



# حقوق املاک

تهیه و تدوین: پرویز قصابیان

## بخش اول : کلیات

### گفتار اول : تعاریف

#### اول: ثبت

واژه « ثبت » در لغت به معنای قرار دادن، استواری و نوشتن آمده است. مقصود از «ثبت اسناد و املاک» نوشتن و انعکاس روابط حقوقی اشخاص و آثار ناشی از اعمال حقوقی و همچنین مشخصات و وضعیت املاک و حقوق اشخاص ذینفع و مشخصات صاحبان این حقوق است در دفاتری که از طرف دولت برای این امور تعیین شده است. این نوشتن و انعکاس تابع تشریفات است که در قانون تعیین شده است.

#### دوم: اسناد

اسناد، جمع سند است. سند در لغت به معنی چیزی است ( اعم از نوشته و غیر نوشته ) که بدان تکیه کنند. در اصطلاح حقوقی «سند عبارت است از هر نوشته که در مقام اثبات دعوی یادفای قابل استناد باشد» (ماده ۱۲۸۴ قانون مدنی)

سند بر اساس درجه اعتبار و توان اثباتی به دو گروه رسمی و عادی تقسیم می شود. ماده ۱۲۸۷ قانون مدنی در ارتباط با اسناد رسمی اشعار می دارد: « اسنادی که در اداره ثبت اسناد و املاک و یا دفاتر اسناد رسمی یا در نزد سایر مأمورین رسمی در حدود صلاحیت آنها و بر طبق مقررات قانونی تنظیم شده باشد رسمی است» بنابراین برای اینکه سندی در چارچوب قانون مدنی رسمی محسوب شود باید دارای سه وصف باشد:

۱- توسط مأمور رسمی تنظیم شده باشد.

۲- مأمور، صلاحیت تنظیم سند را داشته باشد.

۳- مطابق مقررات قانونی تنظیم شده باشد.

در اصطلاح ثبتی، سند رسمی سندی است که در دفترخانه اسناد رسمی به ترتیبی که مقررات تعیین کرده است تنظیم و در دفاتر مربوطه ثبت گردد. در واقع رابطه سند رسمی موضوع قانون مدنی با سند رسمی موضوع حقوق ثبت، عموم و خصوص مطلق است.

### سوم: املاک

املاک، جمع ملک است. در اصطلاح حقوقی ملک در دو معنا بکار می رود:

۱- به معنای هر مالی (اعم از منقول و غیر منقول) که دارای مالک است. در این معنا اصطلاح «ملک» در مقابل اصطلاح «مباح» بکار می رود. مباح مالی است که مورد تملک قرار نگرفته و در مالکیت شخصی نیست. مواد ۲۷، ۱۴۹ و ۱۵۲ قانونی مدنی، کلمه ملک را در این معنا بکار برده است.

۲- ملک به معنای مال غیر منقول. در برخی موارد اصطلاح «ملک» به معنای خاص آن یعنی مال غیر منقول مورد استفاده قرار گرفته است. بعنوان مثال در فصل سوم از باب دوم از کتاب اول قانون مدنی با عنوان «در حق ارتفاق نسبت به ملک غیر و در احکام و آثار املاک نسبت به املاک مجاور» که در اینجا منظور قانونگذار از ملک، معنی خاص آن یعنی مال غیر منقول مورد نظر است. ماده ۹۳ قانون مدنی نیز مقرر می دارد: «ارتفاق حقی است برای شخص در ملک دیگری» در اینجا نیز منظور از «ملک»، «مال غیر منقول» است.

در فرهنگ ثبتی به شرحی که خواهد آمد، معنای دوم مورد نظر است. در حقوق ثبت املاک هدف اصلی، تثبیت و حفظ حقوق اشخاص است. البته تمام اقسام مختلفه مال غیر منقول و حقوق عینی اشخاص قابل ثبت نیست که در این خصوص تحت عنوان اموال قابل ثبت بحث خواهیم کرد.

### رسالت و هدف اصلی حقوق ثبت

در ماده یک قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۰۲ شمسی می خوانیم «دوایر ثبت اسناد و املاک برای دو مقصود تشکیل می شود؛ اول: ثبت املاک تا اینکه مالکیت مالکین و حقوق ذوی الحقوق نسبت به آنها رسماً

تعیین و محفوظ گردد. دوم: ثبت اسناد برای اینکه رسماً دارای اعتبار شوند» اهداف فوق را در قالب برخی از مواد قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰ شمسی نیز می توان یافت به طور مثال: در زمینه ثبت املاک، در ماده ۲۲ می خوانیم: همینکه ملکی مطابق قانون در دفتر املاک به ثبت رسید دولت فقط کسی را که ملک به اسم او ثبت شده و یا کسی که ملک مزبور به او منتقل گردیده و این انتقال نیز در دفتر املاک به ثبت رسیده یا اینکه ملک مزبور از مالک رسمی ارثاً به او رسیده باشد مالک خواهد شناخت. در مورد ارث هم ملک وقتی در دفتر املاک به اسم وراثت ثبت می شود که وراثت و انحصار آن ها محرز و در سهم الارث بین آن ها توافق بوده و یا در صورت اختلاف، حکم نهایی در آن باب صادر شده باشد. یا در ماده ۲۴ می خوانیم: «پس از انقضای مدت اعتراض دعوی اینکه در ضمن جریان ثبت ترضیع حقی از کسی شده پذیرفته نخواهد شد. مقررات این دو ماده حاکی از تثبیت مالکیت و غیر قابل تعرض بودن آن است. مواد دیگری نیز در راستای این اهداف تصویب شده است.

در زمینه اسناد نیز مواد متعددی به چشم می خورد که حاکی از اعتبار اسناد رسمی و تحکیم این اسناد است. مانند ماده ۷۰ که مقرر می دارد «سندی که مطابق قوانین به ثبت رسیده رسمی است و تمام محتویات و امضاهای مندرجه در آن معتبر خواهد بود مگر اینکه معمولیت آن سند ثابت شود انکار مندرجات اسناد رسمی مسموع نیست» یا در ماده ۷۳ می خوانیم «قضات و مأمورین دیگر دولتی که از اعتبار دادن به اسناد ثبت شده استنکاف نمایند در محکمه انتظامی یا اداری تعقیب می شوند و در صورتی که این تقصیر قضات یا مأمورین بدون جهت قانونی باشد و به همین جهت ضرر مسلم نسبت به صاحبان اسناد رسمی متوجه شود محکمه انتظامی یا اداری علاوه بر مجازات اداری، آن ها را به جبران خسارات وارده نیز محکوم خواهد نمود» مواد ۷۱-۷۲ نیز در راستای اعتبار بخشیدن به اسناد تصویب شده اند.

### **گفتار دوم: تاریخچه ثبت اسناد و املاک در ایران**

۱- اولین قانونی که در ارتباط با ثبت اسناد تصویب شد، قانون ثبت اسناد مصوب ۱۲۹۰ هـ.ش است که در ۱۳۹ ماده به تصویب رسید. این قانون صرفاً متضمن مقرراتی در باب ثبت اسناد بود.

۲- اولین قانونی که در ارتباط با ثبت املاک به تصویب رسید، قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۰۲ هـ.ش بود که در ۱۲۶ ماده و در برگزیده مقرراتی در خصوص ثبت اسناد و املاک بود.

۳- اولین قانونی که در باب تشکیل دفاتر اسناد رسمی تصویب شد قانون تشکیل دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۰۷ هـ. ش بود که در ۲۰ ماده بتصویب رسید.

۴- قانونی که در خصوص ثبت املاک و اسناد در حال حاضر مجری است، قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰ هـ. ش است. این قانون در ۱۴۲ ماده به تصویب رسید و سپس موادی به آن الحاق و در موارد مختلف دستخوش تغییرات شد.

بموجب ماده ۱۴۲ سابق، این قانون از اول فروردین ۱۳۱۱ هـ. ش لازم الاجرا شد. نظامنامه این قانون در سال ۱۳۱۱ به تصویب رسید و لیکن در سال ۱۳۱۷ و با تصویب آئین نامه قانون ثبت املاک فسخ شد. در حال حاضر آئین نامه مصوب ۱۳۱۷ مورد عمل است که تا به حال تغییراتی کرده که آخرین تغییر آن در ۸۰/۱۱/۱۸ است.

## گفتار سوم: آشنائی مختصر با تشکیلات اداری ثبت

### اول: سیر تغییرات تشکیلات ثبت اسناد و املاک

۱- تا قبل از سال ۱۳۵۲ تشکیلات اداری ثبت بصورت اداره کل و وابسته به وزارت عدلیه بود که در رأس آن مدیر کل ثبت اسناد و املاک قرار داشت.

در سال ۱۳۵۲ بموجب ماده واحده قانون تبدیل اداره کل ثبت اسناد و املاک به سازمان ثبت اسناد و املاک تشکیلات بصورت سازمان وابسته به وزارت دادگستری محسوب می گردید که در رأس آن رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک قرار گرفت و سمت معاونت وزارت دادگستری را پیدا کرد.

۲- در سال ۱۳۵۸ و با تصویب قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران و بموجب اصل پنجاه و هفتم آن، قوه قضائیه بعنوان یکی از قوای سه گانه کشور تشکیل شد. مسئولیت های این قوه در ابتدا بر عهده شورایعالی قضائی بود که بالاترین مقام قوه قضائیه محسوب می گردید (اصل ۱۵۷ قانون اساسی قبل از اصلاح در تاریخ ۵۹/۱/۱۹ مسئولیت های وزیر دادگستری و بموجب لایحه قانونی راجع به تفویض موقت مسئولیت های وزیر دادگستری موقتاً به شورای سرپرستی وزارت دادگستری محول شد و از تاریخ ۵۹/۴/۲۲ کلیه اختیاراتی که شورای سرپرستی وزارت دادگستری داشت جز در برخی موارد بموجب لایحه قانونی اختیارات مربوط به شورایعالی قضائی، در قلمرو صلاحیت شورایعالی قضائی قرار گرفت).

در سال ۱۳۶۸ با بازنگری در قانون اساسی مطابق اصل ۱۵۷ مسئولیت های قوه قضائیه به رئیس قوه قضائیه محول شد که عالیتین مقام قوه محسوب می گردد و توسط مقام معظم رهبری و برای مدت ۵ سال تعیین می شود. متعاقباً در تاریخ ۷۱/۱۲/۹ بموجب ماده واحده « قانون اختیارات و وظایف رئیس قوه قضائیه » و سپس بموجب قانون «وظایف و اختیارات رئیس قوه قضائیه» مصوب ۷۸/۱۲/۸ وظایف و اختیارات شورایعالی قضائی کلاً به رئیس قوه قضائیه محول شد.

با توجه به تحولات فوق در مقررات ثبتی، هرگاه از وزارت عدلیه و وزیر عدلیه یاد شده است قوه قضائیه و رئیس قوه قضائیه جانشین و عهده دار وظایف و اختیارات مقرر در این قوانین می باشد. در حال حاضر برابر ساختار تشکیلاتی قوه قضائیه، سازمان ثبت اسناد و املاک کشور جزء سازمانهای تابعه قوه قضائیه محسوب شده و رئیس آن بعنوان معاون رئیس قوه قضائیه محسوب و توسط ریاست قوه قضائیه منصوب می گردد.

### **دوم: تشکیلات فعلی سازمان ثبت اسناد و املاک کشور**

۱- تشکیلات مرکزی سازمان ثبت اسناد و املاک کشور در پایتخت مستقر است. معاونت امور املاک و معاونت امور اسناد مهمترین معاونت های سازمان محسوب می شوند که عمده وظایف سازمان در بخش ثبت املاک و ثبت اسناد را بر عهده دارند.

اداره کل امور املاک، اداره کل نقشه برداری و کاداستر، اداره کل امور اسناد و سر دفتران، اداره کل اجرای مفاد اسناد رسمی و اداره کل ثبت شرکت ها و مالکیت صنعتی نیز از مهمترین ادارات کل سازمان محسوب می شوند که هر یک عهده دار قسمتی از وظایف سازمان هستند شورایعالی ثبت با دو شعبه املاک و اسناد و همچنین دادگاه تجدید نظر انتظامی سردفتران و دفتر یاران نیز در مرکز مستقر هستند.

۲- سازمان ثبت املاک و اسناد کشور نظارت خود را در سطح استانها بواسطه ادارات کل ثبت استان اعمال می کند. به تعداد استانهای کشور (در حال حاضر ۳۱ استان) و در مرکز هر استان یک اداره کل ثبت استان که به اداره کل ثبت منطقه نیز معروف است مستقر می باشد و بر فعالیت های ثبت محدوده استان مربوطه نظارت می نماید. مانند: اداره کل ثبت استان تهران که بر محدوده ثبتی استان تهران نظارت دارد. در هر شهرستان نیز یک اداره ثبت اسناد و املاک شهرستان زیر نظر اداره کل ثبت استان مشغول فعالیت است. مانند: اداره ثبت اسناد و املاک شهرستان شمیرانات که در محدوده ثبتی شهرستان شمیرانات و زیر نظر اداره کل ثبت استان تهران فعالیت می نماید. در شهرهای بزرگ مثل تهران بدلیل حجم وسیع و گستردگی آن ادارات ثبت

ناحیه نیز فعالیت می نمایند. مانند اداره ثبت اسناد و املاک ناحیه های شمال شرق، شرق، جنوب، غرب، شمال غرب و ...

## بخش دوم: ثبت املاک

### گفتار اول: صلاحیت مأمورین ثبت

**صلاحیت ذاتی:** صلاحیت ذاتی صلاحیت مأمور است در نوع امری که به او محول گردیده بنابراین چنانچه شخصی بموجب ابلاغ و حکم مقامات مافوق بعنوان مدیر یک حوزه ثبتی منصوب گردد مجاز به ثبت ازدواج نمی باشد چرا که این امر ( ثبت ازدواج ) از صلاحیت ذاتی او خارج است و همچنین چنانچه شخصی که طبق ضوابط بعنوان نماینده ثبت در اداره ثبت مشغول فعالیت است صلاحیت دخالت در اموری که در حدود صلاحیت مدیر ثبت است را ندارد.

**صلاحیت محلی:** علاوه بر موارد فوق، مأمور ثبت لازم است رعایت مقررات صلاحیت محلی را نیز بنماید. به این معنی که مدیر ثبتی که در حوزه ثبتی تهران مأمور است و همچنین نماینده ثبت که حکم مأموریت او مربوط به حوزه ثبتی تهران است نمی توانند بر خلاف صلاحیت محلی خود اقدامی در حوزه های ثبتی دیگری انجام دهند. ماده ۲ قانون ثبت اشعار می دارد: «مدیران و نمایندگان ثبت ..... جز در محل مأموریت خود نمی توانند انجام وظیفه نمایند. اقدامات آنها در خارج از آن محل اثر قانونی ندارد.» ضمانت اجرای عدم رعایت این ماده بلااثر بودن اقدامات است.

