بسم الله الرحمن الرحیم

محشای قانون ثبت اسناد و املاک
و آیین‌نامه قانون ثبت اسناد و املاک
و بخشنامه‌های ثبتی

به انضمام برخی قوانین رایج کشور

دکتر علی پورنمازیان
دکتر حبیب‌الله پورنمازیان

سرشناسه: پورنمازیان، علی ۱۳۷۱
عنوان و نام پدیدآور: محشای قانون ثبت اسناد و املاک و آیین‌نامه قانون ثبت اسناد و املاک و بخشنامه‌های ثبتی
مشخصات نشر: تهران: کتاب آوا، ۱۴۰۴
مشخصات ظاهری: ۳۳۸ ص.
شابک: ۵-۹۰۷-۳۴۶-۶۰۰-۹۷۸
وضعیت فهرست‌نویسی: فیپا
موضوع: آیین نامه ها – ایران By-laws- Iran
شناسه افزوده: پورنمازیان نجف آبادی، حبیب‌الله ۱۳۶۹
رده‌بندی کنگره: KMH۵۶
رده‌بندی دیویی: ۳۴۶/۵۵۰۴۳۸
شماره کتابشناسی ملی: ۱۰۰۸۹۷۰۲

محشای قانون ثبت اسناد و املاک و آیین‌نامه قانون ثبت اسناد و املاک و بخشنامه‌های ثبتی

مؤلفان: دکتر علی‌پورنمازیان – دکتر حبیب‌الله پورنمازیان

هرگونه تکثیر این اثر از طریق ارسال یا بارگذاری فایل الکترونیکی، یا چاپ و نشر کاغذی آن بدون مجوز ناشر، به هر شکل، اعم از فایل، سی‌دی، افست، ریسوگراف فتوکپی، زیراکس یا وسایل مشابه، به صورت متن کامل یا صفحاتی از آن، تحت هر نام اعم از کتاب، راهنما، جزوه، یا وسیله کمک آموزشی، در فضای واقعی یا مجازی، و همچنین توزیع، فروش، عرضه یا ارسال اثری که بدون مجوز ناشر تولید شده، موجب پیگرد قانونی است.

ناشر: کتاب آوا
نوبت چاپ: دوم- ۱۴۰۴
شمارگان: ۲۰۰ نسخه
قیمت: ۹۵۰,۰۰۰ تومان
شابک: ۵-۹۰۷-۳۴۶-۶۰۰-۹۷۸

نشانی دفتر مرکزی: تهران، خیابان انقلاب، خ ۱۲ فروردین، بن‌بست حقیقت، پلاک ۴، طبقه دوم
شماره‌های تماس: ۶۶۴۶۷۱۵۰
نشانی فروشگاه: اسلامشهر، خیابان صیاد شیرازی، روبروی دانشگاه آزاد، جنب دادگستری
شماره تماس: ۵۶۵۴۶۵۱

نشانی مرکز پخش: تهران - خیابان انقلاب - خیابان فخررازی - تقاطع ژاندارمری پلاک ۷۱/۱
شماره‌های تماس: ۶۶۹۷۴۶۴۵ -۶۶۹۷۴۱۳۰
-۶۶۴۱۶۰۰۷ -۶۶۴۱۶۰۰۴-۶۶۴۰۷۹۹۳
نشانی اینترنتی: www.avabook.com

فهرست مطالب

پیشگفتار..... ۷

موادی از قانون ثبت اسناد و املاک کشور با دید تلفیقی آیین‌نامه و بخشنامه‌های ثبتی..... ۱۱

موادی از آیین‌نامه قانون ثبت اسناد و املاک کشور با دید تلفیقی به مجموعه بخشنامه‌های ثبتی (مصوب سال ۱۳۱۷ با اصلاحات و الحاقات بعدی)..... ۷۳

بندهایی از مجموعه بخشنامه‌های ثبتی..... ۸۹

قانون افراز و فروش املاک مشاع (مصوب ۱۳۵۷/۸/۲۲)..... ۱۱۱

آیین نامه قانون افراز و فروش املاک مشاع (مصوب ۱۳۵۸/۲/۲۰)..... ۱۱۳

تفاوت افراز و تفکیک..... ۱۱۹

قانون اصلاح بعضی از مواد قانون ثبت و قانون دفاتر اسناد رسمی (مصوب ۱۳۲۲/۶/۲۷)..... ۱۲۱

قانون اصلاح مواد ۱ و ۲ و ۳ قانون اصلاح و حذف موادی از قانون ثبت (مصوب ۱۳۶۵/۴/۳۱ و الحاقی ۱۳۷۰/۶/۲۱)..... ۱۲۳

موادی از قانون متمم قانون ثبت اسناد و املاک (مصوب ۱۳۵۴/۴/۹)..... ۱۲۵

قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی (مصوب ۱۳۹۰/۹/۲۰) ۱۲۷

آیین نامه اجرائی قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی (مصوب ۱۳۹۱/۴/۲۵)..... ۱۳۵

