

بِسْمِ اللَّهِ
الرَّحْمَنِ
الرَّحِيمِ

قانون یار حقوق فقہ

تدوین: محمد شعبانی- میثم عبداللہی

وکلائی پایہ یک دادگستری

انتشارات چتر دانش



- سرشناسه
- عنوان و نام پدیدآور
- مشخصات نشر
- مشخصات ظاهری
- شابک
- وضعیت فهرست‌نویسی
- یادداشت
- شناسه افزوده
- شماره کتابشناسی ملی



- نام کتاب
- ناشر
- تدوین
- نوبت و سال چاپ
- شمارگان
- شابک
- قیمت

شعبانی، محمد، ۱۳۵۵ -
قانون یار حقوق ثبت
تهران: چتر دانش، ۱۳۹۳.
۴۹۷ ص.
۹۷۸-۶۰۰-۷۳۱۶-۳۳-۷
فیبای مختصر
این مدرک در آدرس <http://opac.nlai.ir>
قابل دسترسی است.
عبداللهی، میثم ، -۱۳۶۴
۳۵۹۶۸۲۸

قانون یار حقوق ثبت
چتر دانش
محمد شعبانی - میثم عبداللهی
بیست و سوم - ۱۴۰۲
۲۰۰۰
۹۷۸-۶۰۰-۷۳۱۶-۳۳-۷
۳۷۵۰۰۰ تومان

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

تلفن مرکز پخش: 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 پرتعدادترین رشته‌های دانشگاهی کشور، تعداد فراوانی از دانشجویان علوم انسانی را به‌خود جلب کرده است؛ دانشجویانی که پس از تحصیل، وارد عرصه خدمت شده 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 چنان که 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. به‌این‌ترتیب، 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 منحصه‌ی ظهور برساند.

فرزاد دانشور

مدیر مسئول انتشارات چتر دانش



قانون ثبت اسناد و املاک کشور مصوب ۱۳۱۰/۱۲/۲۶..... ۹

باب اول: تشکیلات اداری ثبت.....	۹
باب دوم: ثبت عمومی.....	۱۳
فصل اول: اعلان ثبت و تحدید حدود.....	۱۳
فصل دوم: اعتراض.....	۲۸
فصل سوم: آثار ثبت.....	۳۹
باب سوم: ثبت اسناد.....	۷۳
فصل اول: مواد عمومی.....	۷۳
فصل دوم: آثار ثبت اسناد.....	۹۰
فصل سوم: در امانت اسناد.....	۹۶
باب چهارم: دفاتر اسناد رسمی.....	۹۸
باب پنجم: اجراء مفاد اسناد رسمی.....	۱۰۰
باب ششم: جرایم و مجازات.....	۱۰۱
باب هفتم: تعرفه و مخارج ثبت اسناد و املاک.....	۱۱۴
باب هشتم: مواد مخصوصه.....	۱۲۰

قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی مصوب ۱۳۹۰/۱۰/۰۷..... ۱۳۴

آیین‌نامه اجرایی قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی مصوب ۱۳۹۱/۰۴/۲۵..... ۱۴۵

آیین‌نامه قانون ثبت املاک مصوب ۱۳۱۷..... ۱۶۵

۱۶۵	فصل اول: دفاتر ثبت اسناد و املاک
۱۶۷	فصل دوم: در شماره‌گذاری املاک و توزیع اظهارنامه
۱۷۳	فصل سوم: در درخواست ثبت
۱۸۳	فصل چهارم: در آگهی‌های نوبتی و تحدیدی و تعیین حدود املاک
۱۹۵	فصل پنجم: در اعتراض
۲۰۳	فصل ششم: در ثبت املاک در دفتر املاک و ثبت انتقالات ملک
۲۱۹	فصل هفتم: در وظایف محققین ثبت
۲۱۹	فصل هشتم: در مقررات مختلفه

لایحه قانونی راجع به اشتباهات ثبتی و اسناد مالکیت معارض مصوب ۱۳۳۳/۱۰/۰۵
۲۲۱

فهرست اشتباهات ثبتی مصوب ۱۳۳۳/۱۱/۰۶ **۲۲۹**

قانون افراز و فروش املاک مشاع مصوب ۱۳۵۷/۰۸/۲۲ **۲۳۴**

آیین‌نامه قانون افراز و فروش املاک مشاع مصوب ۱۳۵۸/۰۲/۲۰ **۲۴۴**

قانون تعیین تکلیف پرونده‌های معترض ثبت که فاقد سابقه بوده و یا اعتراض آن‌ها در مراجع قضایی از بین رفته است مصوب ۱۳۷۳/۰۳/۰۴ **۲۴۷**

قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران مصوب ۱۳۵۴/۰۴/۲۵
۲۴۹

۲۴۹	فصل اول: تشکیلات دفترخانه
۲۵۲	فصل دوم: انتخاب سردفتران و دفتریاران و صلاحیت آن‌ها
۲۶۰	فصل سوم: مقررات مربوط به دفترخانه و وظایف سردفتران و دفتریاران

فصل چهارم: تعقیب و مجازات انتظامی سردفتران و دفترباران ۲۷۱

فصل پنجم: امور مالی ۲۸۳

فصل ششم: کانون سردفتران و دفترباران ۲۸۸

فصل هفتم: مقررات مختلفه ۲۹۴

**آیین‌نامه قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفترباران مصوب
۱۳۹۹/۱۲/۲۸ ۳۰۰**

قانون تسهیل تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۸۵/۰۶/۰۱ ۳۲۹

**آیین‌نامه اجرایی قانون تسهیل تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی مصوب
۱۳۸۶/۱۰/۳۰ ۳۳۲**

دستورالعمل نقل و انتقال سردفتران اسناد رسمی مصوب ۱۳۷۸/۰۸/۱۷ ۳۳۹

**آیین‌نامه اجراء مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجرا و طرز رسیدگی به شکایت از
عملیات اجرایی مصوب ۱۳۸۷/۰۶/۱۱ ۳۴۲**

فصل اول: تعاریف ۳۴۲

فصل دوم: صدور اجراییه ۳۴۴

فصل سوم: ابلاغ ۳۵۳

فصل چهارم: ترتیب اجراء ۳۵۷

فصل پنجم: بازداشت اموال منقول ۳۶۴

فصل ششم: بازداشت اموال نزد شخص ثالث ۳۷۴

فصل هفتم: بازداشت اموال غیرمنقول ۳۷۸

فصل هشتم: ارزیابی ۳۸۳

فصل نهم: در وثیقه ۳۸۵

فصل دهم: مزایده ۳۹۰

فصل یازدهم: تخلیه و ختم عملیات اجرایی ۳۹۸

فصل دوازدهم: هزینه‌های اجرایی ۴۰۰

فصل سیزدهم: شکایت از عملیات اجرایی و طرز رسیدگی به شکایات ۴۰۳

فصل چهاردهم: امور متفرقه ۴۰۸

قانون ثبت اختراعات، طرح‌های صنعتی و علائم تجاری مصوب

۱۳۸۶/۰۸/۰۷ ۴۱۷

فصل اول: اختراعات ۴۱۷

فصل دوم: طرح‌های صنعتی ۴۲۵

فصل سوم: علائم، علائم جمعی و نام‌های تجاری ۴۲۸

فصل چهارم: مقررات عمومی ۴۳۴

بخشنامه‌های ثبتی ۴۳۸

دستورالعمل تفکیک آبار تمان‌ها مصوب ۱۳۸۲/۰۵/۲۰ ۴۶۰

دستورالعمل نحوه صدور سند مالکیت جدید مصوب ۱۳۸۹/۰۳/۱۷ ۴۶۶

شیوه‌نامه اجرایی صدور سند مالکیت جدید (تک برگه) مصوب

۱۳۸۹/۰۶/۰۲ ۴۷۱

قانون جامع حدنگار (کاداستر) کشور مصوب ۱۳۹۳/۱۱/۱۲ ۴۷۹

فصل اول: تعاریف ۴۷۹

فصل دوم: وظایف سازمان و سایر دستگاه‌ها ۴۷۹

فصل سوم: حدنگاری و نحوه صدور اسناد مالکیت حدنگار ۴۸۱

فصل چهارم: موارد متفرقه ۴۸۲

آیین‌نامه اجرایی قانون جامع حد نگار (کاداستر) کشور مصوب

۴۸۵..... ۱۳۹۵/۰۱/۲۲

قانون اصلاح بعضی از مواد قانون ثبت و قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب

۴۸۹..... ۱۳۲۲/۶/۲۷

آزمون سردفتری ۱۴۰۱..... ۴۹۱.....

آزمون مرکز وکلا ۱۴۰۲..... ۴۹۵.....

قانون ثبت اسناد و املاک کشور

مصوب ۱۳۱۰/۱۲/۲۶

باب اول: تشکیلات اداری ثبت

ماده ۱- در حوزه ابتدایی به اقتضا، اهمیت محل، یک اداره یا دایره ثبت اسناد و املاک تأسیس می‌شود. ممکن است هر اداره یا دایره ثبت دارای شعبی باشد.

نکته ۱: در سال ۱۳۵۲ اداره کل ثبت تبدیل به سازمان ثبت اسناد و املاک کشور شد که زیر مجموعه قوه قضاییه است این سازمان در تهران واقع است و ریاست آن با معاون رییس قوه قضاییه است.

نکته ۲: در مرکز هر استان، یک اداره کل ثبت اسناد و املاک تأسیس شده که به تعداد استان‌ها در کشور می‌باشد. در شهرستان‌ها یک اداره ثبت، زیر نظر اداره کل ثبت استان مربوطه، انجام وظیفه می‌کند.

نکته ۳: سازمان ثبت چهار معاونت دارد که عبارتند از: الف: معاونت امور اسناد، ب: معاونت امور املاک، ج: معاونت امور اداری و مالی و برنامه‌ریزی، د: معاونت امور فنی و نقشه‌برداری

نکته ۴: در سال ۱۳۵۲ اداره کل ثبت تبدیل به سازمان ثبت اسناد و املاک کشور شد که زیر مجموعه قوه قضاییه است این سازمان در تهران واقع است و ریاست آن با معاون رییس قوه قضاییه می‌باشد سازمان دارای چهار معاونت است که دو معاونت مهم آن امور املاک و امور اسناد است در تمام استان‌های کشور یک اداره کل ثبت اسناد و املاک همان استان وجود دارد و در هر شهرستان نیز یک اداره ثبت زیر نظر اداره کل استان انجام وظیفه می‌کند.

نکته ۵: منظور از حوزه ابتدایی، حوزه قضایی دادگاه شهرستان است که در نظام تشکیلات دادرسی کنونی دادگاه عمومی نامیده می‌شود.

۱- اجرای ثبت عمومی از وظایف کدام نهاد می‌باشد؟ (تالیفی)

- الف) سازمان بازرسی کل کشور
ب) سازمان ثبت اسناد و املاک کشور
ج) دیوان محاسبات کشور
د) ادارات ثبت احوال کشور

۲- سازمان ثبت اسناد و املاک کشور وابسته به چه نهادی است؟ (تالیفی)

- الف) قوه قضاییه
ب) قوه مقننه
ج) قوه مجریه
د) سازمانی مستقل است

ماده ۲- 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.

نکته: طبق این ماده صلاحیت مأمورین ثبت و سردفتران اسناد رسمی از نظر انجام وظیفه منحصر به محلی است که در آنجا مأموریت دارند با این تفاوت که در مورد ثبت املاک باید به حوزه‌ای مراجعه شود که ملک در حوزه آن قرار دارد مثلاً ثبت ملکی که در تهران واقع شده توسط اداره ثبت اصفهان فاقد اثر قانونی است ولی در مورد تنظیم اسناد رسمی اموال غیرمنقول صلاحیت تنظیم سند توسط سردفتر صلاحیت کشوری است اما سردفتر نمی‌تواند دفتر خود را به خارج از حوزه صلاحیت خود انتقال داده و در آنجا مبادرت به تنظیم و ثبت سند کند و در صورتی که صاحبان دفاتر اسناد رسمی در خارج از حدود اختیارات خویش در جهت تنظیم اسناد اقدام کنند سند تنظیم شده فقط اعتبار سند عادی را دارد و سند رسمی محسوب نمی‌شود مثلاً اگر سردفتری که در تهران واقع است مبادرت به ثبت معامله مال غیرمنقول که در شهر قم قرار گرفته است در تهران بنماید سند تنظیم شده رسمی است اما اگر سردفتر تهران به شهر قم برود و در آنجا سند ملک واقع شده در قم را تنظیم کند این سند فقط عادی محسوب می‌شود ولی باطل هم نیست (برای اینکه موضوع را راحت تر یاد بگیرید این نکته را در ذهن داشته باشید که سردفتران اسناد رسمی می‌توانند مهمان قبول کنند ولی نمی‌توانند به مهمانی بروند).

۱- اقدامات صاحبان دفاتر اسناد رسمی خارج از حدود اختیاراتشان (آیین‌نامه ۷۶)

الف) بایستی به تأیید دادگاه محل برسد. ب) بایستی به تأیید ثبت استان برسد.

ج) بایستی به تأیید ثبت محل برسد. د) اثر قانونی ندارد.

۲- سردفتری در تهران مبادرت به ثبت معامله مال غیرمنقولی می‌نماید که در قم؛ قرارداد آن

تنظیم شده، سند مزبور: (مشاوران ۸۷)

الف) معتبر بوده و واجد آثار قانونی است.

ب) چون نسبت به مال غیرمنقولی اقدام شده که در خارج از محل مأموریت سردفتر واقع است، اثر قانونی ندارد.

ج) در صورتی که به تأیید اداره ثبت اسناد و املاک قم برسد، معتبر است.

د) در صورتی که به تأیید سازمان ثبت اسناد و املاک کشور برسد، معتبر است.

