

فهرست مطالب

بخش اول: حقوق ثبت (قانون ثبت).....	۱۲
گفتار اول - مفاهیم ثبتی :	۱۳
گفتار دوم - ثبت عمومی (عملیات مقدماتی ثبت):.....	۴۱
سؤال اول- روند عملیات مقدماتی ثبت :	۷۳
سؤال دوم - عدم حضور متقاضی ثبت هنگام تعیین حدود ملک :	۹۲
سؤال سوم - تصرف مالکانه برای تقاضای ثبت ملک :	۹۶
سؤال چهارم- اعتراض به تقاضای ثبت ملک :	۹۸
سؤال پنجم - فوت معترض ملک مورد تقاضای ثبت :	۱۰۱
سؤال ششم - هیأت نظارت و شورای عالی ثبت :	۱۰۸
سؤال هفتم - اعتراض به اقدامات اجرای ثبت و مرجع رسیدگی :	۱۲۵
سؤال هشتم - ملک مجهول المالك :	۱۳۰
سؤال نهم - اعتراض به حدود از سوی غیر مجاور :	۱۳۴
سؤال دهم - اسناد مالکیت معارض :	۱۳۵
سؤال یازدهم - تصرف ملک دیگری (به اشتباه) ؛ راهکار :	۱۴۷
سؤال دوازدهم - انتقال منافع ملک؛ عدم قید در سند مالکیت مالک :	۱۵۰
گفتار سوم - معاملات با حق استرداد :	۱۶۰
گفتار چهارم - انتقال ملک در زمان عملیات مقدماتی :	۱۶۹
گفتار پنجم - اسناد :	۱۷۹
گفتار ششم - اسناد رسمی :	۱۹۵
سؤال اول - اعتبار اسناد رسمی نسبت به اشخاص ثالث :	۱۹۵
سؤال دوم - تفاوت اسناد دارای اعتبار سند رسمی با اسناد در حکم سند لازم الاجرا :	۲۰۲
سؤال سوم - مرجع صدور اجرائیه مفاد اسناد رسمی :	۲۰۸
گفتار هفتم - حق الثبت و حق الاجرا :	۲۲۶
گفتار هشتم - افراز و تفکیک :	۲۳۵
سؤال اول - تعریف تفکیک، افراز و تقسیم :	۲۳۵
سؤال دوم - مرجع صالح افراز املاک مشاع :	۲۴۸
سؤال سوم - افراز مهریه زوجه :	۲۵۲
گفتار نهم - ماده ۱۴۷ قانون ثبت :	۲۵۶

سؤال اول - در خصوص ماده ۱۴۷ قانون ثبت :	۲۵۶
قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان های فاقد سند رسمی ۱۳۹۰ :	۲۶۰
سؤال دوم - اراضی موات :	۲۷۱
قانون زمین شهری (مصوب ۱۳۶۶) :	۲۷۱
قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری (مصوب ۱۳۵۸) :	۲۷۷
قانون مرجع تشخیص اراضی موات (مصوب ۱۳۶۵) :	۲۸۱
سؤال سوم - اراضی خالصه :	۲۸۹
قانون اراضی مستحدثه و ساحلی ۱۳۵۴ :	۲۹۱
سؤال چهارم - حق ریشه و نسق زراعی :	۲۹۸
گفتار دهم - کاداستر :	۳۰۲
قانون کاداستر :	۳۰۲
آیین نامه قانون کاداستر :	۳۰۸

