

فهرست مطالب



کتاب اول: حقوق ثبت اسناد و املاک	۲۱
فصل اول: قانون ثبت اسناد و املاک مصوّب ۱۳۱۰/۱۲/۲۶	۲۲
باب اول- تشکیلات اداری ثبت	۲۲
باب دوم- ثبت عمومی	۲۵
فصل اول- اعلان ثبت و تحدید حدود	۲۵
فصل دوم- اعتراض	۳۵
فصل سوم- آثار ثبت	۴۶
فصل دوم- آثار ثبت اسناد	۲۰۱
باب چهارم- دفاتر اسناد رسمی	۲۲۴
باب پنجم- اجرای مفاد اسناد رسمی	۲۳۰
باب ششم- جرائم و مجازات	۲۳۷
باب هفتم- تعرفه و مخارج ثبت اسناد و املاک	۲۵۲
باب هشتم- موادّ مخصوصه	۲۶۰
فصل دوم: قانون ثبت املاک در مناطق عشایری مصوب ۱۳۴۴/۱۲/۱۵	
.....	۲۹۳

فصل سوم: قانون متمم قانون ثبت املاک در مناطق عشایری مصوب ۱۳۵۲/۰۹/۱۲.....	۲۹۵
فصل چهارم: قانون سازمان نقشه برداری مصوب ۱۳۴۵/۰۴/۰۵.....	۲۹۶
فصل پنجم: قانون تعیین و حفاظت علائم و نشانه‌های زمینی مربوط به نقشه برداری و تحدید حدود و حریم مصوب ۱۳۵۱/۰۹/۱۹.....	۳۰۱
فصل ششم: قانون جامع حد نگار (کاداستر) کشور مصوب ۱۳۹۳/۴/۳.....	۳۰۵
فصل اول- تعاریف.....	۳۰۵
فصل دوم- وظایف سازمان و سایر دستگاهها.....	۳۰۸
فصل سوم - حد نگاری و نحوه صدور اسناد مالکیت حد نگار.....	۳۱۹
فصل چهارم - موارد متفرقه.....	۳۲۲
کتاب دوم: حقوق دفاتر اسناد رسمی.....	۳۳۹
فصل اول: قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفترباران مصوب ۱۳۵۴/۰۴/۲۵.....	۳۴۰
فصل اول- تشکیلات دفترخانه.....	۳۴۰
فصل دوم- انتخاب سردفتران و دفترباران و صلاحیت آنها.....	۳۵۳
فصل سوم- مقررات مربوط به دفترخانه و وظایف سردفتران و دفترباران.....	۳۷۴
فصل چهارم- تعقیب و مجازات انتظامی سردفتران و دفترباران.....	۴۱۰
فصل پنجم- امور مالی.....	۴۳۵



فصل ششم- کانون سردفتران و دفتریاران	۴۴۶
فصل هفتم- مقررات مختلفه	۴۵۶
فصل دوم: قانون توزیع حق‌التحریر دفاتر اسناد رسمی موضوع ماده ۵۴ قانون دفاتر اسناد رسمی و دفتریاران مصوب ۱۳۵۴/۰۴/۲۵ مصوب ۱۳۷۳/۰۳/۲۸	۵۰۴
فصل سوم: قانون اصلاح پاره‌ای از مواد قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفترداران و دفتریاران مصوب ۱۳۵۴/۰۴/۲۵ مصوب ۱۳۷۱/۰۳/۰۳	۵۱۳
فصل چهارم: قانون اصلاح بعضی از مواد قانون ثبت و قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۲۲/۰۶/۲۷	۵۱۷
فصل پنجم: قانون تسهیل تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۸۵/۰۵/۲۴	۵۲۱
کتاب سوم: حقوق ثبت اراضی و املاک	۵۳۳
فصل اول: قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمانهای فاقد سند رسمی مصوب ۱۳۹۰/۰۹/۲۰	۵۳۴
فصل دوم: قانون تعیین تکلیف پرونده‌های معترضی ثبتی که فاقد سابقه بوده و یا اعتراض آنها در مراجع قضایی از بین رفته است مصوب ۱۳۷۳/۰۲/۲۵	۵۴۵
فصل سوم: لایحه قانون ثبت اراضی موات اطراف شهر تهران مصوب ۱۳۳۴/۴/۲۵	۵۴۷
فصل چهارم: قانون افراز و فروش املاک مشاع مصوب ۱۳۵۷/۰۸/۲۲	۵۴۹

فصل پنجم: قانون زمین شهری مصوب ۱۳۶۶/۰۶/۲۲ ۵۶۲

فصل ششم: قانون تملک آپارتمان‌ها مصوب ۱۳۴۳/۱۲/۱۶ ۵۹۳

فصل هفتم: قانون پیش‌فروش ساختمان مصوب ۱۳۸۹/۱۰/۱۲ ۶۱۵

کتاب چهارم: حقوق ثبت شرکت‌ها ۶۳۱

فصل اول: قانون راجع به ثبت شرکت‌ها مصوب ۱۳۱۰/۰۳/۰۲ ۶۳۲

فصل دوم: قانون اجازه ثبت شعبه یا نمایندگی شرکت‌های خارجی

مصوب ۱۳۷۶/۰۸/۲۱ ۶۶۳

کتاب پنجم: حقوق اجرایی ۶۷۱

فصل اول: آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجراء و طرز رسیدگی

به شکایت از عملیات اجرایی مصوب ۱۳۸۷/۰۶/۱۱ ۶۷۲

فصل اول- تعاریف ۶۷۲

فصل دوم- صدور اجرائیه ۶۷۷

فصل سوم- ابلاغ ۷۰۵

فصل چهارم- ترتیب اجراء ۷۰۹

فصل پنجم- بازداشت اموال منقول ۷۱۷

فصل ششم- بازداشت اموال نزد شخص ثالث ۷۲۹

فصل هفتم- بازداشت اموال غیرمنقول ۷۳۳

فصل هشتم- ارزیابی ۷۴۰

فصل نهم- در وثیقه ۷۴۲



فصل دهم - در مزایده	۷۴۸
فصل یازدهم - تخلیه و ختم عملیات اجرایی	۷۵۶
فصل دوازدهم - هزینه‌های اجرایی	۷۶۰
فصل سیزدهم - شکایت از عملیات اجرایی و طرز رسیدگی به شکایات	۷۶۳
فصل چهاردهم - امور متفرقه	۷۶۷

کتاب ششم: حقوق ثبت مالکیت فکری و معنوی

فصل اول: قانون ثبت اختراعات، طرح‌های صنعتی و علائم تجاری مصوب ۱۳۸۶/۰۸/۰۷	۷۹۲
فصل اول - اختراعات	۷۹۲
فصل دوم - طرح‌های صنعتی	۸۱۱
فصل سوم - علائم، علائم جمعی و نام‌های تجاری	۸۱۶
فصل چهارم - مقررات عمومی	۸۲۶
فصل دوم: قانون حمایت از نشانه‌های جغرافیایی مصوب ۱۳۸۳/۱۱/۰۷	۸۳۷
فصل اول - تعاریف	۸۳۷
فصل دوم - حمایت از نشانه‌های جغرافیایی	۸۳۷
فصل سوم - ثبت نشانه‌های جغرافیایی	۸۴۰
فصل سوم: قانون حمایت حقوق مؤلفان و مصنفان و هنرمندان مصوب ۱۳۴۸/۱۰/۱۱	۸۵۳
فصل یکم - تعاریف	۸۵۳

فصل دوم- حقوق پدیدآورنده	۸۵۶
فصل سوم- مدت حمایت از حق پدیدآورنده و حمایت‌های قانونی	
دیگر	۸۶۲
فصل چهارم- تخلفات و مجازات‌ها	۸۷۰
فصل چهارم: قانون حفاظت و بهره‌برداری از منابع ژنتیکی کشور مصوب	
	۱۳۹۶/۱۰/۲۴
۸۷۸	
فصل پنجم: قانون ثبت ارقام گیاهی و کنترل و گواهی بذر و نهال مصوب	
	۱۳۸۲/۰۹/۲۴
۸۹۶	
فصل ششم: قانون حفظ نباتات مصوب	
	۱۳۴۶/۰۲/۱۲
۹۱۳	

کتاب اول:

حقوق ثبت

اسناد و املاک

فصل اول:

قانون ثبت اسناد و املاک

مصوب ۱۳۱۰/۱۲/۲۶

باب اول - تشکیلات اداری ثبت

ماده ۱- در هر حوزه ابتدایی، به اقتضای اهمیت محل، یک اداره یا دایره ثبت اسناد و املاک تأسیس می‌شود. ممکن است هر اداره یا دایره ثبت، دارای شعبی باشد.

تأسیس اداره
ثبت اسناد و
املاک

در تعاریف قانونی و نظام حاکم بر تقسیمات کشوری نیز قلمروی معینی تحت عنوان «حوزه ابتدایی» وجود ندارد. (صالح احمدی، سعید، قوانین خاص حقوق خصوصی در نظم حقوقی کنونی، ج ۱، ش ۲۰۰۳)

۳- به طور کلی، حقوق ثبت در معنای عام کلمه، با وجود قرابت بسیار نزدیک با حقوق خصوصی، در ابعاد وسیع‌تری، زیرمجموعه حقوق عمومی است؛ زیرا قواعد و مقررات آن، به ویژه در رابطه با تشکیلات و بخشهای مربوط تشریفات قانونی، عموماً آمره بوده و با نظم عمومی در ارتباط است و بسیاری از مسائل آن، تراضی‌ناپذیر است و از مظاهر اقتدار حاکمیت و سیاستگذاری‌های حاکمیتی محسوب می‌شوند. در حقوق ثبت، بر خلاف حقوق مدنی (به‌ویژه در بخش اموال و مالکیت)، عرف و اراده‌ها، دارای

۱- منظور از «حوزه ابتدایی»، حوزه قضایی دادگاه شهرستان است که در نظام تشکیلات دادرسی کنونی، «دادگاه عمومی» نامیده می‌شود. (یوسف‌زاده، مرتضی، آیین دادرسی مدنی، ج ۱، پاورقی ص ۴۰)

۲- به طور کلی، وسعت واحد تحت عنوان «اداره»، بنا بر اقتضات ناشی از اهمیت موضوع -در مانحن‌فیه محل- گسترده‌تر از واحد «دایره» است.

