

فهرست مطالب

- فصل اول: مجهول المالك از نظر قانون ثبت و قانون مدنی..... ۳۵
- مبحث اول: مجهول المالك از نظر قانون ثبت..... ۳۶
- مبحث دوم: مجهول المالك از نظر قانون مدنی..... ۳۶
- مبحث سوم: روش قبول پذیرش ثبت املاکی که بعنوان مجهول المالك می باشند..... ۳۷
- گفتار اول: روش تهیه و انتشار آگهی نوبتی..... ۴۰
- گفتار دوم: روش انتشار آگهی تحدید عمومی..... ۴۲
- فصل دوم: روش صدور سند مالکیت..... ۴۵
- مبحث اول: روش صدور سند مالکیت املاک جاری (موضوع ماده ۲۱ قانون ثبت)..... ۴۶
- مبحث دوم: روش صدور سند مالکیت المثنی..... ۴۸
- مبحث سوم: روش تعویض اسناد مالکیت..... ۵۰
- فصل سوم: آیین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی..... ۵۱
- مبحث اول: شرح بند الف ماده (۱) آیین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجراء و طرز رسیدگی به شکایت از عملیات اجرائی مصوب ۱۳۸۷ رئیس قوه قضائیه با اصلاحات ۱۳۸۸..... ۵۲
- گفتار اول: سند لازم الاجرا..... ۵۲
- گفتار دوم: تبدیل اسناد مالکیت مشاعی به یک جلد..... ۵۵
- گفتار سوم: نحوه تجمیع حدود املاکی که دارای سند مالکیت می باشد..... ۵۷
- مبحث دوم: شرح بند (ب) ماده (۱) آیین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجرا و طرز رسیدگی به شکایت از عملیات اجرائی مصوب ۱۳۸۷ اصلاحیه ۱۳۸۸..... ۵۹
- گفتار اول: تعریف افراز..... ۶۰
- گفتار دوم: روش و چگونگی عملیات افراز..... ۶۱

- گفتار سوم: افراز ۶۲.
- گفتار چهارم: تفکیک چیست؟ ۶۳.
- مبحث سوم: شرح بند (ج) ماده (۱) آئین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجرا و طرز رسیدگی به شکایت از عملیات اجرایی مصوب ۱۳۸۷ اصلاحیه ۱۳۸۸ ۶۵.
- گفتار اول: نحوه تهیه پاسخ استعلام املاک جاری ۶۷.
- گفتار دوم: نحوه بازداشت املاک جاری از مرجع قضائی و یا مراجع صلاحیتدار ۶۸.
- گفتار سوم: نحوه رفع بازداشت املاک بازداشت شده ۶۹.
- گفتار چهارم: نحوه صدور سند مالکیت اعیانی ۷۰.
- مبحث چهارم: شرح بند «ح» آئین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجراء و طرز رسیدگی به شکایت از عملیات اجرایی مصوب ۱۳۸۷ رئیس قوه قضائیه با اصلاحات ۱۳۸۸ ۷۲.
- گفتار اول: سند انتقال اجرایی سند رسمی انتقال مالکیت ۷۲.
- گفتار دوم: نحوه اجرای ماده ۴۵ آئین نامه قانون ثبت ۷۴.
- فصل چهارم: شرح ماده ۲۵ قانون ثبت ۷۹.
- فصل پنجم: ماده ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی قانون ثبت ۱۰۵.
- فصل ششم: شورای عالی ثبت ۱۰۷.
- مبحث اول: در اجرای شکایت به بند ۵ ماده ۲۵ قانون ثبت مصوب ۱۳۵۱/۱۰/۱۸ ۱۱.
- مبحث دوم: در اجرای شکایت به بند ۷ ماده ۲۵ قانون ثبت مصوب ۱۳۵۱/۱۰/۱۸ ۱۱.۱.
- فصل هفتم: نحوه انتقال ۱۱۵.
- فصل هشتم: مراجع ثبتی رسیدگی به تخلفات ثبتی ۱۱۹.
- مبحث اول: هیئت نظارت می باشد ۱۲.
- مبحث دوم: اضافه مساحت ملک پس از معامله ۱۲۰.
- مبحث سوم: اختیارات تفویضی هیئت نظارت به روسای واحد ثبتی ۱۲۱.
- مبحث چهارم: اشتباه در عملیات تفکیکی ۱۲۲.
- گفتار اول: صدور سند مالکیت ناشی از اشتباه بر میزان تقاضا در آگهی سهم مالک ۱۲۲.
- گفتار دوم: تبدیل حد به کوچه در اثر تغییر وضع مجاور در املاک ثبت شده ۱۲۳.

