

«به نام خدا»

"جزوه آمادگی حقوق ثبت برای آزمون وکالت"

به قلم فائزه بهادر

کارشناس ارشد حقوق ثبت اسناد و املاک

عضو کانون وکلای دادگستری مرکز

۱۴۰۴

کلیه حقوق مادی و معنوی این اثر متعلق به مؤسسه وکیل شو می‌باشد و هیچ شخصی حق چاپ و نشر تمام یا بخشی از این اثر را به هر نحوی بدون موافقت کتبی ناشر ندارد و بازنشر آن بدون ذکر منبع موجب پیگرد قانونی است و خلاف شرع و اخلاق می‌باشد.

منابع حقوق ثبت آزمون مرکز وکلای قوه قضاییه ۱۴۰۴

قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰

آیین نامه قانون ثبت املاک مصوب ۱۳۱۷

قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان های فاقد سند رسمی مصوب ۱۳۹۰

آیین نامه اجرایی

قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن

قانون الحاق موادی به قانون ساماندهی (مرتبط با قانون ساماندهی است)

آیین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجرا و طرز رسیدگی به شکایت از عملیات اجرایی

قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول

آیین نامه های مرتبط

• ثبت اسناد در دفاتر اسناد رسمی و ثبت املاک در اداره ثبت انجام می پذیرد.

• موضوع حقوق ثبت املاک مال غیرمنقول ذاتی است.

سلسله مراتب ساختار اداری ثبت

قوه قضائیه

سازمان ثبت اسناد و املاک کشور

اداره کل ثبت استان

ادارات ثبت

تا قبل از سال ۱۳۶۸ سازمان ثبت زیرمجموعه وزارت دادگستری بود و پس از آن سازمان ثبت زیرمجموعه قوه قضائیه است و رئیس سازمان ثبت یکی از معاونین رئیس قوه قضائیه است.

ماده ۱ آیین نامه قانون ثبت املاک

(اصلاحی ۰۸/۱۱/۱۳۸۰) - اداره ثبت اسناد و املاک دارای دفاتر زیر خواهد بود:

۱ - دفتر املاک: ثبت کلیه اطلاعات حقوقی مرتبط با املاک، مانند نقل و انتقالات، مشخصات مالک، نوع سند ملک و پلاک ثبتی

۲ - دفتر نماینده املاک: راهنمای اینکه چه ملکی در کدام دفتر ثبت شده است.

۳ - دفتر املاک توقیف شده: - دفتر ثبت بازداشت: ها ثبت کلیه بازداشت های اموال غیرمنقول به دستور مراجع قضایی یا سایر مراجع ذیصلاح شامل مشخصات، ملک، مالک علت بازداشت و مرجع صادرکننده دستور

۴ - دفتر ثبت موقوفات ویژه ثبت و اطلاعات موقوفات کشور

۵ - دفتر گواهی امضا این دفتر صرفاً در دفاتر اسناد رسمی وجود دارد و مخصوص تصدیق امضاء ذیل اسناد عادی است که جنبه مالی ندارند و در نتیجه ای آن سند عادی مسلم الصدور می شود به این صورت که یک متن غیرمالی تهیه نموده و به دفترخانه ارائه کرده تا امضاء شما را گواهی کند پس از احراز هویت امضاء در دفتر خاصی گواهی می شود متن نوشته شده توسط شخص غیررسمی بوده ولی گواهی امضاء سردفتر رسمی است. ۶ - دفتر سپرده ها و قبوض اقساطی: این دفتر در دفاتر اسناد رسمی وجود دارد و هرکس بخواهد وجهی را به طریق قانونی به طرف مقابل بدهد و آن طرف امتناع کند ابتدا به دفترخانه مراجعه و سردفتر او را به بانک ملی می فرستد وجه را در حسابی بسپارد و قبض آن را در این دفتر ثبت کند سپس دفترخانه خطاری به طرف مقابل می دهد که برای اخذ وجه مراجعه کند نام دیگر آن دفتر امانات است.

۷ - دفتر توزیع اظهارنامه: هنگام پلاک کوبی در اجرای آگهی ماده ۱۰ ق.ث نام گیرنده اظهارنامه و پلاک ملک در این دفتر درج می شود و این دفتر در اداره ثبت موجود است و هر موقع اظهارنامه اعاده گردد در ستون مقابل درج می شود

۸ - دفتر مجهول المالك: نام پلاک هایی که مالک آن ها در مهلت قانونی اظهارنامه را به ثبت عودت نداده در آن ثبت می شود.

۹ - دفتر ثبت شرکت ها: ثبت اطلاعات مربوط به تأسیس، تغییرات و انحلال شرکت های تجاری شامل مشخصات شرکت، اعضای هیئت مدیره و موضوع فعالیت

۱۰ - دفتر اسناد رسمی: به منظور ثبت اسناد که در حال حاضر الکترونیکی می باشد.

۱۱ - دفتر ثبت قنات: قنات اگر مستقل باشد به صورت مجزا در این دفتر ثبت شده و آخرین پلاک ثبتی در آن منطقه به قنات تعلق می گیرد.

کلیه حقوق مادی و معنوی این اثر متعلق به مؤسسه وکیل شو می باشد و هیچ شخصی حق چاپ و نشر تمام یا بخشی از این اثر را به هر نحوی بدون موافقت کتبی ناشر ندارد و باز نشر آن بدون ذکر منبع موجب پیگرد قانونی است و خلاف شرع و اخلاق می باشد.