آیین نامه اجرائی رسیدگی اسناد مالکیت معارض و هیأت نظارت و شورای عالی ثبت (مصوب ۱۳۵۲/۲/۱۶) ۱۴۵
لایحه قانونی راجع به اشتباهات ثبتی و اسناد مالکیت معارض (مصوب ۱۳۳۳/۱۰/۵) ۱۵۳
قانون تعاریف محدوده و حریم شهر، روستا و شهرک و نحوه تعیین آنها (مصوب ۱۳۸۴/۱۰/۱۴) ۱۵۷
قانون اراضی شهری (مصوب ۱۳۶۰/۱۲/۲۷) ۱۶۳
قانون زمین شهری (مصوب ۱۳۶۶/۶/۲۲) ۱۶۹
قانون تملک آپارتمان‌ها (مصوب ۱۳۴۳/۱۲/۱۶ با اصلاحیه و الحاقات بعدی) ۱۷۷
دستورالعمل تفکیک آپارتمان‌ها ۱۸۷
قانون پیش فروش ساختمان (مصوب ۱۳۸۹/۱۰/۱۲) ۱۹۵
آیین نامهٔ اجرایی قانون پیش فروش ساختمان (مصوب ۱۳۹۳/۳/۷) ۲۰۳
نکات طلایی خرید املاک و عقد قراردادها و برخی از اصطلاحات و تبدیل واحدهای رایج در بخش‌هایی از ثبت اسناد و املاک استان اصفهان ۲۰۹
صورتجلسه کارگروه مشترک حقوقی، املاک، اسناد، کاداستر، بازرسی و حفاظت اطلاعات اداره کل ثبت اسناد و املاک استان اصفهان در خصوص دیوارهای اشتراکی (مورخ ۱۳۹۹/۱۲/۲۳) ۲۱۵
قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول (مصوب ۱۴۰۱/۹/۶ مجلس و ۱۴۰۳/۲/۲۶ مجمع تشخیص مصلحت نظام) ۲۱۹
قانون جامع حدنگار (کاداستر) کشور (مصوب ۱۳۹۳/۱۲/۱۲) ۲۳۷
موادی از قانون شهرداریها (مصوب ۱۳۳۴/۴/۱۱ با اصلاحات و الحاقات بعدی) ۲۴۳
موادی از قانون مدنی (مصوب سال ۱۳۰۷ با الحاقات و اصلاحات بعدی) ۲۶۱
موادی از قانون مجازات اسلامی (مصوب ۱۳۹۲/۲/۱ با اصلاحات و الحاقات بعدی) ۲۷۳
تعاریف و مفاهیم ۲۷۷

تقدیم به

پدر و مادرمان که همواره پشتیبان ما بوده اند

و همسرانمان بابت صبوری و مهربانیشان

پیشگفتار

در اثناء مطالعه برای آزمون کارشناسی رسمی قوه قضائیه سال ۱۳۹۶ با توجه بـه حجـم زیـاد مطالب مورد مطالعه و وقت زیادی که در این خصوص صرف شده بود، برادر بزرگمان آقای دکتر رضا پورنمازیان، پزشکی حاذق و دلسوز، پیشنهاد نمودند که خلاصه‌ای از آنچـه در ایـن مـدت جهت قبولی در آزمون مطالعه کرده‌ایم را جمع‌آوری و در قالب یک کتاب بـه رشـته تحریـر در آوریم تا برای متقاضیان شرکت در ادوار دیگر آزمون مذکور، امکان استفاده از این چکیده باشـد. پس از قبولی در آزمون کارشناسی رسمی دادگسـتری، در راسـتای پیشـنهاد فـوق و نظـر بـه حدیث گرانقدر «زکات علم، نشر آن است»، نوشته حاضر با دیدی تلفیقی به مواد قـانون ثبـت اسناد و املاک کشور و آیین نامه قانون ثبت اسناد و املاک کشور و بخشنامه‌های ثبتـی ابـلاغ شده و برخی قوانین رایج کشور تنظیم گردید. امید است کتاب حاضر راهنمـایی جـامع بـرای متقاضیان شرکت در آزمون‌های استخدامی و متقاضـیان شـرکت در آزمـون‌هـای کارشناسـی رسمی دادگستری و قوه قضائیه و علاقه‌مندان به امور ثبتی باشد.

این کتاب در مورد چیست و چگونه می‌توانیم از آن استفاده کنیم؟

کتاب حاضر چکیده‌ای از قانون ثبـت اسـناد و امـلاک (مصـوب ۱۳۱۰/۱۲/۲۶ بـا اصـلاحات و الحاقات بعدی)، آیین نامه قانون ثبت اسناد و امـلاک (مصـوب ۱۳۱۷)، بخشـنامه‌هـای ثبتـی، قانون و آیین نامه افـراز و فـروش امـلاک مشـاع (مصـوب ۱۳۵۷/۸/۲۲ و ۱۳۵۸/۲/۲۰)، قـانون

اصلاح بعضی از مواد قانون ثبت و قانون دفاتر اسناد رسمی (مصوب ۱۳۲۲/۶/۲۷)، قانون اصلاح مواد ۱ و ۲ و ۳ قانون اصلاح و حذف موادی از قانون ثبت (مصوب ۱۳۶۵/۴/۳۱ و الحاقی ۱۳۷۰/۶/۲۱)، قانون متمم قانون ثبت اسناد و املاک (مصوب ۱۳۵۴/۴/۹)، آیین نامه اجرائی و قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی (مصوب ۱۳۹۱/۴/۲۵ و ۱۳۹۰/۹/۲۰)، آیین نامه اجرائی رسیدگی اسناد مالکیت معارض و هیأت نظارت و شورای عالی ثبت (مصوب ۱۳۵۲/۲/۱۶)، لایحه قانونی راجع به اشتباهات ثبتی و اسناد مالکیت معارض (مصوب ۱۳۳۳/۱۰/۵)، قانون تعاریف محدوده و حریم شهر و روستا و شهرک و نحوه تعیین آنها (مصوب ۱۳۸۴/۱۰/۱۴)، قانون اراضی شهری (مصوب ۱۳۶۰/۱۲/۲۷)، قانون زمین شهری (مصوب ۱۳۶۶/۶/۲۲)، قانون تملک آپارتمان‌ها (مصوب ۱۳۴۳/۱۲/۱۶ با اصلاحیه و الحاقات بعدی)، دستورالعمل تفکیک آپارتمان‌ها (مصوب ۱۳۸۲/۵/۲۰)، آیین نامه اجرائی و قانون پیش فروش ساختمان (مصوب ۱۳۹۳/۳/۷ و ۱۳۸۹/۱۰/۱۲) می‌باشد که با دیدی تلفیقی به موارد فوق نگارش گردیده است.

در بخش دیگر کتاب، جهت راهنمایی عموم مردم در خصوص نحوه نگارش قراردادها و فسخ قراردادها و تنظیم اسناد انتقال مشاع، نکاتی تحت عنوان «نکات طلایی خرید املاک و عقد قراردادها» و نیز برخی از اصطلاحات و تبدیل واحدهای رایج در بخش‌هایی از ثبت اسناد و املاک استان اصفهان، نگارش گردیده است.