۳- ثبت ملکی که در آبادان واقع است، توسط اداره ثبت اصفهان انجام گیرد، ثبت مذکور چه

وضعیتی فواید داشت؟ (تالیفی)

الف) صحیح بوده و دارای اثر قانونی است.

ب) در صورتی صحیح است که به تأیید هیئت نظارت برسد.

ج) فاقد اثر قانونی است.

د) در صورتی صحیح است که به تأیید دادگاه محل وقوع ملک برسد.

پاسخنامه

۱ د ۲ الف ۳ ج

مواد ۳ و ۴ و ۵ - ملغی شده است.

ماده ۶ (اصلاحی ۱۳۵۱/۱۰/۱۸) - برای رسیدگی به کلیه اختلافات و اشتباهات مربوط به امور ثبت اسناد و املاک در مقر هر دادگاه استان، هیئتی به نام هیئت نظارت مرکب از رییس ثبت استان یا قائم مقام او و دو نفر از قضات دادگاه استان به انتخاب وزیر دادگستری تشکیل می‌شود. هیئت مزبور به کلیه اختلافات و اشتباهات مربوط به امور ثبتی در حوزه قضایی استان رسیدگی می‌نماید. برای این هیئت یک عضو علی‌البدل از قضات دادگستری یا کارمندان ثبت مرکز استان از طرف وزیر دادگستری تعیین خواهد شد.

نکته ۱: چون در کل کشور یک سازمان ثبت اسناد و املاک وجود داشته و در هر استان هم یک اداره

کل ثبت اسناد و املاک زیر نظر سازمان ثبت وجود دارد بنابراین دو نوع نظارت هم وجود دارد: ۱-

نظارت به صورت کشوری توسط شورای عالی ثبت ۲- نظارت استانی توسط هیئت نظارت ثبت استان

نکته ۲: طبق ماده ۲ آیین‌نامه اجرایی رسیدگی اسناد مالکیت معارض و هیئت نظارت و شورای

عالی ثبت مصوب ۱۳۵۲ هیئت نظارت ثبت استان در مقر اداره کل ثبت اسناد و املاک هر استان

تشکیل می‌شود و در محدوده حوزه قضایی استان خودش صلاحیت رسیدگی به کلیه اختلافات و

اشتباهات ثبتی را دارد.

نکته ۳: هیئت نظارت از سه نفر تشکیل شده است مدیر کل ثبت استان یا قائم مقام دو نفر از قضات

دادگاه تجدیدنظر استان به انتخاب رییس قوه قضاییه.

نکته ۴: ایجاد شعبه یا شعب دیگر هیئت نظارت در هر استان با تصمیم رییس سازمان ثبت اسناد و

املاک کشور مقدور است.

نکته ۵: جهت مشاهده حدود صلاحیت و وظایف هیئت نظارت به ماده ۲۵ قانون ثبت اسناد و املاک

مراجعه نمایید.



۱- طبق قانون ثبت هیئت نظارت ادارات ثبت دارای چند عضو است؟ (مشاوران ۸۰)

- الف) دارای ۴ عضو است.
 ب) دارای ۳ عضو است.
 ج) دارای ۵ عضو است.
 د) دارای ۶ عضو است.

۲- هیئت نظارت مرکب از چه کسانی است؟ (مقوق ثبت ۷۷ و مشاوران ۸۳ و ۸۴ و حفیات ۸۹)

- الف) رییس ثبت شهرستان و دو نفر قاضی
 ب) رییس کل دادگستری و مدیر کل ثبت و یک سردفتر اسناد رسمی
 ج) مدیر کل ثبت استان و قائم مقام وی و یک نفر قاضی
 د) مدیر کل ثبت استان یا قائم مقام وی و دو نفر قاضی

۳- هیئت نظارت در ثبت استان با مضمون چند قاضی تشکیل می‌شود؟ (تالیفی)

- الف) یک
 ب) دو
 ج) سه
 د) پنج

۴- مرجع رسیدگی به اختلافات و اشتباهات ثبتی کدام است؟ (مشاوران ۸۸)

- الف) دادگاه عمومی محل
 ب) هیئت تشخیص
 ج) هیئت حل اختلاف
 د) هیئت نظارت

۵- کدام گزینه در فصوص ترکیب اعضاء هیئت نظارت صمیم است؟ (سردفتری ۹۷)

- الف) دو نفر از قضات دادگاه تجدیدنظر استان و مدیر کل ثبت استان یا قائم مقام او
 ب) یک نفر از قضات دادگاه تجدیدنظر استان و یک نفر از سردفتران اسناد عضو سردفتران استان و مدیر کل ثبت استان
 ج) دو نفر از قضات دادگاه شهرستان و رییس اداره ثبت اسناد و املاک مرکز استان
 د) یک نفر از قضات دادگاه تجدیدنظر استان و یک نفر از اداره زمین شهری استان و مدیر کل ثبت استان

پاسخنامه

۱ ب ۲ د ۳ ب ۴ د

۵ الف ماده ۶ قانون ثبت در این خصوص مقرر می‌دارد: «برای رسیدگی به کلیه اختلافات و اشتباهات مربوط به امور ثبت اسناد و املاک در مقرر هر دادگاه استان هیئتی به نام نظارت مرکب از رییس ثبت استان (در حال حاضر مدیر کل ثبت استان) یا قائم مقام او و دو نفر از قضات دادگاه استان به انتخاب وزیر دادگستری تشکیل می‌شود.»

ماده ۷- 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.

نکته ۱: طبق ماده ۱ آیین‌نامه قانون ثبت دفاتر لازم برای ثبت اسناد و املاک و تعداد و نوع و ترتیب آن‌ها عبارت اند از: دفتر املاک، دفتر نماینده املاک، دفتر املاک توقیف شده، دفتر ثبت موقوفات، دفتر گواهی نمونه امضا، دفتر سپرده‌ها، دفتر توزیع اظهارنامه، دفتر املاک مجهول‌المالک، دفتر ثبت شرکت‌ها، دفتر اسناد رسمی، دفتر ثبت قنوت، دفتر آمار و ثبت اظهارنامه.

نکته ۲: دفتر املاک و دفتر ثبت قنوت در مرکز و کلیه شهرستان‌ها یک نسخه می‌باشد همچنین کلیه دفاتر مذکور مجلد بوده و به استثناء دفتر توزیع اظهارنامه و دفتر املاک مجهول‌المالک کلیه دفاتر باید تمام صفحات آن توسط دادستان شماره‌گذاری و مهر شود.

.....

ماده ۸ - مراجعه به دفاتر املاک برای اشخاص ذی‌نفع، مطابق مقررات نظام‌نامه وزارت عدلیه جایز است.

نکته ۱: دفتر املاک یکی از مهم‌ترین دفاتر اداره ثبت می‌باشد که در آن، نام صاحبان املاک ثبت می‌شود. به موجب ماده ۲۱ قانون ثبت، قبل از صدور سند مالکیت، مالکیت مالکین املاک در این دفتر قید و ثبت می‌گردد.

نکته ۲: عمده‌ترین اشخاص ذی‌نفع موضوع این ماده مالکان و مجاوران املاک هستند البته در عمل نمایندگان ثبتی و حقوقی برخی سازمان‌ها نیز در راستای صیانت از حقوق بیت‌المال به دفاتر املاک مراجعه نموده و تحقیقات لازم را به عمل می‌آورند.

.....

باب دوم: ثبت عمومی

فصل اول: اعلان ثبت و تحدید حدود

ماده ۹ - 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 غیرمنقول واقعه در هر ناحیه اقدام می‌کند.

نکته ۱: ثبت املاک به موجب قانون ثبت ۱۳۱۰ به صورت «ثبت عمومی» است، در این روش ثبت املاک، ابتدائاً اداره ثبت از طریق نشر آگهی به مردم اطلاع می‌دهد که املاک واقع در فلان بخش ثبتی از فلان شهرستان را می‌خواهد ثبت کند و از تاریخ معلومی مبادرت به توزیع اظهارنامه می‌کند و از افراد می‌خواهد با تکمیل اظهارنامه و عودت آن به اداره ثبت تقاضای ثبت ملک خود

را نمایند. قبل از این قانون طریق ثبت عادی املاک رایج بود. در این طریق، عملیات ثبت املاک با تقاضای مالک شروع و ادامه می‌یافت و مالکین برخلاف ثبت عمومی، اجباری برای ثبت املاک نداشتند.

نکته ۲: نخستین آگهی که در اجرای ثبت عمومی انتشار می‌یابد، آگهی ثبت عمومی یا آگهی موضوع ماده ۹ قانون ثبت می‌باشد. این آگهی به منظور اطلاع عموم از اجرای ثبت عمومی منتشر می‌شود.

نکته ۳: پیش‌نویس آگهی موضوع ماده ۹ در ۶ نسخه تهیه و به امضاء رییس سازمان ثبت می‌رسد.

نکته ۴: آگهی ثبت عمومی فقط در یک نوبت و در روزنامه‌های کثیرالانتشار چاپ و منتشر می‌گردد.

نکته ۵: در آگهی ثبت عمومی ضمن معرفی حدود بخش یا قطعه‌ای که قرار است ثبت عمومی در آن

محدوده انجام شود، تاریخ نشر آگهی مقدماتی موضوع ماده ۱۰ قانون ثبت نیز، در آن درج گردیده

و به کسانی که حق درخواست ثبت دارند اعلان می‌گردد. هم‌زمان با انتشار آگهی مقدماتی، نسبت

به شماره گذاری و پلاک کوبی و توزیع اظهارنامه اقدام می‌گردد.

نکته ۶: حوزه ثبتی، محدوده عملیاتی و اجرایی یک واحد ثبتی است.

نکته ۷: ثبت املاک به موجب قانون ثبت، الزامی است.

نکته ۸: مقصود از اموال غیرمنقول در ماده ۹ قانون ثبت، فقط اراضی و اعیان ایجاد شده بر روی

اراضی که ملک یا حبس یا وقف یا مورد نذر یا وصیت باشند و نیز قنوت‌ها و آب رودخانه‌ها و

نهرهای منشعب از آنهاست. حقوق ارتفاقی و حقوق واگذار شده نسبت به اعیان از قبیل: رقبی،

عمری و سکنی و معاملات راجع به انتقال منافع ملک، قابل ثبت می‌باشد. (غلامرضا شهری، حقوق

ثبت اسناد و املاک، شماره ۲۳)



۱- اولین آگهی که به منظور ثبت املاک توسط اداره ثبت منتشر می‌شود، چه نام دارد؟ (مشاوران ۸۷)

الف) آگهی مقدماتی

ب) آگهی نوبتی

ج) آگهی ثبت عمومی

د) آگهی تحدیدی

۲- پیش‌نویس آگهی ثبت عمومی تهیه و به امضاء می‌رسد. (تالیفی)

الف) شش نسخه - مدیرکل ثبت استان

ب) سه نسخه - مدیرکل ثبت استان

ج) شش نسخه - رییس سازمان ثبت

د) سه نسخه - رییس اداره ثبت

۳- طبق قوانین موجود ثبت ملک (مشاوران ۸۰)

الف) اختیاری است نه الزامی

ب) الزامی است مگر در مواردی که قانون آن را اختیاری بداند.

ج) الزامی است نه اختیاری

د) ثبت ملک در مرکز استان اجباری است و در سایر نقاط اختیاری

(تالیفی)

۴- آگهی ثبت عمومی منتشر می‌گردد.

- الف) جهت اطلاع مالکین
 ب) جهت توزیع اظهارنامه
 ج) جهت اطلاع معترضین
 د) جهت اطلاع مجاورت

(مشاوران ۹۶)

۵- کدام گزینه صحیح است؟

- الف) کلیه اموال غیرمنقول قابل ثبت عمومی است.
 ب) کلیه اموال منقول قابل ثبت عمومی است.
 ج) بعضی از اموال غیرمنقول قابل ثبت عمومی نمی‌باشد.
 د) هیچکدام

پاسخنامه

۱ ج ۲ ج ۳ ج ۴ الف

۵ الف مستفاد از ماده ۹ قانون ثبت اسناد و املاک که در این خصوص مقرر داشته «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 غیرمنقول واقعه در هر ناحیه اقدام می‌کند.»

ماده ۱۰- قبل از اقدام به ثبت عمومی املاک هر ناحیه، حدود ناحیه مزبور و اینکه املاک واقعه در آن ناحیه باید به ثبت برسد به وسیله اعلان در جراید، به اطلاع عموم خواهد رسید. اعلان مزبور در ظرف سی روز سه مرتبه منتشر می‌شود.

نکته ۱: آگهی ماده ۱۰ که معروف به آگهی مقدماتی می‌باشد، بعد از انتشار آگهی ثبت عمومی، ظرف مدت سی روز، سه مرتبه در اول و پانزدهم و سی ام ماه، در روزنامه‌های کثیرالانتشار منتشر و سپس عملیات ثبت عمومی در آن بخش ثبتی شروع می‌شود. بنابراین، آگهی مزبور در ظرف یک ماه، سه مرتبه به فاصله پانزده روز، انتشار می‌یابد.

نکته ۲: تاریخ انتشار اولین آگهی مقدماتی، ابتدای مهلت درخواست ثبت است.

نکته ۳: در آگهی مقدماتی، حدود ناحیه ثبتی و املاک واقع در آن ناحیه که باید ثبت گردد، درج و اعلان گردد.

نکته ۴: در مفاد آگهی مقدماتی به کسانی که حق درخواست ثبت دارند تذکر داده می‌شود، اگر شخصی در مهلت مقرر (۶۰ روز) درخواست ثبت ننماید ملک تحت تصرف او به عنوان مجهول المالك اعلان می‌گردد.

نکته ۵: در آگهی مقدماتی تصریح می‌شود، از زمان تاریخ انتشار اولین آگهی، عملیات مقدماتی ثبت از قبیل شماره گذاری املاک و نصب پلاک و توزیع اظهارنامه شروع خواهد شد.