ما هم‌اکنون در ساختار و رویه عملی حقوق ثبت ایران، با تأسیس قانونی تحت عنوان «دایره» و «شعبه» مواجه نیستیم و ادارات ثبت اسناد و املاک کلان‌شهرها نیز در مقام تقسیم انجام وظایف و برپایی نهضت خدمت‌رسانی بر اساس تسهیل دسترسی مردم به آن خدمات در کمترین زمان ممکن، به دو یا چند منطقه یا ناحیه مورد تقسیم‌بندی قرار گرفته‌اند. همچنین

این نوع خدمات موجب محدودیت برای استفاده دیگران نمی‌شود.

■ ۴- عناصری مانند جمعیت، وسعت، موقعیت و برنامه‌های توسعه اقتصادی، جغرافیایی و سیاسی یک محدوده معین می‌تواند در تشخیص «اقتضای محل» و ترتب اثر بر آن اطلاعات و مطالعات، موثر واقع شوند.

محدودیت هستند. مؤید این دیدگاه، بند (ه) ماده ۸ قانون مدیریت خدمات کشوری مصوب ۱۳۸۶/۰۷/۰۸ است که «امور ثبتی» را از جمله امور حاکمیتی دانسته است؛ زیرا تحقق آن موجب اقتدار و حاکمیت کشور است و منافع آن بدون محدودیت شامل همه اقشار جامعه گردیده و بهره‌مندی از

صلاحیت
محلی

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

■ ۵- ضمانت اجرای تخطی از صلاحیت محلی افراد معنونه در این ماده، عدم ترتب اثر بر اقدامات آنهاست. این سیاست تقنینی از جهات مختلفه از جمله رعایت نظم عمومی و مصالح عامه، قابل درک بوده و موجه است. (صالح احمدی، سعید، قوانین خاص حقوق خصوصی در نظم حقوقی کنونی، چ ۱، ش ۲۰۰۴)

■ ۷- عبارت «خارج از محل مأموریت»، بیانگر صلاحیت محلی مأموران است. بدان معنا که فعالیت قانونی آنان صرفاً در محدوده و قلمروی حوزه مأموریت خود منشأ اثر است.

■ ۵- ضمانت اجرای تخطی از صلاحیت محلی افراد معنونه در این ماده، عدم ترتب اثر بر اقدامات آنهاست. این سیاست تقنینی از جهات مختلفه از جمله رعایت نظم عمومی و مصالح عامه، قابل درک بوده و موجه است. (صالح احمدی، سعید، قوانین خاص حقوق خصوصی در نظم حقوقی کنونی، چ ۱، ش ۲۰۰۴)

■ ۶- با وضع ق.د.ا.ر. و سپردن تکلیف ثبت اسناد به سران دفاتر اسناد رسمی و دفتریاران مربوطه، تداوم اعتبار

منسوخ

ماده ۳- عملاً نسخ شده است.

منسوخ

ماده ۴- عملاً نسخ شده است.

منسوخ

ماده ۵- عملاً نسخ شده است.

هیأت نظارت

ماده ۶ (اصلاحی ۱۳۵۱/۱۰/۱۸) - 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 [هم‌اکنون رئیس قوه قضائیه] تشکیل می‌شود.

هیأت مزبور، به کلیه اختلافات و اشتباهات مربوط به امور ثبتی در حوزه قضایی استان رسیدگی می‌نماید.

برای این هیأت، یک عضو علی‌البدل از قضات دادگستری یا کارمندان ثبت مرکز استان از طرف وزیر دادگستری [هم‌اکنون رئیس قوه قضائیه] تعیین خواهد شد.

دفاتر لازم
برای ثبت
اسناد و
املاک

ماده ۷ - دفاتر لازم برای ثبت اسناد و املاک و نوع و ترتیب آنها، مطابق نظام‌نامه‌ای که از طرف وزارت عدلیه تنظیم می‌شود، معین خواهد شد.

جواز مراجعه
به دفاتر
املاک

ماده ۸ - مراجعه به دفاتر املاک برای اشخاص ذی‌نفع، مطابق مقررات نظام‌نامه وزارت عدلیه جایز است.

یاری قیاس، نباید به چنین اشخاصی، اذن مطالعه پرونده ثبتی اشخاص موضوع حقوق خصوصی را داد مگر به‌موجب مجوز قضایی، آن هم در مواردی که صدور چنین مجوزهایی، برای قاضی صادرکننده مجوز، تخلف محسوب نگردد. (صالح‌احمدی، سعید، قوانین خاص حقوق خصوصی در نظم حقوقی کنونی، ج ۱، ش ۲۰۰۵)

■ ۸- عمده‌ترین اشخاص ذی‌نفع موضوع این ماده، مالکان و مجاوران املاک هستند. البته، در عمل، نمایندگان ثبتی و حقوقی برخی سازمان‌ها نیز در راستای صیانت از حقوق بیت‌المال، به دفاتر املاک مراجعه نموده و تحقیقات لازم را به عمل می‌آورند که البته انجام وظیفه، باید در حد معقول بوده و مغایر با حقوق خصوصی اشخاص نباشد. به

باب دوم - ثبت عمومی

فصل اول - اعلان ثبت و تحدید حدود

حوزه‌بندی و
ناحیه‌بندی
ادارات و
دوائر ثبت

ماده ۹- در نقاطی که اداره ثبت موجود است، از تاریخ اجرای این قانون و در سایر نقاط، پس از تشکیل اداره یا دایره ثبت، وزارت عدلیه، حوزه هر اداره یا دایره ثبت را به چند ناحیه تقسیم کرده و به ثبت کلیه اموال غیرمنقول واقع در هر ناحیه اقدام می‌کند.

- ۹- قانونگذار در ماده ۱۴۲ ق.ث مصوب ۱۳۱۰/۱۲/۲۶، تاریخ اجرای قانون مزبور را در راستای تجویز مقرر در ماده ۴ ق.م («اثر قانون ... مگر این که در خود قانون، مقررات خاصی نسبت به این موضوع اتخاذ شده باشد.») ۱۳۱۱/۱/۱۰۱ تعیین نمود تا از آن زمان، به موقع اجراء گذارده شود.
- ۱۰- ماده ۵ آیین‌نامه ق.ث، پا را از قانون فراتر نهاده و متضمن آگهی‌ای می‌باشد که از آن به عنوان «آگهی موضوع ماده ۹» یاد می‌کنند که مستند و وجه قانونی ندارد. به موجب مندرجات ماده ۵ آیین‌نامه مزبور، پیش‌نویس آگهی ماده ۹ دربردارنده اعلان ثبت عمومی قطعه یا بخشی که برای ثبت عمومی در نظر گرفته شده است را در ۶ نسخه تهیه نموده و به سازمان ثبت اسناد و املاک کشور ارسال کنند تا بعد از امضاء، آگهی ثبت عمومی، رسماً منتشر شود. (صالح‌احمدی، سعید،
- قوانین خاص حقوق خصوصی در نظم حقوقی کنونی، چ ۱، ش ۲۰۰۶)
- ۱۱- آگهی موضوع ماده ۹، «آگهی ثبت عمومی» اطلاق می‌شود.
- ۱۲- ظاهر ماده این است که کلیه اموال غیرمنقول باید به ثبت برسند، اما آیین‌نامه ق.ث این عبارت را به نحو دیگری تشریح نموده است. برای روشن شدن مطلب باید به تعریف «اموال غیرمنقول» در ق.م (ر.ک به: ماده ۱۲) توجه شود. (شهری، غلامرضا، حقوق ثبت اسناد و املاک، چ ۵۲، ش ۲۳، ص ۳۰)
- ۱۳- ظاهر ماده ۹، عام است و شامل تمام اموال غیرمنقول می‌شود اما از مواد ۱۱، ۲۷، ۳۰ ق.ث و مواد ۶، ۷، ۸، ۹، ۱۱، ۱۲، ۱۳، ۲۸، ۳۱، ۳۳، ۳۴، ۳۵، ۳۶، ۳۷، ۴۰، ۴۲، ۴۳، ۵۶ آیین‌نامه ق.ث استفاده می‌شود این است که فقط اراضی و اعیان احداث‌شده بر روی اراضی که ملک یا وقف یا حبس یا مورد

عمری، سکنی، رقبی و معاملات راجع به انتقال منافع ملک به نحوی که در ماده ۲۶ ق.ث ذکر شده است، قابل ثبت می‌باشد. (شهری، غلامرضا، حقوق ثبت اسناد و املاک، چ ۵۲، ش ۲۳، ص ۳۱)

نذر یا وصیت باشند و قنوات و آب رودخانه‌ها و نه‌های منشعب از آنها به ترتیبی که در آیین‌نامه مقرر شده است، باید ثبت شود. حقوق ارتفاعی هم به تبع اصل ملک ثبت می‌شود و حقوق واگذار شده نسبت به عین از قبیل

ماده ۱۰- قبل از اقدام به ثبت عمومی املاک هر ناحیه، حدود ناحیه مزبور و اینکه املاک واقعه در آن ناحیه، باید به ثبت برسد، به‌وسیله اعلان در جراید، به اطلاع عموم خواهد رسید.
اعلان مزبور، در ظرف ۳۰ روز، ۳ مرتبه منتشر می‌شود.

اعلان حدود
نواحی ثبتی

شایان توجه است که در راستای اجرای ماده ۱۰، زمان دقیق انجام عملیات موسوم به «پلاک‌کوبی» که عبارت از تخصیص یک پلاک با رقم معین است نیز تعیین و مراتب در آگهی درج می‌شود تا از این طریق، موارد لازمه مقرر در قوانین و مقررات ثبتی، به اطلاع عموم برسد. (صالح‌احمدی، سعید، قوانین خاص حقوق خصوصی در نظم حقوقی کنونی، چ ۱، ش ۲۰۰۷)

■ ۱۵- مجهول‌المالک موضوع حقوق ثبت با مجهول‌المالک موضوع حقوق مدنی متفاوت است.

