

فهرست مطالب

بخش اول: قانون ثبت اسناد و املاک.....	۱۳
عصاره‌ای از قانون ثبت (با بیانی ساده).....	۱۵
باب اول - تشکیلات اداری ثبت.....	۱۸
باب دوم - ثبت عمومی.....	۲۵
فصل اول- اعلان ثبت و تحدید حدود.....	۲۵
فصل دوم - اعتراض.....	۴۳
فصل سوم - در آثار ثبت.....	۵۸
باب سوم - ثبت اسناد.....	۱۱۴
فصل اول - مواد عمومی.....	۱۱۴
فصل دوم: آثار ثبت اسناد.....	۱۳۵
فصل سوم در امانت اسناد.....	۱۴۳
باب چهارم - دفاتر اسناد رسمی.....	۱۴۵
باب پنجم - اجراء مفاد اسناد رسمی.....	۱۴۷
باب ششم - جرائم و مجازات.....	۱۵۱
باب هفتم - تعرفه و مخارج ثبت اسناد و املاک.....	۱۵۸
باب هشتم - مواد مخصوصه.....	۱۶۲
قانون جامع حدنگار (کاداستر) کشور مصوب ۱۳۹۳/۱۱/۱۲.....	۲۰۰
فصل اول - تعاریف.....	۲۰۰
فصل دوم - وظایف سازمان و سایر دستگاه‌ها.....	۲۰۱
فصل سوم - حدنگاری و نحوه صدور اسناد مالکیت حدنگار.....	۲۰۵
فصل چهارم - موارد متفرقه.....	۲۰۷

آیین نامه اجرایی قانون جامع حد نگار (کاداستر) کشور مصوب ۱۳۹۵/۰۱/۲۲:..... ۲۰۸

بخش دوم: آیین نامه قانون ثبت املاک مصوب ۱۳۱۷..... ۲۱۵

فصل اول- دفاتر ثبت اسناد و املاک..... ۲۱۵

فصل دوم - در شماره گذاری املاک و توزیع اظهارنامه..... ۲۱۷

فصل سوم - در درخواست ثبت..... ۲۲۲

فصل چهارم - در آگهی های نوبتی و تحدیدی و تعیین حدود املاک..... ۲۳۰

فصل پنجم - در اعتراض..... ۲۴۰

فصل ششم - در ثبت املاک در دفتر املاک و ثبت انتقالات ملک..... ۲۴۴

فصل هفتم - در وظائف محققین ثبت (مواد ۱۲۷ تا ۱۶۱ منسوخه)..... ۲۵۷

مبحث اول - در تعیین و صلاحیت محققین ثبت..... ۲۵۷

مبحث دوم - در ترتیب رسیدگی..... ۲۵۸

مبحث سوم - در اسناد کتبی..... ۲۵۹

مبحث چهارم - در معاینه محلی و عقیده کارشناس..... ۲۶۰

مبحث پنجم - در رد محقق ثبت..... ۲۶۱

مبحث ششم - در عدم حضور متداعیین و یا یکی از آنها..... ۲۶۲

مبحث هفتم - در ابلاغ حکم استیناف..... ۲۶۲

فصل هشتم - در مقررات مختلفه..... ۲۶۳

آیین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجراء و طرز رسیدگی به شکایت از عملیات اجرائی ۱۳۸۷

..... ۲۶۵

آیین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازمالاجرا و طرز رسیدگی به شکایت از عملیات

اجرائی (مصوب ۱۳۸۷ - با اصلاحات ۱۳۹۸)..... ۲۸۵

فصل اول - تعاریف..... ۲۸۵

فصل دوم - صدور اجرائیه..... ۲۸۸

فصل سوم - ابلاغ..... ۲۹۸

فصل چهارم - ترتیب اجراء..... ۳۰۳

فصل پنجم - بازداشت اموال منقول..... ۳۱۰

فصل ششم - بازداشت اموال نزد شخص ثالث	۳۳۰
فصل هفتم - بازداشت اموال غیرمنقول	۳۳۷
فصل هشتم - ارزیابی	۳۴۶
فصل نهم - در وثیقه	۳۴۹
فصل دهم - در مزایده	۳۵۴
فصل یازدهم - تخلیه و ختم عملیات اجرائی	۳۶۶
فصل دوازدهم - هزینه‌های اجرائی	۳۶۸
فصل سیزدهم - شکایت از عملیات اجرایی و طرز رسیدگی به شکایات	۳۷۴
فصل چهاردهم - امور متفرقه	۳۷۸
قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سر دفتران و دفترياران مصوب ۱۳۵۴/۰۴/۲۵ با آخرین اصلاحات:	
.....	۳۹۹
فصل اول - تشکیلات دفترخانه	۳۹۹
فصل دوم - انتخاب سردفتران و دفترياران و صلاحیت آنها	۴۰۲
فصل سوم - مقررات مربوط به دفترخانه و وظایف سردفتران و دفترياران	۴۰۹
فصل چهارم - تعقیب و مجازات انتظامی سردفتران و دفترياران	۴۱۸
فصل پنجم - امور مالی	۴۲۸
فصل ششم - کانون سردفتران و دفترياران	۴۳۱
فصل هفتم - مقررات مختلفه	۴۴۲
آیین نامه قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سر دفتران و دفترياران مصوب ۱۳۵۴ با اصلاحات و	
اضافات :	
.....	۴۴۵
آیین نامه قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفترياران مصوب ۱۳۹۹/۱۲/۲۸	
.....	۴۵۷
فصل اول: کلیات	۴۵۷
مبحث اول: اختصارات و تعاریف	۴۵۷
مبحث دوم: پذیرش سردفتر	۴۵۸
مبحث سوم: تأسیس دفترخانه	۴۵۹
فصل دوم: انتخاب سردفتران و دفترياران	۴۶۰

۴۶۰	مبحث اول: مدارک و شرایط لازم برای انتخاب
۴۶۱	مبحث دوم: مراسم سوگند
۴۶۱	مبحث سوم: تضامین
۴۶۲	فصل سوم: انتخابات کانون
۴۶۵	فصل چهارم: قواعد اداری حاکم بر دفترخانه
۴۶۵	مبحث اول: نحوه تنظیم و ثبت اسناد
۴۷۱	مبحث دوم: حضور و مرخصی سردفتران و دفتریان
۴۷۳	فصل پنجم: تخلفات سردفتران و دفتریان و تعقیب انتظامی آنها
۴۷۳	مبحث اول: تخلفات و تنبیهات
۴۷۷	مبحث دوم: آیین دادرسی
۴۷۹	فصل ششم: مقررات مربوط به بیمه و بازنشستگی سردفتران و دفتریان
۴۷۹	مبحث اول: مقررات مربوط به بیمه
۴۸۵	منابع

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

"به نام خداوند رحمتگر مهربان"

ن وَالْقَلَمِ وَمَا يَسْطُرُونَ

"نون سوگند به قلم و آنچه می نویسند"

مشروطه با وجود آنکه حقوق ثبت یکی از شاخه های علم حقوق است و در عمل، کاربرد آن به وضوح نمایان است؛ لیکن چندان توجهی به این مهم نشان داده نشده و معمولاً در قالب یک واحد درسی (آن هم به طور اختیاری!)، ارائه می گردد که نشان از مظلوم واقع شدن رشته مزبور است؛ اگر چه در سال های اخیر با تأسیس رشته های جدید در این زمینه در برخی دانشگاه ها از جمله دانشگاه علوم قضایی تهران (گرایش حقوق ثبت... در مقطع کارشناسی ارشد) و دیگر دانشگاه ها در مقطع کارشناسی (کارشناسی حقوق ثبتی و ...)، به اهمیت این رشته بسیار کاربردی و خطیر پی برده شده است. موضوعات ثبتی دارای چنان کاربردی است که هر شخصی خواه ناخواه، حداقل یک بار، در طول زندگی خود با موضوعات حقوق ثبت و آثار قانونی آن برخورد می کند و صراحت آیه^۱ شریفه قرآن کریم در مورد ثبت نشان از اهمیت بسیار زیاد موضوعات و امور ثبتی است؛ لذا به خاطر اهمیت رشته مزبور و جایگاه آن (ارتباط مستقیم با حقوق مردم و رسیدگی های محاکم)، مجموعه حاضر، به قوانین و آیین نامه ها و مباحث مهم ثبتی پرداخته است.

