

بِسْمِ اللَّهِ
الرَّحْمَنِ
الرَّحِيمِ

نکات کلیدی
حقوق ثبت
اسناد و املاک



تدوین: رضا زنده گل وکیل پایه یک دادگستری

انتشارات چتر دانش



نشر چتر دانش

- ◀ **سرشناسه:** زنده گل، رضا، ۱۳۶۷ - گردآورنده
- ◀ **عنوان قرارداد:** ایران. قوانین و احکام Iran. Laws, etc
- ◀ **عنوان و نام پدیدآور:** نکات کلیدی حقوق ثبت اسناد و املاک / تدوین رضا زنده گل.
- ◀ **مشخصات نشر:** تهران: چتر دانش، ۱۴۰۰.
- ◀ **مشخصات ظاهری:** ۹۰ ص.
- ◀ **شابک:** ۹۷۸-۶۰۰-۴۱۰-۵۴۹-۱
- ◀ **وضعیت فهرست نویسی:** فیبا
- ◀ **موضوع:** ثبت -- ایران Iran -- Recording and registration
- ◀ **رده بندی کنگره:** KMH۵۶
- ◀ **رده بندی دیویی:** ۳۴۶/۵۵۰۴۳۸
- ◀ **شماره کتابشناسی ملی:** ۸۷۱۵۰۱۶
- ◀ **اطلاعات رکورد کتابشناسی:** فیبا

- **نام کتاب:** نکات کلیدی حقوق ثبت اسناد و املاک
- **ناشر:** چتر دانش
- **تدوین:** رضا زنده گل
- **نوبت و سال چاپ:** اول - ۱۴۰۰
- **شمارگان:** ۱۰۰۰
- **شابک:** ۹۷۸-۶۰۰-۴۱۰-۵۴۹-۱
- **قیمت:** ۲۹۰۰۰ تومان

فروشگاه مرکزی: تهران، میدان انقلاب، فمیری جاوید (اردیبهشت شمالی)، پلاک ۸۸

تلفن مرکز پفش: ۶۶۴۹۲۳۲۷ - تلفن فروشگاه کتاب: ۶۶۴۰۲۳۵۳

nashr.chatr@gmail.com

کلیه حقوق برای مؤلف و ناشر محفوظ است.



سخن ناشر

رشته حقوق با تمام شاخه‌ها و گرایش‌هایش، به‌منزله یکی از پرطرفدارترین رشته‌های دانشگاهی کشور، تعداد فراوانی از دانشجویان علوم انسانی را به‌خود جلب کرده است؛ دانشجویانی که پس از تحصیل، وارد عرصه خدمت شده‌اند و در مناصب و جایگاه‌های گوناگون به ایفای وظیفه مشغول می‌شوند.

منابعی که در دانشکده‌های حقوق، مبنای کار قرار گرفته و تحصیل دانشجویان بر مدار آن‌ها قرار دارد، در واقع، مجموعه کتب و جزواتی هستند که طی سالیان متمادی چنان‌که باید تغییر نیافته و خود را با تحولات و نیازهای زمانه هماهنگ نکرده‌اند.

این، درحالی است که نیاز مبرم دانش‌پژوهان به مجموعه‌های پربار و سودمند، امری انکارناپذیر است. به‌این ترتیب، ضرورت تدوین کتب غنی و ارزشمند برای رفع نیازهای علمی دانشجویان رشته حقوق و نیز رشته‌های متأثر از آن، باید بیش از گذشته مورد توجه قرار گیرد؛ کتاب‌هایی که روزآمدی محتوای آنها از یک سو و تناسب آنها با نیاز دانش‌پژوهان از سوی دیگر، مورد توجه و لحاظ ناشر و نویسنده، قرار گرفته باشد.

مؤسسه آموزش عالی آزاد چتر دانش، در مقام مؤسسه‌ای پیشگام در امر نشر کتب آموزشی روزآمد و غنی، توانسته است گام‌های مؤثری در همراهی با دانشجویان رشته حقوق بردارد. این مؤسسه افتخار دارد که با بهره‌مندی از تجربیات فراوان خود و با رصد دقیق نیازهای علمی دانشجویان، به تولید آثاری همت‌گمارد که مهم‌ترین دستاورد آن‌ها، تسهیل آموزش و تسریع یادگیری پژوهندگان باشد. انتشارات چتر دانش امیدوار است با ارائه خدمات درخشان، شایستگی‌های خود را در این حوزه علمی بیش از پیش به منصه‌ٔ ظهور برساند.

فرزاد دانشور
مدیر مسئول انتشارات چتر دانش

فهرست

- باب اول: تشکیلات اداری ثبت ۶
- باب دوم: ثبت عمومی ۶
- فصل اول: اعلان ثبت و تحدید حدود ۶
- قانون ثبت اسناد و املاک ۶
- فصل دوم: اعتراض ۹
- فصل سوم: آثار ثبت ۱۲
- باب سوم: ثبت اسناد ۱۹
- فصل اول: مواد عمومی ۱۹
- فصل دوم: آثار ثبت اسناد ۲۱
- فصل سوم: در امانت اسناد ۲۲
- باب چهارم: دفاتر اسناد رسمی ۲۲
- باب پنجم: اجرای مفاد اسناد رسمی ۲۳
- باب ششم: جرایم و مجازات‌ها ۲۳
- باب هفتم: تعرفه و مخارج ثبت اسناد و املاک ۲۷
- باب هشتم: مواد مخصوصه ۲۷
- آیین نامه قانون ثبت اسناد و املاک ۳۱
- قانون اصلاح بعضی از مواد قانون ثبت و قانون دفاتر رسمی ۱۳۲۲/۶/۲۷ ۳۶
- لایحه قانونی راجع به اشتباهات ثبتی و اسناد مالکیت معارض ۱۳۳۳/۱۰/۵ و آیین نامه آن ۳۷
- قانون افراز و فروش املاک مشاع ۱۳۵۷ و آیین نامه اجرایی قانون افراز و فروش املاک مشاع ۱۳۵۸ ۴۰
- قانون ثبت اختراعات، طرح های صنعتی و علائم تجاری ۱۳۸۶ ۴۲

- قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سر دفتران و دفتر یاران ۱۳۵۴ و آیین نامه قانون دفاتر اسناد رسمی ۱۳۱۷..... ۴۴
- آیین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجرا و طرز رسیدگی به شکایت از عملیات اجرایی ۱۳۸۷ با اصلاحات بعدی..... ۴۹
- قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان های فاقد سند رسمی ۱۳۹۰ و آیین نامه آن..... ۶۲
- قانون تسهیل تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی ۱۳۸۵..... ۶۵
- قانون دریایی ایران مصوب ۱۳۴۳..... ۶۶
- آیین نامه استملاک اتباع خارجه ۱۳۲۸..... ۶۷
- آیین نامه چگونگی تملک املاک غیر منقول توسط اتباع خارجی غیر مقیم ایران ۱۳۷۴/۹/۱۹..... ۶۸
- قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت مصوب ۱۳۸۰..... ۶۹
- قانون مدنی ۱۳۰۷..... ۷۰
- مالکیت دیوار..... ۷۱
- آیین نامه متحد الشکل شدن ثبت ازدواج و طلاق ۱۳۱۱..... ۷۲
- قانون نحوه صدور اسناد مالکیت املاکی که اسناد ثبتی آنها در اثر جنگ یا حوادث غیر مترقبه ای مانند زلزله، سیل و آتش سوزی از بین رفته اند مصوب ۱۳۷۰..... ۷۳
- قانون تسهیل اعطای تسهیلات بانکی ۱۳۸۶..... ۷۴
- قانون عملیات بانکی بدون ربا ۱۳۶۲..... ۷۵
- مجموعه بخشنامه های ثبتی..... ۷۶
- قانون جامع حدنگار (کاداستر) کشور ۱۳۹۳..... ۷۷
- آیین نامه ماده ۷۵ قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران دفتریاران مصوب ۱۳۹۹/۱۲/۲۸ رئیس قوه قضائیه..... ۷۸

قانون ثبت اسناد و املاک

باب اول: تشکیلات اداری ثبت

نکته ۱: حقوق ثبت اسناد و املاک مجموعه قوانین و مقررات مربوط به ثبت اسناد و املاک و منظور از ثبت، نوشتن قراردادهای معاملات و چگونگی ثبت املاک است.