۱۲ - دفتر آمار و ثبت اظهارنامه: در این دفتر نیز مفاد اظهارنامه درج می‌شود و زیر نظر رئیس واحد ثبتی نگهداری می‌شود. تا اگر اظهارنامه‌ای مفقود شد اطلاعات آن موجود باشد.
تحولات قانونی در حقوق ثبت املاک
به‌طور رسمی دو مقطع قانونی در ثبت املاک داریم:

ثبت عادی

اولین قانون ثبت املاک به‌طور رسمی سال ۱۳۰۲
یعنی از زمان تصویب این قانون برخی املاک تا تصویب قانون بعدی به ثبت رسیدند
ثبت عادی فراخوان عمومی نبود و مردم مختار بودند که املاک را به ثبت برسانند. مگر در موارد خاص که الزام در قانون وجود داشت.
ثبت عادی قبل از ثبت عمومی و تصویب قانون سال ۱۳۱۰ بوده است.
مثال اصلاحات قانون در سال ۱۳۰۸: در مواردی که املاک دولتی باشد ثبت اجباری است. (ثبت عادی اختیاری اجباری بوده)
ثبت املاک به‌صورت موردی انجام می‌شد.
اظهارنامه ثبت ملک و تحدید حدود توأمان انجام می‌شد. (برخلاف ثبت عمومی و قانون ۱۳۱۰)

ثبت عمومی

از زمان تصویب قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰/۱۲/۲۶ رسمیت پیدا نمود؛ و ثبت املاک عمومی شد.
اداره کل ثبت تهران فراخوان عمومی دادند و ثبت املاک اجباری بوده است.
ماده ۱۲ قانون ثبت که بعداً تعدیل شد تصریح کرده از زمانی که فراخوان عمومی منتظر می‌شود اگر ظرف مدت دو سال ثبت نشود ملک به نام دولت ثبت می‌شود؛ و این یک ضمانت اجرای قوی بود.
در حال حاضر طبق قانون الزام تصریح شده از زمان راه‌اندازی سامانه اگر مال غیرمنقولی داری یا ادعایی نسبت به مال غیرمنقول داری یا حقوق انتفاعی و ارتفاقی داری که رسماً ثبت نشده باید در سامانه به ثبت برسانی و سپس از زمان ثبت در سامانه دو سال فرصت داری برای دریافت سند رسمی حسب مورد اقدامات قانونی را انجام بدی.

م ۴۶ و ۴۷ سال ۱۳۱۰ اجباری بودن ثبت املاک را اشاره کرده و در این مواد اومده ثبت اموال غیرمنقول اختیاری است مگر:

۱. در آن محل اداره ثبت موجود باشد
 ۲. دفتر اسناد رسمی موجود باشد
 ۳. و وزارت عدلیه مقتضی بماند (دلیل عدم استقبال و اختیاری بودن ثبت)
- ثبت عمومی بودن در دو مورد نهفته است:
- الف. ماده ۹ (نشر آگهی عمومی)
ب. ماده ۱۰ قانون ثبت (نشر آگهی مقدماتی)
حالات مختلف املاک از منظور وضعیت ثبتی
۱. املاک مجهول المالك (فاقد سابقه ثبتی)

بر اساس ماده ۱۳۹ قانون ثبت اسناد و املاک، «مجهول المالك» به ملکی گفته می‌شود که در موعد مقرر، مالک آن نسبت به ثبت رسمی ملک اقدام نکرده باشد، حتی اگر مالک آن مشخص باشد. درواقع، اگر مالک در زمان تعیین شده اظهارنامه ثبتی را ارائه ندهد، ملک به‌عنوان مجهول المالك شناخته می‌شود.

۲. املاک در جریان ثبت

گروه دومی از افراد، کسانی هستند که درخواست ثبت ملک را ارائه داده‌اند اما به دلایلی نظیر فوت مالک، اعتراض اشخاص و ... پیگیری لازم را انجام ندادند. به همین دلیل، فرایند ثبت ملک در دفتر املاک تاکنون انجام نشده و نتیجه آن صدور سند مالکیت نبوده است. این افراد به «متقاضی» یا «مستدعی ثبت» شناخته می‌شوند و ملک آن‌ها به‌عنوان «ملک جاری» یا «در جریان ثبت» تلقی می‌گردد.

۳. جریان مقدماتی ملک خاتمه یافته است (املاک ثبت شده)

مالکان این املاک به‌عنوان «مالک» شناخته می‌شوند و ملک آن‌ها «ملک ثبت شده» نامیده می‌شود. به این ترتیب، اکنون دارای سند مالکیت هستند. (چه به‌صورت تک‌برگ و چه دفترچه‌ای منگوله‌دار یا به‌صورت سند الکترونیکی)

کلیه حقوق مادی و معنوی این اثر متعلق به مؤسسه وکیل شو می‌باشد و هیچ شخصی حق چاپ و نشر تمام یا بخشی از این اثر را به هر نحوی بدون موافقت کتبی ناشر ندارد و بازنشر آن بدون ذکر منبع موجب پیگرد قانونی است و خلاف شرع و اخلاق می‌باشد.

لازم به ذکر است که ارائه هرگونه خدمتی به اسناد دفترچه‌ای مشروط به تبدیل آن‌ها به سند تک‌برگی یا الکترونیکی است. از سال ۱۳۹۵ به بعد، هر سندی که توسط سازمان ثبت صادر می‌شود به صورت تک‌برگی است و این اسناد تک‌برگی نیز به صورت الکترونیکی در دفتر املاک الکترونیک ثبت می‌شوند.

پس اداره ثبت در محل مستقر می‌شدند و املاک ثبت‌نشده را شناسایی می‌کردند و در هر ملکی مشخصات مالک متصرف را در دفتری وارد می‌کردند و یک برگه اظهارنامه به متصرف مالکانه تحویل می‌دادند و در دفتر توزیع اظهارنامه مشخصات وارد می‌شد و موظف بودند با تکمیل اظهارنامه ظرف مدت دو ماه اظهارنامه را به اداره ثبت برگردانند.