بخش دوم: آیین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی..... ۳۱۷

گفتار اول - مروری بر مفاهیم و کلیات اجرای مفاد اسناد رسمی :	۳۱۸
گفتار دوم - سؤالات کتبی اجرای مفاد اسناد رسمی :	۳۳۵
سؤال اول - اجرای سند ذمه ای؛ توقیف مال منقول :	۳۳۵
سؤال دوم - مرجع صدور اجرائیه مفاد اسناد رسمی :	۳۶۳
سؤال سوم - قرارداد بین بانک و مشتری؛ مرجع صدور اجرائیه :	۳۶۴
سؤال چهارم - اعتبار اسناد رسمی نسبت به اشخاص ثالث :	۳۶۹
سؤال پنجم - چگونگی بازداشت اموال مدیون نزد شخص ثالث :	۳۷۳
سؤال ششم - تفاوت بین سرقفلی و حق کسب و پیشه؛ چگونگی توقیف سرقفلی :	۳۷۶
سؤال هفتم - موارد شکایت نسبت به عملیات اجرایی :	۳۸۰
سؤال هشتم - مرجع اعتراض از اقدامات اجرای ثبت :	۳۸۴
سؤال نهم - اسناد وثیقه ای؛ چگونگی وصول طلب مازاد بر وثیقه :	۳۸۵
سؤال دهم - صدور اجرائیه سند ذمه ای، ادعای پرداخت دین توسط مدیون :	۳۹۹
سؤال یازدهم - نحوه صدور اجرائیه از هزینه ساکنان آپارتمان ها :	۴۰۰
سؤال دوازدهم - تقاضای توقیف عملیات اجرایی در مرحله مزایده :	۴۰۴

بخش سوم : ضمایم : ۴۰۹

الف) قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران :	۴۱۰
ب) قانون ابطال اسناد و فروش رقبات، آب و اراضی موقوفه (مصوب ۱۳۷۱) :	۴۲۸
پ) قانون ابطال اسناد و فروش رقبات، آب و اراضی موقوفه (مصوب ۱۳۶۳) :	۴۳۰
ت) آیین نامه اجرایی قانون ابطال اسناد و فروش رقبات، آب و اراضی موقوفه (اصلاحی ۹۶) :	۴۳۲
ث) آیین نامه اصلاحی ثبت تشکیلات و مؤسسات غیر تجاری :	۴۳۹

- ج) قانون ثبت اختراعات، طرح های صنعتی و علائم تجاری (مصوب ۱۳۸۶) : ۴۴۲
- چ) بخشی از آیین نامه قانون ثبت اختراعات، طرح های صنعتی و علائم تجاری (۱۳۸۷) : ۴۵۹
- ح) قانون راجع به ثبت شرکت ها : ۴۷۴
- خ) قانون نحوه صدور اسناد مالکیت املاکی که اسناد ثبتی آنها ... از بین رفته اند : ۴۷۸
- د) آیین نامه ثبت کشتی ها و شناورها (مصوب ۱۳۴۴ با اصلاحات بعدی) : ۴۸۲

منابع و مآخذ..... ۴۸۸

علائم اختصاری :

ق.م.ا.	قانون مجازات اسلامی
ق.م.	قانون مدنی
ق.ا.	قانون اساسی
ق.م.ع.	قانون مجازات عمومی
ق.ت.	قانون تجارت
ق.ث.	قانون ثبت
ح.ج.ا.	حقوق جزای اختصاصی
ح.خ.	حقوق خانواده
ق.آ.د.ک.	قانون آیین دادرسی کیفری
ق.آ.د.م.	قانون آیین دادرسی مدنی
ص	صفحه
ر.ک	رجوع کنید

avabook.com



بخش اول:

حقوق ثبت (قانون ثبت)

avabook.com

گفتار اول - مفاهیم ثبتی :

سؤال - مروری بر مفاهیم (به نظر مهم) حقوق ثبت :

اصطلاحات زیر را توضیح دهید :

- ۱- حقوق ثبت :
- ۲- ثبت عمومی (اجباری) - ثبت عادی (اختیاری):
- ۳- اظهارنامه ثبتی :
- ۴- ملک مجهول المالک :
- ۵- تقاضای ثبت پذیرفته شده :
- ۶- اداره ثبت :
- ۷- ملک طلق :
- ۸- عملیات مقدماتی ثبت :
- ۹- آگهی ثبت عمومی :
- ۱۰- آگهی مقدماتی ثبت:
- ۱۱- آگهی نوبتی ثبت :
- ۱۲- آگهی تحدیدی ثبتی :
- ۱۳- آگهی تحدید اختصاصی :
- ۱۴- املاک جاری :
- ۱۵- املاک ثبت شده :
- ۱۶- املاک از قلم افتاده :
- ۱۷- املاک موروثی :
- ۱۸- سند مالکیت :
- ۱۹- بنچاق :

