



حقوق املاک ۲

تهیه و تدوین: پرویز قصابیان

مقدمه

در املاک یک عملیات مقدماتی ثبت آموزش داده شد که مشتمل بر مراحل ثبت ملک از قبول ثبت، تحدید حدود، انتشار آگهی های نوبتی و تحدیدی گرفته تا مواعد اعتراض بر آن و آثار حقوقی مترتب بر هر کدام از آنها بود.

مرحله دوم بعد از عملیات مقدماتی، شامل ثبت ملک در دفتر املاک و صدور سند مالکیت بوده که از سرفصلهای درس املاک دو می باشد. انواع اسناد مالکیت صادره، تعریف تفکیک، افراز، تقسیم و وجوه اشتراک و افتراق آنها و نحوه انجام و تنظیم صورتجلسات مربوطه، صلاحیتهای هیات نظارت و شورای عالی ثبت از دیگر سرفصلهای املاک دو است که در جزو پیش رو به آن خواهیم پرداخت.

شایان ذکر است که در حال حاضر سازمان ثبت اسناد و املاک کشور اقدامات موثر و گامهای بلندی در راستای مکانیزه نمودن تمام بخشهای زیر مجموعه خود برداشته است. با راه اندازی سامانه عظیم ثبت ملک (سامانه مدیریت کشوری املاک) که مقدمات آن در قالب اجرای طرح کاداستر(بشرح توضیحات ذیل)، استخراج اطلاعات ملک و مالک از سوابق ثبتی و دفاتر املاک در قالب بانک جامع املاک کشوری که بصورت مستمر و پیوسته در حال به روز رسانی می باشد، تمام فرایندهای صدور سند مالکیت از تنظیم صورتجلسات گرفته تا تهیه پیش سند و چاپ سند مالکیت تکبرگ کلاً بصورت سیستمی و از طریق سامانه مزبور به انجام می رسد که علاوه بر سرعت و دقت، احتمال سواستفاده و جعل را به حداقل رسانده است.

اخیراً سامانه ثبت آنی معاملات دفاتر اسناد رسمی(سامانه مدیریت کشوری املاک) راه اندازی گردید که دارای آثار بسیار مثبتی بوده و کمک شایانی به توسعه زیر ساخت بخشهای اقتصادی، اجتماعی جامعه خواهد نمود. سامانه پاسخ استعلامات و خلاصه معاملات الکترونیکی نیز به عنوان بستر ثبت آنی معاملات و جزئی از سیستم سامانه اصلی از مدتها قبل مورد بهره برداری قرار گرفته است.

تعریف کاداستر:

به مجموعه عملیات فنی، مهندسی، ممیزی، ثبتی و حقوقی در مورد املاکی اطلاق میشود که جریان ثبتی آن خاتمه یافته اعم از اینکه در دفتر املاک ثبت شده یا نشده باشد به جهت آنکه محدوده و موقعیت املاک را مشخص نماید و ارتباط جغرافیایی آنها را با یکدیگر نشان دهد و به منظور تثبیت مالکیت و تسهیل در حل و فصل دعاوی ملکی و ثبت املاک و سایر موارد مربوط به املاک اجراء گردد.

بنابراین میتوان گفت کاداستر سیستمی است که در آن اطلاعات فنی و اطلاعات حقوقی ضمن تلفیق با یکدیگر، نگهداری و مدیریت میگردد تا جهت تعیین موقعیت جغرافیایی و هندسی املاک (تثبیت املاک) و عملیات ثبتی نظیر تحدید حدود، تفکیک، تجمیع، افراز و ... و نیز رفع اختلافات ملکی در دعوی حقوقی مورد استفاده قرار میگیرد. منظور از اطلاعات فنی همان نقشه رقومی حاوی مختصات گوشه های املاک در یک سیستم جهانی و منظور از اطلاعات حقوقی، مالکیت، حقوق و محدودیتهای جاری در ملک یاد شده و بطور کلی وضعیت حقوقی و قانونی ملک است.

فوائد کاداستر:

اصولاً اجرای کاداستر مزایا و اهدافی را تأمین خواهد کرد که برای پیشرفت هر کشور در تمام زمینه ها لازم و ضروری است. هدف کاداستر ایجاد نظامی ساده، روان، دقیق، مطمئن و با قابلیت بروز رسانی سریع و آسان برای کلیه املاک و مستحذات هر کشور است. ایجاد مکانیزمی با مشخصات مذکور در صدور و اصلاح اسناد مالکیت، افزایش تضمین ملکی و کاهش خطرات در این زمینه، ایجاد اعتبارات بلند مدت و ارزان و نیز افزایش تولیدات و درآمدها از زمین، افزایش امنیت در نقل و انتقالات (ارزانتتر-سریعتر-مطمئن تر) افزایش تضمین حقوقی زمینها و در نتیجه کاهش مشاجرات ملکی دادگاهها و بهبود روابط همسایگی، ایجاد بازاری متعادل در زمینه املاک و اراضی، دریافت صحیح مالیات از مردم در قالب کاداستر مالی، ایجاد سیستم جامع بانک اطلاعات جهت مطالعات دقیق و برنامه ریزیهای ملی و منطقه ای در زمینه های عمرانی، سیاسی، اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی، بهداشت، بودجه، در آمد، زمین و مسکن و ... تعامل با سایر ادارات و جلوگیری از

فعالیت‌های موازی توسط سازمانها، کاهش بایگانی‌ها و دستیابی سریع به اطلاعات از طریق مدیریت منابع اطلاعاتی، ایجاد اشتغال، افزایش درآمد و دانش فنی در زمینه‌های علوم ژئوماتیک، رایانه و حقوق ثبت.

بخش اول

ثبت خلاصه معاملات و صدور انواع اسناد مالکیت

ثبت املاک در دفتر املاک و ثبت انتقالات ملک

پس از اتمام عملیات مقدماتی ثبت، مسئول دفتر ثبت ملک را با مشخصات زیر در دفتر املاک وارد نموده و به نمونه (امضاء) مدیر ثبت یا کارمندی که از طرف وزارت دادگستری برای امضاء کردن دفتر و برگ‌های مالکیت مجاز است می‌رساند:

۱- شماره ملک

۲- تاریخ ثبت ملک در دفتر املاک

۳- اسم و نام خانوادگی و شماره شناسنامه و محل صدور آن و محل اقامت و تابعیت مالک

۴- نوع و مشخصات ملک و محل وقوع و اجزاء و متعلقات آن

۵- حدود ملک

۶- بهای ملک

۷- حقوق عینیه که اشخاص در آن ملک دارند با اسامی صاحبان حقوق و همچنین حقوق ارتفاقیه که برای ملک مورد ثبت در املاک مجاور در ملک مورد ثبت موجود است.

هر گاه ملک مشاع از طرف چند نفر درخواست ثبت شده و قبل از ثبت ملک به یک نفر منتقل شود با تذکر به اسامی متقاضیانی که ملک بنام آنها آگهی شده و انتقال داده اند بنام منتقل الیه در یکجا ثبت شده و سند مالکیت تمام ملک صادر می گردد.

در موقع انتقال تمام یا قسمتی از ملک ثبت شده و با واگذاری حقی نسبت به عین ملک سند معامله در دفتر اسناد رسمی ثبت و خلاصه آن در دفتر املاک زیر ثبت ملک به طریق آتی ثبت می شود .

۱- در مورد انتقال قطعی تمام ملک باید خلاصه انتقال را مطابق معمول در زیر ثبت ملک ثبت و خروج آن را از ملکیت مالک نیز با مرکب قرمز و در ملاحظات دفتر املاک قید نمایند .

۲- اگر انتقال راجع به قسمتی از ملک مفروز یا مشاعاً باشد خروج آن را از مالکیت مالک اولی بنحوی که به منزله ذکر خلاصه معامله نیز محسوب می شود با مرکب قرمز در زیر ثبت ملک یا در ستون ملاحظات به این شرح (یک دانگ مشاع یا دو دانگ مفروز یا دوهزار گز از ملک بالا را آقای مالک بموجب سند شماره به آقای منتقل کرده و در صفحه این دفتر یا دفتر متمم شماره ثبت و از مالکیت مالک بالا خارج گردید) قید و سپس مورد انتقال را اگر مشاع است بنحو ثبت املاک مشاعه و اگر مفروز است بطوری که ملک مستقل با تمام مشخصات و حدود و بها و حقوق در صفحه معینی از دفتر اصلی یا متمم ثبت و در ملاحظات ثبت آن یادداشت نمایند که اصل ملک در صفحه دفتر ثبت شده یا مورد ثبت از ملک شماره که در صفحه ثبت شده افزاز شده است.

۳- هرگاه نسبت به هریک از دو قسمت املاک بالا انتقالاتی بطور شرطی و رهنی یا قطعی واقع شود بوفق معمول سابق خلاصه آن را در زیر ثبت ملک ثبت و فسخ و فک را نیز در موقع خود در مقابل همان قسمت در ستون ملاحظات دفتر یادداشت نمایند و به همین طریق خلاصه کلیه معاملات راجع به عین ملک مزبور در دفتر املاک بترتیب تاریخ زیر یکدیگر ثبت خواهد شد.

در موارد بالا سردفتر خلاصه معامله را دربرگ مخصوص که برای این کار تهیه شده نوشته و به دفتر املاک حوزه ثبت ملک ارسال می دارد خلاصه مذکور علاوه بر امضاء متعاملین باید به امضاء سردفتر و نماینده ثبت (چنانچه نماینده داشته باشد) رسیده باشد.

مسئول دفتر املاک باید خلاصه مذکور فوق را بطوری که در بالا مقرر است در زیر ثبت ملک قید نموده و به امضاء مدیر ثبت برساند.

در موقع فسخ معاملات نیز باید سردفتر لاشه سند باطل شده و آگهی فسخ را به اداره ثبت بفرستد تا در ملاحظات دفتر املاک قید شود. متصدیان مربوطه ثبت املاک پس از وصول خلاصه معامله از دفتر خانه در ظرف ۲۴ ساعت آن را در دفتر املاک ثبت نموده و در پرونده مربوط بایگانی نمایند و چنانچه خلاصه معامله دارای نواقص باشد در ظرف همان مدت از دفترخانه مربوط توضیحات لازمه را بخواهند.

هر گاه معامله راجع به انتقال قطعی تمام ملک ثبت شده باشد سردفتر انتقال را در صفحات مخصوص به انتقالات سند مالکیت دفترچه ای و قسمت مخصوص در سند مالکیت تک برگ، قید و امضاء کرده و منتقل الیه را جهت صدور سند مالکیت تک برگ به اداره ثبت محل راهنمایی نماید.