مجهول‌المالک ثبتی که مفهوم مضیق‌تری دارد و باید به محدوده و قلمروی آن در ماده ۱۰، اکتفا و عنایت نمود، به ملکی اطلاق می‌گردد که اظهارنامه متضمن درخواست ثبت در

■ ۱۴- آگهی موضوع ماده ۱۰، به «آگهی مقدماتی» زبانزد است. آگهی معنونه، مستفاد از ماده ۵۸ آیین‌نامه قانون مزبور، ظرف مدت ۳۰ روز، در ۳ نوبت (یکم، پانزدهم و سی‌ام آن ماه) جهت اطلاع عموم اشخاص-اعم از حقیقی و حقوقی- منتشر می‌گردد که از جمله مندرجات آن می‌توان به تعیین حدود ناحیه در عرض ثبت، تذکر به آگهی شدن املاکی که درخواست ثبت آنها واصل نگردیده و به ناچار، به عنوان «مجهول‌المالک ثبتی» آگهی خواهند شد؛ همچنین اخطار به دارندگان حق تقدیم درخواست ثبت به‌منظور تسلیم نمودن اظهارنامه ثبتی به اداره ثبت محل وقوع ملک ظرف ۶۰ روز از تاریخ انتشار نوبت اول آگهی مقدماتی است، اشاره نمود.

پانزدهمین روز ماه و سی‌امین روز ماه) منتشر شود.
حکمت نظم و انضباط مقرر در ماده ۱۰، به دلیل اهمیت عدالتی است که از این نظم مدنظر نویسندگان ق.ث. بوده است. آنان معتقد بوده‌اند احتمال بیشتری می‌رود که اشخاص با این رویکرد، آگهی در دسترس آنان قرار گرفته و آن را بخوانند و ثاباً اینکه چون وفق ماده ۴۴۳ ق.آ.د.م. کنونی، هر ماه، ۳۰ روز است و باید فاصله ۱۵ روزه مراعات گردد، تنها راه جلوگیری از اطاله جریان عملیات مقدماتی، همین روش است.

موعد مقرر در قوانین و مقررات ثبتی یعنی ۶۰ روز از تاریخ نشر آگهی موسوم به آگهی مقدماتی واصل نگردیده یا اظهارنامه مربوطه، در موعد مقرر در قانون، به اداره ثبت، اعاده نگردیده باشد. (صالح‌احمدی، سعید، قوانین خاص حقوق خصوصی در نظم حقوقی کنونی، چ ۱، ش ۲۰۰۸)

■ ۱۶- آگهی‌های سه‌گانه موضوع به ماده ۱۰، می‌بایستی ۳ بار در طول ۳۰ روز (ماده ۴۴۳ ق.آ.د.م. کنونی، هر ماه، ۳۰ روز است) بر اساس ماده ۵۸ آیین‌نامه ق.ث.، نخستین روز ماه،

درخواست
ثبت
به‌وسیله
اظهارنامه

ماده ۱۱ (اصلاحی ۱۳۱۷/۰۷/۱۰ و ۱۳۳۷/۰۲/۰۳) - از تاریخ انتشار اولین آگهی مذکور در ماده ۱۰، تا ۶۰ روز باید متصرفین به عنوان مالکیت و اشخاص مذکور دو ماده ۲۷ و ۳۲، نسبت به املاک واقع در آن ناحیه، به‌وسیله اظهارنامه درخواست ثبت نمایند.

اداره ثبت مکلف است تا ۹۰ روز پس از انتشار اولین آگهی مذکور، صورت کلیه اشخاصی را که اظهارنامه داده‌اند، با نوع ملک و شماره‌ای که از طرف اداره ثبت برای هر ملک معین شده، در روزنامه‌ها آگهی نماید و این آگهی تا ۶۰ روز، فقط در ۲ نوبت، به فاصله ۳۰ روز منتشر خواهد شد.

مأمور انتشار آگهی‌ها، پس از انتشار و الصاق آگهی‌ها، باید گواهی انتشار را از کدخدای محل یا ژاندارمری یا پاسبان اخذ و تسلیم اداره ثبت نماید و در این موارد، کدخدا و سایر مأمورین دولتی باید به مأمورین ثبت مساعدت نموده و گواهی لازم را به مأمور ثبت بدهند.
تبصره (الحاقی ۱۳۱۷/۰۷/۱۰) - در مورد اراضی و املاکی که آثار تصرف مالکانه فعلی کسی نسبت به آنها موجود نباشد، درخواست ثبت از

کسی پذیرفته می‌شود که بر مالکیت یا بر تصرف سابق خود به عنوان مالکیت یا بر تصرف خود به عنوان تلقی از مالک یا قائم‌مقام قانونی مدارکی داشته باشد.

چنانچه تقاضای ثبت نسبت به این قبیل املاک، به یکی از عناوین مذکور در دو ماده ۲۷ و ۳۲ باشد، در صورتی تقاضای ثبت پذیرفته می‌شود که تقاضاکننده مدارکی بر عنوان مذکور یا بر تصرف سابق خود به آن عنوان یا بر تصرف کسی که تقاضاکننده قائم‌مقام قانونی او محسوب می‌شود، داشته باشد.

- ۱۷- مهلت مقرر در ماده ۲۹
آیین‌نامه ق.ث، فاقد مجوز قانونی بوده و به تعبیر دیگر، غیرقانونی است؛ زیرا در آن مهلت بیشتری نسبت به قانون مادر در نظر گرفته است؛ بنابراین اجرای آن، تخلف از اجرای دقیق قانون در معنای خاص کلمه محسوب می‌شود و باید در نظر داشت که وفق ماده ۱۱ ق.ث، موعد پذیرش اظهارنامه، صرفاً «تا ۶۰ روز پس از انتشار اولین نوبت آگهی» است و نباید این موعد را ولو بر اساس صریح آیین‌نامه، کاست یا افزود؛ زیرا آیین‌نامه، فاقد تاب و توان لازم برای مقابله با قانون در معنای خاص کلمه است. نویسندگان ماده ۲۹ آیین‌نامه ق.ث نباید مهلت بیشتری را از کیسه خلیفه بذل می‌نمودند بدین نحو که «تا وقتی که آگهی نوبتی ماده ۱۱ منتشر نشده»، اظهارنامه را بتوان پذیرفت!
- ۱۸- بدون متصرف یعنی کسی آن را تحت استیلاء نداشته باشد. (امامی، سید حسن، حقوق مدنی، ج ۱، چ ۲۵، ص ۱۶۰)
- ۱۹- نباید نتیجه‌گیری شود که املاک متعلق به دولت و شهرداری‌ها قابل ثبت نیست یا نباید به ثبت داده شود چون این استنتاج، مخالف صریح ماده ۱۱ ق.ث ناظر به ماده ۳۲ همان قانون است؛ زیرا مواد مذکور، اداره دارایی محل را مکلف به درخواست ثبت املاک متعلق به دولت و شهرداری محل را موظف به تقاضای ثبت املاک شهرداری نموده است. اکنون ممکن است این سؤال پیش آید که چطور بعضی از املاک دولت و شهرداری مانند محل ادارات و خانه‌های سازمانی و قری و مزارع، لازم‌الثبت است و بعضی دیگر از قبیل اراضی موات و کوه‌ها و میادین عمومی و پارک‌ها درخواست ثبت نسبت به



استناد باشد، باید اعلان شود و رونوشتی از سند انتقال در مرکز ایالت محل وقوع مال باقی بماند تا همه بتوانند با مراجعه به مفاد آن از وقوع انتقال مطلع شوند. پس، اگر انتقالی بدین شکل اعلان نشود، در برابر کسی که پس از آن ملک را انتقال گرفته است اعتباری ندارد. با وجود این، پاره‌ای از مؤلفین این تضمینات را کافی نمی‌دانند؛ زیرا اعلان در انتقال اثر ندارد و فقط شرط قابل استناد بودن آن در برابر اشخاص ثالث است. پس، همیشه امکان دارد که شخصی، به اعتماد دلائل اعلان شده دیگری، مالی را از او بخرد و بعد معلوم شود که عقد نخست باطل بوده است. (کاتوزیان، ناصر، قواعد عمومی قراردادها، ج ۱، چ ۷، پاورقی ش ۴۱، ص ۸۱ - مازو، ش ۱۶۲۶ و ۱۶۲۵)

■ ۲۱- ر.ک به: ماده ۴ قانون مربوط به اصلاح بعضی از مواد ق.ث مصوب ۱۳۳۷/۱۲/۰۳.

■ ۲۲- ر.ک به: مواد ۵۲، ۵۳، ۵۵، ۵۷ آیین‌نامه ق.ث.

آنها پذیرفته نمی‌شود و برخی دیگر مانند جنگل‌های عمومی قابل ثبت می‌باشد، ولی ثبت آنها غیرالزامی است؛ دقت در مطالب معنونه پاسخ به این پرسش را روشن می‌سازد؛ زیرا اموال دولت یا شهرداری‌ها دو نوع است: نوع اول، اموالی است که مورد استفاده عموم مردم است مانند راه‌ها و میادین و گردشگاه‌ها و قبرستان‌های عمومی و پل‌ها و کوه‌ها و بیابان‌ها. نوع دوم، اموالی است که مورد استفاده عمومی نیست مانند اراضی مزروعی و ساختمان‌های اداری یا مسکونی. در نوع اول، تقاضای ثبت پذیرفته نمی‌شود (ن.ک به: ماده ۴۱ اصلاحی آیین‌نامه) ولی در نوع دوم، تقاضای ثبت، الزامی است. به دیگر تعبیر، اموال عمومی دولت و شهرداری به ثبت نمی‌رسد، ولی اموال خصوصی آنها مانند سایر افراد ملت باید به ثبت داده شود. (شهری، غلامرضا، حقوق ثبت اسناد و املاک، چ ۵۲، ش ۲۵، ص ۳۲)

■ ۲۰- به‌موجب قانون ۴ ژانویه ۱۹۵۵ و اصلاحات ژانویه ۱۹۵۹، برای این که انتقال ملک در برابر اشخاص ثالث قابل

تقاضای ثبت
نسبت به
املاک
مجهول‌المالک

ماده ۱۲ (اصلاحی ۱۳۲۲/۰۳/۱۰ و ۱۳۷۳/۱۲/۲۸) - نسبت به املاکی که مجهول‌المالک اعلان شده، اشخاصی که حق تقاضای ثبت دارند، می‌توانند در ظرف ۲ سال از تاریخ اجرای این قانون، تقاضای ثبت نمایند و پس از گذشتن مدت ۲ سال، معاملات راجع به آن املاک، قبل از تقاضای ثبت در دفتر اسناد رسمی پذیرفته نمی‌شود و صدی بیست و پنج از حق‌الثبت معمولی در موقع تقاضای ثبت، علاوه دریافت خواهد شد و نسبت به املاکی که آگهی نوبتی آنها منتشر نشده، از تاریخ انتشار اولین آگهی نوبتی مذکور در ماده ۱۱، معاملات این املاک، به هیچ عنوان، قبل از تقاضای ثبت در دفاتر اسناد رسمی پذیرفته نخواهد شد و پس از یک سال از تاریخ اولین آگهی نوبتی، صدی بیست و پنج از حق‌الثبت معمولی در موقع تقاضای ثبت، علاوه دریافت خواهد شد.