موادی از قانون مدنی، موادی از قانون مجازات اسلامی، موادی از قانون شهرداری‌ها و متن کامل قانون جامع حدنگار (کاداستر) کشور (مصوب ۱۳۹۳/۱۲/۱۲) و متن کامل قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول (مصوب ۱۴۰۱/۹/۶ مجلس شورای اسلامی و ۱۴۰۳/۲/۲۶ مجمع تشخیص مصلحت نظام) و متن کامل صورتجلسه کارگروه مشترک حقوقی، املاک، اسناد، کاداستر، بازرسی و حفاظت اطلاعات اداره کل ثبت اسناد و املاک استان اصفهان (به شماره ۱۹۲۰۱/و/۹۹ مورخ ۱۳۹۹/۱۲/۲۳) در خصوص دیوارهای اشتراکی، جهت استفاده مخاطبین در کتاب حاضر گردآوری شده است. تعریف و مفهوم برخی واژه‌های مورد استفاده در کتاب، در قسمت تعاریف و مفاهیم درج گردیده است.

جهت استفاده از این کتاب بایستی مواد قانون ثبت اسناد و املاک را به‌ترتیب منـدرج در مـتن مطالعه نمود. پس از هر ماده، موادی از آیین‌نامه قانون ثبت اسناد و املاک و یا بخشـنامه‌هـای ثبتی که در ارتباط مفهومی با آن ماده باشد، درج گردیده است. در خصوص آیـین‌نامـه قـانون افراز و فروش املاک مشاع و قانون تملک آپارتمان‌ها نیز موادی از قانون ثبت اسناد و امـلاک و بخش‌نامه‌های ثبتی که در ارتباط مفهومی بوده‌اند، درج گردیده‌اند.

مواد ی از قانون ثبت اسناد و املاک کشور با دید تلفیقی آیین نامه و بخشنامه های ثبتی

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

ماده ۸ قانون ثبت: مراجعه به دفاتر املاک برای اشخاص ذینفع مطابق مقررات نظامنامه وزارت عدلیه جایز است.

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

ماده ۶۳ آیین نامه قانون ثبت: پیش نویس آگهی موضوع ماده ۹ قانون ثبت باید در ۶ نسخه تهیه و برای نمونه (امضاء) و انتشار به مرکز فرستاده شود.

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

ماده ۵۸ آیین نامه قانون ثبت: آگهی‌هائی که باید طبق ماده ۱۰ قانون ثبت در سی روز سه مرتبه منتشر شود، انتشار آن در روز اول و پانزدهم و سی ام خواهد بود.

ماده ۱۱ قانون ثبت: از تاریخ انتشار اولین آگهی مذکور در ماده ۱۰، تا شصت روز باید متصرفین به عنوان مالکیت و اشخاص مذکور در دو ماده ۲۷ و ۳۲ نسبت به املاک واقع در آن ناحیه به وسیله اظهارنامه درخواست ثبت نمایند. اداره ثبت مکلف است تا نود روز پس از انتشار اولین آگهی مذکور، صورت کلیه اشخاصی را که اظهارنامه داده اند با نوع ملک و شماره‌ای که از طرف اداره ثبت برای هر یک معین شده در روزنامه‌ها آگهی نماید و این آگهی تا شصت روز فقط در دو نوبت به فاصله سی روز منتشر خواهد شد. مأمور انتشار آگهی‌ها پس از انتشار و الصاق آگهی‌ها باید گواهی انتشار از کدخدای محل یا ژاندارمری یا پاسبان أخذ 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. (اصلاحی ۱۳۱۷)

تبصره– 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 قائم مقام 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 تقاضا کننده مدارکی بر عنوان مذکور یا بر تصرف سابق خود به آن عنوان یا بر تصرف کسی که تقاضا کننده، قائم مقام قانونی او محسوب می‌شود؛ داشته باشد.

ماده ۲۲ آیین نامه قانون ثبت: (اصلاحی ۱۳۸۰/۱۱/۸) اظهارنامه شامل نکات زیر خواهد بود:

۱- نام و نام خانوادگی، شماره شناسنامه یا کد ملی و محل صدور آن و نام پدر و سمت دهنده اظهارنامه نسبت به ملک مورد درخواست و محل اقامت مستدعی ثبت.

۲- تابعیت مستدعی ثبت.

۳- نوع مال غیر منقولی که درخواست ثبت آن می‌شود، با تعیین محل وقوع ملک (حوزه ثبتی، بخش یا روستا و شماره پلاک اعم از اصلی و فرعی)، حدود و مشخصات اجزاء و متعلقات آن و آدرس ملک (خیابان، کوچه، پلاک شهرداری) و محل اقامت متقاضی.

۴- بهای ملک در تاریخ درخواست ثبت طبق قیمت منطقه بندی.

۵- شروع حقوق عینی که برای اشخاص در آن ملک است، با تعیین صاحبان حقوق و همچنین حقوق عینی که مستدعی ثبت در املاک مجاور دارد.

ماده ۲۵ آیین نامه قانون ثبت: در هر موقع که اداره ثبت اجراء ثبت عمومی را در بخش معینی در نظر می‌گیرد، باید لااقل پانزده روز قبل انتشار آگهی مقرر در ماده ۱۰ قانون ثبت، به نماینده اوقاف آن محل اطلاع دهد تا نماینده مزبور به متولیان موقوفات عام المنفعه محل اخطار کند که در ظرف ۳۰ روز از تاریخ نشر اولین آگهی نامبرده در ماده ۱۰ قانون ثبت نسبت به املاک موقوفه که در آن بخش واقع و تحت تصدی و تولیت آنها می‌باشد، درخواست ثبت نمایند.

ماده ۳۲ آیین نامه قانون ثبت: در صورتی که متولیان در ظرف مدت سی روز مقرر در ماده ۲۵ این آیین نامه اقدام به درخواست ثبت ننمایند، نماینده اوقاف محل، درخواست ثبت خواهد کرد لیکن اگر تا اقتضاء مدت نامبرده در ماده ۱۱ قانون ثبت متولی نیز درخواست ثبت کند، درخواست اداره اوقاف بلاتعقیب گذارده خواهد شد.