نکته ۲: تشکیلات ثبت در اغلب مراکز استانها به صورت اداره کل ثبت اسناد و املاک منطقه و در شهرستانها به صورت اداره ثبت اسناد و املاک می باشد.

نکته ۳: انجام وظایف محوله به مدیران، نمایندگان ثبت، مسئولین دفاتر و صاحبان دفاتر اسناد رسمی صرفاً در محل مأموریت حوزه ثبتی خود می باشد.

نکته ۴: اقدامات صورت گرفته توسط مدیران، نمایندگان ثبت، مسئولین دفاتر و صاحبان دفاتر اسناد رسمی در خارج از محل حوزه ثبتی هیچگونه اثر قانونی ندارد.

نکته ۵: مرجع رسیدگی به کلیه اختلافات و اشتباهات مربوط به امور ثبتی، هیأت نظارت در حوزه قضائی استان می باشد.

نکته ۶: هیأت نظارت در مقر دادگاه استان تشکیل می شود.

نکته ۷: هیأت نظارت با مدیرکل ثبت استان یا قائم مقام او و دو نفر از قضات دادگاه تجدید نظر استان به انتخاب رئیس قوه قضائیه تشکیل می شود.

نکته ۸: مراجعه به دفاتر املاک برای اشخاص ذینفع مطابق مقررات، جایز است.

نکته ۹: اظهارنامه ثبتی فرم مخصوصی است که از طرف اداره ثبت اسناد و املاک در اختیار کسی که حق درخواست ثبت دارد یا نماینده او گذاشته می شود تا با تکمیل و اعاده آن درخواست ثبت نماید.

باب دوم: ثبت عمومی

فصل اول: اعلان ثبت و تحدید حدود

نکته ۱۰: سازمان ثبت اسناد و املاک مکلف به تقسیم حوزه ثبتی به چند بخش جهت ثبت اسناد و املاک و انتشار آگهی ثبت عمومی می باشد.

نکته ۱۱: املاک قابل ثبت در ثبت عمومی، صرفاً شامل اموال غیر منقول در هر ناحیه حوزه ثبتی می باشد.

نکته ۱۲: حقوق منقول از قبیل دسترنج رعیتی و حق اولویت و گاوبندی و... که در املاک معمول می باشد از حقوق راجعه به عین املاک نبوده و قابل درخواست ثبت و اعتراض ثبت نیست و صدور

سند مالکیت هم تغییری در حقوق مزبور ایجاد نمی‌نماید.

نکته ۱۳: درخواست ثبت نسبت به املاکی که مالک خاص ندارد مانند طرق و شوارع و اراضی، مراتع و جنگل‌ها و گورستان‌های عمومی، آب رودخانه‌ها و... از افراد پذیرفته نمی‌شود.

نکته ۱۴: قبل از ثبت عمومی املاک هر ناحیه، حدود ناحیه مورد نظر و ثبت آن باید بوسیله آگهی در روزنامه کثیرالانتشار ظرف مدت ۳۰ روز ۳ مرتبه منتشر شود که به آن آگهی ثبت مقدماتی گفته می‌شود.

نکته ۱۵: انتشار آگهی‌های ثبت مقدماتی در روزهای اول، پانزدهم و سی‌ام همراه خواهد بود.

نکته ۱۶: متصرفین املاک، به عنوان مالکیت حق درخواست ثبت دارند.

نکته ۱۷: ولی، وصی یا قیم نسبت به املاک محجورین حق درخواست ثبت دارند.

نکته ۱۸: نسبت به املاک دولتی، شهرداری حق درخواست ثبت دارد.

نکته ۱۹: در مورد موقوفات خاصه، متولی یا موقوف‌علیه حق درخواست ثبت دارند.

نکته ۲۰: در مورد املاک شرکت، مدیر شرکت حق درخواست ثبت دارد.

نکته ۲۱: نسبت به املاک مؤسسات خیریه، رئیس مؤسسه حق درخواست ثبت دارد.

نکته ۲۲: شهردار، نسبت به املاک شهرداری، حق درخواست ثبت دارد.

نکته ۲۳: انتقال دهندگان املاک با حق استرداد، حق درخواست ثبت دارند.

نکته ۲۴: متولیان موقوفات، نسبت به امور موقوفه حق درخواست ثبت دارند.

نکته ۲۵: نسبت به املاکی که به نفع عمومی حبس شده، متصدی امور حبس حق درخواست ثبت دارد.

نکته ۲۶: نسبت به املاکی که به نفع شخص یا اشخاص معینی حبس شده است، متصدی یا محبوس له حق درخواست ثبت دارد.

نکته ۲۷: نسبت به موقوفاتی که متولی خاص ندارد یا متولی موقوفه عام المنفعه ظرف ۳۰ روز

درخواست ثبت نکرده و همچنین در مورد املاکی که به طور دائم یا به مدت ۱ سال یا بیشتر مورد نذر یا وصیت یا حبس شده و برای مصارف عمومی تخصیص داده شده است، اداره اوقاف حق درخواست ثبت دارد و همچنین حق اعتراض بر ثبت را دارد.

نکته ۲۸: متصرفین به عنوان مالکیت و کسانی که در مورد املاک وقف و حبس و ثلث باقی باید تقاضای ثبت بدهند و همچنین نسبت به املاک دولتی و شرکت‌ها و... تا ۶۰ روز از تاریخ انتشار اولین آگهی نوبتی باید بوسیله اظهارنامه درخواست ثبت نمایند.

نکته ۲۹: آگهی‌های نوبتی فقط در ۲ نوبت به فاصله ۳۰ روز منتشر خواهد شد.

نکته ۳۰: مدت تقاضای ثبت نسبت به املاک مجهول‌المالک، ۲ سال می‌باشد و ضمانت اجرای عدم تقاضای ثبت در مدت زمان مذکور، عدم پذیرش معاملات آن‌ها در دفاتر اسناد رسمی می‌باشد.

