

«بسمه تعالی»



جزوه حقوق ثبت

دکتر مهدی علی اکبرزاده

فهرست

- بخش اول) تاریخچه ، تشکیلات ، قوانین ، مقررات و ثبت ملک ۳
- مبحث اول) تاریخچه ۳
- مبحث دوم) تشکیلات ۳
- مبحث سوم) ثبت ملک ۴
- گفتار اول) عملیات مقدماتی ثبت ۴
- گفتار دوم) اعتراضات ثبتی ۱۱
- گفتار سوم) فوت معترض، انتقال حقوق متقاضی و معترض به ثبت ۱۴
- گفتار چهارم) پایان عملیات ثبتی ۱۵
- گفتار پنجم) صدور سند مالکیت المثنی، ابطال و اصلاح اسناد مالکیت ۱۶
- بخش دوم) اختلافات و اشتباهات ثبتی، اسناد معارض، تقسیم، تفکیک، افراز و سایر موارد ۱۷
- مبحث اول) اختلافات و اشتباهات ثبتی و مراجع رسیدگی کننده ۱۷
- گفتار اول) هیأت نظارت استان ۱۷
- گفتار دوم) شورای عالی ثبت ۱۹
- مبحث دوم) اسناد مالکیت معارض ۲۰
- مبحث سوم) تقسیم، افراز و تفکیک ۲۲
- مبحث چهارم) جرایم ثبتی ۲۶
- مبحث پنجم) بررسی نکات مهم قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمانهای فاقد سند رسمی ۱۳۹۰ ۲۷
- مبحث ششم) نکات مهم قانون پیش فروش ساختمان ۱۳۸۹ ۲۹
- مبحث هفتم) نکات مهم قانون و آیین نامه افراز و فروش املاک مشاع ۳۱



بخش اول) تاریخچه ، تشکیلات ، قوانین ، مقررات و ثبت ملک

مبحث اول) تاریخچه

۱- حقوق ثبت مشتمل است بر قوانین و مقررات امری که به منظور حفظ منافع جامعه وضع شده و قواعد حاکم بر روابط مأمورین دولتی یعنی کارگزاران را با اشخاص تعیین می کند.

۲- نخستین قانون مدون در مورد حقوق ثبت به سال ۱۲۲۱ تصویب شد که ناظر بود بر ثبت اختیاری اسناد.

۳- در سال ۱۳۱۲ قانون پیشرفته تری تصویب شد که علاوه بر اسناد، املاک را نیز شامل می شد.

۴- در سال ۱۳۱۱ قانون ثبت دیگری تصویب شد که قوانین ماقبل خود را نسخ کرد لیکن کماکان ثبت املاک اختیاری بود.

۵- در سال ۱۳۱۱ قانونی تصویب شد که به موجب آن اولاً ثبت املاک در همه موارد و ثانیاً ثبت اسناد در برخی موارد الزامی اعلام شد. این قانون از فروردین ۱۳۱۱ لازم الاجرا گردید که با اصلاحاتی هنوز هم لازم الاتباع است.

۶- کلیه عملیات ثبتی که از بدو تصویب قوانین قبلی تا تصویب قانون، ۱۳۱۱/۱۲/۲۶ انجام یافته معروف به «ثبت عادی» است.

۷- گرایش به عملیات ثبت عمومی و اجباری و اعتبار به عملیات ثبت مقدم، از مواد مختلف در قانون ۱۳۱۱ مشهود است. الزامی بودن ثبت املاک، تعیین جریمه برای متخلفین و عدم ثبت انتقالات و انجام عملیات ثبت عمومی از نکات بارز این قانون است.

مبحث دوم) تشکیلات

۱- تشکیلات ثبت در سال ۱۳۱۲ به صورت اداره کل ثبت اسناد و املاک و وابسته به وزارت دادگستری بود.

۲- در سال ۱۳۵۲ با تصویب قانون ، عنوان اداره کل ثبت اسناد و املاک به «سازمان ثبت اسناد و املاک کشور» تبدیل شد.

۳- سازمان ثبت اسناد و املاک ، از سازمان های وابسته به قوه قضاییه است.

۴- رییس سازمان ثبت به مدت پنج سال از طرف رییس قوه قضاییه منصوب می گردد که معاون رییس قوه قضاییه و عالی ترین مقام سازمان می باشد.



مبحث سوم) ثبت ملک

گفتار اول) عملیات مقدماتی ثبت

۱- ثبت املاک منحصرأ و فقط باید در اداره ثبت محل وقوع ملک انجام گیرد و ثبت آنها در اداره غیر از محل وقوع ملک، فاقد اثر قانونی است.

۲- ماده (۱) آیین نامه قانون ثبت املاک ، دفاتر موجود در اداره ثبت را احصاء کرده که عبارتست از: دفتر املاک، نماینده املاک، املاک توقیف شده، ثبت موقوفات، گواهی امضاء، سپرده ها، توزیع اظهارنامه، املاک مجهول المالک، ثبت شرکت ها، اسناد رسمی، ثبت قنوات، آمار و ثبت اظهارنامه.

۳- دفتر املاک: از دفاتر مهم اداره ثبت است که ثبت املاک در آن انجام می گیرد و پس از هر ثبت، سه صفحه به دنبال آن سفید می ماند تا انتقالات در آن صفحات بیاید.

۴- دفتر املاک توقیف شده: به طوری که از نام آن مشخص است هرملکی که از طریق مراجع ذی صلاح قانونی بازداشت می شود ، در آن منعکس می گردد تا حقوق اشخاص ذی حق محفوظ بماند.

۵- دفتر ثبت موقوفات: عمل ثبت موقوفات، در این دفتر به عمل می آید.

۶- دفتر توزیع اظهارنامه: دفتری است که در حین ثبت عمومی بعد از انتشار آگهی ماده ۱۱ قانون ثبت با تحقیقاتی که به عمل آمده نتیجه آن با تعیین شماره در این دفتر ذکر می گردد.

۷- دفتر املاک مجهول المالک: دفتری است که پس از انتشار آگهی نوبتی موضوع ماده ۱۱ قانون ثبت شماره هایی که تمام یا قسمتی از آن مجهول المالک مانده، در آن وارد می شود.

۸ - دفتر ثبت قنوات: عمل ثبت قنوات، در این دفتر به عمل می آید.

۹- دفتر سپرده ها: مربوط به قبول و حفظ امانات از مراجعان است که طبق قانون ثبت رفتار می شود.

۱۰- دفتر ثبت شرکت ها: تا قبل از استقلال اداره ثبت شرکت ها و مالکیت صنعتی ، این امر در قالب دایره ای در اداره ثبت انجام می شد.

۱۱- دفتر اسناد رسمی: مربوط به زمانی است که ادارات ثبت همانند دفاتر ، اقدام به تنظیم و ثبت اسناد می نمودند.

۱۲- دفتر نماینده املاک: دفتری که در آن شماره های پلاک به ترتیب یکی پس از دیگری ذکر شده و فاقد خصوصیات ملک بوده و در آن شماره ثبت و دفتر املاک می آید.



۱۳- دفتر آمار و ثبت اظهارنامه: چون بعضاً تمام اظهار نامه ها یا قسمتی از آنها به مرور زمان از بین می رفت یا مفقود می شد ، مقرر گردید که مفاد اظهارنامه ها در این دفتر ثبت شود.

۱۴- دفتر گواهی امضاء: جهت تصدیق امضاء استفاده می شد.

۱۵- مراجعه به دفاتر املاک برای « اشخاص ذینفع » مطابق مقررات، جایز است.

۱۶- کلیه دفاتر اداره ثبت باید مجلد باشد و تمام صفحات آن باید توسط دادستان محل شماره گذاری و امضا شود و به مهر دادسرا برسد به جز دفتر توزیع اظهارنامه و دفتر املاک مجهول الملاک.

۱۷- برای ثبت املاک هر بخش یک دفتر املاک تخصیص داده می شود و برای ثبت هر شماره، مجموعاً سه صفحه منظور می شود.

۱۸- در صورتی که یک دفتر املاک برای یک بخش کافی نباشد ، به پیشنهاد مدیرکل ثبت استان و تصویب سازمان ثبت بخش مذکور به یک یا دو ناحیه تقسیم می شود و برای هر ناحیه یک دفتر املاک تخصیص می یابد.

۱۹- در ایران دو طریق برای ثبت املاک وضع شده است: ثبت عادی و ثبت عمومی

۲۰- در گذشته «ثبت عادی» به موجب تقاضانامه انجام می شد به این صورت که عملیات ثبت املاک با تقاضای مالک یا قائم مقام قانونی او شروع و ادامه داده میشد و بدون تقاضای مالک هیچ اقدامی صورت نمی گرفت.

۲۱- در حال حاضر «ثبت عمومی» بوسیله اظهارنامه به عمل می آید به این نحو که اداره ثبت با نشر آگهی به مردم اطلاع می دهد که قصد دارد املاک واقع در فلان بخش از فلان شهرستان را ثبت کند و از فلان تاریخ شروع به شماره گذاری، پلاک کوبی و توزیع اظهارنامه می کند و از دریافت کنندگان اظهارنامه می خواهد که ظرف مدت معینی اظهارنامه را تکمیل و به اداره ثبت اعاده نمایند.

۲۲- وظیفه ثبت املاک هر حوزه با ادارات ثبت همان حوزه یا ناحیه می باشد.

۲۳- برای ثبت ملک ، در دفتر املاک اداره ثبت، هشت اقدام انجام می دهد که به عملیات مقدماتی ثبت ملک موسوم هستند و موضوع مواد ۹ ، ۱۰ ، ۱۱ ، ۱۴ ، ۱۵ ، ۱۶ ، ۱۷ و ۲۰ قانون ثبت است.

۲۴- مراحل هشت گانه عبارتست از : انتشار آگهی عمومی ، انتشار آگهی مقدماتی ، تعیین پلاک ، توزیع اظهارنامه ، درخواست ثبت ملک ، انتشار آگهی نوبتی ، انتشار آگهی تحدیدی و انجام تحدید حدود.

۲۵- اگر یکی از مراحل هشت گانه در ثبت اولیه اساساً انجام نشود مصداقی از ثبت ملک برخلاف قانون می باشد که قابلیت اقامه دعوا و ابطال سند در دادگاه را خواهد داشت.

۲۶- هر زمان اداره ثبت، قطعه یا بخشی را برای ثبت عمومی در نظر می گیرد باید پیش نویس آگهی موضوع ماده ۹ (آگهی ثبت عمومی) را در شش نسخه تهیه و برای امضاء به سازمان ثبت بفرستد و در این فاصله کارهای مقدماتی از قبیل توزیع اظهارنامه و تهیه پلاک را انجام دهد

۲۷- طبق ماده ۹ قانون ثبت، وزارت عدلیه (سازمان ثبت) موظف است که هر حوزه ثبتی را به چند ناحیه یا بخش تقسیم کند و در این آگهی حدود هر بخش تعیین گردد و تاریخ انتشار آگهی مقدماتی و عملیات بعدی ثبتی نیز ذکر گردد.

۲۸- آگهی ثبت عمومی باید به امضای رییس سازمان ثبت برسد و فقط "یک نوبت" در روزنامه های کثیرالانتشار منتشر می گردد.

۲۹- اداره ثبت پانزده روز قبل از انتشار آگهی مقدماتی (ماده ۱۰) باید مراتب را به نماینده اداره اوقاف محل اطلاع دهد. به عبارت دیگر طبق ماده ۲۵ آیین نامه قانون ثبت، اداره ثبت مکلف است قبل از انتشار آگهی مقدماتی مراتب را جهت حفظ حقوق موقوفات و درخواست ثبت املاک وقفی به اداره اوقاف اطلاع دهد.

