

بِسْمِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

حقوق ثبت آسان

مشکل بر:

مباحث ثبت املاک، ثبت اسناد اجرای اسناد لازم الاجرا



مؤلف:

رضا کریمی منفرد

تحصیل کرده دکتری تخصصی حقوق خصوصی

و

مدرس دانشگاه

انتشارات چتر دانش

سرشناسه	: کریمی منفرد، رضا، ۱۳۴۹ -
عنوان قراردادی	: ایران. قوانین و احکام .Iran. Laws, etc
عنوان و نام پدیدآور	: حقوق ثبت آسان مشتمل بر: مباحث ثبت املاک، ثبت اسناد اجرای اسناد لازم الاجرا / مؤلف رضا کریمی منفرد.
مشخصات نشر	: تهران: چتر دانش، ۱۳۹۹.
مشخصات ظاهری	: ۲۳۳ ص.
شابک	: ۹۷۸-۶۰۰-۴۱۰-۴۷۷-۷
وضعیت فهرست نویسی: فیپا	
موضوع	: ثبت — ایران
موضوع	: Recording and registration — Iran
رده بندی کنگره	: KMH۵۶
رده بندی دیویی	: ۳۴۶/۵۵۰۴۳۸
شماره کتابشناسی ملی	: ۷۵۴۳۹۵۳

نام کتاب	: حقوق ثبت آسان مشتمل بر: مباحث ثبت املاک، ثبت اسناد اجرای اسناد لازم الاجرا
ناشر	: چتر دانش
مؤلف	: رضا کریمی منفرد
نوبت و سال چاپ	: سوم - ۱۴۰۱
شمارگان	: ۲۰۰۰
شابک	: ۹۷۸-۶۰۰-۴۱۰-۴۷۷-۷
قیمت	: ۱۸۰۰۰۰ تومان

فروشگاه مرکزی: تهران، میدان انقلاب، خ منیری جاوید (اردیبهشت شمالی)، پلاک ۸۸
تلفن مرکز پخش: ۶۶۴۹۲۳۲۷ - تلفن فروشگاه کتاب: ۶۶۴۰۲۳۵۳
پست الکترونیک: nashr.chatr@gmail.com
کلیه حقوق برای مؤلف و ناشر محفوظ است.

سخن ناشر

رشته‌ی حقوق با تمام شاخه‌ها و گرایش‌هایش، به‌منزله‌ی یکی از پرتیراگرترین رشته‌های دانشگاهی کشور، تعداد فراوانی از دانشجویان علوم انسانی را به‌خود جلب کرده است؛ دانشجویانی که پس از تحصیل، وارد عرصه‌ی خدمت شده و در مناصب و جایگاه‌های گوناگون به ایفای وظیفه مشغول می‌شوند. منابعی که در دانشکده‌های حقوق، مبنای کار قرار گرفته و تحصیل دانشجویان بر مدار آن‌ها قرار دارد، در واقع، مجموعه‌ی کتب و جزواتی هستند که طی سالیان متمادی چنان‌که باید تغییر نیافته و خود را با تحولات و نیازهای زمانه هماهنگ نکرده‌اند.

این، درحالی است که نیاز مبرم دانش‌پژوهان به مجموعه‌های پربار و سودمند، امری انکارناپذیر است. به‌این‌ترتیب، ضرورت تدوین کتب غنی و ارزشمند برای رفع نیازهای علمی دانشجویان رشته‌ی حقوق و نیز رشته‌های متأثر از آن، باید بیش از گذشته مورد توجه قرار گیرد؛ کتاب‌هایی که روزآمدی محتوای آنها از یک سو و تناسب آنها با نیاز دانش‌پژوهان از سوی دیگر، مورد توجه و لحاظ ناشر و نویسنده، قرار گرفته باشد.

مؤسسه‌ی آموزش عالی آزاد چتردانش، در مقام مؤسسه‌ای پیشگام در امر نشر کتب آموزشی روزآمد و غنی، توانسته است گام‌های مؤثری در همراهی با دانشجویان رشته‌ی حقوق بردارد. این مؤسسه افتخار دارد که با بهره‌مندی از تجربیات فراوان خود و با رصد دقیق نیازهای علمی دانشجویان، به تولید آثاری همت گمارد که مهم‌ترین دستاورد آن‌ها، تسهیل آموزش و تسریع یادگیری پژوهندگان باشد. انتشارات چتر دانش امیدوار است با ارائه‌ی خدمات درخشان، شایستگی‌های خود را در این حوزه‌ی علمی بیش از پیش به منصه‌ی ظهور برساند.

فرزاد دانشور

مدیر مسئول انتشارات چتر دانش

فهرست

باب اول: حقوق ثبت املاک	۷
فصل اول: تشکیلات اداری ثبت	۱۴
فصل دوم: ثبت عمومی	۱۷
فصل سوم: صلاحیت مأمورین ثبت	۱۸
فصل چهارم: عملیات مقدماتی ثبت عمومی املاک	۱۹
فصل پنجم: انواع ملک	۳۵
فصل ششم: اعتراضات ثبتی	۳۹
فصل هفتم: ثبت ملک در دفتر املاک	۴۲
فصل هشتم: جرایم ثبت ملک در حقوق ثبت	۴۵
فصل نهم: نهادهای نظارتی در حقوق ثبت ایران	۴۶
فصل دهم: اصلاح اضافه مساحت سند مالکیت ماده ۱۴۹ ق ثبت	۵۹
فصل یازدهم: حقوق اراضی	۶۱
سوالات باب اول: حقوق ثبت املاک	۶۳
باب دوم: حقوق ثبت اسناد	۷۹
فصل اول: تعریف سند و اقسام آن	۸۱
فصل دوم: اختیاری یا اجباری بودن ثبت اسناد در دفاتر اسناد رسمی	۸۵
فصل سوم: تشکیلات دفاتر اسناد رسمی	۸۷
فصل چهارم: مسئولیت‌های سردفتران و دفتریاران	۹۳
فصل پنجم: کفیل دفترخانه	۹۵
فصل ششم: در شرح ممنوعیت حق تسجیل سردفتران	۹۶
فصل هفتم: مقررات مهم نحوه تنظیم اسناد رسمی در دفاتر اسناد رسمی	۹۷
فصل هشتم: کانون سردفتران و دفتریاران	۱۰۰
فصل نهم: دادگاه‌های انتظامی سردفتران (صدور حکم مبنی بر مجازات انتظامی)	۱۰۱
فصل دهم: نکاتی پیرامون قانون تعیین تکلیف اراضی	۱۰۴
و ساختمان‌های فاقد سند رسمی و آیین‌نامه آن	۱۰۴
فصل یازدهم: نکاتی پیرامون قانون پیش‌فروش ساختمان	۱۰۷

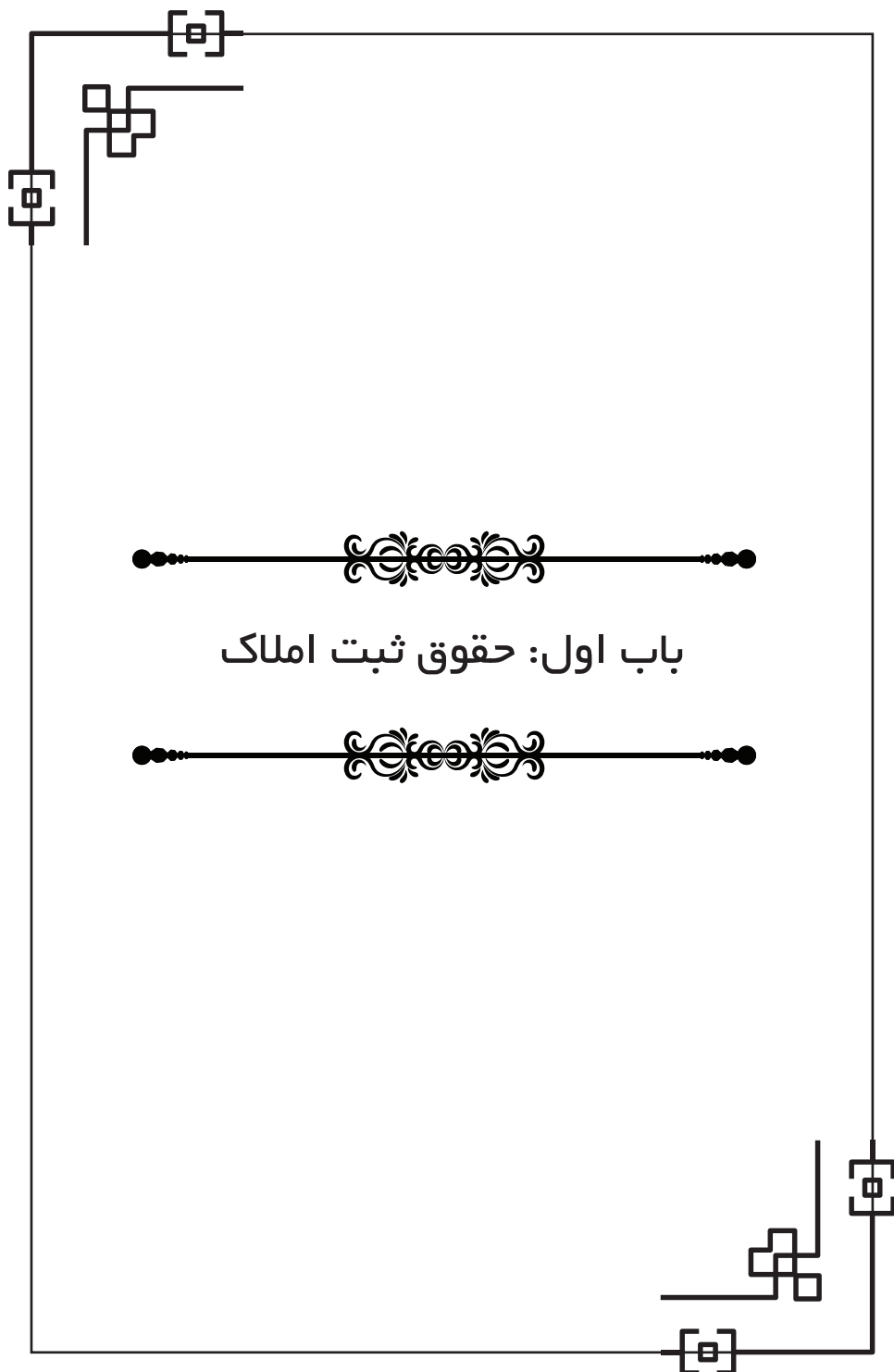
فصل دوازدهم: سند مالکیت تک برگی.....	۱۰۹
فصل سیزدهم: موارد صدور سند مالکیت المثنی	۱۱۲
تعدادی از موارد آیین‌نامه قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۴۰۰	۱۱۴
سوالات باب دوم: حقوق ثبت اسناد	۱۲۱