کدخدا و ریش سفیدان محلی، قریه را به بخش‌های منظمی که حدود طبیعی دارد تقسیم کرده و کلیه قطعات را شماره گذاری و مشخصات و معروفیت آنها و اسامی مالکین و حدود اربعه ملک را با ذکر شماره پلاک و نوع املاک در دفتر توزیع اظهارنامه یادداشت و اظهارنامه‌های ثبتی را که اوراق مخصوصی است که مالک باید مشخصات خود و نحوه تصرف و مالکیت خود را در آن قید نموده و پس از امضاء و تکمیل آن را به اداره ثبت تحویل نماید میان مالکین تقسیم و در دفتر توزیع اظهارنامه رسید اخذ می‌نماید. (ماده ۶ آیین‌نامه اجرایی ق.ت)

■ ۲۳- املاک مجهول‌المالک در ق.ت، به املاکی اطلاق می‌شود که در موقع پلاک کوبی در ثبت عمومی در دفتر توزیع اظهارنامه به نام اشخاص معرفی گردیده ولی تاکنون از طرف مالک یا قائم‌مقام قانونی وی درخواست ثبت آن به عمل نیامده و اظهارنامه ثبت ملک به اداره ثبت تحویل داده نشده است و نتیجتاً در آگهی مذکور، ملک مجهول‌المالک اعلام شده است. پس از اعلام ثبت عمومی املاک در هر بخش و ناحیه، و انتشار آگهی ماده ۱۰ قانون، نماینده ثبت همزمان با انتشار آگهی مذکور به محل اعزام و به وسیله مقتضی از قبیل جاز زدن و غیره مالکین و اشخاص ذی‌نفع را، از اقدام در پیش مطلع می‌نمایند و با اطلاع



ثبت شده باشد و قبل از درخواست ثبت با سند عادی پلاک موصوف را به دیگری انتقال دهد و با رسیدگی کامل اداره ثبت تصرفات مالکانه خریدار سند عادی محرز باشد قبول تقاضای ثبت با شرایط مذکور از خریدار بلاشکال می‌باشد.» با این حال خریدار، باید دقت نماید در صورتی که ملک را مع‌الوسطه از مالک اولیه خریداری می‌نماید، ایادی قبلی مشخص بوده و سلسله نقل و انتقالات حتماً باید به مالک اولیه که ملک به‌نام وی در دفتر توزیع اظهارنامه، تعرفه شده است منتهی شود. (محبی، محمود، حقوق ثبت اسناد، ج ۱، صص ۱۶۱-۱۵۹)

■ ۲۴- علاوه بر ماده ۱۴۲ ق.ث، تبصره ۲ ماده ۴ لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های عمومی، عمرانی و نظامی دولت مصوب ۱۳۵۸/۱۱/۱۷ شورای انقلاب که بیان نموده: «هرگاه مالک یا مالکین کارشناس خود را حداکثر ظرف یک ماه از تاریخ اعلام دستگاه اجرایی که به یکی از صور ابلاغ کتبی، انتشار در یک از روزنامه‌های کثیرالانتشار یا آگهی در محل به اطلاع عموم می‌رسد تعیین ننمایند و یا به علت مجهول بودن مالک، عدم تکمیل تشریفات ثبتی،

مطابق ماده ۱۲ ق.ث، تا زمانی که تقاضای ثبت املاک مجهول به عمل نیاید، دفاتر اسناد رسمی از ثبت معاملات راجع به این املاک ممنوع می‌باشند در حقیقت قانون‌گذار با تصویب این ماده خواسته است، نوعی ضمانت اجرایی برای مقررات ثبت اجباری ایجاد نماید. بدین ترتیب برخلاف تصور اکثر افراد، نه تنها نقل و انتقال چنین املاکی به طریق عادی بلاشکال است. بلکه اصولاً تنظیم سند رسمی در مورد آن برخلاف مقررات ق.ث می‌باشد.

با توجه به اینکه در بسیاری مواقع، متصرف و مدعی مالکیت املاک مجهول المالک، شخصی غیر از مالک اولیه ملک -شخصی که ملک در دفتر توزیع اظهارنامه، به‌نام وی معرفی شده است- می‌باشد. در این صورت این پرسش مطرح است، که در صورت نقل و انتقال چنین ملکی با سند عادی، منتقل‌الیه چگونه می‌تواند بعداً مالکیت خود را ثابت نموده و درخواست صدور سند مالکیت برای آن نماید؟

در پاسخ باید گفت: بند ۲۷۲ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی، تکلیف کار را در این مورد مشخص نموده است: «... هرگاه شخصی که در دفتر توزیع اظهارنامه پلاکی به‌نام وی معرفی و

راه‌آهن یا خیابان، توسعه معابر، لوله‌کشی آب و نفت و گاز، حفر نهر و غیره برای مصارف عمومی احتیاج به خرید اراضی و املاک اشخاص داشته باشند و در انجام معامله یا تعیین قیمت با مالک توافق نشود یا ملک مجهول‌المالک باشد می‌توانند به ترتیب در این قانون با پرداخت قیمت عادلانه آن را تملک نمایند مشروط به این که اجرای طرح مورد نظر در محدوده یا مسیر معین ضروری باشد به نحوی که انجام آن در محل دیگر میسر نبوده یا موجب خسارت عمده‌ای گردد.» از جمله قوانینی هستند که ماده ۱۲ ق.ث. را به اصطلاح علم اصول فقه، تخصیص زده‌اند.

عدم صدور سند مالکیت، اختلاف در مالکیت، فوت مالک و موانعی از این قبیل، امکان انتخاب کارشناس میسر نباشد، دادگاه صالحه محل وقوع ملک و موانعی از این قبیل، امکان انتخاب کارشناس میسر نباشد، دادگاه صالحه محل وقوع ملک حداکثر ظرف ۱۵ روز از تاریخ مراجعه دستگاه اجرایی به دادگاه نسبت به تعیین کارشناس اقدام می‌نماید.» و همچنین ماده ۱ لایحه قانونی خرید اراضی و املاک مورد احتیاج دولت و شهرداریها مصوب ۱۳۵۸/۰۹/۰۲ شورای انقلاب که اشعار نموده: «درموردی که وزارتخانه‌ها و سازمانهای دولتی یا وابسته به دولت یا شهرداریها برای ایجاد یا توسعه مرافق عامه از قبیل توسعه یا احداث جاده،

ماده ۱۳- به موجب قانون ۱۳۲۲/۰۳/۱۰ نسخ گردیده است.

منسوخ

ماده ۱۳ مکرر- به موجب قانون ۱۳۲۲/۰۳/۱۰ نسخ گردیده است.

منسوخ

ماده ۱۴- تحدید حدود املاک واقعه در هر ناحیه، متدرجاً به ترتیب نمره املاک، مطابق نظام‌نامه وزارت عدلیه به‌عمل می‌آید و تقاضاکنندگان ثبت و مجاورین، برای روز تحدید حدود، به‌وسیله اعلان احضار می‌شوند.

تحدید

حدود

این اعلان، لااقل ۲۰ روز قبل از تحدید حدود، یک مرتبه در جراید منتشر می‌شود؛ به‌علاوه، مطابق نظام‌نامه وزارت عدلیه در محل نیز اعلانی منتشر خواهد شد.



که طبق ماده ۵۳ آیین‌نامه معین شده است، منتشر می‌گردد و انتشار آن در روزنامه رسمی لازم نیست. (شهری، غلامرضا، حقوق ثبت اسناد و املاک، ج ۵۲، ش ۲۸، صص ۳۴-۳۳)

■ ۲۶- نظریه مشورتی شماره ۴۴/۹۸/۲۸-۷/۱۳۹۸/۱۳۹۸/۸۴۴.ق.ح.ق:

با عنایت به حکم مقرر در مواد ۱۴ و ۱۵ ق.ث. مصوب ۱۳۱۰ با اصلاحات و الحاقات بعدی و مواد ۲۲ و ۷۵ آیین‌نامه اجرای این قانون، اصلاحی ۱۳۸۰ در اظهارنامه ثبتی از جمله باید مشخصات مال غیرمنقولی که درخواست ثبت آن می‌شود با تعیین محل وقوع ملک و حدود و مشخصات اجزا و متعلقات با ذکر طول، ابعاد و مساحت ملک ذکر شود؛ لذا چنانچه در زمان تحدید حدود، تصرف متقاضی (مالک یا متصرف) در حدود اعلامی احراز شود، آنچه ملاک عمل است، حدود اعلامی است. نمایندگان محدود در مقام اعمال ماده ۸۴ آیین‌نامه مذکور (اصلاحی ۱۳۸۰) با لحاظ حدود موضوع تصرف متقاضی، پیش‌نویس سند مالکیت را تهیه و ضمیمه پرونده به شعبه بایگانی تسلیم می‌نمایند.