۳۰- آگهی مقدماتی (آگهی ماده ۱۰) مشعر بر آن است که اداره ثبت، آن محدوده های وسیع ثبتی را که به چند بخش تقسیم کرده است در روزنامه کثیرالانتشار و در "سه نوبت" (اول، پانزدهم، سی ام) منتشر می کند و به مالکین هر بخش به این ترتیب اعلام می کند که مثلاً در فلان تاریخ مامورین ثبتی به محل می آیند و املاک بخش ۳ حوزه ثبتی تهران را به ثبت می رسانند.

۳۱- در این آگهی تصریح می شود که محدوده هر حوزه ثبتی، کدام قسمت ها می شود.

۳۲- نیازی به انتشار این آگهی در روزنامه رسمی نیست. در آگهی مقدماتی اخطار می شود که متقاضیان ظرف "۶۰ روز از انتشار نوبت اول آگهی" با تکمیل اظهارنامه به اداره ثبت مراجعه نمایند.

۳۳- از روز انتشار اولین آگهی مقدماتی، مامور ثبت باید برای هر ملک شماره ای تعیین و پلاک مخصوصی ثبت کند. اگر ملکی از قلم بیفتد آخرین شماره آن بخش برای هر ملک از قلم افتاده منظور می گردد.

۳۴- اظهارنامه ثبتی، فرم مخصوصی است که از طرف اداره ثبت به کسی که متقاضی است داده می شود.

۳۵- اظهار نامه پس از تکمیل باید به اداره ثبت اعاده شود. در دفتر ثبت اظهارنامه، اظهارنامه به نام کسی که آن را می گیرد ثبت می شود.

۳۶- در اظهارنامه مشخصات، محل اقامت و تابعیت متقاضی، مقدار و نوع ملک، محل آنها، قیمت منطقه ای ملک، حقوق عینی که ملاک در املاک مجاور یا مجاورین در این ملک دارند و دلایل مالکیت و تصرف و اینکه آیا ملک مورد بیع شرط می باشد یا خیر، بدون قلم خوردگی باید نوشته شود.

۳۷- اظهارنامه ها را به تعداد مالکین می دهند نه تعداد ملک.

۳۸- هر اظهارنامه و صورت مجلس تحدید حدود، مختص یک پلاک است و اگر درخواست چندین شماره با یک اظهارنامه پذیرفته شده باشد هنگام تجدید حدود برای هر ملک یک صورت مجلس تحدید حدود تنظیم می شود.

۳۹- البته مامورین ثبتی قبل از شروع به عملیات ثبت عمومی، از مطلعین و مجاورین تحقیق اجمالی به عمل می آورند و آن را در دفتر توزیع اظهارنامه می نویسند.



۴۰- برای هر ملک یک شماره اصلی در نظر گرفته می شود و در صورت وجود قطعات مفروزی یا اعیانی به آنها نیز شماره فرعی داده می شود.

۴۱- اگر قنات از متعلقات ملک باشد و به طور مستقل مورد معامله واقع نشود، برای آن شماره مستقلی تعیین نمی گردد.

۴۲- اگر در ملک قناتی وجود داشته باشد به آن شماره جداگانه ای نمی دهند اما اگر همین قنات مالکی غیر از مالک ملک و عرصه داشته باشد به این قنات آخرین شماره آن بخش ثبتی را می دهند.

۴۳- طبق آیین نامه قانون ثبت، ملک از قلم افتاده آخرین پلاک ثبتی آن حوزه + یک می شود و حتما قید می کنند ملک از قلم افتاده که مامور ثبتی جای اصلی آن را بیابد.

۴۴- هرکس اظهارنامه را بگیرد و امضا کند مکلف است ظرف دو ماه (شصت روز) آن را پر کرده و به اداره ثبت محل برگرداند و از مامور اداره ثبت رسید بگیرد. به عبارت دیگر موظف است ظرف مدت دو ماه از تاریخ مندرج در دفتر توزیع اظهارنامه مشخصات خود و محدوده املاک خود را به انضمام سایر اطلاعات لازم که در فرم اظهارنامه است وارد نموده و آن را به اداره ثبت تحویل و تسلیم نماید. اگر دلایلی نیز دال بر مالکیت خود دارد، باید آن را نیز ضمیمه کند.

۴۵- این اشخاص حق درخواست ثبت املاک را دارند :

الف. متصرفین املاک به عنوان مالکیت

ب. انتقال دهندگان املاک با حق استرداد

ج. متولیان موقوفات

د. اداره اوقاف تحت شرايطی (یعنی اگر متولی وقف ظرف ۳۰ روز درخواست نکرده باشد)

ه. متصدی امور حبس یا محبوس له حسب مورد

و. وصی در مورد ثلث مؤبد و باقی

ز. اداره دارایی نسبت به املاک دولتی (البته در حال حاضر هر وزارتخانه نسبت به املاک خود رأساً عمل می کند)

ح. شهردار نسبت به املاک شهرداری

ط. رییس موسسه خیریه نسبت به املاک مؤسسه

ی. مدیر شرکت در مورد املاک شرکت

ک. ولی، وصی یا قیم نسبت به املاک محجورین



ل. در صلح محاباتی با حق فسخ برای مصالح ، تقاضای ثبت از متصالح پذیرفته می شود

۴۶- در مورد اراضی و املاکی که آثار تصرف مالکانه فعلی کسی موجود نباشد، از کسی قبول ثبت می شود که مدارک بر مالکیت یا تصرف سابق مبنی بر مالکیت یا بر تصرف خود را از مالک یا قائم مقام او ارائه دهد.

۴۷- اگر متولیان اوقاف در ظرف سی روز اقدام به درخواست ثبت ننمایند، اداره اوقاف محل اقدام خواهد کرد و اگر در مهلت مذکور متولی وقف انجام وظیفه نمود، اقدام اداره اوقاف متوقف خواهد شد.

۴۸- نسبت به موقوفاتی که متولی خاص ندارد ، نماینده اداره اوقاف محل درخواست ثبت می نماید.

۴۹- در معاملات با حق استرداد ، انتقال دهنده هنگام درخواست ثبت باید حق انتقال گیرنده را هم در اظهارنامه و هم در آگهی نوبتی قید کند.

۵۰- در صلح محاباتی، سند مالکیت با قید حق فسخ به نام متصالح صادر می شود و پس از سقوط حق خیار، متصالح می تواند بدون ذکر حق فسخ سند مالکیت جدید بگیرد.

۵۱- اداره ثبت موظف است تا ۹۰ روز پس از انتشار اولین آگهی مقدماتی، آگهی نوبتی (آگهی ماده ۱۱) را منتشر نماید . در این آگهی شماره املاک، نام متقاضیان ثبت و نیز املاک مجهول المالک اعلام می گردد.

۵۲- با تحویل اظهارنامه به اداره ثبت ، مامورین ثبتی به مالک رسید می دهند که از تاریخ تسلیم رسید مذکور به مالک گفته می شود نسبت به ملک درخواست ثبت به عمل آمده است و مراتب درخواست ثبت ملک در دفتر توزیع اظهارنامه درج می شود.

۵۳- صدور آگهی نوبتی برای این است که اسامی اشخاصی که درخواست ثبت ملک کرده اند به اطلاع عموم می رسد تا هر کس نسبت به درخواست ثبت ملک اعتراض دارد ، ظرف " ۹۰ روز از تاریخ انتشار اولین آگهی نوبتی " اقامه دعوا کند.

۵۴- پذیرش اظهارنامه از متقاضی ثبت تا وقتی است که آگهی نوبتی منتشر نشده است.

۵۵- آگهی نوبتی علاوه بر انتشار در روزنامه ، باید در محل الصاق شود تا در معرض دید اهالی قرار گیرد و در شهرها باید به گواهی نیروی انتظامی محل و در روستاها به گواهی کدخدای محل برسد.

۵۶- آگهی نوبتی در دو نوبت به فاصله سی روز منتشر می شود.

۵۷- حقوق ارتفاقی در آگهی های نوبتی ذکر نمی شود ولی باید در زیر آگهی ها قید شود که این حقوق در موقع تعیین حدود در صورتمجلس ذکر خواهد شد.

۵۸- در آگهی های نوبتی و اجرایی باید تاریخ انتشار نوبت اول که مبدأ اعتراض است، در نوبت بعدی هم قید شود.

۵۹- آگهی نوبتی مهمترین آگهی ثبت است. تاریخ انتشار آگهی نوبتی، در زیر آگهی قید می شود.



۶۰- در آگهی نوبتی درج می گردد آنانی که اظهارنامه را گرفتند اما درخواست ثبت ملک را ننموده اند ، ملک آنان مجهول المالک است . آگهی مذکور در معابر و اماکن عمومی محل وقوع ملک نیز الصاق می گردد که به آن آگهی الصاقی گویند.

۶۱- هرکس قبل از انتشار آگهی نوبتی دعوی را علیه متقاضی ثبت طرح کرده باشد، باید ظرف ۹۰ روز از تاریخ انتشار اولین آگهی نوبتی گواهی طرح دعوا را به اداره ثبت محل تسلیم نماید.

۶۲- انتشار آگهی نوبتی، به منظور تثبیت اصل ملک است. تاریخ انتشار آگهی نوبتی در خصوص املاک به شرح ذیل است :

الف. اظهارنامه هایی که در ماههای فروردین، اردیبهشت و خرداد تقدیم شده اند ؛ در تاریخ های ۵/۱ و ۶/۱ همان سال .

ب. اظهارنامه هایی که در ماههای تیر، مرداد و شهریور تقدیم شده اند ؛ در تاریخ های ۸/۱ و ۹/۱ همان سال.

ج. اظهارنامه هایی که در ماههای مهر، آبان و آذر تقدیم شده اند ؛ در تاریخ های ۱۱/۱ و ۱۲/۱ همان سال .

د. اظهارنامه هایی که در ماههای دی، بهمن و اسفند تقدیم شده اند ؛ در تاریخ های ۲/۱ و ۳/۱ سال بعد.

۶۳- اداره ثبت مکلف است آگهی تحدیدی یا تعیین حدود (آگهی موضوع ماده ۱۴ قانون ثبت) را یک مرتبه در روزنامه کثیرالانتشار قبل از انجام عملیات ناظر بر تحدید حدود اعلام کند تا متقاضیان ثبت و مجاورین املاک جهت تعیین حدود املاک موضوع درخواست در روز مقرر حاضر شوند. این آگهی در محل نیز الصاق می شود.

۶۴- فاصله بین آگهی تحدیدی تا عملیات تحدید حدود ، حداقل بیست و حداکثر شصت روز خواهد بود.

۶۵- آگهی تحدید حدود، بر اساس ترتیب شماره پلاک ثبتی تهیه و منتشر می شود.

۶۶- در آگهی تحدیدی باید شماره ملک یا املاک مورد تحدید و روز تعیین حدود ذکر شود و تقاضاکنندگان ثبت و مجاورین آنها ، برای آن روز احضار شوند.

۶۷- انتشار آگهی تحدید حدود، پس از انتشار اولین آگهی نوبتی و قبل از انتشار نوبت دوم و قبل از انقضای مدت اعتراض به ثبت جایز است.

۶۸- اداره ثبت زمانی باید آگهی تحدید حدود را منتشر کند که یا مدت اعتراض به ثبت منقضی شده باشد و اعتراضی نرسیده باشد و یا در صورتی وصول اعتراض حکم نهایی صادر شده باشد.

۶۹- آگهی تحدیدی به صورت عمومی به عمل می آید مگر نسبت به ملکی که به هر دلیلی تحدید حدود نشده که به درخواست متقاضی ، آگهی تحدید حدود اختصاصی منتشر خواهد شد.

۷۰- آگهی تحدیدی منتشر نخواهد شد مگر پس از نشر اولین آگهی نوبتی.

۷۱- انتشار آگهی تحدیدی فقط در مواردی لازم است که حدود مجاورین ملک مورد تحدید تثبیت و قطعی نشده باشد.

