

حقوق ثبت مرکز وکلای ۱۴۰۴

به نام خدا

منابع حقوق ثبت آزمون مرکز وکلای قوه قضائیه ۱۴۰۴

قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰

آیین نامه قانون ثبت املاک مصوب ۱۳۱۷

قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمانهای فاقد سند رسمی مصوب ۱۳۹۰

آیین نامه اجرایی

قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن

قانون الحاق مواردی به قانون ساماندهی (مرتبط با قانون ساماندهی است)

آیین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجرا و طرز رسیدگی به شکایت از عملیات اجرایی

قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول

آیین نامه های مرتبط

ثبت اسناد در دفاتر اسناد رسمی و ثبت املاک در اداره ثبت انجام می پذیرد.

موضوع حقوق ثبت املاک مال غیر منقول ذاتی است.

سلسله مراتب ساختار اداری ثبت

قوه قضائیه

سازمان ثبت اسناد و املاک کشور

اداره کل ثبت استان

ادارات ثبت

تا قبل از سال ۱۳۶۸ سازمان ثبت زیر مجموعه وزارت دادگستری بود و پس از آن سازمان ثبت زیر مجموعه قوه قضاییه است و رئیس سازمان ثبت یکی از معاونین رئیس قوه قضاییه است.

ماده ۱ آئین نامه قانون ثبت املاک

ماده ۱ آئین نامه قانون ثبت املاک

:(اصلاحی ۰۸/۱۱/۱۳۸۰) - اداره ثبت اسناد و املاک دارای دفاتر زیر خواهد بود

۱ - دفتر املاک: ثبت کلیه اطلاعات حقوقی مرتبط با املاک، مانند نقل و انتقالات، مشخصات مالک، نوع سند ملک و پلاک ثبتی

۲ - دفتر نماینده املاک: راهنمای اینکه چه ملکی در کدام دفتر ثبت شده است.

۳ - دفتر املاک توقیف شده: - دفتر ثبت بازداشت ها ثبت کلیه بازداشت های اموال غیرمنقول به دستور مراجع قضایی یا سایر مراجع ذی صلاح شامل مشخصات ،ملک ،مالک علت بازداشت و مرجع صادر کننده دستور

۴- دفتر ثبت موقوفات ویژه ثبت و اطلاعات موقوفات کشور

۵- دفتر گواهی امضا این دفتر صرفاً در دفاتر اسناد رسمی وجود دارد و مخصوص تصدیق امضاء ذیل اسناد عادی است که جنبه مالی ندارند و در نتیجه ی آن سند عادی مسلم الصدور می شود به این صورت که یک متن غیرمالی تهیه نموده و به دفترخانه ارائه کرده تا امضاء شما را گواهی کند پس از احراز هویت امضاء در دفتر خاصی گواهی می شود متن نوشته شده توسط شخص غیر رسمی بوده ولی گواهی امضاء سردفتر رسمی است.

۶-دفتر سپرده ها و قبوض اقساطی: این دفتر در دفاتر اسناد رسمی وجود دارد و هرکس بخواهد وجهی را به

طریق قانونی به طرف مقابل بدهد و آن طرف امتناع کند ابتدا به دفترخانه مراجعه و سردفتر او را به بانک ملی میفرستد وجه را در حسابی بسپارد و قبض آن را در این دفتر ثبت کند سپس دفترخانه اختاری به طرف مقابل میدهد که برای اخذ وجه مراجعه کند نام دیگر آن دفتر امانات است.

۷- دفتر توزیع اظهارنامه: هنگام پلاک کوبی در اجرای آگهی ماده ۱۰ ق.ث نام گیرنده اظهارنامه و پلاک ملک در این دفتر درج میشود و این دفتر در اداره ثبت موجود است و هر موقع اظهار نامه اعاده گردد در ستون مقابل درج میشود

۸- دفتر مجهول المالك: نام پلاکهایی که مالک آنها در مهلت قانونی اظهار نامه را به ثبت عودت نداده در آن ثبت می شود.

۹- دفتر ثبت شرکتها: ثبت اطلاعات مربوط به تأسیس، تغییرات و انحلال شرکتهای تجاری شامل مشخصات شرکت، اعضای هیئت مدیره و موضوع فعالیت

۱۰- دفتر اسناد رسمی: به منظور ثبت اسناد که در حال حاضر الکترونیکی می باشد.

۱۱- دفتر ثبت قنات: قنات اگر مستقل باشد به صورت مجزا در این دفتر ثبت شده و آخرین پلاک ثبتی در آن منطقه به قنات تعلق می گیرد.

۱۲- دفتر آمار و ثبت اظهارنامه: در این دفتر نیز مفاد اظهارنامه درج می شود و زیر نظر رئیس واحد ثبتی نگهداری می شود. تا اگر اظهارنامه ای مفقود شد اطلاعات آن موجود باشد.

تحوالات قانونی در حقوق ثبت املاک

به طور رسمی دو مقطع قانونی در ثبت املاک داریم:

ثبت عادی

اولین قانون ثبت املاک به طور رسمی سال ۱۳۰۲

یعنی از زمان تصویب این قانون برخی املاک تا تصویب قانون بعدی به ثبت رسیدند

ثبت عادی فراخوان عمومی نبود و مردم مختار بودند که املاک را به ثبت برسانند. مگر در موارد خاص که الزام در قانون وجود داشت.

ثبت عادی قبل از ثبت عمومی و تصویب قانون سال ۱۳۱۰ بوده است.