- گفتار سوم: در صورت کسر مساحت و طول اضلاع..... ۱۲۳
 گفتار چهارم: اخلال در حقوق دیگران ناشی از اشتباه در عملیات مقدماتی ثبت..... ۱۲۳
 گفتار پنجم: اخلال در حقوق دیگران ناشی از اشتباه در عملیات تفکیکی..... ۱۲۴

فصل نهم: مفهوم تفکیک و صورت مجلس تفکیکی..... ۱۲۹

- مبحث اول: شرایط و موارد صورتمجلس تفکیکی..... ۱۳۱
 گفتار اول: شرایط تفکیک..... ۱۳۱
 گفتار دوم: مواد کاربرد صورت مجلس تفکیکی..... ۱۳۲

فصل دهم: اجرای ماده ۴۵ آئین نامه قانون ثبت..... ۱۳۵

- مبحث اول: اشتباهات پس از ثبت ملک..... ۱۳۶
 مبحث دوم: روش اجرای ماده ۴۵ آئین نامه قانون ثبت..... ۱۳۹
 مبحث سوم: نحوه نقل و انتقالات املاک ثبت شده..... ۱۴۳
 مبحث چهارم: ثبت کردن اسناد مطابق مقررات..... ۱۴۵

فصل یازدهم: نحوه ابطال اسناد مالکیت اشخاص و صدور سند مالکیت جدید در اجرای قانون

- زمین شهری بنام زمین شهری به نمایندگی از دولت..... ۱۵۱
 مبحث اول: ماده ۲۲ قانون ثبت..... ۱۵۲
 مبحث دوم: کمیسیون ماده ۱۲..... ۱۵۳
 مبحث سوم: عناصر و نحوه بروز تعارض و اسناد مالکیت و مصادیق آن..... ۱۵۵
 مبحث چهارم: نحوه ابطال صورتمجلس تفکیکی..... ۱۵۷
 مبحث پنجم: اضافه مساحت ملک پس از معامله..... ۱۵۹
 مبحث ششم: اشتباهات در جریان عملیات مقدماتی ثبت..... ۱۶۱
 مبحث هفتم: شرایط و موارد صورتمجلس تفکیکی..... ۱۶۵
 مبحث هشتم: اشتباهات در انتشار آگهی های نوبتی..... ۱۶۷

فصل دوازدهم: تشریفات نقل و انتقال مدارک جاری..... ۱۷۵

- مبحث اول: شرایط صحت انجام معامله..... ۱۷۷
 مبحث دوم: مراحل اقدامات قانونی موضوع ماده ۴۳ قانون ثبت:..... ۱۸۳
 مبحث سوم: پذیرش ثبت و نحوه تعیین پلاک مجاور..... ۱۹۵

۲۱۳.....	فصل سیزدهم: آثار حقوقی سند.....
۲۱۶.....	مبحث اول: شهادتنامه.....
۲۲۳.....	مبحث دوم: منظور از پذیرش ثبت ملک.....
۲۲۵.....	مبحث سوم: امور متفرقه.....
۲۲۷.....	مبحث چهارم.....
۲۲۸.....	مبحث پنجم.....
۲۶۸.....	نظام حقوقی ایران.....
۲۷۰.....	نظام حقوقی انگلستان.....
۲۷۵.....	گفتار اول: اصل آینه.....

avabook.com

فصل اول

مجمول المالك از نظر قانون ثبت و قانون مدنی

avabook.com

مبحث اول: مجهول المالک از نظر قانون ثبت

طبق ماده ۱۱ قانون ثبت در مهلت مقرر در زمان ثبت عمومی اشخاصی که نتوانند نسبت به املاک مورد تصرفی خود تقاضای ثبت نمایند و سند مالکیت دریافت کنند مشمول ماده ۱۲ قانون ثبت خواهند بود و به عنوان مجهول المالک اعلان شده و تلقی می‌گردد.

