانشینی سردفتر یا دفتريار در زمانی که سردفتر یا دفتريار به علت مرخصی ، بیماری ، فوت ، استعفا ، بازنشستگی یا حسب تصمیم مقامات ذی صلاح به تعلیق یا انفصال موقت یا دائم و یا سلب صلاحیت محکوم شده و برای مدت موقت یا بطور دائم از انجام وظیفه ی محوله ی به وی معذور است.

نکته ۱: به موجب ماده ۱۴ قانون دفاتر اسناد رسمی؛ یک سردفتر نمیتواند متصدی امور دو دفترخانه باشد. کفالت دفترخانه ی دیگر در مواردی که به موجب این قانون مقرر است تصدی محسوب نمیشود.

نکته ۲: سردفتر کفیل سردفتر، معمولاً سردفتر نزدیکترین دفترخانه به محل دفترخانه ای میباشد که به موجب موارد فوق فاقد سردفتر میباشد.

نکته ۳: کفالت دفترياری؛ در موارد مرخصی ، بیماری ، تعلیق ، انفصال موقت و معذوری دفتريار و نیز در مواردی که دفتريار، کفالت دفترخانه را طبق این قانون عهده دار میشود در صورتیکه دفترخانه دارای دفتريار دوم باشد ، امور مربوط به دفتريار به عهده ی دفتريار دوم خواهد بود و هرگاه دفتريار دوم نباشد تا **دوماه** وظایف دفتريار را خود سردفتر انجام میدهد و اگر مدتهای موارد بالا زائد بر دو ماه باشد، کفالت امور دفتريار موقتاً به عهده ی دفتريار دفترخانه ی دیگر گذارده خواهد شد.

نکته ۴: کفیل دفترخانه میتواند در دفترخانه ی مورد کفالت چنانچه سردفتر آن در مرخصی (اعم از استحقاقی و استعلاجی) یا انفصال موقت یا تعلیق باشد ، سند جدید ثبت کند ، ولی در مواردی که سردفتر دفترخانه فوت یا به انفصال دائم محکوم ، یا غیبت غیرموجه دارد ، حق تنظیم و ثبت سند جدید در دفاتر مورد کفالت را ندارد و نیز تکمیل اسناد ناقص نیز موقوف به کسب اجازه از ثبت محل خواهد شد.

نکته ۵: چنانچه سرفتر به انفصال دائم محکوم شود، هرگاه از تحویل کلیه دفاتر و اسناد و اوراق امتناع کند به ۶ ماه الی ۱ سال حبس محکوم میشود.

نکته ۶: تعرفه ی ثبت کلیه ی اسناد در دفاتر اسناد رسمی به میزان نیم درصد مبلغ مندرج در سند میباشد. در موارد اسنادی که موضوع آنها انتقال منافع میباشد، هر گاه منافع بطور عمومی انتقال داده شود، حق الثبت از منافع ده ساله اخذ خواهد شد.

حق الثبت باید قبل از تنظیم سند تادیه و قبض رسمی صادر گردد.

نکته ۷: مسئول دفتر؛ در قانون ثبت، کارمندی است که در اداره ی ثبت به این عنوان تعیین و ثبت اسناد به او محول شده است. امروزه منظور از مسئول ثبت در قانون ثبت، **سردفتر اسناد رسمی** است.

نکته ۸: رسیدگی مقدماتی به شکایات و گزارشهای مربوط به تخلفات سردفتران و دفتریان در؛

الف- اداره امور اسناد سازمان ثبت اسناد و املاک کشور انجام خواهد شد و

ب- اداره مزبور پس از رسیدگی موضوع با اظهار نظر خود به دادسرای انتظامی سرفتران احاله می نماید.

نکته ۹: دادسرای انتظامی سردفتران متشکل از؛

دادستان

و در صورت ضرورت به تعداد لازم دادیار و کارمند دفتری است.

برای محاکمه انتظامی سردفتران و دفتریان و سردفتران ازدواج و طلاق هر استان یک دادگاه بدوی در اداره ثبت استان تشکیل میشود.