مثال اصلاحات قانون در سال ۱۳۰۸: در مواردی که املاک دولتی باشد ثبت اجباری است. (یعنی ثبت عادی اختیاری اجباری بوده)

ثبت املاک به صورت موردی انجام میشد

اظهارنامه ثبت ملک و تحدید حدود توأمان انجام می شد. (بر خلاف ثبت عمومی و قانون ۱۳۱۰)

ثبت عمومی

از زمان تصویب قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰/۱۲/۲۶ رسمیت پیدا نمود. و ثبت املاک عمومی شد.

اداره کل ثبت تهران فراخوان عمومی دادند و ثبت املاک اجباری بوده است.

ماده ۱۲ قانون ثبت که بعداً تعدیل شد تصریح کرده از زمانی که فراخوان عمومی منتظر می شود اگر ظرف مدت دو سال ثبت نشود ملک به نام دولت ثبت می شود. و این یک ضمانت اجرای قوی بود.

در حال حاضر طبق قانون الزام تصریح شده از زمان راه اندازی سامانه اگر مال غیر منقولی داری یا

ادعایی نسبت به مال غیر منقول داری یا حقوق انتفاعی و ارتفاقی داری که رسماً ثبت نشده باید در سامانه به ثبت برسانی و سپس از زمان ثبت در سامانه دو سال فرصت داری برای دریافت سند رسمی حسب مورد اقدامات قانونی را انجام بدی.

م ۴۶ و ۴۷ سال ۱۳۱۰ اجباری بودن ثبت املاک را اشاره کرده و در این مواد اومده ثبت اموال غیر منقول اختیاری است مگر:

۱. در آن محل اداره ثبت موجود باشد
 ۲. دفتر اسناد رسمی موجود باشد
 ۳. و وزارت عدلیه مقتضی بماند (دلیل عدم استقبال و اختیاری بودن ثبت)
- ثبت عمومی بودن در دو مورد نهفته است:

الف. ماده ۹ (نشر آگهی عمومی)

ب. ماده ۱۰ قانون ثبت (نشر آگهی مقدماتی)

حالات مختلف املاک از منظور وضعیت ثبتی

۱. املاک مجهول المالك (فاقد سابقه ثبتی)

بر اساس ماده ۱۳۹ قانون ثبت اسناد و املاک، «مجهول المالك» به ملكی گفته می شود كه در موعد مقرر، مالك آن نسبت به ثبت رسمی ملك اقدام نكرده باشد، حتی اگر مالك آن مشخص باشد. در واقع، اگر مالك در زمان تعیین شده اظهارنامه ثبتی را ارائه ندهد، ملك به عنوان مجهول المالك شناخته می شود.

۲. املاک در جریان ثبت

گروه دومی از افراد، کسانی هستند كه درخواست ثبت ملك را ارائه داده اند اما به دلایلی نظیر فوت مالك، اعتراض اشخاص و ... پیگیری لازم را انجام نداده اند. به همین دلیل، فرایند ثبت ملك در دفتر املاک تاکنون انجام نشده و نتیجه آن صدور سند مالکیت نبوده است. این افراد به «متقاضی» یا «مستدعی ثبت» شناخته می شوند و ملك آنها به عنوان «ملك جاری» یا «در جریان ثبت» تلقی می گردد.

۳. جریان مقدماتی ملک خاتمه یافته است (املاک ثبت شده)

مالکان این املاک به عنوان «مالک» شناخته می‌شوند و ملک آن‌ها «ملک ثبت شده» نامیده می‌شود. به این ترتیب، اکنون دارای سند مالکیت هستند. (چه به صورت تکبرگ و چه دفترچه‌ای منگوله دار یا به صورت سند الکترونیکی)

لازم به ذکر است که ارائه هرگونه خدمتی به اسناد دفترچه‌ای مشروط به تبدیل آن‌ها به سند تکبرگی یا الکترونیکی است. از سال ۱۳۹۵ به بعد، هر سندی که توسط سازمان ثبت صادر می‌شود به صورت تکبرگی است و این اسناد تکبرگی نیز به صورت الکترونیکی در دفتر املاک الکترونیک ثبت می‌شوند.

پس اداره ثبت در محل مستقر می‌شدند و املاک ثبت نشده را شناسایی می‌کردند و در هر ملکی مشخصات مالک متصرف را در دفتری وارد می‌کردند و یک برگه اظهارنامه به متصرف مالکانه تحویل می‌دادند و در دفتر توزیع اظهارنامه مشخصات وارد می‌شد و موظف بودند با تکمیل اظهارنامه ظرف مدت دو ماه اظهارنامه را به اداره ثبت برگردانند.

شخص یا اظهارنامه را تکمیل نموده و جریان ثبتی ادامه می‌یافت و یا اظهارنامه به اداره ثبت برنمیگشت ملک ثبت نشده و سابقه ثبتی برای ملک ایجاد نمی‌شد و مجهول المالک گفته میشد.

افراد دارای صلاحیت تقاضای ثبت ملک:

۱. متصرفین املاک به عنوان مالکیت

۲. انتقال دهنده املاک با حق استرداد

۳. متولیان موقوفات

۴. اداره اوقاف در مورد موقوفاتی که ولی خاص ندارند، یا متولی موقوفه عام المنفعه ظرف سی روز درخواست ثبت نکرده است و هم چنین در مورد: املاکی که به طور: دائم یا به مدت ۱۸ سال یا بیشتر مورد نذر یا وصیت بوده و یا حبس شده و برای مصارف عمومی تخصیص داده شده است، :

۵. متولی یا موقوف علیه در مورد موقوفات خاصه و متصدی امور حبس نسبت به املاکی

که به نفع عمومی حبس شده و متصدی یا محبوس له در املاکی که به نفع اشخاص معینی حبس شده است.