در ماده ۱۲ قانون ثبت آمده است نسبت به املاکی که مجهول المالک اعلان شده اشخاصی که حق تقاضای ثبت دارند می‌توانند ظرف مدت دوسال از تاریخ اجرای این قانون مصوب اصلاحی ۱۰/۳/۱۳۲۲ تقاضای ثبت نمایند و پس از گذشت دوسال معاملات راجع با آن املاک قبل از تقاضای ثبت در دفتر اسناد رسمی پذیرفته نمی‌شود درصدی ۲۵ از حق الثبت معمولی در موقع تقاضای ثبت علاوه دریافت خواهد شد.

لذا املاک مجهول المالک به استناد مواد اعلامی به املاکی گفته می‌شود که در وقت مقرر از آن پذیرش ثبت نشده ولی ممکن است در دفتر توزیع اظهارنامه بنام متصرفان نوشته شده باشد دفتر توزیع اظهارنامه دفترست که املاک بخش‌های مختلف حوزه ی ثبتی هر شهرستان به ترتیب پلاک کوبی و در آن شماره گذاری گردیده است ولی هیچ گونه اقدامی از سوی واحد ثبتی که منجر به ادامه عملیات ثبتی شده باشد نگردیده است به این گونه املاک، املاک مجهول المالک از نظر قانون ثبت می‌گویند.

مبحث دوم: مجهول المالک از نظر قانون مدنی

ماده ۲۸ قانون مدنی: اموال مجهول المالک با اذن حاکم یا مأذون از قبل او به مصارف فقرا می‌رسد.

طبق ماده ۲۸ قانون مدنی مجهول المالک را باید از اموال عمومی برشمرد که قانون گذار مصرف آن را برای رفع نیازمندان اختصاص داده است که می‌توان طوری اعلام کرد املاکی که بلاصاحب و یابلاوارث باشند تلقی نمود، درهرجامعه‌ای ممکن است اموالی باشد که مالک آن مشخص نباشد، شخصی فوت میکند ممکن است بدون ورثه باش دو آن ملک بلاوارث باشد و

ممکن است اشخاصی در جنگ کشته شوند و املاک متعلق به آنها بلاوارث قرار گیرند یعنی هويت مالک برای همگان و دولت مجهول است و نیز به استناد ماده ۳ قانون تأسیس جمع آوری و فروش اموال تملیکی مصوب ۱۳۷۰ اموال مجهول‌المالک در اختیار ولی فقیه (حاکم) است. با اذن کلی ایشان و در اختیار سازمان اموال تملیکی قرار می‌گیرد.

نتیجه:

مجهول‌المالک از نظر؛ قانون مدنی و قانون ثبت تفاوت فاحش دارد.

مبحث سوم: روش قبول پذیرش ثبت املاکی که بعنوان مجهول‌المالک می‌باشند

بعد از انقضاء مواعد مقرر کسانی که موفق به ثبت املاک خود در اجرای ماده ۱۱ قانون ثبت نشده‌اند می‌توانند برابر ماده ۱۲ قانون مذکور نسبت به ملک خود تقاضای ثبت نمایند که بطریق ذیل می‌باشد:

متقاضی بایستی خواسته خود را به همراه استشهادیه که به تأیید اهالی محل رسیده باشند به همراه فتوکپی شناسنامه خود و سایر مدارک همچون مدارک خریداری عادی و یا اینکه با توجه به دفتر توزیع اظهارنامه، نام متصرف که در دفتر توزیع اظهارنامه نوشته شده چنانچه وی فوت کرده باشد وراث قانونی وی با ارائه انحصار وراثت و فتوکپی شناسنامه کلیه وراثت ضمیمه تقاضا می‌گردد. در استشهادیه و یا فروشنامه حتماً حدود مشخصات ملک بطور کامل قید می‌شود و مشخصات فروشنده نیز که مرتبط با دفتر توزیع اظهارنامه می‌باشد میبایستی کاملاً مشخص و رابطه‌ی حقوقی را با دفتر توزیع برقرار نماید.

مسئول اداره ثبت پس از بررسی مدارک و دستور ثبت دفتر اندیکاتور را صادر و وقت بازدید و معاینه محلی را با توجه به دفتر اوقات صادر می‌نماید و مسئول دفتر اندیکاتور جهت تشکیل پرونده و انجام امور مقدماتی مربوط به بایگانی ارسال می‌نماید. مسئول بایگانی با مراجعه به دفتر توزیع اظهارنامه و سوابق امر عدم سابقه ثبت و مجهول بودن ملک را گواهی می‌نماید.