شخص یا اظهارنامه را تکمیل نموده و جریان ثبتی ادامه می‌یافت و یا اظهارنامه به اداره ثبت برنمی‌گشت ملک ثبت‌نشده و سابقه ثبتی برای ملک ایجاد نمی‌شد و مجهول‌المالک گفته می‌شد.

افراد دارای صلاحیت تقاضای ثبت ملک:

۱. متصرفین املاک به عنوان مالکیت
۲. انتقال‌دهنده املاک با حق استرداد
۳. متولیان موقوفات
۴. اداره اوقاف در مورد موقوفاتی که ولی خاص ندارند، یا متولی موقوفه عام‌المنفعه ظرف سی روز درخواست ثبت نکرده است و هم چنین در مورد: املاکی که به طور: دائم یا به مدت ۱۸ سال یا بیشتر مورد نذر یا وصیت بوده و یا حبس شده و برای مصارف عمومی تخصیص داده شده است؛
۵. متولی یا موقوف علیه در مورد موقوفات خاصه و متصدی امور حبس نسبت به املاکی که به نفع عمومی حبس شده و متصدی یا محبوس له در املاکی که به نفع اشخاص معینی حبس شده است.
۶. وصی در مورد ثلث موبد و باقی
۷. سازمان مسکن و شهرسازی نسبت به املاک دولت واقع در محدوده شهرها
۸. وزارت جهاد کشاورزی نسبت به املاک دولت در خارج محدوده شهرها و هم چنین نسبت به زمین کشاورزی متعلق به دولت
۹. رئیس مؤسسه نسبت به املاک مؤسسات خیریه
۱۰. شهرداری نسبت به املاک خود
۱۱. ولی، وصی و قیم نسبت به املاک محجورین

پس:

۱. متصرف مالکانه
۲. در املاک و اراضی موقوفه اگر متولی خاص دارد: ظرف سی روز از تاریخ نشر آگهی مقدماتی باید اظهارنامه بدهند اگر اقدام نمی‌شد اداره اوقاف اقدام می‌کرد.

اگر متولی خاص ندارد: ظرف شصت روز از تاریخ نشر آگهی مقدماتی باید اظهارنامه بدهند. توسط اداره اوقاف تقاضای ثبت می‌شد در مواردی که ثلث اموال وصیت می‌شود وصی باید تقاضای ثبت دهد.

اموال در قالب صلح محاباتی (صلح با حق فسخ) در اینجا (ماده ۳۰ آیین‌نامه) متصالح با حفظ حق فسخ مصالح تقاضای ثبت ملک می‌کند در املاک منتقل شده با حق استرداد (انتقال‌دهنده حق تقاضای ثبت ملک دارد) حتی اگر مدت حق استرداد منقضی شده باشد یا ملک در تصرف انتقال‌دهنده یا انتقال گیرنده باشد. چون در این گونه معاملات، فرض مالکیت انتقال‌دهنده به قوت خود باقی است (ماده ۳۳ قانون ثبت) مگر آنکه:

۱. به موجب حکم قطعی دادگاه، ملک به انتقال گیرنده منتقل شده باشد.
 ۲. یا اینکه پس از آن قضای مدت حق استرداد، انتقال‌دهنده، مالکیت انتقال گیرنده را کتباً تصدیق کند
- در املاک متعلق به محجورین است حسب مورد ولی، قیم، وصی تقاضای ثبت ملک می‌دهند ولی اظهارنامه به نام شخص محجور ثبت و ارسال می‌شود.

کلیه حقوق مادی و معنوی این اثر متعلق به مؤسسه وکیل شو می‌باشد و هیچ شخصی حق چاپ و نشر تمام یا بخشی از این اثر را به هر نحوی بدون موافقت کتبی ناشر ندارد و باز نشر آن بدون ذکر منبع موجب پیگرد قانونی است و خلاف شرع و اخلاق می‌باشد.

فرصت تقاضای ثبت در حالت کلی ۶۰ روز از تاریخ انتشار اولین آگهی مقدماتی است

ماده ۱۱ تبصره (الحاقی ۱۳۱۷/۰۷/۱۰)

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 به‌عنوان مالکیت، یا بر تصرف خود به‌عنوان تلقی از مالک 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 و یا بر تصرف کسی که تقاضاکننده قائم‌مقام قانونی او محسوب می‌شود، داشته باشد.

ماده ۳۲

تقاضای ثبت نسبت به املاک دولت به عهده مالیه محل و نسبت به املاک مؤسسات بلدی و خیریه بر عهده رئیس موسسه و نسبت به املاک شرکت‌ها به عهده مدیر شرکت و در مورد املاک محجورین به عهده ولی یا قیم آن‌ها است.

در مورد موقوفه بدون متولی خاص نماینده اداره اوقاف

اگر متولی ظرف سی روز تقاضای ثبت نداد نماینده اوقاف تقاضای ثبت می‌دهد.

در صلح محاباتی

به‌طور مثال الف ملک فاقد سابقه ثبتی دارد که وی ملک را به پسرش صلح می‌نماید.

در اینجا تقاضای ثبت با متصالح است یعنی کسی که به وی ملک صلح شده با حفظ حقوق مصالح. در اینجا سند مالکیت به نام متصالح صادرشده و صلح انجام‌شده در سند درج می‌شود.

در معاملات با حق استرداد نیز تقاضای ثبت با انتقال‌دهنده می‌باشد. حق استرداد فقط با فروشنده است

در معاملات بیع شرط نیز موضوع ماده ۳۲ قانون ثبت الف ملک فاقد سابقه ثبتی را به شخص ب بیع شرط می‌نماید؛

و حق فسخ فقط با بدهکار است و فروشنده است پس تقاضای ثبت با فروشنده و انتقال‌دهنده است.

