

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



# آموزش جامع حقوق ثبت اسناد و املاک

احمد زهرهوند  
وکیل پایه یک دادگستری

سرشناسه : زهره‌وند، احمد، ۱۳۶۹-  
 عنوان قراردادی : ایران. قوانین و احکام Iran. Laws, etc.  
 عنوان و نام پدیدآور : آموزش جامع حقوق ثبت اسناد و املاک/احمد زهره‌وند.  
 مشخصات نشر : تهران: چتر دانش، ۱۴۰۱.  
 مشخصات ظاهری : ۳۲۶ ص: جدول، نمودار.  
 شابک : ۹۷۸-۶۰۰-۴۱۰-۵۷۱-۲-۲  
 وضعیت فهرست نویسی : فیپا  
 یادداشت : کتابنامه.  
 موضوع : ثبت -- ایران -- راهنمای آموزشی  
 Recording and registration -- Iran -- Study and teaching  
 رده بندی کنگره : KMH۵۶ :  
 رده بندی دیویی : ۳۴۶/۵۵۰۴۳۸ :  
 شماره کتابشناسی ملی : ۸۹۶۸۱۹۲ :  
 اطلاعات رکورد کتابشناسی: فیپا

نام کتاب : آموزش جامع حقوق ثبت اسناد و املاک  
 ناشر : چتر دانش  
 مؤلف : احمد زهره‌وند  
 نوبت و سال چاپ : اول - ۱۴۰۱  
 شمارگان : ۵۰۰  
 شابک : ۹۷۸-۶۰۰-۴۱۰-۵۷۱-۲-۲  
 قیمت : ۲۲۰۰۰۰ تومان

فروشگاه مرکزی: تهران، میدان انقلاب، خ منیری جاوید(اردیبهشت شمالی)، پلاک ۸۸  
 تلفن مرکز پخش: ۶۶۴۹۲۳۲۷ - تلفن فروشگاه کتاب: ۶۶۴۰۲۳۵۳  
 پست الکترونیک: nashr.chatr@gmail.com  
 کلیه حقوق برای مؤلف و ناشر محفوظ است.

## فهرست

مقدمه ..... ۷

### گفتار اول

باب اول: مقدمه و کلیات حقوق ..... ۹

فصل اول: مقدمه و کلیات حقوق ..... ۱۱

باب دوم: ثبت املاک ..... ۱۷

فصل اول: ثبت املاک ..... ۱۹

فصل دوم: اداره ثبت اسناد و املاک ..... ۲۱

فصل سوم: ثبت عمومی و عادی ..... ۲۷

فصل چهارم: اعتراضات ثبتی ..... ۷۱

فصل پنجم: خاتمه عملیات مقدماتی و ثبت ملک در دفتر املاک و صدور سند مالکیت .. ۹۷

فصل ششم: آثار قانونی ثبت ملک در دفتر املاک ..... ۱۰۷

باب سوم: مراجع اختصاصی اداره ثبت ..... ۱۰۹

فصل اول: هیأت نظارت و شورای عالی ثبت ..... ۱۱۱

فصل دوم: تفکیک و افراز ..... ۱۳۱

فصل سوم: ابطال و اصلاح سند مالکیت ..... ۱۴۷

باب چهارم: حقوق اراضی ..... ۱۵۷

فصل اول: بررسی اقسام اراضی ..... ۱۵۹

فصل دوم: مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی قانون ثبت ..... ۱۶۳

فصل سوم: قانون تعیین تکلیف اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی ..... ۱۷۱

## گفتار دوم

- باب اول: اسناد رسمی و عادی ..... ۱۷۷
- فصل اول: تعریف سند و اقسام آن ..... ۱۷۹
- فصل دوم: ثبت اختیاری و اجباری اسناد ..... ۱۹۷
- فصل سوم: در امانت گذاردن اسناد ..... ۲۰۱
- باب دوم: دفاتر اسناد رسمی ..... ۲۰۵
- فصل اول: تاریخچه ثبت اسناد و تشکیل دفاتر اسناد رسمی ..... ۲۰۷
- فصل دوم: ساختار دفاتر اسناد رسمی ..... ۲۰۹
- فصل سوم: شرایط انتخاب سردفتران و دفتریاران ..... ۲۱۹
- فصل چهارم: مسئولیت سردفتران و دفتریاران ..... ۲۲۳

## گفتار سوم

- باب اول: اجرای مفاد اسناد رسمی ..... ۲۲۹
- فصل اول: تاریخچه ثبت اسناد و تشکیل دفاتر اسناد رسمی ..... ۲۳۱
- فصل دوم: مزایده‌ی اموال بازداشت شده ..... ۲۲۷
- فصل سوم: هزینه‌های اجرایی ..... ۲۹۳
- باب دوم: جرایم و مجازات ..... ۲۲۹
- فصل اول: تاریخچه ثبت اسناد و تشکیل دفاتر اسناد رسمی ..... ۳۱۳
- منابع ..... ۳۲۵

## مقدمه

حقوق ثبت اسناد و املاک یکی از دروس بسیار مهم و کاربردی بوده که با گذشت زمان اهمیت و جایگاه آن در تمامی کشورها تشبیت گردیده است این مهم در کشور ما علی رغم اختیاری بودن این درس در مقطع کارشناسی در دانشگاه‌ها یکی از ضروریات اجتناب‌ناپذیر در جامعه بوده که مردم در زندگی روزمره اهمیت و کاربرد آن را به خوبی لمس می‌نمایند حقوق ثبت اسناد و املاک به جرات می‌توان گفت مهم‌ترین درسی است که به صورت کاربردی بوده و قوانین و مقررات آن مستقیماً در زندگی مردم متبلور می‌شود به همین جهت شناخت و تسلط بر این مقررات برای حقوقدانان جزو واجبات این رشته می‌باشد چرا که مردم برای حفظ و تشبیت اموال و دارایی و تنظیم معاملات خود و اعتباردادن به آن ناچار به استفاده از ابزارها و سازوکارها و ضمانت‌اجراهایی است که حقوق ثبت در اختیار آنان قرار می‌دهد.

هدف از نگارش این کتاب سعی در بیان حقوق ثبت اسناد و املاک به زبان ساده جهت استفاده حقوقدان‌ها و وکلا و قضات و اشخاصی که در این زمینه فعالیت دارند می‌باشد این کتاب با توجه به آخرین تغییرات صورت گرفته در قوانین و آیین‌نامه‌ها نگارش یافته است از ویژگی‌های آن می‌توان به بیان ساده، طبقه‌بندی شدن مطالب، استفاده از قوانین و آیین

نامه‌های جدید، جدول‌بندی و نموداری کردن مطالب، اشاره به مواد منسوخ شده در قوانین و... می‌باشد.

دانشجویان و داوطلبان آزمون‌های حقوقی از جمله آزمون‌های وکالت، مرکز وکلا و کانون وکلا، آزمون سردفتری، اختبار و سایر آزمون‌ها می‌توانند از این کتاب بهره لازم را ببرند.

با آرزوی توفیق روز افزون



## گفتار اول

باب اول: مقدمه و کلیات حقوق





## مقدمه و کلیات حقوق ثبت

### ● تاریخچه ثبت

ثبت املاک و اسناد دارای سابقه ای طولانی در طول تاریخ بوده (حدود چهار هزار سال پیش از میلاد) بطوری که از زمانی که بشر توانست به کتابت و نوشتن دسترسی پیدا کند از همان زمان به مرور نوشتن جایگاه ویژه‌ای در جوامع پیدا نمود بر همین اساس اشخاص و حاکمان وقت در پی نوشتن مراودات و معاملات و دستورات خود برآمدند.