■ ۲۵- همان‌طور که از ماده ۱۴ ق.ث استفاده می‌شود، تعیین حدود به تدریج و به ترتیب شماره املاک به عمل می‌آید و در هر آگهی باید تعدادی پلاک که امکان عملی تحدید آنها در آن روز باشد، درج گردد. در این مورد، ماده ۶۱ آیین‌نامه اجرایی ق.ث می‌گوید: «حتی‌الامکان برای هر ملکی نباید یک آگهی تحدید جداگانه تهیه کرد املاکی که برای تحدید در نظر گرفته می‌شود باید به تعداد و با رعایت اهمیت ملک و استعداد نمایندگان لاقبل برای ۱۰ الی ۲۰ شماره از املاک شهری و اعیانی و قطعات مفروزه یک آگهی منتشر و متوالیاً تحدید شود مگر آنکه درخواست‌کننده ثبت در موقع تجدید تعیین حدود هزینه آگهی و فوق‌العاده و هزینه سفر نمایند را (در صورتی که لازم باشد) به‌وسیله اداره پردازد و نسبت به املاک مزروعی با رعایت اهمیت آن باید یک یا چند روز وقت تحدید آن را قرار دهند.» آگهی تجدیدی برابر نص ماده ۱۴ ق.ث و ماده ۵۲ آیین‌نامه قانون مذکور، یک نوبت در یکی از جراید حوزه مربوطه یا در یکی از جراید نزدیکترین حوزه ثبتی به آن یا در یکی از جراید تهران

تحدید
حدود با
حدود
اظهار شده از
طرف
مجاورین

ماده ۱۵- اگر تقاضاکننده در موقع تحدید حدود، خود یا نماینده‌اش حاضر نباشد، ملک مورد تقاضا با حدود اظهار شده از طرف مجاورین تحدید خواهد شد.

هرگاه مجاورین نیز در موقع تحدید حدود حاضر نشوند و به این جهت، حدود ملک تعیین نگردد، اعلان تحدید حدود نسبت به آن املاک تحدید می‌شود و اگر برای مرتبه دوم نیز تقاضاکننده و مجاورین هیچ‌یک حاضر نشده و تحدید حدود به عمل نیاید، حق‌الثبت ملک ۲ برابر اخذ خواهد شد.

تبصره (الحاقی ۱۳۳۷/۱۲/۰۳)- از تاریخ اجرای این قانون، تحدید حدود املاکی که یک یا چند حد آن، اراضی موات یا شارع یا مرتع عمومی و یا جنگل عمومی باشند، باید به وسیله انتشار آگهی تحدیدی انجام شود.

عدم حضور نماینده ادارات و بنگاه‌های مربوطه، مانع انجام تحدید حدود نخواهد بود.

تبصره (اصلاحی ۱۳۵۱/۱۰/۱۸)- هرگاه حدود مجاورین از لحاظ عملیات ثبتی، تثبیت و معین باشد، تحدید حدود، بدون انتشار آگهی، با تبعیت از حدود مجاورین به عمل خواهد آمد و در این مورد، در صورتی که یک یا چند حد ملک مورد تحدید از اموال عمومی مربوط به دولت و شهرداری و یا حریم قانونی آنها باشد، تحدید حدود با حضور نمایندگان سازمانهای ذی‌ربط به عمل خواهد آمد و عدم حضور نماینده مزبور، مانع انجام تحدید حدود نخواهد بود.

■ ۲۷- ماده ۷۸ آیین‌نامه ق.ث:

در مواردی که ملکی قبلاً تحدید شده، حدود مجاورین که بعداً تحدید می‌شود، باید با آن تطبیق و تبعیت نماید.

■ ۲۸- ماده ۱۷ آیین‌نامه اجرایی قانون رسیدگی اسناد مالکیت معارض

و هیأت نظارت و شورای عالی مصوب
۱۳۵۲/۰۲/۱۶:

در اجرای تبصره اصلاحی ماده ۱۵ ق.ث پس از تحدید و تثبیت حدود مجاورین در صورتی که یک چند حد ملک مورد تحدید از اموال عمومی مربوط به دولت و شهرداری و یا حریم قانونی آنها باشد، حداقل ۲۰ روز قبل



از وقت تعیین حدود اخطاری به تاریخ تحدید اعلام می‌شود که عدم مراجع ذی‌ربط اِبلاغ و ضمن تذکر حضور مانع تحدید حدود نخواهد بود.

فصل دوم - اعتراض

اقامه دعوا با
خواسته
اعتراض به
ماهیت ثبت

ماده ۱۶- هر کس نسبت به ملک مورد ثبت، اعتراضی داشته باشد، باید از تاریخ نشر اولین اعلان نوبتی تا ۹۰ روز، اقامه دعوا نماید. عرض حال مزبور، مستقیماً به اداره یا دایره یا شعبه ثبتی که در ضمن اعلان نوبتی معین شده است، تسلیم می‌شود؛ در مقابل عرض حال باید رسید داده شود.

در صورتی که عرض حال در مدت قانونی داده شده باشد، اداره ثبت، آن را نزد دفتر محکمه‌ای که مرجع رسیدگی است، ارسال می‌دارد. اگر اداره ثبت تشخیص دهد که عرض حال خارج از مدت داده شده، کتباً نظر خود را اظهار خواهد کرد و به حاکم محکمه ابتدایی محل اطلاع می‌دهد تا حاکم مزبور، در جلسه اداری، موافق نظام‌نامه وزارت عدلیه رسیدگی کرده، رأی دهد. رأی حاکم محکمه ابتدایی در این موضوع، قاطع است.

■ ۲۹- ذی‌نفع در غالب دعاوی، خواهان است اما در پاره‌ای از دعاوی مانند اعتراض به ثبت، خواننده که تقاضای ثبت ملکی را کرده و به علت اعتراض خواهان، عملیات ثبتی متوقف شده است، نیز ذی‌نفع در جریان دعوا و ادامه یافتن آن است. (بهبشتی، محمدجواد و مردانی، نادر؛ آیین دادرسی مدنی، چ ۱، ص ۵۳۰)

■ ۳۰- مسأله ذی‌نفع بودن در ورود ثالث تا اندازه‌ای با مفهوم آن در دعاوی اصلی فرق دارد زیرا لازم نیست که نفع فعلیت داشته باشد بلکه اگر یک

زیان احتمالی نیز حقوق و منافع آنان را تهدید کند می‌توانند در آن دعوا، وارد شده، به ورود زیان اعتراض نمایند، زیان ممکن است مادی باشد یا معنوی. اما وضع اشخاص ثالث نیز از لحاظ ذی‌نفع بودن فرقی می‌کند و از این جهت آنان بر دو دسته تقسیم می‌شوند:

۱- آنان که برای خود مستقلاً حقی قائل شوند یعنی در دعوای مطروحه تمام یا بخشی از خواسته را مال خود بدانند. مثلاً دو نفر با یکدیگر سر ملکی اختلاف دارند، شخص ثالث وارد



دعوی آنان شده مدعی می‌شود که تمام یا بخشی از ملک مال طرفین نبوده بلکه متعلق به او می‌باشد و یا این که در آن حق ارتفاق و یا حق انتفاع دارد.

۲- کسانی که خود را ذی‌نفع در محق شدن یکی از طرفین بدانند مثلاً متوقاً اوقاف به ثبت ملکی اعتراض کند و دعوا به طرفیت متقاضی ثبت ادامه یابد. در این هنگام اداره اوقاف نیز به‌استناد ماده ۱۳۰ ق.آ.د.م خود را ذی‌نفع در محق شدن متولی اوقاف بداند و وارد دعوا شود. (در این باره رأی شماره ۱۰۰۹ ه.ع.د.ع.ک می‌گوید:

استناد دادگاه به ماده ۱۶ ق.ث در این مورد صحیح نیست چه مفاد ماده مزبور صریحاً ناظر به صورتی است که شخص ثالث نسبت به تقاضای ثبت ملکی، اعتراض داشته و ثبت ملک را منافی و مخل با حقوق ادعایی خود بداند و اما نسبت به موردی که ثالث محض شرکت با خواننده اصلی وارد گردیده و مقصودش جز ثبت ملک به طوری که تقاضا شده باشد، نظری نداشته بلکه عنوان معترض بر ثبت بر او صادق نیست، بنابراین قبول دادخواست اداره اوقاف منع قانونی نداشته است (مجله وزارت دادگستری ۱۳۴۲، ص ۱۹ ضمیمه) چنانچه ماده

یادشده می‌گوید: «هرگاه شخص ثالثی در موضوع دادرسی اصحاب دعوی صالی برای خود مستقلاً حقی قائل باشد یا خود را در محق شدن یکی از طرفین ذی‌نفع بداند، می‌تواند تا وقتی که ختم دادرسی اعلام نشده است وارد دعوا گردد، چه این که رسیدگی در مرحله بدوی باشد یا در مرحله تجدیدنظر. در این صورت نامبرده باید دادخواست خود را به به دادگاهی که دعوا در آنجا مطرح است، تقدیم و در آن منظور خود را به‌طور صریح اعلان نماید.» (صدرزاده افشار، سید محسن، آیین دادرسی مدنی و بازرگانی، چ ۱۲، ص ۳۶۸)

■ ۳۱- اصطلاح «جلسه اداری» در مواد ۴۸ و ۳۸ ق.آ.د.م و کیفری پیشین وجود داشت و در قوانین جدید حذف شده و هنوز در بعضی قوانین پراکنده دیده می‌شود (ر.ک به: ماده ق.ث، ق.ت.ا.و و ق.ا.ا.م) در مقابل جلسه دادرسی به کار برده می‌شود زیرا در جلسه اداری به دعوا رسیدگی نمی‌شود بلکه غالباً برای اتخاذ تصمیمات اداری تشکیل می‌شود. (بهشتی، محمدجواد و مردانی، نادر؛ آیین دادرسی مدنی، چ ۱، ص ۳۵۳)

■ ۳۲- ایراد به علت اقامه دعوا خارج از موعد قانونی، مانند این که دعوی



صدور حکم درخواست مجددی غیر از تقدیم دادخواست لازم نیست. (بهشتی، محمدجواد و مردانی، نادر؛ آیین دادرسی مدنی، چ ۱، ص ۳۲۲)

■ ۳۴- یکی از عیوب غیر قابل چشم‌پوشی ق.ث، بخش پایانی ماده ۱۶ است که به واسطه قطعیت رأی دادگاه صالحه واقع در محل وقوع ملک، برخی قضات، مرتکب تخلف انتظامی گردیده و اعتراض را به ناحق، داخل در موعد مقرر در قانون اعلام می‌کنند. بدیهی است این امر، باعث تضییع آشکار حقوق مستدعی ثبت می‌گردد و اعتراضی که از نظر قانونی، حقیقتاً خارج از موعد است، بلاوجه، به جریان می‌افتد. (صالح‌احمدی، سعید، قولنین خاص حقوق خصوصی در نظم حقوقی کنونی، چ ۱، ش ۲۰۱۲)