در موردی نیز که معامله مربوط به واگذاری حق عینی نسبت به ملک باشد (مثل رهن و حقوق ارتفاقی) و یا راجع به انتقال تمام یا قسمتی از عین ملک باشد ولی با حق استرداد سردفتر باید آن را در صفحات مخصوص به انتقالات سند مالکیت نوشته امضاء نماید در مورد عمری و رقبی و سکنی و مواردی که معامله راجع به انتقال سود ملکی برای بیش از ۳ سال باشد مقررات بالا راجع به تنظیم خلاصه سند و فرستادن آن به اداره ثبت حوزه وقوع ملک و قید آن در زیر ثبت ملک در دفتر املاک و در سند مالکیت و بایگانی نمودن خلاصه معامله در پرونده باید مجری گردد.

در مواردی که معامله راجع به انتقال یک قسمت از ملک باشد خلاصه آن باید در صفحات مخصوص به انتقالات سند مالکیت قید و امضاء گردیده و ناقل و منتقل الیه را جهت صدور سند مالکیت تک برگ به اداره ثبت محل راهنمایی نماید.

در موارد صلح های محاباتی با حق خیار فسخ و با استفاده از سود و غیره برای مصالح نسبت به املاک ثبت شده مطابق خلاصه معامله با قید حق خیار و سایر حقوق منظور شده بنام متصالح در دفتر ثبت و سند مالکیت صادر می شود و در صورت فسخ از طرف مصالح و یا انقضاء مدت خیار یا اسقاط حق مذکور مراتب در دفتر و در سند مالکیت قید می شود.

هر گاه ملک مشاع در نتیجه انتقالات به یک نفر منتقل شود در صورت تقاضای مالک در ملاحظات هر یک از صفحات ثبت مربوطه به سهام مالکین مراتب ذکر می شود و انتقال مزبور در زیر ثبت آخرین سهم با رعایت مقررات بالا ثبت و اسناد مالکیت اولیه باطل و سند مالکیت جدید صادر شود.

صدور سند مالکیت اعیانی در اجرای ماده ۱۰۴ مکرر

چنانچه پس از ثبت ملک در دفتر املاک مالک آن بموجب سند رسمی قراردادی نماید که بالنتیجه اعیان احدائی در آن ملک به ملکیت طرف قرارداد مجاز در احداث اعیانی بوده، مستقر گردد خلاصه سند قرارداد او را باید در ستون انتقالات سند مالکیت و ذیل ثبت ملک قید نمود و مالک اعیانی پس از انجام عمل می تواند سند مالکیت آن را از اداره ثبت بخواهد.

اداره ثبت وقت معاینه محل و تعیین حدود و حقوق ارتفاقی اعیانی را به مالک عرصه و مجاورین اخطار می نماید و در وقت مقرر صورت مجلس معاینه محلی را تنظیم که هرگاه اختلافی نباشد با دریافت حق الثبت انتقال، سند مالکیت اعیانی را صادر خواهد نمود و در صورت بروز اختلاف و ارائه گواهی رجوع به دادگاه از تاریخ تنظیم صورت مجلس تا سی روز، از صدور سند مالکیت تا صدور حکم نهایی خودداری می شود.

صدور سند مالکیت بنام وراث

در مواردی که سند مالکیت جدید صادر می شود باید سند مالکیت اولی باطل شده در پرونده مربوطه بایگانی و درمورد انتقال ملک به ورثه باید بعد از احراز انحصار وراثت و سمت ورثه نسبت به مورث خلاصه مفاد

وشماره گواهینامه دادگاه راجع به حصر وراثت در ملاحظات دفتر قید و در زیر ثبت اولیه ملک سهم یکی از وراثت ثبت و سهام بقیه وراثت در دفتر جاری ثبت شود و چنانچه مالک پس از خاتمه جریان ثبتی و قبل از ثبت ملک در دفتر املاک فوت شود حصه هریک از ورثه از ملک طبق مقررات به طریقی که در تصدیق انحصار وراثت معین شده یا بین ورثه مذکور در تصدیق انحصار وراثت توافق حاصل شده باشد با قید انتقال از مورث متوفی ثبت می شود و دیگر ثبت ملک مستقلاً بنام مورث لازم نخواهد بود.

هرگاه ورثه متوفی یا قائم مقام یا نماینده قانونی آنها تقاضای پرداخت بها ربع یا ثمن عرصه و اعیان زوجه متوفی را از اداره ثبت بنماید مسئول ثبت محل کارشناس رسمی دادگستری را برای ارزیابی تعیین می کند تا کارشناس بها عادلانه عرصه و اعیان را با لحاظ ماده واحده اصلاح مواد ۹۴۶ و ۹۴۸ قانون مدنی و سایر مقررات معین نماید ورثه می توانند بها مذکور را به حساب سپرده ادارات ثبت تودیع نمایند اداره ثبت بها تعیین شده ملک را به ذینفع ابلاغ واقعی می کند و چنانچه ذینفع فاقد نشانی باشد یا نشانی تعیین شده موافق با واقع نباشد مراتب در یکی از روزنامه های کثیرالانتشار فقط یک مرتبه آگهی خواهد شد.

در آگهی مزبور و همچنین در اخطاریه حسب مورد باید تصریح شود که ذینفع جهت اخذ سپرده مذکور به اداره مربوطه مراجعه نماید و در صورتی که مدعی تضییع حق باشد ظرف مدت یک ماه پس از رویت اخطار یا انتشار آگهی می تواند به دادگاه صالحه مراجعه و گواهی طرح دعوی را به اداره ثبت محل ارائه نماید.

هرگاه ظرف مدت مرقوم گواهی طرح دعوی تسلیم نشود اداره ثبت سند مالکیت ملک را بدون استثناء بها عرصه و اعیان صادر خواهد نمود و در صورت وصول گواهی طرح دعوی در مدت مزبور صدور سند مالکیت بشرح فوق موکول به صدور حکم نهایی است.

(ماده واحده - مواد(۹۴۶) و (۹۴۸) قانون مدنی مصوب ۱۳۰۷/۲/۱۸ به شرح زیر اصلاح و ماده (۹۴۷) آن حذف می‌گردد:

ماده ۹۴۶- زوج از تمام اموال زوجه ارث می‌برد و زوجه در صورت فرزندان بودن زوج یک هشتم از عین اموال منقول و یک هشتم از قیمت اموال غیرمنقول اعم از عرصه و اعیان ارث می‌برد در صورتی که زوج هیچ فرزندی نداشته باشد سهم زوجه یک چهارم از کلیه اموال به ترتیب فوق می‌باشد.

ماده ۹۴۸- هرگاه ورثه از اداء قیمت امتناع کنند زن می‌تواند حق خود را از عین اموال استیفاء کند.)

صدور سند مالکیت قطعات مفروزی یا آپارتمان

در مواردیکه که املاک بعد از ثبت در دفتر املاک به قطعات مفروزه یا آپارتمان تفکیک شود در صورت درخواست مالک یا مالکین اداره ثبت مطابق صورت مجلس تفکیکی یکی از قطعات را در زیر ثبت ملک و بقیه را در صفحه یا صفحات دفتر جاری یا دفتر متمم ثبت نموده و با ابطال سند مالکیت اولیه در مورد هر یک از قطعات مفروزه یا آپارتمان ها سند مالکیت تفکیکی و جداگانه صادر خواهد نمود.

صدور سند مالکیت المثنی

در مواردی که مالک بعلت از بین رفتن یا گم شدن سند مالکیت تقاضای صدور المثنای سند مالکیت می نماید بایستی طریق از بین رفتن یا گم شدن سند را کتبا به اداره ثبت محل اعلام و استشهادیه ای (که نمونه آن را سازمان ثبت اسناد و املاک کشور چاپ نموده و دو برگ برای تنظیم و تکمیل به درخواست کننده داده می شود) مبنی بر شهادت و اظهار اطلاع حداقل سه نفر که هویت و امضاء آنها به گواهی یک نفر از شهود مذکور رسیده و هویت و امضاء نامبرده به گواهی نیروی انتظامی محل یا یکی از دفاتر اسناد رسمی رسیده باشد ضمیمه نماید، اداره ثبت پس از وصول درخواست نامه و برگ استشهاد باید نخست آن را ثبت و در دفتر املاک منعکس کند و سپس مراتب را طی بخشنامه ای به دفاتر اسناد رسمی اعلام کند و در محلهایی که از رایانه استفاده می شود صدور بخشنامه مزبور ضرورت نداشته و بایستی موضوع را به متصدی رایانه ابلاغ نمایند و پس از آن به هزینه درخواست کننده مراتب را یک نوبت در یکی از روزنامه های کثیرالانتشار و یا یکی از روزنامه هایی که آگهی هایی ثبتی در آن درج می شود آگهی کند. در صورتی که تا ۱۰ روز از تاریخ انتشار آگهی اعتراضی نرسیده یا در صورت اعتراض اصل سند مالکیت یا سند معامله ارائه نشده باشد اداره ثبت اقدام به صدور المثنی سند مالکیت خواهد نمود و در مواردی که مندرجات صفحه یا صفحات سند مالکیت مفقود گردیده می بایست المثنی صادر گردد.

سند مالکیت المثنی حاوی کلیه مندرجات سند مفقودی است.

(ذکر اسناد شرطی و رهنی که فسخ و یا فک شده ضرورتی ندارد)

در آگهی که در روزنامه منتشر می شود باید مطالب زیر قید شود:

۱- نام و نام خانوادگی مالک

۲- شماره پلاک و بخش و محل وقوع ملک

۳- خلاصه ادعای از بین رفتن یا گم شدن سند مالکیت

۴- معاملاتی که به حکایت سوابق ثبتی و اظهار مالک مستند به سند رسمی در سند مالکیت نوشته شده است.

۵- تذکر به اینکه هر کس نسبت به ملک مورد آگهی معامله ای کرده که در قسمت چهار ذکر نشده یا مدعی وجود سند مالکیت نزد خود می باشد باید تا ۱۰ روز پس از انتشار آگهی به ثبت محل مراجعه و اعتراض خود را ضمن ارائه اصل سند مالکیت یا سند معامله تسلیم نماید اگر ظرف مدت مقرر اعتراضی نرسد و یا در صورت اعتراض اصل سند مالکیت یا سند معامله ارائه نشود اداره ثبت المثنی سند مالکیت را طبق مقررات صادر و به متقاضی تسلیم خواهد کرد. (در صورت ارائه سند مالکیت یا سند معامله، صورت مجلس مبنی بر وجود آن نزد معترض در دو نسخه تنظیم و یک نسخه آن که متقاضی المثنی تسلیم و اصل سند به ارائه دهنده مسترد می شود).

در صورتی که در آگهی مذکور اشتباهی رخ دهد تشخیص اشتباه و صدور دستور رفع اشتباه بعهده مسئول اداره کل ثبت اسناد و املاک استان مربوطه خواهد بود.