- ۷۲- در صورتی که بتوان از روی املاک مجاور حدود ملکی را تعیین نمود، آگهی تحدید حدود تجدید نمی شود.
- ۷۳- در مورد املاک مشاع که در مورد قسمتی از آن درخواست ثبت شده و قبلاً تحدید حدود شده است، اگر نسبت به مابقی ملک درخواست ثبت شود چون قبلاً کل ملک تحدید حدود شده، حدود تعیین شده قبلی معتبر است و عملیات تحدید حدود انجام نمی شود.
- ۷۴- عملیات تحدید حدود به وسیله کارشناس ثبت (نماینده) و نقشه بردار در موعد مقرر در آگهی، در محل انجام می پذیرد.
- ۷۵- مامورین ثبت و نقشه بردار، در روز مقرر به محل وقوع ملک می روند و با هدایت مالک یا مجاورین عملیات تحدید حدود را انجام می دهند.
- ۷۶- طبق قانون، در روز تحدید حدود فقط حضور متقاضی ثبت و مجاورین لازم است.
- ۷۷- اگر هنگام تحدید حدود، فقط مجاورین حضور داشته باشند و تقاضاکننده ثبت و نماینده اش نباشند، ملک مورد تقاضا با حدود اظهار شده از طرف مجاورین تحدید خواهد شد.
- ۷۸- اگر هنگام تحدید حدود نه مجاورین حضور داشته باشند و نه متقاضی ثبت یا نماینده اش و حدود مجاورین از لحاظ عملیات ثبتی قطعی و تثبیت شده باشد، در اینصورت حدود ملک با تبعیت از حدود مجاورین تعیین می شود.
- ۷۹- اگر ملک در هنگام تحدید حدود در تصرف متقاضی نباشد، با تنظیم صورتمجلس از تحدید حدود خودداری می شود.
- ۸۰- در تحدید حدود اموال عمومی (دولت و شهرداری) باید حداقل ۲۰ روز قبل به اداره مربوطه آنها اطلاع داده شود تا نماینده خود را در موقع تحدید حدود اعزام کنند و عدم حضور نماینده دولت یا شهرداری مانع تحدید حدود نخواهد بود.
- ۸۱- اگر مالک یا مجاورین در محل بودند، امر تحدید حدود انجام می شود اما اگر نه مالک و نه مجاورین هیچ کدام حضور نداشتند، عملیات تحدید حدود انجام نمی شود.
- ۸۲- متقاضی صرفاً حدودی را می تواند معرفی کند که داخل محدوده اظهارنامه قبلاً اعلام نموده باشد و هنگام تحدید حدود عملاً در تصرف وی باشد.
- ۸۳- هرگاه در وسط ملکی، اشخاص دیگری ملکی داشته باشند نقشه قطعات مزبور باید ترسیم و در صورتمجلس تحدید حدود تصریح شود.
- ۸۴- در صورتمجلس تحدیدی، حقوق ارتفاقی ذکر می گردد.
- ۸۵- حقوقی که این ملک یا مالک در املاک مجاور دارد و یا مجاورین در این ملک دارند عیناً درج می شود و اظهارات مالک و مجاورین نوشته می شود. نقشه بردار و مامور ثبت نیز نظر خود را می نویسند و این صورتمجلسه که به امضای کلیه حضار رسید در آن تذکر داده می شود که هرکس اعم از مالک یا مجاور نسبت به تحدید حدود و یا حقوق ارتفاقی ایراد یا اعتراضی دارد، ظرف مدت "یک ماه" به اداره ثبت مربوطه اعلام نماید.



۸۶- پس از تنظیم صورتمجلس تحدید حدود، صورتمجلس مذکور باید با پرونده‌های املاک مجاور تطبیق داده شود تا تجاوزی صورت نگرفته باشد. اگر صحیح بود، این صورتمجلسه منظم ضمیمه پیشنویس سند مالکیت می شود و به نظر رئیس اداره ثبت می‌رسد.

۸۷- سپس رئیس اداره ثبت، دستور بایگانی شدن پرونده را می‌دهد و با انقضای مواعد و به شرط آن که اعتراض به عمل نیامده باشد و اشتباهی رخ نداده باشد، ملک طبق ماده ۲۱ قانون ثبت در دفتر املاک ثبت میشود و همزمان با ثبت ملک، سند مالکیت (که در گذشته به صورت دفترچه ۱۶ برگ بود و هم اکنون تک برگ است) صادر می شود.

۸۸- حد فاصل عبارت است از آثار مشخص کننده منتهی علیه هر حد با مجاور که در ماورای آن ملک مجاور است مانند دیوار.

۸۹- نسبت به حد فاصل نیز ممکن است تعلق مالکیت آن برای مالک مورد تحدیدی یا مجاور باشد یا به حالت اشتراک و یا مجزا از یکدیگر هر یک از مالکین دارای حد فاصل باشند.

۹۰- در تعیین حد فاصل:

الف. اگر از عبارت «حد دیواری است به پلاک» استفاده شود، حد فاصل و دیوار متعلق به ملک مورد تحدید است .

ب. اگر از عبارت «حد به دیوار پلاک» استفاده شود، حدفاصل یا همان دیوار متعلق به ملک مجاور مورد تحدید میباشد .

ج. اگر از عبارت «حد دیوار اشتراکی یا دیواربست اشتراکی با پلاک» استفاده شود، دیوار و یا حدفاصل مابین ملک مورد تحدید و ملک مجاور مشترک میباشد .

د. اگر از عبارت «حد دیوار به دیوار پلاک» استفاده شود حدفاصل یا همان دیوار هر یک از ملک مورد تحدید و مجاور به صورت مجزا ایجاد شده است.

گفتار دوم) اعتراضات ثبتی

۱-اعتراضات ثبتی عبارتست از:

الف. اعتراض به ثبت ملک ب. اعتراض به حدود ج. اعتراض به حقوق ارتفاقی

۲-اعتراضات ثبتی در خلال عملیات مقدماتی ثبت صورت میگیرد و شامل کلیه اعتراضات ثبتی اعم از ثبت ملک، تحدید حدود و حقوق ارتفاقی است.

۳-اعتراض به اصل درخواست ثبت ملک: منظور آن است که معترض میگوید ملکی که درخواست ثبت آن شده متعلق به متقاضی نیست و من متصرف آن هستم. البته اعتراض به اصل ممکن است نسبت به کل ملک به عمل آید و یا جزیی از آن. مهلت اعتراض به اصل درخواست ثبت ملک، سه ماه (۹۰ روز) میباشد و مبدأ محاسبه آن "تاریخ انتشار اولین آگهی نوبتی" است. مرجع تسلیم این



اعتراض، اداره ثبت محل است و از تاریخ تسلیم اعتراض به اداره ثبت، معترض یک ماه فرصت دارد که دادخواست خود را به دادگاه تسلیم نماید.

۴- استثنائاً اگر در آگهی نوبتی اشتباه موثری صورت گرفته باشد و این آگهی تجدید شود، مهلت اعتراض به ثبت ملک در این مورد ۳۰ روز از تاریخ انتشار آگهی اصلاحی خواهد بود.

۵- اعتراض به ثبت ملک مستقیماً به اداره ثبتی که آگهی نوبتی را منتشر کرده تقدیم می گردد اما اگر به دادگاه صالح تقدیم شود، دادگاه مذکور آن را به اداره ثبت مربوطه می فرستد.

۶- اعتراض به تقاضای ثبت ملک هم از طریق تقدیم دادخواست صورت می گیرد و هم به صورت تقدیم گواهینامه، جریان دعوا و باید ظرف ۹۰ روز به اداره ثبت تودیع شود تا به دادگاه صالح جهت رسیدگی ارسال گردد.

۷- اعتراض به ثبت به موجب دادخواست به عمل می آید و «هر کس» می تواند نسبت به ثبت ملک اعتراض نماید.

۸- اگر بین متقاضی ثبت و معترض قبل از انتشار اولین آگهی نوبتی دعوی مطرح باشد، معترض به ثبت باید گواهی دعوی را از دادگاه بگیرد و ظرف ۹۰ روز آن را به اداره ثبت محل تسلیم دارد.

۹- اگر تاریخ اقامه دعوا پس از انتشار آگهی نوبتی باشد، معترض باید دادخواست اعتراض بدهد و گواهی دادگاه پذیرفته نمی شود.

۱۰- در اعتراض به ثبت ملک، اداره ثبت به هر معترض یک رسید با قید تاریخ تسلیم می کند و برای هر اعتراض یک مهر اعتراض بر روی اظهارنامه می زند.

۱۱- اگر اعتراض در مهلت قانونی باشد، اداره ثبت آن را به دادگاه صالح می فرستد و یک نسخه را بایگانی می کند.

۱۲- اگر اعتراض خارج از مهلت قانونی باشد، رییس اداره ثبت نظر خود را مبنی بر عدم رعایت مهلت قانونی می نویسد و از حاکم صالح می خواهد در خارج از وقت اداری در اداره ثبت محل حاضر شود و اظهار نظر کند. این نظر قطعی است.

۱۳- اعتراض به حدود ملک: در این فرض معترض میگوید نسبت به حدود ملک مورد درخواست اعتراض دارد.

۱۴- صرفاً از مجاورین این اعتراض پذیرفته می شود که البته خود متقاضی هم حق اعتراض دارد.

۱۵- این اشخاص حق اعتراض بر حدود را دارند :

الف. مجاورین نسبت به حدی که با ملک مجاور دارد .

ب. متقاضی ثبت در صورت عدم حضور در موقع تحدید حدود .

ج. به علاوه اداره اوقاف ، متولی ، موقوف علیه، متصدی امور حبس ، محبوس له ، وصی، ناظر یا کسانی که پس از خروج ملک از حالت ثلث ذی حق می شوند.

۱۶- از غیر مجاور، اعتراض به حدود پذیرفته نمی شود

۱۷- مهلت اعتراض به حدود "۳۰ روز از تاریخ تنظیم صورتمجلس تحدید حدود" است.

۱۸- اعتراض به تحدید حدود به موجب تقدیم دادخواست یا گواهی طرح دعوی نسبت به ملک مورد اعتراض در اداره ثبت به عمل می آید.

۱۹- گواهی طرح دعوی در این خصوص، باید ظرف ۳۰ روز به اداره ثبت تقدیم گردد.

۲۰- اعتراض به تحدید حدود و تقاضای ثبت ملک املاکی که فاقد سابقه بوده و یا پرونده های آنها در مراجع قضایی از بین رفته است، باید ظرف یک ماه از تاریخ تسلیم اعتراض به مرجع ثبتی در دادگاه صلاحیت دار صورت گیرد.

۲۱- در اعتراض به حقوق ارتفاقی، دو حالت متصور است:

الف. معترض میگوید در ملکی که درخواست ثبت شده است، حق ارتفاق دارد لیکن در صورتجلسه تحدید حدود به آن توجهی نشده است.

ب. معترض می گوید در ملک او برای متقاضی حق ارتفاق قائل شده اند، در حالی که وی چنین حقی ندارد.

۲۲- اشخاص ذیل حق اعتراض به حقوق ارتفاقی را دارند:

الف. کسانی که مدعی حق ارتفاقی در ملک مورد تقاضای ثبت می باشند.

ب. کسانی که بر حق ارتفاقی که متقاضی ثبت در ملک آنان برای خود قائل شده است.

ج. متقاضی ثبتی که در حین تنظیم صورتجلسه تحدید حدود، خود یا نماینده اش حاضر نبوده و ملک طبق اظهارات مجاورین تحدید شده است.

د. مجاورین

ه. متقاضیان ثبت

و. به علاوه اداره اوقاف، متولی، موقوف علیه، محبوس له، متصدی حبس و....

۲۳- مهلت اعتراض به حقوق ارتفاقی «۳۰ روز از تاریخ تنظیم صورتمجلس تحدید حدود» است.