از جمله ابتکارات و مزایای مجموعه حاضر عبارت است از :

۱- بیان چکیده و عصاره در بالای هر ماده.

^۱ آیه مبارکه ۲۸۲ سوره بقره

- ۲- قطعه قطعه کردن هر ماده (به ویژه موادی که چندین سطر دارند) به قسمت‌های کوچک‌تر برای سهولت در امر خواندن و غافل نماندن از بخش‌های مختلف ماده.
- ۳- بیان تست‌های مرتبط در پایان هر مبحث با پاسخ‌های کاملاً تشریحی، مرتبط و کاربردی.
- ۴- بیان موضوعات تخصصی و نکات مفید به زبان ساده در ارتباط با مباحث، توأم با آراء وحدت رویه و نظریات مشورتی و نظریات اساتید برجسته و علمای حقوق.

در پایان، از مساعدت و همکاری بسیار مفید و مطلوب انتشارات آوا؛ جناب آقای کاظمی و سرکارخانم مسجدیان و دیگر همکاران ساعی آن مجموعه در تدوین شکلی و ماهوی مجموعه حاضر، تشکر و قدردانی به عمل می‌آید. همچنین از مساعدت برادر بزرگوارم که صاحب تیجر و تجربه در مسائل حقوقی بوده نیز تشکر می‌نمایم. اینجانب در حد بضاعت علمی خویش تمام تلاش خود را برای تدوین مجموعه‌ای که مفید، خلاصه و به‌دور از حواشی زائد و درخور مطالعه باشد به کار بسته؛ لیکن از آنجا که هیچ مجموعه‌ای خالی از اشکال و ایراد نیست، مجموعه حاضر نیز از این قاعده مستثنی نمی‌باشد؛ لذا ضمن تقدیم عذرخواهی، نظرها، پیشنهادهای و انتقادهای خوانندگان بزرگوار سبب بهبود مجموعه حاضر و نیز خشنودی و رضایت خاطر بسیار فراوان حقیر خواهد گردید.

علامہ احتصاری:

قانون	ق.
قانون اساسی	ق. ا.
قانون مدنی	ق. م.
قانون امور حبس	ق. ا. ح.
قانون تجارت	ق. ت.
قانون ثبت	ق. ث.
قانون ثبت	ق. ث.
قانون آئین داری کیٹری ۱۳۹۲	ق. آ. د. ک.
قانون آئین داری مدنی	ق. آ. د. م.
قانون اجرای احکام مدنی	ق. ا. ا. م.
قانون تشدید مجازات مرتکبین ارتشاء و اختلاس و کلابرداری ۱۳۶۷	ق. ت. م. م. ا. ا. ک.
قانون مجازات اسلامی	ق. م. ا.
قانون مجازات اسلامی تعزیرات ۱۳۷۵	ق. م. ا. ت.
رجوع کنید	ر. ک.

بخش اول:

قانون ثبت اسناد و املاک

مصوب ۱۳۱۰/۱۲/۲۶ با اصلاحات بعدی:

مقدمه

از مفاهیم حقوق ثبت، در قانون حمورابی (قرن بیستم پیش از میلاد)، یاد برده شده است. در مواد ۴۴ و ۶۰ قانون مزبور، به نوشتن قرارداد اجاره و مدت و مبلغ آن، مباحثی مطرح گردیده است؛ همچنین در مواد ۱۲۰ و ۱۲۷ قانون اخیرالذکر، که راجع به رهن طلا و نقره می‌باشد به لزوم کتبی بودن قرارداد مزبور و کتبی بودن عقد ازدواج و حضور گواهان در عقد مزبور، تأکید گردیده است. همچنین در مواد دیگری از قانون مزبور به کتبی بودن قرارداد خرید خانه یا مزرعه اشاره می‌نماید (اختری، ۱۳۸۲: ص ۱۲۵). در زمان هخامنشیان نیز شواهد و کتیبه‌هایی (خشت‌های پخته) وجود دارد که نشان از مکتوب بودن قراردادهای اجاره املاک شاهی یا عقد ازدواج دارد (همان: ص ۱۲۷).

در دوره اسلامی نیز مکتوب بودن نقل و انتقالات ملکی و ثبتی رواج داشته است که از جمله در قرآن کریم (آیه شریفه ۲۸۲ سوره مبارکه بقره) و مجموعه گرانقدر نهج البلاغه بدان اشاره گردیده است. اولین بار در زمان ناصرالدین شاه قاجار فرمانی صادر شد که اداره تحت ریاست میرزا حسین خان سپهسالار تشکیل شود که مرجع ثبت اسناد بوده و موافق دول متمدنه تمبر زده و در دفاتر مخصوص ثبت و ضبط گردد (شهری، ۱۳۸۲: ص ۳).

در زمان‌های گذشته و تا قبل از تصویب قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰، معاملات املاک و نحوه تنظیم اسناد از نظم و قاعده خاصی پیروی نمی‌کرد و شخص اگر مایل بود که ملک (زمین) دیگری را بخرد نیازی به ثبت ملک مذکور در دفتر خاصی وجود نداشت و سند (قباله) مزبور به وسیله شخصی مورد اعتماد (و به اصطلاح ریش سفید محله یا روستا)، به روش عادی تنظیم می‌گردید و توسط طرفین و شهودی امضاء می‌شد بدون اینکه در اداره‌ای مشخص (در اداره ثبت و در دفتر املاک) به ثبت برسد. این چنین طرز تنظیم اسنادی مسلماً سبب بروز مشکلات و مسائلی می‌شد از جمله اینکه اگر سند تنظیمی بین طرفین از بین می‌رفت چه اتفاقی می‌افتاد یا اگر فروشند ملک دیگری را به جای ملک خود می‌فروخت یا اگر

بعد از فروش ملک آن را به دیگری منتقل می داد یا مورد جعل قرار می گرفت و هزاران مسأله دیگر در این خصوص.

لذا؛ به دلیل وجود همین مسائل و موضوعات قوانینی (از جمله قانون ثبت اسناد و املاک در سال ۱۳۱۰) در این خصوص به تصویب رسید.

تشکیلات ثبت در ابتدا به صورت اداره ثبت اسناد و تابع وزارت عدلیه بود. در سال ۱۳۰۲ با توسعه تشکیلات و وظایف آن به صورت اداره کل ثبت اسناد و املاک وابسته به وزارت عدلیه درآمد و عنوان رئیس آن رئیس کل ثبت اسناد و املاک و سپس مدیر کل ثبت اسناد و املاک بود. این وضع تا سال ۱۳۵۲ باقی بود تا اینکه از سوم اردیبهشت همان سال عنوان اداره کل ثبت اسناد و املاک به سازمان ثبت اسناد و املاک کشور تبدیل شد و رئیس آن سمت معاونت وزارت دادگستری را دارا شد، در حال حاضر نیز تشکیلات ثبت بر اساس همان قانون است.^۱

اولین قوانینی که در ایران در مورد ثبت تدوین گردید به سال ۱۳۲۹ ه.ق بر می گردد. در سال ۱۲۹۰ ه. ش قانون ثبت اسناد تصویب شد. قانون دیگری به نام قانون ثبت اسناد و املاک در سال ۱۳۰۲ ه.ش، جایگزین قوانین ثبتی قبلی گردید. در سال های ۱۳۰۶، ۱۳۰۷ و ۱۳۰۸ نیز قوانین ثبتی دیگری به تصویب رسیده است لیکن در سال بیست و ششم اسفند هزار و سیصد و ده، قانونی به وسیله کمیسیون عدلیه مجلس شورای ملی به تصویب رسید که ناسخ قوانین سابق شد و از تاریخ ۱۳۱۱/۰۱/۰۱ ه. ش، قابل اجرا گردید. قانون مزبور، دیگر به طور کلی نسخ نگردیده و قانون لازم الاجرا در کشور محسوب می گردد؛ اگر چه با اصلاحاتی همراه بوده است.