### گفتار دوم: ترتیبات ثبت عمومی املاک

#### الزامی بودن ثبت عمومی

در ابتدا در سال ۱۳۰۲ ثبت ملک بصورت عادی و اختیاری بود؛ به این ترتیب که قانونگذار به مالکین اختیار می داد تا با تقدیم تقاضانامه، متقاضی ثبت ملک خود شوند. بنابراین هیچ گونه الزامی برای مالکین نسبت به ثبت املاک وجود نداشت. در قانون سال ۱۳۰۶ و ۱۳۰۸ قانونگذار مالکین را ملزم به دادن تقاضانامه ثبت ملک می کرد و به این ترتیب ثبت ملک همچنان بصورت عادی ولی اجباری بود یعنی با تقاضای مالک اداره ثبت وارد عمل شده و نسبت به انجام تشریفات ثبت اقدام می نمود لیکن مطابق قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰ اداره ثبت اسناد و املاک اقدام به ثبت عمومی املاک نمود به این ترتیب که اداره ثبت بموجب قانون رأساً وارد عمل شده و با نشر اعلان عمومی ضمن اطلاع رسانی به مردم، آنان را به اخذ و تنظیم و تقدیم اظهارنامه فرا می خواند و ضمانت اجرای عدم ثبت ملک، اخذ جریمه و عدم ثبت معاملات راجع به آن ملک در دفاتر اسناد رسمی پیش از تقاضای ثبت بود.

### عملیات مقدماتی ثبت

مجموعه عملیاتی که اداره ثبت قبل از ثبت ملک در دفتر املاک انجام می دهد و مراحل آن به شرح ذیل می باشد:

#### ۱- آگهی ثبت عمومی (آگهی موضوع ماده ۹ قانون ثبت)

اولین آگهی که در اجرای ثبت عمومی منتشر می گردد آگهی ثبت عمومی یا آگهی موضوع ماده ۹ قانون ثبت است. این آگهی جهت اطلاع عموم از اجرای ثبت عمومی در یک نوبت و در روزنامه کثیرالانتشار چاپ می گردید. پیش نویس آن در شش نسخه تهیه و به امضاء رئیس سازمان ثبت می رسید. در آگهی ثبت عمومی مواردی همچون معرفی حدود بخش یا قطعه ای که قرار بود ثبت عمومی در آن محدوده انجام شود، همچنین درج تاریخ نشر آگهی مقدماتی (موضوع ماده ۱۰ حقوق ثبت) و ذکر این مطلب به کسانی که حق در خواست ثبت داشتند (یا به تعبیر دیگر، تکلیف در تقاضای ثبت داشتند) به اینکه همزمان با انتشار آگهی مقدماتی نسبت به شماره گذاری و پلاک کوبی و توزیع اظهارنامه اقدام می گردد، می بایست درج می گردید همچنین بنا به جهت حمایت از موقوفات عام المنفعه، ماده ۲۵ آئین نامه مقرر می دارد که اداره ثبت ملکف است لااقل ۱۵ روز قبل از نشر اولین آگهی مقدماتی نماینده اداره اوقاف را از ثبت عمومی مطلع نموده تا نماینده مزبور به متولیان موقوفات عام اظهار نماید که ظرف ۳۰ روز از تاریخ نشر آگهی مقدماتی، نسبت به املاک موقوفه تحت تولیت خود درخواست ثبت نمایند.

#### ۲- آگهی مقدماتی (آگهی موضوع ماده ۱۰ قانون ثبت)



دومین آگهی ثبتی آگهی موضوع ماده ۱۰ است که معروف به آگهی مقدماتی می باشد. در این آگهی کسانی مورد خطاب قرار می گرفتند که حق درخواست ثبت یا عبارت دیگر تکلیف درخواست ثبت داشتند.

این آگهی در ۳ نوبت روز اول، پانزدهم و سی ام ماه در جراید کثیرالانتشار منتشر می گردید. تاریخ انتشار اولین آگهی مقدماتی، مبداء مهلت تقاضای ثبت است.

در ضمن آگهی مقدماتی، همچون همان حدودی که در آگهی ثبت عمومی ذکر شده، قید می شد و تصریح به اینکه از روز انتشار اولین آگهی مقدماتی، عملیات شامل شماره گذاری، پلاک کوبی و توزیع اظهارنامه با حضور نماینده ثبت آغاز خواهد شد. همچنین اخطار به کسانی که حق درخواست ثبت داشتند مبنی بر اینکه با اخذ و تکمیل و تسلیم اظهارنامه در مهلت ۶۰ روز از تاریخ نشر اولین آگهی مقدماتی درخواست ثبت نمایند و نهایتاً تذکر به اینکه اگر کسی در مهلت مقرر درخواست ثبت ننماید ملک تحت تصرف او بعنوان مجهول المالک اعلام خواهد شد، می بایست قید می شد.

### ۳- حضور نماینده در قطعه یا ناحیه مورد عمل

همزمان با انتشار اولین آگهی مقدماتی نماینده ثبت در بخش یا قطعه مورد نظر حاضر شده و ضمن احراز تصرف مالکانه اشخاص و شناسایی متصرفین و احراز آن، از یک طرف شروع و اقدام به شماره گذاری می نمود. پس از شماره گذاری املاک شهری نسبت به پلاک کوبی اقدام می شد و اظهار نامه توزیع می گردید تا متقاضی با تکمیل و تسلیم اظهار نامه در مهلت مقرر تقاضای ثبت نماید. با تقدیم اظهار نامه اشخاص مراتب در دفتر توزیع اظهارنامه درج و از دریافت کننده اظهارنامه که حسب مورد خود متصرف یا نماینده قانونی او بود، در دفتر مزبور رسید اخذ می شد. تاریخ توزیع اظهارنامه در دفتر قید و پس از اعاده اظهار نامه نیز تاریخ برگشت در ستون مخصوص درج می گردید.

نکته: در شماره گذاری در قراء ابتدا یک شماره اصلی به کل قریه اختصاص و به هر قطعه مفروزی و اعیانی یک شماره فرعی تعلق می گرفت لیکن در شهرها به هر قطعه یک شماره اصلی داده می شد.

### تکمیل و اعاده اظهار نامه ثبتی

در اجرای قانون ثبت عمومی مصوب ۱۳۱۰ هـ.ش مقرر گردید که اشخاص بوسیله اظهارنامه ثبتی تقاضای ثبت نمایند. اظهارنامه ثبتی فرم چاپی و رسمی است که از طرف اداره ثبت در اختیار کسانی که باید درخواست ثبت نمایند قرار داده می شود و این افراد باید با تکمیل و اعاده آن درخواست ثبت نمایند.

#### ۱- کسانی که حق (یا تکلیف) درخواست ثبت دارند:

مطابق قانون ثبت و آئین نامه آن، اشخاص ذیل مکلف به درخواست ثبت هستند

الف - متصرفین املاک به عنوان مالکیت (مطابق ماده ۱۱ ق.ث)

از تاریخ انتشار اولین آگهی مذکور در ماده ۱۰ (آگهی مقدماتی) تا ۶۰ روز باید متصرفین به عنوان مالکیت نسبت به املاک واقع در آن ناحیه به وسیله اظهار نامه درخواست ثبت نمایند بنابراین با توجه به این ماده و همچنین ماده ۲۱ آئین نامه ق.ث چنانچه متصرفین املاک به عنوان مالکیت قانوناً دارای اهلیت باشند (بالغ، عاقل و رشید باشند) خود اصالتاً و یا با واسطه وکیل (به عنوان نماینده قراردادی) می بایست تقاضای ثبت کنند.

نکته ۱) تصرف باید مالکانه باشد تا مورد پذیرش قرار گیرد یعنی متصرف در مال موضوع تصرف خود به گونه ای رفتار نماید که هر مالکی نسبت به مال خود انجام می دهد زمانی که متصرف تصرف خود را مالکانه معرفی می کند و تصرف او نیز ظهور در مالکانه بودن دارد اصل بر این است که تصرف مالکانه است و هرکس مدعی باشد که تصرف متصرف مالکانه نیست و مدعی غاصبانه بودن (تصرف نامشروع) و یا امانی بودن تصرف مشروع ولی غیر مالکانه شود باید با دلیل ادعای خود را ثابت نماید.

نکته ۲) تصرف ممکن است بالفعل بوده و آثار تصرف مالکانه فعلی در ملک مشهود باشد و ممکن است تصرف فعلی در ملک موجود نباشد در صورت اخیر درخواست ثبت از کسی پذیرفته می شد که مدارکی دال بر مالکیت یا بر تصرف خود بعنوان مالکیت یا بر تصرف خود به عنوان تلقی از مالک یا قائم مقام قانونی داشته باشد (تبصره ماده ۱۱ ق.ث)

نکته ۳) ممکن است ملکی به صورت مفروز باشد و شخصی با تصرف در آن ملک، خود را مالک و متصرف شش دانگ معرفی نماید که در اینصورت تقاضای ثبت از او نسبت به شش دانگ پذیرفته می شود و ممکن است ملکی به صورت مشاع بوده و تحت تصرف بیش از یک شخص باشد، در اینصورت از شرکاء ملک مشاع نسبت به سهم او تقاضای ثبت پذیرفته می شود.

ب) درخواست ثبت نسبت به اموال محجورین

در صورتیکه متصرفین املاک بعنوان مالکیت محجور صغیر یا مجنون یا سفیه غیر رشید باشند و رأساً به لحاظ حجر و منع قانونی قادر به اعمال حق و اجرای تکلیف نباشند در اینصورت هر گاه دارای ولی خاص باشند تکلیف تقاضای ثبت با اولیاء قهری ( پدر یا جد پدری ) و هر گاه محجور فاقد اولیاء خاص باشد، قییم (بعنوان نماینده قضائی) عهده دار ثبت است. (مطابق قسمت اخیر ماده ۳۲ قانون ثبت و ماده ۲۱ آئین نامه)

ج- درخواست ثبت انتقال دهندگان با حق استرداد

تکلیف تقاضای ثبت در مورد معاملات با حق استرداد بر عهده انتقال دهنده است چرا که اثر تکمیلی معاملات با حق استرداد مطابق مواد ۳۳ الی ۴۰ قانون ثبت مصوب ۱۳۱۰ زایل شده و احکام وثیقه بر آن مترتب بوده و مالکیت انتقال دهنده همچنان باقی فرض شده است، با این قید که مطابق تبصره ۲ ماده ۳۳ و ماده ۱۱۶ قانون ثبت، انتقال دهنده مکلف شده تا حق انتقال گیرنده (حق عینی تبعی یا وثیقه) را در اظهارنامه تقدیمی خود قید و تصریح نماید. در صورتیکه در معاملات با حق استرداد متقاضی ثبت ملک، حق انتقال گیرنده را در اظهار نامه تصریح ننماید با رعایت شرایط مقرر در ماده ۱۱۶ قانون ثبت کلاهبردار محسوب می گردد.

د- تقاضای ثبت انتقال گیرندگان با صلح محاباتی

صلح محاباتی عبارتست از صلح معوضی که طرفین عمداً عوض کمتر از ارزش واقعی تعیین می نمایند و در آن تعادل ارزش اقتصادی بین عوضین رعایت نمی شود. این قبیل معاملات بقصد احسان واقع می شود نه به قصد سوء استفاده و در صلح محاباتی که قصد واقعی نقل و انتقال وجود دارد و بمنظور مساعدت واقع می گردد نه برای مقاصد سوء، تقاضای ثبت باید از سوی انتقال گیرنده یعنی متصلح بعمل آید. در صلح محاباتی سند مالکیت بنام متصلح صادر می گردد و حق فسخ مصالح نیز در آن تصریح می شود و پس از سقوط حق فسخ متصلح می تواند بدون ذکر حق فسخ سند مالکیت جدید بگیرد. (ماده ۳۰ آئین نامه)

م- درخواست ثبت درخصوص املاک موقوفه

وقف ممکن است بر افراد محصور باشد (وقف خاص) یا بر افراد غیر محصور یا جهات عام وقف عام مطابق ماده ۲۵ آیین نامه، متولیان باید ظرف ۳۰ روز از تاریخ نشر اولین آگهی مقدماتی (ماده ۱۰ ق ت)، نسبت به ثبت املاک موقوفه تحت تولیت خود تقاضای ثبت نمایند؛ لیکن چنانچه موقوفه عام از ابتدا فاقد متولی باشد

و یا سمت متولی به واسطه وقایعی چون فوت یا مفقود شدن زائل گردد، اداره اوقاف در اجرای ماده ۳۳ آیین نامه در خواست ثبت می نماید. همچنین در موردی که متولیان در ظرف مدت ۳۰ روز (مقرر در ماده ۲۵ آیین نامه) نسبت به تقاضای ثبت اقدام نکنند، نماینده اداره اوقاف نسبت به درخواست ثبت اقدام خواهد نمود.

س- درخواست ثبت اشخاص حقوقی

در مورد املاک دولت، ادارات دارایی مکلف به درخواست ثبت شده اند (ماده ۳۲ قانون ثبت) لیکن متعاقباً مطابق بند ۲۵۸ مجموعه بخشنامه های ثبتی مقرر گردید تقاضای ثبت املاک دولتی و املاکی که به موجب قوانین خاص در مالکیت دولت قرار می گیرد از طرف سازمان های مربوطه بعمل آید.

در خصوص املاک متعلق به شهرداریها، شهرداری محل مکلف به درخواست ثبت گردیده است (ماده ۳۲ قانون ثبت)

همچنین مطابق ماده ۳۲ قانون ثبت، در مورد املاک شرکت ها و موسسات، مدیر عامل و رئیس موسسه عهده دار تقاضای ثبت هستند.

## ۲- مفاد اظهار نامه ثبت (شرایط مقرر در ماده ۲۲ آیین نامه)

الف: لزوم قید تابعیت مستدعی ثبت

مطابق ماده ۲۶ آیین نامه لزوم قید تابعیت مستدعی ثبت به این جهت است که اظهار نامه های اتباع خارجی و کنسولگری ها و سفارتخانه ها در دو برگ و در برگ های مخصوص تنظیم و یک نسخه در ثبت محل بایگانی و نسخه دیگر به سازمان ثبت کشور فرستاده می شود تا پس از صدور اجازه، عملیات ثبتی در خصوص آن ملک جریان یابد. (بند ۳۵۷ از مجموعه بخشنامه های ثبتی)

ب: تعیین حدود ملک بطور اجمالی

حدود ملک بطور اجمالی در اظهارنامه تعیین می شود. اثری که بر ذکر حدود توسط مستدعی ثبت مترتب است آن است که در هنگام تعیین حدود، هرگاه مامور ثبت افزایشی در حدود اظهار شده در اظهارنامه مشاهده کند از تعیین حدود خودداری می نماید. (ماده ۷۱ آیین نامه)

بند ۲۶۵ مجموعه بخشنامه های ثبتی، ادارات ثبت را مکلف نموده که در صورت عدم قید حدود در اظهارنامه و یا تقدیم اظهارنامه های که حدود آن ذکر نشده بلکه به حدود مقرر در استشهادیه پیوست اظهارنامه ارجاع شده است، شخص متقاضی را راهنمایی تا نسبت به تکمیل اظهارنامه و درج حدود اقدام نمایند.