۲۴- مرجع تسلیم این اعتراض نیز اداره ثبت محل است و از تاریخ تسلیم اعتراض به اداره ثبت مربوطه، معترض یک ماه فرصت دارد که در دادگاه محل وقوع ملک اقامه دعوا نماید.

۲۵- در اعتراض به حقوق ارتفاقی، مجاورت شرط نیست.



۲۶- اعتراضات ثبتی ذیل در اداره ثبت تعیین تکلیف میشود و به دادگاه فرستاده نمیشود:

الف. وقتی که اعتراضات ثبتی خارج از موعد قانونی صورت بگیرد. در اینصورت رییس اداره ثبت نظر خود را زیر اعتراض یا گواهینامه جریان دعوی مینویسد و از رییس دادگاه عمومی دعوت میکند تا او هم اظهارنظر کند. اگر رییس دادگاه هم رأی بر خارج بودن اعتراض خارج از مهلت قانونی بدهد، اعتراض بایگانی میشود و به دادگاه ارسال نمیشود.

ب. در صورتی که اعتراض راجع به تحدید حدود و حقوق ارتفاقی املاکی باشد که در جریان اصلاحات ارضی به روستاییان واگذار شده یا قطعاتی که به مالک اختصاص یافته یا جزو مستثنیات قانون اصلاحات ارضی است، پرونده جهت تعیین تکلیف به هیأت تشخیص فرستاده میشود و رأی این هیأت قطعی است.

ج. در صورتی که اعتراض بر حدود از ناحیه غیرمجاور به عمل آید، مرجع رسیدگی خود اداره ثبت است.

د. در صورتی که معترض مجاور با حدود تعیین شده در صورتمجلس تحدید حدود، سند مالکیت بگیرد و یا معترض به موجب سند رسمی از اعتراض خود صرفنظر کند

۲۷- اعتراض نسبت به تحدید حدود از طرف متقاضی ثبت در دو حالت صورت می گیرد :

الف. در صورتی که تحدید حدود، با اظهارات مجاورین صورت گرفته باشد.

ب. در صورتی که تحدید حدود، با اظهارات شریک مشاعی صورت گیرد.

۲۸- اگر اداره اوقاف یا متولی یا متصدی حبس یا وصی و ناظر که مکلف به دادن اعتراضات ثبتی هستند در اثر تبانی به وظیفه خود عمل نکنند و نسبت به موقوفه یا مورد حبس یا مورد ثلث باقی به عنوان مالکیت یا بدون ذکر حقوق ارتفاقی املاک تقاضای ثبت شود به مجازات خیانت در امانت محکوم می شوند.

گفتار سوم) فوت معترض، انتقال حقوق متقاضی و معترض به ثبت

۱- در صورت فوت معترض به ثبت:

الف. اگر متقاضی ثبت نتواند هیچ یک از ورثه را معرفی کند، دادگاه مراتب را به دادستان محل ابلاغ می کند تا در صورت وجود محجور در میان ورثه، اقدام به نصب قیم نماید. دادگاه در سه نوبت اقدام به انتشار آگهی می کند و اگر ظرف ۹۰ روز از آخرین آگهی دعوی تعقیب نشود، دادگاه قرار سقوط دعوا را صادر می کند. این قرار یک نوبت، در روزنامه آگهی می شود.

ب. اگر بعضی از ورثه معلوم نباشند، دادگاه به وراثت شناخته شده اخطار می کند ظرف پنج روز اقدام به تقدیم درخواست تعقیب نمایند. اگر وراثت معلوم اقدام به تعقیب دعوا نمودند، دادرسی جریان پیدا می کند ولی اگر علیرغم اخطار دادگاه، دعوا را تعقیب ننمودند،



مطابق قسمت اخیر ماده ۱۸ مکرر قانون ثبت نسبت به ورثه معلوم که با صدور و ابلاغ اخطاریه دعوا را مسکوت گذاشته باشند و وراثت ناشناخته همانند مورد الف رفتار خواهد شد.

۲- متقاضی ثبت می تواند پس از تقاضای ثبت و قبل از ثبت آن در دفتر املاک آن را به دیگری منتقل نماید. در اینصورت :

الف. اگر انتقال به موجب سند رسمی باشد و نسبت به ملک اعتراض نشده باشد، اداره ثبت باقی عملیات ثبتی را بنام انتقال گیرنده انجام می دهد.

ب. اگر انتقال به موجب سند رسمی باشد و نسبت به ملک اعتراض شده باشد، انتقال دهنده باید انتقال گیرنده را از وجود معترض مطلع کند و ظرف ۱۰ روز از تاریخ انتقال معترض را از وقوع انتقال و اسم انتقال گیرنده به موجب اظهارنامه رسمی مطلع نماید. در این حالت منتقل الیه قائم مقام انتقال دهنده در دعوی سابق خواهد بود .

ج. اگر انتقال به موجب سند عادی بوده و اعتراضی هم نسبت به ملک نشده باشد ، انتقال دهنده باید خود یا وکیلش تا ۱۰ روز از تاریخ انتقال در اداره ثبت حاضر و معامله را کتبا اطلاع دهد. در اینصورت ادامه عملیات ثبتی بنام منتقل الیه ادامه می یابد .

د. اگر انتقال به موجب سند عادی باشد و نسبت به ملک مورد انتقال اعتراض شده باشد ، در اینصورت انتقال دهنده باید طبق موارد ب و ج عمل کند و به اداره ثبت ، انتقال گیرنده و معترض اطلاع دهد

۳- معترض بر ثبت می تواند حقوق ادعایی خود در ملک مورد اعتراض را انتقال دهد. در این صورت منتقل الیه قائم مقام او می گردد و نیازی به تجدید دادخواست اعتراض نیست.

۴- پس از اتمام مواعد اعتراض ، دیگر هیچ ادعایی از کسی پذیرفته نمی شود.

گفتار چهارم) پایان عملیات ثبتی

۱- پس از خاتمه عملیات مقدماتی ثبت، ملک در دفتر املاک ، ثبت می شود.

۲- زمان صدور سند مالکیت، پس از اتمام عملیات مقدماتی و ثبت ملک در دفتر املاک است.

۳- ثبت ملک در دفتر املاک و صدور سند مالکیت، متوقف به تأدیه بقایای ثبتی نیست.

۴- اگر متقاضی ثبت ، اقساط حق الثبت را به صورت کامل پرداخت نکرده باشد اصطلاحاً به باقیمانده ، «بقایای ثبتی» گفته می شود که هر زمان مالک بخواهد معامله یا اقدامی در خصوص پلاک ثبتی مذکور انجام دهد مبلغ مذکور باید اخذ و به حساب دولتی واریز گردد.

۵- منظور از اینکه ملکی طبق قانون ثبت عمومی به ثبت رسیده است آن است که با اقدام اداره ثبت و انتشار آگهی و توزیع اظهارنامه طبق قانون ثبت اسناد و املاک ۱۳۱۰ به ثبت رسیده است.



۶- وصول حق الثبت راجع به ثبت املاک، بر عهده اداره ثبت محل می باشد.

۷- مالک دریافت حق الثبت، قیمت منطقه بندی است که از طرف اداره، دارایی ارزیابی می شود.

۸- هم زمان با ثبت ملک در دفتر املاک، باید سند مالکیت آن هم صادر گردد.

۹- پس از ثبت ملک، دولت فقط کسی را مالک می شناسد که:

الف. ملک در دفتر املاک با رعایت قانون به نام وی به ثبت رسیده باشد.

ب. ملک از طریق ارث به وی منتقل شده باشد.

ج. مالک رسمی در دفترخانه اسناد رسمی، ملک را منتقل و خلاصه معامله در دفتر املاک درج شده باشد.

۱۰- هرگونه انتقال نسبت به عین یا حقوق متعلقه راجع به املاک در دفتر املاک به ثبت می رسد. البته در خصوص انتقال منافع باید مدت بیش از ۳ سال باشد.

۱۱- اگر مالک اعیانی به موجب سند رسمی قراردادی داشته باشد مبنی بر احداث اعیانی بر روی املاک ثبت شده، خلاصه این قرارداد توسط سردفتر در ستون انتقالات سند مالکیت و نیز زیر ثبت ملک در دفتر املاک قید می شود و مالک اعیانی می تواند سند مالکیت آن را از اداره ثبت محل بخواهد.

۱۲- انتقال ملک بنام ورثه و موصی له با رعایت شرایط قانونی در دفتر املاک امکانپذیر است.

۱۳- اشخاصی که دارای حقوق ارتفاقی در ملک غیر می باشند و حقوق ارتفاقی آنها در سند غیر قید شده است می توانند گواهینامه اخذ نمایند.

گفتار پنجم) صدور سند مالکیت المثنی، ابطال و اصلاح اسناد مالکیت

۱- در سه مورد سند مالکیت المثنی از طرف اداره ثبت صادر می گردد:

الف. گم شدن سند مالکیت

ب. تلف شدن سند مالکیت

ج. سند نزد دیگری باشد و غیرقابل استرداد نیز باشد

۲- در صورتی که سند مالکیت مفقود شود و یا کلاً یا جزئاً از بین برود مالک باید:

الف. کتباً مراتب را به اداره ثبت اطلاع بدهد.

ب. تهیه استشهادیه از سه نفر با گواهی امضا.



ج. ظرف یک هفته ، یک نوبت آگهی کند.

۳- آگهی برای صدور سند مالکیت المثنی ، یک نوبت منتشر میشود و مدت اعتراض به آن ۱۰ روز از تاریخ انتشار است.

۴- در صورتی که تا ۱۰ روز از تاریخ انتشار آگهی ، اعتراضی واصل نشود یا در صورت وصول اعتراض، اصل سند مالکیت یا سند معامله ارائه نشود سند مالکیت المثنی صادر میگردد

۵- در صورت اعلام کتبی مالک مبنی بر پیدا شدن سند مالکیت اولیه (اصلی) اگر با سند مالکیت المثنی معاملهای نشده باشد، سند مالکیت المثنی باطل میشود و مراتب به دفاتر اسناد رسمی ابلاغ میشود اما اگر با سند مالکیت المثنی معاملهای شده باشد، سند مالکیت اصلی اخذ و باطل می شود.

بخش دوم) اختلافات و اشتباهات ثبتی، اسناد معارض، تقسیم، تفکیک، افراز و سایر موارد

مبحث اول) اختلافات و اشتباهات ثبتی و مراجع رسیدگی کننده

اشتباهات ثبتی ممکن است یا در مرحله قبول تقاضای ثبت باشد یا در اثنای عملیات مقدماتی یا در ثبت ملک و صدور سند مالکیت یا در جریان تفکیک باشد و در مورد اشکالات مربوط به تنظیم اسناد یا اشکال قبل از تنظیم سند است یا بعد از تنظیم سند .

گفتار اول) هیأت نظارت استان

۱- در جریان ثبت ملک گاهی بین اشخاص و اداره ثبت اختلاف حاصل میشود و گاهی هم مأمورین ثبتی ناخواسته اشتباهاتی را مرتکب می شوند. حال می گوئیم مرجع رسیدگی به اختلافات و اشتباهات ثبتی راجع به اسناد و املاک طبق مواد ۶ و ۲۵ قانون ثبت ، اجمالا هیأت نظارت استان است.

۲- صلاحیت محلی هیأت نظارت، رسیدگی به اختلافات و اشتباهات مربوط به حوزه قضایی همان استان است و صلاحیت رسیدگی به اشتباهات و اختلافات ثبتی خارج از استان را ندارند.

۳- هیأت نظارت متشکل از سه عضو است که عبارتند از مدیر کل ثبت همان استان، دو قاضی دادگاه تجدیدنظر همان استان و یک عضو علی البدل که میتواند از کارمندان ثبت مرکز استان و یا از قضات دادگاه تجدیدنظر همان استان باشد.