۶. وصی در مورد ثلث موبد و باقی

۷. سازمان مسکن و شهرسازی نسبت به املاک دولت واقع در محدوده شهرها

۸. وزارت جهاد کشاورزی نسبت به املاک دولت در خارج محدوده شهرها و هم چنین

نسبت به زمین کشاورزی متعلق به دولت

۹. رئیس مؤسسه نسبت به املاک مؤسسات خیریه

۱۰. شهرداری نسبت به املاک خود

۱۱. ولی، وصی و قیم نسبت به املاک محجورین

۱. متصرف مالکانه

۲. در املاک و اراضی موقوفه اگر متولی خاص دارد: ظرف سی روز از تاریخ نشر آگهی مقدماتی باید اظهارنامه بدهند اگر اقدام نمیشد اداره اوقاف اقدام می کرد.

اگر متولی خاص ندارد: ظرف شصت روز از تاریخ نشر آگهی مقدماتی باید اظهارنامه بدهند. توسط اداره اوقاف تقاضای ثبت می شد

در مواردی که ثلث اموال وصیت می شود وصی باید تقاضای ثبت دهد.

اموال در قالب صلح محاباتی (صلح با حق فسخ) در اینجا (ماده ۳۰ آیین نامه) متصالح با حفظ حق فسخ مصالح تقاضای ثبت ملک میکند

در املاک منتقل شده با حق استرداد (انتقال دهنده حق تقاضای ثبت ملک دارد) حتی اگر مدت حق استرداد منقضی شده باشد یا ملک در تصرف انتقال دهنده یا انتقال گیرنده باشد. چون در اینگونه معاملات، فرض مالکیت انتقال دهنده به قوت خود باقی است (ماده ۳۳ قانون ثبت) مگر آنکه:

۱. به موجب حکم قطعی دادگاه ، ملک به انتقال گیرنده منتقل شده باشد.

۲. یا اینکه پس از انقضای مدت حق استرداد، انتقال دهنده، مالکیت انتقال گیرنده را کتبا تصدیق کند

در املاک متعلق به محجورین است حسب مورد ولی، قیم، وصی تقاضای ثبت ملک میدهند ولی اظهارنامه به نام شخص محجور ثبت و ارسال می شود.

فرصت تقاضای ثبت در حالت کلی ۶۰ روز از تاریخ انتشار اولین آگهی مقدماتی است

ماده ۱۱ تبصره (الحاقی ۱۳۱۷/۰۷/۱۰)

در مورد اراضی و املاکی که آثار تصرف مالکانه فعلی کسی نسبت به آنها موجود نباشد، درخواست ثبت از کسی پذیرفته می شود که بر 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 می‌شود که تقاضاکننده مدارکی بر عنوان مذکور، یا بر تصرف سابق خود به آن، عنوان و یا بر تصرف کسی که تقاضاکننده قائم مقام قانونی او محسوب می‌شود، داشته باشد.

ماده ۳۲

تقاضای ثبت نسبت به املاک دولت به عهده مالیه محل و نسبت به املاک موسسات بلدی و خیریه بر عهده رئیس موسسه و نسبت به املاک شرکت‌ها به عهده مدیر شرکت و در مورد املاک محجورین به عهده ولی یا قیم آنها است.

در مورد موقوفه بدون متولی خاص نماینده اداره اوقاف

اگر متولی ظرف سی روز تقاضای ثبت نداد نماینده اوقاف تقاضای ثبت می دهد.

در صلح محاباتی

به طور مثال الف ملک فاقد سابقه ثبتی دارد که وی ملک را به پسرش صلح می نماید.

در اینجا تقاضای ثبت با متصالح است یعنی کسی که به وی ملک صلح شده با حفظ حقوق مصالح. در اینجا سند مالکیت به نام متصالح صادر شده و صلح انجام شده در سند درج می شود.

در معاملات با حق استرداد نیز تقاضای ثبت با انتقال دهنده می باشد. حق استرداد فقط با فروشنده است

در معاملات بیع شرط نیز موضوع ماده ۳۲ قانون ثبت الف ملک فاقد سابقه ثبتی را به شخص ب بیع شرط

می نماید. و حق فسخ فقط با بدهکار است و فروشنده است پس تقاضای ثبت با فروشنده و انتقال دهنده

است.

عملیات ثبت عمومی (عملیات مقدماتی ثبت)

۱. انتشار آگهی عمومی موضوع ماده ۹ قانون ثبت

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 غیرمنقول واقعه در هر ناحیه اقدام می کند. (اصلاحی مصوب ۱۳۳۷)

اولین آگهی می باشد.

این آگهی توسط سازمان ثبت منتشر می شود

یک مرتبه منتشر می شود

پیش نویس این آگهی در ۶ نسخه تهیه و به امضای رئیس سازمان ثبت می رسد. (تا قبل از اینکه به هر استان اداره کل ثبت تخصیص پیدا کند عنوان متفاوت بوده است)

مواد ۵ و ۶۳ آیین نامه قانون ثبت موارد مرتبط با ماده ۹ را تصریح و تکمیل نموده است.