باب سوم: آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجرا..... ۱۲۹

اسناد رسمی لازم‌الاجرا.....	۱۳۱
فصل اول: تعاریف	۱۳۲
فصل دوم: صدور اجرائیه.....	۱۳۵
فصل سوم: ابلاغ.....	۱۳۸
فصل چهارم: ترتیب اجراء.....	۱۳۸
فصل پنجم: بازداشت اموال منقول	۱۴۳
فصل ششم: بازداشت اموال نزد شخص ثالث	۱۴۷
فصل هفتم: بازداشت اموال غیرمنقول	۱۴۸
فصل هشتم: وثیقه	۱۴۹
فصل نهم: مزایده	۱۵۰
فصل دهم: تخلیه و ختم عملیات اجرایی.....	۱۵۲
فصل یازدهم: هزینه‌های اجرایی (حق‌الاجرا (نیم عشر)).....	۱۵۳
فصل دوازدهم: امور متفرقه	۱۵۶
فصل سیزدهم: شکایت از عملیات اجرایی و طرر رسیدگی به شکایت.....	۱۵۸
سوالات باب سوم: آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجرا.....	۱۶۵

ضمائم..... ۱۷۷

فهرست اشتباهات ثبتی موضوع رأی مورخ ۱۳۳۳/۱۱/۱۶ هیأت نظارت.....	۱۷۹
برخی اصطلاحات مهم ثبتی	۱۸۵
منابع.....	۲۲۷



تاریخچه:

نخستین قانون ثبت اسناد پس از مشروطیت در سال ۱۲۹۰ هجری شمسی در ۱۳۹ ماده تصویب شد ولی نخستین قانون ثبتی که پس از تصویب به اجرا درآمد در سال ۱۳۰۲ در ۱۲۶ ماده مصوب شد که در سال ۱۳۰۸ قانون دیگری مشتمل بر ۲۵۶ ماده به تصویب رسید که قوانین سابق (۱۲۹۰ و ۱۳۰۲) را نسخ کرد.

و مجدداً در ۲۶ اسفند ماه ۱۳۱۰ کمیسیون قوانین عدلیه مجلس شورای ملی، قانون ثبت اسناد و املاک را در ۱۴۲ ماده تصویب نمود که قانون سال ۱۳۰۸ را نسخ کرد و از ابتدای فروردین ۱۳۱۱ لازم‌الاجرا شد. این قانون معروف به قانون ثبت عمومی می‌باشد.

قانون اخیر تاکنون نسخ نشده ولی طی این زمان حسب مورد مواردی از آن اصلاح و موادی به آن الحاق گردیده است.

- قانون ثبت اکنون مشتمل بر ۱۵۷ ماده است که در ۸ باب تدوین شده است.
- در سال ۱۳۵۲ عنوان «اداره کل ثبت» تبدیل به «سازمان ثبت اسناد و املاک کشور» گردید و مقر این سازمان در تهران واقع است و دو معاونت مهم دارد: ۱- معاونت امور املاک ۲- معاونت امور اسناد.

- رئیس سازمان ثبت معاون قوه قضاییه بوده و توسط رئیس قوه قضاییه منصوب می‌گردد.

- در قانون به جای عبارت «وزیر دادگستری» اکنون عبارت «رییس قوه قضاییه» را جایگزین می‌کنیم و رییس قوه قضاییه هم اختیارات خود را در امور ثبتی به رییس سازمان ثبت تفویض نموده است چون قبل از انقلاب ثبت کل زیر نظر وزارت دادگستری بوده است لذا اکنون به جای عبارت «رییس ثبت کل» یا «وزیر دادگستری» می‌توان رییس سازمان ثبت را گذاشت.

مقدمه

توضیح چند اصطلاح

قانون: مجموعه مقرراتی که اصولاً در مجلس شورای اسلامی وضع و تصویب می‌شود و به تأیید شورای نگهبان رسیده و بعد از امضاء رئیس جمهور در روزنامه رسمی چاپ و ۱۵ روز بعد لازم‌الاجرا می‌شود و همه موظف به پیروی از قانون هستند.

آیین‌نامه (نظام‌نامه): قانون اصول کلی و بایدها و نبایدها را می‌گوید و وارد ریزه کاری‌ها نمی‌شود لذا در بعضی قوانین اشاره می‌شود که آیین‌نامه اجرایی این قانون توسط کارشناسان تهیه و به تصویب هیئت وزیران یا چند وزیر می‌رسد، در آیین‌نامه ایجاد حق و تکلیف نمی‌توان نمود چون این موارد در صلاحیت قانون‌گذار است آیین‌نامه جهت اجرای صحیح قانون و زیرمجموعه قانون است و لذا اگر خلاف قانون باشد توسط دیوان عدالت اداری باطل می‌گردد ولی قانون را کسی نمی‌تواند باطل کند.

بخشنامه (دستورالعمل) شیوه‌نامه: گاهی در اجرای قانون با آیین‌نامه مشکلاتی سر راه مجریان قانون در سازمان‌ها و ادارت پیش می‌آید لذا با صدور بخشنامه توسط رئیس آن اداره یا سازمان مشکل حل می‌شود پس بخشنامه نمی‌تواند خلاف آیین‌نامه و قانون باشد بلکه در راستای قانون باید صادر شود و الا توسط دیوان عدالت اداری باطل می‌شود.

در حقوق ثبت ما هم با قانون کار داریم هم با آیین‌نامه هم بخشنامه و هر کدام ارزش خود را دارند مثلاً قانون ثبت ۱۳۱۰ می‌گوید آگهی ماده ۱۱ نوبتی توسط اداره ثبت در دو نوبت منتشر می‌شود و ماده ۵۹ آیین‌نامه قانون ثبت ۱۳۱۷ می‌گوید طریق انتشار نوبت اول آن چهار نوبت در سال است.

در تاریخ‌های ۵/۱ و ۸/۱ و ۱۱/۱ و ۲/۱ سال بعد و بخشنامه ثبتی هم می‌گوید روش تهیه آگهی ماده ۱۱ چگونه است.

تعریف حقوق ثبت

مراد از حقوق ثبت اسناد و املاک، مجموع قوانین و مقررات مربوط به ثبت اسناد و املاک است و منظور از ثبت، نوشتن قراردادها و معاملات و چگونگی ثبت اسناد در دفاتر دولتی (رسمی) است.

حقوق ثبت شامل دو بخش مهم است: ثبت اسناد و ثبت املاک که قانون ثبت ما نیز عمده مباحث آن حول همین دو محور است. البته یک بخش اجرای مفاد اسناد رسمی نیز زیرمجموعه حقوق ثبت هست که در این کتاب بررسی می‌شود.

ثبت ملک: یعنی اینکه طی یک عملیات پلاک‌کوبی و توزیع اظهارنامه و نشر آگهی‌های مربوطه املاک (اموال غیرمنقول) دارای سند مالکیت شوند و این کار وظیفه اداره ثبت هر منطقه است که املاک واقع در محدوده خود را ثبت نماید یعنی سنددار کند.

ثبت سند: یعنی تنظیم و ثبت اسناد معاملات و عقود و تعهدات و نکاح و طلاق در دفترخانه‌های اسناد رسمی و ازدواج و طلاق که توسط یک سردفتر اداره می‌شوند.

از آنجایی که ثبت املاک از جنبه حقوقی و اقتصادی اهمیت ویژه‌ای دارد و اکثر معاملات ثبت شده نیز مربوط به املاک و حقوق مربوط به املاک است قانون ثبت ابتدا به بحث ثبت املاک پرداخته است و قبل از ورود به این مبحث به پیروی از قانون ثبت درباره تشکیلات اداری ثبت سخن می‌گوییم.

ترتیب ابواب قانون ثبت

باب اول: تشکیلات اداری ثبت

فصل اول: اعلان ثبت و تحدید حدود

فصل دوم: اعتراض

فصل سوم: آثار ثبت

باب دوم: ثبت عمومی (راجع به ثبت املاک)

فصل اول: مواد عمومی

فصل دوم: آثار ثبت اسناد

فصل سوم: در امانت اسناد

باب سوم: ثبت اسناد

باب چهارم: دفاتر اسناد رسمی

باب پنجم: اجرای مفاد اسناد رسمی

باب ششم: جرایم و مجازات‌ها

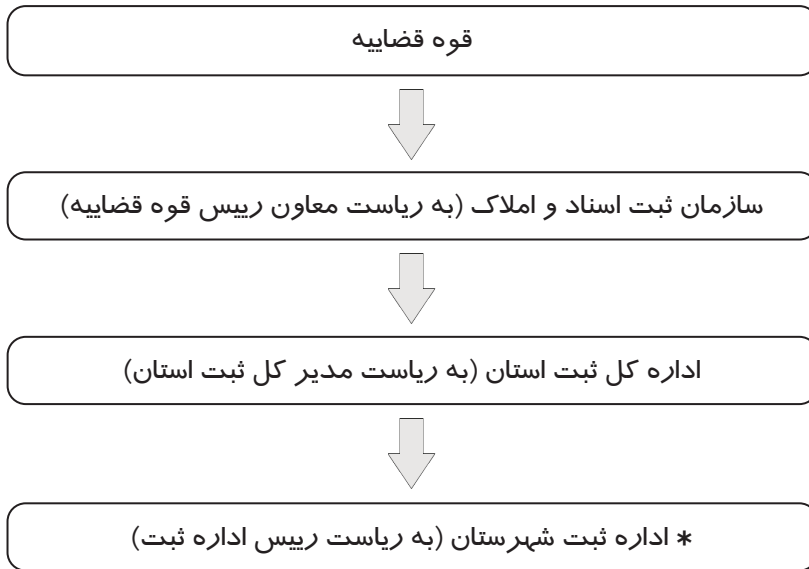
باب هفتم: تعرفه و مخارج ثبت اسناد و املاک

باب هشتم: مواد مخصوصه و مواد الحاقی

فصل اول: تشکیلات اداری ثبت

در سال ۱۳۵۲ عنوان اداره کل ثبت تبدیل به سازمان ثبت اسناد و املاک کشور شد که زیرمجموعه قوه قضاییه است و این سازمان تنها در تهران واقع است و ریاست آن با معاون رئیس قوه قضاییه است که رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک نام دارد و دو معاونت مهم امور املاک و معاون امور اسناد را دارا است.