عملیات ثبت عمومی (عملیات مقدماتی ثبت)

۱. انتشار آگهی عمومی موضوع ماده ۹ قانون ثبت

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 واقع در هر ناحیه اقدام می‌کند. (اصلاحی مصوب ۱۳۳۷)

اولین آگهی می‌باشد.

این آگهی توسط سازمان ثبت منتشر می‌شود

یک‌مرتبه منتشر می‌شود

پیش‌نویس این آگهی در ۶ نسخه تهیه و به امضای رئیس سازمان ثبت می‌رسد. (تا قبل از اینکه به هر استان اداره کل ثبت تخصیص پیدا کند عنوان متفاوت بوده است)

مواد ۵ و ۶۳ آیین‌نامه قانون ثبت موارد مرتبط با ماده ۹ را تصریح و تکمیل نموده است.

ماده ۵ آیین‌نامه قانون ثبت املاک: در موقعی که اداره ثبت قطعه یا بخشی را برای ثبت عمومی در نظر می‌گیرد باید پیش‌نویس آگهی ماده ۹ قانون ثبت را تهیه و برای نمونه (امضاء) و انتشار به اداره کل ثبت بفرستد و در ضمن این مدت بایستی وسایل مقدمات توزیع اظهارنامه را از انتشار آگهی ماده ۱۰- در محل و تهیه پلاک از مرکز و غیره در نظر گرفته که در موقع مقرر بتواند نماینده در محل حاضرشده و تأخیری در کار پلاک‌کوبی و توزیع اظهارنامه نشود.

ماده ۶۳ آیین‌نامه قانون ثبت املاک: پیش‌نویس آگهی موضوع ماده ۹ قانون ثبت باید در ۶ نسخه تهیه و برای نمونه (امضاء) و انتشار به مرکز فرستاده شود.

کلیه حقوق مادی و معنوی این اثر متعلق به موسسه وکیل شو می‌باشد و هیچ شخصی حق چاپ و نشر تمام یا بخشی از این اثر را به هر نحوی بدون موافقت کتبی ناشر ندارد و بازنشر آن بدون ذکر منبع موجب پیگرد قانونی است و خلاف شرع و اخلاق می‌باشد.

مندرجات آگهی ثبت عمومی:

- حدود اربعه بخش موردنظر (محدوده مورد فراخوان عمومی)
- تاریخ نشر آگهی بعدی (موضوع ماده ۱۰ قانون ثبت)
- از تاریخ نشر آگهی عمومی نصب پلاک و توزیع اظهارنامه آغاز می‌شود.

۲. انتشار آگهی مقدماتی موضوع ماده ۱۰ قانون ثبت

مهم: آگهی مقدماتی در تاریخی که در آگهی ثبت عمومی مشخص شده منتشر می‌شود.

این آگهی باید ظرف سی روز در سه نوبت منتشر می‌شود.

ماده ۵۸ آیین‌نامه قانون ثبت: در زمان اول، ۱۵ و ۳۰ ماه منتشر می‌شود.

- نمونه تست:

– با توجه به ماده ۱۰ آیین‌نامه قانون ثبت اسناد و املاک بر چه مبنا قطعات ثبت عمومی به صورت کوچک انتخاب می‌شود؟ (مرکز و کلا ۱۴۰۳)

الف. سرعت در عملیات ثبتی

ب. دقت در جریان ثبتی

ج. جلوگیری از تراکم پرونده‌های ثبتی

د. جلوگیری از تعارض در عملیات ثبتی

مطابق ماده ۱۰ آیین‌نامه برای سرعت در عملیات تحدیدی قطعات کوچک‌تر انتخاب می‌شوند.

۳. شماره‌گذاری املاک و پلاک‌کوبی

پس از انتشار آگهی مقدماتی ماده ۱۰ برای هر ملک به ترتیب شماره‌ای معین می‌شود؛ که دارای پلاک اصلی فرعی بوده است

اگر بعد از شماره‌گذاری پلاکی از قلم‌افتاده باشد، آخرین شماره آن بخش به‌عنوان پلاک فرعی معین می‌شود.

۴. توزیع و دریافت اظهارنامه (مواد ۲۱ الی ۵۱ آیین‌نامه قانون ثبت املاک)

پس از انتشار آگهی مقدماتی در سه نوبت توزیع اظهارنامه به‌عنوان فرم‌های مخصوص چاپی انجام می‌پذیرد.

موارد مندرج در اظهارنامه (موضوع ماده ۲۲ آیین‌نامه)

۱. مشخصات هویتی مستدعی ثبت ملک (متقاضی) و سمت وی

۲. محل اقامت و تابعیت مستدعی ثبت

۳. نوع مال غیرمنقول (ساختمان، زمین، مغازه، قنات و...)

۴. کاربری مال غیرمنقول (مسکونی، تجاری، صنعتی، زراعی)

۵. تعیین محل ملک (برای تشخیص حوزه ثبتی ملک)

۶. حدود اربعه تقریبی، اجزاء و متعلقات ملک (به‌طور مثال زمین کشاورزی به انضمام یک قنات یا چاه)

۷. بهای ملک از بابت پرداخت حق الثبت که بر اساس قیمت منطقه‌ای می‌باشد.

۸. حقوق انتفاعی یا ارفاقی

م ۱۴۲ قانون ثبت

(الحاقی سال ۱۳۵۱) نسبت به املاک مجهول‌المالک و املاکی که تقاضای ثبت نشده و در قانون اصلاحات ارضی

قسمتی که به زارعین واگذار شده احتیاجی به تقاضای ثبت از طرف منتقل الیه را ندارد.