ج: لزوم قید بهای ملک

لزوم قید بهای ملک در اظهارنامه، جهت وصول حق الثبت ملک است. البته در حال حاضر مبنای وصول حق الثبت، قیمت منطقه ای یا تقویم دولت است.

### ۳- تکلیف به اعاده اظهارنامه

پس از تکمیل اظهارنامه، مستدعی ثبت باید آنرا امضاء نموده و مدارک راجع به مالکیت و تعرفه خود را ضمیمه و به اداره ثبت محل تسلیم نماید ( ماده ۲۳ آئین نامه ) در صورتیکه تنظیم کننده اظهارنامه به نمایندگی از سوی دیگری اقدام می نماید باید دلیل نمایندگی خود را نیز ضمیمه کند.

قلم خوردگی و حذف و اضافه کردن مندرجات اظهارنامه ممنوع است. هرگونه توضیحی باید به امضاء مستدعی ثبت و نماینده برسد در ظهر اوراق اظهارنامه برخی از مقررات جزائی مندرج در باب ششم قانون ثبت منعکس است تا به متقاضیان هشدار دهد که عمل خلافی که موجب تضییع حقوق دیگران را فراهم می نماید مرتکب نگردند.

### ۴- وصول اظهارنامه و تشکیل پرونده ثبتی

تقاضای ثبت عبارتست از برگرداندن اظهارنامه تکمیل شده به اداره ثبت توسط متقاضی ثبت، با تقدیم اظهارنامه به ثبت محل رسیدی به تسلیم کننده داده می شود که حاکی از قبولی تقاضای ثبت است. مهمترین اثر مترتب بر تقاضای ثبت آنست که ملک مشمول احکام مجهول المالك (تعلق جریمه یا عدم ثبت معاملات در دفتر خانه) نمی گردد. با وصول هر اظهارنامه، پرونده ثبتی تشکیل شده و شماره ملک بعنوان کلاسه پرونده در نظر گرفته می شود. هرگونه سابقه و مکاتبه ای راجع به آن ملک در پرونده ضبط می گردد.

به ملکی که نسبت به آن تقاضای ثبت شده و عملیات آن در جریان است تا وقتی که در دفتر املاک به ثبت نرسیده، اصطلاحاً ملک جاری گفته می شود.

### مواردی که ثبت ملک بدون نیاز به اظهارنامه انجام می شود:

در دو مورد ذیل بدون نیاز به تقدیم اظهارنامه ملک به نام شخص ذینفع ثبت می گردد و از شمول قاعده کلی یعنی لزوم تقدیم اظهارنامه خارج است.

الف- املاکی که در مورد اجرای قانون اصلاحات اراضی به زارعین واگذار شده است احتیاج به تقاضا از طرف منتقل الیه ندارد و ثبت محل ملک به تشکیل پرونده ثبتی به نام هریک از خریداران و ثبت ملک گردیده است. ( ماده ۱۴۲ الحاقی به قانون ثبت )

ب- درخواست ثبت اعیان احداث شده برزمینی که قبلاً ثبت شده و طبق سند رسمی، مالک به دیگری اجازه احداث اعیان در زمین داده است نیازی به تکمیل اظهارنامه ندارد. ( ماده ۱۰۴ مکرر آئین نامه )

نکته ۱): این امکان وجود دارد که مالک عرصه از مالک اعیان (فقط مستحدثات) جدا باشد در این صورت هریک از عرصه و اعیان جداگانه قابل ثبت خواهد بود. برای اینکه مستحدثات جدای از عرصه قابل ثبت باشد جمع دو شرط لازم است.

۱- مالک عرصه و اعیان جدا باشد؛ بنابراین در فرضی که مالک نسبت به ایجاد بنا در زمین متعلق به خود اقدام می کند نمی تواند تقاضای ثبت اعیان را جدای از زمین بنماید بلکه زمین متعلق به وی قابل ثبت است و بر مبنای مستحدثات موجود در آن توصیف می شود و بطور مثال یک باب خانه نام می گیرد و در دفتر املاک به ثبت می رسد و سند آن نیز صادر می گردد.

۲- ایجاد کننده مستحدثات، از طرف مالک مجاز به ایجاد آن باشد (ماده ۵۰۴ قانون مدنی) قنات و چشمه نیز به شرح ماده ۴۳ آیین نامه قابل ثبت است البته رعایت قانون توزیع عادلانه آب در حال حاضر الزامی است.

برابر ماده ۴۴ آیین نامه درخواست پакنه هایی که از قنوات در املاک مورد درخواست ثبت موجود است بدون اجازه صاحب قنات پذیرفته نمی شود.

نکته ۲): مهلت تقاضای ثبت ملک و تسلیم اظهارنامه مطابق مواد ۲۹ و ۴۷ آئین نامه ثبت تا زمان انتشار آگهی نوبتی است، یعنی ۹۰ روز از تاریخ آگهی مقدماتی می باشد. که با احتساب روز ابلاغ و اقدام ۹۲ روز خواهد شد.

### **ثبت چند ملک با یک اظهارنامه**

مطابق ماده ۲۸ آئین نامه، درخواست ثبت چندین پلاک واقع در یک یا قطعاتی که در یک مزرعه واقع شده و مربوط به یک شماره اصلی است طی یک اظهارنامه پذیرفته می شود.

### **دفتر آمار و ثبت اظهارنامه**

مفاد اظهارنامه ها پس از پذیرش اظهارنامه عیناً در دفتر ثبت می گردد و به امضای مدیر ثبت می رسد تا اگر در آینده اظهارنامه های تقدیمی پاره شده و یا مفقود گردیده و یا در آنها دست برده شود، مفاد این دفتر ملاک عمل قرار گیرد. شماره ردیف دفتر در اظهارنامه نیز درج می گردد.

### **گفتار سوم: آگهی های نوبتی**

#### **آگهی های نوبتی مربوط به ثبت عمومی ( آگهی موضوع ماده ۱۱ قانون ثبت)**

سومین آگهی ثبتی که در فرهنگ ثبتی به «آگهی نوبتی» معروف است در اجرای قانون ثبت عمومی و در خصوص کلیه املاک واقع در قطعه یا بخش مورد عمل ابتدائاً منتشر می گردد.

#### **هدف از نشر آگهی نوبتی**

هدف از انتشار آگهی نوبتی این است که:

اولاً با معرفی املاکی که نسبت به آنها تقاضای ثبت شده است به مدعیان حقی که نسبت به تقاضای ثبت معترض هستند اعلام شود که در مهلت قانونی نسبت به اعتراض اقدام نمایند.

ثانیاً با معرفی املاکی که نسبت به آنها تقاضای ثبت نشده است یا به بیان دیگر مجهول المالک اعلان شده اند هشدار داده شود که مشمول ضمانت اجراهای پیش بینی شده در قانون می گردند.

#### **زمان انتشار آگهی نوبتی**

اداره ثبت مکلف است تا ۹۰ روز پس از انتشار اولین آگهی مقدماتی ( آگهی موضوع ماده ۱۰ قانون ثبت ) نسبت به نشر اولین آگهی نوبتی اقدام نماید.

## ویژگی های آگهی نوبتی:

۱- این آگهی در دو نوبت منتشر می گردد.

۲- فاصله دو آگهی ۳۰ روز خواهد بود.

نکته حائز اهمیت آنست که مطابق ماده ۵۲ آئین نامه آگهی نوبتی در یکی از جراید حوزه اداره ثبت مربوطه و یا در یکی از جراید نزدیکترین حوزه اداره و یا در یکی از جراید مرکز منتشر می شود.

اولین نوبت آگهی نوبتی مبدأ مهلت اعتراض اشخاص نسبت به تقاضای ثبت املاک است و به دلیل همین ضرورت است که در ماده ۵۵ آئین نامه مقرر داشته که اولین نوبت آگهی های نوبتی علاوه بر روزنامه کثیرالانتشار، در روزنامه رسمی نیز چاپ شود. لیکن در اصلاحیه ۱۳۸۰/۱۱/۱۸ این ترتیب در آئین نامه ملغی شد و از این تاریخ دیگر لزومی به درج آگهی های نوبتی در روزنامه رسمی نخواهد بود.

## مفاد آگهی نوبتی

۱- اسامی اشخاص که با تکمیل و تقدیم اظهارنامه ثبت نسبت به املاک تقاضای ثبت نموده اند با تعیین نوع ملک و شماره ای که از طرف اداره ثبت برای هر ملک معین شده قید می شود.

۲- قید این نکته که اگر کسی به تقاضای ثبت اعتراض دارد باید اعتراض خود را تا ۹۰ روز از تاریخ نشر اولین اعلان نوبتی کتباً به اداره ثبتی که آگهی را منتشر می کند تسلیم نماید. (ماده ۸۶ آئین نامه)

۳- درج این مطلب که در صورتیکه راجع به ملک مورد تقاضای ثبت بین تقاضا کننده و دیگری قبل از انتشار اولین اعلان نوبتی دعوایی اقامه شده و در جریان رسیدگی است، کسی که طرف دعوی یا تقاضا کننده است باید از تاریخ نشر اولین اعلان نوبتی تا ۹۰ روز تصدیق دادگاه را مشعر بر جریان دعوا به اداره ثبت تسلیم نماید ولاحق اعتراض او ساقط خواهد شد. (ماده ۱۷ قانون ثبت)

۴- اشاره به این نکته که حقوق ارتفاقی در موقع تعیین حدود و در صورتجلسه تحدید حدود منظور خواهد شد تا اگر معترضی باشد مطابق مقررات در مدت ۳۰ روز از تاریخ تنظیم صورتجلسه (تحدید حدود) اعتراض نماید. (ماده ۵۶ آئین نامه)



۵- تاریخ انتشار نوبت اول باید در آگهی نوبت دوم درج گردد.

### **لزوم الصاق آگهی نوبتی**

بمنظور حصول اطمینان از اطلاع مردم بموجب ماده ۱۱ قانون ثبت، علاوه بر نشر آگهی در جراید، نسبت به الصاق آگهی در محل های عمومی نیز اقدام می شود، به این آگهی «آگهی الصاقی نوبتی» اطلاق می گردد.

همچنین بموجب بند ۲۸۷ مجموعه بخشنامه های ثبتی علاوه بر این مقرر داشته است که نسخه ای از آگهی های الصاقی نوبتی به ادارات دارائی، راه، منابع طبیعی، آب، برق، اوقاف، سازمان زمین، شهرداری، تعاون روستایی، هیئت های هفت نفره و در مورد ارتش در شهرستانها به پادگان های نظامی و در تهران به اداره مهندسی ارتش ارسال شود.

پس از انتشار آگهی های نوبتی در جراید و رعایت ترتیب فوق در خصوص الصاق و ارسال مامور انتشار آگهی باید گواهی انتشار را از کدخدای محل یا مأمورین انتظامی اخذ و به اداره ثبت تسلیم نماید.

### **تطبیق آگهی پس از انتشار**

بموجب بند ۲۸۸ مجموعه بخشنامه های ثبتی، ادارات و دوایر ثبت منتشر کننده آگهی های نوبتی مکلفند بمحض انتشار آگهی های نوبتی نسبت به تطبیق آن ها اقدام نموده و چنانچه به اشتباهی برخورد نمایند ضمن انعکاس آن در پرونده، اقدامات لازم را در جهت رفع اشتباه معمول نمایند.

### **انعکاس عبارت «آگهی نوبتی» بر روی اظهارنامه**

بموجب بند ۲۹۰ مجموعه بخشنامه های ثبتی، با انتشار آگهی نوبتی مدیر یا مسؤل بایگانی مکلف است عبارت آگهی ها را استخراج و روی اظهارنامه ثبتی قید شماره و تاریخ و اسم روزنامه ناشر منعکس و ذیل آن را امضاء نموده به مهر بایگانی ممهور نماید.

### **مواردی که آگهی نوبتی منتشر نمی شود**

در موارد ذیل اداره ثبت بدون انتشار آگهی نوبتی نسبت به ادامه عملیات اقدام می نماید:

۱- بموجب ماده ۱۴۲ اصلاحی قانون ثبت، در مورد املاکی که در اجرای قانون اصلاحات اراضی به زارعین واگذار شده است یا می شود.

۲- برابر ماده ۱۰۴ آئین نامه قانون ثبت اگر بین مالک عرصه که دارای سند مالکیت است و شخص دیگر بموجب سند رسمی قراردادی برای احداث اعیان در آن ملک منعقد شود و طرف قرارداد اعیانی در آن احداث کند و سند مالکیت بخواهد بدون انتشار آگهی نوبتی سند مالکیت صادر می شود.

### **ملاک مجهول المالک**

تعریف ملک مجهول المالک: در حقوق ثبت مقصود از ملک مجهول المالک، ملکی است که اظهار نامه آن برگشت نخورده و عبارتی قبول ثبت نشده است یا اداره ثبت پرونده ای دال بر ثبت ملک شخص حقیقی یا حقوقی ندارد.

### **آثار مترتب بر مجهول المالک اعلام شدن ملک**

ضمانت اجرای عدم درخواست ثبت ملک در مهلت مقرر و در نتیجه مجهول المالک اعلام شدن ملک عدم ثبت معاملات راجع به این املاک در دفاتر اسنادی رسمی قبل از تقاضای ثبت است.

### **دفتر املاک مجهول المالک**

پس از انتشار آگهی نوبتی شماره های مزبور در دفتر املاک مجهول المالک ثبت می گردد.

### **آگهی نوبتی املاک مجهول المالک**

پس از گذشت مهلت تقاضای ثبت، آگهی نوبتی منتشر شده و در طی آگهی مزبور املاکی که نسب به آنها تقاضای ثبت بعمل آورده و همچنین املاکی که بدلیل عدم تقاضای ثبت در مهلت قانونی مجهول المالک محسوب می شوند در جراید معرفی می گردند.

ادامه عملیات ثبتی نسبت به املاک مجهول المالک (موضوع ماده ۱۲ قانون ثبت) موکول به تقدیم اظهارنامه و تقاضای ثبت است.

## مواعد انتشار آگهی نوبتی:

ماده ۵۹ آئین نامه در خصوص انتشار آگهی نوبتی املاک مجهول المالك مقرر داشته است «آگهی های در خواست ثبت املاک مجهول المالك در هر سال با رعایت قسمت اخیر ماده ۱۱ قانون به طریق زیر بایستی منتشرشود:

۱- در خواست های ثبت قبول شده در فروردین، اردیبهشت و خرداد هر سال در اول مرداد همان سال

۲- درخواست های ثبت قبول شده در تیر، مرداد و شهریور هر سال در اول آبان ماه همان سال

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

۴- درخواست های ثبت قبول شده در دی، بهمن و اسفند هر سال در اردیبهشت همان سال

## وقوع اشتباه در آگهی های نوبتی

### الف- اشتباه موثر

منظور از این اشتباهات، اشتباهاتی است که باعث می شود هدف از نشر آگهی نوبتی تأمین نگردد. ضمانت اجرای حادث شدن این قبیل اشتباهات تجدید آگهی است.