- نکته ۳۱:** مجهول المالک، ملک غیرمنقولی است که ظرف مهلت مقرر درخواست ثبت آن نشده هر چند که مالک آن معلوم و مشخص باشد. (ماده ۱۳۹ ق ثبت و ماده ۵۱ آیین‌نامه ق ثبت)
- نکته ۳۲:** ملک جاری، به املاکی اطلاق می‌شود که سابقه ثبت در دفتر املاک را نداشته یا به عبارت دیگر برای آنها سند مالکیت صادر نشده‌است و یا به عبارتی برای آن اظهارنامه ثبتی تنظیم شده اما تاکنون در دفتر املاک ثبت نشده است.
- نکته ۳۳:** تحدید حدود املاک در هر ناحیه به تدریج و به ترتیب شماره املاک به عمل می‌آید و تقاضا کنندگان ثبت و مجاورین برای روز تحدید حدود دعوت می‌شوند.
- نکته ۳۴:** آگهی تحدید حدود لااقل ۲۰ روز قبل از تحدید حدود، یک مرتبه در روزنامه کثیرالانتشار، منتشر می‌شود.
- نکته ۳۵:** در صورت عدم حضور تقاضا کننده در زمان تحدید حدود یا نماینده‌اش، ملک مورد نظر با حدود اظهار شده از طرف مجاورین تحدید حدود خواهد شد.
- نکته ۳۶:** در صورت عدم حضور مجاورین در زمان تحدید حدود، تجدید می‌شود.
- نکته ۳۷:** ضمانت اجرای عدم حضور تقاضا کننده و مجاورین برای بار دوم، اخذ دو برابری حق الثبت ملک می‌باشد.
- نکته ۳۸:** چنانچه حدود املاک مجاور از لحاظ عملیات ثبتی تثبیت و معین باشد، تحدید حدود بدون انتشار آگهی با تبعیت از حدود املاک مجاور به عمل می‌آید.
- نکته ۳۹:** در صورتی که چند حد از املاک مورد تحدید، از اموال عمومی مربوط به دولت و شهرداری یا حریم قانونی آنها باشد، تحدید حدود با حضور نمایندگان آنها به عمل خواهد آمد و عدم حضور نمایندگان مانع تحدید حدود نخواهد شد.
- نکته ۴۰:** آگهی‌های تحدید حدود محدودیت ندارند و پس از انتشار اولین آگهی نوبتی منتشر خواهد شد.
- نکته ۴۱:** آگهی‌های نوبتی در هر سال ۴ بار منتشر می‌شوند.
- نکته ۴۲:** مدت اعتراض بر آگهی‌های نوبتی ۹۰ روز از تاریخ اولین انتشار آگهی می‌باشد.
- نکته ۴۳:** مدت اعتراض بر آگهی تحدید حدود ۳۰ روز پس از تنظیم صورتمجلس تحدید حدود می‌باشد.
- نکته ۴۴:** در خصوص انتشار آگهی‌های تحدیدی محدودیتی از نظر تاریخ انتشار وجود ندارد.
- نکته ۴۵:** انتشار آگهی‌های نوبتی پس از تنظیم اظهارنامه و در تاریخ‌های معین در ماده ۵۹ آیین‌نامه قانون ثبت یعنی در اول مرداد، اول آبان، اول بهمن و اول اردیبهشت سال بعد صورت می‌گیرد.
- نکته ۴۶:** در خصوص پذیرش تقاضای ثبت، انتشار آگهی‌های نوبتی مقدم بر انتشار آگهی تحدیدی است.

- نکته ۴۷:** آگهی تحدیدی منتشر نخواهد شد مگر پس از انتشار اولین آگهی نوبتی.
- نکته ۴۸:** حقوق ارتفاقی در آگهی‌های نوبتی ذکر نمی‌شود ولی در زیر آگهی قید می‌گردد که حقوق ارتفاقی در موقع تعیین حدود و صورت مجلس منظور می‌گردد.
- نکته ۴۹:** فاصله بین انتشار آگهی تحدیدی و روز تعیین حدود نباید کمتر از ۲۰ روز و بیشتر از ۶۰ روز باشد.

فصل دوم: اعتراض

- نکته ۵۰:** منظور از اعتراض بر ثبت، اعتراض بر تقاضای ثبت است.
- نکته ۵۱:** مهلت اقامه دعوا نسبت به ملک مورد ثبت، ۹۰ روز از تاریخ انتشار اولین آگهی نوبتی می‌باشد.
- نکته ۵۲:** اعتراضات شامل، اعتراض بر ثبت، اعتراض بر حدود و اعتراض بر حقوق ارتفاقی می‌باشد.
- نکته ۵۳:** اعتراض بر ثبت مستقیماً به اداره یا دایره یا شعبه ثبتی که در آگهی نوبتی تعیین شده است تسلیم می‌گردد.
- نکته ۵۴:** اگر اعتراض بر ثبت در مدت قانونی تسلیم شده باشد، اداره ثبت اعتراض را به دادگاه مرجع رسیدگی ارسال می‌نماید.
- نکته ۵۵:** چنانچه به تشخیص اداره ثبت، اعتراض خارج از مدت قانونی تسلیم شده باشد کتباً نظر خود را اعلام و به دادگاه ارسال تا دادگاه در جلسه اداری، رسیدگی و رأی صادر نماید، رأی دادگاه در این خصوص قطعی است.
- نکته ۵۶:** اعتراض بر ثبت ممکن است به صورت تقدیم دادخواست و یا گواهینامه جریان دعوی باشد.
- نکته ۵۷:** قبل از انتشار آگهی نوبتی، دادخواست اعتراض یا گواهینامه جریان دعوا بین شخص معترض و مستدعی ثبت پذیرفته نخواهد شد.
- نکته ۵۸:** چنانچه قبل از انتشار اولین آگهی نوبتی دعوی اعتراض بر ثبت اقامه شده و در جریان باشد، کسی که طرف دعوا یا تقاضا کننده ثبت است می‌بایست از تاریخ نشر اولین آگهی نوبتی تا ۹۰ روز، گواهی دادگاه را به منزله جریان دعوا به اداره ثبت تسلیم نماید در غیر اینصورت حق او ساقط خواهد شد.
- نکته ۵۹:** چنانچه دادگاه قرار عدم صلاحیت خود را نسبت به اعتراض بر ثبت صادر نماید، مکلف است پرونده را به تقاضای مستدعی ثبت به مرجع صلاحیت‌دار بفرستد در اینصورت نیازی به تجدید دادخواست نیست.
- نکته ۶۰:** چنانچه اعتراض کننده بر ثبت پس از تقدیم دادخواست ظرف مهلت ۶۰ روز، دعوی خود را مسکوت گذارد، دادگاه مکلف است به تقاضای مستدعی ثبت قرار سقوط دعوا را صادر نماید این قرار قابل تجدید نظر خواهی است و رأی تجدید نظر قابل فرجام خواهی نمی‌باشد.

نکته ۶۱: در صورت فوت معترض بر ثبت چنانچه معترض علیه نتواند تمام وراثت را معرفی نماید، دادگاه مراتب را به دادستان ابلاغ می‌نماید تا در صورت وجود وراثت محجور نسبت به نصب قیم و تعقیب دعوا اقدام شود و موضوع و جریان دعوا را ۳ مرتبه متوالی در یکی از روزنامه‌های کثیرالانتشار مرکز و یکی از روزنامه‌های محل یا نزدیک مقر دادگاه آگهی می‌نماید.

نکته ۶۲: چنانچه ظرف ۹۰ روز از تاریخ انتشار آخرین آگهی، دعوا تعقیب نشود قرار سقوط دعوا صادر می‌گردد.

نکته ۶۳: قرار سقوط دعوا یک نوبت در یکی از روزنامه‌های محل یا نزدیک مقر دادگاه آگهی خواهد شد و چنانچه ظرف مدت مقرر از قرار صادره تجدید نظرخواهی نشود، قرار سقوط دعوا قطعی و لازم‌الاجرا است.