در تمام استانهای کشور یک «اداره کل ثبت اسناد و املاک» همان استان وجود دارد و در هر شهرستان هم یک اداره ثبت زیر نظر اداره کل استان انجام وظیفه می‌کند.



اداره ثبت احوال زیر نظر وزارت کشور است و وظیفه آن صدور شناسنامه و کارت ملی می‌باشد و جدای از اداره ثبت اسناد و املاک است ولی دفاتر ازدواج و طلاق خلاصه کار خود را به اداره ثبت احوال می‌فرستند که زیرمجموعه وزارت کشور می‌باشد. در شهرهای بزرگ ثبت مناطق وجود دارد مثلاً در تهران چون شهر بزرگی است یک اداره ثبت شهرستان تهران نداریم، بلکه ثبت رودکی، قلهک، مولوی و... وجود دارد.

* دفاتر مهم موجود در امور ثبت اسناد و املاک

- ۱- دفتر املاک: که مشخصات یک ملک در آن درج می‌شود و به ثبت می‌رسد. اکنون به صورت الکترونیکی می‌باشد که در اداره ثبت وجود دارد و زیر نظر مسئول دفتر املاک نگهداری می‌شود.
- ۲- دفتر نماینده املاک
این دفتر ما را راهنمایی می‌کند که چه ملکی در کدام دفتر املاک ثبت شده است.
- ۳- دفتر املاک توقیف‌شده
این دفتر، دفتر بازداشتی نیز نامیده می‌شود و اگر طبق رأی دادگاه یا سایر مراجع، ملکی بازداشت شود در این دفتر ذکر می‌شود.
- ۴- دفتر موقوفات
موقوفات کشور در این دفتر ثبت می‌شود.
- ۵- دفتر گواهی امضاء
این دفتر فقط در دفاتر اسناد رسمی وجود دارد و مخصوص تصدیق امضاء ذیل اسناد عادی است که جنبه مالی ندارد و به این ترتیب سند عادی مسلم‌الصدور می‌شود.
- ۶- دفتر سپرده‌ها و قبوض اقساطی
این دفتر در دفترخانه اسناد رسمی وجود دارد و کاربرد آن این است که هر کسی بخواهد وجهی را به طریق قانونی به طرف مقابل بدهد و آن طرف امتناع کند، ابتدا به دفترخانه مراجعه نموده و سردفتر او را به بانک ملی می‌فرستد تا وجه را در حسابی بسپارد و قبض آن را در این دفتر ثبت کند. بعد از آن دفترخانه اختاری به طرف مقابل می‌دهد که برای گرفتن وجه مراجعه کند، نام دیگر آن، دفتر امانات است. مثلاً برای پرداخت اجاره به موجری که از گرفتن اجاره از مستأجر خودداری می‌کند این دفتر کاربرد دارد.
- ۷- دفتر توزیع اظهارنامه
هنگام پلاک‌کوبی در اجرای آگهی ماده ۱۰ نام گیرنده اظهارنامه و پلاک ملک در

این دفتر درج می‌شود و این دفتر در اداره ثبت موجود است و هر موقع اظهارنامه برگشت داده شد در ستون مقابل درج می‌شود.

۸- دفتر مجهول‌المالک

نام کسانی که در مهلت قانونی اظهارنامه خود را به اداره ثبت عودت نداده‌اند همراه با پلاک ثبتی در این دفتر درج می‌شود.

۹- دفتر ثبت شرکت‌ها

این دفتر در اداره ثبت شرکت‌ها وجود دارد که زیر نظر سازمان ثبت اسناد و املاک است و شرکت‌های تجاری و مؤسسات غیرتجاری در آن ثبت می‌شود و علامات تجاری و اختراعات و اکتشافات در اداره مالکیت صنعتی به ثبت می‌رسد.

- سند گواهی‌نامه اختراع را اداره مالکیت صنعتی صادر می‌کند.

- ثبت علائم تجاری، اختراعات، نشانه‌های جغرافیایی، نام تجاری، طرح‌ها و اشکال و

مدل‌های صنعتی در صلاحیت اداره کل مالکیت صنعتی می‌باشد.

- در ارتباط با ثبت شرکت‌ها و مؤسسات غیرتجاری، اداره کل ثبت شرکت‌ها و مؤسسات

تجاری مرجع ثبت خواهد بود و همچنین تغییرات بعدی در مورد ثبت شرکت‌ها.

- مرجع ثبت شرکت‌های ایرانی اداره ثبت اسناد محلی است که مرکز اصلی شرکت

در آن قرار دارد.

- هرگونه معامله راجع به ورقه اختراع باید به موجب سند رسمی (در دفاتر اسناد

رسمی) به عمل آمده و در دفتر ثبت اختراعات نیز ثبت شود و الا آن معامله نسبت به

اشخاص ثالث معتبر نیست.

- رسیدگی به اعتراض به تقاضای علامت تجاری یا ورقه اختراع که در ایران ثبت

شده است در صلاحیت دادگاه تهران است.

- مرجع رسیدگی به دعاوی حقوقی و جزایی مربوط به اختراع یا علامت تجاری

دادگاه‌های عمومی تهران است.

۱۰- دفتر اسناد رسمی

این دفتر به نام دفتر، سردفتر یا دفتر جاری در دفاتر اسناد رسمی وجود دارد و

اسناد در آن ثبت می‌شود و اکنون الکترونیکی شده است.

۱۱- دفتر ثبت قنات

قنات اگر مستقل باشد (یعنی مالک جدا از خود ملک داشته باشد) در این دفتر ثبت می‌شود و آخرین پلاک ثبتی آن منطقه به قنات تعلق می‌گیرد.

۱۲- دفتر آمار و ثبت اظهارنامه

چون اظهارنامه‌ها در پرونده گاهی مفقود می‌شد لذا وقتی اظهارنامه ثبت ملک به اداره ثبت عودت داده شد مفاد آن در این دفتر درج می‌شود و زیر نظر رییس واحد ثبتی نگهداری می‌شود.

فصل دوم: ثبت عمومی

در ایران قبل از سال ۱۳۱۰ ثبت املاک در اداره ثبت هر منطقه اختیاری بوده که به آن ثبت عادی هم می‌گفتند یعنی صاحبان املاک اگر مایل بودند به اداره ثبت مراجعه می‌نمودند و تقاضای ثبت ملک خود را می‌نمودند و برای هر ملک تشریفات و آگهی‌های جداگانه انجام می‌گرفت که این روش موفق نبود و مورد استقبال مالکان واقع نشد.

در اسفند سال ۱۳۱۰ قانون جدید ثبت اسناد و املاک تصویب گردید که به قانون ثبت عمومی یا اجباری معروف شد و تا امروز اعتبار دارد که از این زمان ثبت املاک اجباری شد و تکالیفی را برای متقاضیان ثبت و ادارات ثبت معین نمود و اکنون در ایران ثبت ملک در اداره ثبت اجباری می‌باشد.

در ثبت عادی یا اختیاری مالک سراغ اداره ثبت می‌رفت و تقاضای سنددار نمودن ملک خود را می‌نمود ولی در ثبت اجباری یا عمومی اداره ثبت به سراغ مالکان می‌آید تا املاک را ثبت نماید.

فصل سوم: صلاحیت مأمورین ثبت

طبق ماده ۲ قانون ثبت مدیران و نمایندگان ثبت و مسئولین دفاتر اسناد رسمی جز در محل مأموریت خود نمی‌توانند انجام وظیفه نمایند، لذا اقدامات آنها در خارج از آن محل اثر قانونی ندارد.

- | | |
|---|---------------|
| <p>۱- ذاتی: هر اداره‌ای و هر مأموری کاری را که برای او معین شده است انجام بدهد و در کار دیگران دخالت نکند مثلاً ثبت احوال شناسنامه بدهد و اداره گذرنامه، گذرنامه صادر نماید.</p> <p>۲- محلی: هر مأموری در منطقه خودش خدمت نماید و در مناطق دیگر دخالت نکند.</p> | <p>صلاحیت</p> |
|---|---------------|

۱- از نظر صلاحیت محلی دفاتر اسناد رسمی ازدواج و طلاق حق تنظیم سند برای ساکنین کل کشور را دارند (حتی برای اتباع خارجه) ولی نمی‌توانند از حوزه محلی خود خارج شوند اما مراجعین از کل کشور می‌توانند اسناد مربوط به فروش و انتقال و اجاره و غیره حتی املاک خارج از محل وقوع دفترخانه را برای تنظیم و ثبت معاملات نزد دفترخانه بیاورند و لزومی ندارد محل و نوع ملک و محل دفترخانه تنظیم‌کننده سند انتقال در یک شهر باشد.

۲- اگر سردفتر ازدواج سند انتقال خانه یا وکالت‌نامه را تنظیم کند چون صلاحیت ذاتی آن را ندارد سند رسمی نبوده و عادی است و اگر سردفتر اسناد رسمی تهران به شرطی که از حوزه خود خارج نشود سند فروش ملک واقع در مشهد را تنظیم نماید سند رسمی است چون هم صلاحیت ذاتی دارد و هم صلاحیت محلی زیرا در مورد صلاحیت محلی از حوزه خود خارج نشده است اما اگر سردفتر تهران به مشهد برود و در آنجا سند ملک مشهد را تنظیم کرده و انتقال دهد یا وکالتی برای کسی بنویسد چون از حوزه خود خارج شده سند تنظیمی او رسمی نبوده و عادی است اما باطل نیست، زیرا شرایط سند رسمی را ندارد اما چون امضاء شده است یک سند عادی است. توجه داشته باشید که این امر فقط در مورد تنظیم و ثبت اسناد در دفاتر اسناد

رسمی مجاز است ولی در خصوص املاک باید گفت منحصرأً در اداره ثبت محل وقوع ملک باید ثبت شوند و ثبت آنها در غیر محل هیچگونه اثری ندارد.