ماده ۵ آیین نامه قانون ثبت املاک: در موقعی که اداره ثبت قطعه یا بخشی را برای ثبت عمومی در نظر میگیرد باید پیش نویس آگهی ماده ۹ قانون ثبت را تهیه و برای نمونه (امضاء) و انتشار به اداره کل ثبت بفرستد و در ضمن این مدت بایستی وسائل مقدمات توزیع اظهارنامه را از انتشار آگهی ماده ۱۰- در محل و تهیه پلاک از مرکز و غیره در نظر گرفته که در موقع مقرر بتواند نماینده در محل حاضر شده و تاخیری در کار پلاک کوبی و توزیع اظهارنامه نشود.

ماده ۶۳ آیین نامه قانون ثبت املاک: پیش نویس آگهی موضوع ماده ۹ قانون ثبت باید در ۶ نسخه تهیه و برای نمونه (امضا) و انتشار به مرکز فرستاده شود.

مندرجات آگهی ثبت عمومی:

- حدود اربعه بخش مورد نظر (محدودده مورد فراخوان عمومی)
- تاریخ نشر آگهی بعدی (موضوع ماده ۱۰ قانون ثبت)
- از تاریخ نشر آگهی عمومی نصب پلاک و توزیع اظهارنامه آغاز می شود.

۲. انتشار آگهی مقدماتی موضوع ماده ۱۰ قانون ثبت

مهم: آگهی مقدماتی در تاریخی که در آگهی ثبت عمومی مشخص شده منتشر می شود.

این آگهی باید ظرف سی روز در سه نوبت منتشر می شود.

ماده ۵۸ آیین نامه قانون ثبت : در زمان اول، ۱۵ و ۳۰ ماه منتشر می شود.

۳. شماره گذاری املاک و پلاک کوبی

پس از انتشار آگهی مقدماتی ماده ۱۰ برای هر ملک به ترتیب شماره ای معین میشد. که دارای پلاک اصلی
فرعی بوده است

اگر بعد از شماره گذاری پلاکی از قلم افتاده باشد ، آخرین شماره آن بخش به عنوان پلاک فرعی معین می
شود.

۴. توزیع و دریافت اظهارنامه (مواد ۲۱ الی ۵۱ آیین نامه قانون ثبت املاک)

پس از انتشار آگهی مقدماتی در سه نوبت توزیع اظهارنامه به عنوان فرم های مخصوص چاپی انجام می پذیرد.

موارد مندرج در اظهارنامه (موضوع ماده ۲۲ آیین نامه)

۱. مشخصات هویتی مستدعی ثبت ملک (متقاضی) و سمت وی

۲. محل اقامت و تابعیت مستدعی ثبت

۳. نوع مال غیر منقول (ساختمان، زمین، مغازه، قنات و...)

۴. کاربری مال غیر منقول (مسکونی، تجاری، صنعتی، زراعی)
۵. تعیین محل ملک (برای تشخیص حوزه ثبتی ملک)
۶. حدود اربعه تقریبی، اجزاء و متعلقات ملک (به طور مثال زمین کشاورزی به انضمام یک قنات یا چاه)
۷. بهای ملک از بابت پرداخت حق الثبت که بر اساس قیمت منطقه ای می باشد.
۸. حقوق انتفاعی یا ارتفاقی

م ۱۴۲ قانون ثبت

(الحاقی سال ۱۳۵۱) نسبت به املاک مجهول المالك و املاکی که تقاضای ثبت نشده و در قانون اصلاحات ارضی قسمتی که به به زارعین واگذار شده احتیاجی به تقاضای ثبت از طرف منتقل الیه را ندارد.

پس اظهارنامه و نشر آگهی نوبتی ندارند. با آگهی الصاقی تحدید حدود و ثبت و صدور سند به نام زارع می شد.

نکته مهم: ماده ۱۶ آیین نامه بیان می کند املاکی که در جریان ثبت عادی بدون قید حق رعایا و حق زارعین به ثبت رسیده و بعداً در ثبت عمومی رعایا اظهارنامه داده اند چون سابقاً ملک ثبت شده (بر اساس ثبت عادی ۱۳۰۲) و جریان ثبت عمومی موردی نداشته این قبیل پرونده ها **باید برای رای مقتضی به هیئت نظارت احاله شود.**

۵. انتشار آگهی نوبتی (موضوع ماده ۱۱)

تا زمانی که آگهی نوبتی منتظر نشده می توان اظهارنامه را پذیرفت

آگهی نوبتی در دو نوبت منتشر می شود. با فاصله سی روز

۹۰ روز پس از نشر اولین آگهی مقدماتی منتشر می شود و در حال حاضر که آگهی مقدماتی نداریم هر سه ماه منتشر می شود.

در زمان مقرر (زمان نشر آگهی نوبتی)

در خصوص ثبت املاک مجهول المالك كه آگهی نوبتی به صورت اختصاصی منتشر می شود:

مهم در طول یکسال چهار تا سه ماه داریم

اظهارنامه یا تقاضایی که در سه ماهه اول سال پذیرفته شده (تا پایان خرداد) در نتیجه زمان نشر آگهی

نوبتی میشود یک مرداد و یک شهریور

اظهارنامه یا تقاضایی که در سه ماهه دوم سال پذیرفته شده (تا شهریور خرداد) در نتیجه زمان نشر آگهی

نوبتی میشود یک آبان و یک آذر

اظهارنامه یا تقاضایی که در سه ماهه سوم سال پذیرفته شده (تا پایان آذر) در نتیجه زمان نشر آگهی

نوبتی میشود یک بهمن و یک اسفند

اظهارنامه یا تقاضایی که در سه ماهه چهارم سال پذیرفته شده (تا پایان اسفند) در نتیجه زمان نشر آگهی

نوبتی میشود یک اردیبهشت و یک خرداد سال بعد

(پس می شود ماه دوم فصل بعدی)

مثال: ملکی به پلاک ثبتی ۱۰۰/۱۲۸۰ در تاریخ ۱۴۰۴/۲/۱۸ تقاضای ثبت ملک پذیرفته شده است. آگهی

نوبتی آن در چه تاریخی باید منتشر شود؟

مدت اعتراض به اظهارنامه و ثبت اصل ملک ظرف مدت ۹۰ روز از تاریخ نشر اولین آگهی نوبتی است. و ظرف سی روز مهلت دارد تا طرح دعوی نماید.