نکته ۶۴: در صورت فوت معترض بر ثبت چنانچه معترض علیه بعضی از وراثت را معرفی نماید، به وراثت شناخته شده اخطار می‌شود که چنانچه متقاضی تعقیب و اقامه دعوا می‌باشند ظرف مدت ۵ روز از تاریخ ابلاغ احضاریه، دادخواست تقدیم نمایند.

نکته ۶۵: چنانچه دعوا از طرف یکی از وراثت تعقیب شود درخواست دهنده باید دلیل مثبت وراثت خود را تقدیم و میزان سهم الارث خود را صریحاً در برگ درخواست قید نماید و در صورتی که فاقد شرایط موصوف باشد به متقاضی اخطار می‌شود که ظرف ۵ روز از تاریخ ابلاغ، درخواست خود را تکمیل نماید در صورت عدم تکمیل اگر مدت ۹۰ روز در بند ۱ ماده ۱۸ مکرر منقضی شده باشد قرار سقوط دعوا صادر خواهد شد.

نکته ۶۶: چنانچه معترض یا وکیل او در جلسه رسیدگی به اعتراض حاضر نشود و مطابق مقررات قرار ابطال صادرگردد تجدید اعتراض صرفاً برای یکبار و ظرف ۱۰ روز پس از ابلاغ قرار ابطال امکانپذیر است.

نکته ۶۷: تجدید اعتراض مستقیماً به دفتر دادگاه صلاحیت‌دار تقدیم می‌گردد.

نکته ۶۸: چنانچه مالکیت متقاضیان ثبت یا دعوی اعتراض، دارای منشأ واحد بوده و تعداد متقاضیان ثبت و یا معترضین و یا وراثت آنان بیش از ۱۵ نفر باشد بنا به درخواست معترض، دادخواست و ضامناً آن به ۲ نفر از شرکاء یا وراثت که سهام زیادتری دارند ابلاغ می‌شود در ضمن مفاد دادخواست و پیوست‌های آن در یکی از روزنامه‌های کثیرالانتشار مرکز و یکی از روزنامه‌های محل یا نزدیک مقر دادگاه ۳ دفعه متوالی آگهی خواهد شد.

نکته ۶۹: چنانچه دادخواست و یا جریان دعوا از طریق انتشار آگهی به عده‌ای از خوانندگان ابلاغ شود، حضوری بودن رأی صادره نسبت به آنان موکول به دعوت آنان برای شرکت در جلسه دادرسی نمی‌باشد.

نکته ۷۰: اعتراض به حدود و حقوق ارتفاقی به صورت های ذیل امکان‌پذیر است:

الف- شخص معترض غیر از متقاضی ثبت باشد.

ب- معترض ممکن است خود متقاضی ثبت باشد.

نکته ۷۱: مجاور معترض به حدود یا حقوق ارتفاقی می‌تواند فقط تا ۳۰ روز از تاریخ تنظیم صورت

مجلس تحدید حدود از طریق اداره ثبت به مرجع صلاحیت‌دار دادخواست اعتراض تقدیم نماید.

نکته ۷۲: تقاضا کننده ثبتی که خود یا نماینده‌اش در زمان تحدید حدود حاضر نبوده و یا ملک مورد

تقاضای او با حدود اظهار شده از طرف مجاورین تحدید شده، می‌تواند مطابق مقررات و ظرف مدت

۳۰ روز از تاریخ تنظیم صورت مجلس تحدید حدود از طریق اداره ثبت دادخواست اعتراض به

مرجع صلاحیت‌دار تقدیم نماید.

نکته ۷۳: در خصوص املاک مورد تقاضای ثبت واقع در محدوده قانونی شهرها، هرگاه اعتراض از

طرف غیر مجاور به عمل آمده باشد و همچنین در صورت استرداد دعوا به موجب سند رسمی

یا اخذ سند مالکیت از طرف معترض، دادگاه در جلسه اداری فوق‌العاده رسیدگی و حسب مورد

قرار رد دعوا یا سقوط دعوا را صادر می‌نماید و قرار صادره فقط قابل تجدید نظر خواهی می‌باشد.

نکته ۷۴: چنانچه اعتراض از طرف غیر مجاور به عمل آید یا معترض مجاور با حدود تعیین شده سند

مالکیت بگیرد یا به موجب سند رسمی از اعتراض خود بدون قید و شرط صرف نظر کند واحد

ثبتی مربوط، نظر خود را در بی اثر بودن اعتراض به معترض ابلاغ می‌نماید.

نکته ۷۵: معترض نسبت به نظر اداره ثبت می‌تواند ظرف مدت ۱۰ روز از تاریخ ابلاغ نظر واحد ثبتی

به هیأت نظارت شکایت نماید. رأی هیأت نظارت قطعی می‌باشد.

نکته ۷۶: چنانچه اقامتگاه معترض مشخص نباشد نظر واحد ثبتی یک نوبت در روزنامه تعیین شده

برای آگهی‌های ثبتی منتشر می‌گردد و معترض می‌تواند ظرف مدت ۱۰ روز از تاریخ انتشار آگهی

به هیأت نظارت شکایت نماید.

نکته ۷۷: مستفاد از موادی از قانون ثبت، در موارد ذیل اعتراضات ثبتی به دادگاه فرستاده نمی‌شوند

بلکه در واحد ثبتی مربوطه تعیین تکلیف می‌گردند:

الف- در صورتی که معترض به موجب سند رسمی از اعتراض خود صرف نظر نموده است.

ب- چنانچه اعتراض برحد از ناحیه غیر مجاور به عمل آمده باشد.

ج- چنانچه معترض مجاور با همان حد مورد اعتراض، قبلا سند مالکیت گرفته باشد.

د- چنانچه اعتراض خارج از موعد قانونی رسیده باشد.

ه- چنانچه اعتراض برحدود یا حقوق ارتفاقی باشد و مورد اعتراض از املاکی باشد که در جریان

اصلاحات ارضی به زارعین واگذار شده یا مربوط به قطعاتی باشد که در سهم مالک قرار گرفته یا

مربوط به مستثنیات دین باشد.