۱- اشتباه در نام متقاضی ثبت یا قائم مقام قانونی او

۲- اشتباه در نام خانوادگی متقاضی ثبت (مواردی که نام خانوادگی اساساً آگهی نشده و یا تمام نام خانوادگی اشتباه باشد)

۳- اشتباه در محل وقوع ملک (در صورتیکه طوری ذکر شده باشد که منطبق با محل دیگری باشد)

۴- اشتباه در نوع ملک

۵- اشتباه در شماره اصلی ملک یا عدم ذکر آن

۶- اشتباه در شماره فرعی ملک (در مواردی که اشتباه اظهارنامه هم بعمل آمده باشد)

۷- اشتباه در نام قریه یا مزرعه یا قنات مورد تقاضای ثبت

۸- در مواردی که مورد تقاضا به دیگری منتقل شده و پرونده حاکی از امر انتقال بوده معهداً اشتباهاً آگهی نوبتی به نام انتقال دهنده منتشر شده است.

#### ب- اشتباهات غیر موثر

مقصود از این اشتباهات، اشتباهاتی است که در جریان امر تأثیر چندانی در اصل موضوع ایجاد نمی کند و تأثیری در هدف اصلی نخواهد داشت.

۲- اشتباه در شماره فرعی ملک که در اظهارنامه صحیحاً قید ولی در آگهی اشتباه شده باشد.

۲- اشتباه در مضاف الیه نام خانوادگی یا عدم ذکر مضاف الیه

۳- عدم قید نام خانوادگی مالک در صورتیکه نام پدر قید شده باشد.

۴- هرگاه آگهی زائد بر میزان مورد تقاضای ثبت منتشر شده باشد.

۵- هرگاه اطلاع اداره ثبت از وقوع معامله بعد از انتشار آگهی بوده و مورد تقاضا به نام انتقال دهنده آگهی شده باشد.

۶- اشتباه در ذکر شهرت ملک یا عدم ذکر آن

#### اعتراض نسبت به تقاضای ثبت ملک

اولین آگهی نوبتی از اهمیت ویژه ای برخوردار است زیرا مبدا مهلت اعتراض نسبت به تقاضای ثبت ملک محسوب می گردد؛ یعنی افرادی که در خصوص تقاضای ثبت معترض بوده و مدعی مالکیت کل یا جزء ملک مورد تقاضا هستند باید در مهلت قانونی (۹۲ روز از تاریخ نشر اولین آگهی نوبتی با احتساب روز انتشار و روز اقدام) نسبت به تقدیم اعتراض اقدام نمایند و یا اگر دعوایی قبلاً در محاکم بین مدعی و متقاضی ثبت مطرح

بوده، گواهی طرح دعوی از دادگاه اخذ و ظرف ۹۰ روز از تاریخ نشر اولین اعلان نوبتی به اداره ثبت تسلیم نمایند.

به این ترتیب ممکن است نسبت به برخی از املاک واقع در ناحیه یا قطعه مورد عمل اعتراض واصل شود، در این صورت موضوع در "دادگاه صالح" مورد رسیدگی قرار میگیرد و اداره ثبت بر اساس رأی نهایی دادگاه اقدام خواهد نمود و در صورت صدور رأی به نفع خواهان ادامه عملیات به نفع او جریان می یابد.

### **گفتار چهارم: تحدید حدود املاک و حقوق ارتفاقی**

#### **آگهی های تحدیدی (آگهی تحدید حدود)**

#### **۱- آگهی های تحدیدی عمومی (موضوع ماده ۱۴ قانون ثبت)**

به دنبال انتشار آگهی نوبتی و معرفی املاکی که نسبت به آنها تقاضای ثبت شده است عملیات ثبتی ادامه می یابد، به این ترتیب که قدم بعدی مشخص نمودن حدود ملک مورد تقاضا و تعیین حقوق ارتفاقی است. برای این منظور به مرور و برای املاک واقع در ناحیه مورد نظر به ترتیب شماره املاک، آگهی های جداگانه برای تعدادی از املاک که امکان عملی تحدید در روز یا روزهای مقرر فراهم است تهیه و منتشر می گردد.

به موجب این آگهی ها از متقاضی ثبت و مجاورین دعوت به عمل می آید تا در روز یا روزهای معینی در محل حاضر شده تا با حضور مأمورین ثبت نسبت به تحدید حدود و تعیین حقوق ارتفاقی اقدام شود. نسبت به املاک مزروعی با رعایت اهمیت آن، باید یک یا چند روز وقت تحدید حدود تعیین گردد.

#### **۲- آگهی تحدید حدود اختصاصی**

ممکن است با انتشار آگهی تحدیدی عمومی، تحدید حدود ملک یا املاکی بنا به دلایلی ممکن نگردد در این موارد بر حسب تقاضای متقاضی یا متقاضیان و یا نمایندگان آنها آگهی تحدید حدود اختصاصی منتشر می شود.

تحدید حدود املاک مشمول قوانین خاص مانند قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمانهای فاقد سند رسمی مصوب ۹۰/۹/۳۰ و ... با درخواست متقاضی به صورت تحدید حدود اختصاصی انجام می شود.

### ۳- ویژگی های آگهی تحدیدی:

الف- فقط در یک نوبت منتشر می شود.

ب- در یکی از جراید حوزه مربوطه یا در یکی از جراید نزدیکترین حوزه ثبتی یا در یکی از جراید تهران منتشر می شود. مطابق ماده ۵۳ آئین نامه، آگهی مربوط به هر بخش باید در روزنامه معینی منتشر شود که در آخر هر سال برای سال بعد، از طرف سازمان ثبت تعیین شده و به اطلاع عموم خواهد رسید.

### ۴- مفاد آگهی های تحدیدی

مواردی که می بایست در آگهی های تحدیدی ذکر گردد به شرح ذیل می باشد:

الف- مشخصات متقاضی یا متقاضیان (نام و نام خانوادگی)

ب- مشخصات ملک (شامل پلاک، اعم از اصلی و فرعی، نوع ملک، مساحت و محل وقوع آن)

ج- تعیین روز یا روزهایی که مقرر است عملیات تحدید حدود انجام پذیرد.

د- احضار تقاضاکنندگان ثبت و مجاورین

م- در مورد قنوات باید مبدا و مظهر قنات قید گردد.

### ۵- مواردی که نیاز به انتشار آگهی تحدیدی نیست

در موارد ذیل عملیات تحدید بدون انتشار آگهی تحدیدی به عمل می آید:

الف- در صورتیکه حدود مجاورین کلاً تحدید و تثبیت شده باشد.

ب- تعیین حدود اعیان احداث شده در عرصه متعلق به غیر که قبلاً ثبت شده و دارای سند مالکیت است و این اعیان با اذن مالک عرصه ایجاد شده است. (ماده ۱۰۴ مکرر آئین نامه)

ج- در مورد اراضی که در اجرای قانون اصلاحات اراضی به زارعین واگذار شده یا مستثنیات و آنچه که اختصاصی مالک قرار گرفته است. (البته آگهی الصاقی در خصوص این گونه املاک منتشر می گردد)

#### **۶- آگهی الصاقی تحدیدی (اعلان پشت سفید)**

به منظور حصول اطمینان از اطلاع اشخاص از زمان تعیین حدود و به موجب ماده ۱۴ قانون ثبت، علاوه بر انتشار آگهی تحدیدی که در جراید منتشر می گردد، نسبت به الصاق آگهی در محل نیز اقدام می شود. ماده ۵۴ آئین نامه در تکمیل این حکم مقرر داشته است که در شهرها به هر ملک و در دهات در محل های عمومی قریه و قراء مجاور نسبت به الصاق آگهی اقدام شود.

البته در موارد ذیل صرفاً آگهی الصاقی منتشر می گردد:

الف- در مورد اراضی که در اجرای قانون اصلاحات اراضی به زارعین منتقل گردیده و یا سهم اختصاصی مالک و یا مستثنی در نظر گرفته شده است.

ب- تعیین حدود املاک بافت مسکونی روستاها و شهرهای زیر بیست و پنج هزار نفر موضوع قانون الحاق موادی به قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرصه مسکن مصوب ۸۸/۱۲/۲

#### **۷- تکلیف ارسال آگهی به برخی مراجع**

نظر به اهمیت برخی اماکن و املاک و به جهت حفظ این قبیل املاک از تعرض اشخاص مقرر گردیده است تا نسخه ای از آگهی به مراجع ذیربط ارسال گردد.

الف- به موجب بند ۲۶۸ مجموعه بخشنامه های ثبتی، در هنگام تعیین رقبات مجاور اماکن و آثار باستانی وقت تعیین حدود ضمن ارسال یک نسخه از آگهی تحدیدی به مراجع ذیصلاح اعلام گردد.

ب- به موجب بند ۲۶۴ مجموعه بخشنامه های ثبتی، در مورد املاکی که حدود آنها مجاور قبرستانهای عمومی و بستر مسیل ها می باشد اداره ثبت باید نسبت به ارسال یک نسخه از آگهی تحدیدی به مراجع ذیصلاح اقدام و نماینده آن مرجع را نیز دعوت نمایند.

ج- به موجب بند ۲۶۳ مجموعه بخشنامه های ثبتی، هرگاه قرار است اراضی واقع در نزدیکی راه آهن تعیین حدود گردند اداره ثبت باید نسخه ای را به ادارات راه آهن مربوطه ارسال نماید.

د- وفق بند ۲۸۷ مجموعه بخشنامه های ثبتی، یک نسخه از آگهی تحدیدی باید جهت ادارات دارایی، راه، منابع طبیعی، آب، برق، اوقاف، سازمان زمین، شهرداری، تعاون روستائی و هیئت های هفت نفره و در مورد ارتش در شهرستانها به پادگانهای نظامی و در تهران به اداره مهندسی ارتش ارسال گردد.

## وقوع اشتباه در آگهی های تحدیدی

### الف- اشتباهات مؤثر

اشتباه مؤثر اشتباهی است که باعث کتمان حقیقت گردیده و هدف اصلی انتشار آگهی ها را زایل می نماید و در صورت وجود این قبیل اشتباهات، آگهی تجدید می گردد:

۱- اشتباه در شماره پلاک (اعم از اصلی یا فرعی و یا عدم ذکر هر یک از آن ها)

۲- اشتباه یا عدم ذکر نام یا نام خانوادگی متقاضی ثبت یا قائم مقام قانونی وی

۳- اشتباه در محل وقوع ملک (همچنین عدم ذکر محل وقوع ملک)

۴- اشتباه در نوع ملک و یا عدم ذکر نوع ملک

۵- عدم رعایت ماده ۱۴ قانون ثبت از این لحاظ که در انتشار آگهی تحدیدی، رعایت ترتیب شماره املاک نشده باشد.

۶- عدم رعایت ماده ۶۷ آئین نامه که باید فاصله انتشار آگهی تحدیدی و روز تحدید حدود، کمتر از ۲۰ روز و بیشتر از ۶۰ روز نباشد.



۷- در صورتیکه با وجود اطلاع اداره ثبت از وقوع معامله قبل از انتشار آگهی تحدیدی، آگهی تحدیدی به نام فروشنده منتشر شده باشد.

۸- عدم انتشار آگهی الصاقی

### ب- اشتباهات غیر مؤثر

اشتباهات غیر مؤثر که از درجه اهمیت کمتری برخوردار است و در جریان امر خللی وارد نمی کند لذا موجب تجدید آگهی نمی گردد.

۱- اشتباه در مضاف الیه نام و نام خانوادگی یا عدم قید آن

۲- عدم قید و یا اشتباه در ذکر برخی از شرکا (مشروط بر اینکه حداقل نام و نام خانوادگی یکی از متقاضیان صحیح آگهی شده باشد)

۳- اشتباه در ذکر نام و نام خانوادگی و مقدار مورد تقاضا (اعم از اینکه بیشتر یا کمتر آگهی شده باشد)

۴- اشتباه در نشر آگهی به نام فروشنده (در صورتیکه اطلاع اداره از موضوع معامله پس از انتشار آگهی تحدیدی باشد)

۵- انتشار آگهی تحدید حدود اختصاصی قبل از انتشار آگهی ماده ۱۴ قانون ثبت

### سوم: عملیات تحدید حدود و تعیین حقوق ارتفاقی

به موجب ماده ۶۸ آئین نامه، پس از انتشار آگهی تحدیدی در روز مقرر نماینده ثبت (نماینده محدود) به همراه نقشه بردار در محل حضور یافته و عملیات تحدیدی را به شرح آتی به عمل می آورند:

#### ۱- تحدید حدود

تحدید حدود تشخیص و تعیین حدود اربعه املاک می باشد، تحدید حدود به طور معمول از حد شمالی ملک (نقطه برخورد با ضلع غربی) آغاز می شود و در جهت حرکت عقربه های ساعت ادامه می یابد و حدود شرقی و جنوبی و غربی به ترتیب مشخص می گردد. شایان ذکر است با توجه به اینکه تحدید حدود بر اساس اظهار

مستدعی ثبت یا نماینده او و یا مجاورین صورت می گیرد ممکن است در روز مقرر همه حضور داشته یا هیچ یک از آنها در محل حضور نیابند، بنابراین در این خصوص حالات ذیل متصور است:

الف- مستدعی ثبت یا نماینده قانونی وی و تمام مجاورین حضور دارند:

مطابق ماده ۷۰ آئین نامه، نماینده محدد بر اساس اظهار مستدعی ثبت یا نماینده او حدود ملک را همانگونه که بیان شد، مشخص می نماید.

مستدعی ثبت در برگ اظهارنامه، حدود ملک مورد تقاضای خود را به طور اجمالی توصیف نموده است. در روز تعیین حدود، مستدعی ثبت تنها ابنیه و اجزائی را میتواند معرفی کند که داخل در حدود مندرج در اظهارنامه بوده و همچنین تصرف متقاضی ثبت در ملک باید محرز باشد.

بنابراین چنانچه مستدعی ثبت محدوده ای فراتر از حدود معرفی شده در اظهار نامه را نشان دهد و یا تصرف مستدعی ثبت محرز نباشد، نماینده ثبت از تعیین حدود خودداری نموده و اصطلاحاً با تنظیم "صورتجلسه منفی" عملیات را متوقف نموده و موضوع را به اداره متبوع خود گزارش می نماید.

ب- مستدعی ثبت یا نماینده او در محل حضور دارند ولی تمام یا برخی از مجاورین حضور ندارند:

در این حالت نیز نماینده ثبت بر اساس اظهار مستدعی ثبت یا نماینده او نسبت به تعیین حدود اقدام می نماید و مجاورینی که حضور نداشته و به اظهارنامه مستدعی اعتراض دارند می توانند از حق اعتراض خود استفاده نمایند.

ج- مستدعی ثبت یا نماینده او حاضر نبوده ولی مجاورین حاضرند:

در این حالت برابر ماده ۱۵ قانون ثبت، ملک مورد تقاضا با حدود اظهار شده از طرف مجاورین تعیین خواهد شد. در این حالت مأمور باید مراتب را در صورتجلسه قید نماید و پس از تعیین حدود بر اساس اظهارات مجاورین به امضاء حاضرین برساند.