ماده ۳۳ آیین نامه قانون ثبت: نسبت به موقوفاتی که متولی خاص ندارد، نماینده اوقاف محل مستقیماً درخواست ثبت خواهد کرد.

ماده ۳۴ آیین نامه قانون ثبت: نسبت به املاکی که به نفع عمومی حبس شده است، متصدی امور حبس مکلف به درخواست ثبت است.

ماده ۳۵ آیین نامه قانون ثبت: درخواست ثبت نسبت به موقوفات خاصه به عهده متولی و نسبت به املاک که به نفع اشخاص معینی حبس شده، به عهده متصدی امور حبس است معذلک هر یک از موقوف علیهم و محبوس لهم نیز می‌توانند درخواست ثبت نمایند.

ماده ۳۶ آیین نامه قانون ثبت: در مورد ثلث مؤبد و باقی، وصی مکلف به درخواست ثبت است.

ماده ۳۷ آیین نامه قانون ثبت: طبق ماده ۳ قانون اوقاف، املاکی که مورد نذر یا وصیت یا حبس شود، به طور دائم یا مدتی که کمتر از هیجده سال نباشد و برای مصارف عامه تخصیص داده شده، اداره اوقاف حق درخواست ثبت و اعتراض بر ثبت دارد و ادارات اوقاف باید مدارک وقفیت و تصرف وقف را ضمیمه اظهارنامه نمایند.

ماده ۳۹ آیین نامه قانون ثبت: در مورد درخواست ثبت املاک موقوفه و حبس ثلث، در اظهارنامه، عنوان درخواست کننده ثبت، متصدی یا مدعی تولیت قید می‌شود.

ماده ۵۳ آیین نامه قانون ثبت: آگهی‌های مربوط به هر بخش باید در روزنامه معینی منتشر شود که در آخر هر سال برای سال بعد از طرف اداره کل ثبت تعیین شده و به اطلاع عموم خواهد رسید.

ماده ۵۴ آیین نامه قانون ثبت: علاوه بر انتشار روزنامه یک نسخه از آگهی تعیین حدود در شهرها به هر یک از املاک مورد تحدید الصاق و در دهات نیز چند نسخه از آگهی مزبور باید در محل‌های عمومی قریه مورد تحدید و قراء مجاور به وسیله مأمورین ثبت الصاق و انتشار آگهی را کدخدایان محل گواهی نمایند.

ماده ۵۶ آیین نامه قانون ثبت: حقوق ارتفاقی در آگهی‌های نوبتی ذکر نمی‌شود ولی باید در زیر آگهی‌ها قید کرد که حق ارتفاقی در موقع تعیین حدود در صورتمجلس منظور می‌گردد که اگر معترضی باشد مطابق مقررات در مدت سی روز از تاریخ تنظیم صورت مجلس، دادخواست اعتراض بدهد.

ماده ۵۷ آیین نامه قانون ثبت: ..... رؤسای ثبت و مدیر مجله رسمی مستقیماً مسئول صحت تنظیم و چاپ آگهی‌ها می‌باشند.

ماده ۵۹ آیین نامه قانون ثبت: آگهی‌های درخواست ثبت املاک مجهول المالک در هر سال با رعایت قسمت اخیر ماده ۱۱ قانون به طریق زیر باید منتشر شود:

۱- درخواست‌های ثبت قبول شده در فروردین و اردیبهشت و خرداد هر سال در اول مرداد همان سال.

۲- درخواست‌های ثبت قبول شده در تیر و مرداد و شهریور هر سال در اول آبان ماه همان سال.

۳- درخواست‌های ثبت قبول شده در مهر و آبان و آذر هر سال در اول بهمن همان سال.

۴- درخواست‌های ثبت قبول شده در دی و بهمن و اسفند هر سال در اول اردیبهشت سال بعد.

تبصره ۱- آگهی‌هایی که طبق دستور هیئت نظارت باید تجدید شود، ضمن آگهی‌های فوق در قسمت مخصوص با قید عنوان آگهی‌های اصلاحی منتشر می‌گردد.

تبصره ۲- هرگاه ملکی در موعد مقرر فوق آگهی نشده باشد، باید در آگهی‌های سه ماهه بعدی منتشر گردد.

تبصره ۳- در مواردی که روز انتشار آگهی نوبت اول با تعطیل عمومی تصادف نماید، باید نوبت اول آن آگهی بلافاصله روز بعد از تعطیل منتشر گردد و در این مورد مبدأ مدت واخواهی، از همان روز انتشار اولین آگهی نوبتی خواهد بود.

ماده ۶۴ آیین نامه قانون ثبت: آگهی‌های مذکوره در ماده ۵۹ باید تا ۱۵ روز قبل از انتشار، به روزنامه‌هایی که برای انتشار آگهی تعیین شده، رسیده باشد.

ماده ۶۰ آیین نامه قانون ثبت: در آگهی‌های نوبتی مفاد ماده ۱۷ قانون ثبت نیز باید قید شود.

ماده ۱۷ قانون ثبت: هرگاه راجع به ملک مورد تقاضای ثبت بین تقاضا کننده و دیگری قبل از انتشار اولین اعلان نوبتی، دعوائی اقامه شده و در جریان باشد؛ کسی که طرف دعوی یا تقاضا کننده است؛ باید از تاریخ نشر اولین اعلان نوبتی تا ۹۰ روز، تصدیق محکمه را مشعر بر جریان دعوی به اداره ثبت تسلیم نماید و الّا حق او ساقط خواهد شد.

ماده ۱۲ قانون ثبت: نسبت به املاکی که مجهول المالک اعلان شده اشخاصی که حق تقاضای ثبت دارند؛ می‌توانند در ظرف مدت دو سال از تاریخ اجرای این قانون تقاضای ثبت نمایند و پس از گذشتن مدت دو سال معاملات راجع به آن املاک قبل از تقاضای ثبت در دفتر اسناد رسمی پذیرفته نمی‌شود و صدی ۲۵ از حق الثبت 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 ۲۵ از حق الثبت معمولی در موقع تقاضای ثبت علاوه دریافت خواهد شد.