اداره ثبت هنگام صدور المثنی سند مالکیت مراتب را به دفاتر حوزه خود کتباً اعلام و متذکر شود که هر موقع نسبت به پلاک موضوع المثنی سند مالکیت، بخواهند هرگونه سند معامله ای تنظیم نمایند (اعم از اینکه به استناد اصل سند مالکیت باشد یا المثنی) جریان ثبتی ملک را استعلام و سپس در صورت نبودن مانع اقدام به تنظیم و ثبت معامله کنند هر یک از دفترخانه ها مکلفند دفتری برای ثبت شماره پلاک این قبیل املاک داشته باشند که در موقع تنظیم اسناد به آن مراجعه نموده در صورتی که مورد معامله از املاکی باشد که نسبت به آن سند مالکیت المثنی صادر شده باید قبلاً جریان ثبتی ملک را استعلام و در صورت نبودن مانعی اقدام به تنظیم سند بنماید و در محل هایی که از رایانه استفاده می شود نیاز به اعلام موضوع به دفاتر اسناد رسمی نمی باشد ولی دفاتر با

توجه به سند مالکیت المثنی در مورد انجام معامله باید جریان ثبتی را استعمال و سپس در صورت نبودن مانع اقدام به تنظیم و ثبت معامله نمایند.

در مواردی که سند مالکیت در ید ثالث بوده و دادگاه حکم به استرداد آن می دهد و با صدور اجرائیه نیز استرداد سند مالکیت مقدور نمی شود مالک می تواند با اخذ گواهی از دادگاه صادر کننده حکم و تسلیم آن به اداره ثبت مربوطه تقاضای صدور سند مالکیت المثنی بنماید در این مورد ارائه فرم استشهاد و انتشار آگهی فقدان سند مالکیت ضرورت نداشته اداره ثبت باید با رعایت مقررات طبق گواهی دادگاه مبادرت به صدور المثنی بنماید.

هر گاه بعضی از ورثه با تسلیم رونوشت گواهی انحصار وراثت و سایر مدارک ضروری صدور سند مالکیت سهمیه خود را از ماترک مورث تقاضا نمایند و اعلام بدارند که سند مالکیت مورث نزد احد از وراث است که از ابراز و تسلیم آن به وارث یا اداره ثبت خودداری می نمایند اداره ثبت مکلف است پس از اخطار به شخص مذکور و انقضای مدت ده روز از تاریخ ابلاغ اخطاریه مراتب را یکبار در یکی از روزنامه های کثیرالانتشار آگهی نماید.

چنانچه دارنده سند مالکیت بدون مجوز قانونی ظرف مدت معین شده در آگهی، سند مورد مطالبه را تسلیم ننماید سند مالکیت وراثت متقاضی را با رعایت کلیه مقررات قانونی صادر و تسلیم خواهد کرد و بلافاصله طی بخشنامه ای به کلیه دفاتر اسناد رسمی اعلام خواهد نمود که هر موقع سند مورث ابراز گردید آن را اخذ و برای اقدام به اداره ثبت ارسال دارند.

در مواردی که سند مالکیت بنام دولت صادر گردیده و یا سند مالکیت بنام دیگری صادر و بعدا به دولت منتقل شده باشد و مرجع ذیربط بعلت از بین رفتن یا گم شدن سند مالکیت مربوطه با گواهی وزارت دارایی و امور اقتصادی تقاضای صدور المثنی سند مالکیت مفروزه را می نماید از شمول این ماده مستثنی است.

هرگاه بعلت ریختن جوهر یا سوختگی یا پارگی و یا جهات دیگری قسمتی از سند مالکیت از بین رفته و یا قابل استفاده نباشد اداره ثبت با انجام تشریفات مقرر در این ماده اقدام به صدور المثنی سند مالکیت خواهد نمود و سند مالکیت ناقص را باطل و در پرونده بایگانی می نماید.

در صورت اعلام کتبی مالک مبنی بر پیدا شدن سند مالکیت اولیه چنانچه با سند مالکیت المثنی معامله ای انجام نشده باشد سند مالکیت المثنی باطل و مراتب پیرو بخشنامه مربوطه به دفاتر اسناد رسمی تابعه اعلام گردد و چنانچه با سند مالکیت المثنی معامله ای انجام شده باشد سند مالکیت اصلی اخذ و پس از ابطال در پرونده ثبتی مربوطه ضبط گردد.

صدور اسناد مالکیت مشاعی

برای هر سهمی از املاک مشاع یک پیش نویس سند مالکیت تنظیم می گردد و حدود کلیه ملک در یکی از پیش نویس ها قید و در بقیه اشاره به پیش نویس مزبور می شود و بهمین ترتیب در دفتر املاک ثبت و در زیر هر سهمی نوشته می شود که حدود مطابق حدودی است که در صفحه شماره فلان نوشته شده است.

املاک مشاعی که اولین سهم آن در دفتر املاک ثبت می شود بازگذاشتن صفحات سفید برای ثبت بقیه سهام آن لازم نیست و باید بقیه سهام را به ترتیب طبق معمول در دفاتر جاری ثبت و شماره صفحه و ثبت آن را در ستون ملاحظات ثبت سهم اول قید نمایند و نسبت به صفحاتی که تا این تاریخ برای ثبت بقیه سهام بازگذاشته شده در همان صفحات سفید ثبت گردد.

بخش دوم

تغییر وضع املاک به قطعات مفروزی

تفکیک

تفکیک در لغت به معنای جدا کردن و جزء جزء کردن و در اصطلاح حقوق ثبت، عبارت است از تجزیه کردن مال غیر منقول به قطعات کوچکتر است.

عناصر تفکیک عبارتند از:

۱ - اموال غیر منقول اعم از خانه، دکان، زمین

۲ - عدم اشاعه در آن و در صورت اشاعه، عدم افراز سهم مشاع، مثلاً مالکی قطعه زمینی دارد و با مراجعه به اداره ثبت اقدام به تقسیم آن به چند قطعه می کند، بدیهی است که حالت اشاعه وجود ندارد، دو نفر مالکین مشاع قطعه زمینی هستند و با بقاء اشاعه، آن زمین را به قطعاتی به وسیله اداره ثبت قسمت می کنند در این حالت قطعات مفروز شده هم مشاع باقی می ماند. (منظور از مفروز در اینجا قطعات تفکیکی است)

افراز

افراز عبارت است از جدا کردن سهم مشاع شریک یا شرکاء، به عبارت دیگر تقسیم مال غیرمنقول مشاع بین شرکاء به نسبت سهم آنان یا تقسیم مال منقول و یا غیرمنقول، خواه به تراضی باشد یا به حکم دادگاه، در این حالت افراز در اموال غیرمنقول به کار می رود برعکس تقسیم که عموم و شمول دارد نسبت به هر گونه مال اعم از منقول یا غیر منقول.

تقسیم

تقسیم اعم است از تفکیک و افراز و غیرآن مثل ترکه متوفی که بین ورثه تقسیم می شود و می تواند شامل اموال منقول و غیرمنقول باشد.

در اصطلاح حقوق مدنی تقسیم عبارت است از جداسازی حصة شرکاء در مال، تقسیم نامه سند رسمی یا عادی است که بیان کننده تقسیم مال مشاع باشد.

فرق بین تفکیک و افراز:

۱- در تفکیک لازم نیست مال غیرمنقول مشاع باشد ولی لازمه افراز مشاع بودن ملک است؛ به عبارتی دیگر در تفکیک مالک میتواند یک نفر یا بیشتر باشد ولی در افراز وجود حداقل دو مالک مشاعی در مال غیر منقول الزامی است.

۲- در افراز ملک بر مبنای سهم شرکاء تقسیم می شود و سهم شریک باید مشخص شده و جدا گردد ولی در تفکیک سهم شرکا جدا نشده و حالت اشاعه در تمام قطعات تفکیکی به قوت خود باقی می ماند.

۳- در افراز ممکن است بین شرکاء اختلاف حاصل شود و تعیین تکلیف با مراجع قضایی است ولی در تفکیک چون به تراضی صورت می گیرد و عنوان تشخیص و جدا کردن سهم مالک مشاعی را ندارد لذا وجود اختلاف منتفی بوده و جنبه قضایی ندارد.

۴- مرجع انجام درخواست تفکیک اداره ثبت است ولی در خصوص افراز حسب مورد اداره ثبت محل وقوع ملک (در صورتیکه جریان ثبتی ملک خاتمه یافته باشد) و یا دادگاه (در صورتیکه جریان ثبت ملک خاتمه نیافته باشد) می باشد.

نحوه انجام عملیات تفکیک

اصطلاح تفکیک در حقوق جدید ایران پدید آمده و به مفهوم افراز و تقسیم نزدیک است. لکن با آنها فرق دارد زیرا همانگونه که در مبحث قبل گفته شده در افراز باید حالت اشاعه وجود داشته باشد ولی در تفکیک وجود حالت اشاعه ضرورت ندارد بعبارت ساده تر در افراز تعداد مالکین مشاعی باید از ۲ نفر بیشتر باشند ولی در تفکیک حتی یک نفر هم که مالک ششدانگ ملکی باشد می تواند آن را به قطعات متعددی که قانوناً مقدور باشد تفکیک نماید که روش انجام عمل تفکیک به شرح زیر بیان می شود:

مقاضی باید تقاضای تفکیک را به ضمیمه نقشه تفکیک ملک، که خود موظف به تهیه آن می باشد به ثبت محل تسلیم نماید.

پس بررسی پرونده ثبتی، نقشه ارائه شده طی نامه ای جهت تایید نقشه و موافقت با تفکیک حسب مورد به مراجع قانونی ارسال می گردد. برابر ماده ۹ آیین نامه اجرایی قانون حفظ اراضی زراعی و باغها چنانچه ملک مورد تفکیک زمین زراعی و یا باغهای خارج از محدوده قانونی شهرها و شهرکها باشد ادارات ثبت بر اساس نقشه ای که به تایید مدیریت جهاد کشاورزی رسیده است تفکیک را انجام می دهند.

بر اساس ماده ۵ قانون منع فروش و واگذاری اراضی فاقد کاربری مسکونی برای امر مسکن به شرکتهای تعاونی مسکن و سایر اشخاص حقیقی و حقوقی، ادارات ثبت اسناد و املاک موظفند تاییدیه های زیر را در مورد تهیه نقشه های تفکیک اراضی و املاک و انجام قانونی مراحل تفکیک، بشرح زیر اخذ نمایند:

الف- تفکیک اراضی و املاک در داخل محدوده (قانونی) شهر و حریم شهر از نظر رعایت مصوبات طرحهای جامع و هادی شهری از شهرداری مربوط.

ب- تفکیک اراضی و املاک در خارج از حریم شهرها از نظر رعایت کاربری و ضوابط طرحهای جامع ناحیه‌ای و در صورت عدم تهیه طرح برای ناحیه مورد نظر، از نظر رعایت ضوابط آیین نامه مربوط به استفاده از اراضی و احداث بنا و تاسیسات در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها (مصوب ۱۳۵۵ هیات وزیران) و اصلاحات بعدی آن از سازمان مسکن و شهرسازی استان.

در داخل محدوده روستاها مرجع تهیه و تایید نقشه‌های مربوط بنیاد مسکن انقلاب اسلامی است.