فصل سوم: آثار ثبت

- نکته ۷۸:** ثبت ملک در دفتر املاک منوط به اتمام عملیات مقدماتی ثبت می‌باشد.
- نکته ۷۹:** عملیات مقدماتی شامل: تنظیم صورت جلسه احراز تصرف، تنظیم اظهارنامه ثبتی، انتشار آگهی نوبتی، انتشار آگهی تحدیدی، تحدید حدود، ارزیابی ملک، انقضاء مدت اعتراض در خصوص انتشار آگهی‌های نوبتی و تحدیدی، پیش نویس سند مالکیت و درنهایت ثبت ملک در دفتر ثبت املاک و صدور سند می‌باشد.
- نکته ۸۰:** به استناد آیین‌نامه قانون ثبت، پس از اتمام عملیات مقدماتی ثبت، مسئول دفتر ثبت، ملک را به همراه مشخصات آن در دفتر املاک وارد نموده و به امضاء مدیر ثبت یا کارمندی که از طرف وزارت دادگستری برای نمونه کردن دفتر و برگ‌های مالکیت مجاز است می‌رساند.
- نکته ۸۱:** مستفاد از ماده ۲۱ ق ثبت، سند مالکیت سندی است که اداره ثبت مطابق دفتر ثبت املاک صادر می‌نماید.
- نکته ۸۲:** مراجع دولتی فقط کسی را که ملک به اسم او ثبت شده و یا کسی که ملک مزبور به او منتقل گردیده و این انتقال نیز در دفتر املاک به ثبت رسیده یا اینکه ملک مزبور از مالک رسمی ارثاً به شخص رسیده باشد مالک خواهند شناخت.
- نکته ۸۳:** در خصوص وراثت، ملک وقتی در دفتر املاک به اسم وارث ثبت می‌گردد که وراثت و انحصار آنها محرز و در سهم الارث بین آنها توافق بوده و یا در صورت اختلاف بین ورثه، حکم نهایی در خصوص اعتراض صادر شده باشد.
- نکته ۸۴:** حکم نهائی حکمی است که به واسطه طی مراحل قانونی و یا به واسطه انقضاء مدت اعتراض و تجدید نظر و فرجام خواهی از دعاوی مختومه محسوب می‌شود.
- نکته ۸۵:** ثبت ملک به حقوق کسانی که در آن ملک مجرای آب یا چاه قنات اعم از دائر یا بائر داشته باشند به هیچ عنوان و در هیچ صورت خللی وارد نمی‌آورد.
- نکته ۸۶:** قنوات بر ۲ نوع است:
- الف- قنواتی که تابع املاک بوده و مستقلاً مورد معامله واقع نمی‌گردد.
- ب- قنواتی که تابع املاک نبوده و مستقلاً مورد معامله واقع می‌گردد.
- نکته ۸۷:** ثبت قنوات غیر مستقل تابع ثبت ملک می‌باشد و در ذیل ثبت همان ملک آورده می‌شود.
- نکته ۸۸:** قنوات مستقل مطابق آیین‌نامه اجرایی قانون ثبت در دفتر مخصوص ثبت قنوات، ثبت می‌گردد.
- نکته ۸۹:** به استناد ماده ۶۵ آیین‌نامه قانون ثبت، در ثبت قنوات باید در آگهی و صورت مجلس، مبدأ و مظهر قنات و حقوق ارتفاقی اشخاص قید گردد.
- نکته ۹۰:** پس از پایان مدت اعتراض دعوای اینکه در ضمن جریان ثبت تضييع حقی از کسی شده

پذیرفته نخواهد شد نه به عنوان قیمت نه به هیچ عنوان دیگر اعم از حقوقی یا جزائی.

نکته ۹۱: در املاک مشاع برای هر یک از شرکاء نسبت به سهم او یک سند مالکیت صادر خواهد شد.

نکته ۹۲: چنانچه جهت پذیرفتن تقاضای ثبت اختلافی بین اشخاص و اداره ثبت واقع شود و یا اشتباهی تولید گردد و یا در تصرف اشخاص تراحم و تعارض بوجود آید رفع اختلاف، تعیین تکلیف، ابطال و یا اصلاح درخواست ثبت با هیأت نظارت است و رأی صادره قابل تجدید نظر در شورای عالی ثبت خواهد بود. صلاحیت هیأت در این خصوص تا زمانی است که ملک در دفتر املاک به ثبت نرسیده باشد.

نکته ۹۳: چنانچه در جریان مقدماتی ثبت املاک، اشتباه مؤثر واقع شده، به تشخیص هیأت نظارت آن اشتباه و همچنین عملیات بعدی که اشتباه در آن مؤثر بوده است ابطال و جریان ثبت طبق مقررات تجدید، تکمیل یا اصلاح می‌گردد. نظر هیأت نظارت قطعی می‌باشد. صلاحیت هیأت نظارت در این خصوص تا زمانی است که ملک در دفتر املاک به ثبت نرسیده است.

نکته ۹۴: چنانچه هنگام ثبت ملک یا ثبت انتقالات بعدی به علت عدم توجه و دقت نویسنده، در سند مالکیت و یا دفتر املاک اشتباه قلمی رخ دهد همچنین ثبت دفتر املاک مخالف یا مغایر سند رسمی یا حکم نهائی دادگاه باشد، هیأت نظارت پس از احراز وقوع اشتباه دستور اصلاح ثبت دفتر املاک و سند مالکیت را صادر می‌نماید. نظر هیأت نظارت قطعی می‌باشد.

نکته ۹۵: چنانچه در جریان عملیات مقدماتی ثبت اشتباهاتی قبل از ثبت ملک پیش آمده و مورد توجه قرار نگرفته و اداره ثبت متوجه آن گردد رسیدگی به آن در صلاحیت هیأت نظارت می‌باشد.

نکته ۹۶: چنانچه اشتباه در جریان عملیات مقدماتی ثبت توسط هیأت نظارت:

الف- محرز و مسلم تشخیص و اصلاح آن به حق کسی خلل نرساند هیأت نظارت دستور رفع اشتباه و اصلاح آن را صادر می‌نماید.

ب- چنانچه اصلاح اشتباه به حق کسی خلل رساند به شخص ذینفع اخطار می‌شود که می‌تواند به دادگاه مراجعه نماید و اداره ثبت دستور رفع اشتباه یا اصلاح آن را پس از تعیین تکلیف نهایی دادگاه صادر خواهد نمود.

در هر دو صورت مذکور رأی هیأت نظارت قطعی می‌باشد.

نکته ۹۷: در صورت تعارض در اسناد مالکیت کلاً یا بعضاً نسبت به اصل ملک خواه نسبت به حدود و حقوق ارتفاقی آن، رسیدگی با هیأت نظارت است و رأی هیأت نظارت قابل تجدیدنظر در شورای عالی ثبت خواهد بود.

نکته ۹۸: رسیدگی و رفع اشتباهی که در عملیات تفکیکی رخ می‌دهد و منتج به انتقال رسمی یا ثبت دفتر املاک گردد با هیأت نظارت است مشروط به اینکه رفع اشتباه خللی به حق کسی نرساند. رأی هیأت نظارت قطعی می‌باشد.

نکته ۹۹: چنانچه در طرز تنظیم اسناد و تطبیق مفاد آنها با قوانین اشکال یا اشتباهی بوجود آید، رفع اشکال و اشتباه و صدور دستور لازم با هیأت نظارت می‌باشد. نظر هیأت نظارت قابل تجدید نظر در شورای عالی ثبت خواهد بود.

نکته ۱۰۰: رسیدگی به اعتراضات اشخاص نسبت به نظریه رئیس ثبت در خصوص تخلفات و اشتباهات اجرایی با هیأت نظارت می‌باشد. نظر هیأت نظارت قطعی می‌باشد.

نکته ۱۰۱: چنانچه به تشخیص هیأت نظارت آگهی های نوبتی تجدید گردد، معترضین ظرف مدت ۳۰ روز از تاریخ انتشار آگهی مجدد که فقط یک نوبت خواهد بود، حق اعتراض دارند.

نکته ۱۰۲: چنانچه اشتباه از طرف درخواست کننده ثبت باشد، هزینه تجدید عملیات ثبت به عهده درخواست کننده خواهد بود.

نکته ۱۰۳: رسیدگی و اعلام نظر به شورای عالی ثبت نسبت به ایجاد وحدت رویه ثبتی، با رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور می‌باشد.

نکته ۱۰۴: چنانچه آراء هیأت‌های نظارت متناقض و یا خلاف قانون صادر گردیده‌باشد، مدیرکل ثبت (رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک) به منظور ایجاد وحدت رویه موضوع را برای رسیدگی و اعلام نظر به شورای عالی ثبت ارجاع می‌نماید. چنانچه رأی هیأت نظارت به موقع اجرا گذارده نشده باشد طبق نظر شورای عالی ثبت به موقع اجرا گذاشته می‌شود.

نکته ۱۰۵: در خصوص ایجاد وحدت رویه ثبتی، نظر شورای عالی ثبت برای هیأت‌های نظارت لازم‌الاتباع خواهد بود.