حال اگر طرح دعوا نموده و گواهی طرح دعوا را در پرونده گذاشت عملیات ثبتی متوقف می شود تا زمان صدور رای و ادامه عملیات ثبتی بر اساس رای دادگاه انجام می پذیرد.

اگر رای به نفع معترض صادر شد یا متقاضی ثبت بدون رسیدگی به اعتراض تمکین نمود، معترض به عنوان قائم مقام مستدعی ثبت جیان ثبتی ادامه می یابد. در اظهارنامه توضیحات درج می شود.

ولی اگر ظرف مدت سی روز اقدام قانونی نکرد متقاضی می تواند از دادگاه گواهی عدم طرح دعوا را گرفته و تقاضای ادامه جریان ثبتی را می نماید.

گاهی معترض طرح دعوا نموده ولی دعوای خود را ظرف مدت ۶۰ روز تعقیب نمی نماید قرار اسقاط حق دعوای صادر می شود. (ماده ۱۸ و ۱۹)

اگر آگهی نوبتی اشتباه صادر شود مثلاً به فاصله بیست روز. هیئت نظارت کلاً آگهی را ابطال می نماید و دستور تجدید آگهی می دهد.

در اینجا آگهی فقط یکبار منتشر می شود.

اگر کسی نسبت به ثبت ملک اعتراض داشته باشد هم در اینجا سی روز از تاریخ انتشار آگهی تحدیدی فرصت اعتراض دارد.

۶. انجام تحدید حدود و تنظیم صورتمجلس تحدید حدود

به منظور مشخص نمودن حدود اربعه ملک انجام می شود.

نقشه بردار عملیات تحدید حدود را انجام می دهد و نقاط ملک را از چهار جهت مشخص می کند.

به طور مثال ممکن است شخص ده متر از غرب و ملک مجاور داخل در ملک خودش معرفی نماید. به همین دلیل است از مجاورین دعوت می شود در روز تحدید حدود حضور داشته باشند.

در روز تحدید حدود مجاورین و مستدعی ثبت دعوت می شوند.

این اشخاص توسط آگهی تحدیدی دعوت می شوند.

بین تاریخ اعلان تحدیدی و روز تحدید بین ۲۰ تا ۶۰ روز فاصله می باشد.

فرض اول: اگر متقاضی ثبت حضور نداشته باشند مانع انجام عملیات نیست. تحدید حدود با تبعیت از حدود مجاورین انجام می شود.

فرض دوم: اگر مجاورین حضور نداشته باشند :

الف) اگر نقشه بردار بتواند بدون حضور مجاورین تحدید حدود نماید انجام می پذیرد و مانع انجام عملیات نیست.

ب) اگر نقشه بردار نتواند بدون حضور مجاورین تحدید حدود نماید انجام نمی پذیرد و انجام عملیات تجدید می شود.

فرض سوم: در روز تحدید حدود متقاضی و مجاورین هیچکدام حضور ندارند در زمان ثبت ملک در دفتر املاک حق الثبت دو برابر اخذ می شود.

بسیار مهم: در چه حالتی عملیات تحدید حدود بدون انتشار آگهی انجام می شود؟ در مواردی که حدود

مجاورین از لحاظ عملیات ثبتی تثبیت و معین باشد عملیات تحدید حدود بدون انتشار آگهی انجام می شود.

اگر مجاورین هم نهاد های دولتی، شهرداری و ... باشد عدم حضورشان مانع تحدید حدود نیست.

اعتراض به عملیات تحدید حدود

مجاوری که برای خود در ملک مورد تقاضای تحدیدی حقی قائل است:

از تاریخ تنظیم صورتجلسه تحدید حدود تا سی روز اعتراض خود را به اداره ثبت تسلیم و ظرف یک ماه

باید دعوای اعتراض را مطرح کند که متقاضی ثبت نیز حق اعتراض دارد.

اعتراضات ثلاث:

۱. اعتراض به ثبت ملک (۹۰ روز از تاریخ انتشار اولین آگهی نوبتی) **هر شخصی که مدعی مالکیت**

باشد می تواند اعتراض کند

۲. اعتراض به تحدید حدود (۳۰ روز از تاریخ تنظیم صورتجلسه تحدیدی) **مجاورت شرط است**

۳. اعتراض به حقوق ارتفاقی (حق ارتفاق حقی است برای شخصی در ملک دیگری مثل حق عبور

یا حق مجرا) در زمان تحدید حدود باید به حق ارتفاق افراد اشاره شود و اگر اشخاص اعتراض

داشته باشند باید از تاریخ تنظیم صورتجلسه ظرف مدت سی روز اعتراض خود را اعلام و در

دادگاه طرح دعوا کند. **مجاورت شرط نیست و به همین دلیل از زمان تنظیم صورتجلسه تحدیدی**

مهلت اعتراض دارند.