دفتر توزیع اظهارنامه: دفتر ثبت که املاک بخش‌های مختلف حوزه ی ثبتی هر شهرستان را به ترتیب پلاک کوبی در آن شماره گذاری گردیده است.

سپس در وقت مراجعه با توجه به دفتر اوقات، نماینده و نقشه بردار که جزء کارشناسان واحد ثبتی می‌باشند و در اجرای ماده ۱۲ قانون ثبت به محل وقوع ملک عزیمت و پس از تحقیقات و احراز تصرف ملک مورد تقاضای متقاضی و تهیه نقشه و تنظیم صورت مجلس احراز تصرف تعیین و به رئیس اداره ثبت املاک گزارش جامع داده می‌شود.

ضمناً چنانچه محل وقوع ملک خارج از شعاع ۳۰ کیلومتر باشد به کارشناسان فوق العاده مأموریت و هزینه سفر تعلق می‌گیرد و متقاضی آن را در حسابداری ثبت طی فیشی در بانک ملی واریز و نسخه مخصوص پرونده توسط مسئول حسابداری ضمیمه پرونده می‌گردد. صورت جلسه تنظیمی تحت عنوان صورت جلسه معاینه محلی و احراز تصرف تنظیم می‌گردد. و همچنین در هنگام تعیین شماره برای ملک مورد تقاضا در صورتیکه مجاورین آن فاقد شماره باشد بایستی شماره تعیین و در تعریف حدود مشخصات ملک مورد تقاضا شماره‌های مجاورین نیز، مشخص شده باشد. اظهارنامه ثبت ملک که توسط نماینده ثبت آن را به همراه صورت جلسه معاینه محلی و احراز تصرف تنظیم می‌نماید.

حتماً مشخصات کامل متقاضی بر اساس مندرجات شناسنامه قید گردد و کلیه ستون اظهارنامه بایستی بطور دقیق و با خط خوانا که حاوی مشخصات متقاضی و یا متقاضیان و مشخصات ملک اعم از (قدرالسهم میزان مورد تصرفی مساحت و پلاک فرعی مجزا شده از اصلی و حدود مشخصات) ذکر می‌گردد.

پلاک فرعی مجزا شده از اصلی عبارتست از: اینکه یک قطعه زمین از تمامت کل قریه کسر شده و پلاک مجزا به آن اختصاص داده می‌شود که به آن پلاک فرعی می‌گویند. پلاک اصلی در واقع متشکل از چندین پلاک فرعی می‌باشد. که پس از تحریر و تکمیل توسط نماینده ثبت و امضا متقاضی همراه با صورت جلسه احراز تصرف طی گزارش به رئیس ثبت املاک ارائه می‌گردد.

پس از رسیدگی توسط رئیس اداره ثبت اسناد و املاک اظهار نامه را امضا و پس از ثبت در دفتر اندیکاتور و پرداخت حقوق دولتی بر اساس قیمت منطقه‌ای که توسط نقشه بردار انجام می‌گردد

درستون اظهارنامه قید و توسط حسابداری فیش صادر و متقاضی در بانک ملی تودیع می‌نماید سپس در دفتر ثبت اظهارنامه کلیه محتویات اظهارنامه ثبت می‌گردد.

چنانچه در انجام مراحل قبول ثبت قانونا نیاز به استعلام از مراجع ذیصلاح باشد بایستی انجام گردد بعنوان مثال؛ مجاورت ملک در کنار نهر و یا بستر و...

با تأیید مصوبه مجلس توسط شورای محترم نگهبان در مورخ ۹۵/۱۲/۲۱ بموجب ماده ۶۲ قانون احکام دائمی برنامه‌های توسعه کشور، از ابتدای سال ۱۳۹۶ تنظیم و انعقاد هر نوع قرارداد بیع، صلح، اجاره، رهن و نیز وعده و یا تعهد به انجام این گونه معاملات (قولنامه) نسبت به کلیه املاک ثبت شده، باید بطور رسمی در دفاتر اسناد رسمی صورت پذیرد.

اسناد عادی (بنگاهی و غیربنگاهی) که راجع به املاک تنظیم می‌شوند در مقابل اشخاص ثالث غیر قابل استناد خواهند بود.