نکته ۱۰۶: آراء قابل تجدید نظر هیأت نظارت در شورای عالی ثبت برای اطلاع اشخاص ذینفع به مدت ۲۰ روز در تابلوی اعلانات ثبت محل، الصاق و سپس به موقع اجرا گذاشته می‌شود.

نکته ۱۰۷: تقدیم شکایت از ناحیه اشخاص ذینفع چنانچه قبل از اجرای رأی باشد اجرای رأی را متوقف نموده و رسیدگی و تعیین تکلیف با شورای عالی ثبت خواهد بود. چنانچه شورای عالی ثبت در تجدید رسیدگی، رأی هیأت نظارت را تایید نماید عملیات اجرایی تعقیب می‌گردد.

نکته ۱۰۸: مرجع تجدید نظر آرای هیأت نظارت، شورای عالی ثبت خواهد بود که دارای دو شعبه املاک و اسناد می‌باشد.

نکته ۱۰۹: هریک از شعبه اسناد و املاک شورای عالی ثبت از ۳ نفر که ۲ نفر از قضات دیوان عالی کشور به انتخاب رئیس قوه قضاییه و ۱ نفر مسئول قسمت اسناد در شعبه اسناد (معاونت اسناد سازمان ثبت) و شعبه املاک (معاونت املاک سازمان ثبت) است تشکیل می‌گردد.

نکته ۱۱۰: محل تشکیل شورای عالی ثبت تهران است و جلسات آن حداقل هفته‌ای یکبار در اداره کل ثبت تشکیل خواهد شد.

نکته ۱۱۱: حدود صلاحیت شورای عالی ثبت:

الف- درخواست تجدید نظر از آراء غیرقطعی هیأت نظارت.
ب- درخواست ایجاد وحدت رویه ثبتی.

نکته ۱۱۲: آراء شورای عالی ثبت دارای ۲ اثر می‌باشد:

الف- آراء شورای عالی ثبت که در مقام وحدت رویه صادر شده است تأثیری بر آراء قطعی که هیأت نظارت صادر کرده است ندارد مگر اینکه آن آراء هنوز اجرا نشده باشد.
ب- آراء شورای عالی ثبت که در مقام تجدید نظر از آراء هیأت نظارت صادر شده، در خصوص پرونده مربوطه قابل اجرا می‌باشد و اداره ثبت باید طبق نظر شورای عالی ثبت عمل نماید اما نظر شورای عالی برای هیأت‌های نظارت لازم‌الاتباع نیست چرا که پس از الصاق آراء جهت اطلاع اشخاص ذینفع ممکن است اعتراضاتی وصول شود که منجر به توقیف اجرای رأی گردد.

نکته ۱۱۳: آراء شورای عالی ثبت در مورد وحدت رویه ثبتی باید به کلیه هیأت‌های نظارت ابلاغ و در روزنامه رسمی منتشر گردد.

نکته ۱۱۴: آراء صادره توسط شورای عالی ثبت اصولاً قطعی و لازم‌الاجرا است و در قوانین و مقررات ثبتی تجدید نظر نسبت به آنها پیش‌بینی نشده است.

نکته ۱۱۵: چنانچه در آراء شورای عالی ثبت سهواً مطلبی از قلم افتاده و یا اشتباه بینی رخ داده باشد، اگر رأی اجرا نشده باشد شورای عالی ثبت آن را تصحیح نموده و مفاد رأی اصلاحی بوسیله دبیر شورا در دفتر آراء و در مقابل رأی قبلی قید می‌شود و اگر رأی صادره اجرا شده باشد نیازی به اصلاح ندارد.

نکته ۱۱۶: تفاوت‌های هیأت‌های نظارت با شورای عالی ثبت:

الف- هیأت‌های نظارت اولین هیأت مهمی است که در ادارات کل ثبت استان‌ها تشکیل می‌شود اما شورای عالی ثبت دومین هیأت می‌باشد که در سازمان ثبت اسناد و املاک تشکیل می‌گردد.

ب- حوزه صلاحیت و قلمرو هیأت‌های نظارت سطح استان می‌باشد اما حوزه صلاحیت و قلمرو شورای عالی ثبت سراسر کشور است.

ج- محل تشکیل جلسات هیأت‌های نظارت در مرکز استان است اما محل تشکیل شورای عالی ثبت فقط در تهران می‌باشد.

د- هیأت‌های نظارت در هر استان دارای یک شعبه می‌باشد اما شورای عالی ثبت دارای ۲ شعبه اسناد و املاک است.

ه- تعداد اعضاء هیأت‌های نظارت ۳ نفر مرکب از ۲ قاضی دادگاه تجدیدنظر استان و مدیرکل ثبت اسناد استان می‌باشد اما تعداد اعضاء شورای عالی ثبت ۳ نفر مرکب از ۲ قاضی دیوان عالی کشور و مدیرکل امور املاک در شعبه املاک و مدیرکل اسناد در شعبه اسناد است.

و- حدود وظایف هیأت‌های نظارت رسیدگی و رفع اختلافات، اشتباهات و اشکالات ثبتی می‌باشد اما

حدود وظایف شورای عالی ثبت رسیدگی به شکایت از آراء غیر قطعی هیأت نظارت و ایجاد وحدت رویه ثبتی است.

نکته ۱۱۷: چنانچه نسبت به املاک وقف، حبس و ثلث باقی به عنوان مالکیت تقاضای ثبت شده و متولی یا نماینده اوقاف مکلف به دادن عرض حال اعتراض و تعقیب و حفظ حقوق وقف، حبس یا ثلث باقی است در اثر تبانی به تکلیف خود عمل نکند، به مجازات خیانت در امانت محکوم می‌گردد.

نکته ۱۱۸: چنانچه تقاضای ثبت ملک دیگری بدون ذکر حقوق ارتفاقی املاک وقف، حبس و ثلث باقی شده است هرگاه متولی یا نماینده اوقاف در اثر تبانی به تکلیف خود عمل ننماید به مجازات خائنین در امانت محکوم می‌گردند.

نکته ۱۱۹: هزینه‌های راجع به ثبت املاک وقف، حبس و ثلث باقی چنانچه عایدات نداشته باشند و برای امور خیریه تخصیص داده شده باشند و همچنین هزینه‌های دادرسی، از محل میراث مطلقه و موقوفات مجهول‌المصرف داده می‌شود و در صورت عدم کفایت، هزینه‌ای گرفته نخواهد شد.

نکته ۱۲۰: چنانچه اداره اوقاف تقاضای ثبت بدهد هزینه‌های ثبت را خود مستقیماً از عایدات موقوفه مورد تقاضای ثبت پرداخت می‌نماید.

نکته ۱۲۱: برای ثبت مساجد، اماکن متبرکه، مدارس، تکایا و آب انبارهای عمومی تقاضای ثبت از طرف متولی یا اداره اوقاف بدون اخذ حق‌الثبت و هزینه‌های اولیه پذیرفته خواهد شد.

نکته ۱۲۲: ثبت رقبه به عنوان وقفیت و حبس، مثبت تولیت نیست.

نکته ۱۲۳: در معاملات با حق استرداد که شامل معاملات با شرط خیار یا به‌عنوان قطعی با شرط نذر خارج یا به‌عنوان قطعی با شرط وکالت هم می‌شود، مالکیت انتقال دهنده کماکان باقی است و این قبیل معاملات موجب انتقال ملک نمی‌شود و درخواست ثبت باید از طرف انتقال دهنده به عمل آید.