با ورود اسلام به ایران، دین مبین اسلام با تأکید بر اهمیت ثبت اسناد و وقایع به این امر اعتبار لازم را بخشید بطوری که صراحتاً در آیه ۲۸۲ سوره بقره اشاره به نوشتن اعمال حقوقی و قراردادهای دارد بدین گونه شارع مقدس اسلام، جنبه شرعی ثبت اسناد را به جنبه فرعی و قانونی آن پیوند می‌زند. نوشتن اعمال حقوقی و مراودات در بین فقها و علماء نیز نقش مهمی داشته بطوری که در سال‌های نه چندان دور دفتری به نام دفتر شرعیات نزد بسیاری از مراجع دینی وجود داشته که خلاصه معاملات را که اشخاص نزد آنها انجام می‌داده‌اند در آن درج می‌کردند.

## ○ تعریف حقوق ثبت

**معنای لغوی ثبت:** ثبت در لغت به معنای نوشتن، قرارداد، استواری، پایداری است.  
- حقوق نیز جمع حق می‌باشد و حق به معنای سلطه و اختیاری است که قوانین هر کشور به منظور حفظ منافع اشخاص به آنها می‌دهد.<sup>۱</sup>

## ○ حقوق ثبت در معنای اصطلاحی

متون قانونی تعریفی از حقوق ثبت ارائه نداده است، تعریف ذیل از بررسی قوانین و مقررات مربوط به ثبت اسناد و املاک استنباط می‌شود:

مجموعه قوانین و مقررات ناظر بر ثبت اسناد و املاک (حقوق ثبت اسناد و املاک) در دفاتر مخصوص (دولتی) با رعایت تشریفات خاص حقوق ثبت گفته می‌شود.

به تعبیر دیگر به مجموعه قوانین و مقرراتی گفته می‌شود که ناظر بر نوشتن اعمال حقوقی و معاملات راجع به اموال منقول و غیر منقول و حقوق راجع به آنها و چگونگی ثبت املاک در دفاتر دولتی (رسمی) است.

**نکته:** کلمه ثبت زمانی که به همراه قیدی قرار گیرد دارای مفهومی خاص می‌گردد بطور مثال **ثبت املاک** به معنای ثبت حقوق راجع به املاک (حق مالکیت، حق انتفاع، حق ارتفاق و...) در دفاتر دولتی است یا ثبت اسناد به معنای نوشتن **اعمال حقوقی** (عقد یا ایقاع) مرتبط با مال منقول یا غیر منقول در دفاتر دولتی است.

- ثبت احوال به معنای نوشتن **احوال شخصیه** اشخاص در دفاتر مخصوص دولتی است.

- ثبت شرکت به معنای ایجاد و نوشتن **مشخصات یک شخص حقوقی** در دفتر مخصوص دولتی است.

۱- ناصر کاتوزیان، مقدمه علم حقوق و مطالعه در نظام حقوقی ایران، شرکت سهامی انتشار، ۱۳۸۲، ص ۲۴۹

**نکته:** با دقت در تمام موارد فوق مشخص می‌گردد حقوقی را که اشخاص نسبت به مال یا احوال شخصیه دارند در یک دفتر مخصوص (دولتی) ثبت و ضبط می‌گردد در واقع دولت به عنوان یک شخص وارد میدان شده و با پیش‌بینی یک ساز و کار مشخص و دفاتر خاصی از طریق سازمان‌هایی که متولی این کار قرار داده است سعی در شناسایی و تثبیت حقوق اشخاص دارد.

### ● اهداف حقوق ثبت:

#### ○ مهم‌ترین اهداف حقوق ثبت عبارت است از:

(۱) **تثبیت مالکیت اشخاص بر اموالشان:** منظور از تثبیت مالکیت اشخاص یعنی شناسایی صاحبان حقوق مرتبط با اموال اعم از منقول و غیر منقول. بطور مثال زمانی که ملکی در اداره ثبت در دفتر املاک به نام شخص معینی ثبت می‌گردد دولت فقط آن شخص را مالک می‌شناسد. (ماده ۲۲ قانون ثبت)

درواقع دولت با شناسایی صاحبان حقوق مانع تزییع حقوق مالکانه اشخاص توسط اشخاص دیگر می‌گردند. بطور مثال اگر یک واحد مسکونی در تهران که دارای سند مالکیت به نام حسین محمدی می‌باشد حتی اگر حسین محمدی سال‌ها در ایران نباشد ملکیت ایشان بر این واحد مسکونی شناسایی و تثبیت شده است و قانون فقط همین شخص را مالک می‌داند در حالیکه اگر همین واحد مسکونی به ثبت نمی‌رسید ممکن بود فردی با مدتی تصرف در آن ملک ادعای مالکیت نماید و در این صورت هیچ مالکی امنیتی در خصوص حقوق مالکانه نداشت.

با ثبت حقوق در دفاتر مخصوص دولتی دیگر نقش تصرف در مالکیت اموال رنگ باخته و آنچه اهمیت پیدا می‌کند همین حقوقی است که در دفاتر ثبت شده است در حالیکه تا پیش از حقوق ثبت، تصرف هر فردی در مالی دلیل مالکیت به شمار می‌رفت و به تبع عدم تصرفش

می‌توانست حق مالکیتش دچار خدشه گردد هر چند که هم اکنون تصرف در برخی از اموال منقول نقش بسزایی در مالک شناختن متصرف آن مال دارد.

**۲) حقوق ثبت با هدف پیشگیری از اختلاف:** زمانی که اشخاص حقوق راجع به املاک یا قراردادهای خود را ثبت نمودند دولت از این حق حمایت می‌نماید بنابراین اشخاص دیگر نمی‌توانند با بهانه‌های مختلف به حقوق شخص خدشه‌ای وارد کنند یا افراد نمی‌توانند در خصوص یک ملک اقدام به انجام معامله معارض نمایند. بطور مثال یک ملک را به دونفر بفروشند یا مثلاً اگر فردی نامش در اداره ثبت احوال درج شد و برایش شناسنامه صادر شد در این صورت پدر مادر و سایر اقوام این فرد مشخص است و هر فردی نمی‌تواند به راحتی مدعی این شود که مثلاً پسر آن فرد یا پدرش و... بوده و مثلاً ادعای ارث و میراث نماید.

**۳) حقوق ثبت با هدف اعتباربخشی به اسناد:** زمانی که سندی با رعایت تشریفات و مقررات به ثبت رسید دارای اعتبار و امتیاز ویژه بوده که با سند عادی متفاوت و متمایز می‌باشد. بطور مثال غیر قابل انکار و تردید بودن این گونه اسناد از سوی اشخاص ثالث می‌باشد یا به راحتی توسط اشخاص قابل تغییر یا ابطال نمی‌باشد و اعتبار یا عدم اعتبار این گونه اسناد دارای تشریفات خاصی است.

**۴) حقوق ثبت با هدف درآمدزایی دولت:** دولت به طور غیرمستقیم از طریق اداره ثبت و عواید و مطالبات خود را تحصیل می‌نماید. به طور مثال مالیات نقل و انتقال املاک، اتومبیل‌ها، مالیات‌های مشاغل، عوارض شهرداری، حق بیمه سازمان تأمین اجتماعی همه از طریق سران دفاتر رسمی در هنگامی تنظیم سند وصول می‌شود.

بطور مثال زمانی که املاک ثبت شده باشند دولت می‌تواند مالکان این املاک را شناسایی و از آنها مالیات دریافت نماید مثل مالیات بر خانه‌های خالی، مالیات بر املاک لوکس و...