فوت معترض

ماده ۴۵ قانون ثبت بیان می کند که اگر معترض بر ثبت فوت کند یا محجور شود و به دلیل عدم امکان

حضور دعوای اعتراض در دادگاه رد شده است در این حال سند به نام مستدعی ثبت صادر می شود . در

این حالت

وراث ظرف ۵ سال از تاریخ فوت معترض می توانند اجرت المثل ایام تصرف را مطالبه کنند ولی مرور

زمان ۵ ساله دارد.

حال مستدعی در صورت اطلاع از فوت معترض ملک را به ثبت برساند و خود را معسر نماید تا پاسخ

وراث معترض را ندهد به مجازات درجه ۶ محکوم می شود.

اعتراضات بی مورد راجع به تحدید حدود

- اعتراض از سمت غیر مجاور باشد
- مجاور با صورتجلسه تحدید حدود سند مالکیت دریافت کرده باشد. (ضمنی صورتجلسه را پذیرفته و نسبت به مندرجات آن تمیکن کرده است)
- مجاور با سند رسمی حق اعتراض را از خود سلب و ساقط کرده باشد. (با سند عادی اعتبار ندارد)

در مواجهه با اعتراضات فوق ، واحد ثبتی نظریه ای دائر بر بی اعتباری اعتراض صادر می کند. این نظریه ظرف ۱۰ روز قابل اعتراض در هیئت نظارت است.

نظریه به اقامتگاه شخص ابلاغ شده و در صورت عدم تعیین محل اقامت یک مرتبه نشر آگهی می شود.

دیوارهای حائل

- حالت اول: بین دو ملک یک دیوار مشترک وجود دارد. فرض بدوی این است که دیوار اشتراکی است و به تساوی متعلق به دو ملک است.
- حالت دوم: (دیوار به دیوار) یعنی دو دیوار وجود دارد یکی متعلق به ملک مستدعی و یک دیوار متعلق به دیوار مجاور است
- حالت سوم: یک دیوار وجود دارد و آن هم متعلق به مستدعی ثبت است و مجاور از دیوار مالک اصلی استفاده می کند.
- حالت چهارم: یک دیوار وجود دارد و آن هم متعلق به مجاور است و مستدعی از دیوار مالک اصلی استفاده می کند.

پایان عملیات مقدماتی ثبت

پایان مدت اعتراضات به معنای پایان عملیات مقدماتی ثبت است و در صورت ثبت اعتراض صدور حکم نهایی دادگاه پایان عملیات مقدماتی ثبت محقق می شود.

زمان ثبت ملک در دفتر املاک

پس از پایان عملیات مقدماتی ثبت و همزمان سند مالکیت نیز به نام متقاضی ثبت صادر می شود.

ضمانت اجرای عدم اعتراض به ثبت در موعد مقرر (۹۰ روز از انتشار اولین آگهی نوبتی)

م ۲۴ قانون ثبت: اگر شخصی در ضمن جریان مقدماتی ثبت مدعی شود حقی از او ضایع شده و در موعد مقرر اعتراض نکند دیگر هیچ ادعایی از وی پذیرفته نمی شود.

نکته: ثبت ملک به حقوق اشخاصی که در ملک چاه آب دارند (مجرای آب) به هیچ عنوان به حقوق این اشخاص لطمه ای وارد نمی شود.

آثار ثبت ملک در دفتر املاک

مطابق قانون ثبت اگر ملکی در دفتر املاک به ثبت رسید دولت فقط کسی را مالک می شناسد که ملک در دفتر املاک به نام او ثبت شده باشد.

۱. ثبت ملک در دفتر املاک مثبت مالکیت است.

۲. رای داور نمی تواند بر خلاف سند مالکیت و دفتر املاک باشد.

تشریفات انتقال املاک در جریان ثبت

امکان انتقال ملک در جریان ثبت به دیگری:

ماده ۴۲ قانون ثبت بیان می دارد در نقاطی که اداره ثبت اسناد و املاک و دفاتر اسناد رسمی موجود بوده و وزارت عدلیه مقتضی بداند ثبت اسناد ذیل اجباری است:

۱- کلیه عقود و معاملات راجع به عین یا منافع اموال غیرمنقوله که در دفتر املاک ثبت نشده.

در غیر نقاط تصریح شده انتقالات می تواند عادی باشد و انتقال دهنده باید فرایند انتقال را به اداره ثبت اطلاع دهد.

حالت اول: با فرض اینکه اداره ثبت در محل وجود ندارد پس می توان به صورت عادی نسبت به انتقال ملک به دیگری اقدام شود. مکلف است از تاریخ انتقال تا ده روز مراتب را به صورت کتبی شخصا یا توسط وکیل به اداره ثبت اطلاع بدهد.

حالت دوم: ملک در جریان ثبت است اما معترض دارد. در این حالت می تواند ملک را به دیگری منتقل کند اما باید مراتب اعتراض به انتقال گیرنده اطلاع داده شود. و ظرف ده روز از تاریخ انتقال، معترض باید از وقوع انتقال به همراه نام انتقال گیرنده توسط اظهارنامه مطلع گردد.

حالت سوم: انتقال دهنده ملک جریانی از اعتراض بر روی ملک مطلع نیست و یا اعتراض بعد از انتقال صورت میگیرد. در این حالت انتقال دهنده **ظرف ده روز از تاریخ اطلاع** باید اقدامات فوق را انجام دهد. و ظرف ده روز از تاریخ انتقال هم با مراجعه به اداره ثبت مراتب را اطلاع دهد.

تشریفات انتقال املاک ثبت شده

ماده ۴۶ قانون ثبت: 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.

پس کلیه معاملات راجع به عین، منفعت و حق در مورد املاک ثبت شده صرفاً در دفاتر اسناد رسمی معتبر می باشد.