نکته ۱۲۴: به صراحت تبصره ۲ ماده ۳۳ ق ثبت، انتقال دهنده درموقع درخواست ثبت باید حق انتقال گیرنده را در اظهارنامه قید نموده و در ضمن انتشار آگهی نوبتی نیز این حق به اسم طرف ذکر خواهد شد.

نکته ۱۲۵: صلح محاباتی با حق فسخ برای مصالح از شمول ماده ۳۳ ق ثبت خارج است و مطابق ماده ۳۰ آیین نامه ق ثبت، در صلح محاباتی درخواست ثبت وظیفه متصالح (منتقل‌الیه) بوده و سند مالکیت هم به نام متصالح با قید حق فسخ برای مصالح صادر می‌گردد.

نکته ۱۲۶: صلح محاباتی، صلحی است که در آن عوض (مال‌الصلح) عمداً کمتر از ارزش واقعی تعیین می‌گردد.

نکته ۱۲۷: در کلیه معاملات رهنی و شرطی و با حق استرداد، راجع به اموال منقول و غیرمنقول،

در صورتی که بدهکار ظرف مهلت مقرر در سند بدهی خود را نپردازد، طلبکار می‌تواند از طریق صدور اجرائیه وصول طلب خود را درخواست نماید.

نکته ۱۲۸: صدور اجرائیه، توسط دفترخانه تنظیم کننده سند صورت می‌گیرد.

نکته ۱۲۹: چنانچه شخص بدهکار ظرف مهلت ۱۰ روز از تاریخ ابلاغ اجرائیه نسبت به پرداخت بدهی اقدام ننماید بنا به تقاضای بستانکار، اداره ثبت پس از ارزیابی تمامی مورد معامله و قطعیت آن حداکثر ظرف مدت ۲ ماه از تاریخ قطعیت ارزیابی با برگزاری مزایده نسبت به وصول مطالبات مرتبه به میزان طلب قانونی وی اقدام و مازاد را به راهن مسترد می‌دارد.

نکته ۱۳۰: دادگاه‌ها نسبت به وجه التزام مقرر در معاملات با حق استرداد ماده ۳۳ و معاملات استقراضی بیشتر از ۱۵ درصد در سال، حکم به خسارت تأخیر تأدیه نخواهند داد.

نکته ۱۳۱: اداره ثبت نسبت به معاملات با حق استرداد ماده ۳۳ و معاملات استقراضی نیز بیش از ۱۲ درصد در سال اجرائیه صادر نخواهند کرد.

نکته ۱۳۲: چنانچه مال مورد معامله با حق استرداد در تصرف شخص دیگری غیر از انتقال دهنده یا وارث او باشد، انتقال گیرنده یا قائم مقام قانونی او برای وصول طلب خود بابت اصل وجه و متفرعات می‌تواند علیه هر یک از انتقال دهنده یا وارث او و یا کسی که عین مورد معامله را متصرف است اقامه دعوا نماید و رجوع به هر یک مانع مراجعه به دیگری نخواهد بود.

نکته ۱۳۳: حقوقی که برای انتقال دهنده در خصوص معاملات با حق استرداد، معاملات رهنی و... متصور است، قبل از انقضاء مدت حق استرداد قابل اسقاط نیست و هرگونه قراردادی مخالف این ترتیب، باطل و کان لم یکن خواهد بود اعم از اینکه به موجب سند رسمی باشد یا غیررسمی.

نکته ۱۳۴: تخلف قضا و مأمورین دولتی از مقررات راجع به انتقال حق و حقوق انتقال دهنده راجع به معاملات با حق استرداد، رهنی و... موجب مجازات انتظامی از درجه ۴ به بالا می‌باشد.

نکته ۱۳۵: انتقال ملک در اثناء عملیات مقدماتی ثبت شامل موارد ذیل می‌گردد.

الف- انتقال به موجب سند رسمی واقع شده
 ۱- نسبت به ملک مورد انتقال اعتراض نشده است.
 ۲- نسبت به ملک مورد انتقال اعتراض شده است.

ب- انتقال به موجب سند عادی واقع شده
 ۱- نسبت به ملک مورد انتقال اعتراض نشده است.
 ۲- نسبت به ملک مورد انتقال اعتراض شده است.

۱- انتقال به موجب سند عادی واقع شده و نسبت به ملک مورد انتقال اعتراضی نشده است. به موجب مواد ۴۱ و ۴۳ ق ثبت انتقال دهنده مکلف است تا ۱۰ روز از تاریخ انتقال شخصاً یا به توسط وکیل، در اداره ثبت اسناد حاضر شده و معامله را کتباً اطلاع دهد که در اینصورت عملیات مقدماتی ثبت به نام انتقال گیرنده ادامه می‌یابد و اگر اطلاع ندهد چنانچه مدت

اعتراض باقی باشد منتقل‌الیه می‌تواند برابر مقررات دادخواست اعتراض تقدیم نماید و اگر مدت اعتراض منقضی شده باشد انتقال گیرنده می‌تواند به وسیله اظهارنامه به انتقال دهنده اخطار نماید. چنانچه مشارالیه معامله را ظرف ۱۰ روز از تاریخ ابلاغ اخطار به تصدیق نماید ملک به نام انتقال گیرنده ثبت می‌شود و هرگاه تصدیق ننماید ملک به نام انتقال دهنده ثبت شده و انتقال گیرنده در حدود مواد ۱۰۵ و ۱۱۴ ق ثبت می‌تواند او را تعقیب نماید.

۲- انتقال به موجب سند عادی بوده و نسبت به ملک مورد انتقال اعتراض شده است. در این حالت مطابق مواد ۱۰۵ و ۱۱۴ ق ثبت عمل خواهد شد.

۳- انتقال به موجب سند رسمی بوده و نسبت به ملک مورد انتقال اعتراض نشده است. اگر آگهی‌های نوبتی منتشر نشده، ملک به اسم انتقال گیرنده می‌گردد و اگر آگهی‌های نوبتی در جریان باشد بقیه آگهی‌ها به نام انتقال گیرنده با قید حق انتقال اصلاح می‌گردد و اگر رجوع به اداره ثبت بعد از اتمام آگهی‌های نوبتی باشد ملک به اسم انتقال گیرنده ثبت خواهد گردید.

۴- انتقال به موجب سند رسمی بوده و نسبت به ملک مورد انتقال اعتراض شده است. انتقال دهنده مکلف است در حین انتقال، انتقال گیرنده را از وجود معترض و در ظرف ۱۰ روز از تاریخ انتقال معترض را از وقوع انتقال و اسم انتقال گیرنده به وسیله اظهارنامه رسمی مطلع نماید.

نکته ۱۳۶: چنانچه کسی قبل از تقاضای ثبت نسبت به ملک مورد تقاضای ثبت اقامه دعوا نموده پیش از انقضاء مدت اعتراض یا مهلت تعقیب دعوا یا تجدید دادخواست اعتراض، محجور شود یا فوت نماید در اینصورت مطابق قانون مستدعی ثبت مکلف است پس از اطلاع، مراتب را کتباً به اداره ثبت مربوطه و دادسرای محل اقامت محجور یا متوفی گزارش نماید و پس از تعیین ولی محجور یا قائم مقام قانونی او و ورثه متوفی، از طریق دادگاه به آنان اخطار کند که ظرف مدت ۶۰ روز از تاریخ ابلاغ اخطار به، دعوا را تعقیب نمایند چنانچه اشخاص مذکور ظرف مدت مقرر دعوا را تعقیب نمایند، دادگاه قرار سقوط دعوا را صادر نموده که قابل تجدید نظر می‌باشد.