ماده ۱۳۹ قانون ثبت: در هر نقطه که اعلان ثبت عمومی شده و در تاریخ اجرای این قانون، موعد مقرر برای تقدیم اظهارنامه‌ها مقتضی گردیده و اعلان نوبتی منتشر شده؛ اداره ثبت نسبت به املاکی که اظهارنامه‌های مربوط به آنها عودت داده نشده است؛ اعلانی منتشر و به کسانی که حق تقاضای ثبت دارند ۶۰ روز مهلت خواهد داد تا تقاضای ثبت نمایند. در مورد اظهارنامه‌هائی که در ظرف مدت مزبور داده می‌شود و یا قبل از این تاریخ، ولی در خارج از مدت داده شده است؛ مطابق ماده ۱۳ عمل خواهد شد. املاکی که نسبت به آنها در مدت مذکور فوق تقاضانامه داده نشود به عنوان مجهول المالک اعلان و تابع مقررات مذکور در ماده ۱۲ خواهد بود. اگر چه قبل از تاریخ اجرای این قانون اداره ثبت آن ملک را در نتیجه تحقیقات خود به اسم اشخاصی اعلان کرده باشد.

ماده ۱۴۰ قانون ثبت: املاکی که قبل از تاریخ اجرای این قانون تقاضای ثبت آنها شده است چنانچه اولین اعلان نوبتی آنها منتشر شده باشد، مطابق مقررات قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۲۱ بهمن ماه ۱۳۰۸ به ثبت خواهد رسید و هرگاه اولین اعلان نوبتی منتشر نشده باشد، ثبت ملک بر طبق مقررات این قانون به عمل خواهد آمد. مگر اینکه تقاضاکننده ثبت تقاضا نماید که اعلانات مطابق قانون فوق الذکر به جریان افتد. ولی در این صورت نیز فقط انتشار اعلان و تحدید حدود بر طبق مقررات قانون سابق بوده و سایر جریانات از اعتراض و غیره تابع مقررات این قانون خواهد بود.

ماده ۱۴ قانون ثبت: تحدید حدود املاک واقعه در هر ناحیه متدرجاً به ترتیب نمره املاک مطابق نظامنامه وزارت عدلیه به عمل می‌آید و تقاضا کنندگان ثبت و مجاورین برای روز تحدید حدود به وسیله اعلان احضار می‌شوند. این اعلان لااقل بیست روز قبل از تحدید حدود یک مرتبه در جراید منتشر می‌شود. به علاوه مطابق نظام نامه وزارت عدلیه در محل نیز اعلانی منتشر خواهد شد.

ماده ۱۵ قانون ثبت: اگر تقاضا کننده در موقع تحدید حدود، خود یا نماینده اش 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 تجدید می‌شود و اگر برای مرتبه دوم نیز تقاضا کننده و مجاورین هیچ یک حاضر نشده و تحدید حدود به عمل نیاید؛ حق الثبت ملک دو برابر اخذ خواهد شد.

تبصره- 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 نخواهد بود.

بند ۲۵۹ بخشنامه‌های ثبتی: (درخواست ثبت و تحدید حدود سهام مجهول المالک) در موقع درخواست ثبت سهام مجهول‌المالک املاکی که قسمتی از آن درخواست ثبت و تحدید حدود شده، احراز تصرفات مالکانه متقاضی ثبت، ضرورت دارد. نمایندگانی که مأمور تحدید حدود سهام مشاعی این قبیل املاک هستند، بایستی برای تسهیل کار نام مالک و یا مالکین سهام مشاعی مجهول‌المالک را تحقیق و در صورت مجلس تحدید منعکس نمایند.

بند ۲۶۳ بخشنامه‌های ثبتی: (تسهیل در امر قبول تقاضای ثبت) به منظور رفاه بیشتر در اجرای قانون عمومی و ترغیب افراد به ثبت املاک خود مقرر می‌دارد که تقاضای ثبت را بر مبنای بهای تعیین شده از طرف مالک قبول نمایند. بدیهی است در موقع ثبت ملک در دفاتر

املاک طبق ماده ۱۸ آئین نامه قانون ثبت ارزیابی و بقیه حقوق دولتی وصول خواهد شد تا بدین طریق هرچه زودتر عملیات ثبتی املاکی که تاکنون به ثبت نرسیده، خاتمه پذیرد.

بند ۲۶۴ بخشنامه‌های ثبتی: (درخواست ثبت قبرستان‌های عمومی و بستر مسیلها)

الف- قبول درخواست ثبت قبرستان‌های عمومی و بستر مسیلها از اشخاص اکیداً ممنوع است.

ب- در مورد املاکی که حدود آنها مجاورت با رقبات فوق‌الذکر دارد، در موقع تحدید حدود علاوه بر ارسال یک نسخه از آگهی تحدیدی به مراجع ذیصلاح، نماینده مرجع مربوطه را هم دعوت نمایند که از تجاوز احتمالی مجاورین با پلاک‌های عمومی فوق‌الاشعار جلوگیری شود.

بند ۲۸۹ بخشنامه‌های ثبتی: (آگهی تحدیدی اختصاصی) پس از انتشار آگهی تحدیدی عمومی یک قطعه و یا یک بخش، نسبت به شماره‌هائی که تعیین حدود نشده، انتشار آگهی تحدیدی اختصاصی به تقاضا و به هزینه متقاضی مانعی ندارد. ولی اگر اشخاص متعددی درخواست انتشار آگهی تحدیدی اختصاصی نسبت به شماره‌های یک قریه یا یک قطعه یا یک بخش بنمایند، رعایت شماره ترتیب همان قریه و قطعه یا بخش لازم است.

بند ۲۹۰ بخشنامه‌های ثبتی: (انعکاس عبارت آگهی‌های ثبتی در پرونده) به محض انتشار آگهی‌های نوبتی و تحدیدی در روزنامه، مدیر یا مسئول بایگانی مکلف است عبارت آگهی‌ها را استخراج و روی اظهارنامه ثبتی با قید شماره و تاریخ و اسم روزنامه ناشر، منعکس و ذیل آن را امضاء نموده و به مهر بایگانی ممهور کند.