**۵) قابل استناد بودن اسناد و حقوق ثبت شده توسط اشخاص ثالث:** حقوق ثبت با شناسایی و احراز مالکیت اشخاص و سپس ثبت آن موجب می‌شود که اشخاص ثالث به این

حقوق مالکانه اعتماد و استناد کنند بطور مثال اگر ملکی به نام شخصی در اداره ثبت، ثبت شده باشد در این صورت فرد می‌تواند با مراجعه به بانک و با وثیقه قراردادن ملک خود در رهن بانک به استناد این حق مالکانه اقدام به اخذ وام نماید و بانک نیز به استناد و اعتماد به همین مالکیت و پذیرش آن اقدام به اعطای وام نماید یا حتی در بسیاری از موارد فرد به استناد سند مالکیت خود در دادگاه‌ها ضمانت متهمین را می‌نماید و با وثیقه قراردادن سند مالکیت خود مانع به زندان افتادن فردی می‌شود و دادگاه نیز به استناد و اعتماد همین حق مالکیت ثبت شده اقدام به پذیرش وثیقه می‌نماید.

### ○ جایگاه حقوق ثبت

حقوق ثبت در قوانین موضوعه در دسته بندی حقوق عمومی قرار می‌گیرد علت این امر نیز به جهت نظارت و مداخله گسترده نهادهای عمومی و دولتی می‌باشد که اعمال و اجرای مقررات حقوق ثبت در صلاحیت سازمان ثبت اسناد و املاک و نهاد مشخص حقوقی بنام دفاتر اسناد رسمی می‌باشد. قواعد و مقررات حقوق ثبت عمدتاً آمره و بصورت شکلی می‌باشد علت این امر نیز بدان جهت است که حقوق ثبت در پی تثبیت و انسجام بخشیدن به مالکیت اشخاص و معاملات آنها در قالب تشریفات مخصوص می‌باشد بنابراین اصل آزادی اراده در حقوق ثبت نمی‌تواند نقش آفرینی چشمگیری داشته باشد بلکه صرفاً اراده اشخاص می‌بایست در چارچوب قوانین و مقررات ثبتی ظهور پیدا کند.

در حقوق ثبت نقش و اراده دولت و تشریفات خاص قانونی در تار و پود این حقوق تبلور یافته که از این پیکره قابل تفکیک نمی‌باشد. بنابراین در حقوق ثبت همیشه یک شخص ثالث عمومی یا دولتی یا تحت نظارت آنها وجود دارد.

### ○ قلمرو حقوق ثبت

حقوق ثبت دارای شاخه های مختلفی است از جمله حقوق ثبت اسناد و حقوق ثبت املاک و حقوق ثبت احوال و حقوق ثبت شرکت های تجاری، حقوق ثبت اختراعات و طرح های صنعتی می باشد که عمده ترین مقررات مربوط به دو بخش ثبت اسناد و ثبت املاک می باشد که ما نیز در این کتاب قصد بررسی این دو بخش را داریم. باتوجه به آنکه عمده سرمایه اشخاص را در جامعه املاک و معاملات راجع به آنها تشکیل می دهند و اختلافات مردم نیز عموماً به این حوزه برمی گردد ابتداءً به ثبت املاک و سپس به ثبت اسناد پرداخته خواهد شد.



باب دوم: ثبت املاک





## ثبت املاک

همانطور که بیان شد ثبت املاک به معنای ثبت حقوق راجع به املاک (حق مالکیت، حق انتفاع، حق ارتفاق و...) در دفاتر دولتی است.

### ● منظور از ملک

املاک جمع ملک است و ملک به معنای هر آنچه که در مالکیت فرد قرار دارد که به اصطلاح بدان مایملک گفته می‌شود (اعم از مال منقول یا غیرمنقول) اما ملک از نظر حقوق ثبت املاک، عبارت است از مال غیرمنقول، بنابراین هرگاه در حقوق ثبت خاصه در ثبت املاک سخنی از ملک شد منظور مال غیر منقول است نه هر مایملکی.

بارز ترین مال غیر منقول همان زمین است که در زبان عربی از آن به ارض یا جمع آن اراضی تعبیر می‌شود که هر دو در یک معنی که همان مال غیر منقول است بکار می‌رود.

**زمین در یک تقسیم‌بندی به عرصه و اعیان و بیاض تقسیم می‌گردد:**

**عرصه:** به زمینی اطلاق می‌گردد که بر روی آن بنا (اعیان) احداث شده است که عرصه

می تواند دارای کاربری های مختلفی همچون مسکونی، تجاری، اداری، زراعی، آموزشی، صنعتی و... باشد.

**اعیان:** به بنای احداث شده بر روی عرصه در حقوق ثبت «اعیانی» گفته می شود (تفاوتی نمی نماید که این اعیانی توسط مالک عرصه ایجاد شده باشد یا ماذون از سوی او یا توسط ثالث ایجاد شده باشد. ماده ۱۰۴ مکرر آیین نامه قانون ثبت)

**بیاض:** در مقابل عرصه، زمین بیاض است به زمینی که بر روی آن اعیانی یا ساختمانی احداث نشده است زمین بیاض (سفید) گفته می شود.

**نکته:** دانستن تفاوت عرصه و اعیان از جهات مختلفی حائز اهمیت بوده و می تواند منشأ آثار حقوقی باشد بطور مثال؛ در موقوفات صاحب عرصه و اعیان متفاوت می باشد در واقع عرصه وقف بوده و دارای شخصیت حقوقی مستقل است که نمی تواند در مالکیت اشخاص حقیقی باشد و اشخاصی که در آن اعیان احداث می کنند مستأجر موقوفه در عرصه هستند اما اعیان می تواند در مالکیت اشخاص حقیقی باشد بدین توضیح که در ساختمانی که بر روی موقوفه احداث می شود عرصه به نام موقوفه در اداره ثبت، سند صادر می گردد اما اعیانی که احداث شده می تواند در مالکیت اشخاص باشد.

-تفاوت دیگر زمانی است که فرد اعیانی را در یک مجتمع مسکونی که به آن عرصه می گویند، خریداری می کند مثلاً یک واحد ۱۰۰ متری از یک مجتمع ۳۰ واحدی، شاید در ابتدای امر تفاوت عرصه و اعیان برای خریدار مهم نباشد اما موضوع زمانی اهمیت پیدا می کند که بحث تخریب و ساخت و ساز آن عرصه مورد توافق مالکین اعیان (واحدها) قرار می گیرد. مالک اعیان یا همان آپارتمان نسبت به میزان سهم اعیان خود به صورت مشاعی صاحب عرصه خواهد شد. در حقیقت نسبت به آن اعیان صاحب عرصه نیز خواهد شد که بدان در عرف «قدرالسهم اعیان از عرصه» گفته می شود.



## اداره ثبت اسناد و املاک

بر اساس سیر تاریخی حقوق ثبت املاک، املاک در گذشته نزد سازمان خاص یا نهاد خاصی ثبت نشده و صرفاً برخی از معاملات راجع به آن در نزد یک فرد یا شخص معتمد آن محل نوشته می‌شده است و ملاک اصلی در بحث احراز مالکیت اشخاص تصرف مالکانه اشخاص در آن مال بوده است. باتوجه به اهمیت املاک به عنوان سرمایه اصلی مردم خاصه در ایران و باتوجه به محدود بودن املاک و اراضی و حفظ این اموال و اراضی اعم از اموال و اراضی عمومی و دولتی یا خصوصی و ضرورت حفظ آنها از تعدی و تجاوز باعث ایجاد نهادی به نام اداره ثبت اسناد و املاک گردیده که این اداره وظیفه احراز و شناسایی مالکان املاک به شرحی که خواهد آمد را بر عهده داشت.