^۱. شهری، منبع پیشین، ص ۱۱.

عصاره‌ای از قانون ثبت (با بیانی ساده):

به طور خلاصه و ساده می‌توان گفت، در هر حوزه و شهرستان سازمان ثبت همانند سایر ادارات دولتی وجود دارد و روزمره مشاهده می‌کنیم که مردم برای مشکلات ثبتی ملک خود به سازمان یا اداره مزبور مراجعه می‌نمایند.

گاهی مردم تحت عنوان ثبت عمومی یا اجباری، باید به ثبت املاک خود مبادرت کنند و گاهی اوقات بدون آنکه ثبت ملک، مقید به مهلتی باشد هر وقت مایل بودند به اداره ثبت رفته و تقاضای ثبت املاک خود را می‌نمایند که این نوع اخیر، از آن به عنوان ثبت عادی یاد می‌شود.

آنچه در قانون ثبت و در ذیل مشاهده می‌شود، ثبت عمومی یا اجباری است و فعلاً کاری به ثبت عادی نداریم. روند ثبت عمومی بدین نحو است که هر وقت که اداره ثبت بخواهد املاک غیرمنقول یک ناحیه (محله) را ثبت کند ابتدا یک آگهی منتشر می‌کند که در آن آگهی، به اطلاع مردم می‌رساند که املاک کدام ناحیه باید به ثبت برسد (آگهی مزبور در ظرف ۳۰ روز سه مرتبه منتشر می‌شود). پس از انتشار آگهی اداره ثبت، مردم (به طور کلی هر کسی می‌خواهد ملکش ثبت شود در صورتی که در محدوده آگهی باشد باید درخواست ثبت کند اعم از متصرف یا مالک و یا اداره اوقاف و ...) برای اینکه ملک شان به ثبت برسد (ماده ۹ و ۱۰ ق.ثبت)، باید اظهارنامه (درخواست ثبت که در فرم مخصوصی شامل نام و نام خانوادگی و سایر مشخصات اظهارنامه دهنده و نوع مال غیرمنقول و ... است) بدهند. اگر کسی اظهارنامه ندهد، ملک او به عنوان ملک مجهول المالک تلقی می‌شود.

مجدداً، پس از اینکه مردم درخواست ثبت با اظهارنامه کردند اداره ثبت یک آگهی دیگری منتشر می‌کند که به آن در اصطلاح ثبتی آگهی نوبتی می‌گویند. 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 می‌کند (تا شصت روز فقط دو نوبت به فاصله سی روز - ماده ۱۱ ق.ثبت).

پس از آن، اداره ثبت حدود املاکی که در خصوص آن‌ها اظهارنامه داده شده را مشخص می‌کند و از تقاضاکنندگان ثبت و مجاورین برای تحدید حدود ملک دعوت می‌کند. در جایی که تقاضاکننده حاضر نباشد حدود ملک با اظهارات مجاورین ملک مشخص (تحدید) می‌شود که در این صورت کسی که درخواست ثبت داده و در موقع تحدید حدود ملکش حاضر نبوده، می‌تواند به تحدید حدود اعتراض کند (ماده ۱۵ ق.ثبت و ۷۱ آیین نامه ق.ثبت). برای تحدید حدود

املاک اداره ثبت، آگهی‌ای منتشر می‌کند که اصطلاحاً به آن آگهی تحدیدی می‌گویند (آگهی تحدیدی حداقل پس از انتشار اولین آگهی نوبتی که در بالا اشاره کردیم منتشر می‌شود). حالا، هر کسی اعتراضی هم نسبت به ثبت ملک یا حدود ملک و ... داشته باشد می‌تواند اعتراض کند (ماده ۱۶ ق. ثبت). اعتراض به این شکل است که معترض باید پس از اینکه اداره ثبت آگهی‌ای که در آن مشخصات درخواست کننده ثبت با مشخصات ملک او را منتشر کرد (آگهی نوبتی ذکر شده در بالا که ظرف ۶۰ روز تا دو نوبت منتشر می‌شود)، از تاریخ نشر اولین آگهی نوبتی تا ۹۰ روز اعتراض کند. اعتراض هم در هر حال، باید به اداره ثبت داده شود و در صورتی که اعتراض در مهلت قانونی داده شده اداره ثبت رسیدی به اعتراض کننده می‌دهد و سپس اعتراض را به دادگاه صالح می‌فرستد و خود اداره ثبت رسیدگی نمی‌کند. اگر هم خارج از مهلت اعتراض داده شود، رئیس اداره ثبت نظر خود را اعلام می‌کند و از قاضی دادگاه دعوت می‌کند که با حضور در اداره ثبت نسبت به رد اعتراض، اظهار نظر کند در اینجا هم نظر رئیس دادگاه ملاک است.

در مواردی هم که معترض (اعتراض کننده) به ثبت فوت کند، هرگاه تقاضا کننده ثبت نتواند وراثت او را معرفی کند، دادگاه مورد را به دادستان اعلام می‌کند که در صورت وجود محجوری در بین وراثت نسبت به نصب قیم و سپس تعقیب ادامه دعوا مبادرت کند و در عین حال مراتب را نیز در روزنامه منتشر می‌کند و اگر ظرف نود روز از تاریخ آخرین آگهی دعوا تعقیب نشود، قرار سقوط دعوی اعتراض کننده را صادر می‌کند و اگر هم معترض به ثبت وراثتی داشت که باید طرف ۵ روز دعوی را تعقیب نمایند (ماده ۱۸ ق. ثبت).

پس از اتمام مراحل بالا (به اصطلاح ثبتی عملیات مقدماتی ثبت)، ملک در دفتر ثبت املاک اداره ثبت، به ثبت می‌رسد و سند مالکیت (که به صورت دفترچه مانندی چند برگی یا تک برگ است)، به مردم داده می‌شود. دولت هم فقط کسی را مالک می‌شناسد که ملک به نام او ثبت شده (ماده ۲۲ ق. ثبت).

- در اداره یا سازمان ثبت دو هیأت وجود دارد به نام ۱- هیأت نظارت ۲- شورای عالی ثبت. هیأت نظارت، صلاحیت هایی از جمله رسیدگی به اشتباهات ثبتی، رسیدگی به اختلاف مردم و اداره ثبت از جهت پذیرفتن تقاضای ثبت، رسیدگی به اسناد مالکیت معارض و رسیدگی به اعتراض به نظر رئیس ثبت و را بر عهده دارد (مواد ۶، ۲۵، ۲۵ مکرر ق. ثبت و ماده ۱ آیین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی ۱۳۸۷).