هیات نظارت (ماده ۲۵ قانون ثبت)

با توجه به اینکه در عملیات ثبتی بروز اشتباهات و اختلافات امری رایج می باشد، قانونگذار در قانون ثبت اسناد و املاک مراجعی را جهت اعتراض و تظلم خواهی اشخاص از اقدامات صورت گرفته مامورین ثبتی پیش بینی نموده است. هیات نظارت و شورای عالی ثبت، مراجع رسیدگی به اختلافات و اشتباهات ثبتی هستند که در مقام رفع تنازع، نسبت به اختلافاتی که راجع به عملیات ثبتی میان اشخاص و اداره ثبت به وجود آمده، اقدام به رسیدگی و صدور رای می نمایند.

یکی از مهم ترین موضوعات پیرامون رسیدگی به اختلافات ثبتی، صلاحیت این مراجع برای رسیدگی و مهلت اعتراض می باشد.

بر طبق ماده ۶ اصلاحی قانون ثبت این هیات نظارت ثبتی برای رسیدگی به اختلافات و اشتباهات حاصله در امور مربوطه به ثبت املاک و ثبت اسناد و تشخیص وقوع و مؤثر بودن اشتباه و رفع اختلاف و اخذ تصمیم مقتضی تشکیل شده است که البته علاوه بر هیات نظارت هیأتی به عنوان شورای عالی ثبت نیز در اداره کل ثبت تشکیل می شود .

ماده ۲۵ قانون ثبت اسناد و املاک

(اصلاحی ۱۳۵۱/۱۰/۱۸)- حدود صلاحیت و وظایف هیات نظارت بدین قرار است:

۱ (اصلاحی ۱۳۵۱/۱۰/۱۸) - هرگاه در اجرای مقررات ماده یازده 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 درخواست ثبت با هیات نظارت است.

۲ - هرگاه هیات نظارت تشخیص دهد که در جریان مقدماتی ثبت املاک **اشتباه موثر** واقع شده آن اشتباه و همچنین عملیات بعدی که اشتباه مزبور در آن موثر بوده ابطال و جریان ثبت طبق مقررات تجدید یا تکمیل یا اصلاح میگردد.

۳ - هرگاه در موقع ثبت ملک و یا ثبت انتقالات بعدی صرفاً به علت عدم توجه و دقت نویسنده سند مالکیت و یا دفتر املاک اشتباه قلمی رخ دهد و همچنین در صورتی که ثبت دفتر املاک مخالف یا مغایر سند رسمی یا حکم نهایی دادگاه باشد هیات 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 هیات نظارت مطرح میشود و در صورتی که پس از رسیدگی وقوع اشتباه محرز و مسلم تشخیص گردد و اصلاح اشتباه بحق کسی خلل نرساند هیات نظارت دستور رفع اشتباه و اصلاح آن را صادر مینماید و در صورتی که اصلاح مزبور خللی بحق کسی برساند بشخص ذینفع اخطار میکند 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 خواه نسبت به حدود و حقوق ارتفاقی آن با هیات نظارت است.**

۶ - رسیدگی و رفع اشتباهی که در عملیات تفکیکی رخ دهد و منتج بانتقال رسمی یا ثبت دفتر املاک شود با هیات نظارت است مشروط بر اینکه رفع اشتباه مزبور خللی بحق 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 هیات نظارت خواهد بود.

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

تبصره ۱ (الحاقی ۱۸/۱۰/۱۳۵۱) - در مواردی که بر حسب تشخیص هیات 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 (الحاقی ۱۸/۱۰/۱۳۵۱) - 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 (الحاقی ۱۸/۱۰/۱۳۵۱) - رسیدگی هیات 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 (الحاقی ۱۸/۱۰/۱۳۵۱) - **آراء هیات 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 هیاتهای نظارت متناقض و یا خلاف قانون صادر شده باشد موضوع را برای رسیدگی و اعلام نظر به شورای عالی ثبت ارجاع مینماید و در صورتی که رای هیات 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 هیاتهای نظارت لازم الاتباع خواهد بود.

تبصره ۵ (الحاقی ۱۸/۱۰/۱۳۵۱) - در مورد بندهای یک و پنج و هفت رای هیات 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 رای باشد اجرای رای را موقوف مینماید و رسیدگی و تعیین تکلیف با شورای عالی ثبت خواهد بود هرگاه شورای عالی ثبت در تجدید رسیدگی رای هیات نظارت را تایید نماید عملیات اجرایی تعقیب میگردد.

اعضای هیات نظارت

رئیس ثبت یا قائم مقام وی به اضافه دو نفر قاضی تجدید نظر

موارد صلاحیت هیات نظارت ثبت

موارد صلاحیت هیات نظارت به شرح ذیل می باشد:

هرگاه در اجراء 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 درخواست ثبت با هیأت نظارت است. البته صلاحیت هیات نظارت در خصوص این بند و بند بعدی در صورتی است که ملک در دفتر املاک به ثبت نرسیده باشد.

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

هرگاه در موقع ثبت ملک و یا ثبت انتقالات بعدی صرفاً به علت عدم توجه و دقت نویسنده سند مالکیت و یا دفتر املاک اشتباه قلمی رخ دهد و همچنین در صورتی که ثبت دفتر املاک مخالف یا مغایر سند رسمی یا 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.

اشتباهاتی که قبل از ثبت ملک در جریان عملیات مقدماتی ثبت پیش آمده و موقع ثبت ملک در دفتر املاک مورد توجه قرار نگرفته باشد و 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 می‌نماید و در صورتی که اصلاح مزبور خللی به حق کسی برساند به شخص ذی نفع اخطار می‌کند 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.