۴- انتخاب قضات مذکور از اختیارات رییس قوه قضاییه است (که البته به رییس دادگستری استان تفویض شده است).

۵- محل تشکیل هیأت نظارت ، صرفاً در اداره کل ثبت مرکز استان است.

۶- به تعداد استان ها، هیأت نظارت داریم که این هیأت حداقل هفته ای دو بار تشکیل جلسه می دهد.

۷- حدود صلاحیت و وظایف هیات نظارت طبق ماده ۲۵ قانون ثبت اسناد و املاک ، ۱۳۱۰ عبارتست از :



الف. در صورت حدوث اختلاف بین اشخاص و اداره ثبت از حیث پذیرش یا عدم پذیرش درخواست ثبت در اجرای ماده ۱۱ قانون ثبت یا تولید اشتباه یا تعارض در تصرف اشخاص باشد، رفع اختلاف و تعیین تکلیف و یا ابطال یا اصلاح درخواست ثبت با هیأت نظارت است. تصمیم هیأت، غیرقطعی است (اختلافات یا اشتباهات ثبتی).

ب. بروز اشتباه مؤثر در عملیات مقدماتی ثبت (در جریان ثبت مقدماتی ملک)، قبل از ثبت در دفتر املاک و اطلاع هیأت نظارت از این اشتباه که در این صورت هیأت نظارت آن اشتباه و عملیات بعدی که اشتباه مذکور مؤثر در آنها بوده را ابطال و دستور تجدید عملیات را صادر میکند. تصمیم هیأت، قطعی است. (اشتباهات ثبتی)

ج. اشتباه قلمی نویسنده سند مالکیت یا دفتر املاک (بعد از اقدام ثبت است) و یا ثبت در دفتر املاک که مغایر با حکم نهایی دادگاه یا سند رسمی باشد که با اطلاع هیأت نظارت دستور اصلاح سند مالکیت یا دفتر املاک صادر میشود. تصمیم هیأت، قطعی است (اشتباهات ثبتی)

د. اشتباهاتی که در جریان عملیات مقدماتی ثبت ملک رخ داده است اما در موقع ثبت در دفتر املاک مورد توجه واقع نشده است لیکن بعداً اداره ثبت متوجه می شود که در این صورت پس از احراز این اشتباه، هیأت نظارت دستور رفع اشتباه و اصلاح آن را صادر میکند به شرط اینکه اصلاح مزبور خللی به حق کسی نرساند. تصمیم هیأت، قطعی است (اشتباه ثبتی)

ه. رسیدگی به تعارض در اسناد مالکیت کلاً یا بعضاً خواه نسبت به اصل ملک خواه نسبت به حدود و حقوق ارتفاقی آن. تصمیم هیأت، غیرقطعی است (اشتباه ثبتی)

و. رفع اختلافات ناشی از تفکیک ملک به شرطی که طرفین اختلافی نداشته باشند و یا این که هیچ خللی به حقوق اشخاص ثالث وارد نشود و الا امر ترافعی مربوط به اصلاح صورتمجلس تفکیکی ملک در صلاحیت دادگاه است. رأی هیأت، قطعی است (اشتباه ثبتی)

ز. هرگاه در تنظیم اسناد و تطبیق اسناد و تطبیق مفاد آنها با قوانین، اشکال یا اشتباهی پیش آید رفع اشکال و اشتباه و صدور دستور لازم با هیأت نظارت خواهد بود. رأی هیأت، غیرقطعی است (اشکال یا اشتباه ثبتی)

ح. رسیدگی به شکایت اشخاص نسبت به تشخیص و نظر رییس ثبت در مورد شکایاتی که از عملیات اجرایی ثبت صورت میگیرد. در این مورد رأی هیأت، قطعی است (اشتباه ثبتی)

۸- رأی هیأت نظارت باید مستدل و مستند باشد و قطعی و غیرقطعی بودن آن ذکر شود و اگر یکی از اعضاء نظر مخالفی داشت مراتب عیناً درج شود.

۹- نحوه ابلاغ آرای قابل اعتراض هیأت نظارت، الصاق رأی به تابلوی اعلانات اداره ثبت محل است.

۱۰- مرجع تسلیم اعتراض نسبت به رأی هیأت نظارت، اداره ثبت محلی است که رأی مزبور در تابلوی اعلانات آن الصاق شده است.



۱۱- مرجع صالح جهت رسیدگی به اعتراض، شورای عالی ثبت است و مهلت اعتراض نیز ۲۰ روز از تاریخ الصاق رای به تابلوی اعلانات می باشد.

۱۲- اعتراض به رأی هیأت نظارت ولو بعد از موعد بیست روز به شرط عدم اجراء، اثر تعلیقی دارد.

۱۳- آرای هیأت نظارت تا زمانی که به اجرا در نیامده است، قابل طرح در شورای عالی ثبت است.

۱۴- آرای هیأت نظارت در مواردی که قطعی است در صورتی که رأی متناقض و یا خلاف قانون باشد، به تشخیص رئیس سازمان ثبت در شورای عالی ثبت مطرح میشود.

گفتار دوم) شورای عالی ثبت

۱- عالی ترین مرجع ثبتی، شورای عالی ثبت است.

۲- محل تشکیل شورا، صرفاً تهران می باشد.

۳- شورای عالی ثبت، هفته ای حداقل یک بار در محل سازمان ثبت تشکیل جلسه می دهد.

۴- شورای عالی ثبت، دو شعبه دارد:

الف. شعبه مربوط به املاک ب. شعبه مربوط به اسناد

۵- هر شعبه متشکل از سه عضو است که دو عضو از قضات دیوان عالی کشور هستند که توسط رئیس قوه قضاییه انتخاب میشوند و حسب این که شعبه مربوط به املاک باشد یا اسناد، عضو سوم معاون املاک یا اسناد سازمان ثبت اسناد و املاک کل کشور است.

۶- برای شعب شورای عالی ثبت، عضو علی البدل پیشبینی نشده است (بر خلاف هیات های نظارت استانی که یک عضو علی البدل دارد)

۷- حوزه صلاحیت شورا، کشوری است.

۸- حدود صلاحیت شورای عالی ثبت عبارتست از :

الف. مرجع تجدید نظر نسبت به آرای غیرقطعی هیأت نظارت است.

ب. ایجاد وحدت رویه ثبتی: چنانچه در موضوع واحد از هیأت های نظارت دو استان، آرای متناقض صادر شود و یا این که یک رأی هیأت نظارت استان مخالف قانون باشد و رئیس اداره ثبت محل یا مدیر کل ثبت استان از رئیس سازمان ثبت تقاضای صدور رأی وحدت رویه نماید و رئیس سازمان مذکور نیز آن رأی را مخالف قانون تشخیص دهد (هرچند آراء متناقض نداشته باشیم) مکلف است موضوع را به شورای عالی ثبت ارجاع نماید تا رأی وحدت رویه ی ثبتی صادر شود.



۹- صرفاً اشخاص میتوانند از آرای قابل اعتراض هیأت نظارت تقاضای تجدیدنظر بنمایند نه اداره ثبت زیرا تبصره ۴ ماده ۲۵ قانون ثبت میگوید ذی نفع حق شکایت خواهد داشت نه طرفین اختلاف و میدانیم که اداره ثبت هر چند طرف دعوا است اما ذی نفع نیست.

۱۰- رأی وحدت رویه ثبتی نسبت به آرای اجرا نشده و همچنین نسبت به تمام هیأت های نظارت در موارد مشابه لازم الاتباع است. این رأی علاوه بر این که به کلیه هیأت های نظارت استان ابلاغ می شود ، در روزنامه رسمی نیز منتشر می گردد.

۱۱- درخواست صدور رأی وحدت رویه، فقط توسط رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک صورت می گیرد.

۱۲- اگر درخواست تجدیدنظر قبل از اجرای رأی برسد، عملیات اجرای رأی متوقف می شود.

۱۳- آرای صادره از شورای عالی ثبت:

الف. اگر در مقام تجدیدنظر از رأی هیأت نظارت باشد، نسبت به آن تصمیم اداره ثبت مکلف به پیروی است و هیات های نظارت تکلیفی ندارند.

ب. اگر در مقام صدور رأی وحدت رویه باشد، به گذشته تسری ندارد لیکن برای تمام هیأت های نظارت لازم الاتباع است.

۱۴- هرگاه در آرای هیأت نظارت، اشتباهی رخ دهد:

الف. اگر رأی اجرا نشده باشد، هیأت نظارت می تواند آن را اصلاح نماید.

ب. اگر رأی اجرا شده باشد، مجوزی برای تصحیح آن نیست.

۱۵- هرگاه در آرای شورای عالی ثبت، اشتباهی رخ دهد:

الف. قبل از اجرای رأی، تصحیح آن توسط شورای عالی ثبت صورت می گیرد.

ب. اگر رأی اجراء شده باشد، مجوزی برای تصحیح آن نیست.

مبحث دوم) اسناد مالکیت معارض

۱- گاهی دو ملک است با دو سند مالکیت و یا یک ملک با دو سند مالکیت مجزا که این اسناد مالکیت از لحاظ مفهوم و محتوا با یکدیگر تعارض دارند که این تعارض ممکن است نسبت به کل ملک باشد و یا نسبت به جزیی از آن و یا ممکن است تعارض ناظر بر حقوق ارتفاقی باشد. در چنین مواردی به سند مالکیت مؤخرالثبت، سند مالکیت معارض گویند.

۲- نظر به این که سند مالکیت معارض علی الاصول بر اثر اشتباه مأمورین ثبتی صادر میشود، میگوییم اگر نسبت به ملکی شخصی طبق ماده ۲۱ از قانون ثبت سند مالکیت اخذ کرده باشد و دقیقاً نسبت به جزء یا کل همان ملک شخص دیگری طبق ماده ۱۴۷ اصلاحی قانون ثبت، سند مالکیت اخذ نموده باشد این اسناد نسبت به یکدیگر اسناد مالکیت معارض ثبتی به معنای خاصی محسوب میشوند زیرا طرق بی اعتباری سند مالکیت موضوع ماده ۱۴۷ به ترتیبی است که در قانون خاص پیش بینی شده است.



۳- هرگاه طبق تشخیص هیأت نظارت، نسبت به ملکی کلاً یا بعضاً اسناد مالکیت متعارض صادر شده باشد، سند مالکیتی که ثبت آن مؤخر است سند مالکیت معارض نامیده می شود. اگر ثبت دو سند هم در یک تاریخ بوده باشد، سند مالکیتی که شماره ثبت آن بیشتر است سند معارض و سند دیگر مقدم خواهد بود.

۴- سند مالکیت مقدم الثبت، معتبر است مگر آن که به موجب حکم نهایی دادگاه ابطال شود.

۵- سند مالکیت مؤخرالثبت تا قبل از صدور حکم نهایی دادگاه (دایر بر صحت آن) صرفاً نسبت به مورد تعارض سند مالکیت معارض محسوب می شود.

۶- اداره ثبت تا قبل از تعیین تکلیف نسبت به سند معارض، حق صدور سند جدید را ندارد و امکان افراز ملکی که نسبت به آن سند مالکیت معارض صادر شده است تا قبل از رفع تعارض وجود ندارد.

۷- سردفتران اسناد رسمی نسبت به سند مالکیت معارض حق انجام و ثبت هیچ نوع معامله ای را ندارند. البته انتقال هر گونه حق متصوره بلاشکال است. بنابراین دارنده سند معارض نمی تواند معامله کند ولی می تواند نسبت به همین ملک کلیه حقوق متصوره خود را منتقل نماید لیکن نسبت به سند مقدم الثبت دارنده حق انجام هر گونه معامله ای را دارد اما تکلیف دارد که در متن سند قید نماید که نسبت به مورد معامله سند مالکیت معارض صادر شده است.

۸- اگر سردفتری نسبت به سند مالکیت معارض معامله ای را ثبت کند، به انفصال دائم از شغل سردفتری محکوم خواهد شد.