نکته حائز اهمیت آنست که مأمور ثبت، هر یک از حدود ملک مورد تقاضا را بر اساس اظهار مجاور همان حد تعیین نماید، البته متقاضی یا متقاضیان یا نمایندگان آنان که در روز مقرر حضور نیافته اند چنانچه به اظهار مجاورین اعتراض داشته باشند می توانند از حق اعتراض خود استفاده نمایند.

د- هیچ یک از متقاضی ثبت با نماینده او و مجاورین حضور ندارند:

در این حالت به صرف عدم حضور افراد مذکور نباید عملیات تحدید حدود را تعطیل کرد بلکه باید توجه نمود که آیا حدود مجاورین قبلاً تثبیت شده است یا خیر؟

در صورتیکه ملک مجاورین قبلاً تثبیت شده باشد برابر ماده ۷۸ آئین نامه که مقرر می دارد «در مواردی که ملکی قبلاً تحدید شده حدود مجاورین که بعداً تحدید می شود باید با آن تطبیق و تبعیت نماید» بنابراین در این مورد، تحدید حدود بعمل آمده ملاک عمل قرار گرفته و از آن تبعیت خواهد شد.

شایان ذکر است که مقصود از حد تثبیت شده آنست که حد مورد نظر در تحدید حدود ملک مجاور تعیین گردیده و ظرف مهلت قانونی اعتراض نسبت به آن واصل نشده و یا اگر واصل گردیده تعیین تکلیف نهایی شده باشد. بنابراین در صورتیکه حدود تمام مجاورین قبلاً تعیین و تثبیت شده باشد با توجه با اصل تبعیت اعمال مقدم، باید گفت که حدود ملک مورد نظر نیز معین خواهد بود. تبصره ۱۵ قانون ثبت در این خصوص مقرر می دارد «هر گاه حدود مجاورین از لحاظ عملیات ثبت، تثبیت و معین باشد تحدید حدود بدون انتشار آگهی با تبعیت از حدود مجاورین به عمل خواهد آمد»

در صورتیکه حدود مجاورین قبلاً تثبیت نشده باشد با توجه به عدم حضور مستدعی ثبت و یا نماینده او و مجاورین و با عنایت با اینکه حدود مجاورین تثبیت نشده است چاره ای جز تجدید آگهی نیست. مطابق ماده ۱۵ قانون ثبت، چنانچه برای مرتبه دوم نیز تقاضاکننده و مجاورین هیچ یک حاضر نشدند و تحدید حدود به عمل نیاید، حق الثبت ملک دو برابر اخذ خواهد شد.

در مورد املاکی که در اجرای قانون اصلاحات اراضی به زارعین واگذار شده یا در سهم اختصاصی مالک قرار گرفته است استثناءً در صورت عدم حضور مالک یا مجاورین، تحدید حدود بر اساس اظهار معتمدین و مطلعین محل نیز قابل انجام است (تبصره ۱ ماده ۱۴۴ قانون ثبت)

### **سوم: تعیین و توصیف حد فاصل**

در ضمن تحدید ملک مورد تقاضا، حدفاصل ملک مزبور با املاک مجاور (در صورت وجود فاصل) نیز توصیف می شود.

در این خصوص چهار فرض متصور است:

۱- حد فاصل اختصاصاً متعلق به ملک مورد تقاضاست.

در صورتیکه حد فاصل به صورت یک دیوار و اختصاصاً متعلق به ملک مورد تقاضا باشد و ملک مجاور فاقد دیوار باشد، حد ملک مورد ثبت با این عبارت توصیف می شود: "حد شمال به طول ...متر دیواری است به پلاک ...."

۲- حد فاصل اختصاصاً متعلق به ملک مجاور است:

در صورتیکه حد فاصل به صورت دیواری باشد که اختصاصاً متعلق به مجاور باشد و ملک مورد ثبت فاقد دیوار باشد، اینگونه توصیف می شود: "حد شمال به طول ...متر به دیوار پلاک..."

۴- هر یک از ملک مورد تقاضا و ملک مجاور دارای حد فاصل مجزا و مختص به خود است:

در صورتیکه که هر یک از املاک مورد تقاضا و مجاور دارای یک دیوار اختصاصی و مجزا باشند با این عبارت قابل وصف است: "حد شمالی به طول ...متر دیواری است به دیوار پلاک..."

۴- یک حد فاصل مشترک مابین دو پلاک است:

هرگاه یک دیوار به صورت مشترک مابین دو ملک وجود داشته باشد و متعلق به هر دو باشد، به این شرح بیان می شود: "حد شمالی به طول ...متر دیواری است اشتراکی با پلاک..."

به عنوان نمونه حالات چهارگانه فوق به شکل ذیل مورد ملاحظه قرار می گیرد:

حد شمالی: به طول ۵۰ متر درب و دیواریست به شارع عام

حد شرقی: در سه قسمت که قسمت دوم جنوبی است اول به طول ۵۰ متر دیواریست اشتراکی با پلاک ۸۱

دوم به طول ۵ متر دیواریست به پلاک ۸۱ سوم به طول ۱۰ متر دیواریست به پلاک ۸۱

حد جنوبی: به طول ۴۵ متر دیواریست به دیوار پلاک ۱۰۵

حد غربی : به طول ۶۰ متر به دیوار پلاک ۷۹

### **چهارم: تعیین حقوق ارتفاقی**

**تعریف حقوق ارتفاقی:** حقی است که یک ملک در ملک یا املاک دیگر دارد مثل حق مجرای آب، حق آبریز ناودان، حق نهر آب، مجرای فاضلاب و ... که در تحدید حدود ملک، حقوق ارتفاقی نیز تعیین و در صورت مجلس منعکس می شود.

در این خصوص هرگاه مستدعی ثبت مدعی حق ارتفاق در ملک یا املاک مجاور یا غیر مجاور باشد، مراتب را اعلام و در صورتی که صاحبان املاک مزبور منکر وجود حق ارتفاق باشند نیز مراتب را اعلام می نمایند. همچنین ممکن است مجاورین وحتى غیر مجاورین مدعی حقی در ملک مورد تقاضا باشند، در اینصورت مراتب در صورت مجلس درج می گردد و به هر حال رسیدگی به اعتراضات تابع تشریفات مربوطه است.

### **پنجم: تنظیم و تکمیل صورت مجلس تحدید حدود**

#### **الف- مفاد صورت مجلس تحدید حدود**

پس از انجام عملیات تحدید حدود و تعیین حقوق ارتفاقی، صورت مجلس تحدید حدود مطابق شرایط مقرر در ماده ۷۲ آئین نامه تکمیل می گردد. مطابق ماده مذکور صورت مجلس تحدید حدود باید حاوی مطالب ذیل بوده و به امضاء نماینده و نقشه بردار و کلیه حاضرین برسد:

۱- تعیین روز و ماه و یا روزهایی که عملیات تعیین حدود در آن واقع شده است.

۲- نام و مشخصات و محل اقامت اشخاصی که حضور داشته اند.

۳- اشخاصی که اعتراض نموده اند.

۴- ذکر حقوقی که دیگران در ملک مورد تحدید دارند و یا مورد تحدید در ملک دیگران دارند.

۵- ذکر حدود و مشخصات با علامات و عده و نوع فواصل آنها و شماره های مجاورین

۶- ذکر عبارت آگهی تحدید حدود و شماره روزنامه ای که آگهی در آن درج شده و گواهی صحت انتشار آگهی و یا ذکر اشتباه در آگهی مزبور

نکته حائز اهمیت آنست که تاریخ تنظیم صورتمجلس تحدید حدود مبداء اعتراض نسبت به ورود و حقوق ارتفاقی است و معترضین می توانند ظرف یکماه از تاریخ تنظیم صورتمجلس اعتراض نمایند.

#### **ب- وقوع اشتباه در صورتمجلس تحدید حدود**

مطابق فهرست اشتباهات ثبتی مصوب ۱۳۵۳ مصوب شورایعالی ثبت، اشتباهات واقع شده در صورتمجلس تحدید حدود و تعیین حقوق ارتفاقی و ضمانت اجرای آن به شرح ذیل است:

۱- هرگاه صرفاً در ذکر جهات اربعه ملک در صورتمجلس تحدید حدود اشتباه شده باشد پس از تطبیق با مجاورین که تحدید آنها به عمل آمده و احراز عدم تجاوز به مجاورین و شوارع، اصلاح صورتمجلس تحدید بلامانع است.

۲- هرگاه تحدید حدود ملکی به معرفی مالک یا نماینده قانونی او در وقت مقرر به عمل آمده و اشتباهاً صورتمجلس تحدید حدود با امضاء مالک یا نماینده قانونی او نرسیده باشد، در صورتیکه با مجاورین اختلافی در بین نباشد مانعی ندارد که صورتمجلس تحدیدی با حضور نماینده ثبت و به امضاء متقاضی یا قائم مقام قانونی او برسد.

۳- هرگاه تحدید حدود در غیر روز مذکور در آگهی تحدیدی به عمل آمده و همچنین در صورتیکه صورتمجلس تحدیدی به امضاء نماینده محدد نرسیده باشد، در هر دو مورد عملیات تحدیدی با انتشار آگهی تحدیدی تجدید خواهد شد.

۴- در مواردی که نقشه بردار در عملیات تحدیدی حاضر بوده و نقشه مربوطه را تهیه و امضاء و تسلیم نموده است و صورتمجلس تحدیدی هم با ذکر طول اضلاع تنظیم شده ولی اشتباهاً صورتمجلس به امضاء نقشه بردار نرسیده باشد، در صورتیکه نقشه با صورتمجلس تحدیدی از هر جهت منطبق بوده و هیچگونه اختلافی نداشته باشد، ادامه عملیات ثبتی بلا مانع است.

#### **ج- تهیه نقشه ملک**

به موجب ماده ۷۵ آئین نامه در موقع تحدید حدود املاک، باید نقشه ملک توسط نقشه بردار ترسیم شود. مقیاس نقشه در دهکده ۱/۵۰۰۰ و در قراء و قصبات ۱/۱۰۰۰۰ است و در فاصله هایی که حد غیر طبیعی مستقیم باشد ممکن است با مقیاس ۱/۲۰۰۰۰ ترسیم شود.

نکته حائز اهمیت آنست که افراد ذینفع می توانند با تقدیم تقاضانامه به ثبت محل خواستار ترسیم نقشه ثبتی ملک خود شوند.

### **گفتار پنجم: اعتراضات ثبتی**

اعتراضات ثبتی بر مبنای موضوع آن به سه دسته تقسیم می شود. برخی از مقررات مختص هر قسم از اعتراضات است. برخی احکام نیز بین اعتراضات سه گانه مشترک است. بنابراین ابتدا ضمن تشریح هر قسم از اعتراضات، احکام خاصه آن تبیین می گردد و سپس احکام مشترک آنها مورد بررسی قرار می گیرد.

#### **اول: اعتراض بر تقاضای ثبت**

##### **۱- مفهوم این قسم اعتراض**

مقصود از اعتراض بر تقاضای ثبت آنست که معترض با ادعای حق نسبت به ملک مورد ثبت، متقاضی ثبت را کلاً یا جزئاً بی حق دانسته و خود را ذی حق می داند و یا حقی مانند حق انتفاع برای خود قائل است که از سوی متقاضی ثبت مورد انکار قرار گرفته است.

##### **۲- کسانی که حق اعتراض نسبت به تقاضای ثبت را دارند**

با توجه به ماده ۱۶ قانون ثبت " هرکس " می تواند نسبت به تقاضای ثبت ملک اعتراض نموده و خواهان رسیدگی قضائی و احراز حق و نهایتاً اعلام حقانیت خود گردد.

##### **۳- مهلت اعتراض به تقاضای ثبت:**

مهلت اعتراض به تقاضای ثبت به شرح ذیل است:

الف- مهلت ۹۰ روز از تاریخ انتشار اولین آگهی نوبتی (ماده ۱۶ قانون ثبت)

ب- مهلت ۳۰ روز در حالتی که اشتباه موثری در آگهی نوبتی رخ داده و به حکم هیئت نظارت آگهی تجدیدی منتشر گردد. (تبصره ۱ ماده ۲۵ قانون ثبت)

#### ۴- اثر انقضاء مهلت اعتراض بر تقاضای ثبت

بموجب ماده ۲۴ قانون ثبت " پس از انقضای مدت اعتراض، دعوی اینکه در جریان ثبت تضييع حقی از کسی شده پذیرفته نخواهد شد، نه بعنوان قیمت، نه به هیچ عنوان دیگر خواه حقوقی باشد و خواه جزائی " ماده ۲۲ قانون ثبت نیز بر لزوم رعایت اصل مالکیت تأکید داشته است. بنابراین با انقضای مهلت اعتراض نسبت به تقاضای ثبت، اصل مالکیت تثبیت می گردد و در صورت رعایت مقررات قانونی راجع به ثبت املاک، ثبت اولیه قابل خدشه نیست. بدیهی است ادعای عدم رعایت مقررات نیز مادام که اثبات نشده موثر در مقام نیست.

#### دوم: اعتراض نسبت به حدود

##### ۱- مفهوم این قسم اعتراض

در این قسم، اعتراض بر اظهار کسی که مامور محدد با استماع اظهارات او نسبت به تحدید حدود اقدام نموده، صورت گرفته و معترض خواستار رسیدگی به اختلاف است.

##### ۲- کسانی که حق اعتراض نسبت به حدود دارند

در این قسم اعتراض تنها افراد ذیل حق اعتراض نسبت به حدود را دارند:

الف- مجاورین: هر یک از مجاورین که به اظهار متقاضی ثبت یا نماینده او معترض باشد می تواند اعتراض نماید.

ذکر این نکته حائز اهمیت است که رسیدگی به اعتراض غیر مجاور در صلاحیت رئیس ثبت است که در این خصوص بر بلا اثر بودن اعتراض اظهار نظر خواهد نمود.

ب- متقاضی ثبت: متقاضی ثبت در دو حالت ذیل می تواند نسبت به حدود اعتراض نماید:



\* در فرضی که تحدید حدود با اظهار مجاورین به عمل آمده است. در صورتیکه که در روز مقرر متقاضی ثبت حاضر نباشد تحدید حدود بر اساس اظهار مجاورین انجام می شود. در این حالت متقاضی می تواند نسبت به اظهارات مجاورین اعتراض نموده و در مهلت قانونی اعتراض خود را تقدیم و خواستار رسیدگی شود.

\* در فرضی که تحدید حدود با اظهار شریک ملک مشاع بعمل آمده است، در صورتیکه تحدید حدود با حضور برخی از شرکاء ملک مشاع بعمل آید، شریک یا شرکای غایب در صورتی که به اظهار شریک یا شرکای حاضر اعتراض داشته باشند می توانند در مهلت قانونی اعتراض نمایند. (بند ۲۹۶ مجموعه بخشنامه های ثبتی)

### ۳- مهلت اعتراض بر حدود

مهلت اعتراض نسبت به تحدید حدود ۳۰ روز (با احتساب روز اجرا و روز اقدام جمعا ۳۲ روز) از تاریخ تنظیم صورتمجلس تحدید حدود است.