و برای تجدید نظر احکام غیر قطعی دادگاه های بدوی، یک دادگاه تجدید نظر در سازمان ثبت اسناد و املاک کشور تشکیل میشود.

اعضای دادگاه بدوی و تجدید نظر هر یک دارای سه عضو اصلی و یک عضو علی البدل است.

- | | |
|--------|--|
| اعضای | ۱- یکی از روسای شعب مدنی دادگاه استان به انتخاب وزیر دادگستری |
| دادگاه | ۲- یکی از کارمندان مطلع ثبت استان به انتخاب <u>رئیس سازمان ثبت اسناد</u> |
| | ۳- یکی از <u>سردفتران مرکز استان به انتخاب کانون محل</u> (کشور) |

*در صورت عدم تشکیل کانون در محل به انتخاب رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور خواهد بود.

- | | |
|--------|--|
| اعضای | ۱- یکی از روسای شعب یا مستشاران دیوان عالی به انتخاب وزیر دادگستری |
| دادگاه | ۲- معاون سازمان ثبت و اسناد املاک کشور در قسمت امور اسناد |
| | تجدیدنظر ۳- یکی از اعضا اصلی کانون سردفتران تهران به انتخاب کانون |

-اعضا دادگاه حداقل ۱۵ سال -دادستان و دادیاران حداقل ۱۰ سال -عدم محکومیت انتظامی درجه ۴ به بالا سردفتر	حداقل سابقه قضایی اعضا دادگاه ها اعم از بدوی و تجدید نظر
---	---

نکته ۱۰: درآمد دفترخانه ای که سردفتر آن به انفصال موقت محکوم شده است پس از وضع هزینه بین سردفتر منفصل و کفیل دفترخانه **بالسویه** تقسیم میشود.

نکته ۱۱: کانون سردفتران به وسیله هیات مدیره مرکب از هفت عضو اصلی (پنج سردفتر و ۲ دفتردفتریار اول) و سه عضو علی البدل اداره میشود.

نکته ۱۲: محاکم دادگستری در هر مورد که حکم به **حجر** اشخاص می دهند باید مراتب را به سازمان ثبت اسناد و املاک کشور اطلاع دهند.

🔑 وظایف مسئولین دفاتر (سردفتر و دفتریار):

۱- ثبت کردن اسناد مطابق مقررات.

۲- دادن سواد مصدق (رونوشت گواهی شده) از اسناد ثبت شده به اشخاصی که حق گرفتن آن را دارند. (ذینفع)

۳- تصدیق صحت امضاء برای مصون ماندن از انکار و تردید.

۴- قبول و حفظ اسنادی که امانت میگذارند. (مانند وصیت نامه ی سرّی).

۵- صدور اجرائیه (صدور ماده ۵۹۰ قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۲۴).

🔑 ممنوعیتهای قانونی سردفتران و دفتریاران نسبت به تنظیم و ثبت اسناد؛

۱- عدم ثبت اسناد مخالف قانون یا نظم عمومی یا اخلاق حسنه (علت امتناع باید کتباً به تقاضاکننده اعلام شود).

۲- موارد رد سردفتر یا دفتریار

۳- عدم ثبت اسناد مربوط به معاملات اشخاص غیر رشید یا مجنون (محجورین)

۴- عدم ثبت معاملات غیرمنقول ترک کنندگان تابعیت ایران.

۵- عدم تسجیل اسناد غیررسمی

*تسجیل = تقریر و تثبیت کردن حق کسی برای وی.

☑ **نکات تکمیلی**

- لزوم قید اقامتگاه در سند : در صورت تغییر اقامتگاه مادامی که این تغییر به دفترخانه و سایر مراجع ذیربط اطلاع داده نشده، اوراق مزبور به همان محلی که در سند قید شده، ابلاغ میشود و متعهد نمیتواند به عذر عدم ابلاغ از تعهدات خود متعذر گردد.