- ۲۰ - تصرف :
- ۲۱ - اصلاح حدود ملک :
- ۲۲ - اعیانی :
- ۲۳ - عرصه :
- ۲۴ - ملک بازداشتی (بازداشت ملک) :
- ۲۵ - تفکیک ملک :
- ۲۶ - افراز ملک :
- ۲۷ - ثبت ملک :
- ۲۸ - استعلام ثبتی :
- ۲۹ - سند مالکیت المثنی :
- ۳۰ - ابطال سند مالکیت :
- ۳۱ - سواد مصدق :
- ۳۲ - دفتر گواهی امضاء :
- ۳۳ - دفترخانه اسناد رسمی :
- ۳۴ - سردفتر - دفتریار :
- ۳۵ - سند مالکیت تفکیکی و مفروزی :
- ۳۶ - پلاک ثبتی :
- ۳۷ - شماره تفکیکی :
- ۳۸ - سند مالکیت متمم :
- ۳۹ - ثبت املاک موقوفه :
- ۴۰ - تجميع املاک :
- ۴۱ - گواهینامه (نه سند مالکیت) برای حقوق ارتفاقی :
- ۴۲ - نحوه ثبت املاک موقوفه :
- ۴۳ - تولیت :
- ۴۴ - حقا به :

- ۴۵- املاک غیر قابل ثبت :
- ۴۶- اراضی بایر :
- ۴۷- اراضی دایر :
- ۴۸- اراضی موات :
- ۴۹- اراضی متروکه :
- ۵۰- اراضی شهری :
- ۵۱- اراضی منابع طبیعی :
- ۵۲- اراضی دولتی :
- ۵۳- اراضی ملی :
- ۵۴- اموال دولتی :
- ۵۵- اراضی آیش :
- ۵۶- حریم :
- ۵۷- نسق :
- ۵۸- اراضی مستحدث :
- ۵۹- اراضی ساحلی :
- ۶۰- حدنگاری (عملیات کاداستر) :
- ۶۱- سند معارض :
- ۶۲- معاملات با حق استرداد :
- ۶۳- وکالت خارج یا نذر خارج :
- ۶۴- اصطلاحات «نسلاً بعد نسل» و «طبقته بعد طبقه» :
- ۶۵- معترض ثبتی :
- ۶۶- مجاور - غیر مجاور :
- ۶۷- متقاضی ثبت :
- ۶۸- حق الإجرا :
- ۶۹- اضافه مساحت :

۷۰ - هیأت حل اختلاف :

۷۱ - هیأت تشخیص :

۷۲ - هیأت نظارت :

۷۳ - شورای عالی ثبت :

۷۴ - ثمن اعیانی :

جواب :

هدف از طرح سؤال مذکور در گفتار اول نوشته حاضر، آشنایی کلی با مفاهیم حقوق ثبت است و به طور خلاصه در مورد مفاهیم مورد اشاره توضیحاتی ارائه گردیده و در ادامه کتاب، هر جا که لازم دانسته شده، توضیحات جامع و کافی در خصوص مفاهیم مزبور داده شده است.

۱- حقوق ثبت ؟

ثبت از نظر معنای لغوی یعنی قرار دادن، استواری، برجای بودن، حجت، دلیل، برهان، نگاشتن در دفتر و یادداشت کردن است. در معنای دیگر ثبت، عبارت است از : نوشتن قرارداد یا یک عمل حقوقی یا احوال شخصیه یا یک حقوق یا هر چیز دیگر در دفاتر مخصوص که قانون مشخص می کند^۱. در اصطلاح، مجموعه ای از اعمال اداری - حقوقی است که به موجب آن رسماً ایجاد، تغییر، زوال و انتقال حقی را در دفاتر ویژه، اوراق و فهرست هایی یادداشت و اعلام می نماید.