### ● ۱-۱- اداره ثبت اسناد و املاک

در دوران قاجار و اوایل انقلاب مشروطه، سازمان ثبت اسناد و املاک به شکل رسمی فعالیت خود را آغاز کرد که در سال ۱۲۹۰ و سال ۱۳۰۲ شکل جدیدی به خود گرفت. تشکیلات اداره ثبت در ابتدا به صورت اداره ثبت اسناد و تابع وزارت عدلیه (وزارت دادگستری) بود رئیس آن رئیس کل ثبت اسناد و املاک و سپس مدیر کل ثبت اسناد و املاک بود.

در تاریخ ۳ اردیبهشت ۱۳۵۲ به موجب ماده واحده نام این اداره از اداره کل ثبت اسناد و املاک به سازمان ثبت اسناد و املاک کشور تغییر داده شد و رئیس آن مقام معاونت وزارت دادگستری را دارا شد هم اکنون نیز تشکیلات ثبت براساس همان قانون می‌باشد.

**نکته:** متن ماده واحده: از تاریخ تصویب این قانون، عنوان «اداره کل ثبت اسناد و املاک» به «سازمان ثبت اسناد و املاک کشور» تبدیل شد.

\* تبصره ۱- سازمان ثبت اسناد و املاک کشور وابسته به وزارت دادگستری است و رئیس آن سمت معاونت وزارت دادگستری را خواهد داشت.

\* تبصره ۲- وزارت دادگستری تشکیلات و پست‌های سازمانی ثبت اسناد و املاک را برای تأیید به سازمان امور اداری و استخدامی کشور پیشنهاد خواهد نمود.

هم اکنون تشکیلات ثبت در اغلب مراکز استان‌ها به شکل «اداره‌ی کل ثبت اسناد و املاک منطقه» و در شهرستان‌ها به صورت «اداره‌ی ثبت اسناد و املاک» است و در بعضی از شهرهای بزرگ مثل تهران ادارات ثبت ناحیه نیز تأسیس شده است مثل اداره ثبت شمیران، اداره ثبت کن، اداره ثبت شرق تهران، اداره ثبت غرب تهران و....

**نکته:** قبل از انقلاب اسلامی نقش و وظایف قوه قضائیه را وزارت دادگستری برعهده داشته که در رأس آن وزیر دادگستری تعریف شده بود که اقدام به ایفای نقش می نمود اما بعد از انقلاب اسلامی باتوجه به ایجاد قوه قضائیه به عنوان قوه ای مستقل بر اساس اصل تفکیک قوا و باتوجه به اصل ۱۵۶ قانون اساسی در حال حاضر سازمان ثبت اسناد و املاک کشور وابسته به قوه قضائیه می‌باشد. بنابراین قوه قضائیه جای وزارت دادگستری و رئیس قوه قضائیه نیز جای وزیر دادگستری را در این قانون می‌گیرد.

## ● ۱-۲- دفاتر ثبت

اداره ثبت برای ایفای نقش خود که همان ثبت اراضی و املاک و حقوق راجع به آن بود نیاز به دفاتر مخصوصی داشت که در این دفاتر به شرحی که خواهد آمد اقدامات خاصی در جهت ثبت و درج حقوق اشخاص انجام می‌داد در واقع این دفاتر دفاتر قانونی هستند که اداره ثبت موظف به داشتن و نگهداری آنها می‌باشد که نقش بسیار مهمی هم در حقوق ثبت دارند.

**ماده ۷ قانون ثبت مصوب ۱۳۱۰ در خصوص تعداد و نوع دفاتر اشعار داشته:**

تعداد و نوع و ترتیب دفاتر لازم برای ثبت اسناد و املاک، مطابق نظامنامه‌ی وزارت عدلیه‌ی معین می‌شود.

**نکته ۱:** در گذشته به جای لفظ آیین‌نامه از لفظ نظامنامه استفاده می‌شد که بعدها فرهنگستان اقدام به جایگزینی لفظ آیین‌نامه به جای نظام نامه نمود.

**نکته ۲:** اولین نظامنامه قانون ثبت در سال ۱۳۱۱ تصویب شد که این نظامنامه به موجب آیین‌نامه مصوب ۱۳۱۷ نسخ شد هم اکنون آیین‌نامه معتبر و مورد استناد قانون ثبت همین آیین‌نامه ۱۳۱۷ و اصلاحات بعدی آن می‌باشد.

**نکته ۳:** تعداد و طرز تنظیم نگهداری در مواد ۱ و ۲ و ۳ و ۴ آیین‌نامه قانون ثبت مصوب ۱۳۱۷ بیان شده است که به شرح ذیل می‌باشد:

● ماده ۱ آیین‌نامه: هر اداره یا دایره ثبت اسناد و املاک دارای دفاتر زیر می‌باشد:

۱- دفتر املاک	۲- دفتر نماینده املاک	۳- دفتر املاک توقیف شده
۴- دفتر ثبت موقوفات	۵- گواهی امضا	۶- دفتر سپرده‌ها
۷- دفتر توزیع اظهارنامه‌ها	۸- دفتر املاک مجهول‌المالک	۹- دفتر ثبت شرکت‌ها
۱۰- دفتر اسناد رسمی	۱۱- دفتر ثبت قنوات	۱۲- دفتر آمار و ثبت اظهارنامه

**نکته ۴:** تبصره ذیل ماده ۱ آیین‌نامه در تاریخ ۱۳۸۰، ۱۱، ۰۸ به شرح ذیل اصلاح شد:  
تبصره: 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 می‌گردد.

- در متن قبلی تبصره مقرر شده بود که دفتر ثبت املاک و قنوات در تهران در یک نسخه و در سایر شهرستان‌ها در دو نسخه نوشته شود که یکی در تهران و دیگری در محل نگهداری شود.

### ○ تشریفات قانونی تنظیم دفاتر

تمامی دفاتر مذکور باید مجلد باشد و بجز دفتر توزیع اظهارنامه و دفتر املاک مجهول‌المالک، باقی دفاتر باید به وسیله دادستان شهرستان (دادستان عمومی) شماره گذاری و امضا و به مهر دادسرا ممهور شود و نیز مجموع تعداد صفحات در اولین صفحه و آخرین صفحه دفتر باید توسط دادستان یا نماینده‌ی وی با کل حروف ذکر گردد (برابر مواد ۲ و ۳ و ۴ آیین‌نامه).

**نکته:** علت دخالت دادستان یا نماینده وی در ترتیب تنظیم این دفاتر حکایت از اهمیت این دفاتر دارد و هدف جلوگیری از هرگونه تقلب یا دست بردن در این دفاتر می‌باشد چرا که قرار است این دفاتر نقش ویژه و منحصر به فردی را ایفا نمایند پس نباید به راحتی



بشود در آن دخل و تصرف یا اضافه و کم نمود یا ترتیبات آن را برهم زد.

تا زمانی که دفاتر ثبت، صفحه‌ی سفید دارد، می‌بایست استفاده شود و بعد از تمام شدن، مسئول دفتر موظف است تعداد شماره‌های ثبت را در آخر دفتر قید و بسته و امضا نماید. برای ثبت املاک هر بخش، یک دفتر املاک در نظر گرفته می‌شود و برای ثبت هر شماره مستقل و انتقالات بعدی آن در کل، ۳ صفحه در نظر گرفته می‌شود (ماده ۳ آیین‌نامه).

**سوال:** آیا امکان مراجعه اشخاص به دفاتر موجود در اداره ثبت و اخذ رونوشت از آن وجود دارد؟

ماده ۸ قانون ثبت این امر را با ارجاع به نظام نامه پیش بینی نموده بود: «ماده ۸ - مراجعه به دفاتر املاک برای اشخاص ذینفع مطابق مقررات نظامنامه وزارت عدلیه جائز است.»