۱- برای اقدام به ثبت عمومی املاک هر نامیه که باید املاک آن نامیه به ثبت برسد، آگهی چند نوبت منتشر می‌شود؟

(مقوق ثبت املاک ۸۶)

- الف) دو نوبت، به فاصله ۳۰ روز یک بار
 ب) سه نوبت، به فاصله ۱۵ روز یک بار
 ج) دو نوبت، به فاصله ۲۰ روز یک بار
 د) سه نوبت، به فاصله ۲۰ روز یک بار

۲- قبل از اقدام به ثبت عمومی املاک هر نامیه، مدود نامیه مزبور و اینکه املاک واقعه در آن نامیه باید به ثبت برسد و به وسیله اعلان (آگهی) در جراید، به اطلاع عموم فواهد رسد.

(مشاوران ۹۲)

- الف) اعلان مزبور ظرف ۳۰ روز، سه مرتبه منتشر خواهد شد.
 ب) اعلان مزبور ظرف ۳۰ روز، دو مرتبه منتشر خواهد شد.
 ج) اعلان مزبور ظرف ۶۰ روز، سه مرتبه منتشر خواهد شد.
 د) اعلان مزبور ظرف ۲۰ روز، سه مرتبه منتشر خواهد شد.

(مشاوران ۹۶)

۳- انتشار آگهی مقدماتی در ثبت عمومی املاک برای چه هدفی است؟

- الف) اعلام به کسانی که حق درخواست ثبت ملک واقع در بخش معینه را دارد.
 ب) اعلام به کسانی که حق اعتراض نسبت به ثبت ملک را دارد.
 ج) اعلام به کسانی که حق اعتراض نسبت به تحدید حدود را دارد.
 د) موارد ب و ج

(مشاوران ۱۴۰۰)

۴- آگهی مقدماتی است، به ترتیب، چند نوبت و ظرف چند روز منتشر می‌شود؟

- الف) سه - ۶۰ ب) د - ۶۰ ج) سه - ۳۰ د) دو - ۳۰

پاسخنامه

۱ ب ۲ الف

۳ الف با توجه به مجموع اقداماتی که در عملیات مقدماتی ثبت انجام می‌شود می‌توان نتیجه‌گیری کرد که دو هدف در عملیات مقدماتی تعقیب می‌شود:

- ۱- شناسایی و تعریف دقیق ملک و حدود آن از طریق تعیین پلاک و تحدید حدود؛
- ۲- شناسایی مالکین و دارندگان حقوق ارتفاقی بر املاک، از طریق انتشار ادعای مالکیت مستدعیان (متقاضیان) ثبت (آگهی نوبتی و رسیدگی به اعتراضات).

۴ ج

ماده ۱۱ (اصلاحی ۱۳۱۷/۰۷/۱۰) - 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 واقعه 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 داده‌اند با نوع ملک و شماره‌ای که از طرف اداره ثبت برای هر یک معین شده در روزنامه‌ها آگهی نماید و این آگهی

تا ۶۰ روز فقط در دو نوبت به فاصله سی روز منتشر خواهد شد. مأمور انتشار آگهی‌ها پس از انتشار و الصاق آگهی‌ها 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 (الحاقی ۱۰/۰۷/۱۳۱۷) - در مورد اراضی و املاکی که آثار تصرف مالکانه فعلی کسی نسبت به آن‌ها موجود نباشد درخواست ثبت از کسی پذیرفته می‌شود که بر مالکیت یا بر تصرف سابق خود به عنوان مالکیت یا بر تصرف خود به عنوان مالکیت یا قائم‌مقام 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 می‌شود که تقاضاکننده، مدارکی بر عنوان مذکور یا بر تصرف سابق خود به آن عنوان یا بر تصرف کسی که تقاضاکننده قائم‌مقام قانونی او محسوب می‌شود داشته باشد.

نکته ۱: از آگهی موضوع ماده ۱۱ قانون ثبت با عنوان آگهی نوبتی نام برده می‌شود.

نکته ۲: اداره ثبت مکلف است تا نود (۹۰) روز پس از انتشار اولین آگهی مقدماتی، آگهی نوبتی موضوع ماده ۱۱ قانون ثبت را در مورد املاک واقع در بخش ثبتی مندرج در آگهی مقدماتی منتشر نماید. این آگهی در دو نوبت، به فاصله سی روز منتشر می‌گردد.

نکته ۳: پذیرش اظهارنامه از متقاضی ثبت ملک، تا وقتی است که آگهی نوبتی منتشر نشده است.

نکته ۴: مطابق ماده ۱۱ قانون ثبت علاوه بر انتشار آگهی باید نسبت به الصاق آگهی در اماکن مربوطه نیز اقدام شود که به آن، آگهی الصاقی نوبتی گویند.

نکته ۵: صدور آگهی نوبتی برای این است که، اسامی اشخاصی که درخواست ثبت کرده‌اند و مشخصات آنچه درخواست ثبت آن شده است، به اطلاع عموم برسد تا هر کس نسبت به درخواست ثبت مذکور اعتراض داشته باشد، در مهلت ۹۰ روز از نشر آگهی نوبتی، اقامه دعوا کند.

نکته ۶: مطابق بند ۲۸۷ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی، یک نسخه از آگهی‌های الصاقی نوبتی و تحدیدی به ادارات دارایی، راه و شهرسازی، منابع طبیعی، آب و برق، اوقاف، سازمان زمین شهری، شهرداری، تعاونی و ... باید ارسال گردد.

نکته ۷: ثبت حقوق ارتفاقی، در آگهی‌های نوبتی ذکر نمی‌شود ولی باید در زیر آگهی قید گردد که حق ارتفاق در موقع تحدید حدود در صورت مجلس تحدید، ذکر خواهد شد.

نکته ۸: فایده مهم آگهی نوبتی این است که هر کس ادعایی نسبت به ملک دارد در موعد قانونی دادخواست بدهد. در مورد املاک مجهول‌المالک، برای انتشار آگهی نوبتی، رعایت دستور ماده ۵۹ آیین‌نامه قانون ثبت املاک ضروری است و باقی مطالب درباره آگهی نوبتی املاک مجهول‌المالک، عیناً مانند سایر املاک است (جعفری لنگرودی، محمد جعفر).

نکته ۹: طبق اصلاحات جدید هیچ آگهی ثبتی در روزنامه رسمی چاپ نمی‌شود. لذا هر دو نوبت آگهی در روزنامه کنیرالانتشار درج می‌گردد.

نکته ۱۰: درخواست‌های ثبت قبول شده (اظهارنامه تنظیم گردیده) املاک، تاریخ انتشار آگهی‌های نوبتی آن‌ها به شرح ذیل است:

- ۱- درخواست‌های ثبت قبول شده در فروردین و اردیبهشت و خرداد هر سال در اول مرداد همان سال.
- ۲- درخواست‌های ثبت قبول شده در تیر و مرداد و شهریور هر سال در اول آبان همان سال.
- ۳- درخواست‌های ثبت قبول شده در مهر و آبان و آذر هر سال در اول بهمن همان سال.
- ۴- درخواست‌های ثبت قبول شده در دی و بهمن و اسفند هر سال در اول اردیبهشت سال بعد.



۱- ملکی در تاریخ ۱۳۷۶/۰۴/۱۲ قبول ثبت شده (اظهارنامه تنظیم گردیده) تاریخ انتشار آگهی‌های نوبتی کدام است؟
(مقوق ثبت ۸۰)

الف) ۱۳۷۶/۵/۱ و ۱۳۷۶/۵/۲۰ و ۱۳۷۶/۶/۱۰ و ۱۳۷۶/۵/۱ (ب) ۱۳۷۶/۵/۱ و ۱۳۷۶/۶/۱

ج) ۱۳۷۶/۸/۱ و ۱۳۷۶/۹/۱ (د) ۱۳۷۶/۶/۱۵ و ۱۳۷۶/۶/۱

۲- آگهی‌های ماده ۱۱ قانون ثبت (آگهی‌های نوبتی) در چند نوبت و به چه فاصله‌ای منتشر می‌شود؟

الف) دو نوبت به فاصله ۳۰ روز یک بار (ب) سه نوبت به فاصله ۳۰ روز یک بار

ج) سه نوبت به فاصله ۱۰ روز یک بار (د) دو نوبت به فاصله ۲۰ روز یک بار

۳- اظهارنامه فانه پلاک ۱۱/۱۲ در تاریخ ۱۳۸۰/۰۴/۱۶ پذیرفته شده است. تاریخ انتشار آگهی‌های ماده ۱۱ قانون ثبت (آگهی‌های نوبتی) را تعیین کنید:
(مشاوران شهریور ۸۴)

الف) ۵/۱ و ۶/۱ سال ۱۳۸۰ (ب) ۶/۱ و ۷/۱ سال ۱۳۸۰

ج) ۵/۱ و ۵/۲۰ سال ۱۳۸۰ (د) ۸/۱ و ۹/۱ سال ۱۳۸۰

۴- اظهارنامه فانه پلاک ۱۸/۲۱ در تاریخ ۱۳۸۰/۰۶/۱۷ پذیرفته شده، تاریخ انتشار آگهی‌های ماده ۱۱ قانون ثبت (آگهی‌های نوبتی) کدام است؟
(مشاوران مرداد ۸۵)

الف) ۱۳۸۰/۸/۱ و ۱۳۸۰/۹/۱ (ب) ۱۳۸۰/۷/۱۷ و ۱۳۸۰/۷/۲۷

ج) ۱۳۸۰/۷/۱ و ۱۳۸۰/۸/۱ (د) ۱۳۸۰/۷/۱۷ و ۱۳۸۰/۷/۱۷

۵- اظهارنامه فانه پلاک ۸/۱۲ در تاریخ ۱۳۷۱/۱۰/۰۲ پذیرفته شده است، تاریخ انتشار آگهی نوبت اول ماده ۱۱ قانون ثبت، مورخ و مدت اعتراض به آن (روز از تاریخ انتشار آگهی مزبور می‌باشد).
(مقوق ثبت املاک ۸۶)

الف) ۱۳۷۲/۲/۱ - ۹۰ (ب) ۱۳۷۱/۱۱/۱ - ۶۰

ج) ۱۳۷۱/۱۱/۲۰ - ۶۰ (د) ۱۳۷۱/۲/۱ - ۹۰

۶- اظهارنامه باغ پلاک ۵۴/۸ در تاریخ ۱۳۶۲/۰۵/۲۰ پذیرفته شده، تاریخ انتشار آگهی‌های نوبتی را ذکر نمایید.
(مشاوران ۹۶)

الف) ۱۳۶۲/۷/۱ و ۱۳۶۲/۸/۱ (ب) ۱۳۶۲/۶/۱۵ و ۱۳۶۲/۷/۱

ج) ۱۳۶۲/۸/۱ و ۱۳۶۲/۹/۱ (د) ۱۳۶۲/۶/۲۰ و ۱۳۶۲/۷/۲۰

۷- تقاضای ثبت ملک از شفصی در اردیبهشت ماه سال ۱۳۹۰ در اداره ثبت اسناد و املاک محل وقوع ملک پذیرفته شده است، اولین آگهی نوبتی ثبت ملک مذکور در چه تاریخی باید در (روزنامه معین شده منتشر گردد؟

الف) ۱۵ مرداد ماه سال ۱۳۹۰

ب) اول مهرماه سال ۱۳۹۰

ج) اول مرداد ماه سال ۱۳۹۰

د) اول تیرماه سال ۱۳۹۰

۸- آگهی نوبتی املاکی که تقاضای ثبت می‌شوند، چند نوبت منتشر می‌شود و مدت اعتراض به آن، چند روز است؟

الف) یک - ۶۰

ب) سه - ۳۰

ج) یک - ۹۰

د) دو - ۹۰

۹- فاصله بین انتشار نوبت اول آگهی نوبتی با نوبت دوم چند روز است؟

الف) ۳۰ روز

ب) ۶۰ روز

ج) ۹۰ روز

د) ۱۲۰ روز

پاسخنامه

۱ ج ۲ الف ۳ د ۴ الف ۵ الف ۶ ج

۷ ج اداره ثبت مکلف است تا ۹۰ روز پس از انتشار اولین آگهی (آگهی موضوع ماده ۱۰ قانون ثبت - آگهی مقدماتی) نسبت به نشر اولین آگهی نوبتی اقدام نماید (ماده ۱۱ قانون ثبت).

۸ د ۹ الف

ماده ۱۲ (اصلاحی ۱۳۲۲/۰۳/۱۰) - نسبت به املاکی که مجهول‌المالک اعلان شده اشخاصی که حق تقاضای ثبت دارند می‌توانند در ظرف دو سال از تاریخ اجرای این قانون تقاضای ثبت نمایند و پس از گذشتن مدت دو سال معاملات راجع به آن املاک قبل از تقاضای ثبت در دفتر اسناد رسمی پذیرفته نمی‌شود و صدی ۲۵ از حق‌الثبت معمولی در موقع تقاضای ثبت علاوه دریافت خواهد شد و نسبت به املاکی که آگهی نوبتی آن منتشر نشده از تاریخ انتشار آگهی نوبتی مذکور در ماده ۱۱ معاملات این املاک به هیچ عنوان قبل از تقاضای ثبت در دفاتر اسناد رسمی پذیرفته نخواهد شد و پس از یک سال از تاریخ اولین آگهی نوبتی صدی ۲۵ از حق‌الثبت معمولی در موقع تقاضای ثبت علاوه دریافت خواهد شد.

نکته ۱: دفاتر اسناد رسمی پس از قبول اظهارنامه ملک می‌توانند سند معامله تنظیم نمایند. لذا تنظیم

سند معامله برای املاکی که فاقد اظهارنامه ثبتی باشد در دفاتر اسناد رسمی پذیرفته نمی‌گردد.