در قرآن کریم (سوره مبارکه بقره، آیه ۲۸۲)^۲، از ثبت یاد شده است. قانون ثبت، هم دارای محتوای شکلی و هم ماهوی است و ترکیبی از این دو (ماهوی و شکلی) است و به نوعی حقوق شبه قضایی (شبه مدنی) می باشد. حقوق ثبت دارای مواردی است از جمله: ثبت اسناد، ثبت املاک، ثبت احوال، ثبت شرکت ها و ثبت اختراع و طرح های صنعتی.

۱۱. دکتر جعفری لنگرودی.

۲۲. «یا ایها الذین آمنوا اذا تداینتم بدین الی اجل مسمی فاکتبه و لیکتب بینکم کاتب بالعدل...» (آیه ۲۸۲ سوره مبارکه بقره). «ای کسانی که ایمان آورده اید؛ هنگامی که دینی را تا مدت معینی (به خاطر گرفتن وام یا داد و ستد) به یکدیگر بدهکار شدید، آن را بنویسید و باید نویسنده ای در میان خودتان به عدالت بینگارد...».

از جمله اهداف ثبت املاک و ثبت اسناد عبارت است از: ایجاد امنیت قضایی برای صاحب ملک و استقرار و استحکام مالکیت اموال غیر منقول، برقراری نظم مالیاتی و سهولت در گرفتن مالیات، رسمیت دادن و اعتبار بخشی به اسناد و ایجاد کسب درآمد برای دولت.

۲- ثبت عمومی (اجباری) - ثبت عادی (اختیاری)؟

گاهی تحت عنوان ثبت عمومی یا اجباری، باید به ثبت املاک اقدام شود (از طریق اظهارنامه؛ مطابق مواد ۱۱ قانون ثبت و ۲۱ آیین نامه آن) و گاهی اوقات بدون آنکه ثبت ملک، مقید به مهلتی باشد افراد هر وقت مایل باشند به اداره ثبت رفته و تقاضای ثبت املاک خود را می نمایند که این نوع اخیر، از آن به عنوان ثبت عادی^۱ یاد می شود (از طریق تقاضانامه) و در حال حاضر این نوع ثبت متروک گشته است (لیکن در مواد ۱۸، ۸۲ و ۱۱۸ آیین نامه قانون ثبت اثری از اصطلاح ثبت عادی هنوز به چشم می خورد).

آنچه در قانون ثبت مصوب ۱۳۱۰ آمده، ثبت عمومی یا اجباری (الزامی) املاک است که با اظهارنامه ثبتی به عمل می آید^۲.

۳- اظهارنامه ثبتی؟

اظهارنامه در آیین دادرسی مدنی با اظهارنامه در حقوق ثبت متفاوت است؛ اظهارنامه به موجب قانون آیین دادرسی مدنی (ماده ۱۵۶) چنین بیان شده است: «هرکس می تواند قبل از تقدیم دادخواست، حق خود را به وسیله اظهارنامه از دیگری مطالبه کند، مشروط بر اینکه موعد مطالبه رسیده باشد. به طور کلی هر کس حق دارد اظهاراتی را که راجع به معاملات و تعهدات خود با دیگری است و بخواهد به طور رسمی به وی برساند ضمن اظهارنامه به طرف ابلاغ نماید. اظهارنامه توسط اداره ثبت اسناد و املاک کشور یا دفتر دادگاهها ابلاغ می شود».

اظهارنامه ثبتی، فرم مخصوصی است که از سوی اداره ثبت به شخصی که درخواست ثبت دارد، داده شده تا با کامل نمودن و برگرداندن آن به اداره ثبت، تقاضای ثبت بنماید. به موجب ماده ۲۲ آیین نامه قانون ثبت، 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.

۱. ثبت عادی (اختیاری) در قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۰۲ پیش بینی شده بود.

۲. مواد ۹ به بعد قانون ثبت اسناد و املاک (مصوب ۱۳۱۰ با اصلاحات بعدی)؛ نکته اینکه، در حال حاضر قانون مذکور هنوز ملاک ثبت بوده و لازم الاجرا است.