علاوه بر مواد فوق ادارات ثبت و دادگاه‌ها مکلف شده‌اند در مورد تفکیک و افراز اراضی و ساختمانهای داخل در محدوده شهرها و حریم آنها براساس مواد ۱۵۴ قانون ثبت، ۶ قانون تاسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، ۱۰۱ قانون شهرداریها عمل تفکیک و یا افراز را بر اساس نقشه تایید شده شهرداری انجام دهند و لذا دادگاه‌ها نیز می‌بایست در موقع افراز (در مواقعی که در صلاحیت دادگاه می‌باشد که در مبحث بعدی به آن خواهیم پرداخت) بعد از اظهار نظر و تایید نقشه توسط شهرداریها نسبت به افراز املاک اقدام نمایند و در این مورد هیچ تفاوتی بین نحوه اقدام در ادارات ثبت با دادگاه‌ها وجود ندارد.

پس از وصول پاسخ شهرداری یا سایر مراجع ذیربط منضم به نقشه تایید شده، نماینده و نقشه بردار در معیت متقاضی به محل وقوع ملک عزیمت و پس از استقرار در محل و معرفی ملک به وسیله متقاضی، نماینده حدود آن را با مجاورین و سوابق ثبتی تطبیق و در صورتیکه قطعات تفکیکی داخل در محدوده ملک باشند و اختلافی با مجاورین ملاحظه نگردد نقشه بردار نقشه تفکیکی را با توجه به نقشه تایید شده شهرداری ترسیم و قطعات تفکیکی را به نرخ منطقه ای ارزیابی و نماینده صورتجلسه تفکیکی را تهیه مراتب را طی گزارشی به اطلاع مسئول اداره می‌رساند. در صورتجلسه تفکیکی ابتدا بایستی جریان ثبتی ملک و سپس حدود و مشخصات کل ملک، آنگاه حدود و مشخصات قطعات تفکیکی با تعیین شماره و با ذکر طول ابعاد و مساحت بترتیب نوشته شود و نماینده و نقشه بردار و متقاضی آن را امضاء نمایند.

در حال حاضر اطلاعات مربوطه در سامانه جامع املاک ثبت و صورتجلسه تفکیکی به ترتیبی که بیان شد از طریق سامانه مزبور ثبت و ضبط شده و سپس برای هر یک از قطعات پیش سند تهیه شده و پس از طی تشریفات قانونی سند تکبرگ برای تمام قطعات صادر و به مالک تسلیم می گردد.

نحوه انجام عملیات افراز

چنانچه دو یا چند نفر نسبت به ملکی بطور مشاع مالکیت داشته باشند هر یک از آنها می توانند نسبت به افراز سهمی خود از سایر مالکین دیگر اقدام نمایند. این عمل را در اصطلاح حقوقی و ثبتی افراز گویند. در افراز حتما باید تعداد مالکین دو نفر یا بیشتر باشند یا به عبارت دیگر وجود حالت اشاعه در افراز ضروری است. افراز املاک مشاع که جریان ثبتی آنها خاتمه یافته اعم از اینکه در دفتر املاک ثبت شده یا نشده باشد، در صورتی که مورد تقاضای یک یا چند شریک باشد با واحد ثبتی محلی خواهد بود که ملک مذکور در حوزه آن واقع است. صلاحیت افراز املاکی که جریان ثبت آن خاتمه پیدا نکرده و همچنین وراثت محجور و غایب مفقودالاثرا با دادگاه می باشد.

نسبت به ملک مشاع که برای آن سند مالکیت معارض صادر گردیده، تا زمانی که رفع تعارض نشده اقدام به افراز نخواهد شد.

مسئول هر واحد ثبتی با وصول درخواست افراز از طرف یک یا چند از شرکاء ملک مشاعی، رسیدگی به آن را به نماینده ثبت ارجاع می نماید.

نماینده ثبت با مراجعه به پرونده ملک وضعیت ثبتی پلاک مزبور را ملاحظه و نسبت به خاتمه یافتن جریان ثبتی آن اعم از این که در دفتر املاک ثبت شده یا نه و دارای سند مالکیت معارض می باشد یا خیر اعلام نظر نموده و پرونده را به نظر مسئول واحد ثبتی می رساند.

پس از تأیید این که جریان ثبتی خاتمه یافته و ملک دارای سند مالکیت معارض نمی باشد مسئول واحد ثبتی به نقشه بردار ثبت مأموریت می دهد که با دعوت و حضور متقاضی و سایر شرکاء و نماینده ثبت محل را معاینه و

با توجه به سوابق ثبتی و تصرفات و رعایت حقوق آنان نقشه ملک مورد افراز را ترسیم و به امضاء نماینده ثبت و کلیه شرکاء حاضر می‌رساند.

نقشه بردار مکلف است پس از ترسیم نقشه به طوری که در تفکیک معمول است حدود و مساحت و مشخصات هر یک از قطعات تفکیکی را نیز تعیین و در صورت مجلس منعکس و به امضاء نماینده ثبت و شرکاء حاضر رسانیده و به مسئول واحد ثبتی تسلیم نماید.

مسئول واحد ثبتی پس از رسیدگی و تطبیق درخواست با مقررات قانونی و ملاحظه صورت مجلس تنظیمی و نقشه افرازی و مطابقت آن با وضعیت و سوابق ثبتی تصمیم خود را مبنی بر رد یا قبول درخواست و نحوه افراز اعلام می‌نماید.

تصمیم مسئول واحد ثبتی به ضمیمه یک نسخه از صورت مجلس و فتوکی نقشه افرازی (در صورتی که ملک قابل افراز اعلام شود) به کلیه شرکاء ابلاغ می‌شود تا چنانچه اعتراضی داشته باشند به دادگاه شهرستان محل وقوع ملک تسلیم نمایند.

تصمیم واحد ثبتی قابل اعتراض از طرف هر یک از شرکاء در دادگاه شهرستان محل وقوع ملک است. مهلت اعتراض ده روز از تاریخ ابلاغ تصمیم می‌باشد. دادگاه شهرستان به دعوی رسیدگی کرده و حکم مقتضی صادر خواهد نمود، حکم دادگاه شهرستان قابل شکایت فرجامی است.

در صورت صدور حکم قطعی بر غیر قابل تقسیم بودن ملک، دادگاه شهرستان بر حسب درخواست یک یا چند نفر از شرکاء دستور فروش آن را به دایره اجراء دادگاه خواهد داد.

مدیر اجراء نسبت به فروش ملک بر وفق مقررات قانون اجرای احکام مدنی مربوط به فروش اموال غیر منقول اقدام می‌نماید.

وجوه حاصله از فروش ملک غیر قابل افراز پس از کسر هزینه عملیات اجرایی طبق دستور دادگاه شهرستان بین شرکاء به نسبت سهام تقسیم خواهد شد.

چنانچه تصمیم واحد ثبت مبنی بر قابل افراز بودن ملک باشد و مهلت اعتراض به تصمیم بدون واخواهی سپری گردد متقاضی یا متقاضیان می‌توانند با ارائه گواهی لازم از مراجع قضائی صالحه مبنی بر عدم تقدیم اعتراض در مهلت مقرر، تقاضای صدور سند مالکیت سهمی خود بطور مفروز را، از اداره ثبت بنمایند که در این صورت دستور ثبت و صدور سند مالکیت صادر شده و پس از طی تشریفات قانونی سند مالکیت قطعه مفروزه صادر و تسلیم خواهد شد.

بدیهی است اخذ تاییدیه های ذکر شده در قسمت نحوه تفکیک املاک در مورد افراز نیز الزامی بوده و می بایست قبل از هر اقدامی در خصوص اتخاذ تصمیم دال بر قابل افراز بودن ملک، تاییدیه های مزبور اخذ شده باشد. (مراجعه شود به مبحث نحوه تفکیک املاک)

دستورالعمل تفکیک آپارتمان ها (کلیات)

۱- پذیرش درخواست تفکیک از طریق دفاتر اسناد رسمی همراه با گواهی مصدق شده پایان کار به وسیله مالک یا قائم مقام وی تسلیم رئیس واحد ثبتی یا مسئول مربوطه می شود. افراد غیر صالح حق تسلیم درخواست را ندارند.

۲- متصدی دفتر اوقات که با مسئولیت رئیس واحد ثبتی از بین کارمندان شاغل و مجرب و مورد اعتماد تعیین می گردد مکلف است با رعایت دقیق نوبت و مراعات کامل حق تقدم پس از تعیین وقت بازدید و ثبت آن در دفتر فیش مربوطه را صادر و به متقاضی تسلیم نماید.

۳- ضوابط تفکیک آپارتمان ها به ویژه رئوس آن و همچنین مدارک لازم برای امر تفکیک آپارتمان به نحوی که برای مراجعین قابل درک باشد اجماعاً از طریق تابلو اعلانات واحد ثبتی به آگاهی مراجعین برسد و رعایت نوبت براساس زمان مراجعه مردم جزء اصول مسلم قرار گیرد.

۴- متصدی دفتر اوقات یک روز قبل از موعد تعیین شده پرونده ها را از بایگانی اخذ به ضمیمه درخواست های واصله نزد مسئول اداره ارسال می دارد تا با توجه به نوبت و متناسب با حجم کار نسبت به تعیین نماینده و نقشه بردار اقدام و پرونده ها را ارجاع دهد و نام و نام خانوادگی و سمت متصدیان اقدام را در دفتر اوقات منعکس نماید .

۵- متصدی تعیین وقت هنگام بررسی تقاضا با توجه به تعداد واحدهای مسکونی و اداری و تجاری قید شده در پایان کار حتی المقدور تعداد پرونده متناسب برای یک روزکاری در نظر بگیرد که انجام نقشه برداری آن ها میسر باشد و با توجه به مشکل ایاب و ذهاب و امر ترافیک به ویژه در کلان شهرها موجب مراجعه مجدد مراجعین ، نمایندگان و نقشه برداران به محل نگردد.

۶- نماینده و نقشه بردار پس از بازدید از محل وقوع ساختمان و تطبیق محدوده پلاک ثبتی و گواهی پایان کار صادره با وضع موجود محل چنان چه مانعی برای انجام تقاضا نباشد نسبت به نقشه برداری ساختمان در همان روز اقدام نماید. در صورتی که به دلیل کثرت واحدهای آپارتمانی نیاز به زمان بیشتری باشد مراتب را ضمن تهیه گزارش با ذکر مقدار کاری که انجام شده و مدت زمانی که برای انجام بقیه کار لازم است به مسئول واحد ثبتی اعلام نماید. مسئول اداره چنان چه گزارش را کافی دانست و تایید کند اجازه ادامه کار را برای یک یا روزهای بعد صادر خواهد نمود.

۷- نماینده یا نقشه بردار ثبت حق ندارد به هیچ علتی موجب بایگانی شدن پرونده قبل از ختم عملیات تفکیکی گردد مگر این که گزارش کار را تهیه و تسلیم نموده مسئول اداره دستور کتبی دائر بر بایگانی نمودن پرونده را صادر نماید و بایگانی شدن پرونده به دلایل غیر موجه مسئولیت شدید خواهد بود.