پس اظهارنامه و نشر آگهی نوبتی ندارند. با آگهی الصاقی تحدید حدود و ثبت و صدور سند به نام زارع می‌شد.

نکته مهم: ماده ۱۶ آیین‌نامه بیان می‌کند املاکی که در جریان ثبت عادی بدون قید حق رعایا و حق زارعین به ثبت

رسیده و بعداً در ثبت عمومی رعایا اظهارنامه داده‌اند چون سابقاً ملک ثبت شده (بر اساس ثبت عادی ۱۳۰۲) و جریان

ثبت عمومی موردی نداشته این قبیل پرونده‌ها باید برای رأی مقتضی به هیئت نظارت احاله شود.

- نمونه تست

کلیه حقوق مادی و معنوی این اثر متعلق به مؤسسه وکیل شو می‌باشد و هیچ شخصی حق چاپ و نشر تمام یا بخشی از این اثر را به هر نحوی بدون موافقت کتبی ناشر ندارد و باز نشر آن بدون ذکر منبع موجب پیگرد قانونی است و خلاف شرع و اخلاق می‌باشد.

- 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 است... (مرکز وکلا ۱۴۰۲)

م ۱۴۲ قانون ثبت (الحاقی سال ۱۳۵۱) نسبت به املاک مجهول‌المالک و املاکی که تقاضای ثبت نشده و در قانون اصلاحات ارضی به زارعین واگذار شده احتیاجی به تقاضای ثبت از طرف منتقل الیه را ندارد.

الف. احتیاج به انتشار آگهی نوبتی دارد.

ب. احتیاج به تقاضای ثبت از طرف منتقل الیه دارد

ج. احتیاج به تقاضای ثبت از طرف منتقل الیه ندارد.

د. احتیاج به تحدید حدود ندارد

- روستاهایی که مشمول مقررات اصلاحات ارضی شده و عرصه بافت مسکونی، جزو اراضی زارعین است. در صورتی که درخواست ثبت نشده باشد نحوه اقدام هیئت به چه صورت می‌باشد؟ (مرکز وکلا ۱۴۰۳)

نکته: مطابق آیین‌نامه اجرایی قانون الحاق موادی به قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن مصوب ۱۳۸۸ پرسش طراحی شده است. (بند د ماده ۷)

فلسفه قانون اصلاحات ارضی این است که زمین‌های زراعی را از مالک گرفته و تحویل زارع می‌دادند و زمینی که به زارع داده می‌شد نسق زارعی بود و خود اداره ثبت تصرفات را تحدید نموده و بدون نشر آگهی نوبتی و تحدید سند صادر می‌کرد.

حال پرسش این است که در این حالت اگر بافت مسکونی جزو این اراضی باشد چه اتفاقی می‌افتد؟

۱. رأی به تنظیم اظهارنامه به نام متقاضی دارای تصرفات مالکانه صادر می‌کنند.

۲. رأی به صدور سند مالکیت مورد تصرف با استناد صورت‌جلسه تفکیکی به نام متقاضی دارای تصرفات مالکانه بدون انتشار آگهی نوبتی و تحدیدی می‌کند.

۳. رأی به صدور سند مالکیت مشاعی صادر می‌کند.

۴. با احراز تصرفات مالکانه، رأی به انتشار آگهی نوبتی و تجدیدی می‌کند.

۵. انتشار آگهی نوبتی (موضوع ماده ۱۱)

تا زمانی که آگهی نوبتی منتظر نشده می‌توان اظهارنامه را پذیرفت

آگهی نوبتی در دو نوبت منتشر می‌شود. بافاصله سی روز

۹۰ روز پس از نشر اولین آگهی مقدماتی منتشر می‌شود و در حال حاضر که آگهی مقدماتی نداریم هر سه ماه منتشر می‌شود.

در زمان مقرر (زمان نشر آگهی نوبتی)

در خصوص ثبت املاک مجهول‌المالک که آگهی نوبتی به صورت اختصاصی منتشر می‌شود:

مهم در طول یک سال چهارتا سه ماه داریم

اظهارنامه یا تقاضایی که در سه‌ماهه اول سال پذیرفته شده (تا پایان خرداد) در نتیجه زمان نشر آگهی نوبتی می‌شود

یک مرداد و یک شهریور

اظهارنامه یا تقاضایی که در سه‌ماهه دوم سال پذیرفته شده (تا شهریور خرداد) در نتیجه زمان نشر آگهی نوبتی

می‌شود یک آبان و یک آذر

اظهارنامه یا تقاضایی که در سه‌ماهه سوم سال پذیرفته شده (تا پایان آذر) در نتیجه زمان نشر آگهی نوبتی می‌شود

یک بهمن و یک اسفند

اظهارنامه یا تقاضایی که در سه‌ماهه چهارم سال پذیرفته شده (تا پایان اسفند) در نتیجه زمان نشر آگهی نوبتی

می‌شود یک اردیبهشت و یک خرداد سال بعد

کلیه حقوق مادی و معنوی این اثر متعلق به مؤسسه وکیل شو می‌باشد و هیچ شخصی حق چاپ و نشر تمام یا بخشی از این اثر را به هر نحوی بدون موافقت کتبی ناشر ندارد و باز نشر آن بدون ذکر منبع موجب پیگرد قانونی است و خلاف شرع و اخلاق می‌باشد.

(پس می شود ماه دوم فصل بعدی)

مثال: ملکی به پلاک ثبتی ۱۰۰/۱۲۸۰ در تاریخ ۱۴۰۴/۲/۱۸ تقاضای ثبت ملک پذیرفته شده است. آگهی نوبتی آن در چه تاریخی باید منتشر شود؟

مدت اعتراض به اظهارنامه و ثبت اصل ملک ظرف مدت ۹۰ روز از تاریخ نشر اولین آگهی نوبتی است؛ و ظرف سی روز مهلت دارد تا طرح دعوی نماید.