### ۴- رفع اختلاف راجع به حدود بر مبنای نقشه کاداستر

بموجب تبصره ۱ ماده ۱۵۶ الحاقی به قانون ثبت در رفع اختلاف حدودی که متعاقبا حادث می گردد «نقشه کاداستر» ملاک عمل خواهد بود. نقشه کاداستر نقشه ای است که محدوده و موقعیت املاک و ارتباط جغرافیایی آنها را با یکدیگر نشان می دهد.

### سوم: اعتراض نسبت به حقوق ارتفاقی

#### ۱- مفهوم این قسم اعتراض

در این قسم اعتراض شخصی که مدعی حق ارتفاقی است که مورد انکار قرار گرفته و در صورتمجلس قید نگردیده و یا منکر حق ارتفاقی است که دیگری برای خود قائل شده و در صورتمجلس قید شده است خواستار رسیدگی به موضوع و به رسمیت شناختن حق خود و یا نفی حق برای دیگری است.

#### ۲- کسانی که حق اعتراض دارند

اشخاص ذیل درخصوص حقوق ارتفاقی حق اعتراض دارند:

الف- متقاضی ثبت: متقاضی ثبت که در روز تعیین حدود و تعیین حقوق ارتفاقی حضور نداشته و مجاورین و حتی غیر مجاورین مدعی حق ارتفاقی او شده اند و یا حق ارتفاقی را که متقاضی ثبت در ملک آنان قائل است مورد انکار قرار داده اند، می تواند اعتراض نماید.

ب- صاحبان املاک دیگر (اعم از مجاور و غیر مجاور): صاحبان املاک دیگر اعم از مجاور و غیر مجاور که مدعی حق ارتفاق در ملک مورد تقاضا باشند در حالیکه متقاضی ثبت حق آنان را مورد انکار قرار داده و نیز گاهی منکر حق ارتفاقی باشند که متقاضی ثبت در ملک آنان مدعی گردیده می توانند اعتراض نمایند.

**۳- مهلت اعتراض نسبت به حقوق ارتفاقی:** در این اعتراض مانند اعتراض بر حدود، ۳۰ روز (با احتساب روز اجرا و روز اقدام ۳۲ روز) از تاریخ تنظیم صورتجلسه تعیین حدود است.

#### چهارم - در مقررات مشترک اعتراضات

۱- نحوه اعتراض و مرجع تقدیم اعتراض: بموجب ماده ۱۶ و ۲۰ قانون ثبت و اصلاحات بعدی، معترض باید در مهلت مقرر اعتراض کتبی خود را به اداره ثبت تقدیم و از تاریخ تقدیم اعتراض به اداره ثبت ظرف یک ماه دادخواست خود را به مرجع ذیصلاح یعنی دادگاه محل وقوع ملک تقدیم نماید.

۲- تقدیم گواهی نامه جریان دعوا: هرگاه راجع به ملک مورد تقاضای ثبت یا حدود و حقوق ارتفاقی بین تقاضا کننده ثبت و دیگری قبل از انتشار آگهی نوبتی یا قبل از تنظیم صورتجلسه تعیین حدود و تعیین حقوق ارتفاقی دعوایی مطرح باشد، مدعی باید در مورد اعتراض به تقاضای ثبت ظرف ۹۰ روز از تاریخ انتشار اولین آگهی نوبتی و در صورت تعیین حدود ظرف ۳۰ روز از تاریخ نشر آگهی تحدیدی و در مورد اعتراض نسبت به حدود و حقوق ارتفاقی ظرف ۳۰ روز از تاریخ تنظیم صورتجلسه تعیین حدود گواهی طرح دعوی قبلی را از دادگاهی که به دعوا رسیدگی می نماید اخذ و به اداره ثبت ارائه دهد.

#### ۳- اعتراض خارج از موعد:

الف- اعتراض خارج از موعد بر ثبت ملک: برابر ماده ۸۹ آئین نامه، اعتراض به ثبت ملک اعم از اینکه در مدت قانونی تقدیم شده باشد یا خارج از مدت، باید از طرف اداره ثبت گرفته شود. در صورتی که اعتراض خارج از مهلت قانونی ۹۰ روز تسلیم شده باشد مسئول اداره ثبت نظر خود را در بی اثر بودن آن کتباً اعلام می نماید. سپس با دعوت از رئیس دادگاه اتخاذ تصمیم نهایی در خصوص موضوع را به وی محول می کند. رئیس دادگاه

در نشست اداری که در غیر از ساعات اداری و با حضور مسئول اظهار نظر کننده یا نماینده او برگزار می شود کتباً نظر خود را اعلام می نماید. این تصمیم قطعی است (یعنی اگر نظر مسئول مربوطه را تأیید نماید، اعتراض بایگانی شده و بلااثر اعلام می گردد و در صورت عدم تأیید نظر مسئول اداره، مقرر می گردد اعتراض وی به جریان افتد)

**ب- اعتراض خارج از موعد بر تحدید حدود:** بموجب قسمت اخیر تبصره ماده ۲۰ ق.ث نسبت با اعتراضاتی که بر تحدید حدود وارد می شود در صورتی که اعتراض از طرف غیر مجاور بعمل آید یا معترض مجاور با حدود تعیین شده در صورتمجلس تحدید حدود سند مالکیت بگیرد یا بموجب سند رسمی از اعتراض خود بدون قید و شرط صرف نظر کند واحد ثبتی مربوط نظر خود را در بی اثر بودن اعتراض به معترض ابلاغ می نماید. معترض می تواند ظرف مدت ده روز از تاریخ ابلاغ نظر مزبور به هیات نظارت شکایت نماید. رای هیات نظارت قطعی است.

#### ۴- ترتیب رسیدگی دادگاه به اعتراضات

**الف- تشخیص صلاحیت:** از لحاظ صلاحیت ذاتی، رسیدگی به اعتراضات در صلاحیت دادگاههای عمومی است. از نظر صلاحیت محلی، با توجه به ماده ۱۲ ق.آ.د.م دادگاهی که ملک مورد نظر در حوزه آن واقع شده صلاحیت رسیدگی به دعاوی مذکور را دارد. بنابراین در صورت طرح ادعا در دادگاههای دیگر، دادگاه فاقد صلاحیت، پرونده را به دادگاه صالح ارسال مینماید.

**ب- تشخیص رعایت مهلت های قانونی در اعتراض:** برابر تبصره ماده ۸۶ آئین نامه، دادگاهها در مورد درخواست های مربوط به اصل و حدود و حقوق املاک، پس از احراز اینکه اعتراض در موعد مقرر به اداره ثبت تسلیم شده و داخل مدت می باشد به موضوع رسیدگی والا قرار مقتضی صادر می نماید. همچنین مطابق ماده ۸۴ ق آئین دادرسی دادگاههای عمومی و انقلاب مصوب ۱۳۷۹ خوانده می تواند ضمن پاسخ نسبت به ماهیت دعوا ایراد نماید که دعوا خارج از موعد قانونی اقامه شده است که در این صورت مطابق ماده ۸۴ همان قانون دادگاه در موضوع مورد بحث مبادرت به صدور "قرار رد دعوی" می نماید.

**۵- اعتراضاتی که به دادگاه ارجاع نمی گردد و در اداره ثبت تعیین تکلیف می شود:**

الف- هرگاه اعتراض اعم از اعتراض نسبت به تقاضای ثبت یا حدود یا حقوق ارتفاقی خارج از مهلت قانونی باشد.

ب- اعتراض به حدود از سوی غیر مجاور

ج- معترض مجاوری که نسبت به مورد اعتراض با همان حدود قبلاً سند مالکیت گرفته باشد.

د- در صورتیکه معترض بموجب سند رسمی از اعتراض خود صرفنظر کرده باشد.

ز- اعتراض بر حدود یا حقوق ارتفاقی در مورد املاکی که در جریان اصلاحات اراضی به زارعین واگذار شده مربوط به قطعاتی باشد که در سهم مالک قرار گرفته و مربوط به متشیات باشد(که در هیأتی به نام "هیئت تشخیص" موضوع ماده ۱۴۵ قانون ثبت رسیدگی می شود)

#### ۶- فوت معترض بر ثبت

با توجه به ماده ۱۸ مکرر قانون ثبت حالات مختلفی ذیلاً بررسی می شود:

الف- چنانچه معترض علیه (خواننده)، تمام ورثه متوفی (معترض) را شناسایی و معرفی نماید: در این صورت دادگاه با دعوت از آنان رسیدگی را ادامه داده رأی مقتضی صادر می کند.

ب- چنانچه خواننده قادر به معرفی هیچ یک از وراث معترض نباشد: موضوع و جریان دعوی ۳ نوبت متوالی در یکی از روزنامه های کثیرالانتشار مرکز و یکی از روزنامه های محلی یا نزدیک مقرر دادگاه آگهی می شود. چنانچه ظرف مدت ۹۰ روز از تاریخ انتشار آخرین آگهی دعوی تعقیب نشود قرار سقوط دعوی صادر می گردد. این قرار یک نوبت در یکی از روزنامه های محلی یا نزدیک مقرر دادگاه آگهی می شود. اگر از تاریخ نشر آگهی (که ابلاغ محسوب می گردد) نسبت به قرار صادره تجدید نظر خواهی نرسد قرار مزبور قطعی و لازم الاجر خواهد بود.

ج- حالتی که خواننده دعوی بعضی از وراث را معرفی کند: در این حالت به وراث شناخته شده اخطار می شود ظرف مدت ۵ روز از تاریخ ابلاغ اخطاریه نسبت به تقدیم درخواست تعقیب (دعوی مطرحه از سوی مورث) مبادرت کنند و در مورد وراث شناخته نشده و وراثی که با صدور و ابلاغ اخطاریه (مبنی بر تعقیب دعوی) دعوی را مسکوت گذاشته باشند به ترتیب مذکور در بند دوم رفتار می شود.

#### ۷- شرایط در خواست تعقیب وراث معترض

مطابق تبصره ماده ۱۸ مکرر در خواست تعقیب وراث معترض باید دارای شرایط ذیل باشد:

الف- کتبی باشد.

ب- دلیل مثبت وراث ضمیمه گردد.

ج- متقاضی میزان سهم الارث خود را مشخص نماید.

در صورتیکه درخواست فاقد شرایط فوق باشد و با اخطار ۵ روزه درخواست تکمیل نگردد "قرار سقوط دعوی" صادر خواهد شد.

#### ۸- تعیین تکلیف پرونده های مفقودی یا از میان رفته

قانون تعیین تکلیف پرونده های معترض ثبتی که فاقد سابقه بوده و یا اعتراض آن ها در مراجع قضائی از بین رفته است مصوب ۱۳۷۳ مقرر می دارد: "از تاریخ تصویب این قانون اعتراضاتی که بموجب مادتهای ۱۶ و ۲۰ قانون ثبت تا پایان سال ۱۳۶۰ نسبت به اصل یا حدود املاک به مرجع قضائی ذیربط ارسال گردیده و هر علت سابقه اعتراض در مراجع قضائی وجود ندارد معترض یا قائم مقام قانونی او می تواند 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 تقدیم نموده و 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 معترض شناخته خواهند شد".

#### ۹- انتقال ملک در اثناء عملیات مقدماتی

##### الف- انتقال بموجب سند رسمی

این حالت خود در دو فرض قابل ذکر است:

اول- نسبت به تقاضای ثبت اعتراض واصل نشده باشد: دفاتر اسناد رسمی با استعلام از اداره ثبت و حصول اطمینان از اینکه تقاضای ثبت شده و پرونده ثبتی به نفع شخص در جریان است نسبت به تنظیم سند رسمی اقدام نموده و خلاصه معامله را به اداره ثبت ارسال می کنند. ادامه عملیات ثبتی در هر مقطع که باشد به نفع منتقل الیه ادامه می یابد.

دوم- نسبت به تقاضای ثبت اعتراض واصل شده باشد: در این فرض امکان انتقال رسمی ملک وجود دارد ولی انتقال دهنده ملزم است در حین انتقال، انتقال گیرنده را از وجود معترض با خبر نماید و ظرف ۱۰ روز از تاریخ تنظیم سند رسمی بوسیله اظهارنامه ای معترض را نیز از وقوع انتقال و نام انتقال گیرنده مطلع نماید.

در صورتیکه انتقال دهنده حین انتقال از وجود معترض مطلع نبوده و یا اعتراض بعد از انتقال واصل شود مکلف است ظرف ۱۰ روز از تاریخ اطلاع مراتب را بموجب اظهار نامه ای به منتقل الیه و معترض اطلاع دهد در این صورت منتقل الیه به محض ابلاغ اظهار نامه، قائم مقام انتقال دهنده می شود و دعوی بطرفیت او جریان می یابد. هرگاه انتقال دهنده به ترتیب فوق عمل نکند مسئول هر خسارتی که به انتقال گیرنده یا معترض وارد می گردد، می باشد و تا وقتی خسارات را جبران ننماید به تقاضای متضرر توقیف خواهد شد.

#### **ب- انتقال بموجب سند عادی**

در این حالت نیز ممکن است دو حالت متصور باشد

اول- نسبت به تقاضای ثبت اعتراض واصل نشده است: در این فرض انتقال دهنده باید شخصاً یا به واسطه وکیل ثابت الوکاله با حضور در اداره ثبت مراتب را کتباً به اداره ثبت اطلاع دهد در این صورت عملیات مقدماتی به نفع انتقال گیرنده جریان می یابد.

دوم- نسبت به تقاضای ثبت اعتراض واصل شده باشد: در این فرض علاوه بر اینکه انتقال دهنده باید با حضور در اداره ثبت حق انتقال گیرنده را تصدیق کند موظف است ضمن انتقال، منتقل الیه را از وجود معترض مطلع نموده و با ارسال اظهار نامه جهت معترض، وی را از وقوع انتقال و اسم انتقال گیرنده با خبر نماید.

#### **۱۰- امکان انتقال حقوق ادعایی معترض**

معترض که در مهلت قانونی نسبت به تقاضای ثبت اعتراض نموده است می تواند حقوق ادعایی خود را به دیگری انتقال دهد؛ در این صورت شخص جدید بعنوان معترض تلقی می گردد و قائم مقام معترض می شود.

#### **۱۱- تعیین تکلیف اعتراضات**

بموجب ماده ۱۰۱ آئین نامه با تعیین تکلیف اعتراضات (اعم از اعتراض نسبت به تقاضای ثبت، حدود و حقوق ارتفاقی) اداره ثبت بر مبنای حکم نهایی دادگاه اقدام می نماید.

## گفتار ششم: صدور سند مالکیت

### الف- تهیه پیش نویس سند مالکیت (مستخرجه)، ثبت در دفتر املاک و صدور سند مالکیت

پس از انجام عملیات مقدماتی ثبت و تنظیم و تکمیل صورتمجلس تحدید حدود و ارائه آن از سوی نماینده به ثبت محل و جانمایی نقشه در لایه کاداستر، مسئول اداره دستور ثبت آنرا صادر نموده و نماینده نسبت به تطبیق صورتمجلس با پرونده املاک مجاور اقدام می نماید تا تعارضی در بین نباشد.