۸- همکاران نقشه بردار باید در موقع برداشت و تعیین طول ابعاد مفروزات ساختمان نهایت دقت را در اندازه گیری ها نموده به ویژه از لحاظ محاسبه مساحت از هرگونه بی دقتی و مسامحه در این مورد که موجب تضییع حق مالک یا مالکین آپارتمان ها و یا خریداران بعدی خواهد شد، پرهیز نمایند. مسئولین واحدهای ثبتی در این مورد مسئولیت مستقیم داشته و در صورت مشاهده این گونه تخلفات باید بدون هیچ گونه اغماض ضمن معرفی متخلف یا متخلفین مراتب را گزارش نماید در غیر این صورت شخصاً مسئول خواهند بود.

دستورالعمل تفکیک آپارتمان ها (جزئیات)

نظر به این که در ادارات ثبت برای تفکیک آپارتمان ها رویه واحدی معمول نمی باشد و عدم روش یکسان سبب گردیده که کارکنان و مجریان سلیقه های مختلفی را اعمال نمایند. ادامه این امر بعضاً موجب ابهام در تشخیص حقوق اشخاص می گردد، بدین لحاظ این دستورالعمل تهیه و تدوین گردید تا تفکیک آپارتمان ها هماهنگ و با رویه واحد به عمل آید. لذا مقتضی است منبعا ادارات ثبت اسناد و املاک با رعایت مقررات بویژه قانون تملک آپارتمان ها و آیین نامه اجرائی آن به شرح زیر اقدام نمایند:

۱- در مقدمه صورت مجلس تفکیکی باید شماره پلاک اعم از فرعی و اصلی، بخش، نوع ملک، آدرس کامل محل وقوع ملک، شماره ثبت و صفحه دفتر املاک، شماره چایی سند مالکیت، نام و نام خانوادگی مندرج در

سند مالکیت ضمن تطبیق با دفتر املاک و در صورت انتقال رسمی ، مشخصات آخرین خریدار و شماره سند انتقال قید شود.

در صورت عدم ثبت خلاصه معامله بدو نسبت به ثبت آن اقدام شود.

۲- تفکیک آپارتمان ها براساس گواهی پایان کار آپارتمان ها انجام می گردد. در صورتی که گواهی مذکور با وضع محل منطبق باشد قید مدت اعتبار در گواهی و انقضای مدت آن مانع عملیات تفکیکی نخواهد بود.

۳- حدود ملک مطابق دفتر املاک و سند مالکیت ذکر و گواهی شود موارد تفکیک داخل در محدوده آن بوده و با گواهی پایان کار مطابقت دارد.

۴- قسمت های اشتراکی با ذکر نوع و مساحت آن ها و به دنبال آن قسمت های اختصاصی با ذکر تعداد آن ها به ترتیب اول آپارتمان ها دوم انباری ها سوم پارکینگ ها با حدود و مشخصات و مساحت و حقوق ارتفاقی تعریف گردد و تعداد کل آپارتمان های مجموعه آپارتمانی و تعداد آپارتمان های هر طبقه قید شود.

مشاعات نیاز به تعریف حدود ندارد ، ولی مساحت و موقعیت مکانی آن ها باید در نقشه منعکس و در صورت مجلس تفکیکی ذکر شود . حدود و موقعیت مکانی ، جهات و مساحت مفروقات تعریف گردد.

۵- حیاط ، حیاط خلوت ، درز انقطاع ، محل عبور کانال کولر و لوله بخاری داخل فضای آپارتمان جزء مشاعات محسوب است و مساحت آن ها جزء مساحت آپارتمان اختصاصی محاسبه نمی شود و در بخش مشاعات ذکر می گردد.

۶- دیوار فاصل بناء مفروز با مشاعات جزء بنای مفروز محسوب می شود.

در ساختمان هایی که دیوار فاصل آن ها طبق سوابق ثبتی مشترک است و بعداً در اثر تخریب و نوسازی هرساختمان تبدیل به یک مجموعه از آپارتمان ها گردیده و برای هر مجموعه دیوار جداگانه احداث شده در صورت عدم دسترسی به مالک مجاور جهت اصلاح حد فاصل با احراز عدم تجاوز به یکدیگر و تضييع حق می توان فاصله مزبور را طبق وضع موجود با توضیح به این که سوابق یا سند مالکیت دیوار مشترک بوده تعریف نمود.

۸- هرگاه در گواهی پایان کار قید شود که مورد تفکیک دارای عقب نشینی است ، هر چند زمان آن تعیین نشده باشد باید مقدار اصلاحی آتی مطابق گواهی پایان کار در نقشه ترسیمی منعکس و در صورت مجلس تفکیکی وسند انتقال و سند مالکیت قید گردد.

۹- در مواردی که طول اضلاع و مساحت ملک مورد تفکیک به علت ایجاد پخ و عقب نشینی و رعایت اصلاحی کمتر از طول اضلاع و مساحت مندرج در سند مالکیت باشد، بدواً موضوع در صورتمجلس تفکیکی توضیح داده شود، سپس صورتمجلس تفکیکی طبق وضع موجود با رعایت مقررات تنظیم گردد.

۱۰- هرچند امکان دسترسی تمام مالکین آپارتمان ها به بام و حیاط که جزء مشترکات می باشد ضروری است ، لکن با توجه به این که ادارات ثبت اسناد و املاک طبق گواهی پایان کار صادره از شهرداری ها مبادرت به انجام تفکیک می نماید عدم دسترسی بعضی از آپارتمان ها به بام و حیاط مانع از تفکیک نمی باشد ولی باید موضوع اشتراک و عدم دسترسی در صورت مجلس تفکیکی توضیح داده شود و درموقع انتقال آپارتمان ها به خریداران تفهیم در اسناد انتقال واسناد مالکیت ذکر گردد.

۱۱- راه پله ای که منحصراً مورد استفاده یک آپارتمان است چنانچه عملاً جزء محدوده آپارتمان باشد و محصور و درب آن در راه پله مشاعی باز شود به نحوی که بتوان حدود آن را جزء محدوده آپارتمان محسوب و تعریف نمود و در پروانه ساختمان و گواهی پایان کار مساحت آن جزء آپارتمان قید شده باشد، جزء آپارتمان است . در غیر این صورت جزء مشاعات محسوب می گردد.

۱۲- واحدی که در زیر پله احداث شده در صورتی می توان به عنوان واحد مستقل در صورت مجلس تفکیکی ذکر نموده که در گواهی پایان کار به عنوان یک واحد منظور شده باشد ، در غیر این صورت پس از استعلام و تایید شهرداری می توان اقدام نمود.

۱۳- در آپارتمان های دوبلکس مساحت راه پله فی مابین قسمت تحتانی و فوقانی جزء تحتانی محاسبه گردد و نیاز به احتساب مساحت آن در طبقه فوقانی ندارد و حدود و مشخصات قسمت های تحتانی و فوقانی باید جداگانه و جمعاً به عنوان یک واحد در صورت مجلس تفکیکی تعریف شود.

۱۴- تعداد انباری های ساختمان و جمع مساحت آن ها باید مطابق گواهی پایان کار باشد. اختلاف مساحت انباری ها با یکدیگر مانع از تفکیک نیست مگر این که در گواهی پایان کار مساحت هر انباری جداگانه قید شده باشد که در این صورت باید مفاد گواهی پایان کار رعایت شود.

بدیهی است انبار عمومی ساختمان موضوع ماده ۴ آیین نامه اجرائی قانون تملک آپارتمان ها از شمول این بند خارج و جزء مشترکات محسوب می شود.

۱۵- تعداد پارکینگ ها و محل استقرار آن ها که به صورت مفروزی داخل ساختمان یا حیاط مشاعی می باشد باید با رعایت گواهی پایان کار در روی نقشه مشخص و مساحت و حدود آن ها در صورت مجلس تفکیکی درج گردد و پارکینگ هائی که در یک امتداد و به دنبال هم واقع اند حق عبور از یکدیگر ذکر گردد و در صورتی که پارکینگ مفروز در حیاط مشاعی واقع است مساحت حیاط با کسر مساحت پارکینگ مفروزی محاسبه و در مشاعات ذکر شود و چنان چه تعداد پارکینگ ها برابر تعداد واحدهای تفکیک شده نباشد تعداد واحدهای بدون پارکینگ را در صورت مجلس تفکیکی قید تا هنگام تنظیم سند انتقال مراتب به خریدار تفهیم و در سند انتقال قید گردد.

۱۶- در صورت مجلس تفکیکی تصریح شود انباری و پارکینگ باید توأم با آپارتمان مورد انتقال واقع شود و انتقال انباری و پارکینگ به تنهائی به افرادی غیر از مالکین مجموعه آپارتمان ها و نیز انتقال مشاعی پارکینگ به مالکین دو واحد یا بیشتر مجوزی ندارد و همچنین انتقال دو واحد پارکینگ یا بیشتر به مالک یا مالکین یک آپارتمان (به طوری که مالک یا مالکین یک واحد آپارتمان دارای پارکینگ متعدد و واحد دیگر فاقد پارکینگ شود) صحیح نیست.

۱۷- حدود بالکن مسقف که جزء واحد اختصاصی است داخل در محدود آپارتمان تعریف و مساحت آن ذکر گردد.

۱۸- بالکن غیر مسقف (تراس یا ایوان) که در فضای حیاط و یا شارع پیشرفتگی دارد اعم از این که در گواهی پایان کار هم منظور شده یا نشده باشد و راه دسترسی به آن برای سایر طبقات وجود ندارد و عرفاً هم جزء بنا است متعلق به آپارتمانی است که به آن متصل و دارای دسترسی است لکن نیاز به ذکر حدود در صورت مجلس

تفکیکی ندارد و باید بعد از تعریف آپارتمان جمله به انضمام تراس یا بالکن غیر مسقف به مساحت متر مربع قید گردد.

۱۹- تراس هائی که راه عبور جداگانه دارد و سقف بام طبقه زیرین است و تاسیسات روی آن نصب است طبق گواهی پایان کار با مساحت در قسمت مشاعات ذکر شود.

۲۰- قسمت هایی که برای استفاده اختصاصی تشخیص داده نشده و یا در اسناد مالکیت ملک اختصاصی یک یا چند نفر از مالکین تلقی نشده از قسمت های مشترک محسوب می شود مگر آن که تعلق آن به قسمت معینی بر طبق عرف و عادات محل مورد تردید نباشد بنا براین می توان حق استفاده از کف تراسی که سقف بام طبقه زیرین و متصل به طبقه فوقانی و راه دسترسی آن از طبقه مزبور است و فاقد نصب تاسیسات از قبیل کولر یا لوله بخاری و غیره می باشد و سایر مالکین آپارتمان ها هم به آن دسترسی ندارند به طبقه متصل که راه دسترسی به آن دارد اختصاص داد ، لکن این حق باید در قسمت مشاعات صورت مجلس تفکیکی و سند انتقال و سند مالکیت طبقه مزبور با قید این که مالک طبقه متصل به تراس حق احداث بنا و تغییر وضعیت را ندارد مرقوم گردد.