بند ۲۹۲ بخشنامه‌های ثبتی: (نحوه قید آگهی‌های ثبتی در صورتمجلس تحدیدی و مجلد نمودن آگهی‌های نوبتی و تحدیدی) غالباً ملاحظه می‌شود که واحدهای ثبتی به علت مفقود شدن آگهی‌های نوبتی و تحدیدی و یا عدم امضای مالک و یا نماینده و مسئول ثبت ذیل اظهارنامه‌های ثبتی و یا عدم ثبت به موقع برگ تحدیدحدود برای ادامه عملیات ثبتی مواجه با مشکل گردیده و مبادرت به مکاتبه می‌نمایند. اقتضا دارد برای پیشگیری از بروز این نوع معضلات که به علت عدم توجه به موقع مأمورین واحدهای ثبتی حادث می‌گردد، به نکات زیر دقیقاً توجه نموده و به موقع اجرا بگذارند:

۱- علاوه بر دقت کافی در جمع آوری آگهی‌های مربوطه و مجلد نمودن آنها، هنگام عملیات تحدید حدود، نماینده محدد مکلف است شماره آگهی‌های نوبتی و تحدیدی و نام روزنامه مربوطه را در بالای صورتمجلس تحدید با ذکر عبارت آگهی و تصریح صحت و سقم انتشار آگهی‌ها قید نماید تا در مواقع لزوم امکان مراجعه به روزنامه مربوطه و أخذ عین یا رونوشت آگهی‌ها میسر گردد.

۲- صورتمجلس تحدید حدود را نماینده ثبت مکلف است حداکثر یک هفته پس از عملیات تحدیدی به ضمیمه نقشه ترسیمی نقشه بردار و پیش نویس سند مالکیت به ثبت محل گزارش نماید تا پس از ملاحظه مسئول ثبت و صدور دستور مقتضی، در دفتر اندیکاتور ثبت گردد. در زمینه صورتمجلس تحدیدی که در پرونده‌های ثبتی موجود ولی ثبت دفتر اندیکاتور نشده است، با مراجعه به سوابق و احراز اینکه صورتمجلس تحدیدی تکراری نبوده و آگهی تحدیدی آن منتشر شده، صورتمجلس تحدیدی را ثبت دفتر اندیکاتور نموده و نسبت به ادامه عملیات ثبتی با رعایت مقررات اقدام نمایند. بدیهی است گواهی بایگان و مسئول بایگانی هر واحد ثبتی کافی برای احراز عدم وجود صورتمجلس تحدیدی تکراری می‌باشد.

۳- برای تکمیل اظهارنامه‌های ثبتی از نظر امضاهای ذیل آن، همواره با مطالعات لازم و احراز واقعیات امر، اظهارنامه‌ها را تکمیل و از این نظر رفع نقص نمایند. ضمناً کارپردازی سازمان ثبت نسبت به تهیه برگ تحدید حدود به کیفیتی که حاوی مطالب چاپی فراز یک این بخشنامه باشد، اقدام خواهد نمود ولی تا وصول برگ تحدید حدود، نمایندگان محدد مکلفند در بالای صورتمجلس تحدیدی مطالب مورد نظر را خطی قید نمایند. با این ترتیب واحدهای ثبتی نسبت به موارد فوق حق استعلام جدید از مراجع ذیصلاح که موجبات تعاطی مکاتبات و اتلاف وقت مأمورین و سرگردانی متقاضیان را موجب می‌گردد، ندارند. تخلف از مدلول بخشنامه موجبات پیگرد تخلف را فراهم خواهد نمود.

بند ۲۹۳ بخشنامه‌های ثبتی: (مجلد کردن آگهی‌های نوبتی و تحدیدی) ادارات و دوایر ثبت مکلفند یک نسخه از روزنامه‌ای که آگهی‌های نوبتی و تحدیدی را منتشر کرده است را جمع آوری و آخر هر سال مجلد کرده و در بایگانی نگهداری کنند. به هر حال صدورسند مالکیت را

به عذر عدم دسترسی به آگهی‌های نوبتی نباید به عهده تأخیر انداخت و ادارات ثبت موظفند به هر طریق که میسر است در بدست آوردن آگهی، خواه از طریق مراجعه به پرونده‌هائی که در گذشته اسناد مالکیت آنها صادر شده و خواه از طریق مراجعه به دفتر روزنامه و یا مکاتبه با ادارات ثبت همجوار و کسب اطلاعات لازم، در حل این معظل اقدام کنند و چنانچه با استفاده از همه امکانات در بدست آوردن آگهی‌ها توفیق حاصل نشود و انتشار آگهی با توجه به پرونده‌هائی که در گذشته اسناد آنها صادر شده و پیش نویس‌های موجود و سایر قرائن، انتشار آگهی به نظر رئیس واحد مربوطه محرز و مسلم باشد، بنا به اصل صحت، چون عدم دسترسی دلیل عدم انتشار نیست، در حدود مقررات در ادامه عملیات ثبتی اقدام کنند و در گذشته هم آرائی به همین نحو از هیأت نظارت سابق صادر و به موقع اجراء گذارده شده است.

بند ۳۶۹ بخشنامه‌های ثبتی: (جنگل عمومی و مراتع و موات) نمایندگان ثبت در موقع تحدید حدود املاک مورد تقاضا، بایستی از تحدید تمام و یا یک قسمت از املاکی که جنگل و مرتع یا موات و امثال آن بوده و یا در تصرف مالکانه متقاضی ثبت نمی‌باشد، خودداری نمایند.

بند ۳۷۱ بخشنامه‌های ثبتی: (تحدید املاک مفروز که دارای مشاعات است) در موقع تحدید حدود املاک مفروز که دارای مشاعات نیز می‌باشد، پس از تحدید حدود مفروزات که در اظهارنامه و آگهی تحدیدی قید شده، حدود مشاعات نیز تعیین و در صورتمجلس تحدیدی قید می‌شود.