فصل چهارم: عملیات مقدماتی ثبت عمومی املاک

این عملیات با همکاری ادارات ثبت و مالکین عرصه و اعیان انجام می‌شود و از انتشار آگهی ماده ۹ شروع شده و تا انجام عملیات تحدید حدود ماده ۱۴ و گذشت مدت اعتراض به تحدید حدود خاتمه می‌یابد.

$$\left(\begin{array}{l} ۱- آگهی ثبت عمومی ماده ۹ \\ ۲- آگهی ثبت مقدماتی ماده ۱۰ \\ ۳- آگهی نوبتی ماده ۱۱ \\ ۴- آگهی تحدید حدود ماده ۱۴ \end{array} \right) \text{ آگهی‌های ثبتی عبارتند از:}$$

آگهی ثبت عمومی ماده ۹

۱- بعد از تشکیل اداره ثبت در هر منطقه از کشور چون وظیفه اداره ثبت، ثبت نمودن املاک آن منطقه است لذا پیش‌نویس آگهی ماده ۹ در ۶ نسخه تهیه و به سازمان ثبت اسناد و املاک کشور جهت امضاء و انتشار فرستاده می‌شود (مواد ۹ ق ت و ۵ آ. ت) و (۶۳ آ. ت).

۲- انتشار آگهی ماده ۹ یک نوبت بوده و هدف آن اطلاع‌رسانی به عموم است.
۳- آگهی ثبت عمومی باید اقلاً ۱۵ روز قبل از آگهی ماده ۱۰ (مقدماتی) منتشر شود، ماده (۲۵ آ. ت) زیرا اداره ثبت و مردم وقت کافی برای روز انجام آگهی ماده ۱۰ داشته باشند.

۴- آگهی ماده ۹ هم‌زمان با تأسیس هر اداره ثبت در هر منطقه به تدریج در کل کشور یک بار منتشر شده است.

۵- در فاصله انتشار آگهی ماده ۹ تا ماده ۱۰ که باید کمتر از ۱۵ روز نباشد و می‌تواند بیشتر باشد اداره ثبت باید وسایل و مقدمات کار خود را از قبیل چاپ اظهارنامه و تهیه پلاک برنجی آماده نماید.

متن آگهی ماده ۹ معمولاً چنین است:

نظر به دستور ماده ۹ قانون ثبت به اطلاع عموم می‌رساند، املاک و قرائ و مزارع و قنات و رقبات دیگر واقع در دهستان..... یا شهر که قطعه بخش حوزه شهرستان می‌باشد و محدود به حدود: شمالاً از نقطه در امتداد مسیر نهر تا برسد به چشمه شرقاً از انتهای تپه به‌طور مستقیم تا برسد به محل آسیاب قریه جنوباً از محل تلاقی جاده با جاده تا برسد به غرباً از میله شماره قریه در امتداد جاده مالرو تا این محدوده شامل روستاهای و است و برای ثبت عمومی در نظر گرفته شده و اداره ثبت شهرستان از تاریخ آگهی ماده ۱۰ قانون ثبت را منتشر و از همان روز شروع به نصب پلاک و شماره‌گذاری املاک و توزیع اظهارنامه می‌کند.

- در شهرهای هر بخش ثبتی ممکن است به قسمت‌های کوچک‌تری به نام ناحیه و قطعه تقسیم گردد و آگهی ماده ۹ یک نوع اطلاع‌رسانی عمومی محسوب می‌شود و مشخصات پلاک و ملک خاصی در آن مطرح نمی‌شود.

آگهی ثبت مقدماتی (ماده ۱۰)

- ۱- قبل از اقدام به ثبت عمومی، املاک هر ناحیه حدود ناحیه مزبور و اینکه املاک واقع در آن ناحیه باید به ثبت برسد به وسیله اعلام در جراید به اطلاع عموم می‌رسد.
- ۲- آگهی مقدماتی در روزی که در آگهی ماده ۹ وعده آن داده شده منتشر می‌شود و در ظرف ۳۰ روز ۳ مرتبه به ترتیب اول / پانزدهم / سی‌ام / منتشر می‌شود.
- ۳- از روز اول انتشار آگهی مقدماتی ماده ۱۰ مأمورین اداره ثبت در محل حاضر و شماره‌کوبی و نصب پلاک و توزیع اظهارنامه شروع می‌شود.

۴- در عملیات مقدماتی ثبت که در کل کشور انجام شده است صاحبان املاک از روز اول آگهی مقدماتی ۶۰ روز فرصت داشته‌اند اظهارنامه دریافتی خود را پر نموده و تحویل اداره ثبت بدهند، و با این کار تقاضای ثبت نماید.

۵- اداره ثبت نیز ظرف نود روز از نوبت اول آگهی مقدماتی اقدام به انتشار آگهی نوبتی نموده است.

۶- در آگهی ماده ۱۰ تذکر داده شده در صورت عدم تحویل اظهارنامه در موعد مقرر به اداره ثبت ملک مجهول المالک شناخته می‌شود.

ملک مجهول المالک: در حقوق مدنی مجهول‌المالک مال منقول یا غیرمنقولی است که مالک دارد ولی مالک آن شناخته نمی‌شود و برابر ماده ۲۸ با اذن حاکم به مصرف فقراء می‌رسد ولی در حقوق ثبت به ملکی (مال غیرمنقول) مجهول‌المالک می‌گویند که مالک آن اظهارنامه ثبتی را دریافت نموده ولی در مدت ۶۰ روز مقرر از تاریخ اولین آگهی ماده ۱۰ آن را پر ننموده و به اداره ثبت برگشت نداده است یعنی تقاضای ثبت ننموده است پس نام گیرنده اظهارنامه در دفتر توزیع اظهارنامه معلوم است.

اظهارنامه ثبتی: یا برگ تولد ملک فرم چاپی است که اداره ثبت هنگام شماره گذاری و پلاک‌کوبی به متقاضیان ثبت می‌دهد و مشخصات متقاضی ثبت و محل اقامت و تابعیت و مقدار و نوع ملک و محل و شماره پلاک و در آن درج می‌شود و در دفتر توزیع اظهارنامه نام گیرنده اظهار ثبت می‌گردد مواد ۲۱ و ۲۲ آ.ث. (در ضمائ فرم اظهارنامه آمده است).

نحوه تخصیص شماره‌ها به املاک در ثبت عمومی

۱- باید ترتیب املاک در پلاک‌کوبی کاملاً رعایت شود یعنی پشت سر هم انجام شود.
۲- یک ملک می‌تواند فقط شماره اصلی داشته باشد و فاقد فرعی باشد اگر که به قطعات کوچک‌تر تفکیک نشده است.

۳- هرگز ملکی نمی‌تواند فقط شماره فرعی بدون اصلی داشته باشد زیرا فرعی از اصلی جدا می‌شود و به وجود می‌آید.

۴- شماره اصلی در روستاها و قراء کد آن قریه محسوب می‌شود و به کل روستا یک پلاک اصلی و به املاک مغروزی شماره فرعی داده می‌شود.

مثلا ده ونک شماره پلاک اصلی آن ۷۰ اصلی بوده و اکنون هزاران پلاک فرعی از آن مغروز شده است.

۵- قنات اگر مستقل نباشد و جزء یک ملک باشد نیاز به شماره جدا ندارد و چنانچه جدا باشد (مالک قنات از مالک ملک جدا باشد) برای آن آخرین شماره آن بخش تعیین شده و اسم قنات و مبداء و مظهر آن و در صورت تعدد مالکین مدار قنات و مقسم آن معین می‌شود.

۶- آگهی ماده ۹ و ۱۰ هیچ ارتباطی با مشخصات ملک و مالکیت افراد ندارد و در کل کشور ماده ۹ یک بار و ماده ۱۰ سه بار منتشر شده است.

- آگهی ماده ۹ فقط اعلام می‌کند اداره ثبت قصد ثبت املاک یک بخش را دارد و لی در آگهی ماده ۱۰ توزیع برگه‌های اظهارنامه - و حضور نماینده ثبت در اولین روز انتشار آگهی و مهلت عودت اظهارنامه که ۶۰ روز از اولین آگهی است به اطلاع مردم رسانده می‌شود و در آگهی ماده ۱۰ به مردم اعلام می‌شود ۹۰ روز بعد از نوبت اول این آگهی، آگهی ماده ۱۱ منتشر خواهد شد. و در آن اسامی کسانی که اظهارنامه داده‌اند درج می‌شود.

امتیاز ملک جاری: هر مالکی که اظهارنامه خود را تکمیل نموده و به اداره ثبت عودت دهد ملک او ملک جاری یعنی در جریان ثبت نامیده می‌شود و از عنوان مجهول‌المالک خارج می‌شود و لذا متقاضی ثبت حق دارد بر روی آن ملک در دفاتر اسناد رسمی معامله انجام دهد و دفتر اسناد رسمی با پرسش جریان ثبتی از اداره ثبت و تفهیم به خریدار معامله را انجام داده و خلاصه معامله ملک جاری را به اداره ثبت جهت درج در پرونده ثبتی می‌فرستد و از این به بعد عملیات مقدماتی ثبت به نام انتقال گیرنده انجام می‌شود.

۱- هر کس که اظهارنامه خود را در مهلت قانونی تکمیل نکرده و به اداره ثبت عودت ندهد ملک او مجهول‌المالک تلقی می‌شود و حق انجام معامله نسبت به آن را در دفتر اسناد رسمی ندارد و در دفتر املاک مجهول‌المالک مشخصات ملک او درج می‌شود.

۲- طبق بند ۲۷۲ مجموعه بخش نامه‌های ثبتی اگر در دفتر توزیع اظهارنامه پلاکی به نام شخصی معرفی و ثبت شده و قبل از درخواست ثبت (پر کردن و عودت اظهارنامه) با سند عادی آن را به غیر انتقال دهد و خریدار سند عادی در ملک متصرف باشد با تنظیم صورت مجلس احراز تصرف توسط اداره ثبت از خریدار می‌توان قبول درخواست ثبت نمود.