۹- وکیل دارنده سند مالکیت مؤخرالثبت باید در موعد دو ماهه، دعوای ابطال سند مالکیت مقدم الثبت را به طرفیت دارنده آن سند و اداره ثبت محل در دادگاه عمومی محل وقوع مال غیرمنقول اقامه و گواهی اقامه دعوا را به اداره ثبت تقدیم نماید.

۱۰- طبق ماده ۶ لایحه قانونی رفع اشتباهات ثبتی و اسناد مالکیت معارض، در دعوای ابطال سند مالکیت مقدم الثبت قاضی میتواند در صورت احراز درستی صدور سند مالکیت مقدم، حکم بر ابطال سند مالکیت مؤخرالثبت صادر کند هرچند خواسته، ابطال سند مالکیت مقدم الثبت بوده است.

۱۱- به استناد ماده ۷ لایحه قانون رفع اشتباهات ثبتی و اسناد مالکیت معارض، کارمندان ثبتی که عمل خلاف مقررات آنها موجب صدور اسناد مالکیت معارض شده است، در هیأت تخلفات اداری به انفصال موقت از خدمت به مدت حداقل دو سال و حداکثر انفصال ابد محکوم خواهند شد. این محکومیت انتظامی نافی مسئولیت مدنی آنان در راستای پرداخت خسارت نخواهد بود.

۱۲- مرجع ابطال سند مالکیت معارض دادگاه است که پس از رسیدگی سند مالکیتی که جریان ثبتی آن طبق قانون و مقررات به طور صحیح انجام نشده است را باطل می کند خواه سند مقدم الصدور باشد خواه مؤخر الصدور.

۱۳- اگر به موجب رای هیأت نظارت یا شورایعالی ثبت موضوع تعارض منتفی شود و یا در میزان آن تغییری ایجاد شود، اداره ثبت باید مراتب را با بخشنامه به دفاتر اسناد رسمی ابلاغ کند.



مبحث سوم) تقسیم، افراز و تفکیک

۱- تقسیم: یکی از مباحث و مصادیق امور حسبی است که مالکین مشاعی اموال (اعم از مال منقول و غیرمنقول) از دادگاه درخواست می کنند که سهم و حصه هر یک از آنان تعیین شود این درخواست از سوی یکی از مالکین مشاعی به طرفیت سایرین به عمل می آید که به اقتضای رویه قضایی باید در فرم دادخواست باشد. دادگاه پس از ارجاع امر به کارشناس یا به نحو دیگری مثل استعلام از شهرداری مربوطه چنانچه احراز کند که امکان تقسیم مثلاً به لحاظ قِلّت مساحت وجود ندارد به استناد ماده ۳۱۷ قانون امور حسبی، حکم به فروش مال مشاع و تقسیم ثمن حاصل از فروش به نسبت مالکیت مشاعی هر یک از مالکان را صادر و اعلام می نماید.

۲- طبق ماده ۳۱۷ قانون امور حسبی، در صورتی که مالی اعم از منقول یا غیرمنقول قابل تقسیم و تعدیل نباشد ممکن است فروخته شده و بهای آن تقسیم شود. فروش اموال به ترتیب عادی به عمل می آید مگر آن که یکی از ورثه، فروش از طریق مزایده را درخواست کند.

۳- تقسیم در مفهوم عام، شامل افراز و تفکیک نیز می شود.

۴- در تقسیم، حالت اشاعه ضرورت دارد.

۵- تقسیم شامل اموال منقول و غیرمنقول است لیکن افراز و تفکیک فقط اموال غیرمنقول را دربرمی گیرد.

۶- تفکیک و افراز زمانی در اداره ثبت قابل رسیدگی است که ملک تحدید حدود شده باشد ولی در تقسیم ممکن است قبل از تحدید حدود تقسیم نموده و هر یک در سهم خود متصرف شوند.

۷- افراز: هرگاه مالکین مشاعی مال غیرمنقول بخواهند به نسبت سهم خود، ملک مشاعی را تقسیم کنند و ملک را از حالت اشاعه خارج کنند و هر مالکی به طور مشخص و معین سهم خود را تملک کند به آن افراز گویند.

۸- افراز در اصطلاح قضایی و ثبتی عبارتست از: جدا کردن سهم مشاع شریک یا شرکاء.

۹- افراز ممکن است مربوط به عین یا منفعت و دین باشد.

۱۰- برای افراز کافی است یکی از مالکین مشاعی درخواست را به عمل آورد و نیازی به توافق سایرین نیست چون مبنای افراز جلوگیری از ضرر و زیان ناشی از مالکیت مشاعی است.

۱۱- تا سال ۱۳۵۷ مرجع قانونی جهت افراز در هر حال دادگاه بود. از این سال با تصویب قانون افراز و فروش املاک مشاع، مرجع صالح جهت افراز املاک غیرمنقولی که جریان ثبتی آن خاتمه یافته باشد، اداره ثبت اسناد و املاک محل وقوع مال غیرمنقول تعیین شد.

۱۲- نسبت به اموال غیرمنقول دارای سابقه ثبتی در صورتی که بین مالکین مشاعی شخص محجور و یا غایب مفقودالاثر وجود داشته باشد، جهت حفظ حقوق آنان امر افراز باید در دادگاه به عمل آید. به علاوه اگر ملک غیرمنقولی که بین چند نفر مشاع است،



سابقه ثبتی نداشته باشد و یا اگر سابقه ثبتی دارد یکی از مالکین محجور یا غایب مفقودالاثر باشد و یا این که به انضمام مال غیرمنقول دارای سابقه ثبتی یک مال منقول دیگری و یا مال غیرمنقول فاقد سابقه ثبتی دیگری موضوع درخواست افراز باشد باز هم دادگاه صالح خواهد بود.

۱۳- در مورد املاک مشاعی که جریان ثبتی آنها خاتمه یافته است، مرجع رسیدگی به درخواست افراز، دادگاه عمومی محل است و رأی دادگاه قابل تجدیدنظر می باشد.

۱۴- به موجب رأی وحدت رویه شماره ۷۱۲ مورخ ۱۳۹۰/۰۲/۲۰ هیأت عمومی دیوان عالی کشور مستفاد از مقررات امور حسبی راجع به تقسیم، تقسیم ترکه در صورت عدم تراضی ورثه امری است که محتاج به رسیدگی قضایی است و باید در دادگاه به عمل آید (هرچند ترکه منحصر به یک یا چند مال غیرمنقول باشد ولو آن که این املاک سابقه ثبتی نیز داشته باشند) بنابراین چنانچه مال مشاع عبارت باشد از ملک غیرمنقول دارای سابقه ثبتی لیکن اشاعه ناشی از وراثت باشد. امر افراز در صلاحیت دادگاه خواهد بود.

۱۵- در فرضی که مرجع درخواست افراز، اداره ثبت باشد لیکن با درخواست متقاضی رییس اداره ثبت بر مبنای نظر کارشناس ثبتی یا بر مبنای پاسخ استعلام شهرداری مربوطه رأی عدم افراز صادر کند، این رأی ظرف مدت ۱۰ روز پس از ابلاغ قابل اعتراض در دادگاه عمومی محل وقوع مال غیرمنقول است. در این صورت دادگاه به شرطی که ادعا را وارد تشخیص دهد باید نحوه افراز را مشخص کند. تصمیم دادگاه هرچه که باشد قابلیت تجدید نظرخواهی خواهد داشت اما اگر تصمیم واحد ثبتی دایر بر عدم افراز قطعی بشود به تقاضای هر یک از شرکاء و به دستور دادگاه ملک فروخته میشود و ثمن حاصل از فروش به نسبت سهم هر یک از مالکین مشاعی به آنان داده می شود.

۱۶- نحوه عمل دادگاه در فرض رسیدگی به دعوای اعتراض به رأی عدم افراز آن است که با جلب نظر کارشناس رسمی دادگستری باید در صورت افراز در رأی خویش، شیوه و نحوه افراز را مشخص و رأی مقتضی را صادر کند تا با ابهامی مواجه نشود و صدور حکم به صرف ورود اعتراض کافی نیست. در این صورت اداره ثبت مکلف است که طبق رأی دادگاه، امر افراز را به عمل آورد. البته دادگاه در این دعوا باید رعایت مفاد ماده ۱۵۴ قانون ثبت را به عمل آورد. دادگاه باید نقشه افراز را به شهرداری بفرستد تا ظرف دو ماه شهرداری پاسخ دهد و در صورت عدم پاسخگویی شهرداری، دادگاه رأساً اقدام خواهد نمود.

۱۷- نسبت به ملکی که دارای سند مالکیت معارض است تا قبل از رفع تعارض امر افراز پذیرفته نمیشود زیرا ممکن است در نتیجه رسیدگی قضایی حکم بر ابطال سند مالکیت موصوف صادر شود.

۱۸- عرصه هیچ وقت افراز یا تفکیک نمیشود بلکه هر یک از مالکین قطعات عمودی (آپارتمانها) به نسبت مساحت قسمت اختصاصی خود مالک مشاعی عرصه می شوند و عرصه دارای پلاک اصلی و آپارتمانها و مغازه ها ... (اعیانی) پلاک فرعی از پلاک اصلی می گیرند.

۱۹- افراز املاک مشاع که جریان ثبتی آنها خاتمه یافته اعم از این که 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.



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

۲۱- چنانچه بین شرکاء غایب مفقودالاثر باشد، بر اساس رأی عمومی شماره ۲۹/۵۹-۱۳۶۰/۰۱/۱۵ هیأت دیوان عالی کشور مستند به ماده ۳۱۳ قانون امور حسبی، به منظور رعایت مصلحت آنها، افراز املاک مذکور در هر حال در دادگاه انجام می پذیرد و در واقع رأی صادره، افراز اینگونه املاک هرچند که جریان ثبتی آن خاتمه یافته باشد را در صلاحیت دادگاه قرار داده است.

۲۲- افراز کلیه املاک مجهول المالك (اظهارنامه پذیرفته نشده) و یا املاکی که جریان ثبتی آن خاتمه نیافته است یعنی عملیات آن به مرحله تحدید حدود و سپری شدن مدت اعتراض نرسیده است و همچنین در صورتی که اعتراض حدود و اصل و رأی نهایی دادگاه صادر نشده باشد، در دادگاه انجام می پذیرد.

۲۳- افراز اموال غیرمنقول ثبتی موضوع ماده ۱۷ قانون مدنی و افراز منافع و دین نیز، در دادگاه انجام می گردد.

۲۴- طبق ماده ۱۵۴ قانون ثبت، ادارات ثبت و دادگاهها باید نقشه افرازی را به شهرداری محل ارسال نمایند تا ظرف مدت دو ماه نظریه خود را اعلام نماید و چنانچه در این مدت تصمیم شهرداری اعلام نشود، اداره ثبت می تواند بر اساس نقشه ترسیمی عملیات افرازی را ادامه دهد.

۲۵- تصمیم افراز اداره ثبت ظرف مدت ۱۰ روز از تاریخ ابلاغ، قابل تجدیدنظر در دادگاه عمومی است و رأی دادگاه عمومی، قابل تجدیدنظر در دادگاه تجدیدنظر است.

۲۶- در عملیات افراز ممکن است بین خواهان یا خواهان ها و خوانده یا خواندگان توافق شود. در این صورت مدیر ثبت می تواند بر اساس توافق کلیه شرکاء اتخاذ تصمیم نماید ولی به طور کلی در بدو امر موضوع توافق به صورت مذکور مطرح نبوده والا از شق تقسیم استفاده می شد.

۲۷- هزینه افراز بر اساس ماده ۱۵۰ قانون اصلاحی ثبت اسناد و املاک در هنگام اجرای تصمیم که به صورت قطعی درآمده، وصول می گردد و با هزینه تفکیک املاک تطبیق دارد.