- شورای عالی ثبت، مرجع تجدیدنظر از برخی از تصمیمات هیأت نظارت است که از دو شعبه املاک و شعبه اسناد تشکیل شده است (ماده ۲۵ مکرر).
- ممکن است درخواست کننده ثبت در مرحله عملیات مقدماتی (پس از درخواست با اظهارنامه) و قبل از ثبت ملک در دفتر املاک، ملک خود را حسب مورد با سند رسمی یا عادی بفروشد که باید مراتب را به اداره ثبت اطلاع بدهد و اگر نیز ملک معترضی داشته باشد مراتب را به معترض نیز اطلاع دهد (مواد ۴۱، ۴۲ و ۴۳ ق. ثبت).
- ثبت املاک در دفتر املاک اداره ثبت، اصولاً اجباری و ثبت اسناد اصولاً اختیاری است. مثلاً، همه قراردادهای راجع به عین یا منافع یا حقوق املاکی که قبلاً در دفتر املاک ثبت شده اجباری است. از طرف دیگر ثبت اسنادی مانند هبه نامه و شرکت نامه و صلحنامه اجباری است (مواد ۴۶، ۴۷ و ۴۸ ق. ثبت).
- مسئولین دفاتر اسناد رسمی وظایفی دارند از جمله اینکه اسناد را ثبت کنند (مواد ۴۹ تا ۷۰ ق. ثبت) و همین که ملکی مطابق قانون به ثبت رسید اصل بر اعتبار و صحت آن خواهد بود مگر اینکه معقولیت آن ثابت گردد (ماده ۷۰ ق. ثبت).
- مواد ۷۵ تا ۸۰ ق. ثبت در مورد طریقه به امانت گذاشتن اسناد در اداره ثبت است.
- مواد ۸۱ تا ۱۰۰ ق. ثبت در خصوص دفاتر اسناد رسمی و اسناد لازم الاجرا است مثلاً اینکه، ماده ۹۲ بیان داشته که مدلول کلیه اسناد رسمی بدون احتیاج به حکم دادگاه لازم الاجراست. ماده ۹۹ ق. ثبت نیز بیان کرده که ادعای معقولیت سند رسمی عملیات راجع به اجرای آن را متوقف نمی کند مگر اینکه بازپرس قرار مجرمیت و دادستان نیز با آن موافقت کند.
- مواد ۱۰۰ تا ۱۱۸ ق. ثبت، نیز در خصوص جرایم و مجازات های ارتكابی ثبتی است.
- مواد ۱۱۸ تا ۱۳۷ ث. ثبت، در مورد حق الثبت و مخارج ثبتی می باشد.
- ماده ۱۴۷ ق. ثبت، در مورد تعیین تکلیف وضعیت ثبتی املاک بدون سند رسمی است که مالکین آن ها به دلایلی که امکان اخذ سند رسمی مقدور نبوده، با سند عادی ملک را خریداری نموده اند و اینکه، موضوع در هیأت حل اختلاف مطرح و سپس اگر معترضی پیدا نشد سند مالکیت برای این قبیل املاک صادر می گردد.
- مواد ۱۵۰ تا ۱۵۶ ق. ثبت، در مورد نحوه تفکیک ملک است.
- ماده ۱۵۶ ق. ثبت، نیز در خصوص کاداستر وضع شده است. کاداستر، نامی جهانی است یعنی تهیه نقشه (از طریق عکس برداری هوایی و تبدیل عکس به نقشه) از اموال غیرمنقول در حد وسیع، به گونه ای که اشرافیت دقیقی از حدود واقعی املاک و ... دست آید.

باب اول – تشکیلات اداری ثبت

ماده ۱ – تشکیل اداره ثبت اسناد و املاک؛ محل:

- در هر حوزه ابتدائی به اقتضاء اهمیت محل یک اداره یا دایره ثبت اسناد و املاک تأسیس می‌شود.
- ممکن است هر اداره یا دایره ثبت دارای شعبی باشد.

یادآوری:

۱- اداره ثبت اسناد ابتدا زیر نظر وزارت عدلیه بود؛ در سال ۱۳۳۲ به صورت اداره کل در آمد و در آخر به موجب قانون اساسی زیر نظر قوه قضائیه قرار گرفته است.

۲- حقوق ثبت و مقررات آن در بسیاری از موارد، حلّ و فصل‌کننده مشکلات و مسائل مربوط به دعوای مدنی و جزائی و تشخیص حق از باطل می‌باشد (همانند بسیاری از ادعای مربوط به مالکیت، تصرف عدوانی، خلع ید، تنظیم سند و ... که در دادگاه‌ها مطرح است).

۳- در هر اداره ثبتی چند شعبه وجود دارد که هر کدام تخصص خاص خود را دارند مثلاً ؛ شعبه (دفتر) املاک، شعبه (دفتر) بازداشتی، دفتر بایگانی، واحد اجرای اسناد رسمی و به فرض مثال، واحد اجرای اسناد رسمی در اداره ثبت شهرستان، پرونده‌های مربوط به اسناد رسمی یا عادی لازم‌الاجرا مانند مهریه یا چک را پیگیری و استعلامات لازم را انجام و در نهایت وصول می‌نماید یا اگر متعهد مالی نداشته باشد گواهی بر این مبنا به فرد تقاضاکننده برای مراجعه به دادگاه می‌دهد (البته در تهران وظیفه اجرای اسناد رسمی بر عهده اداره کل اجرای اسناد رسمی (شامل ۵ اداره) است مثلاً، از وظایف مهم اداره پنجم، تعقیب عملیات اجرایی مهریه و تعهدات ضمن ازدواج و طلاق می‌باشد).

ماده ۲ – محل مأموریت مدیران ثبتی و صاحبان دفاتر اسناد رسمی:

- 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.

یادآوری:

۱- ثبت املاک، منحصرأ در صلاحیت اداره ثبت محل وقوع ملک است و مأمور اداره ثبت علاوه بر اینکه نمی‌تواند در خارج از حوزه مأموریت خود ملکی را ثبت کند حتی وی نمی‌تواند، ملکی را که محل وقوع آن خارج از حوزه محل مأموریت او است در حوزه محل مأموریت خود ثبت کند.

۲- در خصوص ثبت اسناد، باید گفت که اگر چه مأمور اداره ثبت، نمی‌تواند در خارج از حوزه مأموریت خود سندی را ثبت و تنظیم نماید لیکن می‌تواند در حوزه محل مأموریت خود، سندی را که موضوع آن خارج از حوزه محل مأموریت خود است را تنظیم و ثبت کند (مثلاً ثبت معامله‌ای که محل وقوع موضوع معامله در خارج از حوزه مأموریت مأمور است به جهت تسهیل انجام معامله).

- مواد ۳ و ۴ و ۵ لغو شده است.

ماده ۶ - تشکیل هیأت نظارت جهت حل اختلافات و اشتباهات ثبتی:

برای رسیدگی به کلیه اختلافات و اشتباهات مربوط به امور ثبت اسناد و املاک ،



- در مقر هر دادگاه استان هیأتی 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.
- هیأت مزبور به کلیه اختلافات و اشتباهات مربوط به امور ثبتی در حوزه قضائی استان رسیدگی می‌نماید.
- برای این هیأت یک عضو علی‌البدل از قضات دادگستری یا کارمندان ثبت مرکز استان از طرف وزیر دادگستری تعیین خواهد شد.

یادآوری:

۱- کلمه «ثبت» به معنای استواری، قرار دادن، برجای بودن و نوشتن می‌باشد و در اصطلاح یعنی نوشتن یک قرارداد یا عمل حقوقی یا احوال شخصیه یا حتی یک حق و یا هر چیز دیگر در دفاتر مخصوص قانونی مانند دفتر ثبت املاک غیرمنقول. سند، در لغت به معنای چیزی است به بدان تکیه کنند؛ معنای اصطلاحی آن نیز از معنای مزبور دور نمی‌باشد؛ در اصطلاح سند عبارت است از هر نوشته‌ای که در مقام اثبات دعوا یا دفاع

قابل استناد باشد (ماده ۱۲۸۴ قانون مدنی). کلمه املاک جمع ملک است؛ آنچه که معمولاً از کلمه ملک به ذهن می‌رسد معنای خاص آن است؛ یعنی مال غیر منقول.