۳- اگر متقاضی ثبت که اظهارنامه گرفته است فوت نماید ورثه قانونی او می‌توانند با ارائه گواهی حصر وراثت و فرم واریز مالیات بر ارث تقاضای اخذ اظهارنامه جدید و عودت آن را به اداره ثبت نمایند.

مواد مرتبط با اظهارنامه در قانون ثبت ۱۳۱۰ - مواد ۱۱ و ۱۲ و در آیین نامه قانون ثبت مصوب ۱۳۱۷ مواد ۶ و ۷ و ۱۲ و ۲۱ و ۲۳ و ۲۴ می‌باشد.

۴- در روستاها توزیع اظهارنامه با شهرها فرق دارد به این صورت که در روستاها با جار زدن و سایر روشها به کدخدا و ریش سفیدان و مالکان اطلاع قبلی داده می‌شود سپس در یک کتابچه ابتدا مشخصات مالکین و ملک وارد شده و امضاء می‌گردد و بعدا توزیع اظهارنامه و پلاک کوبی انجام می‌شود و اظهارنامه توسط مأمور ثبت پر می‌شود اما در املاک شهری نیاز به تنظیم کتابچه و جار زدن نمی‌باشد.

معمولاً آگهی ماده ۱۰ چنین است:

در تعقیب آگهی ماده ۹ قانون ثبت که از طرف سازمان ثبت اسناد و املاک راجع به ثبت عمومی املاک، قراء و مزارع و قنات و رقبات دیگر واقع در دهستان یا شهر..... که قطعه بخش حوزه شهرستان می باشد به حدود: شمالاً از نقطه در امتداد مسیر نهر تا برسد به چشمه شرقاً از انتهای تپه به طور مستقیم تا برسد به محل آسیاب قریه جنوباً از محل تلاقی جاده با جاده تا برسد به غرباً از میله شماره قریه در امتداد جاده مالرو تا این محدوده شامل روستاهای و است.

به دستور ماده ۱۰ قانون ثبت به اطلاع عموم می رساند که از تاریخ انتشار نوبت اول این آگهی نماینده ثبت در محل شروع به شماره گذاری املاک و توزیع اظهارنامه خواهد کرد. اشخاصی که مالک و متصرف املاک واقع در قطعه بالا هستند و همچنین اشخاص مذکور در ماده ۲۷ و ۳۲ قانون ثبت بایستی طبق ماده ۱۱ قانون مذکور ظرف مدت ۶۰ روز از تاریخ انتشار اولین آگهی به وسیله اظهارنامه تقاضای ثبت نموده اظهارنامه خود را به اداره ثبت تسلیم کنند و ۹۰ روز پس از انتشار نوبت اول این آگهی صورت کلیه اشخاص که اظهارنامه دادند با نوع و شماره ای که از طرف اداره ثبت برای آنها تعیین می شود آگهی خواهد شد. هر ملکی که نسبت به آن اظهارنامه داده نشده مجهول المالك آگهی و برابر مقررات نسبت به آنها رفتار خواهد شد. این آگهی در مدت سی روز سه نوبت انتشار خواهد یافت.

نوبت اول تاریخ

نوبت دوم تاریخ

نوبت سوم تاریخ

آگهی نوبتی ماده ۱۱

- ۱- آگهی نوبتی (ماده ۱۱) مهمترین آگهی ثبتی بوده که وعده آن در ماده ۱۰ داده شده است و بر خلاف آگهی ماده ۹ و ۱۰ که فراخوان برای درخواست ثبت در

محدوده مشخص بود این آگهی برای تثبیت اصل ملک و مالکیت افراد بر آن می‌باشد چون ادعای مالکیت اشخاص را به اطلاع عموم می‌رساند تا هر کس ادعا و اعتراضی در مورد تقاضای ثبت ملکی دارد در موعد مقرر به طرفیت متقاضی ثبت در دادگاه اقامه دعوا نماید و ملک خود را حفظ کند.

۲- نوبت اول آگهی نوبتی آثار حقوقی با اهمیتی دارد و این آگهی دو مرتبه به فاصله یک ماه منتشر خواهد شود و اکنون زمان انتشار آن خاص می‌باشد، زیرا املاک مجهول‌المالک آنهایی هستند که اظهارنامه خود را تحویل اداره ثبت در مهلت قانونی نداده‌اند و وقتی تقاضای ثبت می‌شود باید برای آنها آگهی نوبتی چاپ شود.

۳- املاکی که اظهارنامه آنها به تدریج در ماه‌های مختلف سال به اداره ثبت واصل می‌شود یعنی تقاضای ثبت می‌شود آگهی نوبتی آنها به شرح زیر در طول سال منتشر می‌شود:

الف- فروردین - اردیبهشت - خرداد - ~~تیر~~ (در تیرماه اداره ثبت کارها را جمع و جور می‌کند) - ۵/۱ یعنی اول مرداد همان سال

ب- تیر - مرداد - شهریور - ~~مهر~~ (در شهریورماه اداره ثبت کارها را جمع و جور می‌کند) - ۸/۱ یعنی اول آبان همان سال

ج- مهر- آبان- آذر - ~~دی~~ - (در دی ماه اداره ثبت کارها را جمع و جور) می‌کند - ۱۱/۱ یعنی اول بهمن همان سال

د- دی - بهمن - اسفند - ~~فروردین~~ (در فروردین‌ماه اداره ثبت کارها را جمع و جور) می‌کند - ۲/۱ یعنی اول اردیبهشت سال بعد.

و آگهی نوبت دوم یک ماه بعد منتشر می‌شود (ماده ۵۹ آ.ث).

اصل جانشینی

نکته: اگر نسبت به ثبت ملکی بعد از آگهی نوبتی اعتراض شود یعنی یک نفر پیدا شود و ملک را از آن خود بداند. در اینجا شاید مستدعی ثبت به اعتراض معترضین

تمکین کند یا در دادگاه مستدعی ثبت محکوم شود و معترض محکومله گردد و رأی به نفع معترض داده شود. در اینجا معترض محکومله جانشین مستدعی ثبت می‌گردد و محتاج به آگهی مجدد نبوده و عملیات بعدی بنام وی ادامه پیدا می‌کند (۱۰۱ آ.ث).

اصل الزام به تنظیم اظهارنامه جدید

اگر قبل از شروع مهلت اعتراض یا پس از خاتمه مهلت اعتراض بر ثبت ملک مستدعی ثبت بدون اینکه انتقالی واقع شود (یعنی ورود در دفتر اسناد رسمی و ملک را به نام معترض انتقال دهد) گواهی کند که تمام یا قسمتی از ملک مورد تقاضای او در موقع تقاضا متعلق به دیگری بوده است آن مقدار از مورد تقاضای او خارج و مجدداً از مالک واقعی آن تقاضای ثبت پذیرفته می‌شود. ۱۰۲ آ.ث. (اظهارنامه جدید پذیرفته می‌شود).

۱- آگهی نوبتی اکنون برای نوبت اول چهار بار در طول ۱۲ ماه منتشر می‌شود و نوبت دوم آن یک ماه بعد است که فقط نوبت اول آن مبدأ آثار مهمی است.

نوبت اول	نوبت دوم
۵/۱	۶/۱
۸/۱	۹/۱
۱۱/۱	۱۲/۱
۲/۱ سال بعد	۳/۱ سال بعد

۲- وقتی می‌گویند ملکی درخواست ثبت شده یا درخواست ثبت آن به اداره ثبت واصل شده یعنی اظهارنامه آن برگشت داده شده است.

نکات اظهارنامه در عملیات مقدماتی ثبت عمومی

از تاریخ اولین روز آگهی ماده ۱۰:

۱- در ظرف ۶۰ روز باید متقاضیان ثبت اظهارنامه خود را تکمیل و به اداره ثبت تسلیم نمایند.

۲- در ظرف ۹۰ روز باید آگهی ماده ۱۱ توسط اداره ثبت منتشر شود.

۳- آگهی نوبتی علاوه بر انتشار در روزنامه ثبتی باید در معابر و محل اجتماعات اهالی که ملک در آن محل واقع است الصاق شود لذا به این آگهی پشت سفید هم در عرف ثبتی می‌گویند چون پشت آگهی فاقد مندرجات است و نیز نیروی انتظامی باید الصاق آن را در محل گواهی نماید.

۴- چون هدف از آگهی نوبتی تثبیت اصل ملک و مالکیت آن است لذا حدود و حقوق ارتفاعی و حد فاصل در آن درج نمی‌شود و این امر موقع تحدید حدود انجام می‌شود.

۵- اگر با تشخیص هیأت نظارت قرار شود آگهی نوبتی به علت اشتباه مؤثر مجدداً چاپ شود فقط یک نوبت با سه ماهه بعدی آگهی شده و مهلت اعتراض به آن فقط ۳۰ روز است. (تبصره یک ماده ۲۵ ق. ث.)

نمونه آگهی نوبتی

به دستور ماده ۱۱ قانون ثبت، املاک مشروحه زیر را اشخاص در سه ماهه سال با اظهارنامه درخواست ثبت کردند که به ترتیب شماره پلاک اعلام می‌گردد.

شماره واقع یک باغ به نام

شماره واقع یک باب خانه به نام

شماره واقع یک ساختمان دو طبقه به نام

حقوق ارتفاعی در موقع تعیین حدود در صورت مجلس نوشته می‌شود. در اجرای مدلول ماده ۱۶ و ۱۷ قانون ثبت هر کس نسبت به درخواست ثبت املاک مشروحه فوق اعتراض داشته باشد از تاریخ انتشار اولین آگهی نوبتی ظرف مدت ۹۰ روز می‌تواند اعتراض کتبی خود را مستقیماً به اداره ثبت تسلیم کند. همچنین ظرف یک ماه از تاریخ تسلیم اعتراض دادخواست به مراجع قضایی تقدیم و گواهی مشعر بر طرح دعوی را به اداره ثبت ارائه دهد.