۲۱- واحدهای تجاری که دارای بالکن داخلی در فضای خود می باشند، باید مساحت و موقعیت مکانی بالکن مذکور در صورت مجلس تفکیکی و ثبت دفتر املاک و سند مالکیت قید گردد.

قسمت های متصل به آپارتمان هایی که اختصاص به آن آپارتمان دارد که با اختلاف سطح در محدوده آپارتمان دیگر قرار گرفته حسب مورد جزء محدوده آپارتمان محسوب می گردد.

۲۲- نیم طبقه ای که خارج از حدود آپارتمان واقع و طبق گواهی پایان کار از متعلقات آپارتمان است باید حدود و مساحت آن جداگانه در ذیل قسمت حدود آپارتمان مزبور در صورت مجلس تفکیکی و ثبت املاک و سند مالکیت تعریف گردد.

۲۳- قسمتی از فضای واحدی که دارای اختلاف ارتفاع با بقیه آن می باشد با قید مساحت و ارتفاع جزء مساحت آپارتمان محاسبه و حدود آن ضمن حدود آپارتمان تعریف گردد.

۲۴- در صورتی که در یک محدوده پروانه ساختمان نسبت به بلوک متعددی صادر شود و مالک یا مالکین با ارائه پایان کار در خواست تفکیک بلوک احداث شده را بنماید، نظر به این که علاوه بر مشاعات موجود در بلوک احداث شده که اختصاص به بلوک مزبور دارد، مشترکات دیگری از قبیل فضای ورزشی و غیره در عرصه کل وجود دارد، باید در موقع تفکیک بلوک مزبور قدرالسهم هر یک از واحدهای تفکیکی را علاوه بر مشترکاتی که اختصاص به بلوک مزبور دارد، از مشترکاتی هم که در عرصه کل وجود دارد و همچنین موضوع تفکیک بلوک های بعدی و مفروزات و مشترکات آن ها به شرح فوق الذکر در صورت مجلس تفکیکی و سند انتقال قید گردد.

۲۵- تغییر وضع و اصلاح ثبت دفتر املاک حسب مورد فقط مستند به سند رسمی و یا آراء هیات نظارت انجام می شود.

۲۶- تغییر وضع در سطح خارجی انبار و یا پارکینگ و تغییر کاربری آن ها و تبدیل به واحد جدید نیاز به ارائه گواهی پایان کار جدید منطبق با وضع موجود محل و موافقت رسمی کلیه مالکین دارد.

۲۷- تبدیل یک واحد آپارتمان یا مغازه به دو یا چند واحد آپارتمان یا مغازه نیاز به ارائه گواهی پایان کار جدید منطبق با وضع موجود محل و موافقت رسمی کلیه مالکین آپارتمان ها دارد.

۲۸- هرگاه تغییر وضعیت در اثر اضافه شدن یا یک چند طبقه در پشت بام یا در قسمت دیگر از مشاعات باشد با توجه به این که باید طبقه اضافه شده تفکیک و از طرف مالکین انتقال رسمی شود با درخواست مالکین ساختمان و ارائه گواهی پایان کار جدید، صورت مجلس تفکیکی تغییرات تنظیم و پس از دریافت هزینه تفکیک نسبت به واحد اضافه شده صورت مجلس مزبور جهت تنظیم سند انتقال با حضور و تایید کلیه مالکین ساختمان به دفتر اسناد رسمی ارسال گردد.

۲۹- در صورتی که قسمتی از محدوده مشاعات به یکی از مفروزات اضافه شود با ارائه گواهی پایان کار جدید درخواست مالکین صورت مجلس اصلاح حدود تنظیم و با پرداخت هزینه تفکیک صورت مجلس مزبور جهت انتقال رسمی یا صلح حقوق از طرف کلیه مالکین نسبت به قسمت اضافه شده به قطعه مفروزی به دفتر اسناد

رسمی ارسال گردد و چنان چه قطعه مفروزی که قسمت اضافی به آن الحاق گردیده منجر به صدور سند مالکیت شده باشد، موضوع در هیات نظارت اعلام تا پس از صدور رای اقدام مقتضی معمول گردد.

۳۰- چنانچه یک مجموعه آپارتمانی تخریب و از نو با تغییراتی بازسازی شود پس از ارائه پایان کار و درخواست مالک و یا مالکین باید صورت مجلس تفکیکی تنظیم و در مقدمه آن موضوع تفکیک و تعداد آپارتمان های قبلی و شماره ثبت و صفحه دفتر املاکی که آپارتمان های مزبور در آن ثبت شده و شماره چاپی اسناد مالکیت مربوطه تعریف گردد. سپس طبق بند یک این دستور العمل صورت مجلس تفکیکی تنظیم و پس از وصول هزینه تفکیکی صورت مجلس مزبور جهت تنظیم تقسیم نامه رسمی بین مالکین و یا تنظیم سند انتقال به دفتر اسناد رسمی ارسال شود. در صورتی که تقسیم نامه رسمی بین مالکین تنظیم شود سردفتر باید تقسیم نامه را به ضمیمه اسناد مالکیت مربوطه به اداره ثبت ارسال تا پس از اخبار لازم و ثبت مفاد تقسیم نامه در صفحات دفتر املاک اسناد مالکیت مربوطه ابطال و براساس تقسیم نامه مزبور با رعایت مقررات سند مالکیت صادر گردد و هرگاه مجموعه بازسازی شده متعلق به یک مالک باشد یا مالکین بخواهند بدون تنظیم تقسیم نامه رسمی آپارتمان های احدائی را انتقال دهند سردفتر باید پس از توضیح لازم به شرح فوق در ستون نقل و انتقالات سند مالکیت آپارتمان های قبلی طبق مفاد صورت مجلس تفکیکی و با رعایت مقررات مبادرت به تنظیم سند انتقال نماید و خلاصه معامله را برای ثبت در دفتر املاک به اداره ثبت ارسال تا متصدی مربوطه با توجه به سوابق با اخبار لازم در صفحات دفتر املاک نسبت به ثبت خلاصه معامله طبق مقررات اقدام نماید.

تفاهمنامه تهیه نقشه تفکیک آپارتمانها

در حال حاضر با عنایت به تفاهم نامه تهیه نقشه تفکیک آپارتمانها شماره ۱۹۷۵۳۹/۸۹ مورخ ۳/۱۱/۱۳۸۹ تهیه نقشه های تفکیکی آپارتمانها به سازمان نظام مهندسی محول شده است که متن تفاهمنامه به شرح زیر می باشد:

مقدمه:

به منظور برون سپاری تهیه نقشه های تفکیکی آپارتمانها جهت تسهیل در انجام امور مراجعین این تفاهم نامه بین سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و سازمان نظام مهندسی ساختمان کشور بشروح زیر تنظیم می گردد.

ماده ۱

تهیه نقشه تفکیک آپارتمانها برای کلیه متقاضیان صدور سند مالکیت براساس شیوه نامه اجرائی که سازمان ثبت اسناد و املاک تنظیم خواهد نمود، توسط مهندسان نقشه بردار صاحب صلاحیت که تحت پوشش و نظارت سازمان نظام مهندسی کشور قرار دارند صورت خواهد گرفت.

ماده ۲

سازمان نظام مهندسی ساختمان لیست مهندسان واجد شرایط را به تفکیک استقرار در هر حوزه ثبتی با مشخصات دقیق هر یک به معاونت امور املاک سازمان ارائه و معاونت مذکور به تفکیک پس از مشورت با ادارات کل ثبت استاد و املاک استانها و بررسی موضوع مراتب را به سازمان نظام مهندسی اعلام و مقدمات برگزاری دوره ها و کارگاه های آموزشی توسط سازمان نظام مهندسی با همکاری ثبت اسناد فراهم خواهد شد.

ماده ۳

سازمان نظام مهندسی پس از آموزش نیروهای واجد شرایط در هر حوزه ثبتی فردی را جهت ارجاع کار مشخص و به نحو جامع و مستمر عملکرد مهندسان مستقر در هر حوزه ثبتی را نظارت و کنترل خواهند نمود و فرد مذکور پس از دریافت تقاضاها بنحو مساوی موارد را جهت انجام به متصدیان ذیصلاح ارجاع و نقشه بردار مکلف است حداکثر ظرف مدت ۱۰ روز از تاریخ ارجاع، نقشه تفکیکی را بصورت دقیق تهیه و در دو قالب فایل الکترونیکی و نسخه تایید شده با مهر و امضا ارائه نماید.

ماده ۴

مدیران کل ثبت اسناد و املاک استانها و روسای نظام مهندسی استان مکلفند جهت نظارت بر حسن انجام عملکرد مهندسان هر ۱۵ روز یکبار جلسات مشترک برگزار نمایند.

ماده ۵

سازمان نظام مهندسی مکلف است ترتیبی اتخاذ نماید که نمایندگان مربوطه در هر حوزه ثبتی جهت انجام امور متقاضیان به صورت تمام وقت در ساعات اداری پاسخگوی مراجعان بوده و همچنین به روش کنترل مضاعف در مناطق بطور دقیق و منظم عملکرد نقشه برداران را بازرسی نمایند و چنانچه تخلفی اعم از نحوه انجام کار، دریافت وجوه مازاد بر تعرفه و یا هرگونه تخلف دیگری مشاهده نمودند، مراتب را به شورای انتظامی استان مربوط گزارش و در هر صورت از ارجاع کار به متخلف خودداری خواهد شد.

ماده ۶

در صورت وقوع اشتباه و یا انجام هرگونه مسامحه در تهیه نقشه که موجبات تضییع حقوق مالکین و یا اشخاص دیگر را فراهم آورد، مسئولیت حقوقی و کیفری آنان منفرداً و متضامناً بعهده نقشه بردار و سازمان نظام مهندسی است و در صورت بروز خسارت عهده دار آن خواهند بود.

ماده ۷

نقشه بردار مکلف است با رعایت قانون تفکیک آپارتمان ها و آئین نامه اجرایی آن و دستورالعمل تفکیک آپارتمانها و کلیه بخشنامه های صادره و شیوه نامه اجرایی تهیه نقشه، ضمن ترسیم نقشه با مقیاس مناسب برای قسمتهای اختصاصی و بالکنها و تراس های اختصاصی در هر طبقه، موقعیت مکانی منضعات مفروزی و قسمتهای مشاعی را بطور دقیق با ذکر ابعاد و مساحت مشخص نموده و حد فاصل مورد تفکیک با مجاورین و دسترسی اختصاصی به قسمت های مشاعی و نیز حق عبور پارکینگها و انباریها از یکدیگر را تعیین و بر روی نقشه نمایش دهد.