اعتراض به ثبت ملک یا اعتراض به حکم ورشکستگی خارج از مهلت مقرر در ماده ۱۶ ق.ث مصوب ۱۳۱۰ با اصلاحات و الحاقات بعدی و مواد ۵۳۶ و ۵۳۷ ق.ث مصوب ۱۳۱۱ با اصلاحیه‌های بعدی طرح شود که از این حیث خوانده می‌تواند ایراد کند. (نوبخت، یوسف، نگاهی به ق.آ.د.م، چ ۱، ص ۱۲۷)

■ ۳۳- تاریخ ثبت دادخواست در دفتر دادگاه تاریخ اقامه دعوا محسوب می‌شود که همین تاریخ در بعضی از دعاوی مانند اعتراض به ثبت یا تحدید حدود، یا تعدیل اجاره‌بها (ر.ک به: مواد ۱۶ و ۲۰ ق.ث و ۴ ق.ر.م.م مصوب ۱۳۶۵ و ۳۹۳ ق.ت) منشأ آثار مهمی است به علاوه صدور حکم نیز یکی از آثار تقدیم دادخواست است زیرا برای

گواهی اقامه
دعوا

ماده ۱۷- هرگاه راجع به ملک مورد تقاضای ثبت، بین تقاضاکننده و دیگری، قبل از انتشار اولین اعلان نوبتی، دعوایی اقامه شده و در جریان باشد، کسی که طرف دعوا با تقاضاکننده است، باید از تاریخ نشر اولین اعلان تا ۹۰ روز، تصدیق محکمه را مُشعر به جریان دعوا به اداره ثبت تسلیم نماید و اَلّا حقّ او ساقط خواهد شد.

تبصره- در مواردی که اداره ثبت تشخیص دهد تصدیق مزبور خارج از مدت به اداره ثبت تسلیم گردیده، موافق ماده ۱۶ عمل خواهد شد.

دادگستری، مرجع رسمی رسیدگی به تظلمات و شکایات می‌باشد و اصل ۱۵۹ ق.ا.ج.ا بر این امر تأکید دارد.

■ ۳۵- رأی وحدت رویه شماره ۵۶۹-۱۳۷۰/۱۰/۱۰ (ردیف ۷۰/۲۷) ه.ع.د.ع.ک:

نظر مطابقت دارد، صحیح تشخیص می‌شود.

این رأی، بر طبق ماده واحده قانون وحدت رویه قضایی مصوب ۱۳۲۸، برای شعب دیوان عالی کشور و دادگاه‌ها در موارد مشابه لازم‌الاتباع است. (به نقل از: روزنامه رسمی شماره ۱۶-۱۳۶۶۷/۱۱/۱۳۷۰)

الزام قانونی مالکین به تقاضای ثبت ملک خود در نقاطی که ثبت عمومی املاک آگهی شده، مانع از این نمی‌باشد که محاکم عمومی دادگستری به اختلاف متداعیین در اصل مالکیت ملکی که به ثبت نرسیده، رسیدگی نمایند؛ بنابراین رأی شعبه ۲۲ دیوان عالی کشور که با این

ماده ۱۸- در صورتی که محکمه، قرار عدم صلاحیت خود را صادر نماید، مکلف است پس از قطعیت قرار مزبور، به تقاضای مدعی دوسیه، عمل را برای مراجع صلاحیتدار بفرستد. در این مورد، تجدید عرض حال لازم نیست.

اگر معترض پس از تقدیم عرض حال، در مدت ۶۰ روز، دعوای خود را تعقیب نکرد (مسکوت گذاشت) محکمه مکلف است به تقاضای مستدعی ثبت، قرار إسقاط دعوای اعتراض را صادر نماید. از این قرار، می‌توان استیناف داد.

رأی استیناف، قابل تمییز نیست.

وظایف
مراجع
صادرکننده
قرار عدم
صلاحیت

اعتراض فراهم نباشد، دادگاه نمی‌تواند این امر را به معنای عدم تعقیب اعتراض تلقی و قرار سقوط آن را صادر کند. (افتخارچهرمی، گودرز؛ السان، مصطفی؛ آ.د.م، ج ۲، ص ۱، چ ۱۴۶)

■ ۳۷- قرار سقوط دعوی عبارت است از تصمیم دادگاه برای از بین بردن اثر قانونی رسیدگی به دعوی، در موارد مقرر قانونی، به عبارت دیگر از بین رفتن اثر دعوی به لحاظ استرداد دعوی پس از ختم مذاکرات، توسط خواهان با اعلام رضایت خوانده و یا

■ ۳۶- یکی از مصادیق قرار سقوط دعوا در ماده ۱۸ ق.ت.پیش‌بینی شده است. با توجه به لحن ماده مذکور، اولاً، هرگاه معترض وظایف قانونی خود را انجام داده و منتظر اقدام یا دستور دادگاه باشد، نمی‌توان این امر را به معنای مسکوت گذاشتن اعتراض تلقی کرد. (رأی شماره ۱۱۸۹-۱۳۱۱/۱۱/۱۴ محکمه عالی انتظامی قضا) ثانیاً حسب رأی شماره ۲۷۲۲-۱۳۱۸/۰۳/۲۶ محکمه عالی انتظامی قضا، اگر موجبات قانونی تعقیب



هست لیکن مشروط بر این که جهت یا سبب و یا موضوع دعوی و گاه زمان ادعا تغییر کند. موارد صدور قرار سقوط دعوی: ماده ۱۰۷، ۲۸۶، ۲۷۴، ۲۷۹، ۳۳۲ و قسمت (ب) ماده ۳۶۷، ۳۶۸ ق.آ.د.م و ۲۷۱ ق.ت و مواد ۱۸ و ۱۸ مکرر ق.ث. (بهرامی، بهرام، آیین دادرسی مدنی ۲ و ۱، چ ۱۱، ص ۲۸۴)

این که خواهان دعوی خود را به کلی مسترد دارد. برخی را عقیده بر آن است که با صدور این قرار دیگر به هیچ وجه امکان تعقیب و تجدید دادخواست نیست. لیکن این سخن فاقد مبنا و اساس قانونی است به نظر می‌رسد در قرارها امکان تجدید دادخواست فراهم است، مگر اینکه قانون‌گذار صراحتاً ممنوع کرده باشد. در اینجا نیز امکان تجدید دادخواست

اقدامات بعد
از فوت
معارض به
ثبت

ماده ۱۸ مکرر (الحاقی ۱۳۵۱/۱۰/۱۸) - در صورت فوت معترض به ثبت، اعم از اینکه تاریخ فوت قبل یا بعد از اجرای این قانون باشد، هرگاه معترض علیه نتواند تمام یا بعض از ورثه را معرفی نماید، به تقاضای او به شرح زیر اقدام می‌شود:

۱- در مورد اول، دادگاه مراتب را به دادستان محل ابلاغ می‌کند که در صورت وجود ورثه محجور، نسبت به نصب قیم و تعقیب دعوا اقدام شود و به علاوه، موضوع و جریان دعوا را ۳ دفعه متوالی در یکی از روزنامه‌های کثیرالانتشار مرکز و یکی از روزنامه‌های محل یا نزدیک مقر دادگاه آگهی می‌نماید.

چنانچه ظرف ۹۰ روز از تاریخ انتشار آخرین آگهی، دعوا تعقیب نشود، قرار سقوط دعوا صادر گردد.

ابلاغ قرار مزبور، یک نوبت در یکی از روزنامه‌های محل یا نزدیک مقر دادگاه آگهی خواهد شد و اگر ظرف مدت مقرر از قرار صادر، پژوهش خواهی نشود، قرار مزبور قطعی و لازم‌الاجراء است.

۲- در مورد دوم، به ورثه شناخته شده اخطار می‌شود در صورتی که در مقام تعقیب دعوا باشد، ظرف ۵ روز از تاریخ ابلاغ اخطار، به تقدیم درخواست تعقیب مبادرت کند.

در مورد وراثت شناخته نشده و همچنین وراثت شناخته شده که با صدور و ابلاغ اظهاریه دعوا را مسکوت گذاشته باشد، به طریق مذکور در بند ۱ عمل خواهد شد.

تبصره- هرگاه دعوا از طرف یکی از وراثت تعقیب شود، درخواست دهنده باید دلیل مثبت وراثت خود را پیوست و میزان سهم الارث خود را صریحاً در برگ درخواست قید نماید. در مواردی که درخواست تعقیب فاقد شرایط فوق باشد، به متقاضی اخطار می شود که ظرف ۵ روز از تاریخ ابلاغ درخواست خود را تکمیل کند.

در صورت عدم تکمیل، اگر مدت مقرر در بند ۱ ماده ۱۸ مکرر منقضی شده باشد، قرار سقوط دعوا صادر خواهد شد.

■ ۳۸- توقیف دادرسی، موجب فراغ دادرسی نمی گردد و به دلالت ماده ۱۰۵ ق.آ.د.م که می گوید دادگاه، رسیدگی را «به طور موقت» متوقف می کند، دادگاه علی القاعده تا رفع توقیف دادرسی، هر قدر به طول انجامد، مشغول می ماند (در عین حال

به مواد ۱۸ مکرر و ۴۵-۴۴ ق.ث.ت توجه شود) و این، یکی از تفاوت های بارز «توقیف دادرسی» با «زوال دادرسی» است. (شمس، عبدالله، آیین دادرسی مدنی پیشرفته، ج ۳، چ ۳۰، ش ۹۴، صص ۶۱-۶۰)

ماده ۱۹- در صورتی که در جلسه مقرر برای محاکمه یا رسیدگی محقق ثبت، معترض یا وکیل او حاضر نشود و مطابق مقررات اصول محاکمات حقوقی، به تقاضای مستدعی ثبت، عرض حال او ابطال گردد، تجدید عرض حال فقط در ظرف ۱۰ روز پس از ابلاغ قرار ابطال، برای یک مرتبه ممکن خواهد بود.

در این مورد، عرض حال مستقیماً به دفتر محکمه صلاحیتدار داده خواهد شد.

تبصره- در مواردی نیز که به موجب مواد ۱۶ و ۱۷ اصول محاکمات آزمایش، عرض حال رد می شود، مفاد این ماده لازم الرعایه است.