تاریخ انتشار نوبت اول

تاریخ انتشار نوبت دوم

انواع اشتباهات در آگهی ثبتی

- ۱- اشتباه در آگهی ثبتی به ۲ نوع ۱- مؤثر ۲- غیرمؤثر تقسیم می‌شود. اشتباه مؤثر هدف از آگهی را تأمین نمی‌کند مثل اینکه نوع ملک یا پلاک ثبتی یا متراژ کم یا نام متقاضی ثبت اشتباه نوشته شود که نیاز به تجدید آگهی دارد و اشتباه غیر مؤثر با دستور رئیس ثبت اصلاح می‌شود و نیاز به تجدید آگهی ندارد مثل از قلم افتادن پسوند نام خانوادگی متقاضی ثبت یا زیاد نوشتن متراژ.
- ۲- در سال ۱۳۳۳ وظیفه هیأت نظارت در رسیدگی به اشتباهات در آگهی‌ها و بعضی از امور دیگر ثبتی مثل اشتباه در دفتر املاک به رؤسای واحدهای ثبتی واگذار شده است که با احراز اشتباه اقدام لازم را انجام دهند.
- ۳- فهرست اشتباهات ثبتی موضوع رأی مورخ ۱۳۳۳/۱۱/۱۶ هیأت نظارت در انتهای کتاب آمده است.

آگهی ماده ۱۴ تعیین حدود = تحدیدی

- اظهارنامه برگ تولد ملک بود و صورت‌مجلس تعیین حدود به منزله شناسنامه ملک می‌باشد و تعیین حدود پایه و بنیان ثبت املاک بوده و حاصل عملیات تعیین حدود مالکیت اشخاص خواهد بود.
- ۱- هدف از تعیین حدود تعیین حد فاصل ملک با مجاورین و تعیین حقوق ارتفاقی و تثبیت حدود و حقوق ارتفاقی می‌باشد.
 - ۲- آگهی تحدیدی فقط یک نوبت به صورت عمومی برای املاک واقع شده در هر ناحیه با رعایت شماره پلاک‌ها منتشر می‌شود و یک نسخه هم در املاک مورد تعیین الصاق می‌گردد.
 - ۳- رعایت ترتیب شماره املاک در تعیین حدود لازم است نماینده باید با توجه به نوع ملک و توانایی خود لاقلاً برای ۱۰ الی ۲۰ پلاک از املاک شهری یک آگهی منتشر و به ترتیب تعیین حدود نماید. و برای املاک مزروعی با توجه به وسعت ملک می‌توان یک یا چند روز را برای تعیین حدود معین کرد. (۶۱ آ.ث).

۴- متأسفانه طبق آیین‌نامه قانون ثبت، بعد از انتشار اولین نوبت آگهی نوبتی اداره ثبت می‌تواند آگهی تحدیدی را منتشر نموده و منتظر نوبت دوم آگهی نوبتی و گذشت مدت اعتراض نماند و تحدید حدود را انجام دهد. (۶۶. آ.ث.)

۵- فاصله روز انتشار آگهی تحدید حدود تا روز معین شده در آگهی جهت تحدید حدود باید حداقل ۲۰ روز بوده و نباید بیشتر از ۶۰ روز باشد زیرا مدت ۲۰ روز برای آمادگی مالکان لازم بوده و گذشت بیش از ۶۰ روز موجب می‌شود متقاضیان روز تحدید حدود را فراموش نمایند ۶۷. آ.ث.

۶- عملیات تحدید حدود با حضور نماینده اداره ثبت و نقشه‌بردار در موعد مقرر در آگهی در محل ملک انجام می‌شود.

۷- اگر متقاضی و مجاورین حاضر باشند با اظهار متقاضی حدود معین می‌شود و مجاورین اگر اعتراض داشته باشند بعداً اعتراض می‌کنند پس الویت اظهار حدود با متقاضی است.

۸- اگر متقاضی حضور نداشته باشد ولی مجاورین حاضر باشند حدود و حقوق ارتفاقی با اعلام مجاورین انجام می‌شود. ۱۵ ق. ث و متقاضی بعداً حق اعتراض دارد.

۹- اگر نه متقاضی حاضر باشد نه مجاورین و نتوان تحدید حدود کرد صورت‌مجلس منفی تنظیم می‌شود و آگهی تجدید می‌شود و روز دیگری اعلام می‌شود و اگر برای بار دوم هم متقاضی و مجاور حضور نداشتند و تحدید حدود انجام نشد برای نوبت سوم تحدید حدود حق‌الثبت ملک دو برابر اخذ می‌گردد.

۱۰- مستدعی ثبت فقط حدودی را که در موقع اظهارنامه معرفی کرده و اکنون نیز در تصرف اوست می‌تواند موقع تحدید حدود اعلام نماید و اگر محدوده فعلی کمتر باشد از او پذیرفته می‌شود اما اگر زیاده‌تر از اظهارنامه باشد تحدید حدود انجام نمی‌شود.

۱۱- اگر مقداری از ملک که در اظهارنامه معرفی شده در موقع تحدید حدود در تصرف متقاضی نباشد. از تحدید حدود خودداری می‌شود. تا مقدار مذکور را به تصرف خود درآورد آنگاه تحدید حدود انجام می‌شود (۷۱. آ.ث.)

مواردی که تحدید حدود نیاز به انتشار آگهی ندارد:

- ۱- وقتی حدود مجاورین از لحاظ عملیات ثبتی تثبیت و معین شده باشد یعنی عملیات ثبتی مجاورین خاتمه یافته باشد و مدت اعتراض به تحدید حدود آنها سپری شده یا رأی نهایی در صورت اعتراض صادر شده باشد.
- ۲- اگر حد ملک مجاور اموال عمومی مربوطه به شهرداری یا دولت باشد آگهی نیاز ندارد فقط به نماینده آنها اطلاع داده می‌شود برای تحدید حدود مراجعه کند و عدم حضور نماینده مانع تحدید حدود نیست / تبصره ماده ۱۵ ق ت
- ۳- تحدید حدود اعیانی موضوع ماده ۱۰۴ مکرر آیین‌نامه قانون ثبت در جایی مطرح است که مالک ملک ثبت شده با سند رسمی (معمولا اجاره‌نامه) به شخصی اجازه می‌دهد در ملک او اعیان احداث کند و مالک اعیان می‌تواند سند مالکیت اعیان خود را از اداره ثبت تقاضا کند در اینجا اداره ثبت وقت معاینه محل تحدید حدود و حقوق ارتفاعی را به مالک عرصه و مجاورین اخطار می‌نماید و آگهی منتشر نمی‌شود.
- ۴- در مواردی که مجاورین ملک عملیات تحدید حدود را انجام داده‌اند و مدت اعتراض گذشته و عملیات مقدماتی پایان یافته است و یا اینکه ملک آنها وارد دفتر املاک شده و سند گرفته‌اند برای ملک مورد تحدید نه نیاز به آگهی بوده نه اطلاع به مجاورین لازم است بلکه از روی حدود مجاورین و پرونده آنها تحدید حدود انجام می‌شود.

تحدید حدود با آگهی الصاقی

- ۱- در مورد اراضی که در اجرای قانون اصلاحات ارضی به زارعین واگذار می‌شود تحدید حدود قطعات مورد تصرف زارعین و سهم اختصاصی مالک پس از استعلام از وزارت جهاد کشاورزی (اداره تعاون و امور روستاهای محل) بدون انتشار آگهی فقط با الصاق آگهی در محل انجام می‌شود ماده ۱۴۴ ق.ت و عدم حضور مالک یا نماینده او مانع تحدید نبوده و با معرفی مجاور یا معتمدین و مطلعین محل انجام می‌شود. این املاک آگهی نوبتی هم نیاز ندارند و خود اداره ثبت بعد از تحدید حدود سند مالکیت صادر می‌نماید.

۲- فلسفه قانون اصلاحات ارضی گرفتن زمین زراعی از مالک و تحویل آن به زارع بود و مقداری که برای خود مالک باقی می ماند مستثنیات نام داشت و مقدار زمینی که به زارع داده می شد نسق زراعی یا نسق نامیده می شد این املاک آگهی نوبتی هم نیاز نداشته و خود اداره ثبت تصرفات را تحدید حدود نموده و سند مالکیت صادر می نماید. (به اصطلاحات آخر کتاب جهت اصلاحات ارضی مراجعه شود).

تحدید حدود با آگهی اختصاصی

۱- آگهی تحدید حدود یک بار به صورت عمومی برای تعدادی ملک انجام می شود اما اگر به هر دلیل عمل تحدید حدود انجام نشد با درخواست متقاضی و واریز هزینه، آگهی اختصاصی برای آن ملک منتشر می شود.

۲- طبق قانون تعیین تکلیف اراضی و ساختمان های فاقد سند رسمی اگر کسی تقاضای صدور سند مالکیت برای زمین های دارای اعیانی با منشأ تصرف قانونی یا زمین کشاورزی و نسق زراعی و باغات از طریق این قانون نماید ملکی که در اجرای آن قانون قرار است سند بگیرد اگر در جریان ثبت باشد و سابقه تحدید حدود نداشته باشد آگهی تحدید حدود اختصاصی برای آن منتشر می شود. (طبق تبصره ماده ۱۳) و آگهی عمومی وجود ندارد.

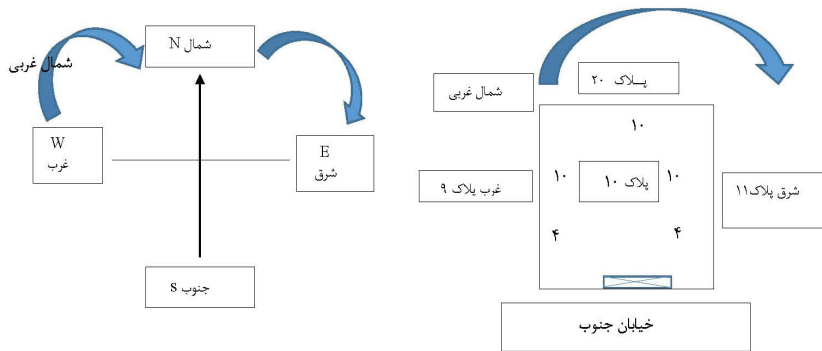
۳- در تحدید حدود قنوات باید دو بخش مهم آن یعنی مبداء و مظهر و نیز مسیر حلقه چاه های قنات که از کدام اراضی می گذرند ذکر شود.

۴- عملیات تحدید حدود همراه با تهیه نقشه و طول و ابعاد انجام می شود این ابعاد توسط متقاضی یا مجاور معرفی شده و باید مطابق حدود اظهارنامه باشد و اگر در تصرف متقاضی و در حدود اظهارنامه بود از ابتدای محل تقاطع حد شمال و غرب در جهت عقربه های ساعت عملیات تحدید حدود شروع و به انتهای حد غربی ختم می شود.