پس از انقضای مدت اعتراض و یا عدم وصول اعتراض و یا در صورت وصول، تعیین تکلیف نهایی از سوی دادگاه، پیش سند مالکیت از سامانه جامع املاک اخذ و ضمیمه پرونده می گردد و پس از ثبت در دفتر املاک، سند مالکیت تک برگ از طریق سامانه املاک چاپ و به آدرس متقاضی ارسال می شود. به این ثبت که متعاقب عملیات مقدماتی ثبت و در اجرای ماده ۲۱ قانون ثبت انجام می شود « ثبت اولیه » گفته می گویند. در واقع «سند مالکیت» رونوشت از دفتر املاک است.

به سند مالکیتی که در اجرای ماده ۲۱ قانون ثبت یعنی متعاقب عملیات مقدماتی ثبت صادر می گردد «سند مالکیت بدوی» یا «سند مالکیت اولیه» گفته می شود و سند مالکیتی که متعاقباً صادر می گردد «سند مالکیت تجدیدی» گویند. (موضوع ماده ۲۲ قانون ثبت)

### ب- دفاتر قانونی املاک

#### ۱- دفتر نماینده املاک

با توجه به اینکه ترتیب ورود مشخصات املاک بر اساس اتمام عملیات مقدماتی ثبت هر ملک صورت می پذیرد الزاماً عملیات املاک به ترتیب شماره پایان نمی یابد. لذا این امکان وجود دارد که بطور مثال عملیات ثبتی پلاک ۱۰ زودتر از پلاک ۱ به اتمام رسیده و در دفتر املاک ثبت شود.

به منظور تسهیل در کار و تسریع در مراجعه و دسترسی به اطلاعات املاک، دفتری به نام «دفتر نماینده املاک» تدارک دیده شده است که در آن املاک به ترتیب شماره درج می گردد.

۲- دفتر ثبت قنوات

کلیه قنواتی که مستقلاً مورد معامله قرار می گیرند و تابع املاک نیستند در دفتر ثبت قنوات به ثبت می رسد. برابر ماده ۱۲۶ آئین نامه، با رعایت تعداد قنوات هر ناحیه و به ثبت سهام و عده مالکین آن باید یک یا چند دفتر برای قنوات یک یا چند ناحیه اختصاصی داده شود.

۳- دفتر ثبت موقوفات

مطابق ماده ۱۰۷ آئین نامه، املاک موقوفه پس از ثبت در دفتر املاک در دفتر ثبت موقوفات نیز به ترتیب و در زیر یکدیگر ثبت خواهند شد و در دفتر مزبور احتیاج به گذاردن صفحات سفید نمی باشد. املاک مورد ثبت باقی نیز در دفتر مزبور به ثبت خواهد رسید.

**ج- آثار ثبت املاک**

در راستای استقرار و تثبیت حقوق و تامین امنیت حقوقی، ثبت ملک در دفتر املاک آثار اثباتی و سلبی به بار می آورد.

۱- اثر اثباتی

مطابق ماده ۲۲ قانون ثبت «همین که ملکی مطابق قانون در دفتر املاک به ثبت رسید، دولت فقط کسی را که ملک به اسم او ثبت شده و یا کسی که ملک مزبور به او منتقل گردیده و این انتقال نیز در دفتر املاک به ثبت رسیده یا اینکه ملک مزبور از مالک رسمی ارثاً به او رسیده باشد مالک خواهد شناخت» بنابراین معیار شناسایی مالک رسمی، ثبت دفتر املاک است و مندرجات این دفتر، ثبت مالکیت فردی است که نام او به شرح ماده ۲۲ در دفتر ثبت شده است.

۲- آثار سلبی:

آثار سلبی ثبت ملک از قرار ذیل است:

۱-۲- سلب مالکیت اغیار



نتیجه ماده ۲۲ قانون ثبت آن است که تصرف غیر در ملک ثبت شده دلالت بر مالکیت متصرف نمی نماید، چرا که با برسمیت شناختن مالکیت شخصی که نام او در دفتر املاک به ثبت رسیده است، دیگر تصرف غیر نشانه مالکیت به شمار نمی آید.

۲-۲- بطلان رأی داور در فرضی که مخالف مندرجات دفتر املاک است.

بموجب ماده ۴۸۹ قانون آئین دادرسی دادگاههای عمومی و انقلاب در امور مدنی مصوب ۱۳۷۹ رأی داور در صورتیکه با آنچه در دفتر املاک یا بین اصحاب دعوا در دفتر اسناد رسمی ثبت شده است و دارای اعتبار قانونی است مخالف باشد باطل بوده و قابلیت اجرائی ندارد.

## **بخش سوم: هیات نظارت و شورای عالی ثبت**

### **و قلمرو آن در حوزه املاک ثبت نشده**

به علت بی دقتی بعضی از کارمندان اشتباهاتی در عملیات ثبتی رخ می دهد که خود باعث افزایش حجم کار ادارات ثبت می گردد و هم موجب مشکلاتی برای مالکان فراهم می شود و مالکی که پس از مدت ها اتلاف وقت موفق به دریافت سند مالکیت شده بعداً خودش یا دیگر مراجع یا اداره ثبت متوجه اشتباه شده و باید نسبت به اصلاح سند مالکیت ملک او اقدام شود؛ البته ناگفته نماند که تعدادی از اشتباهات ثبتی غیر از بی دقتی به لحاظ حجم زیاد کار ادارات ثبت می باشد به هر حال وقتی که اختلاف یا اشتباهی در عملیات ثبتی رخ دهد مرجع رفع اختلاف و اشتباه هیأت های نظارت است و اگر رأی هیأت های نظارت قابل تجدیدنظر باشد مرجع تجدید نظر شورای عالی ثبت می باشد.

### **هیأت نظارت**

یکی از مراجع مهم برای رسیدگی به اختلافات و اشتباهات ثبتی هیأت نظارت است، اعضاء هیأت نظارت متشکل است از دو نفر قاضی و مدیر کل ثبت استان یا معاون و یا کفیل ثبت استان و قضات عضو هیأت نظارت از طرف رئیس قوه قضائیه انتخاب می‌شوند و باید قاضی دادگاه تجدید نظر مرکز استان باشند و هیأت نظارت یک عضو علی‌البدل هم دارد که ممکن است از کارمندان ثبت یا قضات دادگستری باشد به هر حال اعضاء هیأت نظارت در حالت عادی دارای ۲ عضو قضایی و یک عضو ثبتی است ولی ممکن است به علت مأموریت یا معذوریت یا مرخصی یکی از اعضای هیأت متشکل از سه نفر قاضی باشد یا دو نفر ثبتی و یک نفر قاضی باشد هیأت نظارت هر استان در اداره کل ثبت استان تشکیل جلسه می‌دهند و در هر هفته دو جلسه دارند و به اختلافات و اشتباهات ثبتی آن استان رسیدگی می‌نمایند.

ماده ۶ اصلاحی قانون ثبت: برای رسیدگی به کلیه اختلافات و اشتباهات مربوط به امور ثبت اسناد و املاک در مقر هر دادگاه استان هیأتی به نام هیأت نظارت مرکب از رئیس ثبت استان یا قائم مقام او و دو نفر از قضات دادگاه استان به انتخاب وزیر دادگستری تشکیل می‌شود هیأت مزبور به کلیه اشتباهات و اختلافات مربوط به امور ثبتی در حوزه قضایی استان رسیدگی می‌نماید برای این هیأت یک عضو علی‌البدل از قضات دادگستری یا کارمندان ثبت مرکز استان از طرف وزیر دادگستری تعیین خواهد شد.

## صلاحیت و وظایف هیأت نظارت در حوزه املاک ثبت نشده

### ۱- الف) اختلاف، تزامم و تعارض در قبول ثبت:

هرگاه در اجرای مقررات ماده ۱۱ قانون ثبت 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 تعارض باشد رفع اختلافات و تعیین تکلیف و یا ابطال و یا اصلاح درخواست ثبت با هیأت نظارت است.

بند ۱ ماده ۳ آیین‌نامه اجرایی رسیدگی اسناد مالکیت معارض می‌گوید: هرگاه از جهت پذیرفتن تقاضای ثبت بین اشخاص و اداره ثبت اختلاف حاصل شود یا در تصرف اشخاص تزامم و تعارض باشد باید کلیه مدارک

طرفین اخذ و با تعیین وقت مناسب آن‌ها را برای معاینه محلی به وسیله اخطار دعوت نمود و متذکر شوند که اولاً عدم حضور هر یک از طرفین مانع رسیدگی نخواهد بود ثانیاً هر یک از طرفین می‌توانند تا قبل از وقت رسیدگی برای ملاحظه و اطلاع از مدارک تسلیمی طرف دیگر به اداره ثبت مراجعه نمایند، و سپس در وقت مقرر با معاینه و تحقیق محلی نسبت به تصرفات آن‌ها رسیدگی و مراتب صورتمجلس و اظهارات طرفین و حاضرین را در آن قید و به امضاء حضار رسانیده چگونگی را با ارسال سوابق و اظهارنظر صریح خود مبنی بر این که چه شخصی متصرف است و تصرفات به چه نوعی می‌باشد به هیأت نظارت گزارش نماید. پس ممکن است که اختلافات بین اداره ثبت و متقاضی ثبت باشد و ممکن است اختلافات بین خود متقاضیان باشد، فرضاً شخصی درخواست ثبت یک قطعه باغی را از اداره ثبت به نام خود می‌نماید و اداره ثبت مدارک و تصرفات متقاضی را کافی نمی‌داند به عبارت دیگر متقاضی خود را ذی‌حق و مالک می‌پندارد ولی اداره ثبت متقاضی را مالک نمی‌داند در این صورت مرجع رفع اختلافات هیأت نظارت است و یا این که شخص به عنوان این که ملکی را در تصرف دارد درخواست ثبت آن پلاک را می‌نماید و دیگری هم سند عادی خریداری از متصرف را در اختیار دارد و تقاضای ثبت آن را می‌نماید و برای اداره مشکل است که تشخیص دهد در این خصوص کدام یک ذیحق می‌باشند لذا مراتب با رعایت تشریفات قانونی به اداره کل ثبت استان جهت طرح در هیأت نظارت منعکس می‌گردد. رأی صادره از سوی هیأت نظارت در این مورد قابل تجدیدنظر در شورای عالی ثبت می‌باشد. جهت بهتر مشخص شدن موضوع دو نمونه از آراء شورای عالی ثبت را در این خصوص عنوان می‌کنیم:

الف) در دفتر توزیع ملکی به نام موقوفه معرفی شد سپس آقای (ح) با تسلیم یک برگ استشهادیه محلی به عنوان مالک تقاضای ثبت آن را کرد. در تحقیقات محلی راجع به تصرف متقاضی عده‌ای از شهود گواهی بر مالکیت آقای (ح) دادند و تعدادی گواهی دادند که وقف می‌باشد شورای عالی ثبت این چنین رأی صادر نمود «با سابقه معرفی ملک به عنوان وقف و مراتبی که در گزارش قید شده است قبول تقاضای ثبت از اداره اوقاف اشکالی ندارد و ذی‌نفع می‌تواند از حق اعتراض استفاده کند» می‌دانیم که دفتر توزیع اظهارنامه یکی از دفاتر قانونی ادارات ثبت است که پس از انتشار آگهی ماده ۹ و ۱۰ قانون ثبت نماینده و ارزیاب ثبت از محل وقوع ملک بازدید نموده‌اند و با تحقیقات محلی و پرسش از معتمدان، مالک هر پلاک را مشخص و نام مالک و شماره

پلاک و نوع ملک او را در دفتر توزیع اظهارنامه قید و سپس اظهارنامه را به مالک یا قائم مقام او تسلیم نموده که پس از تکمیل به اداره ثبت عودت دهد معمولاً ادارات ثبت در مورد ذکر شده فوق از کسی که ملک در دفتر توزیع به نامش معرفی شده پذیرش ثبت می‌نماید و شورای عالی ثبت هم این رویه را تأیید نموده است.

ب) آقای (م) در تاریخ ۶۰/۸/۲ با تسلیم یک برگ استشهاد محلی درخواست ثبت پلاک ۲۴۰/۶۴۴ اصلی را نمود در تاریخ ۶۰/۸/۷ جریان ثبتی پلاک فوق از شعبه بایگانی استعلام و شعبه بایگانی اعلام کرد که شماره یاد شده در دفتر توزیع اظهارنامه به نام زینب دختر سیدحسن به عنوان باغ و به وزن ۶۰ من معرفی شده است طی شماره ۱۰۲۹۹ مورخه ۶۰/۸/۷ نظریه ادارات منابع طبیعی، کشاورزی هیأت ۷ نفره خواسته شده اداره کشاورزی به تاریخ ۶۰/۹/۱۸ در پاسخ اعلام داشته که پلاک مورد نظر مشمول مقررات اصلاحات ارضی نبوده و پذیرش ثبت اشکالی ندارد. هیأت ۷ نفره قبول ثبت را بلامانع اعلام داشته، منابع طبیعی مورد را مشمول قانون ملی شدن جنگل‌ها و مراتع ندانسته است در تاریخ ۶۰/۹/۱۷ شخص دیگری به نام (ع) با تسلیم استشهاد محلی درخواست ثبت همین پلاک را نموده و در تاریخ ۶۱/۱/۱۶ به نماینده ثبت مأموریت معاینه محل داده شده، قبل از تاریخ ۶۱/۱/۱۶ طی اخطاری به متقاضیان اعلام شده که در روز ۶۱/۱/۱۶ نماینده به محل مراجعه می‌نماید چنانچه مدارکی دال بر مالکیت خود در اختیار دارید به نماینده ارائه نمایید اخطاریه از طریق پاسگاه نیروهای انتظامی به متقاضیان ابلاغ واقعی شده است. نماینده ثبت در روز مقرر جهت معاینه و تحقیقات به محل وقوع ملک عزیمت و گزارش داده که پلاک مورد بازدید برابر دفتر توزیع به نام زینب دختر سید حسن معرفی و برابر دفتر آمار مجهول است و زینب آن را به آقای (آ) فروخته شخص اخیرالذکر فوت شده و وراثت او ملک را به آقای (غ) یکی از متقاضیان منتقل نموده‌اند و آقای (غ) باغ مذکور را به آقای (م) احد از متقاضیان انتقال قطعی داده است و تصرفات آقای (م) را گواهان محلی و نماینده ثبت تأیید نموده‌اند.