**نکته ۱:** همانطور که اشاره شد اولین نظامنامه قانون ثبت در تاریخ ۱۶ فروردین ۱۳۱۱ تصویب شد که بعد ها این نظامنامه به موجب آیین‌نامه مصوب ۱۳۱۷ (آیین‌نامه فعلی) نسخ گردید. در آیین‌نامه سال ۱۳۱۱ صرفاً به اشخاص ذی نفع و آن هم در خصوص دفتر املاک اشاره نموده بود. علت این امر نیز به دلیل مهم بودن دفتر املاک و ارتباط مستقیم با حقوق مردم بود. (ماده ۶ نظامنامه‌ی قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۶ فروردین ۱۳۱۱) با نسخ این نظامنامه نص مذکور در آیین‌نامه سال ۱۳۱۷ تکرار نشد به همین دلیل این پرسش به میان آمد که آیا این قاعده کماکان وجود دارد یا منسوخ گردیده است.

**پاسخ:** باتوجه به منسوخ شدن نظامنامه‌ی مصوب ۱۶ فروردین ۱۳۱۱ به موجب ماده‌ی ۱۶۴ آیین‌نامه قانون ثبت املاک مصوب ۱۳۱۷ و عدم تصریح آیین‌نامه جدید در خصوص مراجعه‌ی ذی نفع به دفتر املاک یا سایر دفاتر ثبتی و باتوجه به مجاز نبودن رجوع به دفتر املاک جز طبق مقررات نظامنامه (آیین‌نامه) امکان رجوع ذینفع به دفاتر وجود ندارد و این رجوع صرفاً می‌تواند در قالب مواد ۲۱۲ و ۲۱۳ قانون آیین دادرسی مدنی مصوب ۱۳۷۹ می‌باشد.

### ○ تفاوت ثبت اولیه ملک و ثبت نقل و انتقالات بعدی

منظور از ثبت اولیه املاک این است که هر ملکی صرفاً یک بار در اداره ثبت و در دفتر مخصوص (دفتر املاک) با رعایت تشریفات که خواهد آمد به ثبت می‌رسد و دیگر این ملک برای ثبت ثانویه یا همان **نقل و انتقالات** بعدی نیاز به این تشریفات که گفته می‌شود ندارد و از این به بعد مالک رسمی اگر قصد انتقال مالکیت خود را داشته باشد از طریق دفاتر اسناد رسمی اقدام به انتقال می‌نماید و صرفاً این نقل و انتقالات هستند که در دفتر املاک اداره ثبت، به ثبت می‌رسد. بطور مثال مالک اولیه پلاک ثبتی اگر ملک را در دفتر اسناد رسمی به دیگری انتقال دهد این انتقال در دفتر املاک اداره ثبت قید شده و مالک فعلی ملک همین فرد منتقل‌الیه می‌باشد.

بنابراین در ثبت اولیه ملک هیچ‌گونه سابقه ثبتی در خصوص مالکیت شخص در اداره ثبت وجود ندارد و برای اولین بار ملک به نام شخص مشخصی ثبت می‌گردد اما در ثبت ثانویه ملک دارای مالک رسمی بوده و این مالک رسمی است که اقدام به نقل و انتقال مالکیت خود از طریق دفتر اسناد رسمی می‌نماید.

در ادامه این کتاب ابتدا در خصوص ثبت عمومی یا همان ثبت اولیه بحث می‌گردد و بعد در خصوص ثبت اسناد یا همان ثبت ثانویه مطالب ارائه می‌گردد.



## ثبت عمومی و عادی

### ○ تعریف راجع به ثبت عادی و ثبت عمومی

ثبت عمومی یا اجباری به روشی که در قانون ثبت مصوب ۱۳۱۰ اتخاذ شده و در آن سازمان ثبت اسناد و املاک مکلف شده طی تشریفات خاصی از طریق توزیع اظهارنامه از متصرفین املاک بخواهند که اقدام به ثبت ملک مورد تصرف به نام خود در دفتر املاک نماید را ثبت عمومی گویند در مقابل طریقه عادی است که قبل از قانون ثبت مصوب ۱۳۱۰ بوده که در آن متصرفین در ثبت ملک خود نزد اداره ثبت به نوعی اختیار داشته اند و در صورت صلاحدید اقدام به ثبت ملک مورد تصرف به نام خود می نمودند.

بنابراین در ثبت عادی، عملیات ثبت املاک با تقاضای مالک یا قائم مقام او شروع می شود و بدون تقاضای مالک هیچ گونه اقدامی برای ثبت ملک به عمل نمی آید اما در ثبت عمومی ابتدائاً اداره ی ثبت اقدام می نماید به این صورت که با انتشار آگهی به مردم اطلاع می دهد که قصد دارد املاک واقع در بخش مشخصی از یک شهرستان مشخصی را ثبت کند و از بخش مشخصی شروع به شماره گذاری و پلاک کوبی و توزیع اظهارنامه می نماید که متصرفین و دریافت کنندگان این اظهارنامه ها مکلف هستند در مدت معینی اظهارنامه را تکمیل و به اداره ی ثبت اعاده نمایند.

**نکته ۱:** ثبت عادی به موجب تقاضانامه ای است که از سوی متقاضی ثبت ملک صورت می‌گیرد اما ثبت عمومی از طریق اظهارنامه ای است که توسط اداره ثبت توزیع شده است و به سایر تقاضاهای اشخاص غیر از این اظهارنامه ترتیب اثر داده نمی‌شود.

**نکته ۲:** در قانون ۱۳۰۲ در ماده ۳۴ این قانون در خصوص ثبت عادی مقرر شده بوده که «ثبت املاک اختیاری است مگر در مورد نقل و انتقال خالصه جات دولتی و...» این اختیاری که در بیش تر موارد به مالکان داده شده بود موجب شده بود که افراد تمایل چندانی به ثبت ملک نداشته باشند و بنا به دلایل مختلف که این امر مغایر هدف قانون‌گذار بود، لذا این قانون دوام چندانی پیدا نکرد تا نوبت به ثبت عمومی (اجباری) و قانون سال ۱۳۱۰ رسید. ثبت عمومی (اجباری) بر مبنای قانون ثبت مصوب ۱۳۱۰ هم اکنون مبنای عمل می‌باشد و تقریباً بیشتر نقاط کشور را شامل می‌شود.

**نکته ۳:** در ثبت عادی امکان دارد تقاضای ثبت اختیاری باشد همانطور که در قانون ۱۳۰۲ آمده است یا الزامی و اجباری باشد همانطور که در قانون مصوب ۱۳۰۶ و قوانین بعد از آن مشاهده می‌شود ولی ثبت عمومی تنها در مواردی که ثبت الزامی شده پیش بینی شده و ثبت اختیاری به صورت ثبت عمومی هرگز نبوده است.<sup>۱</sup>

## ○ عملیات مقدماتی در ثبت املاک

در ثبت عمومی قرار هست که قانون‌گذار اشخاصی که متصرف املاک هستند مجبور نماید که بیایند و مالکیتی که بر روی زمین‌ها دارند را در اداره ثبت مطابق تشریفات خاصی ثبت نمایند تا اداره ثبت به آنها در خصوص همان زمین‌ها سند رسمی مالکیت اعطاء نماید. پر واضح است که برای این کار بزرگ لازم است که یک سری تشریفات خاص قانونی صورت

۱- شهری، غلامرضا، حقوق ثبت اسناد و املاک انتشارات جهاد دانشگاهی ۱۳۹۳

گیرد تا هدف قانون‌گذار محقق گردد به همین دلیل به کلیه عملیات و اقداماتی که قانوناً انجام می‌شود تا اداره ثبت امکان این را داشته باشد برای اشخاص سند مالکیت صادر نماید را عملیات مقدماتی ثبت می‌گویند.