ماده ۶۲- کلیه معاملات راجع به اموال غیرمنقول ثبت شده مانند بیع، صلح، اجاره، رهن و نیز، وعده یا تعهد به انجام این گونه معاملات، باید به طور رسمی در دفاتر اسناد رسمی تنظیم شود.

در ماده ۶۲ قانون احکام دائمی برنامه‌های توسعه کشور آمده است از ابتدای سال ۱۳۹۶ تنظیم و انعقاد هر نوع قرارداد بیع، صلح، اجاره، رهن و نیز وعده و یا تعهد انجام اینگونه معاملات (قولنامه) نسبت به کلیه املاک ثبت شده بطور رسمی در دفاتر اسناد رسمی صورت پذیرد.

آیا منظور قانون گذار از املاک ثبت شده؛ ثبت در دفتر املاک است و یا از ابتدای ماده ۱۲ قانون ثبت املاک در دفتر ثبت اظهارنامه به بعد می‌باشد؟

بنظر منظور قانون گذار پس از ثبت ملک در دفتر ثبت نام اظهارنامه به بعد می‌باشد که در ماده ۱۲ قانون ثبت اصلاحی ۱۳۲۲/۳/۱۰ این چنین آمده است از تاریخ انتشار آگهی نوبتی مذکور در ماده ۱۱ معاملات این املاک به هیچ عنوان قبل از تقاضای ثبت در دفتر اسناد رسمی پذیرفته نخواهد شد لذا می‌توان این چنین برداشت کرد املاکی که ثبت دفتر ثبت نام اظهارنامه می‌گردند حتما بایستی از طریق دفتر اسناد رسمی صورت پذیرد و انجام معاملات عادی این چنین املاک در بنگاه‌ها در مقابل اشخاص ثالث غیر قابل استناد خواهد بود.

گفتار اول: روش تهیه و انتشار آگهی نوبتی

پس از ثبت ملک و وصول حقوق دولتی بر اساس ماده ۵۹ آئین نامه قانون ثبت کلیه املاکی که در هر سه ماه در اجرای ماده ۱۱ و ۱۲ قانون ثبت در دفتر ثبت نام اظهارنامه به ثبت میرسند.

در اجرای ماده ۵۹ آئین نامه قانون ثبت در دو نوبت به فاصله ۳۰ روز با اعلام پلاک اعم از فرعی و اصلی و مشخصات کامل مالک و نوع ملک و محل وقوع ملک در یکی از روزنامه‌های محلی یا کثیرالتنشر که از طریق وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی تعیین می‌شود آگهی می‌گردد تا چنانچه افرادی نسبت به املاک ثبت شده اعتراضی دارند یا حقی برای خود قائل هستند مراتب را ظرف ۹۰ روز از تاریخ اولین انتشار آگهی به ثبت محل کتبا اعلام و رسید دریافت دارند.

تبصره: املاکی که آگهی نوبتی آنها، در وقت مقرر نشر ولی بواسطه اشتباه موثر که در انتشار آگهی نوبتی آنها شکل گرفته است و بموجب رای هیأت نظارت یا بموجب اختیارات تفویضی هیأت نظارت مستند به بند ۳۸۵ و ۳۸۶ و ۳۸۷ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی تا اول مهرماه سال ۶۵ منجر به تجدید آگهی میشوند. ۳۰ روز بعد از تاریخ اولین انتشار آگهی قبول اعتراض به عمل خواهد آمد.

پس از انتشار آگهی نوبتی در صورت اعتراض از سوی اشخاص در اجرای ماده ۱۶ قانون ثبت می‌تواند اعتراض خود را به نحوی که در مبحث بعدی گفته خواهد شد تقدیم اداره ثبت نمایند.

✓ رسیدگی به اعتراض آگهی نوبتی ماده ۱۶ قانون ثبت

پس از انتشار آگهی نوبتی بموجب ماده ۱۶ قانون ثبت هرکس می‌تواند چنانچه اعتراضی نسبت به ثبت ملک مورد نظر داشته باشد می‌تواند ظرف مهلت مقرر (نود روز) از تاریخ انتشار اولین آگهی نوبتی مراتب را کتبا به ثبت محل مربوطه اعلام و رسید دریافت نماید.