نکته ۱۳۷: قائم مقام قانونی متوفی یا محجوری که متقاضی ثبت با علم به فوت یا حجر او به وظیفه مقرر در ماده ۴۴ ق ثبت عمل ننموده و ملک را به ثبت رسانیده است می‌تواند ظرف ۵ سال از تاریخ فوت برای وراثت کبیر و وراثی که ولی خاص دارند و ظرف ۵ سال از تاریخ تعیین به سمت قیمومیت یا مدیر تصفیه اداره ورشکسته، به طرفیت مستدعی ثبت در دادگاه حقوقی اقامه دعوا نموده و قیمت ملک و اجور معوقه و خسارات آن را مطالبه نمایند.

نکته ۱۳۸: چنانچه مستدعی ثبت محکوم گردد و ملک را قبلاً به دیگری انتقال داده و در زمان اجرای

حکم مفلس گردد به حبس تأدیبی از ۱ تا ۲ سال محکوم خواهد شد. در این خصوص تعقیب منوط به شکایت شاکی خصوصی بوده و با گذشت شاکی تعقیب متوقف می‌گردد.

باب سوم: ثبت اسناد

فصل اول: مواد عمومی

نکته ۱۳۹: برخلاف املاک که ثبت آنها الزامی است و سازمان ثبت، متصرفین به عنوان مالکیت و قائم مقام آنان مکلف به ثبت کلیه اموال غیر منقول می‌باشند، ثبت اسناد اختیاری است و اشخاص می‌توانند از ثبت معاملات و قراردادها و تعهدات خود در دفاتر اسناد رسمی خودداری نمایند.

نکته ۱۴۰: موارد ذیل از استثنائات اختیاری ثبت اسناد می‌باشد:

۱- کلیه عقود و معاملات راجع به عین یا منافع املاکی که قبلاً در دفتر املاک ثبت شده باشد.

۲- کلیه معاملات راجع به حقوقی که قبلاً در دفتر املاک ثبت شده است.

نکته ۱۴۱: ثبت اسناد در موارد ذیل اجباری است:

۱- کلیه عقود و معاملات راجع به عین یا منافع اموال غیرمنقول که در دفتر املاک ثبت نشده است.

۲- صلح‌نامه، هبه نامه و شرکت‌نامه

نکته ۱۴۲: در ماده ۴۷ از اجباری بودن ثبت حقوق ذکری نشده و فقط از معاملات راجع به عین یا منافع املاک ثبت نشده سخن گفته، بنابراین ثبت معاملات مربوط به حقوق ثبت نشده هیچ‌گاه الزامی نیست.

نکته ۱۴۳: موارد مستثنی از مواد ۴۶ و ۴۷ ق ثبت که معاملات با سند عادی واقع شده و قانوناً معتبر شناخته می‌شود عبارتند از:

۱- اجاره محل‌های مسکونی، اداری و کسب و پیشه و تجارت به موجب ماده ۱ ق روابط مؤجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶

۲- وصیت نامه خود نوشت و سری به موجب مواد ۲۷۸ و ۲۷۹ ق امورحسابی مصوب ۱۳۱۹

۳- املاکی که اشخاص تا تاریخ ۱۳۷۰/۱/۱ بر روی زمین‌هایی ایجاد نموده‌اند که به واسطه موانع قانونی تنظیم سند رسمی برای آنها امکانپذیر نبوده است و همچنین تعیین وضع ثبتی اراضی کشاورزی و نسق‌های زارعی و باغات اعم از شهری و غیرشهری و... به موجب مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ ق ثبت اصلاحی ۱۳۷۰

۴- تبصره ماده ۷ ق اراضی شهری مصوب ۱۳۶۶

نکته ۱۴۴: ثبت کردن اسناد مطابق مقررات قانونی، دادن رونوشت گواهی شده از اسناد به اشخاص محق، گواهی صحت امضا و قبول و حفظ اسناد امانتی، از وظایف مسئولین دفاتر اسناد است.

نکته ۱۴۵: در صورت تردید مسئول دفتر اسناد در هویت طرفین معامله یا طرف متعهد، باید ۲ نفر از اشخاص معروف و معتمد حضوراً هویت آنان را تصدیق نموده و مسئول دفتر مراتب را در دفتر ثبت و به امضای شهود رسانده و در خود اسناد قید نماید.

نکته ۱۴۶: شاهی که یک طرف از اصحاب معامله را معرفی می‌نماید، نمی‌تواند معرف طرف دیگر باشد.

نکته ۱۴۷: چنانچه مسئول دفتر نتواند به وسیله شهود معروف و معتمد، هویت اشخاص را معین کند باید از ثبت نمودن سند خودداری کند.

نکته ۱۴۸: اسنادی که به منفعت خود مسئول دفتر ثبت یا کسانی که تحت ولایت یا وصایت یا قیومیت او هستند یا با مسئول دفتر قرابت نسبی تا درجه ۴ یا سببی تا درجه ۳ دارند یا در خدمت مسئول دفتر هستند، قابل ثبت نمی‌باشد.

نکته ۱۴۹: در خصوص نکته قبل چنانچه مسئول دفتر ثبت منحصر به فرد باشد، مشارالیه با حضور امین صلح و مدعی العموم محل یا نماینده او سند را ثبت خواهد کرد.

نکته ۱۵۰: چنانچه مسئول دفتر به واسطه مرضی و امثال آن از انجام وظیفه معذور باشد عمل ثبت به عهده مسئول دفتر دیگری که در آن حوزه مأموریت دارد واگذار خواهد شد.

نکته ۱۵۱: معاملات اشخاصی که مجنون یا غیر رشید یا به نحوی دیگر از انحاء قانونی ممنوع از تصرف هستند غیر قابل ثبت از طرف مسئول دفتر می‌باشند مگر اینکه معامله بوسیله قائم مقام قانونی اشخاص مذکور انجام شود.

نکته ۱۵۲: شهادت اشخاص غیر رشید یا محجور، کور یا گنگ، اشخاص ذینفع در معامله، خدمه مسئول دفتر و خدمه اصحاب معامله پذیرفته نخواهد شد.

نکته ۱۵۳: اسناد راجع به معاملاتی که مفاد آن مخالفت صریح با قوانین موضوعه مملکتی داشته باشد غیر قابل ثبت از طرف مسئول دفتر ثبت می‌باشد.

نکته ۱۵۴: تراشیدن، پاک کردن و الحاق کردن به هر نحوی از انحاء در دفاتر ثبت اسناد و املاک ممنوع بوده و کلیه الحاقات و آنچه که به جای کلمه تراشیده و یا در محل پاک شده نوشته می‌شود فاقد اعتبار است.

نکته ۱۵۵: طرفین معامله یا وکلای آنها باید ثبت سند را ملاحظه کرده و مطابقت آن ثبت با اصل سند به توسط افراد مذکور و مسئول دفتر ثبت گواهی گردد.

نکته ۱۵۶: چنانچه اسناد فقط برای یک طرف ایجاد تعهد نماید، تصدیق و امضای طرف متعهد کافی است.

نکته ۱۵۷: چنانچه طرفین معامله یا یکی از آنها کور یا کر و گنگ و بی سواد باشد علاوه بر معرفین، هریک از اشخاص مذکور باید به همراه خود یک نفر از معتمدین خود را حاضر نماید که در زمان