نکته ۲: در موارد ذیل برای ثبت املاک، آگهی نوبتی منتشر نمی‌گردد:

۱- طبق ماده ۱۴۲ قانون ثبت، نسبت به املاک مجهول‌المالک و املاکی که درباره آن‌ها تقاضای

ثبت نشده و به ثبت نرسیده باشد و در اجرای قانون اصلاحات ارضی به زارعین واگذار شده یا

شود، احتیاج به تقاضای ثبت از طرف منتقل‌الیه ندارد. در این موارد، ثبت محل مکلف است بر طبق انتقالاتی که واقع شده یا می‌شود بدون انتشار آگهی نوبتی نسبت به صدور سند مالکیت اقدام نماید.

۲- وفق ماده ۱۰۴ مکرر آیین‌نامه قانون ثبت، چنانچه پس از ثبت ملک در دفتر املاک، بین مالک ملک (عرصه) و دیگری به موجب سند رسمی توافقی جهت احداث اعیانی در ملک مذکور انعقاد یابد، در صورت تقاضای صدور سند مالکیت برای اعیان، از جانب شخصی که طرف قرارداد بوده و در ملک، احداث اعیان نموده، بدون انتشار آگهی نوبتی خواهد بود.

نکته ۳: ملک مجهول‌المالک از نظر ثبتی، ملک غیرمنقولی است که ظرف مهلت مقرر نسبت به آن درخواست ثبت نشده باشد (اظهارنامه تنظیم نگردیده)، هر چند مالک آن معلوم و مشخص باشد.

.....

.....

۱- **ملک مجهول‌المالک ملکی است که نشده باشد.** (مقوق ثبت ۷۵)

الف) ثبت دفتر املاک

ب) اظهارنامه آن برگشت

ج) سند مالکیت صادر

د) مالک آن در محل شناخته

۲- **دفتر اسناد رسمی می‌تواند پس از سند معامله تنظیم نمایند.** (مقوق ثبت ۷۶)

الف) احراز تصرفات مالکانه متقاضی

ب) ثبت ملک در دفتر توزیع اظهارنامه

ج) دستور تنظیم اظهارنامه ملک

د) قبول اظهارنامه ملک

۳- **معاملات کدام املاک در دفاتر اسناد رسمی پذیرفته نمی‌شود؟** (مقوق ثبت اسناد ۸۶)

الف) املاکی که تقاضای ثبت نشده

ب) املاکی که نسبت به آن آگهی منتشر ولی مدت اعتراض سپری نشده

ج) املاکی که نسبت به اصل آن اعتراض شده

د) املاکی که نسبت به اصل آن اعتراض شده و در جریان رسیدگی در دادگاه می‌باشد.

۴- **معاملات کدام یک از املاک زیر در دفاتر اسناد رسمی پذیرفته نمی‌شود؟** (مشاوران ۹۲)

الف) رأی هیئت نظارت بر تجدید آگهی منتشر شده

ب) دارای پرونده مطروحه در دادگاه باشد.

ج) صدور رأی بدوی بر محکومیت متقاضی صادر شده باشد.

د) فاقد اظهارنامه ثبتی باشد.

پاسخنامه

۱ ب ۲ د ۳ الف ۴ د

مواد ۱۳ و ۱۳ مکرر- به موجب قانون مصوب ۱۰/۳/۱۳۲۲ ملغی شده‌اند.

ماده ۱۴ - تعیین حدود املاک واقع در هر ناحیه متدرجاً به ترتیب نمره املاک مطابق نظامنامه وزارت عدلیه به عمل می‌آید و تقاضاکنندگان ثبت و مجاورین، برای روز تعیین حدود به وسیله اعلان، احضار می‌شوند. این اعلان لااقل بیست روز قبل از تعیین حدود یک مرتبه در جراید منتشر می‌شود به علاوه مطابق نظامنامه وزارت عدلیه در محل نیز اعلانی منتشر خواهد شد.

نکته ۱: تعیین حدود در حقوق ثبت به معنای تشخیص و تعیین حدود چهارگانه ملک (شمال، جنوب، شرق و غرب) و مشخصات کامل حدود ملک و حقوق ارتفاقی آن و حد فاصل ملک با املاک مجاور می‌باشد.

نکته ۲: آگهی موضوع ماده ۱۴ به آگهی تعیین عمومی معروف می‌باشد که به موجب آن از مجاورین ملک و متقاضی ثبت دعوت می‌گردد در محل ملک حاضر گردند که با حضور مأمور ثبت حدود ملک و حقوق ارتفاقی آن تعیین شود. برای تعیین عمومی املاک وفق ماده ۱۴، به ترتیب قید شده در آگهی نوبتی عمل می‌گردد.

نکته ۳: روز و ماه تعیین در آگهی موضوع ماده ۱۴ قید می‌گردد. بدین طریق به مجاورین ملک اعلام می‌گردد چنانچه نسبت به حدود ملک یا حقوق ارتفاقی ملک مورد تعیین حقی برای خود قایل اند ظرف مدت ۳۰ روز از تاریخ تعیین، اعتراض و گواهی دادخواهی از مرجع قضایی را به اداره ثبت تسلیم دارند.

نکته ۴: مطابق ماده ۶۱ آیین‌نامه قانون ثبت، برای هر ملک، حتی الامکان نباید یک آگهی تعیین جداگانه تهیه کرد و با توجه به اهمیت ملک و استعداد نمایندگان، لااقل برای ده الی بیست شماره از املاک شهری و اعیانی یک آگهی منتشر خواهد شد.

نکته ۵: آگهی تعیینی منتشر نخواهد شد، مگر پس از نشر اولین آگهی نوبتی.

نکته ۶: فاصله مابین انتشار آگهی تعیینی و روز تعیین و تعیین ملک، نباید کمتر از بیست روز و بیشتر از شصت روز باشد.

نکته ۷: وفق بند ۲۶۸ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی در موقع دریافت تقاضای ثبت املاکی که فهرست آن‌ها از سازمان میراث فرهنگی اعلام گردیده، مراتب به سازمان‌های مذکور اطلاع داده شده و یک نسخه آگهی تعیینی به آن سازمان ارسال گردد.

نکته ۸: در مواردی که حدود مجاورین تعیین گردید و زمان اعتراض بر آن‌ها منقضی و هیچ گونه اعتراضی نرسیده باشد یا اعتراض شده اما تکلیف آن معین شده باشد و در مورد اراضی که پیرو قانون اصلاحات اراضی به زارعین واگذار گردیده و همچنین در مورد اعیان مستحدثه عرصه متعلق به دیگری که سابقاً به ثبت رسیده و با توافق مالک عرصه ایجاد شده است. نیازی به انتشار آگهی تعیینی نمی‌باشد.

نکته ۹: علاوه بر انتشار روزنامه موضوع ماده ۱۴ قانون ثبت در شهرها، به محل هر یک از املاک

آگهی الصاق و در روستاها و دهات در محل‌های عمومی چند نسخه آگهی الصاق و انتشار آن را کدخدایان محل گواهی می‌نمایند.

نکته ۱۰: در مورد اراضی که در جریان اجرای قانون اصلاحات ارضی به زارعین منتقل گردیده نسبت به انتشار آگهی الصاقی تحدید حدود باید اقدام شود.

نکته ۱۱: مطابق ماده ۹ آیین‌نامه اجرایی ماده ۱۴۰ قانون برنامه سوم توسعه؛ در خصوص صدور اسناد مالکیت روستاهای بالای ۲۰۰ خانوار، در صورتی که برای محدوده مورد عمل درخواست ثبت نشده و یا تحدید حدود به عمل نیامده باشد، رأی به تحدید حدود قطعات به نام متصرفین صادر می‌گردد تا با انتشار آگهی الصاقی در محل و تعیین شماره فرعی در صورت لزوم نسبت به تحدید حدود قطعات و صدور سند مالکیت اقدام گردد.



۱- آگهی تمدید مدود عمومی، بر اساس ترتیب تهیه و منتشر می‌شود. (مفوق ثبت ۸۰)

الف) تاریخ تنظیم اظهارنامه

ب) تاریخ تنظیم صورت‌مجلس احراز تصرف

ج) تاریخ تقاضای متقاضیان

د) شماره پلاک ثبتی

۲- در اجرای ماده ۱۴۰ قانون برنامه سوم توسعه، موضوع صدور اسناد مالکیت (روستاهای بالای

۲۰۰ خانوار عملیات تمدید مدود چگونه انجام می‌شود؟

(مفوق ثبت ۸۱)

الف) بدون انتشار آگهی

ب) با انتشار آگهی الصاقی

ج) با انتشار آگهی اختصاصی

د) با انتشار آگهی در روزنامه محلی یا نزدیک محل سؤال

۳- تمدید مدود کدام یک از املاک زیر با انتشار آگهی الصاقی انجام می‌شود؟

الف) املاک موضوع اجرای مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ قانون ثبت

ب) در صورتی که حدود و حقوق مجاورین تثبیت شده باشد.

ج) در صورتی که سهم مشاعی ملک، تحدید حدود شده است.

د) املاک بافت مسکونی روستاهای موضوع ماده ۱۴۰ قانون برنامه سوم توسعه

(مشاوران ۸۸)

۴- در چه موردی تمدید مدود، بدون انتشار آگهی به عمل می‌آید؟

الف) هنگامی که بتوان از روی املاک مجاور حد ملک را تعیین کرد.

ب) در صورتی که حدود مجاورین از لحاظ عملیات ثبتی، تثبیت شده باشد.

ج) چنانچه پس از انتشار آگهی نوبتی، به درخواست ثبت اعتراض نشده باشد.

د) نسبت به املاک مورد تصرف زارعان

۵- کدام یک از آگهی‌ها ثبتی زیر صرفاً یک نوبت در (روزنامه منتشر می‌شود؟

- (الف) آگهی مقدماتی
(ب) آگهی نوبتی
(ج) آگهی تحدید حدود
(د) موارد الف و ب

۶- نکاتی که در آگهی تمدید مدود املاک باید رعایت شود، کدام است؟

- (الف) آگهی تحدید حدود یک نوبت منتشر می‌شود و در آن، باید حدود ملک ذکر شود.
(ب) آگهی تحدید حدود دو نوبت منتشر شود که نوبت اول انتشار آن، حداقل ۲۰ روز قبل از تحدید حدود باشد.
(ج) در انتشار آگهی رعایت ترتیب نمره ضروریست و اعلان حداقل ۲۰ روز قبل از تحدید حدود یک مرتبه در جراید منتشر شود.
(د) در انتشار آگهی رعایت تاریخ پذیرش اظهارنامه ضروریست و اعلان حداقل ۳۰ روز قبل از تحدید حدود مرتبه در جراید منتشر شود.

پاسخنامه

- ۱ د ۲ ب ۳ د ۴ ب ۵ ج ۶ ج

ماده ۱۵ (اصلاحی ۱۳۵۱/۱۰/۱۸) - اگر تقاضاکننده در موقع تحدید حدود، خود یا نماینده‌اش

حاضر نباشد ملک مورد تقاضا با حدود اظهار شده از طرف مجاورین تحدیدخواهد شد.

هرگاه مجاورین نیز در موقع تحدید حاضر نشوند و به این جهت حدود ملک تعیین نگردد، اعلان تحدید حدود نسبت به آن املاک تجدید می‌شود و اگر برای مرتبه دوم نیز تقاضاکننده و مجاورین هیچ یک حاضر نشدند و تحدید حدود به عمل نیاید، حق‌الثبت ملک دو برابر اخذ خواهد شد.

تبصره - هرگاه حدود مجاورین از لحاظ عملیات ثبتی تثبیت و معین باشد، تحدید حدود بدون انتشار آگهی با تبعیت از حدود مجاورین به عمل خواهد آمد و در این مورد در صورتی که یک یا چند حد ملک مورد تحدید از اموال عمومی مربوط به دولت و شهرداری و یا حریم قانونی آن‌ها باشد، تحدید حدود با حضور نمایندگان سازمان‌های ذی‌ربط به عمل خواهد آمد و عدم حضور نماینده مزبور، مانع انجام تحدید حدود نخواهد بود.

نکته ۱: مستدعی ثبت فقط می‌تواند اینبه و اجزایی را که در داخل اظهارنامه می‌باشد را، در موقع

تعیین حدود معرفی کند و نماینده عمل باید معرفی مالک یا نماینده‌اش را وقتی معتبر بشناسد که،

تصرفات او در قسمت معرفی شده محرز باشد و الا از تعیین حدود خودداری می‌نماید.

نکته ۲: در صورتی که به‌توان از روی حدود املاک مجاور، حدود ملکی را تعیین نمود تجدید آگهی

و اخذ دو برابر حق‌الثبت، مورد نخواهد داشت.

نکته ۳: در مورد املاک مشاعی که نسبت به قسمتی از آن سابقاً درخواست ثبت شده و تحدید حدود

انجام گردیده، چنانچه نسبت به بقیه درخواست ثبت شود، تحدید مجدد لازم نیست.

نکته ۴: هرگاه در وسط ملکی، اشخاص دیگر ملک داشته باشند، نقشه قطعات مزبور هم ترسیم و در صورت مجلس تحدید حدود مراتب با ذکر موقعیت مکانی و حدود و مشخصات با طول و مساحت، تصریح خواهد شد.

نکته ۵: در مواردی که رأی هیئت نظارت تصریح بر تجدید آگهی‌های نوبتی دارد عملیات تحدیدی در صورتی تجدید خواهد شد که در رأی هیئت نظارت قید شده باشد؛ در غیر این صورت تحدید به قوت خود باقی است. (بند ۳۵۸ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی تا آخر سال ۴۹ اصلاحی)

نکته ۶: با توجه به اینکه تحدید حدود بر اساس اظهارات متقاضی ثبت یا اظهارات مجاورین و یا در حالتی که هیچ کدام از آن‌ها در محل حاضر نباشد انجام پذیرد، صور ذیل برای آن متصور است: صورت اول- درخواست کننده ثبت یا نماینده وی و نیز مجاورین، در محل حاضر باشند؛ در این صورت نماینده ثبت مطابق اظهارات درخواست کننده ثبت یا نماینده وی، مبادرت به تحدید حدود می‌نماید. (در این صورت اگر مجاورین نسبت به اظهارات درخواست کننده ثبت در تعیین حدود ملکش معترض باشند اعتراض خود را اعلام نموده و نماینده در صورت مجلس تحدید حدود منعکس می‌نماید.