۲- هیأت نظارت، در مقرّ هر دادگاه تشکیل و به کلیّه اختلافات و اشتباهات مربوط به امور ثبتی در حوزه قضائی استان رسیدگی می‌نماید.

در حال حاضر، مدیر کل ثبت استان یا قائم مقام وی و دو نفر از قضات دادگاه تجدیدنظر با انتخاب رئیس قوه قضائیه، اعضای هیأت نظارت هستند (بند ۱ ماده ۱ آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجراء و طرز رسیدگی به شکایت از عملیات اجرائی مصوب ۱۳۸۷ رئیس قوه قضائیه).

❖ پرسش ۱- کدام یک از موارد زیر از اهداف تشکیل هیأت نظارت در مقرّ هر دادگاه است؟

- (۱) رسیدگی به اختلافات ثبتی
(۲) رسیدگی به کلیه اشتباهات امور ثبتی
(۳) موارد ۱ و ۲
(۴) هیچ کدام

پاسخ ۱- گزینه «۳» صحیح است به استناد ماده ۶ قانون ثبت اسناد و املاک.

هیأت نظارت که در قانون ثبت مصوب ۱۳۱۰ پیش بینی گردیده است برای رسیدگی به کلیه اختلافات و اشتباهات ثبتی در مقرّ هر دادگاه استان تشکیل می‌شود. اعضای هیأت مزبور، عبارت هستند از: رئیس ثبت استان یا قائم مقام وی و دو نفر از قضات دادگاه تجدیدنظر استان به انتخاب رئیس قوه قضائیه.

محل تشکیل هیأت نظارت در اداره کل ثبت استان مربوط می‌باشد. جلسات هیأت مزبور، در شهرستان‌ها برگزار نمی‌گردد. جلسات هیأت نظارت، هفته‌ای حداقل دو بار تشکیل می‌شود (ماده ۲ آیین‌نامه اجرای رسیدگی به اسناد مالکیت معارض).

علاوه بر ذینفع، رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور (در موارد صدور آرای متناقض یا خلاف قانون) نیز می‌تواند به رأی هیأت نظارت اعتراض کنند. رسیدگی هیأت نظارت، جهت رفع اشتباهات و اختلافات در امور ثبتی می‌باشد و جنبه ترافعی ندارد و تصمیمات هیأت نظارت به نوعی تصمیمات شبه قضایی، می‌باشد.

از جمله موارد صلاحیت و وظایف هیأت نظارت :

الف) مطابق ماده ۲۵ ق. ثبت :

۱ - هرگاه در اجرای مقررات ماده یازده از جهت پذیرفتن تقاضای ثبت اختلافی بین اشخاص و

اداره ثبت واقع شود و یا اشتباهی تولید گردد و یا در تصرف اشخاص تزامم و تعارض باشد، رفع اختلاف و تعیین تکلیف و یا ابطال و یا اصلاح درخواست ثبت با هیأت نظارت است.

۲ - هرگاه هیأت نظارت تشخیص دهد که در جریان مقدماتی ثبت املاک اشتباه مؤثر واقع شده آن اشتباه و همچنین عملیات بعدی که اشتباه مزبور در آن مؤثر بوده ابطال و جریان ثبت طبق مقررات تجدید یا تکمیل یا اصلاح می‌گردد.

۳ - هرگاه در موقع ثبت ملک و یا ثبت انتقالات بعدی صرفاً به علت عدم توجه و دقت نویسنده سند مالکیت و یا دفتر املاک اشتباه قلمی رخ دهد و همچنین در صورتی که ثبت دفتر املاک مخالف یا مغایر سند رسمی یا حکم نهایی دادگاه باشد هیأت نظارت پس از رسیدگی و احراز وقوع اشتباه دستور اصلاح ثبت دفتر املاک و سند مالکیت را صادر خواهد کرد.

۴ - اشتباهاتی که قبل از ثبت ملک در جریان عملیات مقدماتی ثبت پیش آمده و موقع ثبت ملک در دفتر املاک مورد توجه قرار نگرفته بعداً اداره ثبت به آن متوجه گردد در هیأت نظارت مطرح می‌شود و در صورتی که پس از رسیدگی وقوع اشتباه محرز و مسلم تشخیص گردد و اصلاح اشتباه به حق کسی خلل نرساند هیأت نظارت دستور رفع اشتباه و اصلاح آن را صادر می‌نماید و در صورتی که اصلاح مزبور خللی به حق کسی برساند به شخص ذینفع اخطار می‌کند که می‌تواند به دادگاه مراجعه نماید و اداره ثبت دستور رفع اشتباه یا اصلاح آن را پس از تعیین تکلیف نهائی در دادگاه صادر خواهد نمود.

۵ - رسیدگی به تعارض در اسناد مالکیت کلاً یا بعضاً خواه نسبت به اصل ملک خواه نسبت به حدود و حقوق ارتفاقی آن با هیأت نظارت است.

۶ - رسیدگی و رفع اشتباهی که در عملیات تفکیکی رخ دهد و منتج به انتقال رسمی یا ثبت دفتر املاک شود با هیأت نظارت است مشروط بر اینکه رفع اشتباه مزبور خللی به حق کسی نرساند.

۷ - هرگاه در طرز تنظیم اسناد و تطبیق مفاد آنها با قوانین اشکال یا اشتباهی پیش آید رفع اشکال و اشتباه و صدور دستور لازم با هیأت نظارت خواهد بود.

۸ - رسیدگی به اعتراضات اشخاص نسبت به نظریه رئیس ثبت در مورد تخلفات و اشتباهات اجرائی با هیأت نظارت است.

۲- مطابق ماده ۱۷۲ آیین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجرا:

پس از تنظیم و امضاء صورتمجلس مزایده، شکایت از عمل اجراء از کسی مسموع نیست. این امر مانع از آن نمی‌شود که هرگاه قبل از تنظیم و امضاء سند انتقال یا تحویل مال، رئیس ثبت محل

عمل اجراء را مخالف قانون تشخیص دهد رأی بر تجدید عمل اجرائی داده و رأی صادره برابر ماده ۱۶۹ این آئین نامه به اشخاص ذینفع ابلاغ و قابل شکایت و رسیدگی در هیأت نظارت است.

۳- ماده ۱۳ قانون جامع حد نگار مصوب ۱۳۹۳:

در مواردی که اسناد مالکیت موجود با اطلاعات و نقشه‌های حدنگار مغایرت داشته و این امر ناشی از اشتباهات ثبتی باشد و خللی به حقوق هم‌جواران وارد نکند هیأت نظارت ثبت استان (موضوع ماده ۶ قانون ثبت اسناد و املاک) با رعایت موازین قانونی و با أخذ توضیح از ذی‌نفع و دستگاه‌های اجرائی ذی‌ربط و مجری طرح حدنگار (کاداستر) در شهرستان مربوط، نسبت به موضوع رسیدگی و مبادرت به صدور رأی می‌نماید. رأی صادر شده قطعی است.