حال اگر طرح دعوا نموده و گواهی طرح دعوا را در پرونده گذاشت عملیات ثبتی متوقف می شود تا زمان صدور رأی و ادامه عملیات ثبتی بر اساس رأی دادگاه انجام می پذیرد.

اگر رأی به نفع معترض صادر شد یا متقاضی ثبت بدون رسیدگی به اعتراض تمکین نمود، معترض به عنوان قائم مقام مستدعی ثبت جبران ثبتی ادامه می یابد. در اظهارنامه توضیحات درج می شود.

ولی اگر ظرف مدت سی روز اقدام قانونی نکرد متقاضی می تواند از دادگاه گواهی عدم طرح دعوا را گرفته و تقاضای ادامه جریان ثبتی را می نماید.

گاهی معترض طرح دعوا نموده ولی دعوای خود را ظرف مدت ۶۰ روز تعقیب نمی نماید قرار اسقاط حق دعوی صادر می شود. (ماده ۱۸ و ۱۹)

اگر آگهی نوبتی اشتباه صادر شود مثلاً به فاصله بیست روز. هیئت نظارت کلاً آگهی را ابطال می نماید و دستور تجدید آگهی می دهد.

در اینجا آگهی فقط یک بار منتشر می شود.

اگر کسی نسبت به ثبت ملک اعتراض داشته باشد هم در اینجا سی روز از تاریخ انتشار آگهی تحدیدی فرصت اعتراض دارد.

• نمونه تست

- مستند به ماده ۱۸ **قانون ثبت اسناد و املاک**، چنانچه معترض پس از تقدیم دادخواست در مدت ... روز دعوای خود را تعقیب نکرد. دادگاه مکلف است به تقاضای مستدعی ثبت، قرار اسقاط دعوای اعتراض را صادر نماید. (مرکز وکلا ۱۴۰۲)

الف. ۶۰ روز

ب. ۳۰ مدت ۳۰ روز برای مهلت اقدام قانونی و طرح دادخواست است

ج. ۲۰

د. ۹۰

۶. انجام تحدید حدود و تنظیم صورت مجلس تحدید حدود

به منظور مشخص نمودن حدود اربعه ملک انجام می شود.

نقشه بردار عملیات تحدید حدود را انجام می دهد و نقاط ملک را از چهار جهت مشخص می کند.

به طور مثال ممکن است شخص ده متر از غرب و ملک مجاور داخل در ملک خودش معرفی نماید. به همین دلیل است از مجاورین دعوت می شود در روز تحدید حدود حضور داشته باشند.

در روز تحدید حدود مجاورین و مستدعی ثبت دعوت می شوند.

این اشخاص توسط آگهی تحدیدی دعوت می شوند.

بین تاریخ اعلان تحدیدی و روز تحدید بین ۲۰ تا ۶۰ روز فاصله می باشد.

فرض اول: اگر متقاضی ثبت حضور نداشته باشد مانع انجام عملیات نیست. تحدید حدود با تبعیت از حدود مجاورین انجام می شود.

فرض دوم: اگر مجاورین حضور نداشته باشند:

الف) اگر نقشه بردار بتواند بدون حضور مجاورین تحدید حدود نماید انجام می پذیرد و مانع انجام عملیات نیست.

کلیه حقوق مادی و معنوی این اثر متعلق به مؤسسه وکیل شو می باشد و هیچ شخصی حق چاپ و نشر تمام یا بخشی از این اثر را به هر نحوی بدون موافقت کتبی ناشر ندارد و باز نشر آن بدون ذکر منبع موجب پیگرد قانونی است و خلاف شرع و اخلاق می باشد.

ب) اگر نقشه‌بردار نتواند بدون حضور مجاورین تحدید حدود نماید انجام نمی‌پذیرد و انجام عملیات تجدید می‌شود. فرض سوم: در روز تحدید حدود متقاضی و مجاورین هیچ‌کدام حضور ندارند در زمان ثبت ملک در دفتر املاک حق الثبت دو برابر اخذ می‌شود. **بسیار مهم: در چه حالتی عملیات تحدید حدود بدون انتشار آگهی انجام می‌شود؟ در مواردی که حدود مجاورین از لحاظ عملیات ثبتی تثبیت و معین باشد عملیات تحدید حدود بدون انتشار آگهی انجام می‌شود.** **اگر مجاورین هم‌نهادهای دولتی، شهرداری و ... باشند عدم حضورشان مانع تحدید حدود نیست.** نمونه تست:

- کدام مورد در خصوص آگهی تحدید حدود صحیح نیست؟ (مرکز وکلا ۱۴۰۳)