نحوه تحدید حدود املاک در عمل:

نماینده اداره ثبت در داخل ملک به سمت شمال می ایستد و از محل تقاطع شمال با غرب (شمال غربی) کار خود را شروع می کند و در جهت عقربه های ساعت حرکت

می‌کند لذا اولین ضلع که تحدید می‌شود ضلع شمال است سپس شرق، بعداً جنوب و در نهایت ضلع غرب است تا به نقطه شروع برسد.



شمالاً به پلاک شماره ۲۰ اصلی به طول ۱۰ متر
 شرقاً به پلاک شماره ۱۱ اصلی به طول ۱۰ متر
 جنوباً درب و دیوار است به خیابان به طول ۱۰ متر
 غرباً به پلاک شماره ۹ اصلی به طول ۱۰ متر.

حد فاصل: یعنی آثار مشخص‌کننده حد یک ملک با مجاور آن مثل دیوار یا سیم خاردار یا درز انقطاع یا پی که ممکن است متعلق به ملک مورد تحدید باشد یا متعلق به مجاور یا به حالت اشتراکی برای هر دو باشد یا هر کدام به صورت مجزی دیوار داشته باشند و در عرف ثبتی برای هر مورد اصطلاحی وجود دارد.

- دیوار مال مورد تحدید باشد: دیواری است به پلاک مجاور
- دیوار مال مجاور باشد: به دیوار پلاک مجاور
- دیوار مشترک باشد: دیواری است اشتراکی با پلاک مجاور
- هر دو دیوار مجزا داشته باشند: دیوار به دیوار پلاک مجاور
- هیچکدام دیوار ندارند: به پلاک شماره مجاور

۱- برای تحدید حدود زمین‌های فاقد پی و دیوار و سنگچین در چهار طرف آن میله‌های فلزی در زمین کوبیده شده و نصب می‌شود و میله سمت شمال غربی شماره یک بوده لذا از آن نقطه با قید متراتر بین میله‌ها و حد مجاورت تحدید حدود انجام می‌گردد.

۲- اگر مالک سهم مشاعی از ملکی تحدید حدود کرده باشد چون حدود کلیه سهام مشاعی یکی می‌باشد (یعنی کل ملک تحدید حدود می‌شود) سایر سهام احتیاجی به تحدید حدود مجدد ندارند و از تحدید حدود اولیه استفاده می‌شود.

۳- اگر مجاور ملک مورد تحدید اماکن و آثار باستانی یا قبرستان عمومی یا بستر مسیل‌ها باشد باید علاوه بر ارسال یک نسخه آگهی تحدید حدود برای مرجع ذی‌صلاح وقت تحدید حدود را به اطلاع آنها رسانده تا از تجاوز به این املاک خودداری شود.

۴- گاهی در تحدید حدود معلوم می‌گردد مجاور فاقد شماره پلاک است یعنی ملک او از قلم افتاده است در اینجا ابتدا برای مجاور تعیین پلاک شده سپس تحدید حدود انجام می‌شود.

۵- بعد از انجام تحدید حدود صورت‌مجلس تحدید حدود با ذکر روز تحدید حدود و شماره آگهی تحدیدی و نام و محل اقامت حاضرین و معترضین بدون خط‌خوردگی و باز کردن ابرو تنظیم می‌شود و به امضاء حاضرین می‌رسد و حقوق ارتفاقی از قبیل حق ناودان، شبکه، حق عبور، حق شرب - در آن قید می‌گردد. مواد ۷۲ و ۷۵ آیین‌نامه قانون ثبت.

۶- آگهی تحدید حدود علاوه بر انتشار در محل ملک هم الصاق می‌گردد.

نمونه آگهی تحدید حدود

در تعقیب آگهی‌های نوبتی موضوع ماده ۱۱ قانون ثبت و به موجب دستور ماده ۱۴ آن قانون تحدید حدود املاک به ترتیب در روز و ساعت مقرر به عمل خواهد آمد.

شماره واقع در بنام روز تاریخ

شماره واقع در بنام روز تاریخ

لذا از متقاضیان ثبت و مالکان املاک مجاور و اشخاص ذوی‌الحقوق دعوت می‌شود در روز و ساعت مقرر در محل حاضر شوند عدم حضور مجاورین مانع تحدید حدود نخواهد بود.

تبعیت حدود املاک بعدی از حدود املاک قبلی تثبیت شده

منظور این است که وقتی ملکی تعیین و تحدید حدود شد و مدت اعتراض به عملیات تحدید حدود سپری شده چون دیگر اعتراضی پذیرفته نمی‌شود املاک بعدی باید حدود قبلی را محترم شمرده و از آن تبعیت کنند اما اگر مدت اعتراض به تحدید حدود باقی بوده باشد این تحدید حدود متزلزل است.

مرحله ختم عملیات مقدماتی ثبت

پس از انجام تحدید حدود و تطبیق حدود با مجاورین و عدم وجود اعتراض یا در صورت اعتراض و صدور حکم نهایی در مورد آن عملیات مقدماتی ثبت خاتمه یافته و پرونده آماده ثبت ملک در دفتر املاک و صدور سند مالکیت می‌باشد. پس عملیات مقدماتی ثبت باید خاتمه یابد تا ملک وارد دفتر املاک شود.

تهیه نقشه کاداستر و امتیازات آن

اداره امور املاک سازمان ثبت وظیفه تهیه نقشه املاک را به صورت کاداستر دارد و معنی کاداستر یعنی محدوده بندی یا حدنگاری و به نقشه‌ای که ارزش حقوقی داشته باشد و بتوان بر اساس مرزهای آن سند مالکیت صادر کرد کاداستر می‌گویند و ویژه املاکی است که جریان ثبتی آن خاتمه یافته اعم از اینکه در دفتر املاک ثبت شده یا نشده باشد امتیاز نقشه کاداستر این است که نقاط ثابت به وسیله ایستگاه‌هایی بر اساس طول و عرض جغرافیایی با عکس هوایی و تبدیل عکس به نقشه انجام می‌شود.

نقشه کاداستر دو نوع اطلاعات می‌دهد:

- ۱- اطلاعات هندسی که مبنای آن برداشت از زمین بر مبنای عکس هوایی و تبدیل آن به نقشه است.
- ۲- اطلاعات حقوقی و ثبتی که از دفاتر و پرونده‌های ثبتی وارد رایانه می‌شود.

فصل پنجم: انواع ملک

ملک انواعی دارد:

- الف- ملک ثبت نشده:** سابقه پلاک کوبی و تحویل اظهارنامه در اداره ثبت ندارد.
- ب- ملک مجهول المالك:** پلاک کوبی شده و اظهارنامه دریافت نموده اما به اداره ثبت در مهلت قانونی اظهارنامه را تحویل نداده است.
- پ- ملک جاری (در جریان ثبت):** در مهلت قانونی اظهارنامه را به اداره ثبت عودت داده اما عملیات مقدماتی ثبت آن مثل آگهی ماده ۱۱ نوبتی یا تحدید حدود ماده ۱۴ منتشر نشده و یا هنوز عملیات تحدید حدود آن پایان نیافته است (ماده ۲۱ قانون ثبت ملک جاری است).
- ت- ملک ثبت شده:** یا همان ملک موضوع ماده ۲۲ قانون ثبت است که عملیات مقدماتی ثبت آن تکمیل شده و وارد دفتر املاک گردیده و دارای شماره ثبت دفتر املاک و شماره دفتر و شماره صفحه دفتر می باشد.
- ث- از قلم افتاده:** چنانچه ملکی در جریان پلاک کوبی از قلم افتاده و بدون شماره پلاک باشد و معمولاً محل استقرار آن بین دو پلاک با دو شماره متوالی باشد به آن از قلم افتاده گویند جهت رفع مشکل برای قطعه از قلم افتاده آخرین شماره اصلی در آن بخش منظور می گردد لذا معلوم است عدد پلاک آن بزرگتر از املاک مجاور است وجود چنین املاکی ناشی از آن است که متقاضی آن اظهارنامه نگرفته لذا از چشم نماینده و نقشه بردار ثبت دور مانده است.

ملک مجهول المالك و ملک جاری شماره پلاک ثبتی دارد زیرا پلاک کوبی شده است اما شماره ثبت دفتر املاک و شماره صفحه و شماره دفتر ندارند.

ملک ثبت نشده: هیچ سابقه ای در اداره ثبت حتی شماره پلاک هم ندارد.

از دید مأموران ثبت جا مانده ولی مجاورین پلاک کوبی شده‌اند	ثبت دفتر املاک شده است	از زمان عودت اظہارنامہ تا پایان تحدید حدود	پلاک کوبی و اخذ اظہارنامہ انجام شده	عدم مراجعہ ادارہ ثبت و عدم پلاک کوبی
از قلم‌افتاده	ملک ثبت شده مادہ ۲۲	ملک جاری مادہ ۲۱ قانون ثبت جاری (در جریان ثبت)	ملک مجهول المالک	ملک ثبت نشده

چه اشخاصی حق تسلیم اظہارنامہ و تقاضای ثبت ملک را دارند:

- ۱- هر متصرفی که مبنای تصرف او مالکیت باشد.
- ۲- متولیان موقوفات ظرف ۳۰ روز از نوبت اول آگهی ماده ۱۰ باید اظہارنامہ بدهند و الا اداره اوقاف در ۳۰ روز بعد حق این کار را دارد.
- ۳- املاک مورد نذر، وصیت، حبس، که دائم بوده و یا زیر ۱۸ سال نباشد و برای مصارف عامہ باشد اظہارنامہ ثبت را اداره اوقاف می‌دهد.
- ۴- در مورد ثلث مؤبد و ثلث باقی وصی اظہارنامہ می‌دهد.
- ۵- در املاکی که به نفع عمومی حبس شده متصدی حبس اظہارنامہ می‌دهد.
- ۶- املاک دولتی را اداره دارایی و املاک شهرداری را شهردار و املاک مؤسسہ خیریه را مدیر مؤسسہ تقاضای ثبت می‌نماید.
- ۷- املاک محجورین را ولی یا قیم (نماینده) تقاضای ثبت می‌کند.
- ۸- انتقال‌دهنده در معاملہ با حق استرداد با ذکر حق طرف مقابل. ۳۳ ث حق دادن اظہارنامہ دارد نہ انتقال گیرنده.
- ۹- متصالح (کسی که ملکی به او صلح شده است) در صلح محاباتی با ذکر حق فسخ برای مصالح (۳۰ آ. ث) حق دادن اظہارنامہ دارد نہ مصالح (کسی که ملک را صلح نموده است).