ماده ۸

تعرفه حق الزحمه انجام خدمات نقشه برداری مجتمع آپارتمانی بشرح زیر تعیین می گردد:

- تا ۵ طبقه به ازاء هر مترمربع ۴۰۰۰ ریال
- از ۶ طبقه تا ۱۲ طبقه به ازاء هر مترمربع ۳۰۰۰ ریال
- از ۱۳ طبقه به بالا به ازاء هر مترمربع ۲۵۰۰ ریال

بخش سوم

هیات نظارت و شورای عالی ثبت و قلمرو آن

اسناد مالکیت معارض و دعاوی ابطال آنها

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.

ماده ۶ اصلاحی ق - ث می گوید (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 می شود هیأت مزبور به کلیه اشتباهات و اختلافات مربوط به امور ثبتی در حوزه قضایی استان رسیدگی می نماید برای این هیأت یک عضو علی البدل از قضات دادگستری یا کارمندان ثبت مرکز استان از طرف وزیر دادگستری تعیین خواهد شد.)

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.

صلاحیت و وظایف هیأت نظارت

۱- اختلاف، تراحم 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 تراحم 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 تراحم 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 ق - ث 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 بلا مانع 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 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 بلا اشکال 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 اصلاحی ق - ث صادر و برابر تبصره ۵ از ماده مذکور با الصاق در تابلو اعلانات ثبت محل ابلاغ و قابل 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 - ث 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 تضییع 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 مقدمتاً 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 آیین‌نامه 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.

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 غیر مؤثر 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 جریان ثبتی سریعتر انجام پذیرد.

۳- اشتباهات ثبتی بعد از ثبت ملک در دفتر املاک:

طبق بند ۳ ماده ۲۵ اصلاحی ق - ث (هرگاه در موقع ثبت ملک یا ثبت انتقالات بعدی صرفاً به علت عدم توجه و دقت نویسنده سند مالکیت و یا دفتر املاک اشتباه قلمی رخ دهد و همچنین در صورتی که ثبت دفتر املاک مخالف یا مغایر سند رسمی یا حکم نهایی دادگاه باشد هیأت نظارت پس از رسیدگی و احراز وقوع اشتباه دستور اصلاح ثبت دفتر املاک و سند مالکیت را صادر خواهد کرد) و برابر بند ۴ ماده ۲۵ اصلاحی ق - ث اشتباهاتی که قبل از ثبت ملک در جریان عملیات مقدماتی ثبت پیش آمده و موقع ثبت ملک در دفتر املاک مورد توجه قرار نگرفته بعداً اداره ثبت به آن متوجه گردد در هیأت نظارت مطرح می‌شود و در صورتی که پس از رسیدگی وقوع اشتباه محرز و مسلم تشخیص گردد و اصلاح اشتباه به حق کسی خلل نرساند هیأت نظارت دستور رفع اشتباه و اصلاح آن را صادر می‌نماید و در صورتی که اصلاح مزبور خللی به حق کسی برساند به شخص ذی‌نفع اخطار می‌شود که می‌تواند به دادگاه مراجعه نماید و اداره ثبت دستور رفع اشتباه یا اصلاح آن را پس از تعیین تکلیف نهایی در دادگاه صادر خواهد نمود.

چنانچه اشتباهی در ملک ثبت شده در دفتر املاک رخ دهد مرجع رسیدگی به اشتباه هیأت نظارت است مشروط بر این که رأی هیأت نظارت باعث تضییع حق کسی نشود در غیر این صورت به واحد ثبتی اعلام می‌دارد که متقاضی رسیدگی می‌تواند به دادگاه صالحه مراجعه نماید چون هیأت نظارت یک مرجع رسیدگی اداری است و رسیدگی به مسائل حقوقی باید در مراجع قضایی انجام پذیرد بنابراین چنانچه هیأت نظارت تشخیص دهد که اشتباهی رخ داده و ملک هم ثبت دفتر املاک گردیده اگر اقدام به رفع اشتباه باعث تضییع حق غیر نشود دستور رفع اشتباه و دستور اصلاح سند مالکیت و دفتر املاک را صادر می‌کند و چنانچه اشتباه برای هیأت نظارت مشخص باشد ولی اقدام به رفع اشتباه باعث خللی در حق غیر می‌شود باید کسی که خود را ذی‌حق می‌داند به دادگاه مراجعه نماید. رأی هیأت نظارت در مورد اشتباهات ثبتی املاک ثبت شده قطعی و غیر

قابل تجدیدنظر در شورای عالی ثبت است؛ در خصوص اشتباهات ثبتی املاک ثبت شده هیأت نظارت جهت تسریع در کار متقاضی فهرستی از اشتباهات را قید و اختیارات خود را در این مورد به رؤسای واحدهای ثبتی تفویض نمود که در قسمت‌های قبلی اعلام شده است.

۴ - اشتباه در عملیات تفکیکی

برابر بند ۶ ماده ۲۵ اصلاحی ق - ث (رسیدگی و رفع اشتباهی که در عملیات تفکیکی رخ دهد و منتج به انتقال رسمی یا ثبت دفتر املاک شود با هیأت نظارت است مشروط بر این که رفع اشتباه مزبور خللی به حق کسی نرساند) رأی صادره از سوی هیأت نظارت در این خصوص قطعی است و قابلیت تجدیدنظر در شورای عالی ثبت را ندارد ضمناً اگر عملیات تفکیکی منجر به انتقال رسمی یا ثبت دفتر املاک نشده باشد اقدام بر طبق مقررات با اداره ثبت است و با تنظیم صورتمجلس اصلاحی پیرو صورتمجلس قبلی باید اشتباه را رفع نموده و صورتمجلس را به دفترخانه مربوطه ارسال نماید و اگر حجم اشتباهات زیاد باشد اداره ثبت می‌تواند صورتمجلس تفکیکی را از دفترخانه مسترد و ابطال و صورتمجلس تفکیکی جدید با اعمال اصلاحات به دفترخانه ارسال دارد و اگر تفکیک منتهی به تنظیم سند رسمی شده ولی ثبت دفتر املاک نشده باشد در صورت احراز وقوع اشتباه اداره ثبت محل مورد اصلاحی را به دفترخانه اعلام و پس از تنظیم سند اصلاحی پیرو سند قبلی با حضور اشخاص ذینفع اشتباه حاصله را مرتفع سازد و بعداً اداره ثبت سند مالکیت صادر می‌نماید و در این حالت چنانچه تنظیم سند اصلاحی میسر نباشد یا این که ملک ثبت دفتر املاک شده باشد اعم از این که نسبت به آن سند رسمی تنظیم شده یا نشده باشد اتخاذ تصمیم با هیأت نظارت است.

۵ - اشتباه در تنظیم اسناد

برابر بند ۷ ماده ۲۵ اصلاحی ق - ث (هرگاه در طرز تنظیم اسناد و تطبیق مفاد آنها با قوانین اشکال و اشتباهی پیش آید رفع اشکال و اشتباه و صدور دستور لازم با هیأت نظارت خواهد بود) و برابر بند ۱۸ ماده ۳ آیین‌نامه رسیدگی اسناد مالکیت معارض (هرگاه در تنظیم اسناد و تطبیق مفاد آنها با قوانین اشکال و اشتباهی پیش آمد باید ضمن ارسال رونوشت سند و ذکر صریح موارد اشکال و اشتباه موضوع به اداره کل ثبت استان گزارش تا در صورت اقتضاء برای تعیین تکلیف به هیأت نظارت گزارش شود و مرجع رفع مشکلات دفاتر

اسناد رسمی قبل از تنظیم اسناد اداره کل امور اسناد و سردفتران می‌باشد. رأی صادره در این مورد از سوی هیأت نظارت قابل تجدید نظر در شورای عالی ثبت است؛ البته در صورتی که پس از تنظیم سند در دفترخانه خلاصه معامله واصله در دفتر املاک ثبت نشده باشد در این حالت اصحاب معامله می‌توانند با تنظیم سند اصلاحی پیرو سند قبلی و توضیح موضوع، اشتباه را مرتفع نمایند و احتیاج به طرح موضوع در هیأت نظارت نیست.

۶- اشتباه در عملیات اجرایی

طبق بند ۸ ماده ۲۵ اصلاحی ق - ث (رسیدگی به اعتراضات اشخاص نسبت به نظریه رئیس ثبت در مورد تخلفات و اشتباهات اجرایی با هیأت نظارت است) و بند ۱۹ ماده ۳ آیین‌نامه اجرایی اسناد مالکیت معارض مقرر می‌دارد در مورد اعتراض اشخاص به نظریه رئیس ثبت نسبت به عملیات اجرایی ضمن نقل متن اعتراض و نظریه رئیس ثبت رونوشتی از گزارش رئیس یا ممیز اجرا که مستند نظریه رئیس ثبت بوده باید به هیأت نظارت فرستاده شود. هرگاه موضوع مورد اعتراض راجع به نحوه ابلاغ اجراییه باشد رونوشتی از اجراییه و چنانچه مربوط به اشتباه در آگهی باشد نسخه‌ای از آگهی و اگر مستند برگی از پرونده است رونوشت آن باید ضمن گزارش ارسال گردد. در صورتی که اعتراض طوری باشد که ارسال پرونده را به هیأت نظارت ایجاب نماید باید ترتیبی اتخاذ گردد که در مدتی که پرونده در هیأت نظارت مطرح رسیدگی است عملیات اجرایی متوقف نشود.

۷- اسناد مالکیت معارض

تعریف سند مالکیت معارض: سند مالکیت معارض سندی است که تمام یا قسمتی از سند مالکیت قبلی را در برداشته باشد و تمام یا قسمتی از یک ملک در محدوده دو سند مالکیت باشد و به عبارت دیگر همه یا قسمتی از یک ملک که در سند مالکیت مؤخر قید شده وجود خارجی ندارد و همان است که در سند مالکیت مقدم الصدور قید شده است یعنی اگر نسبت به کل یا جزیی از ملکی دو بار سند مالکیت صادر شود یا در خصوص حقوق ارتفاقی متعارض باشند سند مالکیت مؤخر الصدور نسبت به سند مالکیت مقدم الصدور را معارض گویند و تا وقتی که حکم نهایی دادگاه به صحت آن صادر نشده همچنان به عنوان سند مالکیت معارض تلقی می‌شود.