۲۸- چنانچه ملک طبق رأی قطعی، غیرقابل افراز تشخیص داده شود، هر یک از شرکاء (چه خواهان و چه خوانده) حق دارند از دادگاه درخواست فروش ملک را نمایند. دادگاه دستور فروش ملک را به صورت شش دانگ به دایره اجرای دادگاه صادر می نماید. در این صورت هر یک از مالکین مشاعی یا ثالث می توانند نسبت به خرید ملک مزبور اقدام نمایند. عملیات مربوط به انتقال بر اساس مقررات اجرای احکام مدنی مربوط به اموال غیرمنقول به عمل می آید. پس از فروش، هزینه عملیات اجرایی از مبلغ مورد فروش کسر و باقی مانده بین مالکین مشاعی به نسبت مالکیت تقسیم می شود.

۲۹- تفکیک: به تقسیم مال غیرمنقول به قطعات کوچکتر تفکیک گویند. برای تفکیک یک ملک ممکن است آن ملک تنها یک مالک داشته باشد و یا چند مالک مشاعی.



۳۰- تفکیک املاک به سه منظور انجام می شود:

۱- تفکیک به منظور فروش قطعات مفروزی

۲- تفکیک به منظور صدور اسناد مالکیت قطعات مفروزی

۳- تفکیک به منظور تنظیم تقسیم نامه بین مالکین مشاعی

۳۱- در محدوده قانونی شهرها بدو مالک به دفترخانه اسناد رسمی مورد نظر خود مراجعه و با ارائه نقشه تفکیکی مصوب شهرداری موضوع ماده ۱۰۱ شهرداری ها و مدرک مالکیت خود، درخواست تفکیک می نماید و در بافت مسکونی روستاها باید نقشه تفکیکی به تصویب بنیاد مسکن انقلاب اسلامی برسد. دفترخانه درخواست متقاضی را همراه با نقشه مربوط به اداره ثبتی که ملک در حوزه آن قرار دارد ارسال می دارد.

۳۲- اگر موضوع درخواست تفکیک ملک مشاعی باشد به عکس مبحث افزای انجام تفکیک منوط است به درخواست تمام مالکین مشاعی. لازم به ذکر است که نسبت به مال مشاعی به فرض که تفکیک به عمل آید، حالت اشاعه به همان نسبت لیکن در قطعات کوچکتر باقی خواهد ماند.

۳۳- تفکیک عمودی یعنی نسبت به طبقات یک ساختمان ساخته شده مثل آپارتمان بخواهیم تفکیک به عمل آوریم که در چنین مواردی گواهی پایان کاری که مالک ارائه می دهد مبین اجرای ساخت طبق پروانه می باشد و این گواهی پایان کار به منزله تصدیق شهرداری به رعایت ضوابط شهرسازی در ایجاد بنا است و براساس آن نیز صورتمجلس تفکیکی ملک در اداره ثبت به عمل می آید.

۳۴- تفکیک افقی یعنی یک ملک فاقد بنا داریم و میخواهیم آن را که حدود پنج هکتار است به قطعات مثلاً پانصد متری تفکیک کنیم. در چنین وضعیتی، تنها مرجع ذیصلاح جهت تفکیک با فرض آن که ملک غیرمنقول دارای سابقه ثبتی است، اداره ثبت محل می باشد.

۳۵- اداره ثبت در اجرای ماده ۱۵۴ قانون ثبت و ماده ۱۰۱ اصلاحی قانون شهرداری بدو باید مراتب را از شهرداری مربوطه استعلام نماید. شهرداری مربوطه با توجه به نقشه تفکیکی و طرحهای تفصیلی و مصوبات شورای شهر و سایر ضوابط شهری و توجه به مفاد برخی از قوانین امری مثل قانون حفظ اراضی و باغات و جلوگیری از خرد شدن آنها نسبت به پاسخ اقدام می نماید و اگر پاسخ شهرداری به اداره ثبت ظرف مدت دو ماه حاصل نشود اداره ثبت رأساً نسبت به تفکیک اقدام می کند و در صورت وصول پاسخ در روزی که اداره ثبت تعیین میکند نقشه بردار و نماینده اداره ثبت در معیت متقاضی به محل وقوع ملک میروند و حدود ملک با مجاورین و سوابق ثبتی تطبیق داده میشود و به شرط آن که تداخلی رخ نداده باشد و اختلافی با مجاورین احراز نشود، نقشه بردار، نقشه تفکیکی را با توجه به تأییدیه شهرداری ترسیم مینماید و بدین ترتیب صورتمجلس تفکیکی ملک تنظیم میشود و با پرداخت هزینه تفکیک و وصول گواهی عدم بازداشت ملک صورتمجلس تفکیک امضا میشود و سپس به دفترخانه مربوطه ارسال میشود تا نسبت به هر قطعه تفکیکی که شماره فرعی از پلاک اصلی گرفته اند جهت واگذاری به اشخاص ثالث و یا برای خود مالک سند رسمی تنظیم و در نهایت سند مالکیت تقدیم می شود.



۳۶- برای اینکه بتوان ملکی را تفکیک نمود باید جریان ثبتي آن ملک از لحاظ حدود و حقوق ارتفاقي خاتمه يافته و حدود و حقوق ارتفاقي آن تثبيت شده باشد يعني تحديد حدود به عمل آمده و مدت اعتراض، بدون اعتراض سپري شود و در صورتي که اعتراض واصل گرديد، تکليف نهايي برابر مقررات مشخص گردد و در صورتي که مالک بيش از يک نفر باشد، مالکين با تفکيک موافقت نمايند.

مبحث چهارم) جرایم ثبتی

۱- اسناد مالکيت معارض که دو سند ميباشند با معامله معارض که ارتکاب يک جرم توسط يک شخص در نتيجه انجام معامله پياپي نسبت به مالي ميباشد، متفاوت است که طبق ماده ۱۱۷ قانون ثبت هر کس به موجب معاملهاي نسبت به عين يا منفعت مالي اعزم از منقول يا غيرمنقول با سند عادي يا رسمي حقي به ديگري داده باشد و سپس به موجب معامله دوم نسبت به همان عين يا منفعت به موجب سند رسمي معامله يا تعهدي معارض با حق مزبور انجام دهد مرتکب بزه معامله معارض شده و به حبس از سه تا ده سال محکوم مي شود.

۲- به موجب رأي وحدت رویه شماره ۴۳ سال ۱۳۵۱ ديوان عالي کشور نسبت به املاک غيرمنقول داراي سابقه ثبتي که ثبت نقل و انتقالات آن اجباري است چنانچه با سند عادي معامله انجام شود و سپس به موجب سند رسمي معامله معارض با معامله اول در مورد همان مال واقع شود چون نسبت به چنين مورد معاملهاي طبق ماده ۴۸ قانون ثبت سند عادي در هيچ يک از ادارات و دادگاهها پذيرفته نميشود و از حيث مالکيت سند عادي قابليت تعارض با سند عادي را ندارد.

۳- آنچه عنصر مادي بزه معامله معارض را واقع ميسازد، معامله دومي است که با معامله صحيح اول معارض است و حتماً بايد به صورت رسمي محقق شود.

۴- معامله معارض با بزه انتقال مال غير تفاوت دارد. در معامله معارض، شخص مجرم بايد مالک اوليه مالي باشد که براي بار دوم آن را معامله نموده اما در انتقال مال غير يک شخصي مال شخص ديگري را بدون سابقه مالکيت خود نسبت به آن مال به ديگري منتقل ميکند. از طرفي در معامله معارض لزوماً بايد معامله دوم به موجب سند رسمي محقق شود اما در انتقال مال به غير، امر انتقال ممکن است با سند عادي به عمل آيد.

۵- در جرم کلاهبرداری بردن و سود شرط است اما در معامله معارض به صرف انجام معامله دوم، جرم محقق ميشود ولو آن که مالي يا سودي حاصل نشود.

۶- مصاديق جعل اسناد رسمي که در ماده ۱۰۰ قانون ثبت آمده است :

الف. ثبت اسناد مجعوله يا مزوره

ب. ثبت سند بدون حضور اشخاصي که قانوناً بايد حضور داشته باشند .

ج. ثبت سند به نام کساني که آن را معامله نکرده اند .



د. معدوم کردن تمام یا قسمتی از دفاتر ثبت اسناد

ه. پنهان با مکتوم کردن قسمتی از دفاتر اسناد

و. کشیدن ورقی از دفاتر ثبت اسناد

ر. از اعتبار انداختن ثبت سند به وسیله ارتکاب اعمال متقلبانه

ز. ثبت سند انتقال با علم به عدم مالکیت انتقال دهنده

س. ثبت سندی که به طور وضوح سندیت نداشته یا از سندیت افتاده باشد

۷- جرم تصدیق خلاف واقع نیز از جرایم سردفتران است.

۸- هرگاه کسی قانوناً حق تقاضای ثبت ملکی را نداشته باشد لیکن تقاضای ثبت نماید از نظر قانون، کلاهبردار است.

۹- هرگاه کسی نسبت به ملکی که در تصرف دیگری بوده خود را متصرف قلمداد کرده و تقاضای ثبت کند، کلاهبردار است.

۱۰- هر کس نسبت به ملکی امین محسوب بوده و به عنوان مالکیت تقاضای ثبت آن را بکند، به مجازات کلاهبردار محکوم می‌شود.

۱۱- هرگاه وراثت بداند مورث ملک را به دیگری انتقال داده یا به نحوی از مورث سلب مالکیت شده با این وجود ورثه تقاضای ثبت ملک را بنماید به مجازات کلاهبرداری محکوم می‌شود.

مبحث پنجم) بررسی نکات مهم قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمانهای فاقد سند رسمی ۱۳۹۰

۱- به منظور صدور اسناد مالکیت ساختمان های احداث شده بر روی اراضی با سابقه ثبتی که منشأ تصرفات متصرفان نیز قانونی است و همچنین صدور اسناد مالکیت برای اراضی کشاورزی و نسق های زراعی و باغاتی که شرایط فوق را دارند لکن به علت وجود حداقل یکی از موارد زیر، صدور سند مالکیت مفروزی از طریق قوانین جاری برای آن ها میسر نمی باشد ، در هر حوزه ثبتی هیأت یا هیات های حل اختلاف که در این قانون هیأت نامیده می شود با حضور یک قاضی به انتخاب رییس قوه قضاییه، رییس اداره ثبت یا قائم مقام وی و حسب مورد رییس اداره راه و شهرسازی یا رییس اداره جهاد کشاورزی یا قائم مقام آنان تشکیل می گردد .

هیأت مذکور با بررسی مدارک و دلایل ارائه شده و در صورت لزوم انجام تحقیقات لازم و جلب نظر کارشناس مبادرت به صدور رأی می کند :

الف. فوت مالک رسمی و حداقل یک نفر از ورثه

ب. عدم دسترسی به مالک رسمی و در صورت فوت وی عدم دسترسی به حداقل یک نفر از ورثه وی

پ. مفقود الاثر بودن مالک رسمی و حداقل یک نفر از ورثه وی



ت. عدم دسترسی به مالکان مشاعی در مواردی که مالکیت متقاضی، مشاعی و تصرفات وی در ملک، مفروز است

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

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

۴- اراضی دولتی، عمومی، ملی، منابع طبیعی و موات از شمول این قانون مستثنی می باشند.

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

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

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

۸- صورتمجلس الصاق آگهی با امضای نماینده اداره ثبت اسناد و املاک و نماینده شورای اسلامی روستا در پرونده ضبط می شود.

۹- در صورتی که اشخاص ذی نفع به آرای اعلام شده اعتراض داشته باشند باید از تاریخ انتشار آگهی و در روستاها از تاریخ الصاق در محل تا دو ماه اعتراض خود را به اداره ثبت محل وقوع ملک تسلیم و رسید اخذ نمایند.