۱۰- اداره ثبت باید حداقل ۱۵ روز قبل از انتشار آگهی ماده ۱۰ به نماینده اوقاف محل اطلاع دهد که به متولیان موقوفات عام‌المنفعه اخطار کند که ظرف ۳۰ روز از تاریخ نشر اولین آگهی ماده ۱۰ نسبت به موقوفه درخواست ثبت نمایند ماده ۲۵ آ.ث.
۱۱- طبق بخش‌نامه ثبتی هر وزارت‌خانه‌ای نسبت به ملک خود تقاضای ثبت می‌دهد و درخواست ثبت بر عهده وزارت اقتصاد و دارایی نمی‌باشد.

توضیح چند اصطلاح

وقف: حبس عین و تسبیل منافع برای عموماً کار خیر است، که مال از مالکیت مالک (واقف) خارج می‌شود.

حبس: حفظ و بقای مال و اجازه بهره‌برداری از منافع آن در جهات مورد نظر حابس است و مال از مالکیت مالک (حابس) خارج نمی‌شود.

ثلث: نوعی وصیت است به یک‌سوم مال.

ثلث باقی: موصی یک مال ۶ دانگ از اموال خود را به عنوان ثلث خارج می‌کند و وصیت می‌کند بعد از فوت او علی‌الدوام به مصرف معینی برسد یا استفاده خاصی شود. به آن ثلث مؤبد هم گویند.

نذر: یعنی تعهد انسان در برابر خدا به قصد قربت برای مصرف مالی در جهت کار خیر.

تفاوت وقف و حبس

وقف مدت‌پذیر نیست و در وقف مال از مالکیت خارج می‌شود و هرگز به مالکیت او و ورثه برنمی‌گردد و اگر در موارد خاص فروخته هم شود به اقرب به نظر واقف برمی‌گردد.

اما حبس یا دائمی و مؤبد است یا مدت دارد یا حبس مطلق است که مدت آن تا عمر حابس است و در حبس مال از مالکیت حابس خارج نمی‌شود و عین مال در مالکیت حابس (مالک) باقی می‌ماند ولی منافع آن در راهی مصرف می‌شود و اگر مورد مصرف آن از بین برود در اختیار حابس و قائم‌مقام اوست که مال را هر کاری می‌خواهند بکنند.
معامله با حق استرداد: هر معامله که انتقال‌دهنده شرط کند با برگرداندن عوضی

که گرفته در مدت معین بتواند عقد را فسخ کند و مال انتقال داده را دوباره تملک کند معامله با حق استرداد نامیده می‌شود و قانون ثبت معامله با حق استرداد را مملک نمی‌داند و مالکیت انتقال‌دهنده را باقی می‌داند و تقاضای ثبت ملک را از انتقال‌دهنده می‌پذیرد فقط باید حق انتقال گیرنده که چه عوضی داده است در اظهارنامه قید شود و آن را شبیه رهن تلقی کرده است.

– **بیع شرط** در قانون مدنی یعنی عقد بیعی که بایع برای مدت معین برای خود حق فسخ با برگرداندن ثمنی که اخذ کرده گذاشته است و اثر مملک دارد و خریدار مالک می‌شود و فقط فروشنده در مدت خیار حق فسخ دارد اما قانون ثبت به جهت جلوگیری از رباخواری هر معامله‌ای را که در آن انتقال‌دهنده در برابر عوض متعارف ملک خو را به دیگری انتقال دهد برای خود با رد عوض حق فسخ قرار داده باشد معامله با حق استرداد و در حکم رهن دانسته است و فقط انتقال‌دهنده را مالک می‌داند و انتقال گیرنده را مستحق پس گرفتن عوضی که پرداخته می‌داند و اظهارنامه ثبت ملک را از انتقال‌دهنده می‌پذیرد.

۱- فقط در صلح محاباتی یعنی صلحی که در آن با عوض ناچیز مصالح ملک خود را به متصالح واگذار می‌کند چون بیم ربا نمی‌رود تقاضای ثبت را از متصالح می‌پذیرد و متصالح باید حق فسخ مصالح را در اظهارنامه قید کند (ماده ۳۰ آ.ث.).

صلح محاباتی صلح معوض است ولی عوض و معوض تعادل اقتصادی ندارند مثلاً یک خانه در قبال یک شاخه نبات صلح می‌شود و عمدتاً بین اقوام و فامیل است که احساسات و عواطف وجود دارد.

۲- عقد صلح مندرج در ماده ۳۳ قانون ثبت غیرمحاباتی اما عقد صلح مندرج در ماده ۳۰ آیین‌نامه قانون ثبت محاباتی است.

۳- چنانچه در معاملات با حق استرداد و معاملات رهنی متقاضی ثبت حق طرف مقابل را در اظهارنامه تصریح نکند کلاهبردار محسوب می‌شود.

۴- منافع و حق انتفاع مستقلاً قابل ثبت نیست ولی در هنگام تقاضای ثبت ملک یا اعیان آن حقوق صاحبان منافع باید لحاظ شود. ۱۱۶ آ.ث.

۵- قنات و چشمه اگر مالک مستقل دارند قابل ثبت است.

۶- دسترنج رعیتی و حق اولویت و گاوبندی و... که بین رعایا خرید و فروش می‌شود حق عینی نبوده و قابل درخواست ثبت نیست. البته صدور سند مالکیت به نام مالک ضرری به آن نمی‌رساند.

فصل ششم: اعتراضات ثبتی

اگر در جریان ثبت هیچ وقفه و خللی ایجاد نشود حداقل ۴ ماه طول می‌کشد تا ملکی به نام شخصی ثبت شود اما اگر اعتراضی در روند ثبت مطرح شود تا حصول نتیجه نهایی عملیات ثبتی متوقف خواهد شد در مورد اعتراض به اعتراض کننده معترض و به متقاضی ثبت معترض علیه گویند.

اعتراض از لحاظ موضوع دو نوع می‌باشد:

۱- اعتراض به اصل ملک

۲- اعتراض به حدود و یا اعتراض به حقوق ارتفاقی

اعتراض به اصل ملک می‌تواند کلی و جزئی می‌تواند باشد که در کلی معترض تمام ملک را متعلق به خود می‌داند و در جزئی قسمتی از ملک را حق خود می‌داند. اعتراض به اصل ملک از هر شخص که ذی‌نفع باشد پذیرفته می‌شود اعتراض به حدود از مجاور و نسبت به همان حدی که با ملک دارد پذیرفته می‌شود و نسبت به حقوق ارتفاقی نیز از مجاور مستقیم و مجاور غیرمستقیم (چند پلاک آن طرف‌تر که ممکن است حق ارتفاق داشته باشد) پذیرفته می‌شود.

مهلت اعتراض مواد ۱۶ و ۲۰ ق ثبت و ۸۶ و ۸۷ آ.ق ثبت

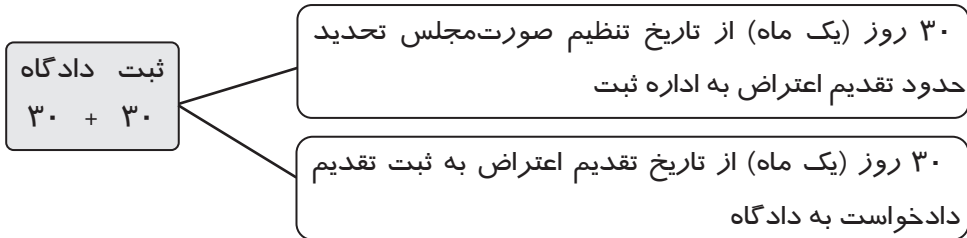
الف: اعتراض به اصل ملک

ثبت دادگاه
۳۰ + ۹۰

۹۰ روز از نوبت اول آگهی نوبتی تقدیم اعتراض به ثبت محل

سی روز (یک ماه) بعد از تقدیم اعتراض به ثبت تقدیم دادخواست به دادگاه

ب: اعتراض به حدود و حقوق ارتفاقی



۱- در هر دو مورد باید پس از تقدیم دادخواست به دادگاه سپس گواهی تقدیم دادخواست به اداره ثبت تحویل داده شود تا اداره ثبت از تقدیم دادخواست مطلع شود.

۲- چنانچه قبل از درخواست ثبت بین متقاضی ثبت و دیگری دعوایی اقامه شده و در جریان رسیدگی باشد مدعی باید از تاریخ آگهی نوبتی ظرف ۹۰ روز گواهی جریان داشتن دعوا را به ثبت محل تحویل دهد و نیاز به طرح مجدد دعوا و اعتراض در اداره ثبت ندارد. ماده ۱۷ ق. ثبت.

۳- اگر معترض فقط اعتراض خود را ظرف ۹۰ روز و ۳۰ روز به اداره ثبت تقدیم نموده اما در مهلت ۳۰ روز پس از آن اقدام به طرح دعوا در دادگاه ننماید و رسید دادخواست را به ثبت ندهد. متقاضی ثبت می‌تواند با مراجعه به دادگاه و اخذ گواهی عدم تقدیم دادخواست و ارائه آن به اداره ثبت عملیات ثبتی را بدون توجه به اعتراض ادامه دهد.

۴- دادگاه‌ها از ملاحظه رسید اعتراض داده شده به اداره ثبت متوجه می‌شوند که دادخواست در مهلت قانونی به دادگاه داده شده یا خیر لذا اتخاذ تصمیم می‌کنند.

اصل پذیرش اعتراض حتی خارج از مهلت

۱- اداره ثبت وظیفه دارد که هر اعتراض اعم از داخل مدت یا خارج از مدت را پذیرفته و اگر اعتراض به اصل ملک است برای هر اعتراض به اصل ملک یک مهر اعتراض دارد روی اظهارنامه زده و به معترض رسید بدهد و اگر اعتراض به حدود و یا حقوق ارتفاقی است روی صورت‌مجلس تحدید حدود مهر اعتراض دارد زده و به معترض