سنگینی اجرای این مقررات متوجه اداره ثبت اسناد و املاک می‌باشد که قانون‌گذار مستقیماً تکالیفی را بر عهده این سازمان نهاده است. برای اینکه ملکی قابلیت ثبت اولیه داشته باشد و امکان درج آن در دفتر املاک فراهم گردد هشت مرحله لازم است که از این هشت مرحله تحت عنوان عملیات مقدماتی ثبت ملک نام برده می‌شود.

مراحل هشت گانه	
۱	آگهی عمومی «موضوع ماده ۹ قانون ثبت»
۲	آگهی مقدماتی «موضوع ماده ۱۰ قانون ثبت»
۳	شماره گذاری املاک و پلاک کوبی
۴	توزیع اظهارنامه
۵	درخواست ثبت ملک از سوی متقاضی در مهلت مقرر
۶	انتشار آگهی نوبتی، «موضوع ماده ۱۱ قانون ثبت»
۷	آگهی تحدیدی (تحدید حدود)
۸	انجام تحدید حدود

**نکته:** تمامی این مراحل هشت گانه بصورت عام مجموعی بوده و می‌بایست دقیقاً با تشریفات مشخص انجام شوند در غیر اینصورت عملیات ثبت ملک صحیح نمی‌باشد.

## ● ۱- انتشار آگهی ثبت عمومی «موضوع ماده ۹ قانون ثبت»

مطابق مواد ۵ و ۶۳ آیین‌نامه قانون ثبت املاک مصوب ۱۳۱۷ هنگامی که اداره ثبت قطعه یا بخشی را برای ثبت عمومی در نظر می‌گیرد باید پیش‌نویس آگهی موضوع ماده ۹ قانون ثبت را در ۶ نسخه تهیه کند و جهت امضاء و انتشار به اداره کل ثبت (سازمان ثبت اسناد و املاک کشور) ارسال نماید و در طی این مدت باید مقدمات و وسایل توزیع اظهارنامه را از انتشار آگهی ماده ۱۰ در محل و تهیه پلاک از مرکز و غیره در نظر بگیرد تا در زمان مقرر بتواند نماینده در آن محل حاضر شده و در کار پلاک کوبی و توزیع اظهارنامه تأخیری ایجاد نشود.

تکلیف سازمان ثبت اسناد و املاک کشور در اجرای ماده ۹ قانون ثبت

### ○ وظایف اداره ثبت در این مرحله:

#### ✱ وظیفه اول:

طبق ماده ۹ سازمان ثبت وظیفه دارد هر حوزه ثبتی را به چند ناحیه تقسیم کند که به آن ناحیه‌ی ثبتی یا بخش ثبتی می‌گویند.

طبق ماده ۹ قانون ثبت اسناد و املاک که می‌گوید: در نقاطی که اداره ثبت اسناد موجود است از تاریخ این قانون (۱۳۱۱/۰۱/۰۱) و در سایر نقاط پس از تشکیل اداره یا دایره ثبت وزارت عدلیه حوزه‌ی هر اداره یا دایره‌ی ثبت را به چند ناحیه تقسیم کرده و به ثبت کلیه‌ی اموال غیرمنقول واقعه در هر ناحیه اقدام می‌کند.<sup>۱</sup>

**نکته:** وظیفه وزارت عدلیه مذکور در این ماده را سازمان ثبت اسناد و املاک عهده دار است.

## \* وظیفه دوم

انتشار آگهی ثبت عمومی (آگهی ماده ۹ قانون ثبت)

۱- اولین آگهی که در ثبت عمومی منتشر می‌گردد.	ویژگی‌های آگهی ثبت عمومی
۲- باید به امضا رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور برسد.	
۳- فقط در یک نوبت منتشر می‌شود.	
۴- در یکی از روزنامه‌های کثیرالانتشار چاپ می‌شود و لزومی به چاپ در روزنامه رسمی نیست.	
۵- حدود بخشی که ثبت آن در نظر گرفته شده است را معلوم می‌کند.	
۶- تاریخ انتشار آگهی مقدماتی را معلوم می‌کند.	
۷- ذکر این مطلب که از همان روز انتشار آگهی کثیرالانتشار آگهی مقدماتی شروع به نصب پلاک و توزیع اظهارنامه می‌شود.	

**نکته:** در خصوص آگهی ثبت عمومی در ماده ۹ ق.ث هیچ ذکری نشده است ولی این اصطلاح از ماده ۵ و ۶۳ آیین‌نامه ق.ث که به صراحت آمده استفاده می‌شود.

## \* وظیفه سوم

در فاصله زمانی بین فرستادن پیش نویس آگهی ماده ۹ به مرکز و انتشار آگهی ماده ۱۰ قانون ثبت (آگهی مقدماتی)، اداره ثبت می‌بایست تهیه وسایل کار مانند تهیه دفتر توزیع اظهارنامه و چاپ و تهیه اظهارنامه و نیز پلاک و وسایل نصب آن و... بپردازد تا در زمان مقرر نماینده ثبت بتواند در محل حاضر شده و بدون تأخیر شروع به شماره‌گذاری و نصب پلاک و توزیع اظهارنامه بنماید.

## \* وظیفه چهارم

## اطلاع دادن به اوقاف

در ثبت عمومی تمامی اراضی و زمین‌ها باید به ثبت برسند اعم از اینکه این زمین‌ها در مالکیت اشخاص باشد (طلق) یا موقوفه باشد برای همین امر قانون‌گذار اداره ثبت را ملزم نموده که بطور خاص اوقاف را از این امر مطلع نماید تا اقدام به ثبت موقوفات در اداره ثبت نمایند بر همین اساس ماده ۲۵ آیین‌نامه قانون ثبت مقرر داشته: در هر موقع که اداره ثبت اجرای ثبت عمومی را در بخش معینی در نظر می‌گیرد باید لااقل پانزده روز قبل از 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.

**نکته:** نماینده مزبور به متولیان موقوفات عام المنفعه محل اخطار می‌دهد که ظرف ۳۰ روز از تاریخ انتشار آگهی ذکر شده در ماده ۱۰ قانون ثبت نسبت به املاک موقوفه که در آن بخش واقع و تحت تصدی و تولیت آنهاست درخواست ثبت نمایند (ماده ۲۵ آیین‌نامه قانون ثبت).

## ○ ماده ۳۲ آیین‌نامه قانون ثبت:

اگر متولیان در ظرف مدت سی روزه مقرر در ماده ۲۵ این آیین‌نامه اقدام به درخواست ثبت ننمایند نماینده اوقاف محل درخواست ثبت خواهد کرد لکن اگر تا انقضاء مدت نامبرده در ماده ۱۱ قانون ثبت متولی نیز درخواست ثبت کند درخواست اداره اوقاف بلا تعقیب گذارده خواهد شد.

**نکته:** نسبت به موقوفاتی که متولی خاصی ندارد نماینده اوقاف محل مستقیماً درخواست ثبت خواهد کرد (ماده ۳۳ آیین‌نامه).



## ● ۲- انتشار آگهی مقدماتی «موضوع ماده ۱۰ قانون ثبت»

اداره ثبت پس از اینکه اقدام به بخش، بخش نمودن محدوده ثبتی نمود مطابق ماده ۱۰ قانون ثبت و ماده ۵۱ آئین نامه ثبت اقدام به انتشار آگهی مقدماتی می نماید که این آگهی ۳ نوبت ظرف ۳۰ روز در روزنامه کثیرالانتشار منتشر می شود و به مالکین هر بخش اعلام می شود که مالکین ثبتی ملک منتظر مأموران ثبتی در روز مشخصی باشند تا املاک آن بخش ثبتی را به ثبت برسانند. در این آگهی محدوده هر حوزه مشخص است و عملیات ثبتی و مقدماتی از قبیل شماره گذاری، نصب پلاک، توزیع اظهارنامه، از تاریخ انتشار اولین آگهی آغاز می شود.