۳ - نوع مال غیر منقولی که درخواست ثبت آن می شود 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 - شرح حقوق عینی که برای اشخاص در آن ملک است با تعیین صاحبان حقوق و همچنین حقوق عینی که مستعدی ثبت در املاک مجاور دارد.

۴ - ملک مجهول المالک ؟

ملک مجهول المالک در اصطلاح ثبتی به ملکی گفته می شود که پس از انتشار آگهی ثبتی از طرف اداره ثبت، درخواست ثبت آن (با اظهارنامه) داده نشده است و اظهارنامه آن اعاده نشده است. بین اصطلاح مجهول المالک در حقوق مدنی و مجهول المالک در حقوق ثبت فرق است. منظور از «مجهول المالک» در حقوق مدنی این است که مال (اعم از منقول یا غیر منقول) مالک دارد ولی مالک آن مشخص نمی باشد در حالی که در حقوق ثبت، منظور از مجهول المالک، این است که ملک احتمالاً مالک دارد ولی به دلیل اینکه در مهلت مقرر قانونی تقاضای ثبت ملک (تشریفات ثبت از طریق ارائه اظهارنامه) به عمل نیامده است ملک مجهول المالک اعلام شده است.

۵ - تقاضای ثبت پذیرفته شده ؟

نسبت به املاکی که مجهول المالک (فاقد سابقه ثبتی در اثر عدم اعاده اظهارنامه) هستند تقاضای ثبت املاک مذکور پس از احراز تصرف مالکانه و اعاده اظهارنامه، انجام می گیرد و به اظهارنامه پذیرفته شده، تقاضای ثبت پذیرفته شده گفته می شود.

نسبت به املاکی که مجهول المالک اعلان شده اشخاصی که حق تقاضای ثبت دارند می توانند 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 نمی شود و صدی ۲۵ از حق الثبت معمولی در موقع تقاضای ثبت علاوه دریافت خواهد شد (ماده ۱۲ قانون ثبت).

۶ - اداره ثبت ؟

سازمان ثبت اسناد و املاک کشور یکی از سازمان های دولتی می باشد که وظیفه ثبت معاملات، شرکت ها، املاک و غیره را بر عهده دارد. دفاتر اسناد رسمی و دفاتر ازدواج و طلاق زیر نظر سازمان مزبور هستند.

سازمان ثبت، زیرمجموعه قوه قضائیه می باشد و رئیس آن معاون رئیس قوه قضائیه است که به حکم رئیس قوه قضائیه به مدت ۵ سال منصوب می شود. از جمله وظایف و اختیارات رئیس سازمان ثبت عبارت است از: درخواست صدور آراء وحدت رویه از شورای عالی ثبت، صدور حکم سردفتران (اسناد رسمی و ازدواج و طلاق)، صدور بخشنامه برای دفاتر و سردفتران و کارمندان ثبتی و غیره.

۷- ملک طلق ؟

منظور از ملک طلق (آزاد)، ملکی است که در آن حقوقی برای شخص ثالث وجود ندارد مثل حق ارتفاقی و ملک مزبور شریکی ندارد و مالک آن می تواند هر نوع تصرفی (اعم از عرصه و اعیان) در ملک مورد اشاره نماید. در ملک طلق قید یا قیودی نیز ملک مزبور را محدود و مقید نکرده است نظیر وثایق قضایی یا قراردادی و غیره.

۸- عملیات مقدماتی ثبت ؟

عملیات مقدماتی ثبت، مجموعه اعمال و اقداماتی است (نظیر انتشار آگهی عمومی، انتشار آگهی مقدماتی، انتشار آگهی نوبتی، تحدید حدود، اعتراض و گذشتن مهلت آن) که طی روند آن‌ها، منجر به صدور سند مالکیت برای متقاضی ثبت، در اداره ثبت می گردد^۱.