کلیه حقوق مادی و معنوی این اثر متعلق به موسسه وکیل شو می باشد و هیچ شخصی حق چاپ و نشر تمام یا بخشی از این اثر را به هر نحوی بدون موافقت کتبی ناشر ندارد و بازنشر آن بدون ذکر منبع موجب پیگرد قانونی است و خلاف شرع و اخلاق می باشد

- برای ثبت کشتی در سازمان بنادر و کشتیرانی ادارهای بنام اداره ی مرکزی ثبت کشتیها تاسیس شده است که مالک کشتی یا نماینده ی او باید تقاضای ثبت را به ضمیمه ی اظهارنامه و گواهینامه های لازم در دو نسخه تنظیم و به سازمان بنادر و کشتیرانی تسلیم نماید.

- دفاتر اسناد رسمی مخصوص ثبت معاملات کشتیها مکلفند قبل از اقدام به ثبت هر گونه معاملات، وضعیت کشتی را از سازمان بنادر و کشتیرانی استعلام نمایند. پس از انجام معامله ، دفترخانه موظف است ظرف مدت ۵ روز از تاریخ معامله برگه ی خلاصه ی معامله ی مربوط به کشتی را به سازمان بنادر و کشتیرانی ایران ارسال دارد و سازمان مکلف است پس از وصول برگه ی خلاصه معامله ی مربوط به کشتی، در دفتر مخصوص ثبت اسناد و معاملات کشتیها قید کند.

-سر دفتر در مورد فسخ معاملات در دفاتر اسناد رسمی باید پس از احراز حق فسخ، فسخ معامله را در حاشیه ی سند و ثبت دفاتر قید نموده و به امضای کسی که معامله

را فسخ نموده برساند سردفتر باید امضای شخص مزبور و وقوع فسخ را تصدیق و امضاء نماید. { در این مورد (یعنی فسخ معاملات) زدن مهر باطل شد موردی نخواهد داشت. }

- در مورد اقاله ی معاملات در دفاتر اسناد رسمی باید پس از اقاله ی معامله مراتب را در ستون ملاحظات دفتر قید کند و سند معامله را ابطال و مهر باطل شد بر روی سند و ثبت دفتر بزند. در صورتیکه موضوع اقاله املاک باشد سردفتر موظف است خلاصه اقاله را طبق خلاصه ی معاملات به دفتر املاک ارسال نماید.

✎ مطابق ماده ۴۱ آیین نامه قانون دفاتر اسناد رسمی ، ۱۳۱۷ در مورد ترکه ی متوفایی که دارای صغیر است ، چنانچه قبل از صدور گواهینامه ی انحصار وراثت ، برای دریافت درآمد یا پرداخت دیون و یا صرف وجه ، اقدام فوری لازم باشد در تهران ، دادستان مرکز با موافقت دادستان کل و در شهرستانها با موافقت دادستان یا قائم مقام آنها اجازه ی انجام امری که لازم بوده ، خواهند داد و تنظیم سند معامله در دفاتر اسناد رسمی برای اینگونه امور مجاز و موکول به صدور گواهینامه ی انحصار وراثت نخواهد بود.

• در موارد زیر سردفتر، جاعل در اسناد رسمی شناخته میشود؛

- ۱- اسناد مجعوله یا مزوره را ثبت کند.
 - ۲- سندی را بدون حضور اشخاصی که باید مطابق قانون حضور داشته باشند ثبت نماید.
 - ۳- سندی را به اسم کسانی که آن معامله را نکرده اند، ثبت کند.
 - ۴- تاریخ سند یا ثبت سندی را مقدم یا موخر در دفتر ثبت کند.
 - ۵- تمام یا قسمتی از دفاتر ثبت را معدوم یا مکتوم کند یا ورقی از آن دفاتر را بکشد و یا به وسایل متقلبانه ی دیگر، سندی را از اعتبار و استفاده بیاندازد.
 - ۶- اسناد انتقالی را با علم به عدم مالکیت انتقال دهنده ثبت کند.
 - ۷- سندی را که بطور وضوح سندیت نداشته و یا از سندیت افتاده، ثبت کند.
- ✎ م ۱۰۳ قانون ثبت نیز، دادن تصدیق خلاف واقع را در حکم جعل در اسناد رسمی تلقی نموده است.