۴- مطابق تبصره ماده ۲۰ ق. ثبت:

«... نسبت به اعتراضاتی که بعد از تصویب این قانون به عمل می‌آید در صورتی که:

- ۱- اعتراض از طرف غیر مجاور به عمل آید یا
- ۲- معترض مجاور با حدود تعیین شده در صورت‌مجلس تحدید حدود سند مالکیت بگیرد یا
- ۳- به موجب سند رسمی از اعتراض خود بدون قید و شرط صرف نظر کند، واحد ثبتی مربوط (رئیس اداره ثبت)، نظر خود را در بی‌اثر بودن اعتراض به معترض ابلاغ می‌نماید. معترض می‌تواند ظرف ده روز از تاریخ ابلاغ نظر مزبور به هیأت نظارت شکایت نماید. رأی هیأت نظارت قطعی است. در صورتی که اقامتگاه معترض معلوم نباشد نظر واحد ثبتی یک نوبت در روزنامه‌ای که برای آگهی‌های ثبتی تعیین شده منتشر می‌گردد و معترض می‌تواند ظرف ده روز از تاریخ انتشار آگهی به هیأت نظارت شکایت نماید.

❓ پرسش ۲- طبق قانون ثبت، هیأت نظارت ادارات ثبت دارای چند عضو است؟

(مشاوران مقوقی- ۱۳۸۰)

- | | |
|---------------------|---------------------|
| ۱) دارای ۴ عضو است. | ۲) دارای ۳ عضو است. |
| ۳) دارای ۵ عضو است. | ۴) دارای ۶ عضو است. |

پاسخ ۲- گزینه «۲» صحیح است با توجه به ماده ۶ قانون ثبت.

هیأت نظارت، برای رسیدگی به کلیه اختلافات و اشتباهات مربوط به امور ثبت اسناد و املاک در مقر هر دادگاه استان تشکیل می‌شود. مدیر کل ثبت استان یا قائم مقام وی و دو نفر از قضات دادگاه

تجدیدنظر با انتخاب رئیس قوه قضائیه، از اعضای هیأت مزبور هستند.

لایحه قانونی راجع به اشتباهات ثبتی و اسناد مالکیت معارض مصوب ۱۳۳۳/۱۰/۰۵، در ماده ۲ بیان می‌کند: «در کلیه مواردی که هیأت نظارت طبق بند ۲ از ماده ۲۵ قانون ثبت، یا به موجب این قانون به اشتباهات رسیدگی می‌نماید می‌تواند با تعیین فهرستی از نوع اشتباهات که به نظر هیأت مؤثر یا غیر مؤثر تشخیص گردیده دستور رفع اشتباه و اصلاح ثبت ملک یا اجرای شقوق ۵ و ۶ و ۷ ماده ۲۵ قانون ثبت را به رؤسای ثبتی که مقتضی بدانند، بدهد».

۴ پرسش ۳- ترکیب اعضای هیأت نظارت را تعیین کنید: (مشاوران حقوقی- ۱۳۸۴ شهریورماه)

- (۱) مدیر کل ثبت استان، دو نفر قضات تجدید نظر استان
- (۲) مدیر کل ثبت استان، یک نفر از قضات دادگاه تجدید نظر استان، یک نفر خبره ثبتی مرکز استان
- (۳) مدیر کل ثبت، نماینده دادستان عمومی، یک نفر خبره ثبتی، یک نفر از سردفتران اسناد رسمی مرکز استان
- (۴) یک کارمند مطلع ثبتی، یک نفر از قضات دادگاه تجدید نظر استان، یک نفر از سردفتران اسناد رسمی مرکز استان

پاسخ ۳- گزینه «۱» صحیح است با توجه به ماده ۶ قانون ثبت و ماده ۱ آیین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجرا مصوب ۱۳۸۷. مدیر کل ثبت استان یا قائم مقام وی و دو نفر از قضات دادگاه تجدیدنظر با انتخاب رئیس قوه قضائیه، از اعضای هیأت مزبور هستند.

ماده ۷ - دفاتر ثبت اسناد و املاک:

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

یادآوری:

در اداره ثبت شهرستان، یک واحد به نام «واحد اجرا» وجود دارد که وظیفه آن، اجرای اسناد رسمی و اسناد لازم الاجرا (چک) است. مثلاً اگر کسی بخواهد مهریه را از طریق اداره ثبت پیگیری کند یا دعوا و وصول «چک» را از اداره ثبت پیگیری کند پس از دستور رئیس و ثبت در دبیرخانه، به واحد اجرا مراجعه و واحد مزبور، استعلامات و غیره

را از بانک و ... برای توقیف حساب های خواننده و توقیف ملک وی انجام داده و اگر مالی از خواننده بدست نیاید، نامه‌ای برای پیگیری در مراجع قضایی به تقاضا کننده می‌دهد که باید در دبیرخانه به مهر بر بسته مههور و مجدداً ثبت شود (در تهران وظیفه اجرای اسناد رسمی بر عهده اداره کل اجرای اسناد رسمی (شامل ۵ اداره) است مثلاً از وظایف مهم اداره پنجم، تعقیب عملیات اجرایی مهریه و تعهدات ضمن ازدواج و طلاق می‌باشد).^۱

❓ پرسش ۱ - کدام یک از موارد زیر جز دفاتر ثبت اسناد و املاک می‌باشد؟

۱) دفتر سپرده ها ۲) دفتر املاک ۳) دفتر ثبت شرکتها ۴) همه موارد

پاسخ ۱ - گزینه «۴» صحیح است با توجه به ماده ۷ قانون ثبت اسناد و املاک.

ماده ۱ آیین نامه قانون ثبت مصوب ۱۳۱۷ اشعار می‌دارد:
اداره ثبت اسناد و املاک دارای دفاتر زیر خواهد بود:

۱ - دفتر املاک

۲ - دفتر نماینده املاک

۳ - دفتر املاک توقیف شده

۴ - دفتر ثبت موقوفات

۵ - دفتر گواهی امضاء

۶ - دفتر سپرده ها

^۱ سازمان ثبت اسناد و املاک، علاوه بر ثبت املاک وظیفه اجرای اسناد رسمی را نیز بر عهده دارد. در شهرستان ها وظیفه اجرای اسناد رسمی با واحد اجرای ثبت و در تهران به عهده اداره کل اجرای اسناد رسمی است که از پنج اداره تشکیل شده است که هر یک از اداره های مزبور وظایف خاصی را بر عهده دارد. **اداره اول اجرا** - از جمله مواردی که در اداره اول اجراء اجرائیه صادر می شود: ۱- برای اجرای قبوض اقساطی است به این نحو که اگر شخصی متعهد شده باشد که بدهی خود را به اقساط بپردازد و سند مزبور در دفاتر اسناد رسمی یا دفاتر ازدواج و طلاق تنظیم شده باشد، چنانچه متعهد به تعهد خود عمل ننماید متعهدله می تواند از طریق اداره اول اجراء، تقاضای صدور اجرائیه بنماید. ۲- صدور اجرائیه در مورد امتناع استفاده کننده (مالک) از هزینه های مشترک آپارتمان ها ۳- صدور اجرائیه در خصوص وصول آب بهای آب مصرفی استفاده کنندگان آب ۴- صدور اجرائیه در موارد تقاضای شهرداری ها بابت عوارض (موضوع ماده ۷۷ قانون شهرداری). **اداره دوم اجرا** - که عهده دار ابلاغ اجرائیه های سایر اداره های مزبور و اجرای دستور تخلیه است (اداره های ۱ و ۳ و ۴ و ۵). **اداره سوم اجرا** - اقدامات اجرایی در خصوص اسناد رهنی و شرطی و اجرای اسناد قرارداد عملیات بانکی بدون ربا را بر عهده دارد. **اداره چهارم اجرا** - عملیات اجرایی در خصوص چک های بلامحل پس از ثبت در دفاتر مربوط بر عهده اداره چهارم اجرا است. **اداره پنجم اجرا** - عملیات اجرایی نسبت به مهریه و تعهدات ضمن عقد ازدواج و طلاق و رجوع و عملیات اجرایی نسبت به اسناد ذمه ای را بر عهده دارد (بهره گرفته از حقوق ثبت کاربردی، میرزائی، ۱۳۹۱، صص ۲۳۵ و ۲۳۶).