الف. فاصله بین انتشار آگهی تحدیدی و روز تعیین حدود نباید کمتر از ۲۰ روز و بیشتر از ۶۰ روز باشد.
ب. اگر تقاضاکننده و مجاورین در موقع تحدید حدود حاضر نباشند، تحدید حدود نسبت به آن ملک تجدید می‌شود و همزمان حق الثبت ملک دو برابر اخذ خواهد شد. م ۱۵ قانون ثبت بیان می‌دارد پس از نشر آگهی باید مجاور یا مالک یا هر دو حضور داشته باشند. اگر هیچ‌کدام نباشند عملیات تحدید حدود صورت نمی‌گیرد و صورتجلسه تنظیم شده و یک‌بار دیگر تجدید می‌شود. اگر برای بار دوم هم این شرایط برقرار بود در این صورت اگر قرار باشد عملیات تجدید می‌شود حق الثبت دو برابر اخذ می‌شود.
ج. آگهی تحدیدی منتشر نخواهد شد مگر پس از نشر آگهی اولین نوبتی آگهی تحدیدی چهارمین آگهی است که منتشر می‌شود و روزی که اولین آگهی نوبتی منتشر می‌شود همان روز آگهی تحدیدی هم منتشر می‌شود. مطابق م ۶۶ تا زمانی که آگهی نوبتی منتشر نشود هیچ‌گونه آگهی تحدیدی منتشر نمی‌شود.
د. صورت‌مجلس تحدید حدود باید به امضای نماینده و نقشه‌بردار و کلیه حاضرین برسد. م ۷۲ قانون ثبت بیان می‌دارد از روز انتشار آگهی و روز تحدید حدود طبق ماده ۶۷ آیین‌نامه باید بین ۲۰ تا ۶۰ روز باشد. چون اگر کمتر از ۲۰ روز باشد ممکن است مالکین آماده حضور نباشند و اگر بیش از ۶۰ باشد هم روز تحدید حدود فراموش می‌شود.

اعتراض به عملیات تحدید حدود

مجاوری که برای خود در ملک مورد تقاضای تحدیدی حقی قائل است: از تاریخ تنظیم صورت‌جلسه تحدید حدود تا سی روز اعتراض خود را به اداره ثبت تسلیم و ظرف یک ماه باید دعوای اعتراض را مطرح کند که متقاضی ثبت نیز حق اعتراض دارد. اعتراضات ثلاث:

۱. اعتراض به ثبت ملک (۹۰ روز از تاریخ انتشار اولین آگهی نوبتی) هر شخصی که مدعی مالکیت باشد می‌تواند اعتراض کند.
۲. اعتراض به تحدید حدود (۳۰ روز از تاریخ تنظیم صورت‌جلسه تحدیدی) مجاورت شرط است.
۳. اعتراض به حقوق ارتفاقی (حق ارتفاق حقی است برای شخصی در ملک دیگری مثل حق عبور یا حق مجرا) در زمان تحدید حدود باید به حق ارتفاق افراد اشاره شود و اگر اشخاص اعتراض داشته باشند باید از تاریخ تنظیم صورت‌جلسه ظرف مدت سی روز اعتراض خود را اعلام و در دادگاه طرح دعوا کند. مجاورت شرط نیست و به همین دلیل از زمان تنظیم صورت‌جلسه تحدیدی مهلت اعتراض دارند.

فوت معترض

ماده ۴۵ قانون ثبت بیان می‌کند که اگر معترض بر ثبت فوت کند یا محجور شود و به دلیل عدم امکان حضور دعوای اعتراض در دادگاه رد شده است در این حال سند به نام مستدعی ثبت صادر می‌شود. در این حالت وراثت ظرف ۵ سال از تاریخ فوت معترض می‌توانند اجرت‌المثل ایام تصرف را مطالبه کنند ولی مرور زمان ۵ ساله دارد.

حال مستدعی در صورت اطلاع از فوت معترض ملک را به ثبت برساند و خود را معسر نماید تا پاسخ وراث معترض را ندهد به مجازات درجه ۶ محکوم می‌شود.

اعتراضات بی‌مورد راجع به تحدید حدود

- اعتراض از سمت غیر مجاور باشد
 - مجاور با صورت جلسه تحدید حدود سند مالکیت دریافت کرده باشد. (ضمنی صورت جلسه را پذیرفته و نسبت به مندرجات آن تمکین کرده است)
 - مجاور با سند رسمی حق اعتراض را از خود سلب و ساقط کرده باشد. (با سند عادی اعتبار ندارد)
- در مواجهه با اعتراضات فوق، واحد ثبتی نظریه‌ای دایر بر بی‌اعتباری اعتراض صادر می‌کند. این نظریه ظرف ۱۰ روز قابل اعتراض در هیئت نظارت است.
- نظریه به اقامتگاه شخص ابلاغ شده و در صورت عدم تعیین محل اقامت یک مرتبه نشر آگهی می‌شود.

نکات تکمیلی مبحث اعتراض موضوع مواد ۱۶ الی ۲۰ قانون ثبت

- انواع اعتراضات ثبتی
 ۱. اعتراض به ثبت ملک: اعتراض اشخاص به اصل یا نسبت به حدود یا حقوق ارتفاقی
 ۲. اعتراض به حدود املاک: اعتراض به محدوده ملک
 ۳. اعتراض به حقوق ارتفاقی: اعتراض مدعیان حقوق ارتفاقی در ملک مورد تقاضای ثبت
- مهلت‌های اعتراضات ثبتی
 ۱. اعتراض به ثبت ملک: از تاریخ نشر اولین آگهی نوبتی تا ۹۰ روز
 ۲. اعتراض به حدود املاک: از تاریخ تنظیم صورت مجلس تحدید تا ۳۰ روز
 ۳. اعتراض به حقوق ارتفاقی: از تاریخ تنظیم صورت مجلس تحدید تا ۳۰ روز
- مراجع تقدیم اعتراضات ثبتی
 ۱. اعتراض به ثبت ملک: تحویل به اداره ثبت و از آن طریق به دادگاه جز در موارد در صلاحیت اداره ثبت
 ۲. اعتراض به حدود املاک: اداره ثبت محل
 ۳. اعتراض به حقوق ارتفاقی: اداره ثبت محل
- نحوه تقدیم اعتراض
 ۱. اعتراض به ثبت ملک: با تقدیم دادخواست یا گواهی‌نامه جریان دعوا
 ۲. اعتراض به حدود املاک: با تقدیم دادخواست مگر سابقاً بین معترض و متقاضی نسبت به همان موضوع پرونده‌ای در جریان باشد که در این صورت گواهی‌نامه دادگاه به اداره ثبت تقدیم می‌شود.
 ۳. اعتراض به حقوق ارتفاقی: مانند اعتراض به حدود املاک

دیوارهای حائل

حالت اول: بین دو ملک یک دیوار مشترک وجود دارد. فرض بدوی این است که دیوار اشتراکی است و به تساوی متعلق به دو ملک است.