کلیه حقوق مادی و معنوی این اثر متعلق به موسسه وکیل شو می باشد و هیچ شخصی حق چاپ و نشر تمام یا بخشی از این اثر را به هر نحوی بدون موافقت کتبی ناشر ندارد و باز نشر آن بدون ذکر منبع موجب پیگرد قانونی است و خلاف شرع و اخلاق می باشد

➤ قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمانهای فاقد سند رسمی

★ **ماده ۱-** به منظور صدور اسناد مالکیت ساختمانهای احداث شده بر روی اراضی با سابقه ثبتی که منشأ تصرفات متصرفان، نیز قانونی است و همچنین صدور اسناد مالکیت برای اراضی کشاورزی و نسقهای 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؛

۱- یک قاضی به انتخاب رئیس قوه قضائیه،

۲- رئیس اداره ثبت یا قائم مقام وی،

۳- حسب مورد رئیس اداره راه و شهرسازی یا رئیس اداره جهاد کشاورزی یا قائم مقام آنان تشکیل می گردد.

هیأت مذکور با بررسی مدارک و دلایل ارائه شده و در صورت لزوم انجام تحقیقات لازم و جلب نظر کارشناس 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.

تبصره ۱- **هیأت مکلف است** حسب مورد از دستگاههای ذی ربط استعلام و یا از نمایندگان آنها برای شرکت در جلسه، **بدون حق رأی** دعوت کند.

تبصره ۲- فوت مالک رسمی و وارث وی با استعلام از سازمان ثبت احوال کشور و مفقود الاثر بودن با حکم قطعی دادگاه صالح و عدم دسترسی با استعلام از نیروی انتظامی یا شورای اسلامی محل یا سایر مراجع ذی صلاح یا شهادت شهود یا تحقیقات محلی احراز می شود.

تبصره ۳- تصمیمات هیأت در مورد املاک افراد **غایب و محجور** با نظر قاضی هیأت، معتبر است.

★ **ماده ۲-** اراضی دولتی، عمومی، ملی، منابع طبیعی و موات از شمول این قانون مستثنی می باشند.

تبصره ۱- **دبیر هیأت مکلف** است قبل از رسیدگی هیأت، جریان ثبتی ملک را از اداره ثبت استعلام نماید و در صورتی که ملک جزء اراضی موضوع این ماده باشد مراتب را به طور کتبی به هیأت گزارش کند تا هیأت تصمیم مقتضی را اتخاذ نماید.

تبصره ۲- **هیأت مکلف** است در هر پرونده ای که سابقه ملی یا موات بودن را دارد نظر وزارتخانه های راه و شهرسازی یا جهاد کشاورزی را درباره این ماده استعلام کند. وزارتخانه های مذکور مکلفند ظرف یک ماه پس از وصول نامه هیأت، به استعلام پاسخ دهند. در صورت عدم وصول پاسخ، هیأت به رسیدگی خود ادامه می دهد.

تبصره ۳- در صورت عدم ارسال پاسخ در مهلت مذکور در تبصره (۲) یا ارسال پاسخ خلاف واقع، متخلف به انفسال موقت از خدمت دولتی به مدت سه ماه تا یک سال و در صورت تکرار به انفسال دائم از خدمات دولتی محکوم می شود.

★ **ماده ۳-** اداره ثبت اسناد و املاک محل **مکلف** است آراء هیأت را در **دونوبت** به فاصله **پانزده روز** از طریق روزنامه های کثیرالانتشار و محلی آگهی نماید. همچنین این اداره مکلف است در روستاها علاوه بر انتشار آگهی، رأی هیأت را با **حضور نماینده شورای اسلامی روستا** در محل الصاق

کلیه حقوق مادی و معنوی این اثر متعلق به موسسه وکیل شو می باشد و هیچ شخصی حق چاپ و نشر تمام یا بخشی از این اثر را به هر نحوی بدون موافقت کتبی ناشر ندارد و