صورت دوم- درخواست کننده ثبت یا نماینده او در محل حاضر بوده ولی مجاورین حضور نداشته باشند؛ در این صورت نیز نماینده ثبت مطابق اظهارات درخواست کننده ثبت مبادرت به تحدید حدود می‌نماید.

صورت سوم- درخواست کننده ثبت در محل حاضر نباشند اما مجاورین حاضر باشند؛ در این صورت تحدید حدود با حدودی که مجاورین تعیین می‌کند انجام خواهد شد.

صورت چهارم- درخواست کننده ثبت و مجاورین هیچ کدام در محل حاضر نباشند؛ در این صورت باید وضعیت تحدید حدود املاک مجاور بررسی گردد، به این طریق که اگر حدود مجاورین سابقاً تعیین و تثبیت شده باشد باید حدود آنها، ملاک تعیین حدود ملکی که نسبت به آن درخواست ثبت شده قرار گیرد. چنانچه حدود مجاورین تثبیت نشده باشد، وفق ماده ۱۵ ق. ت باید آگهی تجدید شود و اگر برای بار دوم هیچ کدام از درخواست کننده و مجاورین حاضر نباشند، حق‌الثبت ملک دو برابر اخذ خواهد شد. البته باید متذکر بود در مورد املاکی که در جریان قانون اصلاحات ارضی به زارعین واگذار گردیده، حتی در صورت عدم حضور هیچ کدام از مالک یا مجاورین، تحدید حدود انجام خواهد گرفت.

نکته ۷: حدفاصل، آثار مشخص کننده منتهی‌الیه هر حد با مجاورین آن می‌باشد و از آنجا که حدفاصل غالباً به صورت دیوار است در عرف ثبتی از حالات ذیل جهت تشریح صور مختلف استفاده می‌گردد:

۱) حد فاصل متعلق به مورد تحدید (ملکی که نسبت به آن درخواست ثبت شده می‌باشد)، در این صورت عبارت حد ملک با عبارت (حد دیواری است به پلاک) قید می‌گردد.

۲) حد فاصل متعلق به مجاور ملک مورد تحدید می‌باشد که در این صورت حد ملک با عبارت (حد به دیوار پلاک) قید می‌گردد.

۳) حد فاصل مابین ملک مورد تحدید و مجاور مشترک باشد در این صورت عبارت (حد) دیوار اشتراکی یا دیواربست اشتراکی با پلاک (قید می‌گردد).

۴) حد فاصل هر یک از ملک مورد تحدید و مجاور به صورت مجزا ایجاد شده باشد در این صورت عبارت (حد) دیوار به دیوار پلاک (قید می‌گردد).

نکته ۸: چنانچه پس از انتشار آگهی تحدید حدود، ملکی تحدید حدود نشده باقی مانده یا آگهی آن یا تحدید حدود به عمل آمده آن باطل و تجدید شود، در صورتی که با استناد به تبصره ذیل ماده ۱۵ قانون ثبت نتوان آن را تحدید نمود، مالک ملک می‌تواند با پرداخت هزینه قانونی، درخواست صدور و انتشار آگهی «تحدید حدود اختصاصی» نماید.

۱- تمدید مهود کدام املاک، بدون انتشار آگهی انجام می‌شود؟ (علوم ثبتی ۸۳ و ۸۴ و ۸۱)

الف) حدود مجاورین از لحاظ عملیات ثبتی تثبیت و معین باشد.

ب) مجاورین ملک طبق سند رسمی حدود ملک را تأیید کنند.

ج) تحدید حدود ملک را هیئت نظارت باطل کرده باشد.

د) عملیات صدور سند مالکیت در اجرای مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ انجام شود.

۲- در سند مالک بلوک شماره ۲۵ قید شده است که حد شرقی به دیوار پلاک ۲۶ می‌باشد، مالکیت

دیوار حد فاصل چگونه است؟ (فقوئ ثبت ۷۹ و علوم ثبتی ۸۷)

الف) دیوار متعلق به مالک پلاک ۲۶ می‌باشد.

ب) دیوار متعلق به مالک پلاک ۲۵ می‌باشد.

ج) دیوار بین مالکیت پلاک ۲۵ و ۲۶ مشترک می‌باشد.

د) مالکین پلاک‌های ۲۵ و ۲۶ هر یک دارای دیوار مجزا می‌باشند.

۳- در مورد کدام ملک تمدید مهود بدون انتشار آگهی انجام می‌شود؟ در مواردی که: (فقوئ ثبت ۸۳)

الف) مجاورین ملک طبق سند رسمی حدود ملک را تأیید کنند.

ب) حدود مجاورین از لحاظ عملیات ثبتی تثبیت و معین باشد.

ج) در موقع قبول ثبت، مساحت، ابعاد و شماره‌های پلاک مجاورین در اظهارنامه قید شده باشد.

د) تحدید حدود ملک انجام شده ولی هیئت نظارت عملیات تحدید حدود را باطل کرده است.

۴- چنانچه در زمان تمدید مهود تقاضاکننده ثبت و یا نماینده‌اش حاضر نباشند: (تالیفی)

الف) تحدید حدود صورت نمی‌پذیرد.

ب) عملیات تحدید حدود بر اساس نظر نماینده ثبت انجام می‌پذیرد.

ج) تحدید حدود با اظهارات مجاورین به عمل می‌آید.

د) آگهی تحدید حدود ثبت تجدید می‌شود.

۵- پنانچه در زمان تمدید مدود، هیچ یک از مجاورین درفواست‌کننده ثبت، حاضر نباشند؛ (تالیفی)

(الف) تحدید حدود به عمل نمی‌آید و حق‌الثبت دو برابر اخذ می‌شود.

(ب) ملک تحدید نمی‌شود و آگهی تجدید می‌شود.

(ج) عملیات تحدیدی حسب نظر نماینده اداره ثبت صورت می‌گیرد.

(د) عملیات تحدیدی وفق نظر نقشه‌بردار اداره ثبت صورت می‌گیرد.

۶- پنانچه در روز تعیین شده برای انجام عملیات تمدید مدود متقاضی ثبت ملک در ممل حاضر

نباشد ولی مجاورین ملک حاضر باشند؛

(مشاوران حقوقی ۸۱)

(الف) عملیات تحدید حدود انجام نمی‌شود.

(ب) عملیات تحدید حدود با حدود اظهار شده از ناحیه مجاورین انجام می‌شود.

(ج) عملیات تحدید حدود به روز دیگری موکول و از متقاضی ثبت و مجاورین مجدداً دعوت به عمل می‌آید.

(د) اداره ثبت رسماً بدون حضور متقاضی ثبت و مجاورین، عملیات تحدید حدود را انجام می‌دهد.

۷- مد جنوبی پلاک ۱۴ در سند مالکیت چنین قید شده (جنوباً دیواری است به پلاک ۱۳) وضع

(مقوق ثبت ۸۰)

مالکیت دیوار بین پلاک ۱۳ و ۱۴ چگونه است؟

(الف) دیوار متعلق به مالک پلاک ۱۳ است

(ب) دیوار متعلق به مالک پلاک ۱۴ است.

(ج) دیوار بین پلاک‌های ۱۳ و ۱۴ مشترک است.

(د) مالکین پلاک‌های ۱۳ و ۱۴ هر یک دارای دیوار جداگانه می‌باشند.

۸- مد شمالی پلاک ۳۴ به این شرح می‌باشد: «شمالاً در سه قسمت که قسمت دوم شرقی است

اول به طول ۱۴ متر به دیوار پلاک ۲۸ دوم به طول ۲ متر دیواری است به پلاک ۲۹ سوم به طول ۷۸

متر دیواری است به دیوار پلاک ۲۹ مزبور»، دیوارهای فاصل متعلق به کدام مالکین است؟

(مقوق ثبت ۸۱)

(الف) قسمت اول متعلق به مالک پلاک ۲۸، قسمت دوم متعلق به مالک پلاک ۳۴، قسمت سوم مشترک است.

(ب) قسمت اول متعلق به مالک پلاک ۳۴، قسمت دوم متعلق به مالک پلاک ۲۸، قسمت سوم بین مالکین

دو پلاک مشترک است.

(ج) قسمت اول متعلق به پلاک ۲۸، قسمت دوم بین مالکین مشترک، قسمت سوم متعلق به مالک پلاک ۳۴

(د) قسمت اول متعلق به پلاک ۲۸، قسمت دوم متعلق به مالک پلاک ۳۴، قسمت سوم هر یک از مالکین

پلاک‌های ۳۴ و ۲۹ دارای دیوار مجزا می‌باشد.

۹- در چه صورتی تمدید مدود املاک بدون انتشار آگهی انجام می‌شود؟

(مشاوران ۸۴)

(الف) حدود مجاورین از لحاظ عملیات ثبتی ثبت و معین باشد.

(ب) یک بار آگهی تحدید حدود عمومی منتشر شده باشد.

(ج) هیئت حل اختلاف مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ رأی به تحدید و صدور سند مالکیت صادر کرده باشد.

(د) در آگهی نوبتی حدود ملک قید شده باشد.

۱۰- پنانچه در روز تعیین شده برای انجام عملیات تمدید مدود، متقاضی ثبت ملک در ممل حاضر

(مشاوران ۸۱ و ۹۰)

نباشد، لیکن مجاورین ملک ماضر باشند، عملیات تمدید مدود:

الف) انجام نمی‌شود.

ب) با حدود اظهار شده از سوی مجاورین انجام می‌شود.

ج) انجام عملیات تمدید حدود ارتباطی با حضور متقاضی و مجاورین ندارد و انجام می‌شود.

د) نسبت به مجاورین تمدید حدود به عمل آمده و هیچ‌گونه تأثیری در اسناد متقاضی ندارد.

۱۱- اگر متقاضی ثبت در موقع تمدید مدود، فود یا نماینده‌اش ماضر نباشد، (مشاوران ۹۶)

الف) ملک براساس حدود اعلامی از ناحیه متقاضی و با حضور یک نفر ثبت تمدید حدود می‌گردد.

ب) ملک با حدود اظهار شده از طرف مجاورین تمدید حدود می‌شود.

ج) ملک با حضور نماینده دادستان تمدید حدود می‌گردد.

د) حتی با حضور مجاورین نیز آگهی تمدید حدود، تمدید می‌گردد.

۱۲- در صورتی که در موقع تمدید مدود ملک در تصرف متقاضی نباشد، نموه اقدام چگونه است؟

(مشاوران ۹۶)

الف) تمدید حدود مطابق اعلام متقاضی صورت می‌گیرد.

ب) تمدید حقوق مطابق اعلام مجاورین صورت می‌گیرد.

ج) از تمدید حدود خودداری می‌شود.

د) از طریق املاک مجاور تمدید حدود انجام می‌شود.

۱۳- ملکی از سه مد ممدود است به سه قطعه املاک که ثبت شده و مدود آن‌ها تثبیت گردیده است**و مد دیگر ملک به گذر عمومی ممدود است، ثبت ملک مذکور چگونه باید صورت گیرد؟ (سردفتری ۹۷)**

الف) تفاوتی در رعایت تشریفات لازم برای تمدید حدود در خصوص ملک مذکور است.

ب) تمدید حدود بدون انتشار آگهی تحدیدی با تبعیت از حدود مجاورین صورت می‌گیرد، لیکن حداقل

بسیست روز قبل از وقت تعیین حدود به شهرداری محل جهت حضور نماینده با ذکر عدم حضور مانع تحدید

نیست، اخطار گردد.

ج) فقط به مجاورین و مراجع ذی‌ربط باید وقت تحدیدی اعلام شود.

د) حدود مجاورین در وقت تحدید ضروری است و عدم حضور آن‌ها مانع تحدید است.

پاسخنامه

۱ الف ۲ الف ۳ ب ۴ ج ۵ ب ۶ ب ۷ ب

۸ د ۹ الف ۱۰ ب

۱۱ ب مطابق ماده ۱۵ قانون ثبت اسناد و املاک که مقرر داشته «اگر تقاضاکننده در موقع تحدید حدود خود

یا نماینده‌اش حاضر نباشد ملک مورد تقاضا با حدود اظهار شده از طرف مجاورین تحدید خواهد شد.»

۱۲ ب

۱۳ ب مطابق تبصره ماده ۱۵ قانون ثبت «هرگاه حدود مجاورین از لحاظ عملیات ثبتی تثبیت و معین باشد

تحدید حدود بدون انتشار آگهی با تبعیت از حدود مجاورین به عمل خواهد آمد و در این مورد در صورتی که

یک یا چند حد ملک مورد تحدید از اموال عمومی مربوط به دولت و شهرداری و یا حریم قانونی آن‌ها باشد تحدید

حدود با حضور نمایندگان سازمان‌های ذی‌ربط به عمل خواهد آمد و عدم حضور نماینده مزبور مانع انجام تحدید حدود نخواهد بود (اصلاحی مصوب ۱۳۵۱).