صورت‌مجلس احراز تصرف و تحقیقات محلی و مدارک ابزاری متقاضیان در تاریخ ۶۱/۲/۱۵ به ثبت استان مربوطه ارسال در تاریخ ۶۲/۵/۱۹ هیأت نظارت به شرح زیر مبادرت به صدور رأی می‌نماید. برابر گزارشات ۶۱/۱/۱۹ و ۶۱/۱/۳۱ و ۶۱/۴/۸ و ۶۱/۴/۲۴ ثبت ... آقای (م) نسبت به شش‌دانگ یک قطعه باغ پلاک ۲۴۰/۶۴۴ اصلی با تقدیم یک برگ استشهاد محلی درخواست ثبت می‌نماید که اداره منابع طبیعی و اداره کشاورزی و هیأت واگذاری زمین در پاسخ استعلام اداره ثبت قبول درخواست ثبت را بلاشکال تشخیص

می‌دهند و نیز آقای (غ) با تقدیم یک برگ استشهاد محلی درخواست قبول ثبت پلاک فوق را به نام خود می‌نماید که در اجرای بند ۱ ماده ۳ آیین‌نامه اسناد مالکیت معارض با تعیین وقت قبلی و اخطار به طرفین نماینده به محل اعزام و برابر صورتمجلس تنظیمی مورخ ۶۱/۱/۱۶ تعدادی شهود به عنوان این که پلاک مزبور که در دفتر توزیع به نام زینب معرفی شده، به آقای (آ) منتقل شده که نامبرده فوت و ورثه وی سهم الارث را به آقای (غ) واگذار نموده و خریدار اخیرالذکر طبق سند انتقال عادی به آقای (م) منتقل نموده است و تصرفات آقای (م) را تأیید نموده‌اند که به علت اعتراض به صورتمجلس تحقیق محلی مذکور از طرف آقای (غ) مجدداً نماینده در تاریخ ۶۱/۳/۳۰ به محل عزیمت و برابر صورتمجلس تحقیق محلی مراتب صورتمجلس قبلی مورد تأیید قرار گرفته و ثبت ... نیز تصرفات مالکانه آقای (م) را گواهی کرده است لذا هیأت با توجه به گزارشات و مدارک و شهادت شهود مبنی بر تصرفات به شرح فوق مقرر می‌دارد که ثبت محل نسبت به قبول ثبت از آقای (م) اقدام و تاریخ انتشار آگهی نوبتی و مدت اعتراض را به آقای (غ) ابلاغ تا چنانچه به اعتراض خود باقی است در موعد مقرر نیز به تسلیم اعتراض جهت رسیدگی قضایی اقدام نماید این رأی طبق بند ۱ ماده ۲۵ تجدیدنظر در شورای عالی ثبت می‌باشد.

آقای (غ) در موعد قانونی اعتراض می‌دهد پرونده طی شماره ۶۷۳۲ مورخه ۶۱/۷/۴ به ثبت استان و در تاریخ ۶۱/۷/۸ از ثبت استان به دبیرخانه شورای عالی ثبت ارسال می‌گردد. اداره کل امور املاک طی شماره ۲۶۹۷/م مورخه ۶۱/۱۲/۷ به ثبت محل اعلام می‌دارد موضوع اعتراض آقای (غ) نسبت به رأی هیأت نظارت در جلسات اول و چهارم اسفند ۶۱ شورا مطرح و به شرح ذیل منتهی به صدور رأی گردید که جهت اجرا به آن اداره ابلاغ می‌گردد «با ملاحظه محتویات پرونده و گزارش جریان امر و با توجه به مواد ۳۵ و ۳۶ و ۳۷ ق - م و این که متصرف فعلی اقرار کرده که باغ مورد نزاع سابقاً مال مدعی او بوده و در این صورت نامبرده نمی‌تواند برای رد ادعای مالکیت شخص مزبور به تصرف خود استناد کند مگر این که ثابت نماید که ملک ناقل صحیح به او منتقل شده است که بر طبق ماده ۴۷ و ۴۸ ق - م ملک ناقل صحیح به او منتقل نشده است بنابراین قبول درخواست ثبت باغ پلاک ... از آقای (م) مجوز قانونی نداشته است و اما پس از قبول ثبت آقای (غ) و انتشار آگهی نوبتی، هر ذی‌نفعی می‌تواند به درخواست ثبت مزبور در مدت قانونی اعتراض نماید.

ثبت محل اظهارنامه به نام آقای (غ) تنظیم و سپس مبادرت به انتشار آگهی نوبتی می‌نماید در موعد قانونی اعتراض می‌رسد که اعتراض به دادگاه ارسال می‌شود دادگاه صالح با توجه به ماده ۴۷ و ۴۸ ق - ث مدرک مورد استناد معترض را قابل پذیرش در دادگاه ندانسته قرار رد دادخواست صادر می‌نماید در اثر اعتراض پرونده در دادگاه حقوقی مطرح می‌گردد و در تاریخ ۶۲/۱۰/۲۱ دادگاه حقوقی به علت این که احکام صادره دادگاه ۱۰۰/۰۰۰ ریال غیر قابل تجدیدنظر و فرجام است قرار رد دعوی و عدم استماع صادر می‌نماید.

هیأت نظارت تا قبل از ثبت ملک در دفتر املاک صلاحیت رسیدگی و اظهار نظر در خصوص اختلاف در تصرف را دارد، در صورتی که ماده ۲۴ ق - ث می‌گوید: پس از انقضای مدت اعتراض دعوی این که در ضمن جریان ثبت تضييع حقی از کسی شده پذیرفته نخواهد شد... و مدت اعتراض هم ۹۰ روز از تاریخ نشر اولین آگهی نوبتی است عدم استماع دعوی پس از ۹۰ روز از لحاظ رسیدگی دادگاه است ولی هیأت نظارت پس از مهلت قانونی حق رسیدگی و اظهار نظر را دارد و صلاحیت آن را دارد که چنانچه ثبت ملک خلاف قانون باشد اصلاح یا ابطال نماید.

فرضاً اگر بعد از قبول ثبت شخص مدعی مالکیت مورد ثبت باشد و اعلام نماید که در پذیرش ثبت اشتباهی رخ داده مرجع رفع اختلاف در چنین موردی هیأت نظارت است.

برابر بند ۲ ماده ۳ آیین‌نامه رسیدگی به اسناد مالکیت معارض و هیأت نظارت (در مواردی که بعد از قبول درخواست ثبت دیگری مدعی شود که در پذیرفتن تقاضا اشتباه شده و متقاضی ثبت متصرف مورد تقاضا نبوده و مدعی تصرف حین تقاضا شود باید مقدماً مدارک مدعی را مطالبه و چگونگی را ضمن ارسال کلیه سوابق و اظهار نظر خود به این که ادعای مدعی با توجه به سوابق مقرون به واقع به نظر می‌رسد یا نه، به ثبت استان گزارش نمایند. ثبت استان چنانچه با توجه به سوابق امر تحقیق محلی را لازم بداند دستور مقتضی به واحد مربوطه خواهد داد و در این صورت واحد مزبور باید با تعیین وقت مناسب طرفین را برای معاینه محل و تحقیقات محلی دعوت و در اخطار مربوطه متذکر شود که اولاً عدم حضور مانع رسیدگی نخواهد بود ثانیاً هر یک از طرفین می‌توانند برای ملاحظه و اطلاع از مدارک تسلیمی طرف دیگر تا قبل از وقت رسیدگی به اداره ثبت مراجعه نمایند در وقت مقرر با معاینه محلی و تحقیق از شهود و مجاورین باید معلوم نمایند که ملک مورد

ادعا حین تقاضای ثبت در تصرف مالکانه چه شخصی بوده و در موقع رسیدگی در تصرف کیست و مراتب را در صورت مجلس قید و اظهارات شهود و طرفین را نیز ذکر و به امضاء شهود و افراد ذینفع رسانده و سپس گزارش جریان را با اظهار نظر صریح تهیه و به ضمیمه کلیه سوابق برای طرح در هیأت نظارت ارسال دارند) برابر بند ۹ ماده ۳ آیین نامه رسیدگی به اسناد مالکیت معارض چنانچه ملکی که تقاضای ثبت شده کلاً یا جزاً مبنی بر اشتباه پذیرفته شده باشد باید در گزارش تصریح شود که متقاضی یا قائم مقام او حاضر به استرداد مورد تقاضا و یا تمکین یا صلح مورد اشتباه هست یا نه؟

گزارش فوق باید به ثبت استان ارسال گردد که در هیأت نظارت مطرح نماید و اداره ثبت باید مطابق رأی صادره نسبت به پیگیری موضوع اقدام نماید. البته صلاحیت هیأت نظارت در موارد فوق تا وقتی است که ملک ثبت دفتر املاک نشده باشد پس از ثبت ملک در دفتر املاک هیأت نظارت صلاحیت صدور رأی در مورد این که سند اصلاح شود یا ابطال گردد ندارد، رونوشت رأی صادره به مدت ۲۰ روز در تابلو اعلانات ثبت محل الصاق و از تاریخ الصاق ظرف ۲۰ روز معترض حق اعتراض به رأی دارد در صورت وصول اعتراض سوابق امر و پرونده به دبیرخانه شورای عالی ثبت ارسال می‌گردد.

### **ب) اختلافات در مورد حدود**

اختلافات در مورد حدود و صلاحیت هیأت نظارت در این مورد برابر تبصره الحاقی ۵۶/۲/۲۰ به ماده ۲۰ ق - ث در صورتی که اعتراض به حدود از طرف غیرمجاور به عمل آید یا معترض مجاور با حدود تعیین شده در صورت مجلس تحدیدی سند مالکیت بگیرد یا به موجب سند رسمی از اعتراض خود بدون قید و شرط صرف نظر کند واحد ثبتی مربوطه نظر خود را در بی‌اثر بودن اعتراض به معترض ابلاغ می‌نماید و معترض می‌تواند ظرف ده روز از تاریخ ابلاغ نظر مزبور به هیأت نظارت شکایت نماید رأی هیأت نظارت قطعی است و اگر اقامتگاه معترض معلوم نباشد نظر واحد ثبتی یک نوبت در روزنامه‌ای که برای آگهی‌های ثبتی تعیین شده منتشر می‌گردد و معترض می‌تواند ظرف ۱۰ روز از تاریخ انتشار آگهی به هیأت نظارت شکایت نماید.

### **۲- اشتباهات قبل از ثبت دفتر املاک:**

طبق بند ۲ ماده ۲۵ اصلاحی ق - ث (هرگاه هیأت نظارت تشخیص دهد که در جریان مقدماتی ثبت املاک اشتباه مؤثر واقع شده و آن اشتباه و همچنین عملیات بعدی که اشتباه مزبور در آن مؤثر بوده ابطال و جریان ثبت طبق مقررات تجدید یا تکمیل یا اصلاح می‌گردد) صلاحیت هیأت نظارت در این خصوص تا وقتی است که ملک در دفتر املاک ثبت نشده باشد و پس از آن اختیارات محدود می‌شود. فرضاً اگر آگهی نوبتی ملکی اشتباه منتشر شده یا عملیات تحدیدی برابر مقررات انجام نشده باشد مرجع صالح در این مورد هیأت نظارت می‌باشد و اداره ثبت باید برابر رأی صادره از سوی هیأت نظارت نسبت به پیگیری جریان ثبتی اقدام نماید. چون اشتباهات مؤثر و غیرمؤثر در عملیات ثبتی اغلب یکنواخت است اختیارات هیأت نظارت در این خصوص به رؤسای واحدهای ثبتی تفویض شده که چنانچه مورد اشتباه برابر اختیارات تفویضی بود رئیس واحد ثبتی رأساً اتخاذ تصمیم نماید تا ادامه عملیات ثبتی سریع‌تر انجام پذیرد که در ادامه مشروحاً به اختیارات تفویضی به رؤسای واحدهای ثبتی خواهیم پرداخت.

### **شورای عالی ثبت**

شورای عالی ثبت فقط در تهران تشکیل می‌شود در صورتی که هیأت نظارت در هر اداره کل ثبت استان تشکیل می‌گردد و باید هفته‌ای یک بار در محل سازمان ثبت تشکیل جلسه بدهد.

### **مشخصات شورای عالی ثبت**

شورای عالی ثبت دارای دو شعبه است:

۱ - شعبه مربوط به امور املاک

۲ - شعبه مربوط به امور اسناد

### **اعضاء شورای عالی ثبت**

هر شعبه شورای عالی ثبت دارای سه عضو می‌باشد. ۲ نفر عضو قضایی و یک نفر عضو ثبتی؛ دو نفر عضو قضایی را رئیس قوه قضاییه انتخاب می‌نماید و باید از قضات دیوان عالی کشور باشند و عضو ثبتی شعبه امور



املاک، مدیرکل اداره کل امور املاک بوده و عضو ثبتي شعبه امور اسناد، مديرکل اداره کل امور اسناد است.

### **صلاحیت شورای عالی ثبت**

برابر تبصره ۴ ماده ۲۵ اصلاحی ق - ث آراء هیأت‌های نظارت در مورد اختلاف در تصرف و تعارض در اسناد مالکیت و اشکال و یا اشتباه در طرز تنظیم اسناد و تطبیق مفاد آنها با قوانین قابل تجدیدنظر در شورای عالی ثبت است ولی رئیس سازمان ثبت به منظور ایجاد وحدت رویه در مواردی که آراء هیأت‌های 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 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 هیأت‌های نظارت لازم الاتباع خواهد بود. قبلاً گفتیم هیأت‌های نظارت باید در آراء خود قید نمایند که رأی صادره قطعی است یا قابل تجدیدنظر، چنانچه قطعی باشد اداره ثبت باید نسبت به اجرا آن اقدام نماید و اگر قابل تجدیدنظر باشد رونوشت آن را در تابلو اعلانات الصاق و ذینفع به مدت ۲۰ روز حق اعتراض دارد و پس از وصول اعتراض سوابق امر به شورای عالی ثبت ارسال می‌گردد. از هر یک از آراء هیأت نظارت باید یک نسخه به اداره دبیرخانه سازمان ثبت فرستاده شود و همچنین برابر تبصره ماده ۲۰ آیین‌نامه قانون اصلاح مواد ۱ و ۲ و ۳ قانون اصلاح و حذف موادی از قانون ثبت و تبصره ماده ۸ آیین‌نامه ماده ۱۴۰ قانون برنامه سوم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی مرجع تجدیدنظر نسبت به تصمیمات و آراء هیأت‌های نظارت که در مقام رسیدگی به اشتباه در آراء هیأت‌های حل اختلاف اتخاذ نموده‌اند، شورای عالی ثبت می‌باشد.

### **تکلیف رئیس سازمان ثبت در مورد آراء مخالف قانون و متناقض**

وقتی که رئیس سازمان ثبت اطلاع یافت که در یک و یا چند هیأت نظارت در یک موضوع واحد آراء متناقض صادر شده و یا این که رأی یا آراء خلاف قانون از هیأت نظارت صادر شده اعم از این که این اطلاع از طریق واحدهای ثبتي یا ادارات کل ثبت داده شود و رئیس سازمان هم رأی را مخالف قانون تشخیص دهد در این موارد مکلف است جهت ایجاد وحدت رویه موضوع را به شورای عالی ثبت ارجاع نماید و رأی وحدت رویه باید به کلیه هیأت‌های نظارت ابلاغ گردد و برای همگی هیأت‌های نظارت لازم الاتباع است و آراء وحدت

رویه باید در روزنامه رسمی منتشر گردد و عند الاقتضاء در هفته نامه دادگستری درج و در آخر هر سال مجموع آنها از طرف سازمان ثبت چاپ و منتشر شود.

**منابع و ماخذ: قوانین و مقررات ثبتی**

**مقاله سرکار خانم سیده مریم طالب زاده**

**حقوق ثبت آقای غلامرضا شهری**