بازنشر آن بدون ذکر منبع موجب پیگرد قانونی است و خلاف شرع و اخلاق می باشد

نماید. صورتمجلس الصاق آگهی با امضاء نماینده اداره ثبت اسناد و املاک و نماینده شورای اسلامی روستا در پرونده ضبط می‌شود. در صورتی که اشخاص ذی نفع به آراء اعلام شده اعتراض داشته باشند باید از تاریخ انتشار آگهی و در روستاها از تاریخ الصاق در محل تا دو ماه اعتراض خود را به اداره ثبت محل وقوع ملک تسلیم و رسید اخذ نمایند. معترض باید ظرف یک ماه از تاریخ تسلیم اعتراض مبادرت به تقدیم دادخواست به دادگاه عمومی محل نماید و گواهی تقدیم دادخواست را به اداره ثبت محل تحویل دهد. در این صورت اقدامات ثبت، موکول به ارائه حکم قطعی دادگاه است. در صورتی که اعتراض در مهلت قانونی واصل نگردد یا معترض، گواهی تقدیم دادخواست به دادگاه عمومی محل را ارائه نکند، اداره ثبت محل باید مبادرت به صدور سند مالکیت نماید. صدور سند مالکیت مانع از مراجعه متضرر به دادگاه نیست.

✦ **ماده ۷—** در مناطقی که مالک عرصه و اعیان یکی نباشد و مورد معامله، اعیان ملک باشد، چنانچه مالک عرصه در هیأت حاضر و مالکیت متقاضی اعیان را نسبت به عرصه تأیید نماید، هیأت به درخواست وی رسیدگی و با احراز تصرفات مالکانه متقاضی اعیانی، رأی به صدور سند مالکیت عرصه و اعیان می‌دهد.

در صورت عدم مراجعه مالک یا عدم تأیید مدارک ارائه شده، هیأت با حفظ حقوق مالک عرصه، رأی به صدور سند مالکیت اعیان برای مالک یا مالکان می‌دهد و مراتب را به اداره ثبت محل جهت صدور سند اعلام می‌نماید.

تبصره — صدور سند تفکیکی برای آپارتمانهای مشمول این ماده بر اساس «قانون تملک آپارتمانها مصوب ۱۳۴۳/۱۲/۱۶ و اصلاحات بعدی آن» صورت می‌گیرد.

✦ **ماده ۹—** در صورتی که تمام یا بخشی از اعیان در اراضی موقوفه احداث شده باشد، هیأت با موافقت متولی و اطلاع اداره اوقاف محل و رعایت مفاد وقفنامه و چنانچه متولی منصوص نداشته باشد با موافقت اداره اوقاف و رعایت مفاد وقفنامه و مصلحت موقوف علیهم و با در نظر گرفتن جمیع جهات به موضوع رسیدگی و پس از تعیین اجرت عرصه و حقوق موقوفه که حداکثر ظرف دو ماه توسط اداره مذکور صورت می‌گیرد به صدور رأی اقدام می‌کند.

✦ **ماده ۱۳—** هرگاه درمورد قسمتی از ملک مورد درخواست متقاضی، قبلاً اظهارنامه ثبتی پذیرفته نشده یا تقدیم نشده باشد، هیأت به موضوع رسیدگی و نظر خود را جهت تنظیم اظهارنامه حاوی تحدید حدود، به واحد ثبتی ابلاغ می‌کند. واحد ثبتی مکلف است پس از تنظیم اظهارنامه حاوی تحدید حدود، مراتب را در اولین آگهی نوبتی و تحدید حدود به صورت همزمان به اطلاع عموم برساند.

تبصره - چنانچه ملک در جریان ثبت باشد و سابقه تحدید حدود نداشته باشد، واحد ثبتی آگهی تحدید حدود را به صورت اختصاصی منتشر می‌کند.

✦ **ماده ۱۶—** برای املاکی که در اجرای مقررات ماده (۱۴۷) اصلاحی قانون ثبت اسناد و املاک در موعد مقرر پرونده تشکیل شده و تاکنون منجر به صدور رأی و یا قرار بایگانی نشده است، رسیدگی به پرونده یادشده مطابق مقررات این قانون به عمل می‌آید.

پایان.