تجدید
عرض حال
بعد از صدور
قرار ابطال
دادخواست

■ ۳۹- اعتراض نسبت به ملک مورد ثبت در این ماده، «اعتراض به اصل درخواست ثبت ملک» توسط متقاضی است. به این معنا که شخصی خود را

نموده منصرف شده، ثانیاً همان طوری که در احکام مورد پذیرش است آنچه اعتبار امر محکوم‌بها پیدا می‌کند هم در صورتی که یکی از عناصر (اصحاب، موضوع، سبب، جهت و زمان) در آن تغییر یابد، امکان طرح دعوی جدید هم در احکام و هم در قرارها فراهم است قطعاً در مورد قرارها امکان طرح با تغییر هر یک از عناصر ممکن است. ثانیاً، قرارها در صورتی که قاطع تلقی شوند اعتبار امر مختوم بها پیدا می‌کنند و صرفاً احکام اعتبار امر محکوم‌بها پیدا می‌کنند. بدیهی است در مورد قرارها امکان طرح مجدد فراهم است مگر در جایی که صراحتاً منع شده باشد. مانند ماده ۱۸ و ۱۹ ق.ث، در سایر موارد منعی در طرح مجدد و مکرر نیست. (بهرامی، بهرام، آیین دادرسی مدنی ۲ و ۱، چ ۱۱، ص ۲۸۵)

مالک ملکی می‌داند و اقدام به تسلیم اظهارنامه به اداره ثبت می‌نماید و نام وی به عنوان متقاضی ثبت در آگهی نوبتی منتشر می‌شود و در مقابل، شخص دیگری مدعی مالکیت بر آن مال شده و به درخواست ثبت متقاضی، اعتراض می‌نماید. البته اگر در مورد بخشی از پلاک ثبتی (و نه تمام آن) نیز اعتراضی واقع شود، باید آن را «اعتراض بر ثبت» نامید. (ابهری، حمید؛ فلاح خاریکی، مهدی؛ حقوق ثبت املاک و اسناد، چ ۱، ص ۶۴)

■ ۴۰- هر چند قرار سقوط دعوی به نوعی قاطع نیز هست، لیکن نباید تصور کرد که با صدور قرار مزبور خواهان به هیچ وجه نمی‌تواند به حق خود برسد. نمی‌تواند به هیچ وجه مبادرت به طرح دعوی نماید زیرا اولاً خواهان از حق خود اعلام انصراف ننموده است. بلکه از دعوی که مطرح

ابلاغ
دادخواست
در حالت
تعدد
متقاضیان
ثبت و یا
معترضین و
یا ورثه آنان

ماده ۱۹ مکرر (الحاقی ۱۳۵۱/۱۰/۱۸) - هرگاه مالکیت متقاضیان ثبت یا دعوای اعتراض، دارای منشأ واحد بوده و تعداد متقاضیان ثبت و یا معترضین و یا ورثه آنان، بیش از ۱۵ نفر باشد، به درخواست معترض یا پژوهشخواه، دادخواست و ضامنه آن، به دو نفر از شرکاء یا ورثه که سهام زیادتری دارند، ابلاغ می‌شود و به علاوه، مفاد دادخواست و پیوسته‌های آن، در یکی از روزنامه‌های کثیرالانتشار مرکز و یکی از روزنامه‌های محل یا نزدیک مقر دادگاه، ۳ دفعه متوالی آگهی خواهد شد.

هرگاه دعوا در جریان رسیدگی باشد، به درخواست هر یک از طرفین دعوا، ۲ نفر از طرف دیگر که سهام زیادتری دارند، برای ابلاغ اوراق اختاریه انتخاب و مراتب برای اطلاع سایرین، یک نوبت در یکی از روزنامه‌های کثیرالانتشار مرکز و یکی از روزنامه‌های محل یا نزدیک مقر دادگاه آگهی می‌شود و در این آگهی و همچنین آگهی مربوط به درج دادخواست، باید صریحاً قید شود که برای شرکت در جلسات، وقت رسیدگی فقط به ۲ نفر اشخاص انتخاب شده مزبور با ذکر اسامی ابلاغ خواهد شد و سایرین حق دارند برای اطلاع از جریان دادرسی و یا شرکت در جلسات دادرسی، با مراجعه به دفتر دادگاه، از جریان دعوا و پاسخ لوایح و وقت رسیدگی مطلع شوند و یا به وسیله وکیل دادگستری در دادرسی شرکت نمایند.

اگر بعضی از شرکای ملک یا وراثت، ولو آنکه سهم کمتری داشته باشند، به وسیله وکیل دادگستری در دادرسی مداخله نمایند، به جای شریک ملک یا وارثی که سهم زیادتری دارند، باید دادخواست و اوراق اختاریه به وکیل ابلاغ شود.

در صورتی که وکیل دادگستری در دعوا مداخله داشته باشد، ابلاغ اوراق اختاریه به کلیه وکلاء الزامی است.

در موردی که دادخواست و یا جریان دعوا از طریق انتشار آگهی به عده‌ای از خواندگان ابلاغ می‌شود، حضوری بودن حکم صادر نسبت به آنان، موکول به دعوت آنان برای شرکت در جلسه دادرسی نمی‌باشد.

دادخواست
از باب حدود
یا حقوق
ارتفاقی

ماده ۲۰- مجاوری که نسبت به حدود یا حقوق ارتفاقی، حقی برای خود قائل است، می‌تواند فقط تا ۳۰ روز از تاریخ تنظیم صورت مجلس تحدید حدود به وسیله اداره ثبت به مرجع صلاحیتدار، عرض حال دهد. مقررات مواد ۱۶، ۱۷، ۱۸، ۱۹ (به استثنای مدت اعتراض که ۳۰ روز است) در این مورد نیز رعایت خواهد شد.

تقاضاکننده ثبتی که خود یا نماینده‌اش در موقع تحدید حدود حاضر نبوده و ملک مورد تقاضای او، با حدود اظهارشده از طرف مجاورین مطابق ماده ۱۵ تحدید شده، می‌تواند مطابق مقررات این ماده، عرض حال اعتراض دهد.



تبصره (الحاقی ۱۳۵۶/۰۲/۲۰) - در دعاوی اعتراض به حدود ملک مورد تقاضای ثبت، واقع در محدوده قانونی شهرها که تا تاریخ تصویب این قانون مطرح شده است، هرگاه اعتراض از طرف غیر مجاور به عمل آمده باشد و همچنین در صورت استرداد دعوا به موجب سند رسمی یا اخذ سند مالکیت از طرف معترض با حدودی که در صورت مجلس تحدید حدود تعیین شده است، دادگاه در جلسه اداری فوق العاده رسیدگی، حسب مورد، قرار رد یا سقوط دعوا را صادر خواهد کرد و این قرار، فقط قابل رسیدگی پژوهشی است.

نسبت به اعتراضاتی که بعد از تصویب این قانون به عمل می آید، در صورتی که اعتراض از طرف غیر مجاور به عمل آید یا معترض مجاور با حدود تعیین شده در صورت مجلس تحدید حدود، سند مالکیت بگیرد یا به موجب سند رسمی، از اعتراض خود بدون قید و شرط صرف نظر کند، واحد ثبتی مربوط، نظر خود را در بی اثر بودن اعتراض به معترض ابلاغ می نماید.

معترض می تواند ظرف ۱۰ روز از تاریخ ابلاغ نظر مزبور، به هیأت نظارت شکایت نماید.

رای هیأت نظارت قطعی است.

در صورتی که اقامتگاه معترض معلوم نباشد، نظر واحد ثبتی یک نوبت در روزنامه ای که برای آگهی های ثبتی تعیین شده، منتشر می گردد و معترض می تواند ظرف ۱۰ روز از تاریخ انتشار آگهی، به هیأت نظارت شکایت نماید.

- ۴۱- با توجه به تعریفی که در ماده ۱۵۹ ق.آ.د.م. آمده، دعاوی ممانعت از حق در صورتی صدق می کند که اصل حق ارتفاق یا انتفاع محرز باشد؛ بنابراین و به دلالت ماده ۱۶۳ ق.آ.د.م. هرگاه اصل حق ارتفاق یا اصل انتفاع محل اختلاف باشد، نمی توان دعاوی ممانعت از حق طرح کرد و باید اصل این حق را در دادگاه صالح اثبات نمود.
- از این رو و برای مثال، در ادعای ممانعت صاحب زمین (الف) از حق عبور مالک زمین (ب)، هرگاه (الف) اثبات کند که اساساً (ب) دارای حق عبوری نبوده که در برابر آن منعی انجام شود، مدعی ممانعت از حق، محکوم به بطلان عبوری نبوده که در برابر آن منعی ایجاد شود، مدعی ممانعت از حق، محکوم به بطلان دعوا

برای مثال، هرگاه به دلیل تبدیل یک منطقه به شهر و لوله کشی آب در آن شهر هیچ آبی در مجاری و جوی آبهای بین منازل جریان نداشته باشد، دعوای ممانعت از حق المجرا علیه همسایه‌ای که مجاور را از بین برده، سالبه به انتفای موضوع خواهد شد. (رای اصراری شماره ۱۴۰۱-۱۵/۱۳۴۴/ه.ع.د.ع.ک) در چنین مواردی، بهترین تصمیم برای دادگاه، حکم به سقوط دعواست زیرا احراز این امر، مستلزم رسیدگی ماهوی و اغلب ارجاع امر به کارشناسی می‌باشد. (ر.ک به: افتخار جهرمی، گوردوز؛ السان، مصطفی؛ آ.د.م ج ۲، صص ۱۵۷-۱۵۶) همانند دعوای تصرف عدوانی، در دعوای ممانعت از حق نیز باید سبق تصرف و یا استفاده خواهان از آن حق و نیز لحوق ممانعت خواننده و بدون مجوز و عدوانی بودن اقدام خواننده اثبات گردد. (ماده ۱۶۱ ق.آ.د.م) بنابراین، اگر خواننده به خواهان صرفاً اذن در عبور از ملک خود داده و سپس از اذن خود رجوع کند، دعوای ممانعت از حق خواهان به نتیجه نخواهد رسید زیرا اذن‌دهنده می‌تواند از اذنی که داده رجوع کند، مگر اینکه وفق ملاک مواد ۹۸ و ۱۲۴ ق.م، به نحوی بدان

خواهد شد. (رای شماره ۵۰۲-۱۰/۱۳۷۴/شعبه اول دادگاه تجدیدنظر استان تهران) با توجه به آنچه گفته شد، دعوایی که در ماده ۲۰ ق.ث.پیش‌بینی شده، دعوای اثبات اصل حق ارتفاق یا هر حق همجاری دیگر (مانند حق حریم) می‌باشد و در چنین مواردی هم، دعوای ممانعت از حق قابل استماع نیست. (نظریه مشورتی مورخ ۱۳۴۶/۳/۸.ح.د، مندرج در شماره ۵۴ هفته دادگستری صفحه ۲۰۱۹) ماده ۲۰ قانون مذکور مقرر می‌دارد: «مجاوری که نسبت به حدود یا حقوق ارتفافی حقی برای خود قائل است، می‌تواند فقط تا سی روز از تاریخ تنظیم صورت‌مجلس تحدید به‌وسیله اداره ثبت به مرجع صلاحیت‌دار عرض‌حال دهد.» در چنین فرضی، دعوایی که برای اثبات اصل حق ارتفاق یا انتفاع طرح می‌شود، دعوای مالی خواهد بود و همانند دعوی سه‌گانه تصرف نیست که غیرمالی اعتباری باشد. به دلالت قاعده عمومی مندرج در ماده ۴۲۲ ق.آ.د.م هرگاه ثابت شود که اساس و منشأ حقی که ممانعت از آن ادعا شده، از بین رفته است، دعوای ممانعت از حق مسموع نخواهد بود.