رسیدگی به تعارض در اسناد مالکیت کلاً یا بعضاً خواه نسبت به اصل ملک، خواه نسبت به حدود و حقوق

ارتفاقی آن با هیأت نظارت است.

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 این که رفع اشتباه مزبور خللی به حق کسی نرساند.

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.

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

به موجب تبصره ۲۰ قانون ثبت اسناد و املاک کشور نسبت به اعتراضاتی که بعد از تصویب این قانون به عمل می‌آید در صورتی که اعتراض از طرف غیر مجاور به عمل آید یا معترض مجاور با حدود تعیین شده در صورت مجلس تحدید حدود، سند مالکیت بگیرد یا به موجب سند رسمی از اعتراض خود بدون قید و شرط صرف نظر کند، واحد ثبتی مربوط نظر خود را در بی‌اثر بودن اعتراض به معترض ابلاغ می‌نماید. معترض می‌تواند ظرف ده روز از تاریخ ابلاغ نظر مزبور، به هیأت نظارت شکایت نماید.

در صورت طرح اعتراض به عملیات اجرایی ثبت، رئیس ثبت به موضوع شکایت رسیدگی خواهد کرد. نظر رئیس ثبت ظرف ده روز قابل اعتراض است و در فرض وصول اعتراض، رسیدگی به آن با هیات نظارت است.

شایسته تذکر است ابطال اجرائیه ثبتی از صلاحیت مراجع حل اختلافات ثبتی خارج است و دادگاه عمومی حقوقی محلی که دستور اجرا در حوزه آن صادر شده به دعوا رسیدگی می کند.

اگر موضوع شکایت، اقدامات مامورین اجرا باشد نیز پس از اظهار نظر توسط رئیس ثبت، رسیدگی به اعتراض با هیات نظارت است.

وظیفه هیات نظارت در تعارض اسناد

۱. احراز وقوع یا عدم وقوع تعارض در اسناد مالکیت
۲. ثانیاً در صورت احراز تعارض باید سند مقدم در ثبت و صدور از سند مالکیت موخر مشخص نماید.

فسخ عملیات ثبت ملک

اصل: قطعیت اعمال حقوقی ثبت شده در سامانه ثبت الکترونیک اسناد

حال اگر شخصی ملکی را به دیگری واگذار کند و شرط کند تا زمانی که خریدار، اقساط، ثمن معامله را پرداخت نکرده باشد حق واگذاری به ثالث را ندارد.

در حال حاضر سامانه ثبت الکترونیک اسناد، اجازه انتقال را نمی دهد.

اگر برای یکی از طرفین حق فسخ وجود داشته باشد از تاریخ اعمال فسخ باید ظرف مدت ۱۵ روز به طرف مقابل اظهارنامه ای مبنی بر اعمال فسخ بدهد و از تاریخ ثبت اظهارنامه ظرف ۱۵ روز باید مبادرت به طرح دعوای تنفیذ فسخ نماید.

فرض کنید الف ملکی را به ب منتقل نموده و حق انتقال از ب سلب نشده باشد سپس الف خواهان فسخ می شود مثلاً مدعی می شود در معامله مغبون شده است و از خیار غبن جهت فسخ معامله استفاده می کند. حال قبل از اعمال فسخ، ملک از ناحیه خریدار به دیگری منتقل می شود.

در اینجا اگر در معامله دوم بین خریدار و فروشنده حق فسخ پیش بینی نشده باشد یا معامله آنها اقاله نشده باشد در حکم تلف است. پس صاحب حق فسخ به قیمت روز معامله می تواند به شخص به رجوع کند و حق رجوع به خریدار ثالث ندارد.

ولی اگر در معامله دوم حق فسخ پیش بینی شده باشد و یا اقاله محقق گردیده باشد در اینجا ملک به شخص الف بر میگردد.

رای وحدت رویه ۸۱۰ با توجه به قانون الزام موضوعیت ندارد.

رای وحدت رویه شماره ۸۱۰ / ۴-۳ / ۱۴۰۰ هیأت عمومی دیوان عالی کشور

مستفاد از مواد ۲۱۹، ۲۲۰، ۲۲۴، ۲۲۵، و ۴۵۴ قانون مدنی، چنانچه در ضمن عقد بیع، شرط شود در صورت عدم پرداخت اقساط ثمن در مواعد تعیین شده، فروشنده حق فسخ و استرداد مبیع را دارد، با تحقق شرط و اعمال حق فسخ ولو اینکه خریدار بدون در نظر گرفتن حق فسخ، مبیع را به شخص دیگری فروخته باشد، مبیع باید به بایع مسترد شود و عدم اطلاع خریدار بعدی از شرط مذکور با توجه به درج آن در متن قرارداد، به اقتضای رفتار متعارف اشخاص و حق تقدم مالک، موجب بی اثر شدن شرط و زوال حق مالک اولیه نسبت به عین مال نخواهد بود. بنا به مراتب، رأی شعبه شانزدهم دادگاه تجدیدنظر استان مازندران تا حدی که با این نظر انطباق دارد به اکثریت آراء صحیح و قانونی تشخیص داده می شود. این رأی طبق ماده ۴۷۱ قانون آیین دادرسی کیفری مصوب ۱۳۹۲ با اصلاحات بعدی، در موارد مشابه برای شعب دیوان عالی کشور، دادگاه ها و سایر مراجع، اعم از قضایی و غیر آن لازم الاتباع است.