وظیفه اداره ثبت در مورد سند مالکیت معارض:

ادارات ثبت مکلفند به محض اطلاع از صدور اسناد معارض وجود سند مالکیت معارض (ثبت مؤخر) و همچنین سند مالکیت ثبت مقدم را به دفاتر اسناد رسمی حوزه مربوطه کتباً ابلاغ نمایند و گزارش امر را جهت اتخاذ تصمیم به هیأت نظارت ارسال دارند. ممکن است اداره ثبت خود متوجه صدور سند مالکیت معارض شود و یا این که دارنده سند مالکیت مقدم یا مؤخر این موضوع را اطلاع دهد لذا پس از اطلاع نماینده و نقشه بردار ثبت به محل وقوع ملک عزیمت و با توجه به حدود مندرج در پرونده ثبتی و حدود پلاک‌های مجاور نقشه پلاک را ترسیم و مقدار تعارض را در نقشه ترسیمی نمایان و جریان امر را به اداره کل ثبت استان جهت طرح در هیأت نظارت ارسال می نمایند. چون رسیدگی به تعارض اسناد مالکیت در صلاحیت هیأت نظارت و شورای عالی ثبت است، برابر بند ۵ ماده ۲۵ اصلاحی ق - ث رسیدگی به تعارض در اسناد مالکیت کلاً و یا بعضاً خواه نسبت به اصل ملک خواه نسبت به حدود و حقوق ارتفاقی آن با هیأت نظارت است. رأی هیأت نظارت در این مورد قابل تجدیدنظر در شورای عالی ثبت است. وقتی که رأی هیأت نظارت صادر و به اداره ثبت واصل شد واحد ثبتی رونوشت رأی را برای اطلاع ذی‌نفع به مدت ۲۰ روز در تابلو اعلانات ثبت محل الصاق و چنانچه ظرف مدت مذکور به رأی هیأت نظارت اعتراض نشد رأی را اجرا می نماید و در صورت دریافت اعتراض در مدت ۲۰ روز سوابق امر به شورای عالی ثبت ارسال می گردد و پس از دریافت رأی شورای عالی ثبت نسبت به پیگیری موضوع اقدام می نماید چنانچه شورای عالی ثبت و هیأت نظارت تشخیص دهند که سند مالکیت معارض صادر شده مراتب را به اداره ثبت محل وقوع ملک اعلام می نمایند و ثبت محل موضوع تعارض را کتباً به دارنده سند مالکیت ثبت مؤخر ابلاغ می نماید چنانچه دارنده سند مالکیت معارض با اختطاری که طبق مقررات آیین دادرسی مدنی به او ابلاغ شده است در مدت ۲ ماه از تاریخ ابلاغ به دادگاه محل وقوع ملک مراجعه نکند و گواهی طرح دعوی را اخذ و به اداره ثبت محل تسلیم و رسید اخذ نماید و دارنده سند مالکیت مقدم الصدور گواهی عدم طرح دعوی را از مراجع صالحه اخذ و در مدت مزبور به واحد ثبتی تقدیم دارد اداره ثبت بطلان سند مالکیت معارض را در ستون ملاحظات ثبت ملک قید و مراتب را به دارنده سند مزبور و دفاتر اسناد رسمی اعلام خواهد نمود و چنانچه سند مالکیت معارض در اختیار اداره ثبت باشد آن را باطل و ضمیمه

پرونده ثبتی می‌نماید. ولی اگر دارنده سند مالکیت معارض در ظرف مدت ۲ ماه به دادگاه صالحه دادخواست داده باشد و گواهی طرح دعوی را به اداره ثبت تسلیم نماید اداره ثبت تا صدور حکم نهایی دادگاه اقدامی در مورد اسناد یاد شده نمی‌نماید.

در مورد آراء قابل تجدیدنظر اگر از تاریخ الصاق رأی در تابلو اعلانات اداره ثبت محل، ظرف ۲۰ روز اعتراضی واصل نشد می‌توان رأی را اجرا نمود ولی چنانچه رأی صادره به هر علتی اجرا نشد و اعتراضی خارج از موعد ۲۰ روز واصل گردد دیگر نباید رأی را اجرا کرد تا این که شورای عالی ثبت رسیدگی و تصمیم لازم را اتخاذ نماید، ضمناً در صورت صدور سند مالکیت معارض اداره ثبت باید از صدور سند مالکیت جدید خودداری نماید و از افراز چنین ملکی تا زمانی که رفع تعارض نشده است خودداری نماید و در خصوص این قبیل املاک هیأت‌های حل اختلاف باید برابر ماده ۲۳ آیین‌نامه قانون اصلاح مواد ۱ و ۲ و ۳ قانون اصلاح و حذف موادی از قانون ثبت تا وقتی که تکلیف تعارض توسط مراجع قضایی تعیین نشده از صدور رأی خودداری نمایند.

حقوق دارندگان اسناد معارض

طبق ماده ۴ لایحه قانونی راجع به اشتباهات ثبتی و اسناد مالکیت معارض دارنده سند مالکیت مقدم قبل از تعیین تکلیف نهایی در دادگاه می‌تواند نسبت به مورد سند مالکیت معامله کند ولی دفاتر اسناد رسمی مکلفند در متن سند قید کنند نسبت به مورد معامله سند معارض صادر شده و مادام که تکلیف نهایی معلوم نشده به خریدار سند مالکیت جدید داده نخواهد شد و همین حکم نسبت به انتقالات بعدی هم جاری است اما دارنده سند مالکیت معارض تا هنگامی که تکلیف نهایی سند مزبور در دادگاه معلوم نشده حق هیچ گونه معامله نسبت به آن ملک ندارد ولی می‌تواند حقوق متصوره خود را به دیگری انتقال دهد.

مجازات سردفتر و دارنده سند مالکیت مؤخر برابر ماده ۶ لایحه قانون اشتباهات ثبتی و اسناد مالکیت معارض:

کسی که ممنوع از معامله است اگر نسبت به ملک مزبور معامله نماید پس از صدور حکم نهایی بر بطلان سند مؤخر التاریخ و یا انقضاء مدت ۲ ماه و عدم مراجعه دارنده سندی که تاریخاً مؤخر است به جریمه نقدی معادل یک برابر بهای مورد معامله محکوم خواهد شد و سردفتران اسناد رسمی هم که با وجود اخطار اداره ثبت در

مورد سند مالکیت معارض اقدام به ثبت معامله نمایند به انفصال ابد از شغل سردفتری محکوم خواهند شد.

مجازات کارمند متخلف

صدور اسناد مالکیت معارض معمولاً به علت سهل انگاری و بی دقتی بعضی مأموران ثبت و طمع بیش از حد بعضی از مالکان می باشد چنانچه مأمور ثبت هنگام پذیرش ثبت تصرفات متقاضی را احراز نماید و وقت تحدید حدود رعایت حدود مجاوران را بنماید و از حدود مندرج در اظهارنامه خارج نشود و یا مالک در هنگام تقاضای ثبت یا ارائه حدود در وقت تحدید نسبت به معرفی ملک خود دقت نماید هیچ وقت اسناد مالکیت معارض صادر نمی شود؛ نظر به این که اسناد مالکیت معارض مشکلات عدیده ای برای ادارات ثبت بوجود می آورد برای جلوگیری از تکرار چنین وضعی ماده ۷ لایحه اشتباهات و اسناد مالکیت معارض مقرر نموده است: کارمندان اداره ثبت که عمل مخالف مقررات آن ها موجب صدور سند مالکیت معارض یا معاملات متعدد بشود در دادگاه اداری مورد تعقیب و به انفصال موقت که کمتر از ۲ سال نخواهد بود و یا به انفصال ابد به تناسب موضوع محکوم می شود...

۸ - رسیدگی به اشتباهات در آراء هیأت های حل اختلاف

برابر ماده ۲۰ آیین نامه قانون اصلاح مواد یک، دو و سه قانون اصلاح و حذف موادی از قانون ثبت و ماده ۸ آیین نامه ماده ۱۴۰ قانون برنامه سوم اقتصادی و اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران در صورتی که معلوم شود در آراء هیأت های حل اختلاف به علت سهو قلم مطلبی ساقط و یا اشتباه بینی رخ داده و یا به علت اشتباه در مبانی مستند رأی اشتباهی پیش آمده باشد و همچنین برابر ماده ۱۶ آیین نامه اجرایی قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمانهای فاقد سند رسمی و ماده ۱۰ آیین نامه اجرایی قانون الحاق موادی به قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن، در صورتیکه آراء هیأت در حین انشاء دچار سهو قلم و یا اشتباه جزئی گردد و یا اشتباه شکلی رخ داده باشد حسب مورد تا قبل از ثبت ملک در دفتر املاک و یا اینکه رأی اجرا نشده باشد، هیأت پس از بررسی رأی اصلاحی صادر می نماید. در موارد فوق الذکر دبیر هیأت مکلف است مفاد رأی اصلاحی را در دفتر آرا ثبت نموده و شماره و تاریخ آن را در ملاحظات رأی قبلی نیز قید و به

امضاء اعضاء هیأت رسانیده و به واحد ثبتی ابلاغ نماید. حسب مورد در صورتی که رأی به مرحله اجرا درآمده و یا ثبت دفتر املاک شده باشد مراتب اشتباه به هیأت نظارت ثبت استان گزارش می شود.

کیفیت آرا هیأت نظارت

بر طبق ماده ۵ آیین نامه رسیدگی به اسناد مالکیت معارض رأی هیأت نظارت دارای مقدمه ای مشتمل بر خلاصه جریان کار و بیان اشکال و موضوع اختلاف بوده و منجز و مستدل و بدون قید و شرط و ابهام صادر شود و چنانچه به اتفاق آراء نباشد نظر اقلیت به طور مشروح و مستدل در آن قید خواهد شد و در آن صریحاً قید شود که قطعی است یا قابل تجدیدنظر می باشد چون بعضی از هیأت های نظارت رعایت مواد فوق را ننمودند سازمان ثبت طی بخشنامه ۳/۸۳۲۸ مورخه ۵۸/۱۱/۱۹ مراتب را به کلیه هیأت های نظارت اعلام نمود و در بخشنامه مذکور قید شده که چنانچه موضوعی که در هیأت مطرح می شود تکلیفی برای ادارات ثبت یا طرفین اختلاف تعیین ننماید آراء هیأت نظارت که قابل تجدید نظر هستند باید رونوشت آن را اداره ثبت تهیه و در تابلو اعلانات نصب و تاریخ الصاق در تابلو اعلانات با تمام حروف قید شود و یادآوری شود که تا ۲۰ روز قابل تجدیدنظر است و چنانچه ذی نفع اعتراض دارد باید ظرف ۲۰ روز اعتراض خود را به واحد ثبتی محل وقوع ملک تسلیم نماید تا پرونده جهت طرح در شورای عالی ثبت حسب مورد به اداره کل امور اسناد یا اداره کل امور املاک ارسال گردد. برابر رأی شماره ۱۳ مورخ ۷۸/۱/۲۸ هیأت عمومی دیوان عدالت اداری تا زمانی که آراء قابل تجدیدنظر هیأت های نظارت اجرا نشده اند در صورت وصول اعتراض قابلیت تجدیدنظر در شورای عالی ثبت را دارند.

شورای عالی ثبت

شورای عالی ثبت فقط در تهران تشکیل می شود در صورتی که هیأت نظارت در هر اداره کل ثبت استان تشکیل می گردد و باید هفته ای 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 ثبتی شعبه امور اسناد مدیرکل 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 لازم‌الاتباع 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 و 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 ثبتی 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 لازم‌الاتباع است و آراء وحدت رویه باید در روزنامه رسمی منتشر گردد و عندالاقضاء در هفته‌نامه دادگستری درج و در آخر هر سال مجموع آن‌ها از طرف سازمان ثبت چاپ و منتشر شود.