اعتراض ممکن است نسبت به آگهی نوبتی در سه مرحله ایجاد شود:

۱- چنانچه اعتراض بعد از تنظیم اظهارنامه و قبل از انتشار آگهی نوبتی باشد به وسیله معترض به ثبت محل ارسال شود رئیس ثبت پس از وصول اعتراض و ثبت در دفتر اندیکاتور جهت رسیدگی به مسئول بایگانی ارجاع میدهد، پس از بررسی پرونده توسط مسئول بایگانی مراتب را طی نامه‌ای با امضای رئیس ثبت به معترض اعلام میدارد به دلیل آنکه آگهی نوبتی هنوز

منتشر نگردیده لذا قبول اعتراض امکان پذیر نمی‌باشد تاکید می‌گردد اعتراض خود را ظرف نود روز از تاریخ اولین نشر آگهی به ثبت محل تسلیم دارد (ماده ۸۷ آئین نامه قانون ثبت)

۲- در صورتیکه اعتراض ظرف مدت مقرر (۹۰) روز از تاریخ نشر اولین آگهی نوبتی واصل شود پس از وصول اعتراض رئیس اداره ثبت دستور ثبت آن را در دفتر اندیکاتور می‌دهد سپس به مسئول بایگانی ارجاع می‌گردد. مسئول بایگانی پرونده مربوط را از ردیف خارج در صورتیکه تشخیص دهد ظرف منلت مقرر باشد سپس اعتراض متقاضی به همراه فتوکپی از آن تهیه جهت رسیدگی به دادگاه محل ارسال و یک نسخه از قبض رسید را به معترض تسلیم و به آدرس وی ارسال می‌گردد و اظهارنامه ملک را به مهر اعتراض دارد مهمور می‌گردد (مواد ۹۰ و ۹۱ و ۹۲ آئین نامه قانون ثبت)

۳- چنانچه اعتراض بعد از انتشار آگهی نوبتی و انقضاء مدت واخواهی باشد پس از وصول اعتراض رئیس اداره ثبت دستور ثبت آن را در دفتر اندیکاتور صادر و جهت رسیدگی به بایگانی ارجاع می‌نماید. پس از رسیدگی مسئول بایگانی که اعتراض نامبرده خارج از وقت مقرر باشد به رئیس اداره ثبت گزارش و رئیس اداره ثبت دستوری را صادر مبنی بر اینکه از ریاست دادگاه محل طی نشست اداری در اجرای قسمت اخیر ماده ۱۶ قانون ثبت کتبا دعوت به عمل می‌آید. پس از تشکیل جلسه که با حضور رئیس ثبت و رئیس دادگاه محل در اداره ثبت محل پرونده ثبتی و اعتراض واصله را مورد بررسی قرار داده و در پایان جلسه انشاء رای به عمل آمده و به امضاء شرکت کنندگان میرسد، پرونده ثبتی جهت ادامه عملیات ثبتی به بایگانی ارسال می‌گردد ، رای صادره قطعی و لازم الاجراء است .

✓ تنظیم سند اتومبیل با کدام مرجع می‌باشد؟

ماده ۱۲۸۴ قانون مدنی: سند عبارتست از هر نوشته‌ای که در مقام دعوی یا دفاع قابل استناد باشد.

ماده ۱۲۸۷ قانون مدنی: اسنادی که در اداره ثبت اسناد و املاک و یا دفاتر اسناد رسمی یا در نزد

سایر مامورین رسمی در حدود صلاحیت آنها بر طبق مقررات قانون تنظیم شده باشد رسمی است.

ولی ماده ۲۹ آئین نامه مصوب ۱۳۸۹ قانون تخلفات راهنمایی و رانندگی صریحا بیان میکند نقل

و انتقال خودرو بموجب سند رسمی انجام می‌شود، دارندگان وسایل نقلیه مکلفند قبل از هرگونه

نقل و انتقال وسایل مذکور در دفاتر اسناد رسمی صورت پذیرد، ابتدا به اداره راهنمایی و رانندگی با مراکز تعیین شده از سوی راهنمایی و رانندگی برای بررسی اصالت وسیله نقلیه، هویت مالک، پرداخت جریمه‌ها و دیون معوق و تعویض پلاک بنام مالک جدید مراجعه می‌کنند. ولی ثبت سند رسمی با عنایت به ماده ۲۹ قانون فوق الذکر با دفتر خانه اسناد رسمی می‌باشد.