- ۷- دفتر توزیع اظهارنامه ها
 ۸- دفتر املاک مجهول المالك
 ۹- دفتر ثبت شرکتهها
 ۱۰- دفتر اسناد رسمی
 ۱۱- دفتر ثبت قنوات
 ۱۲- دفتر آمار و ثبت اظهارنامه
 تبصره ماده مزبور:

دفتر املاک و دفتر ثبت قنوات در مرکز و کلیه شهرستانها یک نسخه خواهد بود و در موقع مقتضی با فراهم شدن امکانات از مندرجات دفاتر مزبور میکروفیلم و یا اسکن تهیه و به مرکز ارسال می گردد.

ماده ۸

مراجعه به دفاتر املاک برای اشخاص ذی نفع مطابق مقررات نظامنامه وزارت عدلیه جایز است.

باب دوم - ثبت عمومی

فصل اول - اعلان ثبت و تحدید حدود

ماده ۹ - ثبت اموال غیر منقول (آگهی ثبت عمومی):

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 غیر منقول واقعه در هر ناحیه اقدام می کند.

یادآوری ۱:

۱- ماده ۹ قانون ثبت در مورد انتشار آگهی عمومی است. برابر 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» ۱. منظور از مرکز، اداره کل ثبت یعنی

^۱ نمونه متن منتشره در اجرای آگهی ماده ۹ چنین است: با توجه به ماده ۹ قانون ثبت به اطلاع عموم می رساند که املاک قراء، مزارع، قنوات و سایر رقیبات واقع در دهستان، یا قطعه از بخش حوزه ثبتی شهرستان به حدود ذیل شمالاً از نقطه در امتداد تا شرقاً و جنوباً تا به ابتدای حد شمالی برای ثبت عمومی در نظر گرفته شده و با انتشار آگهی مندرج در ماده ۱۰ و تاریخ مقرر در آگهی نصب پلاک یا شماره گذاری و توزیع اظهارنامه شروع می گردد (میرزائی، ۱۳۹۱، ص ۱۰).

سازمان ثبت اسناد و املاک کشور است. و به موجب ماده ۵ آیین نامه یاد شده: «در موقعی که اداره ثبت قطعه یا بخشی را برای ثبت عمومی در نظر می گیرد، باید پیش‌نویس آگهی ماده ۹ قانون ثبت را تهیه و برای نمونه (امضاء) و انتشار به اداره کل ثبت بفرستد و در ضمن این مدت بایستی وسائل مقدمات توزیع اظهارنامه را از انتشار آگهی ماده (۱۰) در محل و تهیه پلاک از مرکز و غیره در نظر گرفته که در موقع مقرر بتواند نماینده در محل حاضر شده و تأخیری در کار پلاک کوبی و توزیع اظهارنامه نشود».

۲- نکته اصلی که باید ذکر شود آنکه؛ در قوانین ایران دو نوع ثبت املاک وجود دارد **نوع اول؛** که ماده ۹ ق. ثبت نیز اشاره کرده است از طریق اداره ثبت صورت می‌گیرد و به **ثبت عمومی (ثبت اجباری)** معروف است که با آگهی به مردم اطلاع داده می‌شود که مثلاً، ناحیه ... می‌خواهد ثبت شود و مطابق مواد بعدی قانون ثبت مردم باید با دادن اظهارنامه و غیره تقاضای ثبت ملک خود را بنمایند و الی آخر مواد قانون ثبت. **نوع دوم؛** که به **ثبت عادی** معروف است دیگر خبری از تشریفات مربوط به انتشار آگهی و دادن اظهارنامه و ... موجود در قانون ثبت نیست بلکه عملیات ثبتی ملک با تقاضای مالک آغاز می‌گردد و بدون اقدام مالک هیچ عملی صورت نمی‌گیرد (**ثبت اختیاری**).^۱

۳- ضمانت اجرای عدم اقدام به ثبت عمومی یا اجباری و عدم دادن اظهارنامه، مجهول المالک اعلام شدن ملک است.

۴- آگهی مذکور در ماده ۹ ق. ثبت که یک نوبت در روزنامه کثیرالانتشار (بدون نیاز به درج در روزنامه رسمی) منتشر می‌گردد، با هدف آگاهی و اطلاع عموم مردم از اجرای ثبت عمومی می‌باشد.

۵- روند ثبت عمومی (اجباری) بدین نحو است که هر وقت که اداره ثبت بخواهد املاک غیرمنقول^۲ یک ناحیه (محل) را ثبت کند ابتدا یک آگهی منتشر می‌کند که در آن

^۱ ماده ۱ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۰۲ در خصوص ثبت عادی یا اختیاری چنین بیان می‌کند: «دوایر ثبت اسناد و املاک برای دو مقصود تشکیل می‌شود: اول ثبت املاک تا اینکه مالکیت مالکین و حقوق ذی‌الحقوق نسبت به آن‌ها رسماً تعیین و محفوظ گردد دوم ثبت اسناد برای اینکه رسماً دارای اعتبار شود». مطابق ماده ۳۴ قانون مذکور، **ثبت املاک اختیاری است** مگر در مورد نقل و انتقال خالصجات دولتی و اموال غیر منقوله ایالات و ولایات و بلوکات و بلدیه‌ها و یا نقل و انتقال املاک غیر منقول که در حدود قوانین ین اتباع خارجه و یا اتباع ایران و خارجه واقع می‌شود.

^۲ منظور از ثبت کلیه اموال غیرمنقول واقع در هر ناحیه، اراضی و اعیان احداث شده بر روی اراضی که ملک یا وقف یا حبس یا مورد نذر یا وصیت باشد و قنوات و آب رودخانه‌ها و نه‌های منشعب از آن‌ها و حقوق ارتفاقی و عمری و سکنی (مطابق ماده


آگهی، به اطلاع مردم می‌رساند که املاک محدوده فلان ناحیه جغرافیایی و اینکه کدام ناحیه باید به ثبت برسد و حدود آن‌ها را مشخص می‌نماید. تقسیم کردن هر محله به چند ناحیه به منظور افزایش دقت و آسان‌تر کردن ثبت املاک ناحیه مزبور است.

۶- تکلیف دیگر اداره ثبت در هنگام انتشار آگهی ثبت مقدماتی (ماده ۹)، اطلاع به نماینده اوقاف به موجب ماده ۲۵ آیین نامه مزبور است به موجب ماده ۲۵ اخیرالذکر: «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 عام‌المنفعه 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».

یادآوری ۲:

دادگستری مرجع رسیدگی به تظلمات و شکایات می‌باشد و اصل ۱۵۹ قانون اساسی بر این امر تأکید دارد و 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 متداعین در اصل مالکیت ملکی که به ثبت نرسیده، رسیدگی نمایند (رأی وحدت رویه ۵۶۹ - ۱۳۷۰/۱۰/۱۰ هیأت عمومی دیوان عالی کشور).

ماده ۱۰ - اعلان حدود نواحی مورد ثبت در جراید (آگهی مقدماتی):

- قبل از اقدام به ثبت عمومی املاک هر ناحیه حدود ناحیه مزبور و این که املاک واقع 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.

۲۶ قانون ثبت و ۱۰۴ آیین نامه) و سایر موارد مصرح در آیین نامه قانون ثبت است نه ثبت کلیه اموال غیر منقول اعم از حکمی (نظیر حیواناتی که مالک برای زراعت اختصاص داده) و اکتسابی (مانند مجسمه ساخته شده در حیاط ساختمان). (بهره گرفته از حقوق ثبت اسناد و املاک، شهری، صص ۳۰ و ۳۱).