فصل دوم: اعتراض

ماده ۱۶- هر کس نسبت به ملک مورد ثبت اعتراضی داشته باشد، باید از تاریخ نشر اولین اعلان نوبتی، تا ۹۰ روز اقامه دعوا نماید. عرض حال مزبور مستقیماً به اداره یا دایره یا شعبه ثبتی که در ضمن اعلان نوبتی معین شده است تسلیم می‌شود. در مقابل عرض حال باید رسید داده شود. در صورتی که عرض حال در مدت قانونی داده شده باشد اداره ثبت آن را نزد دفتر محکمه‌ای که مرجع رسیدگی است ارسال می‌دارد. اگر اداره ثبت تشخیص دهد که عرض حال خارج از مدت داده شده، کتباً نظر خود را اظهار خواهد کرد و به حاکم محکمه ابتدایی محل اطلاع می‌دهد تا حاکم مزبور در جلسه اداری، موافق نظام‌نامه وزارت عدلیه رسیدگی کرده رأی دهد. رأی حاکم محکمه ابتدایی در این موضوع قاطع است.

نکته ۱: منظور از اعتراض بر ثبت، اعتراض بر تقاضای ثبت است.

نکته ۲: هر کس (تمام اشخاص) در ملک مورد تقاضای ثبت؛ برای خود حقی قابل باشند، حتی اگر مدعی داشتن حق ارتفاق در ملک مزبور باشد، حق اعتراض به ثبت ملک را دارند. به عبارت دیگر تمام اشخاص حق اعتراض به املاک مندرج در آگهی‌های نوبتی را دارند.

نکته ۳: مهلت اعتراض بر ثبت، باید ظرف نود (۹۰) روز از تاریخ انتشار اولین آگهی نوبتی به عمل آید.

نکته ۴: در مواردی که با تشخیص هیئت نظارت مقرر گردد که آگهی‌های نوبتی تجدید گردد ظرف مدت سی روز از تاریخ انتشار آگهی مجدد که فقط یک نوبت خواهد بود، معترضین حق اعتراض دارند.

نکته ۵: اعتراض بر ثبت باید مستقیماً به اداره یا دایره یا شعبه ثبتی که در آگهی نوبتی معین شده است تسلیم شود و اگر به غیر از مرجع مذکور تقدیم گردد و ظرف مدت نود (۹۰) روز به اداره ثبت محل نرسد، اثر قانونی نخواهد داشت.

نکته ۶: اعتراض بر ثبت به دو گونه صورت می‌گیرد:

اول- به صورت تقدیم دادخواست: در این شیوه اعتراض باید علاوه بر اینکه به اداره ثبت تسلیم می‌گردد، به صورت دادخواست ظرف مدت یک ماه از تاریخ تسلیم اعتراض به مرجع ثبتی تقدیم دادگاه شود. (ماده ۸۶ آیین‌نامه قانون ثبت املاک)

دوم- به صورت تقدیم گواهی‌نامه جریان دعوی: هرگاه بین متقاضی ثبت و معترض به ثبت قبل از انتشار اولین آگهی نوبتی دعوایی در خصوص ملک اعتراضی در دادگاه در جریان باشد، در این مورد معترض باید ظرف نود (۹۰) روز گواهی دادگاه را مشعر بر جریان پرونده به اداره ثبت محل تسلیم نماید.

در این مورد جهت اعتراض نیازی به تقدیم دادخواست نیست. (غلامرضا شهری، همان، شماره ۷۰)

نکته ۷: اگر اعتراض خارج از طرف مهلت مقرر باشد رییس ثبت محل نظر خود را مبنی بر خارج از مدت مقرر بوده را نوشته و از دادگاه عمومی محل، دعوت می‌نماید تا برای بررسی به اینکه اعتراض به ثبت (دادخواست اعتراض یا گواهی نامه جریان دعوا) داخل یا خارج از مهلت مقرر تقدیم شده رسیدگی و اعلام نظر نماید. نظر رییس دادگاه عمومی محل، قاطع و لازم الاجراست.

نکته ۸: دعوا اعتراض به ثبت مال غیرمنقول در زمره دعاوی مالی است.

۱- کدام اشخاص حق اعتراض به املاک مندرج در آگهی‌های نوبتی را دارند؟ (علوم ثبتی ۸۷ و ۸۸ و ۸۹)

(الف) مالکین مشاع (ب) تمام اشخاص

(ج) مجاورین املاک (د) اشخاص متصرف ملک

۲- مدت اعتراض به اصل ملک از اولین نشر آگهی چند روز است؟ (مشاوران ۸۴ و علوم ثبتی ۸۹)

(الف) ۳۰ (ب) ۶۰ (ج) ۷۵ (د) ۹۰

۳- اظهارنامه فانه پلاک ۸/۱۲ در تاریخ ۱۳۷۱/۱۰/۲ پذیرفته شده است. تاریخ انتشار آگهی نوبت اول ماده ۱۱ قانون ثبت؛ مورف و مدت اعتراض به آن (روز از تاریخ انتشار آگهی مزبور می‌باشد).

(الف) ۱۳۷۲/۲/۱ - ۹۰ (ب) ۱۳۷۱/۱۱/۱ - ۶۰

(ج) ۱۳۷۱/۱۱/۲۰ - ۶۰ (د) ۱۳۷۱/۲/۱ - ۹۰

۴- مدت اعتراض به درخواست ثبت ملک کدام است؟ (مشاوران حقوقی ۸۰)

(الف) سه ماه (ب) یک ماه (ج) دو ماه (د) چهار ماه

۵- به دعوا اعتراض به درخواست ثبت ملک، در کدام مرجع رسیدگی می‌شود؟ (مشاوران حقوقی ۸۱)

(الف) هیئت نظارت ثبت محل وقوع ملک (ب) شورای عالی ثبت

(ج) دادگاه عمومی محل وقوع ملک (د) دیوان عدالت اداری

۶- نحوه رسیدگی به اعتراضات خارج از مدت چگونه است؟ (مقوق ثبت ۸۱)

(الف) مسئول اداره ثبت، نظر خود را زیر برگ اعتراض نوشته، چنانچه رییس دادگاه عمومی در نشست اداری این نظر را تأیید کند، اعتراض مردود است.

(ب) مسئول اداره ثبت اعتراض و پرونده را به هیئت نظارت اداره کل استان ارسال می‌دارد، نظریه هیئت نظارت قاطع است.

(ج) پرونده همراه با اعتراض به هیئت نظارت ارسال می‌شود. نظریه هیئت نظارت ظرف ۲۰ روز قابل تجدیدنظر قاطع است.

(د) مسئول اداره ثبت نظریه خود را زیر برگ اعتراض نوشته و پرونده را به اداره کل استان ارسال می‌دارد و چنانچه مدیرکل نظریه مدیر ثبت را تأیید کند اعتراض مردود است.

۷- مهلت اقامه دعوا موضوع اعتراض به ثبت ملک عبارت است از:

- (الف) ظرف سه ماه از تاریخ نشر اولین اعلان نوبتی
 (ب) ظرف سه ماه از تاریخ نشر آخرین اعلان نوبتی
 (ج) ظرف دو ماه از تاریخ نشر اولین اعلان نوبتی
 (د) ظرف دو ماه از تاریخ نشر آخرین اعلان نوبتی

۸- کدام یک از افراد زیر مق اعتراض به املاک مندرج در آگهی‌های نوبتی را دارند؟ (مقوق ثبت ۷۸)

- (الف) مالکین مشاع
 (ب) مجاورین
 (ج) تمام افراد
 (د) اهالی ساکن محل وقوع ملک

۹- مدت اعتراض به اصل ملک و (آگهی‌های ماده ۱۱ قانون ثبت) کدام است؟ (مشاوران شهریور ۸۴)

- (الف) نود روز از تاریخ انتشار آگهی نوبتی اول
 (ب) شصت روز از تاریخ انتشار آگهی نوبت اول
 (ج) سی روز از تاریخ انتشار آگهی نوبت دوم
 (د) بیست روز از تاریخ انتشار آگهی نوبت اول

۱۰- مهلت اعتراض به اصل ملک از تاریخ انتشار اولین آگهی و مدت اعتراض نسبت به تمدید مدود

از تاریخ تنظیم صورت‌مجلس، به ترتیب از راست به چپ چند روز است؟ (مقوق ثبت ۷۷)

- (الف) ۳۰ - ۶۰ (ب) ۲۰ - ۵۰ (ج) ۶۰ - ۲۰ (د) ۹۰ - ۳۰

۱۱- چه کسانی مق اعتراض به ثبت ملک را دارند و مرجع تقدیم درخواست اعتراض در مهلت مقرر

کدام است؟ (مشاوران ۹۲)

- (الف) تمام افراد - دفتر دادگاه محل وقوع ملک
 (ب) هر مدعی وجود حق برای خود در ملکی که تقاضای ثبت شده - دایره یا شعبه منتشرکننده آگهی نوبتی
 (ج) مجاورین - دایره یا شعبه منتشرکننده آگهی نوبتی
 (د) هر مدعی وجود حق در ملک ثبت شده - دفتر دادگاه محل وقوع ملک یا دایره یا شعبه منتشرکننده آگهی نوبتی

۱۲- کدام گزینه در فصوص اعتراض بر ثبت ملک صمیم است؟ (سررقتری ۹۷)

(الف) معترض باید ظرف مدت نود روز از تاریخ نشر آخرین آگهی نوبتی اعتراض خود را به اداره ثبت محل وقوع ملک تسلیم نماید.

(ب) معترض باید ظرف شصت روز اعتراض خود را از تاریخ اولین نشر آگهی نوبتی به اداره ثبت محل وقوع ملک تسلیم و همزمان دادخواست مربوطه به مرجع صالح قضایی تقدیم کند.

(ج) معترض باید از نشر اولین آگهی نوبتی تا نود روز اعتراض خود را به اداره ثبت محل وقوع ملک تسلیم کرده، از تاریخ تسلیم اعتراض به اداره ثبت ظرف یک ماه دادخواست به مرجع صالح قضایی تقدیم کند.

(د) معترض باید ظرف نود روز از تاریخ نشر اولین آگهی نوبتی اعتراض خود را با تقدیم دادخواست به مرجع صالح قضایی اقدام کرده و رسید آن را به اداره ثبت مربوطه تسلیم کند.

۱۳- چه اشخاصی و ظرف چه مدتی، مق اعتراض به املاکی که تقاضای ثبت شده از تاریخ انتشار

آگهی نوبتی را دارند؟ (مشاوران ۹۹)

(الف) اشخاصی که ملک به نام آنها در دفتر توزیع اظهارنامه معرفی شده - ۲۰ روز از تاریخ انتشار

- (ب) هر شخصی - ۹۰ روز از تاریخ انتشار اولین آگهی
 (ج) مجاورین - ۶۰ روز از تاریخ انتشار اولین آگهی
 (د) هر شخصی - ۳۰ روز از تاریخ انتشار آگهی

پاسخنامه

- ۱ ب ۲ د ۳ الف ۴ الف ۵ ج ۶ الف ۷ الف
 ۸ ج ۹ الف ۱۰ د ۱۱ ب
 ۱۲ ج مطابق ماده ۱۶ قانون ثبت اسناد و املاک و ماده ۸۶ آیین‌نامه قانون مزبور.
 ۱۳ ب

ماده ۱۷- هرگاه راجع به ملک مورد تقاضای ثبت، بین تقاضاکننده و دیگری قبل از انتشار اولین اعلان نوبتی دعوایی اقامه شده و در جریان باشد کسی که طرف دعوا یا تقاضاکننده است باید از تاریخ نشر اولین اعلان نوبتی تا ۹۰ روز تصدیق محکمه را مشعر به جریان دعوا به اداره ثبت تسلیم نماید، و الا حق او ساقط خواهد شد.
تبصره- در مواردی که اداره ثبت تشخیص دهد تصدیق مزبور خارج از مدت به اداره ثبت تسلیم گردیده، موافق ماده ۱۶ عمل خواهد شد.

۱- در رابطه با ملکی که تقاضای ثبت آن از سوی شفصی در اداره ثبت پذیرفته شده است بین متقاضی ثبت و شفص دیگری دعوایی به مرجع قضایی اقامه و در جریان است. نمونه اعتراض شفص مذکور چگونه باید صورت گیرد؟

(الف) باید از تاریخ نشر اولین آگهی نوبتی تا نود روز تصدیق محکمه را مشعر به جریان دعوا به اداره ثبت محل ملک تسلیم نماید.

(ب) از تاریخ نشر اولین آگهی نوبتی تا نود روز اعتراض خود را به اداره ثبت محل تسلیم کند.

(ج) از تاریخ آخرین نشر آگهی نوبتی تا سی روز اعتراض خود را به اداره ثبت محل تسلیم کند.

(د) از تاریخ آخرین نشر آگهی نوبتی تا شصت روز اعتراض خود را به اداره ثبت تسلیم کند.

پاسخنامه

۱ الف مطابق ماده ۱۷ قانون ثبت اسناد و املاک «هرگاه راجع به ملک مورد تقاضای ثبت بین تقاضاکننده و دیگری قبل از انتشار اولین اعلان نوبتی دعوایی اقامه شده و در جریان باشد کسی که طرف دعوا یا تقاضاکننده، باید از تاریخ نشر اولین اعلان نوبتی تا ۹۰ روز تصدیق محکمه را مشعر به جریان دعوا به اداره ثبت تسلیم نماید و الا حق او ساقط خواهد شد...»

ماده ۱۸- در صورتی که محکمه قرار عدم صلاحیت خود را صادر نماید، مکلف است پس از قطعیت قرار مزبور به تقاضای مدعی، دوسیه عمل را برای مرجع صلاحیت‌دار بفرستد. در این مورد تجدید عرض حال لازم نیست.

اگر معترض پس از تقدیم عرض حال، در مدت شصت روز، دعوای خود را تعقیب نکرد (مسکوت گذاشت) محکمه مکلف است به تقاضای مستدعی ثبت، قرار اسقاط دعوای اعتراض را صادر نماید؛ از این قرار می‌توان استیناف داد. رأی استیناف قابل تمیز نیست.