بند ۳۷۹ بخشنامه‌های ثبتی: (چگونگی افراز اراضی متعلق به سازمان مسکن) نظر به اینکه در ماده ۲ قانون افراز و ثبت اراضی مربوط به سازمان مسکن تصریح به تنظیم صورتمجلس تحدید حدود شده است و تنظیم صورتمجلس مذکور حسب مقررات قانون ثبت، پس از صدور آگهی تحدید حدود از جهت اطلاع مجاورین و صاحبان حق امکان پذیر است. لذا انتشار آگهی تحدیدی لازم به نظر می‌رسد و ادارات ثبت پس از قبول تقاضای ثبت سازمان مسکن به انتشار آگهی تحدیدی مبادرت و تحدید حدود را انجام و با رعایت موازین قانونی و احراز شرایط، به صدور سند مالکیت اقدام و سپس به انتشارآگهی نوبتی بپردازند و اقدام اداره ثبت در صدور

سند مالکیت هم مانع این نیست که معترضین نسبت به تقاضای ثبت یا تحدید حدود، نتوانند در مدت مقرر اعتراض خود را تقدیم نمایند.

بند ۳۸۰ بخشنامه‌های ثبتی: (تفکیک عرصه بر اساس تملک اعیانی) در مواردی که مالک اعیان، قصد خرید عرصه زیر بنا را داشته باشد و تحدید حدود اعیان هم عملی شده باشد، در تفکیک عرصه اقدام و پس از انجام تشریفات مقرر انتقال در صدور سند مالکیت، اقدام بنمائید. بدیهی است حدود عرصه تابع حدود اعیان خواهد بود و انجام تفکیک عرصه مزبور نیز احتیاجی به جلب نظر شهرداری ندارد.

ماده ۶۵ آیین نامه قانون ثبت: برای قنوات باید در آگهی و صورتمجلس مبدأ و مظهر قنات و حقوق ارتفاقی اشخاص قید گردد.

ماده ۶۶ آیین نامه قانون ثبت: آگهی تحدیدی منتشر نخواهد شد مگر پس از نشر اولین آگهی نوبتی.

ماده ۶۷ آیین نامه قانون ثبت: فاصله بین انتشار آگهی تحدیدی و روز تعیین حدود، نباید کمتر از بیست و بیشتر از شصت روز باشد.

ماده ۶۸ آیین نامه قانون ثبت: (اصلاحی ۱۳۸۰/۱۱/۸) عملیات تحدیدحدود با رعایت مواد ۱۴ و ۱۵ قانون ثبت توسط نماینده به اتفاق نقشه بردار ثبت انجام خواهد شد. املاک و اراضی که قبلاً بدون نقشه کامل تحدید حدود شده، در صورتی که منجر به ثبت در دفتر املاک نگردیده، باید نقشه ملک طبق صورت مجلس تحدیدی به طور صحیح ترسیم شود.

بند ۳۶۵ بخشنامه‌های ثبتی: (تعیین حدود توسط نماینده به تنهایی) در مواردی که نمایندگان ثبت بتوانند طول ابعاد و مساحت ملکی را در موقع تحدید بدون نیاز به وجود نقشه بردار تعیین نمایند، تعیین طول ابعاد و مساحت ملک به وسیله نماینده محدد با رعایت کامل مقررات مانعی ندارد.

ماده ۷۱ آیین نامه قانون ثبت: مستدعی ثبت فقط ابنیه و اجزایی را می‌تواند در موقع تعیین حدود معرفی کند که داخل در حدود مندرجه در اظهارنامه باشد و نماینده عمل باید معرفی

مالک یا نماینده او را وقتی معتبر بشناسد که تصرفات او در قسمت معرفی شده، محرز باشد و إلّا از تعیین حدود خودداری خواهد نمود.

ماده ۷۲ آیین نامه قانون ثبت: (اصلاحی ۱۳۸۰/۱۱/۸) صورتمجلس تحدید حدود باید حاوی مطالب زیر باشد و به امضاء نماینده و نقشه بردار و کلیه حاضرین برسد:

۱- تعیین روز و ماه و یا روزهائی که عملیات تحدید حدود در آن واقع شده.

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

۳- اشخاصی که اعتراض نموده اند.

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

۵- ذکر حدود و مشخصات با علامت و عده و نوع فواصل آنها و شماره‌های مجاورین.

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

ماده ۷۳ آیین نامه قانون ثبت: در صورتمجلس تحدید، قلم زدن و کم و زیاد نمودن عبارات به کلی ممنوع است و اگر اصلاح و توضیحی لازم باشد، زیر صورتمجلس نوشته شده، به نمونه (امضاء) حاضرین برسد و اگر بعضی از حاضرین نخواهند نمونه (امضاء) کنند، این نکته در صورتمجلس قید می‌شود و کسانی که نمونه (امضاء) ندارند، علامت انگشت خواهند گذاشت.

تبصره- (الحاقی ۱۳۲۹/۹/۴) در صورتیکه تقاضای بازداشت منافع از طرف متعهد له نشده باشد، از تاریخ بازداشت ببعد متعهد حق انتقال منافع را زائد بر یکسال نخواهد داشت.

ماده ۷۴ آیین نامه قانون ثبت: (اصلاحی ۱۳۸۰/۱۱/۸) باید به معترضین خاطر نشان شود که اعتراض خود را کتباً به اداره ثبت محل تسلیم نمایند و علاوه بر آن ظرف مدت یکماه از تاریخ تسلیم اعتراض به مرجع ثبتی، دادخواست به مرجع ذیصلاح قضائی تقدیم نمایند.

ماده ۷۵ آیین نامه قانون ثبت: (اصلاحی ۱۳۵۴/۷/۱۷) در موقع تحدید حدود املاک باید نقشه کامل ملک به وسیله نقشه بردار ثبت ترسیم شود و حدود و مشخصات ملک با ذکر طول ابعاد و مساحت آن در صورت مجلس تحدید حدود قید گردد.

تبصره- نسبت به قطعات اراضی غیر محصور اطراف شهرها و قصبات و همچنین اراضی قراء و مزارع قطعاتی و خرده مالک نیز به طریق فوق عمل خواهد شد و در صورت نبودن مهندس، در این موارد نماینده مکلف است کروکی از وضعیت کلی قطعه مورد تحدید، ترسیم و طول اضلاع جهات اربعه را ولو به طور تقریب باشد، تعیین و با ذکر فاصل در صورتمجلس تحدیدی قید نماید. این کروکی بایستی به امضاء نماینده و مستدعی ثبت یا وکیل او برسد و پیوست صورتمجلس تحدیدی خواهد شد.