۱۰- معترض باید ظرف یک ماه از تاریخ تسلیم اعتراض مبادرت به تقدیم دادخواست به دادگاه عمومی محل نماید و گواهی تقدیم دادخواست را به اداره ثبت محل تحویل دهد. در این صورت اقدامات ثبت، موکول به ارائه حکم قطعی دادگاه است.

۱۱- در صورتی که اعتراض در مهلت قانونی واصل نگردد یا معترض، گواهی تقدیم دادخواست به دادگاه عمومی محل را ارائه نکند، اداره ثبت محل باید مبادرت به صدور سند مالکیت نماید.

۱۲- صدور سند مالکیت، مانع از مراجعه متضرر به دادگاه نیست.

۱۳- هیأت در صورت احراز تصرفات مالکانه و بلامنازع متقاضی موضوع بند (ت) ماده (۱) این قانون، پس از کارشناسی و تهیه نقشه کلی ملک و انعکاس قطعه مورد تصرف در آن، مبادرت به صدور رأی می نماید.



۱۴- تفکیک و افزای اراضی کشاورزی و باغات و صدور سند مالکیت برای آن ها با رعایت قانون جلوگیری از خرد شدن اراضی کشاورزی و ایجاد قطعات مناسب فنی، اقتصادی مصوب ۱۳۱۵/۱۱/۲۱ مجمع تشخیص مصلحت نظام بلامانع است

۱۵- صدور سند رسمی برای اعیانی های احداث شده در اراضی کشاورزی و باغات با رعایت قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ ها مصوب ۱۳۷۴/۰۳/۳۱ و اصلاح بعدی آن بلامانع است.

۱۶- در صورت وجود اعیانی غیرمجاز، صدور سند عرصه بدون درج اعیانی منعی ندارد.

۱۷- صدور سند مالکیت برای اراضی کشاورزی و نسق های زراعی و باغات در صورتی که میزان تصرفات متقاضی ثبت، بیش از نسق زراعی یا باغی باشد، چنانچه معارضی وجود نداشته باشد با رأی هیأت بلامانع است.

۱۸- در مناطقی که مالک عرصه و اعیان یکی نباشد و مورد معامله، اعیان ملک باشد، چنانچه مالک عرصه در هیأت حاضر و مالکیت متقاضی اعیان را نسبت به عرصه تأیید نماید، هیأت به درخواست وی رسیدگی و با احراز تصرفات مالکانه متقاضی اعیانی، رأی به صدور سند مالکیت عرصه و اعیان می دهد.

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

۲۰- در صورتی که اراضی مشمول این ماده در حریم شهرها واقع شده باشد، هیأت مکلف است نظر هر دو وزارتخانه ی راه و شهرسازی و جهاد کشاورزی را استعلام نماید.

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

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

۲۳- در صورتی که ملک قبلاً در دفتر املاک ثبت شده باشد و طبق مقررات این قانون و به موجب رأی هیأت، دستور صدور سند مالکیت به نام متصرف صادر گردیده باشد، پس از انتشار آگهی موضوع ماده (۳) قانون مراتب در ستون ملاحظات دفتر املاک قید و در دفتر املاک جاری به نام متصرف ثبت می شود.

مبحث ششم) نکات مهم قانون پیش فروش ساختمان ۱۳۸۹

۱- هر قراردادی با هر عنوان که به موجب آن، مالک رسمی زمین (پیش فروشنده) متعهد به احداث یا تکمیل واحد ساختمانی مشخص در آن زمین شود و واحد ساختمانی مذکور با هر نوع کاربری از ابتدا یا در حین احداث و تکمیل یا پس از اتمام عملیات ساختمانی به مالکیت طرف دیگر قرارداد (پیش خریدار) درآید قرارداد «پیش فروش ساختمان» محسوب می شود.



۲- اشخاص ذیل نیز میتوانند در چهارچوب این قانون و قراردادی که بهموجب آن زمینی در اختیارشان قرار میگیرد اقدام به پیشفروش ساختمان نمایند :

الف. سرمایه گذارانی که در ازای سرمایه گذاری از طریق احداث بنا بر روی زمین متعلق به دیگری، واحدهای ساختمانی مشخصی از بنای احداثی بر روی آن زمین، ضمن عقد و به موجب سند رسمی به آن اختصاص می یابد.

ب. مستاجرین اراضی اعم از ملکی، دولتی، موقوفه که به موجب سند رسمی حق احداث بنا بر روی عین مستاجر را دارند.

۳- قرارداد پیش فروش و نیز قرارداد واگذاری حقوق و تعهدات ناشی از آن باید با رعایت ماده (۲) قانون از طریق تنظیم سند رسمی نزد دفاتر اسناد رسمی و با درج در سند مالکیت و ارسال خلاصه آن به اداره ثبت محل صورت گیرد.

۴- تنظیم قرارداد پیش فروش و واگذاری حقوق و تعهدات ناشی از آن نزد دفاتر اسناد رسمی با پرداخت حق الثبت و بدون ارائه گواهی مالیاتی صرفاً در قبال پرداخت حق التحریر طبق تعرفه خاص قوه قضاییه صورت می گیرد.

۵- چنانچه پیشفروشنده در تاریخ مقرر در قرارداد واحد پیشفروشده را تحویل پیش خریدار ندهد و یا به تعهدات خود عمل ، ننماید علاوه بر اجرای بند (۹) ماده (۲) قانون مکلف است به شرح زیر جریمه تاخیر به پیشخریدار بپردازد مگر اینکه به مبالغ بیشتری به نفع پیشخریدار توافق نمایند. اجرای مقررات ماده (۶) مانع از اعمال اختیارات برای پیشخریدار نیست.

الف. در صورتی که واحد پیشفروشده و بخشهای اختصاصی نظیر توقفگاه (پارکینگ) و انباری در زمان مقرر قابل بهره برداری نباشد، تا زمان تحویل واحد به پیشخریدار، معادل اجرتالمثل بخش تحویل نشده.

ب. در صورت عدم انجام تعهدات در قسمت های مشاعی، روزانه به میزان نیمدرصد بهای روز تعهدات انجام نشده به میزان قدرالسهم پیشخریدار .

ج. در صورت عدم انجام تعهدات در قسمتهای خدمات عمومی موضوع بند (۹) ماده (۲) قانون از قبیل خیابان، فضای سبز، مساجد، مدارس و امثال آن روزانه به میزان یک در هزار بهای روز تعهدات انجام شده به میزان قدرالسهم پیش خریدار.

د. در صورت عدم اقدام به موقع به سند رسمی انتقال، روزانه به میزان یک در هزار مبلغ قرارداد.

۶- در صورتی که مساحت بنا براساس صورتمجلس تفکیکی، کمتر یا بیشتر از مقدار مشخص شده در قرارداد باشد، مابهالتفاوت براساس نرخ مندرج در قرارداد مورد محاسبه قرار خواهد گرفت لیکن چنانچه مساحت بنا تا پنج درصد (۵٪) افزون بر زیربنای مقرر در قرارداد باشد، هیچکدام از طرفین حق فسخ قرارداد را ندارند و در صورتیکه بیش از پنج درصد (۵٪) باشد صرفاً خریدار حق فسخ قرارداد را دارد. چنانچه مساحت واحد تحویلشده کمتر از نود و پنج درصد (۹۵٪) مقدار توافق شده باشد پیش خریدار حق فسخ قرارداد را دارد یا میتواند خسارت وارده را بر پایه قیمت روز بنا و براساس نظر کارشناسی از پیش فروشنده مطالبه کند.

۷- در پیشفروش ساختمان نحوه پرداخت اقساط بهای مورد قرارداد توافق طرفین خواهد بود ولی حداقل ده درصد (۱۰٪) از بها ، همزمان با تنظیم سند قطعی قابل وصول خواهد بود و طرفین نمیتوانند برخلاف آن توافق کنند.



۸- عرصه و اعیان واحد پیش فروش شده و نیز اقساط و وجوه وصول و یا تعهدشده بابت آن، قبل از انتقال رسمی واحد پیش فروشنده به پیش خریدار قابل توقیف و تامین به نفع پیش فروشنده یا طلبکار او نیست.

۹- کلیه اختلافات ناشی از تعبیر، تفسیر و اجرای مفاد قرارداد پیش فروش توسط هیات داوران متشکل از یک داور از سوی خریدار و یک داور از سوی فروشنده و یک داور مرضی الطرفین و در صورت عدم توافق بر داور مرضی الطرفین یک داور با معرفی رییس دادگستری شهرستان مربوطه انجام می پذیرد.

۱۰- شهرداری ها مکلفند هنگام صدور پروانه ساختمان برای هر واحد نیز شناسنامه فنی مستقل با ذکر مشخصات کامل و ملحقات و سایر حقوق با شماره مسلسل صادر و به متقاضی تسلیم نمایند.

۱۱- اشخاصی که بدون تنظیم سند رسمی اقدام به پیش فروش ساختمان یا بدون اخذ مجوز اقدام به درج یا انتشار آگهی نمایند، به حبس از نود و یک روز تا یکسال یا جزای نقدی به میزان دو تا چهار برابر وجوه و اموال دریافتی محکوم میشوند.

۱۲- مشاوران املاک باید پس از انجام مذاکرات مقدماتی، طرفین را جهت تنظیم سند رسمی قرارداد پیش فروش به یکی از دفاتر اسناد رسمی دلالت نمایند و نمی توانند رأساً مبادرت به تنظیم قرارداد پیش فروش نمایند. در غیراینصورت برای بار اول تا یکسال و برای بار دوم تا دو سال تعلیق پروانه کسب و برای بار سوم به ابطال پروانه کسب محکوم می شوند.

مبحث هفتم) نکات مهم قانون و آیین نامه افراز و فروش املاک مشاع

۱- مرجع افراز ملک مشاعی که جریان ثبتی آن خاتمه یافته است (چه ثبت دفتر املاک شده باشد و چه نشده باشد) با واحد ثبتی محل وقوع ملک است ولی اگر بین مالکین محجور و یا غایبی باشد از صلاحیت واحد ثبتی خارج و طبق رأی وحدت رویه سال ۱۳۶۱ رسیدگی به آن در صلاحیت محل وقوع ملک است.

۲- در افراز املاک مشاع توسط واحد ثبتی، صرف این که جریان و عملیات ثبتی آن خاتمه یافته باشد، کافی است و نیازی به ثبت ملک در دفتر املاک نیست.

۳- مرجع افراز اداره ثبت محل وقوع ملک است و مرجع رسیدگی به درخواست افراز ملکی که جریان ثبتی آن خاتمه نیافته است، دادگاه محل وقوع ملک است.

۴- مرجع رسیدگی به درخواست افراز ملک مجهول المالك (چون جریان ثبتی آن خاتمه نیافته)، دادگاه است.

۵- مرجع رسیدگی به افراز ملکی که تحدید حدود شده و نسبت بدان اعتراضی واصل نشده است (یعنی عملیات مقدماتی ثبت آن پایان یافته است و هر چند برای آن سند مالکیت صادر نشده باشد باید جریان ثبتی آن را پایان یافته دانست) اداره ثبت محل است.

۶- تصمیم اداره ثبت محل وقوع ملک مبنی بر قابل افراز بودن یا غیرقابل افراز بودن ملک مشاعی، ظرف ۱۰ روز از تاریخ ابلاغ قابل اعتراض در دادگاه است.



۷- اگر دادگاه برخلاف نظریه اداره ثبت ملک را قابل افراز بداند با فسخ نظریه اداره ثبت حکم به افراز ملک می‌دهد و اگر ملک قابل افراز نباشد به درخواست مالکین مشاعی دستور فروش می‌دهد.

۸- اگر ملکی به موجب تصمیم قطعی غیرقابل افراز تشخیص داده شود، با تقاضا و درخواست هر یک از شرکاء و به دستور دادگاه فروخته می‌شود.

09046743286