نکته ۱: طبق این ماده، با حصول دو شرط، قرار اسقاط دعوای اعتراض صادر می‌گردد: الف)

مسکوت ماندن دعوایی به مدت شصت روز یا بیشتر ب) تقاضای مستدعی ثبت

نکته ۲: به موجب این ماده، ارسال پرونده به مرجع صلاحیت‌دار در صورت صدور قرار عدم

صلاحیت می‌بایست توسط مدعی پرونده صورت می‌پذیرفت، اما اکنون به موجب ماده ۲۷ قانون

آیین دادرسی دادگاه‌های عمومی و انقلاب در امور مدنی، دادگاه بدون نیاز به درخواست مدعی،

پرونده را به مرجع صالح ارسال می‌دارد. (غلامرضا شهری - حقوق ثبت اسناد و املاک ص ۷۲)

نکته ۳: آثار مسکوت گذاشتن دعوا که در ماده ۱۸ قید گردید، مربوط به زمانی بود که اختیار جریان

یا عدم جریان دعوا با اصحاب دعوا بود. اما در حال حاضر که این اختیار از آنان سلب گردید

دادگاه مکلف به رسیدگی به دعوای و صدور رأی در مورد آنهاست، (غلامرضا شهری - حقوق

ثبت اسناد و املاک صص ۷۲)

نکته ۴: مستنبط از ذیل ماده ۱۸ قانون ثبت که صدور قرار را مقید به تقاضای مستدعی ثبت نموده این

است که اگر قبل از تقاضای سقوط، معترض درخواست تعقیب کرده باشد، دیگر موجبی برای صدور قرار

اسقاط دعوا نیست. (رأی وحدت رویه شماره ۲۹۱۲-۲/۱۰/۱۳۳۷ هیئت عمومی دیوان عالی کشور)



۱- تعقیب نشدن دعوا از طرف مدعی ثبت پس از تقدیم اعتراض چه اثری دارد؟ (تالیفی)

الف) در صورتی که معترض تا مدت شصت روز دعوا خود را تعقیب نکرد، محکمه مکلف است به تقاضای مستدعی ثبت قرار اسقاط دعوا را صادر نماید.

ب) در صورتی که معترض تا مدت شصت روز دعوا خود را تعقیب نکرد، محکمه مکلف است قرار رد دعوا صادر نماید.

ج) در صورت عدم تعقیب دعوا در مهلت مقرر، دادگاه رأساً قرار اسقاط دعوا صادر می‌نماید.

د) مستدعی ثبت و عدم تقاضای مستدعی ثبت، دادگاه رأساً مبادرت به رسیدگی و صدور رأی مقتضی می‌نماید.

ماده ۱۸ مکرر - در صورت فوت معترض به ثبت، اعم از اینکه تاریخ فوت قبل یا بعد از اجرای این قانون باشد هرگاه معترض علیه بتواند تمام یا بعض از وراث را معرفی نماید؛ به تقاضای او به شرح زیر اقدام می‌شود:

۱- در مورد اول: دادگاه مراتب را به دادستان محل ابلاغ می‌کند که در صورت وجود وراث محجور، نسبت به نصب قیم و تعقیب دعوا اقدام شود و به علاوه، موضوع و جریان دعوا را سه دفعه متوالی در یکی از روزنامه‌های کثیرالانتشار مرکز و یکی از روزنامه‌های محل یا نزدیک مقر دادگاه آگهی می‌نماید. چنانچه ظرف ۹۰ روز از تاریخ انتشار آخرین آگهی، دعوا تعقیب نشود قرار سقوط دعوا صادر می‌گردد. ابلاغ قرار مزبور یک نوبت در یکی از روزنامه‌های محل یا نزدیک مقر دادگاه آگهی خواهد شد و اگر ظرف مدت مقرر از قرار صادر، پژوهش خواهی نشود، قرار مزبور قطعی و لازم الاجرا است.

۲ (الحاقی ۱۳۵۱/۱۰/۱۸) - در مورد دوم: به وارث شناخته شده اخطار می‌شود در صورتی که در مقام تعقیب دعوا، باشد ظرف پنج روز از تاریخ ابلاغ اخطاریه، به تقدیم درخواست تعقیب مبادرت کند. در مورد وراث شناخته نشده و همچنین وارث شناخته شده که با صدور و ابلاغ اخطاریه، دعوا را مسکوت گذاشته باشد به طریق مذکور در بند یک عمل خواهد شد.

تبصره (الحاقی ۱۳۵۱/۱۰/۱۸) - هرگاه دعوا از طرف یکی از وراث تعقیب شود درخواست‌دهنده باید دلیل مثبت وراثت خود را پیوست و میزان سهم‌الارث خود را صریحاً در برگ درخواست قید نماید. در مواردی که درخواست تعقیب فاقد شرایط فوق باشد، به متقاضی اخطار می‌شود که ظرف پنج روز از تاریخ ابلاغ، درخواست خود را تکمیل کند. در صورت عدم تکمیل، اگر مدت مقرر در بند یک ماده ۱۸ مکرر منقضی شده باشد، قرار سقوط دعوا صادر خواهد شد.

نکته ۱: در صورتی که متقاضی ثبت به‌تواند تمامی ورثه را به دادگاه معرفی نماید، دادرسی به جریان می‌افتاده و تا صدور رأی ادامه خواهد داشت.

نکته ۲: در صورت فوت معترض بر ثبت، در موردی که تمام ورثه متوفی معلوم و شناخته شده باشند، متقاضی ثبت (معترض علیه - خواننده دعوا) ورثه را به دادگاه معرفی، با دعوت از آنان (به قائم‌مقامی متوفی) دادرسی را به جریان انداخته و ادامه می‌دهد.

مهلت پیگیری اعتراض از طرف وراث متوفی، از تاریخ نشر آگهی چند روز است؟ (تالیفی)

الف) ۶۰ روز ب) ۳۰ روز ج) ۲۰ روز د) ۹۰ روز

پاسخنامه

د ۱

ماده ۱۹- در صورتی که در جلسه مقرر برای محاکمه معترض یا وکیل او حاضر نشود و مطابق مقررات اصول محاکمات حقوقی به تقاضای مستدعی ثبت عرض حال او ابطال گردد، تجدید عرض حال فقط در ظرف ده روز پس از ابلاغ قرار ابطال، برای یک مرتبه ممکن خواهد بود، در این مورد عرض حال مستقیماً به دفتر محکمه صلاحیت‌دار داده خواهد شد.

تبصره- در مواردی نیز که به موجب مواد ۱۶ و ۱۷ اصول محاکمات آزمایشی عرض حال رد می‌شود مفاد این ماده لازم‌الرعايه است.

نکته ۱: معترض به ثبت در دو مورد می‌تواند دادخواست خود را تجدید نماید و دادخواست مجدد را مستقیماً به دفتر دادگاه صالح تقدیم کند، حتی اگر تقدیم دادخواست مجدد خارج از مهلت‌های قانونی باشد:

الف) در موردی که به علت عدم حضور خواهان، ابطال دادخواست اعتراض صادر شود.

ب) در موردی که به علت نقض دادخواست، قرار رد آن صادر شود.

نکته ۲: مستفاد از ماده ۱۹ قانون ثبت آن است که تجدید دادخواست ظرف ده روز پس از ابلاغ قرار ابطال برای یک مرتبه ممکن خواهد بود و ضرب‌الاجل مقرر در ماده ۱۶ قانون مرقوم در این قسمت قابل احتساب نمی‌باشد.

نکته ۳: قانون آیین دادرسی مدنی مصوب ۱۳۱۸، جایگزین قانون اصول محاکمات آزمایشی شده بود.



۱- تجدید دادخواست اعتراض به ثبت متی خارج از مهلت‌های قانونی در چه موردی از نامیه دادگاه پذیرفته می‌شود؟

(مشاوران حقوقی ۸۲)

الف) در موردی که قرار ابطال دادخواست مطابق قانون آیین دادرسی مدنی به علت عدم حضور خواهان صادر شود، ظرف ده روز از تاریخ ابلاغ قرار به معترض و فقط برای یک نوبت

ب) در مواردی که به علت نقض دادخواست قرار رد آن صادر می‌شود، ظرف ده روز از تاریخ ابلاغ قرار و فقط برای یک نوبت

ج) موارد مندرج در بندهای یک و دو

د) در هیچ موردی تجدید دادخواست خارج از مهلت پذیرفته نمی‌شود.

پاسخنامه

۱ ج

ماده ۱۹ مکرر (الحاقی ۱۳۵۱/۱۰/۱۸)- هرگاه مالکیت متقاضیان ثبت یا دعوای اعتراض دارای منشأ واحد بوده و تعداد متقاضیان ثبت و یا معترضین و یا وراث آنان بیش از ۱۵ نفر باشد،

به درخواست معترض یا پژوهش‌خواه، دادخواست و ضامنه آن به دو نفر از شرکا یا وراثی که سهام زیادتری دارند ابلاغ می‌شود و به علاوه، مفاد دادخواست و پیوست‌های آن در یکی از روزنامه‌های کثیرالانتشار مرکز و یکی از روزنامه‌های محل یا نزدیک مقر دادگاه، سه دفعه متوالی آگهی خواهد شد. هرگاه دعوا در جریان رسیدگی باشد به درخواست هر یک از طرفین دعوا، دو نفر از طرف دیگر که سهام زیادتری دارند برای ابلاغ اخطاریه انتخاب و مراتب برای اطلاع سایرین یک نوبت در یکی از روزنامه‌های کثیرالانتشار مرکز و یکی از روزنامه‌های محل یا نزدیک مقر دادگاه آگهی می‌شود و در این آگهی و همچنین آگهی مربوط به درج دادخواست باید صریحاً قید شود که برای شرکت در جلسات، وقت رسیدگی فقط به دو نفر اشخاص انتخاب شده مزبور، با ذکر اسامی ابلاغ خواهد شد و سایرین حق دارند برای اطلاع از جریان دادرسی و یا شرکت در جلسات دادرسی با مراجعه به دفتر دادگاه از جریان دعوا و پاسخ لوابیح و وقت رسیدگی مطلع شوند و یا به وسیله وکیل دادگستری در دادرسی شرکت نمایند. اگر بعضی از شرکاء ملک یا وراث، ولو آنکه سهم کمترین داشته باشند و به وسیله وکیل دادگستری در دادرسی مداخله نمایند، به جای شریک ملک و یا وراثی که سهم زیادتری دارند باید دادخواست و اوراق اخطاریه به وکیل ابلاغ شود. در صورتی که وکیل دادگستری در دعوا مداخله داشته باشد، ابلاغ اوراق اخطاریه به کلیه وکلا الزامی است. در موردی که دادخواست و یا جریان دعوا از طریق انتشار آگهی به عده‌ای از خواندگان ابلاغ می‌شود، حضوری بودن حکم صادره نسبت به آنان، موکول به دعوت آنان برای شرکت در جلسه دادرسی نمی‌باشد.

نکته ۱: در صورتی که متقاضیان ثبت یا معترضین یا وراثشان بیش از ۱۵ نفر باشند، به درخواست معترض یا پژوهش‌خواه، دادخواست به دو نفر از شرکاء یا وراث که سهم بیشتری دارند ابلاغ می‌شود. مضافاً مفاد دادخواست در یکی از روزنامه‌های کثیرالانتشار مرکز و یکی از روزنامه‌های محل یا نزدیک مقر دادگاه، سه دفعه متوالی آگهی خواهد شد.

نکته ۲: هرگاه دعوا در جریان رسیدگی باشد، به درخواست هر یک از طرفین دعوا دو نفر از طرف دیگر که سهم زیادتری دارند، برای ابلاغ اوراق انتخاب و مراتب برای اطلاع سایرین در یکی از روزنامه‌های کثیرالانتشار مرکز و یکی از روزنامه‌های محل یا نزدیک مقر دادگاه آگهی می‌شود.

نکته ۳: در صورتی که دادخواست از طریق نشر آگهی به عده‌ای از خواندگان ابلاغ گردد، حتی در صورت عدم دعوت مشارالیها جهت شرکت در جلسه دادرسی حکم صادره، حضوری خواهد بود.



ماده ۲۰ (الحاقی ۱۳۵۶/۰۲/۲۰) - مجاوری که نسبت به حدود یا حقوق ارتفاقی حقی برای خود قایل است می‌تواند فقط تا سی روز از تاریخ تنظیم صورت‌مجلس تحدیدحدود به وسیله اداره

ثبت به مرجع صلاحیت‌دار عرض حال دهد.

مقررات مواد ۱۶، ۱۷، ۱۸، ۱۹ (به استثنای مدت اعتراض که سی روز است) در این مورد نیز رعایت خواهد شد.

تقاضاکننده ثبتی که خود یا نماینده‌اش در موقع تحدید حدود حاضر نبوده و ملک مورد تقاضای او با حدود اظهار شده از طرف مجاورین مطابق ماده ۱۵ تحدید شده می‌تواند مطابق مقررات این ماده عرض حال اعتراض دهد.

تبصره- در دعاوی اعتراض به حدود ملک مورد تقاضای ثبت واقع در محدوده قانونی شهرها که تا تاریخ تصویب این قانون مطرح شده است؛ هرگاه اعتراض از طرف غیرمجاور به عمل آمده باشد و همچنین در صورت استرداد دعوا به موجب سند رسمی یا اخذ سند مالکیت از طرف معترض با حدودی که در صورت‌مجلس تحدید حدود تعیین شده است، دادگاه در جلسه اداری فوق‌العاده رسیدگی، حسب مورد قرار رد یا سقوط دعوا را صادر خواهد کرد و این قرار فقط قابل رسیدگی پژوهشی است.

نسبت به اعتراضاتی که بعد از تصویب این قانون به عمل می‌آید، در صورتی که اعتراض از طرف غیرمجاور به عمل آید یا معترض مجاور با حدود تعیین شده در صورت‌مجلس تحدید حدود 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 بی‌اثر بودن اعتراض به معترض ابلاغ می‌نماید. معترض می‌تواند طرف ده روز از تاریخ ابلاغ نظر مزبور به هیئت نظارت شکایت نماید. رأی هیئت 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 هیئت نظارت شکایت نماید.