بند ۳۸۱ بخشنامه‌های ثبتی: (تعیین حدود و نقشه برداری املاک و اراضی) با اینکه در تبصره الحاقی به ماده ۷۵ آئین نامه قانون ثبت مقرر گردیده که در موقع تحدید حدود املاک، نقشه ملک ترسیم و نتیجتاً سند مالکیت با قید مساحت و طول ابعاد صادر گردد، باز ملاحظه می‌شود که اغلب اسناد مالکیت مربوط به اراضی و املاک اعم از محصور و یا غیر محصور، بدون قید مساحت و طول ابعاد صادر می‌گردد. با توجه به اینکه اکثر اختلافات به علت عدم قید مساحت در سند مالکیت و یا عدم ترسیم نقشه ملک در موقع تحدید حدود پیش می‌آید، لزوماً خاطرنشان می‌نماید که در موقع تحدید و یا تفکیک و افراز اراضی و یا بعد از آن نقشه ملک به طور صحیح ترسیم و حتماً سند مالکیت با قید مساحت و طول ابعاد صادر شود.

ماده ۷۶ آیین نامه قانون ثبت: در صورتی که بتوان از روی حدود املاک مجاور، حدود ملکی را تعیین نمود، تجدید آگهی و اخذ دو برابر حق الثبت، مورد نخواهد داشت.

ماده ۷۷ آیین نامه قانون ثبت: در مورد املاک مشاع که قسمتی از آن درخواست ثبت و قبلاً تحدید شده، چنانچه نسبت به بقیه درخواست ثبت شود، تحدید مجدد لازم نیست و همچنین در مواردی که املاک مجاور ملک مورد درخواستی که تحدید شده باشد و درخواست کننده ثبت در اظهارنامه این موضوع را متذکر شود یا اداره مطلع گردد، انتشار آگهی تحدیدی و عملیات تعیین حدود نسبت به آن ملک، لازم نبوده و بر طبق حدود مجاورین به ثبت خواهد رسید.

ماده ۷۸ آیین نامه قانون ثبت: در مواردیکه ملکی قبلاً تحدید شده، حدود مجاورین که بعداً تحدید می‌شود، باید با آن تطبیق و تبعیت نماید.

ماده ۷۹ آیین نامه قانون ثبت: مقیاس نقشه در دهکده‌ها، پنج هزار و یک و در قراء و قصبات، ده هزار و یک و در فاصله‌هائی که حد غیر طبیعی مستقیم باشد، ممکن است با مقیاس بیست هزار یک، نقشه ترسیم شود.

ماده ۸۰ آیین نامه قانون ثبت: در اراضی بیاض غیر محصور که حد فاصل نداشته باشد، در اطراف زمین به عمق نیم گز از طرف مالک پی حفر شود.

بند ۳۸۷ بخشنامه‌های ثبتی: (تفویض اختیار هیأت نظارت به رؤسای واحدهای ثبتی) چون منظور از تصویب مواد اصلاحی قانون ثبت و آئین نامه‌ها، انجام مراجعات و مشکلات ارباب رجوع می‌باشد و از طرفی در امور جاری هیأت نظارت ملاحظه می‌شود نسبت به بعضی موارد که اتخاذ تصمیم از ناحیه رؤسای واحدهای ثبتی (با اجازه این هیأت) در ظرف مدتی اندک امکان دارد و با رد و بدل شدن گزارش‌ها و احیاناً مکاتبات متعددی که برای روشن شدن مطالب به عمل می‌آید، مدتها وقت مأمورین محلی و هیأت نظارت اشغال و طبعاً اتخاذ تصمیم مدتی به تأخیر می‌افتد، علیهذا هیأت نظارت ثبت منطقه مرکزی با اختیار حاصله از ماده ۱۰ آئین نامه ماده ۲۵ اصلاحی قانون ثبت در جلسه مورخ ۲۸ خرداد ۱۳۵۳ ضمن تعیین موارد جدیدی علاوه بر موضوعات مذکور در دستور شماره ۳۷۰۰ – ۱۳۵۲/۸/۲۴ کلیه مواردی که اتخاذ تصمیم درباره آنها طبق نظریه کلی این هیأت به عهده آقایان رؤسای واحدهای ثبتی گذارده می‌شود به شرح زیر تأیید و تصویب می‌نماید:

الف- اشتباهات مؤثر در آگهی‌های نوبتی:

۱- اشتباهات در نام متقاضی ثبت یا قائم مقام قانونی او.

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

۳- اشتباه در محل وقوع ملک در صورتی که طوری ذکر شده باشد که منطبق با محل دیگری گردد.

۴- اشتباه در نوع ملک

۵- اشتباه در شماره اصلی ملک یا عدم ذکر آن.

۶- اشتباه در شماره فرعی ملک در مواردی که اشتباه در اظهارنامه هم به عمل آمده باشد.

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

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

ب- اشتباهات غیر مؤثر در آگهی‌های نوبتی:

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

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

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

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

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

۶- اشتباه در ذکر شهرت مالک یا عدم ذکر آن.

ج- اشتباهات مؤثر در آگهی تحدیدی:

۱- اشتباه در شماره پلاک اعم از اصلی یا فرعی یا عدم ذکر هر یک از آنها.

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

۳- اشتباه در محل وقوع ملک و همچنین عدم ذکر محل وقوع ملک.

۴- اشتباه در نوع ملک همچنین عدم ذکر نوع ملک.

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

۶- عدم رعایت ماده ۶۷ آیین نامه قانون ثبت که باید فاصله انتشار آگهی تحدید و روز تحدید حدود، کمتر از بیست روز و بیش از ۶۰ روز نباشد.

۷- در صورتی که با وجود اطلاع اداره از وقوع معامله قبل از انتشار آگهی تحدیدی اشتباهاً آگهی تحدیدی به نام فروشنده منتشر شده باشد.