## ○ ویژگی های آگهی مقدماتی:

آگهی مقدماتی باید در ۳ نوبت ظرف ۳۰ روز: روزهای اول، پانزدهم و سیام ماه منتشر شود (طبق ماده ۱۰ قانون ثبت و ماده ۵۸ آیین نامه).

- مواردی که می بایست در آگهی ماده ۱۰ (آگهی مقدماتی) رعایت شود:

۱- اعلان حدود ناحیه ای که باید ثبت شود.	ویژگی های آگهی مقدماتی
۲- تصریح به این که از همان تاریخ انتشار نوبت اول آن آگهی، عملیات مقدماتی ثبت مثل شماره گذاری املاک و توزیع اظهارنامه و نصب پلاک آغاز خواهد شد.	
۳- اخطار به کسانی که حق درخواست ثبت دارند تا ظرف ۶۰ روز از انتشار نوبت اول آگهی ذکر شده با تسلیم اظهارنامه به اداره ثبت محل درخواست ثبت کنند.	
۴- تذکر به اینکه در صورت عدم درخواست ثبت، ملک به عنوان مجهول المالك آگهی می گردد.	

**نکته:** این آگهی تنها در جراید کثیرالانتشار منتشر شده و نیازی نیست در روزنامه رسمی

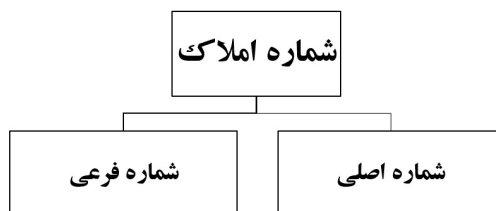
چاپ شود.

### ● ۳- شماره گذاری املاک و پلاک کوبی

در اولین روز انتشار آگهی نوبت اول مأمور ثبتی وارد بخش مورد اشاره می‌شود و جهت و حدود ملک تعیین می‌نماید اصطلاحاً در عرف بدان حدود اربعه گفته می‌شود یعنی مأمور حدود ملک را از شمال، شرق، جنوب و غرب تعیین و بر روی هر قطعه شماره ای تعیین و پلاک چوبی یا فلزی یا سنگی می‌کوبند که به آن پلاک کوبی می‌گویند.

### ○ تعریف پلاک ثبتی

قطعه فلزی یا سنگی یا چوبی مستطیل شکلی که شماره ملک با ذکر ناحیه‌ی مربوط در آن حک شده و به در ملک نصب می‌شود پلاک نام دارد.



### ✳ شماره اصلی:

در املاک شهری مستغلات برای هر ملک یک شماره/در املاک مزروعی برای روستاها و مزارع شش دانگی یک شماره منظور می‌شود.

برای کاروانسراها و مانند آن در صورت تعلق به یک نفر یا تعلق مشاعاً به اشخاص یک شماره و در حالتی که حجرات مالک جداگانه داشته باشد برای هر یک شماره‌ای مستقل داده خواهد شد.

برای قنوت هر بخش شماره آن بخش منظور خواهد شد.

در صورتی که قنات مستقلاً مورد معامله واقع نشود و از متعلقات ملک باشد شماره مستقلی برای آن تعیین نخواهد شد. (مواد ۸ و ۹ و ۱۱ و ۱۲ و ۱۳ و ۱۴ آیین‌نامه قانون ثبت املاک).

## \* املاک از قلم افتاده:

در پلاک کوبی مأمور ثبت می‌بایست به املاک به ترتیب شماره‌ای اختصاص دهد و در صورتی که در شماره‌گذاری و پلاک کوبی ملکی از قلم بیفتد بنا بر ماده ۹ آیین‌نامه قانون ثبت آخرین شماره آن بخش برای ملک از قلم افتاده منظور خواهد شد.

## \* شماره فرعی:

برابر مواد ۸ و ۹ و ۱۱ و ۱۲ و ۱۳ و ۱۴ آیین‌نامه قانون ثبت املاک مزرعه‌ای که از قطعات مفروز و اعیانی و غیره تشکیل شده باشد یا ملکی بعد از شماره‌گذاری به قطعات مفروزی تقسیم شود برای هر یک از قسمت‌ها یک شماره فرعی از همان شماره اصلی منظور می‌گردد. نکته: برای سرعت جریان ثبت قطعات ثبت عمومی باید کوچک انتخاب شود. (ماده ۱۰ آیین‌نامه)

- پلاک ثبتی با پلاکی که شهرداری بر روی درب منازل نصب می‌کند نباید اشتباه شود پلاک ثبتی مربوط به اداره ثبت اسناد و املاک بوده و برای تعیین مالکیت ملک می‌باشد اما پلاکی که شهرداری برای منازل و بناها نصب می‌کند برای مشخص بودن آدرس و نشانی و .. است و با پلاک ثبتی کاملاً متفاوت بوده و هیچ‌گونه ارتباطی باهم ندارند.

## \* تحقیق از مطلعین

مأمور ثبت پیش از شروع به عملیات ثبت عمومی می‌بایست از اهالی محل و مطلعین تحقیق کرده و اسامی مالک یا مالکین هر ملک را مشخص نموده و همراه با مشخصات ملک در دفتر توزیع اظهارنامه درج کند.

در مورد املاک مزروعی خرده مالک باید به وسیله‌ی جار و غیره مالکین اطلاع داده و با اطلاع کدخدا و ریش سفیدان قریه را به بخش‌های معینی که حدود طبیعی مانند نهر و جاده

و تپه و کوه داشته باشد تقسیم و نام و سایر مشخصات مالک و ملک را در کتابچه با صورت مجلس نوشته و به امضاء کدخدا و ریش سفیدان برساند و بعد از آن در دفتر توزیع اظهارنامه وارد کرده و مراقب باشد که مندرجات دفتر و اظهارنامه و صورت مجلس مطابقت داشته باشند (مطابق مواد ۶۰ و ۷۰ آیین‌نامه‌ی قانون ثبت).

**نکته:** هدف از این کار شناسایی مالکین واقعی و جلوگیری از سوء استفاده اشخاص در ثبت ملک دیگری از همان ابتدا می‌باشد.

#### ● ۴- توزیع اظهارنامه توسط اداره ثبت

##### ○ تعریف اظهارنامه ثبتی

فرم مخصوص که از طرف اداره ثبت به کسی که حق درخواست ثبت را دارد یا نماینده‌ی وی داده می‌شود که با تکمیل و اعاده آن درخواست ثبت کند اظهارنامه‌ی ثبتی نامیده می‌شود. با توجه به ماده ۱۱ قانون ثبت و ماده ۱۳ آیین‌نامه‌ی، اداره ثبت مکلف است که به درب منازل و املاک مراجعه نموده و اظهارنامه به مالک یا قائم مقام یا نماینده وی تسلیم کند همچنین در مورد قری و قصبات مأمور توزیع اظهارنامه را مأمور تنظیم اظهارنامه هم نموده است. اداره ثبت به کسانی که حق درخواست ثبت ملک دارند یا نماینده (وکیل) آنها اظهارنامه می‌دهند تا پس از تکمیل نسبت به اعاده آن به اداره ثبت اقدام نمایند. مأمور ثبت با تسلیم اظهار نامه به اشخاص از آنها رسید می‌گیرد. (رسید جهت رعایت موعد است که پس از مهلت مزبور فرم را برگردانند) این تاریخ در دفتر توزیع اظهارنامه ثبت می‌شود.