نکته ۱: در اعتراض نسبت به حدود، تنها مجاورین و خود متقاضی ثبت می‌توانند معترض گردند

برخلاف اعتراض نسبت به تقاضای ثبت، که هرکس می‌تواند به آن معترض گردد.

نکته ۲: اعتراض نسبت به حدود تعیین شده از طرف خود متقاضی ثبت در صورتی است که تحدید

با اظهارات مجاورین صورت پذیرد یا عملیات تحدید با توجه به اظهارات شریک مشاعی صورت گیرد.

نکته ۳: مهلت اعتراض نسبت به تحدید حدود و حقوق ارتفاقی به مدت ۳۰ روز از تاریخ تنظیم

صورت‌مجلس تحدید حدود است. اعتراض باید به اداره ثبت محل تسلیم گردد.

نکته ۴: در اعتراض نسبت به حقوق ارتفاقی هم متقاضی ثبت و هم صاحبان املاک مجاور و

غیرمجاور حق اعتراض دارند.

نکته ۵: اعتراض به تحدید حدود یک نفر از مالکین مشاعی ملکی را که توسط سایر شرکاء تحدید

حدود شده باید اعتراض به حد تلقی نمود نه اعتراض از طرف غیرمجاور، این اعتراض جهت

رسیدگی باید به دادگاه فرستاده شود.

نکته ۶: طبق اصلاحات سال ۸۰ در ماده ۸۶ آیین نامه قانون ثبت املاک، دیگر اداره ثبت وظیفه ارسال اعتراض به دادگاه را ندارد و خود معترض، باید ظرف یک ماه از تاریخ تسلیم اعتراض دادخواست خود را به دادگاه صالح تقدیم و گواهی تقدیم دادخواست را به اداره ثبت تسلیم نماید.

۱- اعتراض دافل مدت نسبت به مدود، اعتراضی است که از تاریخ (روز تسلیم شود.

(مقوق ثبت ۷۸)

الف) انتشار آگهی تحدید حدود به مدت ۹۰

ب) آگهی تحدید حدود به مدت ۶۰

ج) تطبیق با مجاورین به مدت ۲۰

د) تنظیم صورت مجلس تحدید حدود به مدت ۳۰

۲- مدت اعتراض به عملیات تمدید مدود چند ماه است؟

(مشاوران مقوقی ۸۰)

الف) سه ماه

ب) یک ماه

ج) دو ماه

د) پانزده روز

۳- اعتراض نسبت به مدود ملک از چه کسی پذیرفته می شود؟

(مشاوران ۸۱)

الف) از هر کس که در این موارد ادعا یا اعتراض داشته باشد.

ب) فقط از مجاورین ملک

ج) از مجاورین ملک و متقاضی ثبت ملک

د) فقط از متقاضی ثبت ملک

۴- مدت اعتراض به مدود و مقوق (رتفای املاک می باشد.

(مشاوران ۸۳)

الف) ۲۰ روز از تاریخ تنظیم صورت مجلس تحدید حدود

ب) ۲۰ روز از تاریخ انتشار آگهی تحدید حدود

ج) ۳۰ روز از تاریخ انتشار آگهی تحدید حدود

د) ۳۰ روز از تاریخ تنظیم صورت مجلس تحدید حدود

۵- شفصی غیر مجاور در موقر قانونی نسبت به مدود ملکی اعتراض نمود، نموه (سیدگی به این اعتراض را تعیین کنید؟

(مشاوران ۸۵)

الف) واحد ثبتی نظر خود را در بی اثر بودن اعتراض ابلاغ می کند تا در صورت اعتراض، معترض به نظر هیئت مزبور به هیئت نظارت شکایت کند.

ب) واحد ثبتی نظر خود را در بی اثر بودن اعتراض ابلاغ می کند تا در صورت اعتراض، معترض به نظریه هیئت مزبور ظرف ۲۰ روز در دادگاه طرح دعوا نموده و گواهی لازم را به اداره ثبت تسلیم نماید.

ج) هیئت نظارت به موضوع رسیدگی نموده و رأی مقتضی صادر می کند و این رأی قابل تجدیدنظر در شورای عالی ثبت است.

د) هیئت حل اختلاف به موضوع رسیدگی نموده و رأی مقتضی صادر می کند و این رأی قابل تجدیدنظر در هیئت نظارت ثبت است.

۶- به موجب آگهی تمدید مدود چه اشخاصی برای تمدید مدود دعوت می‌شوند؟ (مشاوران ۸۸)

- الف) متقاضی ثبت و مجاورین
 ب) متقاضی ثبت و معترضین
 ج) متقاضی ثبت و کلیه اشخاصی که حقوق ارتفاقی نسبت به ملک دارند.
 د) کلیه اشخاص ذی‌نفع

۷- مدت اعتراض به مدود و مقوق ارتفاقی املاک کدام است؟ (مقضاوت ۸۹)

- الف) از تاریخ انتشار آگهی تحدید حدود ۳۰ روز
 ب) از تاریخ انجام تحدید حدود ۶۰ روز
 ج) از تاریخ انجام تحدید حدود ۳۰ روز
 د) از تاریخ انتشار آگهی تحدید حدود ۹۰ روز

۸- مدت اعتراض به مدود و مقوق ارتفاقی املاک را تعیین کنید؟ (مقوق ثبت املاک ۸۶)

- الف) از تاریخ تنظیم صورت‌مجلس تحدید حدود، به مدت ۳۰ روز
 ب) از تاریخ انتشار آگهی تحدید حدود به مدت ۳۰ روز
 ج) از تاریخ انتشار آگهی تحدید حدود به مدت ۹۰ روز
 د) از تاریخ انجام تحدید حدود به مدت ۶۰ روز

۹- مهلت اعتراض نسبت به درفواست ثبت ملک در رابطه با مقوق ارتفاقی عبارت است از:

(مشاوران ۸۱)

- الف) چهار ماه ب) دو ماه ج) یک ماه د) پانزده روز

۱۰- چه کسانی حق اعتراض بر مدود ملک مورد ثبت عمومی را ندارند؟ (مشاوران ۹۶)

- الف) تمامی معترضین
 ب) مالکین منطقه
 ج) مجاورین
 د) متقاضی ثبت با وجود حضور در زمان تحدید حدود

۱۱- مدت اعتراض به مدود و مقوق ارتفاقی املاک کدام است؟ (مشاوران ۹۸)

- الف) سی روز از تاریخ انتشار آگهی تحدید حدود
 ب) شصت روز از تاریخ تنظیم صورت‌مجلس تحدید حدود
 ج) سی روز از تاریخ تنظیم صورت‌مجلس تحدید حدود
 د) شصت روز از تاریخ انتشار آگهی تحدید حدود

پاسخنامه

- ۱ د ۲ ب ۳ ج ۴ د ۵ الف ۶ الف ۷ ج ۸ الف ۹ ج

۱۰ د کسانی که حق اعتراض به حدود دارند با توجه به ماده ۲۰ و ۲۷ قانون ثبت و مواد ۹۹ و ۱۰۰ آیین‌نامه قانون مزبور کسانی که حق اعتراض به حدود دارند عبارتند از:

الف: مجاورین؛ ب: متقاضی ثبت؛ ج: اداره اوقاف و متولی و ناظر موقوفات و موقوف‌علیهم و متصدی امور حبس و محبوس‌لهم و وصی یا ناظر.

الف: مجاورین:

براساس صدور ماده ۲ مجاوری که نسبت به حدود برای خود حقی قابل است می‌تواند به تحدید حدود اعتراض نماید. در خور توجه است که اعتراض به حدود از طرف غیرمجاور پذیرفتنی نیست؛ چراکه غیر مجاور در دعوا ذی‌نفع نیست و مجاور نیز فقط در حدی که مجاورت دارد ذی‌نفع محسوب می‌شود؛ بنابراین چنانچه اعتراض مجاور نسبت به حدی باشد که با وی مجاورت ندارد؛ این اعتراض مسموع نخواهد بود.

براساس قسمت دوم تبصره ذیل ماده ۲۰ قانون ثبت چنانچه اعتراض به حدود از طرف غیر مجاور به عمل آمده باشد، واحد ثبتی مربوطه نظر خود را در بی‌اثر بودن اعتراض به معترض ابلاغ می‌نماید، معترض می‌تواند ظرف ده روز از تاریخ ابلاغ نظر مزبور به هیئت نظارت شکایت نماید رأی هیئت نظارت قطعی است.

ب: متقاضی ثبت:

براساس قسمت دوم ماده ۲۰، در صورتی که متقاضی ثبت یا نماینده‌اش در موقع تحدید حدود حضور نداشته باشند و ملک با حدود اظهار شده از طرف مجاورین تحدید حدود شده باشد می‌تواند به تحدید حدود اعتراض نموده و دادخواست به دادگاه صالح تقدیم نماید.

ج: اداره اوقاف و متولی و غیره:

وفق مواد ۹۹ و ۱۰۰ آیین‌نامه قانون ثبت ناظر به ماده ۲۷ قانون ثبت، اداره اوقاف و متولی و متصدی امور حبس نیز در صورتی که اعتراضی به تحدید حدود داشته باشند، می‌توانند اعتراض نمایند.

۱۱ ج مستند به ماده ۲۰ ق.ت.ظ طرف مهلت ۳۰ روز از تاریخ تنظیم صورت‌مجلس تحدید حدود به‌وسیله اداره ثبت می‌توان نسبت به حدود و حقوق ارتفاقی ملک در مرجع صلاحیت‌دار اعتراض نمود.

فصل سوم: آثار ثبت

ماده ۲۱- پس از اتمام عملیات مقدماتی ثبت ملک در دفتر املاک ثبت شده و سند مالکیت مطابق ثبت دفتر املاک داده می‌شود.

نکته ۱: عملیات مقدماتی ثبت یک ملک عبارت است از: تنظیم و قبول اظهارنامه، انتشار آگهی نوبتی یعنی آگهی موضوع ماده ۱۱ قانون ثبت، انتشار آگهی تحدید حدود و انجام عملیات تحدید حدود و انقضای مدت اعتراض به ثبت ملک بدون واخواهی و در صورت وصول اعتراض صدور حکم نهایی و کلیه اقدامات داخل در عملیات مذکور.

نکته ۲: پس از انجام عملیات تحدید و تطبیق حدود با مجاورین و عدم وجود اعتراض، پرونده آماده ثبت در دفتر املاک و صدور سند مالکیت می‌باشد و عملیات مقدماتی ثبت خاتمه یافته است. (حقوق ثبت املاک، محمود تفکریان، ص ۸۰)

نکته ۳: قبل از صدور سند مالکیت، مالکیت مالک وارد دفتر املاک می‌شود.

نکته ۴: در اصطلاح ثبتی «ملک جاری» ملکی است که نسبت به آن درخواست ثبت شده ولی

عملیات ثبتی آن هنوز خاتمه نیافته است.

نکته ۵: ملک ثبت شده، ملکی است که پس از اتمام عملیات مقدماتی ثبت، طبق قانون در دفتر املاک به ثبت رسیده باشد.

نکته ۶: ثبت ملک در دفتر املاک، تنها نشانه پایان یافتن جریان ثبتی یک ملک است.

نکته ۷: در صورت تعارض دفتر املاک با سند مالکیت، از آنجایی که سند مالکیت مطابق مندرجات دفتر املاک صورت می‌گیرد، دفتر املاک ملاک تشخیص و رفع اختلاف است. (رای شورای عالی ثبت ۱۳۴۶/۰۸/۲۳)

.....

.....

۱- زمان صدور سند مالکیت کدام است؟ (علوم ثبتی ۱۵)

- الف) پس از اتمام عملیات مقدماتی و قبل از ثبت ملک در دفتر املاک
 ب) پس از ثبت ملک در دفتر املاک و درخواست متقاضی
 ج) پس از درخواست متقاضی و قبل از ثبت ملک در دفتر املاک
 د) پس از اتمام عملیات مقدماتی و پس از ثبت ملک در دفتر املاک

۲- پس از چه زمانی ملک در دفتر املاک ثبت می‌شود؟ (علوم ثبتی ۱۷)

- الف) تنظیم اظهارنامه
 ب) انتشار آگهی‌های نوبتی
 ج) ختم عملیات مقدماتی ثبت
 د) انتشار آگهی‌های نوبتی و تحدیدی

۳- چه زمانی ملک در دفتر املاک ثبت می‌شود؟ (علوم ثبتی ۱۹ و ۹۰)

- الف) پس از برگشت اظهارنامه‌های ثبتی
 ب) پس از اتمام عملیات مقدماتی ثبت
 ج) پس از تنظیم صورت‌مجلس تعیین حدود و اعلان مراتب آن به اداره ثبت
 د) پس از درخواست ثبت از طرف متقاضی و عدم وصول اعتراض به آن در موعد مقرر

۴- به چه ملکی ثبت شده گفته می‌شود؟ (مشاوران حقوقی ۸)

- الف) ملکی که در دفاتر اسناد رسمی به ثبت رسیده باشد.
 ب) ملکی که در دفتر املاک ثبت شده باشد.
 ج) ملکی که پس از اتمام عملیات مقدماتی ثبت، طبق قانون در دفتر املاک به ثبت رسیده باشد.
 د) ملکی که عملیات مقدماتی ثبت آن خاتمه یافته باشد.

۵- در چه صورتی دفاتر اسناد (سمی حق نقل و انتقال املاک را دارند؟ (مشاوران شهرویر ۸۴)

- الف) عملیات مقدماتی ثبت ملک بدون اعتراض سپری شده باشد.
 ب) آگهی نوبتی منتشر و مدت اعتراض بدون وصول اعتراض سپری شده باشد.
 ج) اظهارنامه تسلیم شده باشد.
 د) مدت اعتراض نسبت به اصل و حدود بدون اعتراض سپری شده باشد.