۹- آگهی عمومی ثبت (ثبت عمومی) ؟

هر وقت که اداره ثبت بخواهد املاک غیرمنقول یک ناحیه (محلّه) را ثبت کند ابتدا یک آگهی منتشر می کند که در آن آگهی، به اطلاع مردم می رساند که املاک محدوده فلان ناحیه جغرافیایی و اینکه کدام ناحیه باید به ثبت برسد و حدود آن‌ها را مشخص می نماید. ماده ۹ قانون ثبت در مورد انتشار آگهی عمومی است.

۱۰- آگهی مقدماتی ثبت ؟

پس از انتشار آگهی از سوی اداره ثبت، عموم (به طور کلی هر کسی می خواهد ملکش ثبت شود در صورتی که در محدوده آگهی باشد) باید درخواست ثبت ملک خودشان را بنمایند اعم از متصرف یا مالک و یا اداره اوقاف.

ماده ۱۰ قانون ثبت در مورد انتشار آگهی مقدماتی است.

۱۱- آگهی نوبتی ثبت ؟

پس از انتشار آگهی مقدماتی و پس از اینکه درخواست ثبت با اظهارنامه گردید، اداره ثبت یک آگهی دیگری منتشر می کند که به آن در اصطلاح ثبتی آگهی نوبتی می گویند. آگهی مورد

۱. مواد ۹ تا ۲۲ قانون ثبت اسناد و املاک (مصوب ۱۳۱۰ با اصلاحیه های بعدی).

اشاره در بالا، مهم ترین آگهی ثبتی به شمار می آید. در آگهی اخیر، اداره ثبت برای اینکه اگر کسی اعتراضی به درخواست ثبت دارد آگاه شود، مشخصات کسی که اظهارنامه داده با نوع ملک و ... را منتشر می کند (تا شصت روز فقط دو نوبت به فاصله سی روز؛ علاوه بر انتشار در روزنامه لازم است در محل الصاق نیز شود - ماده ۱۱ ق.ثبت).

۱۲ - آگهی تحدیدی ثبتی ؟

آگهی تحدید حدود، به وسیله اداره ثبت یک نوبت و در روزنامه کثیرالانتشار منتشر می گردد. آگهی مزبور منتشر نمی گردد مگر پس از انتشار اولین آگهی نوبتی؛ یعنی اگر آگهی نوبتی به دلایلی منتشر نشود نمی توان آگهی تحدیدی منتشر کرد. املاک پس از انتشار آگهی نوبتی با هدف تثبیت حدود آگهی می گردند و اگر مالکان مجاور و یا صاحبان حقوق ارتفاقی (مانند حق عبور و مرور)، اعتراضی در خصوص آگهی تحدید حدود ملک داشته باشند می توانند ظرف ۳۰ روز از تاریخ تنظیم صورتمجلس تحدید حدود به اداره ثبت اعتراض کنند.

ماده ۱۴ قانون ثبت در مورد انتشار آگهی تحدیدی است.

۱۳ - آگهی تحدید اختصاصی ؟

حتی‌الإمكان برای هر ملکی نباید یک آگهی تحدید جداگانه تهیه کرد. از جمله موارد انتشار آگهی تحدید اختصاصی این است که اگر ملک سابقه ثبت نداشته و متقاضی به عنوان مالک متصرف است و هیأت (هیأت حل اختلاف موضوع ماده ۱۴۸ ق. ثبت)، به موضوع رسیدگی و نظر خود را جهت تنظیم اظهارنامه به واحد ثبتی ابلاغ کند؛ ثبت مکلف است پس از تنظیم اظهارنامه مراتب را ضمن اولین آگهی نوبتی موضوع ماده (۵۹) آئین‌نامه قانون ثبت به اطلاع عموم برساند، تحدید حدود این قبیل املاک با درخواست متقاضی به صورت تحدید حدود اختصاصی انجام می‌شود (تبصره ۴ ماده ۱۴۸ ق. ثبت).

۱۴ - املاک جاری ؟

در اصطلاح ثبتی ملک جاری، به ملکی گفته می‌شود که درخواست ثبت مقدماتی ملک شده است ولی هنوز ملک در دفتر املاک به ثبت نرسیده است (چنین ملکی طبیعتاً فاقد سابقه ثبتی است).

۱۵ - املاک ثبت شده ؟