ملزم می‌باشد و طبق ماده ۳۵۶ ق.م. «هر چیزی که برحسب عرف و عادت جزء یا تابع مبیع شمرده شود یا قرائن دلالت بر دخول آن در مبیع نماید داخل در بیع و متعلق به مشتری است اگرچه در عقد صریحاً ذکر نشده است و گرچه متعاملین جاهل بر عرف باشند.» امامی، سید حسن، حقوق مدنی، ج ۱، چ ۲۵، ص ۱۰۹

■ ۴۵- اصطلاحاً «حق ارتفاق» حق کسی است در ملک دیگری برای کمال استفاده از ملک خود، چنانچه باغی در همسایگی خانه دیگری است و مالک باغ برای مشروب نمودن درختان خود، حق بردن آب از خانه همسایه داشته باشد. (امامی، سید حسن، حقوق مدنی، ج ۱، چ ۲۵، ص ۱۰۱)

■ ۴۶- ماده ۹۳ ق.م. اشعار داشته: «ارتفاق، حقی است برای شخص، در ملک دیگری.» تعریف مزبور کامل نیست و شامل حق انتفاع نیز می‌شود؛ زیرا حق انتفاع حق شخصی است در ملک دیگری و حال آن که بین حق ارتفاق و حق انتفاع وجوه افتراقی است:

۱- حق ارتفاق دائم است، ولی حق انتفاع موقت است، مگر در مورد حبس مؤبد؛

ملزم شده باشد. (منبع پیشین، ج ۱، چ ۹۵-۹۴)

■ ۴۲- حق اخراج از مالکیت حقی است که در اثر آن مالک می‌تواند ملک خود را تلف یا به نحوی از انحاء از مالکیت خود خارج نماید، چنانکه از آن اعراض و یا به دیگری انتقال دهد. انتقال گاهی کامل است چنان که مالک تمامی و یا قسمتی از ملک خود را بفروشد و گاه دیگر ناقص است مانند واگذاری حق انتفاع، حق ارتفاق، یا منافع مدنی از طرف مالک به دیگری و همچنین است حق وثیقه به‌وسیله رهن گذاردن مال. (امامی، سید حسن، حقوق مدنی، ج ۱، چ ۲۵، ص ۵۰)

■ ۴۳- با توجه به عناصری که در تعریف عقد بیع ذکر شده، می‌توان به خوبی دریافت که لازم است مبیع از «اموال عینی» باشد؛ مانند زمین، خانه، گندم و نظایر آن؛ بنابراین هیچگاه نمی‌توان منفعت یا عمل یا حق نظیر حق ارتفاق را مبیع قرار داد؛ مثلاً نمی‌توان منافع یکساله باغ را در قالب عقد بیع به دیگری فروخت ولی می‌توان آن را در قالب عقد اجاره باغ، به دیگری واگذار نمود. (شهیدی، حقوق مدنی ۶، چ ۱۲، ش ۲، ص ۱۳)

■ ۴۴- «حق ارتفاق» حقی است تبعی و مانند توابع و متعلقات دیگر

به تبع آن ملک انتقال داده می‌شود، ولی حق انتفاع حقی است استقلال و مستقلاً قابل نقل و انتقال و بازداشت می‌باشد. (امامی، سید حسن، حقوق مدنی، ج ۱، چ ۲۵، صص ۱۰۲-۱۰۱)

■ ۴۷- ر.ک به: قانون تعیین تکلیف پرونده‌های معترضین ثبت مصوب ۱۳۷۳/۰۲/۲۵.

۲- حق ارتفاق برای کمال انتفاع از ملک صاحب حق است، ولی حق انتفاع مستقیماً برای استفاده منتفع از مورد حق می‌باشد؛

۳- حق ارتفاق بر مال غیرمنقول برقرار می‌شود، ولی موضوع حق انتفاع می‌تواند مال منقول یا غیرمنقول باشد؛

۴- حق ارتفاق حقی است تبعی و تابع ملکی است که به نفع آن برقرار شده و

فصل سوم- آثار ثبت

ماده ۲۱- پس از اتمام عملیات مقدماتی ثبت، ملک در دفتر املاک ثبت شده و سند مالکیت، مطابق ثبت دفتر املاک داده می‌شود.

ثبت ملک
در دفتر
املاک و
صدور سند

ثبته، عملیات مقدماتی ثبت یکی ملک آغاز می‌شود. سپس به ترتیب آگهی‌های نوبتی و تحدیدی منتشر و تحدید حدود ملک انجام می‌گیرد. و اگر زمان واخواهی نسبت به اصل و تحدید بلامعاوض سپری شده باشد پس از تهیه پیش‌نویس سند مالکیت، ملک در دفتر املاک ثبت شده و همزمان سند مالکیت مطابق ثبت دفاتر مذکور داده می‌شود؛ بنابراین، تا زمانی که ملک در دفتر املاک ثبت نشده باشد، اعم از اینکه تحدید حدود آن صورت گرفته باشد یا نه، ملک جاری تلقی می‌شود. به «املاک جاری» در عرف حقوق ثبت، «املاک ماده ۲۱» نیز می‌گویند. ماده ۸۸ ق.ت

■ ۴۸- از آنجایی که منشأ صدور سند رسمی مالکیت، دفتر املاک است، سند رسمی باید مطابق با دفتر مزبور باشد زیرا تاب و توان لازم برای مقابله با دفتر املاک که مبناسست را ندارد. (صالح‌احمدی، سعید، قوانین خاص حقوق خصوصی در نظم حقوقی کنونی، چ ۱، ش ۲۰۱۹)

■ ۴۹- «املاک جاری» (املاک ماده ۲۱) به املاکی اطلاق می‌شود که در جریان مقدماتی ثبت می‌باشد، و سابقه ثبت در دفتر املاک ندارد. تقاضای قبول ثبت املاک، به وسیله تکمیل اظهارنامه و اعاده آن به ثبت صورت می‌گیرد و در واقع از زمان قبول تقاضای ثبت ملک، توسط رئیس واحد



صورت گرفته یا خیر؟ و نسبت به اصل یا تحدید معترض داشته یا نداشته؟ هرگاه مانعی برای انجام معامله نباشد، اقدام به ثبت سند معامله نمایند.

همچنین سردقتر مکلف است، شماره پلاک و حدود و فواصل مورد معامله را تصریحاً در سند تنظیمی قید نماید. (ماده ۳۲ همان آیین‌نامه) همچنین حسب دستور ماده ۱۶۱ آیین‌نامه ق.ث، در صورتی که شماره ملک از طرف اداره ثبت تعیین شده است بایستی مطابق ماده ۱۰۴ آیین‌نامه ق.ث خلاصه معامله تهیه و به اداره ثبت ارسال نمایند تا اداره مذکور برگ خلاصه معامله دریافتی را در پرونده ملک بایگانی و در موقع ثبت پلاک منظور نماید. طبق ماده ۸۸ ق.ث، این قبیل اسناد، فقط نسبت به طرفین یا طرفی که تعهد کرده و قائم‌مقام آنها رسمیت خواهد داشت و بر خلاف معاملات اموال منقول ثبت شده، به لحاظ اثر ثبت معاملات، نسبت به اشخاص ثالث، اعتباری ندارند. (مجبی، محمود، حقوق ثبت اسناد، ج ۱، صص ۱۵۶-۱۵۷)

به دفاتر اسناد رسمی اجازه داده است تا هر نوع معامله و تعهد و نقل و انتقال را راجع به عین اموال غیرمنقول ثبت نشده یا منافع آن ثبت نمایند، بنابراین در صورتی که ثبت سند در محلی اجباری نباشد و با این حال متعاملین بخواهند از آثار قانونی ثبت رسمی استفاده کنند می‌توانند داوطلبانه و بدون هیچ گونه الزامی، به یکی از دفاتر اسناد رسمی مراجعه و تقاضای تنظیم سند رسمی انتقال کنند بدیهی است دفاتر مذکور در صورت نبودن مانع قانونی دیگر نمی‌توانند از تنظیم چنین سندی خودداری کنند.

طبق ماده ۳۱ آیین‌نامه دفاتر رسمی، سردقتر باید قبل از تنظیم سند نسبت به املاک جاری، وضعیت ثبتی املاک به ثبت نرسیده را از اداره ثبت محل استعلام نماید و پس از وصول پاسخ استعلام که شامل وضعیت ثبتی ملک از حیث نام و مشخصات مالک و اینکه پذیرش ثبت به نام چه کسی صورت گرفته است و نقل و انتقالات احتمالی بعدی ملک، و اینکه آیا آگهی‌های نویتی و تحدیدی ملک منتشر شده است یا خیر؟ و تحدید حدود ملک

ماده ۲۲- همین که ملکی مطابق قانون در دفتر املاک به ثبت رسید، دولت فقط کسی را که ملک به اسم او ثبت شده و یا کسی را که ملک مزبور به او منتقل گردیده و این انتقال نیز در دفتر املاک به ثبت

مالک از نظر دولت در معنای عام کلمه