**نکته:** برای دادن اظهارنامه مالک مهم است نه ملک و به تعداد مالکین اظهارنامه داده می‌شود. بنابراین اگر ملکی ۱۰ مالک داشته باشد، ۱۰ اظهار نامه داده می‌شود. و اگر یک

مالک چند ملک در همان بخش داشته باشد می توان به تمام ملک یک اظهارنامه داد البته با رعایت شرایط ذیل:

در مواردی اشخاص می توانند چند ملک را در ضمن یک اظهارنامه درخواست ثبت کنند این مواد عبارتند از:

الف) خانه‌های و دکاکین واقع در یک بخش.

ب) قطعات واقع در یک مزرعه که مربوط به یک شماره اصلی باشد.

نکته: در غیر این موارد می بایست برای هر ملک اظهارنامه ای جدا تنظیم گردد.

### ○ ماده ۲۸ آیین‌نامه قانون ثبت:

ممکن است درخواست ثبت چندین خانه و یا دکان واقع در یک بخش یا قطعاتی که در یک مزرعه واقع و مربوط به یک شماره اصلی است در یک اظهارنامه پذیرفته شود ولی برای هر یک از رقبات مزبوره باید پلاک جداگانه نصب و حدود هر یک در صورتی که منفصل باشد جداگانه نوشته شود.

### ○ ضرورت ثبت ملک با اظهارنامه ثبتی

در ثبت عمومی اشخاص شخصاً نمی تواند اظهارنامه یا فرم دیگری جداگانه تهیه کنند و تسلیم اداره ثبت نمایند بلکه باید همان اظهارنامه ای که اداره ثبت به آنها داده است را تکمیل و به اداره ثبت اعاده نمایند در غیر اینصورت اقدامات صورت گرفته منشاء اثر نمی باشد.

### ○ مطالب مندرج در اظهارنامه ثبتی

مطابق ماده ۲۲ آیین‌نامه قانون ثبت درج موارد ذیل در اظهارنامه الزامی است؛

۱- نام و نام خانوادگی دهنده اظهارنامه و شماره شناسنامه و محل صدور آن یعنی به طور کلی هویت وی.

۲- محل اقامت متقاضی.

۳- سمت تقاضا کننده نسبت به ملک مانند مالکیت ملک یا تولید موقوفه یا نمایندگی از طرف ملک یا مدیریت شرکت و ... .

۴- تابعیت تقاضا کننده ثبت

**نکته:** اظهارنامه اتباع خارجه و کنسولگری‌ها و سفارتخانه در برگ‌های مخصوصی است که با اظهارنامه ایرانیان متفاوت است و آن اظهارنامه‌ها در دو نسخه تنظیم می‌گردد یک نسخه در اداره ثبت بایگانی می‌شود.

**نکته:** قید تابعیت به دلیل این است که مالکیت اتباع خارجی در مورد اموال غیر منقول محدودیت داشته و دارای مقررات خاصی است.

۵- نوع مال غیر منقول که برای آن درخواست ثبت شده است مانند باغ یا منزل مسکونی، زمین زراعتی و... با تعیین محل وقوع آن و شماره پلاک و مشخصات و حدود و اجزا و متعلقات آن.

۶- مقدار و میزان املاک و اراضی مورد درخواست که باید به دانگ و سهم قرار داده شود (ماده ۲۴ آیین‌نامه قانون ثبت).

**نکته:** اگر اظهارنامه درخواست ثبت در مورد قنات یا چشمه باشد باید میزان سهام از روی ساعت و گردش شبانه روز معین گردد (ماده ۴۳ همان آیین‌نامه).

**نکته:** در صورتی که قنات یا چشمه از روی ساعت تقسیم نشده و میزان آن معلوم نباشد، فقط در ضمن درخواست ثبت ملک، اظهارنامه ثبت آن به عنوان حقیقه مطابق معمول محل پذیرفته می‌شود و اظهارنامه ثبت آن به طور مستقل پذیرفته نمی‌شود.

۷- بهای ملک در تاریخ درخواست.

**نکته:** قید این مورد در اظهارنامه به دلیل وصول حق الثبت و هزینه‌های ثبتی است و اداره ثبت پیش از صدور سند مالکیت به وسیله ارزیابی ملک حق الثبت را وصول خواهد کرد.

۸- توضیح حقوق عینی که برای اشخاص در آن ملک وجود دارد با تعیین صاحبان حقوق و نیز حقوق عینی که متقاضی ثبت در املاک مجاور دارد (حقوق ارتفاقی).

اظهارنامه ثبتی می‌بایست به امضای تقاضا کننده ثبت یا وکیل یا جانشین قانونی وی به اداره ثبت محل تسلیم شود. در صورتی که مستدعی ثبت ناتوان از امضاء باشد اثر انگشت خود را زیر اظهارنامه خواهد گذاشت، زمانی اظهارنامه به وسیله وکیل یا ولی یا قیم (جانشین تقاضا دهنده) داده شود می‌بایست وکالتنامه یا قیم نامه و بقیه اوراق مربوطه ضمیمه گردد.

**نکته:** متقاضی ثبت می‌بایست اسناد و قبایح و بنچاق ملک و مدارک راجع به مالکیت و تصرف خود را نیز به اداره ثبت بدهد تا رو نوشت یا خلاصه آن ضمیمه اظهارنامه گردد و در پرونده بایگانی شود.

**نکته:** در صورتی که دلیل مالکیت متقاضی فقط تصرف می‌باشد، باید دلایل و نشانی‌های تصرف فعلی خود را کتباً به اداره ثبت ارائه دهد بطور کلی متقاضی باید شیوه تصرف خود را که وی را برای این تقاضا مجاز می‌دارد معلوم نماید.

## ○ تفاوت اظهارنامه ثبتی با اظهارنامه موضوع ماده ۱۵۶ قانون آیین دادرسی مدنی:

اظهارنامه ثبتی با اظهارنامه‌ی موضوع ماده ۱۵۶ قانون آیین دادرسی دادگاه‌های عمومی و انقلاب در امور مدنی از جهات مختلفی دارای تفاوت بوده و نباید این دو را یکی دانست:

۱- در اظهارنامه‌های موضوع قانون آیین دادرسی مدنی اشخاص حقوق خود را از دیگران به وسیله اظهارنامه‌ای که توسط مراجع رسمی ابلاغ می‌گردد مطالبه می‌کنند اما در اظهارنامه ثبتی افراد از اداره ثبت اسناد و املاک (نه اشخاص دیگر) تقاضای ثبت ملک در دفتر املاک به نام خود را دارند.

۲- اظهارنامه موضوع قانون آیین دادرسی مدنی علی‌اصول اختیاری می‌باشد اما در ثبت املاک این اظهارنامه اجباری بوده و صرفاً از همین طریق روش است که ثبت ملک می‌بایست انجام شود.

۳- در اظهارنامه موضوع قانون آیین دادرسی مدنی مخاطب اظهارنامه تکلیفی به پاسخ دادن به آن را ندارد اما در اظهارنامه ثبتی اداره ثبت مکلف به رسیدگی به اظهارنامه متقاضی می‌باشد.

۴- موضوع اظهارنامه ثبتی صرفاً ثبت ملک و حقوق راجع به آن می‌باشد اما موضوع اظهارنامه قانون آیین دادرسی مدنی مطالبه هر حقی می‌باشد.

۵- عدم ارسال اظهارنامه در قانون آیین دادرسی مدنی فاقد ضمانت اجرا است (به دلیل اختیاری بودن) اما عدم تسلیم اظهارنامه ثبتی موجب می‌گردد که ملک مورد تصرف فرد مجهول المالک شناخته شود.

## ● ۵- درخواست ثبت ملک از سوی متقاضی در مهلت مقرر

مالکین وظیفه دارند ظرف مدت ۲ ماه (ماه طبق قانون ۳۰ روز است که می‌شود ۶۰ روز) از تاریخ درج شده در دفتر توزیع اظهارنامه مشخصات خود و محدوده ملک را در