براساس این مصوبه وسایل نقلیه وارداتی و خودروهای ساخت داخل که سابقه شماره گذاری در سامانه راهنمایی و رانندگی ندارند مشمول این آئین نامه نیستند.

گفتار دوم: روش انتشار آگهی تحدید عمومی

بعد از انتشار اولین آگهی نوبتی (ماده ۶۶ آئین نامه قانون ثبت) پیش نویس آگهی تحدید عمومی هر بخش به ترتیب شماره املاک تهیه و برای هر یک یا چند پلاک با توجه به موقعیت و مساحت روز یا روزهای برای تحدید حدود تعیین می‌شود، ممکن است برای یک پلاک (یک قطعه زمین) با توجه به مساحت و موقعیت آن چند روز جهت تحدید حدود منظور و یا برای چند پلاک یک روز تحدید حدود اختصاص داده شود (مواد ۶۱ و ۶۲ آئین نامه قانون ثبت) تاریخ و روز تحدید و ساعت مقرر برای شروع عملیات تحدیدی باید ذیل شماره پلاکهای مربوطه قید شود.

✓ زمان انتشار آگهی تحدید حدود عمومی:

فاصله بین روز انتشار آگهی تحدیدی و روز تحدید حدود: کمتر از بیست روز و بیشتر از ۶۰ روز نباشد (ماده ۶۷ آئین نامه قانون ثبت) و در آگهی تحدید ذکر می‌گردد مجاوری که نسبت به حدود یا حقوق ارتفاقی ملک مورد تحدید حقی برای خود قائل هستند می‌توانند فقط ظرف مدت ۳۰ روز از تاریخ تحدید اعتراض خود را به اداره ثبت محل ارسال فرمایند (ماده ۲۰ قانون ثبت) آگهی مذکور در روزنامه محلی (روزنامه استانی) و یا روزنامه کثیرالانتشار که به انتخاب وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی تعیین می‌گردد منتشر میشود *

✓ روش تحدید حدود عمومی

منظور از تحدید حدود تشخیص و تعیین حد فاصل ملک مورد تحدید نسبت به املاکی است که در مجاورت ملک مورد تحدید حدود می‌باشد. کارشناسان مورد اقدام نماینده و نقشه بردار است.

پس از انتشار آگهی تحدیدی و قبل از فرارسیدن موعد تحدید رئیس اداره ثبت نماینده و نقشه برداری در جهت انجام عملیات تحدید حدود تعیین و ابلاغ لازم برای آنها صادر می‌شود، چنانچه ملک مورد تحدید حدود عمومی خارج از شعاع ۳۰ کیلومتر باشد پرداخت هزینه سفر به عهده ثبت محل می‌باشد که بایستی از اعتبار مربوطه پرداخت گردد. در زمان عملیات تحدید حدود کارشناسان با رعایت مواد ۶۸ الی ۷۵ و ۷۸ الی ۸۱ آئین نامه ثبت اقدام می‌نمایند.

بدین نحو مساحت - حد و اربعه و با خط خوش و خوانا بدون قلم خوردگی و در صورت حضور مجاورین صورت مجلس تحدید را پس از تحریر نماینده ثبت متقاضی و مجاورین و نقشه برار امضاء می‌نمایند و نقشه بردار مکلف است نسبت به ارزیابی ملک طبق دفترچه تعرفه مالیاتی اقدام نموده و ضمیمه صورت مجلس تحدید گردد. و پس از تنظیم صورت جلسه تحدید و پیش نویس سند مالکیت توسط نماینده ثبت تنظیم می‌گردد و ضمیمه پرونده می‌باشد. در صورت عدم اعتراض و پس از مهلت وخواهی (۳۰) روز متقاضی می‌تواند از اداره ثبت محل تقاضای صدور سند مالکیت نمایند.

تا کنون مباحثی که خدمت شما سروران گرامی عرض کردیم املاک فاقد سوابق ثبتی (مجهول المالک) بود که به آن املاک جاری می‌گویند. املاک جاری به املاکی گفته می‌شود که سابقه ثبت در دفتر املاک را نداشته باشند بدیهی است صدور سند مالکیت زمانی اتفاق خواهد افتاد که پیش نویس سند مالکیت ثبت در دفتر املاک شده باشد.

avabook.com

فصل دوم

روش صدور سند مالکیت

avabook.com