یادآوری:

۱- اداره ثبت قبل از ثبت عمومی املاک، در جراید (روزنامه کثیرالانتشار (بدون نیاز به درج در روزنامه رسمی))، حدود ناحیه مورد ثبت و این که املاک واقعه در آن ناحیه باید به ثبت برسد را منتشر می کند.

۲- آگهی مقدماتی ماده ۱۰ مذکور، جهت اطلاع کسانی می باشد که حق (تکلیف) درخواست ثبت دارند.

۳- اعلان مزبور در ماده ۱۰ فوق الذکر، در ظرف ۳۰ روز ۳ مرتبه یعنی **یکم، پانزدهم و سی ام**، منتشر می شود (ماده ۵۸ آیین نامه ق. ثبت). از روز انتشار اولین آگهی مقدماتی، اداره ثبت به وسیله مأموران ثبتی خود برای هر ملک یک شماره و پلاک ثبتی ۱ (اصلی) مخصوص تعیین می نماید و اگر قطعات مفروزی یا اعیانی نیز وجود داشته باشد برای آن ها پلاک فرعی تعیین می نماید (به فرض مثال، شماره ۵ اصلی است و ۵/۱، ۵/۲، ۵/۳ به عنوان فرعی - به موجب مواد ۸ و ۹ آیین نامه قانون ثبت).

پس از انتشار آگهی مزبور ۲ 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 کند اعم از متصرف یا مالک و یا اداره اوقاف (ماده ۲۵ آیین نامه قانون ثبت) و ...) برای اینکه املاک آن ها به ثبت برسد (ماده ۹ و ۱۰ ق. ثبت)، باید اظهارنامه (درخواست ثبت که در فرم مخصوصی شامل نام و نام خانوادگی و سایر مشخصات اظهارنامه دهنده و نوع مال غیرمنقول و غیره است که از سوی اداره ثبت در اختیار متقاضی ثبت گذاشته می شود) بدهند. اگر کسی اظهارنامه ندهد، ملک او به عنوان ملک مجهول المالک تلقی می شود که نتیجه مجهول المالک اعلام شدن این است که دیگر نمی توان در خصوص ملک مزبور در دفتر اسناد رسمی معامله نمود و آنکه در صورت پذیرش مجدد تقاضای ثبت نسبت به ملک مورد اشاره (یعنی ملک مجهول المالک)، مشمول جریمه (۲۵ درصدی) می باشد. نکته قابل دیگر آنکه، بین مجهول المالک در حقوق مدنی و حقوق ثبت فرق است و

۱. پلاک ثبتی، در گذشته برای قراء و مزارع سنگی بود ولی در حال حاضر قطعه فلزی است مستطیل مانند که در ملک نصب شده و مشخصات ملک شماره ملک با ذکر ناحیه مربوطه در آن حک گردیده است.

۲. نمونه متن آگهی ماده ۱۰ قانون ثبت: پیرو آگهی منتشره از طرف سازمان ثبت اسناد و املاک کشور نسبت به ثبت عمومی قطعه ... از بخش ... حوزه ... ثبتی شهرستان که شامل کلیه املاک و مزارع و قنوات واقع در آن منطقه است به حدود شمالاً ... شرقاً ... جنوباً ... غرباً ... طبق ماده ۱۰ قانون ثبت به اطلاع عموم می رساند که از تاریخ انتشار نوبت اول این آگهی، نماینده ثبت در محل شروع به شماره گذاری و توزیع اظهارنامه خواهد کرد (میرزائی، پیشین، ص ۱۱).

آن اینکه، منظور از «مجهول المالك» در حقوق مدنی این است که مال مالک دارد ولی مالک آن مشخص نمی باشد در حالی که در حقوق ثبت، منظور از مجهول المالك، این است که ملک احتمالاً مالک دارد ولی به دلیل اینکه در مهلت مقرر قانونی تقاضای ثبت ملک (تشریفات) به عمل نیامده است ملک مجهول المالك اعلام شده است.

۴- در آگهی مذکور در ماده ۱۰، قید می گردد که عملیات مقدماتی ثبت مانند پلاک گذاری، شماره گذاری املاک و توزیع اظهارنامه، از تاریخ انتشار اولین آگهی صورت می گیرد.

❷ پرسش ۱- اعلان حدود نواحی ثبتی جهت ثبت املاک، به چه شکل منتشر می شود؟

- | | |
|------------------------|----------------------------------|
| (۱) ظرف ۳۰ روز ۳ مرتبه | (۲) فقط یک مرتبه بدون تعیین مهلت |
| (۳) ظرف ۶۰ روز ۲ مرتبه | (۴) ظرف ۲۰ روز ۳ مرتبه |

پاسخ ۱- گزینه «۱» صحیح است با توجه به ماده ۱۰ قانون ثبت اسناد و املاک.

ماده ۱۱ - مهلت درخواست ثبت؛ درخواست ثبت با اظهارنامه؛ انتشار آگهی نوبتی:

- 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 شماره ای که از طرف اداره ثبت برای هر یک معین شده در روزنامه ها آگهی نماید و
- این آگهی تا شصت روز فقط در دو نوبت به فاصله سی روز منتشر خواهد شد.
- مأمور انتشار آگهی ها پس از انتشار و الصاق آگهی ها باید گواهی انتشار 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

شرایط ثبت املاک و اراضی بدون آثار تصرف فعلی:

-در مورد اراضی و املاکی که آثار تصرف مالکانه فعلی کسی نسبت به آن ها موجود نباشد درخواست ثبت از کسی پذیرفته می شود 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 می شود که تقاضا کننده مدارکی بر عنوان مذکور یا بر تصرف سابق خود به آن عنوان و یا بر تصرف کسی که تقاضا کننده قائم مقام قانونی او محسوب می شود داشته باشد.

یاد آوری ۱:

نکته ۱- پس از اینکه درخواست ثبت با اظهارنامه گردید، اداره ثبت یک آگهی دیگری منتشر می کند ۱ که به آن در اصطلاح ثبتی **آگهی نوبتی** می گویند که **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).

نکته ۲- اداره ثبت مکلف است تا نود روز پس از انتشار اولین آگهی ماده ۱۰، صورت کلیه اشخاصی را که اظهارنامه داده اند با نوع ملک و شماره ای که از طرف اداره ثبت برای هر یک معین شده در روزنامه ها آگهی نماید و این آگهی تا شصت روز فقط در دو نوبت به فاصله سی روز منتشر خواهد شد. درخواست کنندگان ثبت باید ظرف ۶۰ روز از تاریخ انتشار اولین آگهی ماده ۱۰ ق. ثبت، اظهارنامه بدهند اگر چه تا زمانی که آگهی نوبتی (مذکور در ماده ۱۱ ق. ثبت)، منتشر نشده می توان درخواست ثبت نمود و ایرادی ندارد.

^۱ یک نسخه از آگهی نوبتی مزبور به اداره کل مطبوعات وزارت ارشاد و ادارات دارایی، راه، منابع طبیعی، آب و برق و اوقاف و سازمان زمین و شهرداری و تعاون روستایی و غیره ارسال می شود و آگهی مورد اشاره در اماکن مربوطه الصاق می گردد. ادارات ثبت آگهی های نوبتی را مجلد می نمایند و در بایگانی نگهداری می کنند و به هر حال نباید صدور سند مالکیت را به عذر عدم دسترسی به آگهی های نوبتی به تأخیر انداخت (بندهای ۲۸۵، ۲۹۱، ۲۸۷ و ۲۹۳ مجموعه بخشنامه های ثبتی؛ با تلخیص از مطالب حقوق ثبت کاربردی، میرزائی، صص ۴۲ - ۴۳).