کلیه حقوق مادی و معنوی این اثر متعلق به مؤسسه وکیل شو می‌باشد و هیچ شخصی حق چاپ و نشر تمام یا بخشی از این اثر را به هر نحوی بدون موافقت کتبی ناشر ندارد و باز نشر آن بدون ذکر منبع موجب پیگرد قانونی است و خلاف شرع و اخلاق می‌باشد.

حالت دوم: (دیوار به دیوار) یعنی دو دیوار وجود دارد یکی متعلق به ملک مستدعی و یک دیوار متعلق به دیوار مجاور است.

حالت سوم: یک دیوار وجود دارد و آن هم متعلق به مستدعی ثبت است و مجاور از دیوار مالک اصلی استفاده می کند.

حالت چهارم: یک دیوار وجود دارد و آن هم متعلق به مجاور است و مستدعی از دیوار مالک اصلی استفاده می کند.

پایان عملیات مقدماتی ثبت

پایان مدت اعتراضات به معنای پایان عملیات مقدماتی ثبت است و در صورت ثبت اعتراض صدور حکم نهایی دادگاه پایان عملیات مقدماتی ثبت محقق می شود.

زمان ثبت ملک در دفتر املاک

پس از پایان عملیات مقدماتی ثبت و همزمان سند مالکیت نیز به نام متقاضی ثبت صادر می شود.

ضمانت اجرای عدم اعتراض به ثبت در موعد مقرر (۹۰ روز از انتشار اولین آگهی نوبتی)

م ۲۴ قانون ثبت: اگر شخصی در ضمن جریان مقدماتی ثبت مدعی شود حقی از او ضایع شده و در موعد مقرر اعتراض نکند دیگر هیچ ادعایی از وی پذیرفته نمی شود.

نکته: ثبت ملک به حقوق اشخاصی که در ملک چاه آب دارند (مجرای آب) به هیچ عنوان به حقوق این اشخاص لطمه ای وارد نمی شود.

آثار ثبت ملک در دفتر املاک

مطابق قانون ثبت اگر ملکی در دفتر املاک به ثبت رسیده دولت فقط کسی را مالک می شناسد که ملک در دفتر املاک به نام او ثبت شده باشد.

۱. ثبت ملک در دفتر املاک مثبت مالکیت است.

۲. رأی داور نمی تواند برخلاف سند مالکیت و دفتر املاک باشد.

تشریفات انتقال املاک در جریان ثبت

امکان انتقال ملک در جریان ثبت به دیگری:

ماده ۴۲ قانون ثبت بیان می دارد در نقاطی که اداره ثبت اسناد و املاک و دفاتر اسناد رسمی موجود بوده و وزارت عدلیه مقتضی بداند ثبت اسناد ذیل اجباری است:

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

در غیر نقاط تصریح شده انتقالات می تواند عادی باشد و انتقال دهنده باید فرایند انتقال را به اداره ثبت اطلاع دهد.

حالت اول: با فرض اینکه اداره ثبت در محل وجود ندارد پس می توان به صورت عادی نسبت به انتقال ملک به دیگری اقدام شود. مکلف است از تاریخ انتقال تا ده روز مراتب را به صورت کتبی شخصاً یا توسط وکیل به اداره ثبت اطلاع بدهد.

حالت دوم: ملک در جریان ثبت است اما معترض دارد. در این حالت می تواند ملک را به دیگری منتقل کند اما باید مراتب اعتراض به انتقال گیرنده اطلاع داده شود؛ و ظرف ده روز از تاریخ انتقال، معترض باید از وقوع انتقال به همراه نام انتقال گیرنده توسط اظهارنامه مطلع گردد.

حالت سوم: انتقال دهنده ملک جریانی از اعتراض بر روی ملک مطلع نیست و یا اعتراض بعد از انتقال صورت می گیرد. در این حالت انتقال دهنده ظرف ده روز از تاریخ اطلاع باید اقدامات فوق را انجام دهد؛ و ظرف ده روز از تاریخ انتقال هم با مراجعه به اداره ثبت مراتب را اطلاع دهد.

تشریفات انتقال املاک ثبت شده

ماده ۴۶ قانون ثبت: ثبت اسناد، اختیاری است مگر در موارد ذیل:

- 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.
- پس کلیه معاملات راجع به عین، منفعت و حق در مورد املاک ثبت شده صرفاً در دفاتر اسناد رسمی معتبر می باشد.

مراجع رسیدگی به اختلافات و اشتباهات ثبتی:

۱. هیئت نظارت مرجع بدوی رسیدگی
۲. شورای عالی ثبت مرجع تجدید از آراء هیئت نظارت اگر رأی قطعی نباشد.
۳. دیوان عدالت اداری مرجع تجدید از آراء هیئت نظارت اگر رأی قطعی باشد.

هیئت نظارت (ماده ۲۵ قانون ثبت)

با توجه به اینکه در عملیات ثبتی بروز اشتباهات و اختلافات امری رایج می باشد، قانون گذار در قانون ثبت اسناد و املاک مراجعی را جهت اعتراض و تظلم خواهی اشخاص از اقدامات صورت گرفته مأمورین ثبتی پیش بینی نموده است. هیئت نظارت و شورای عالی ثبت، مراجع رسیدگی به اختلافات و اشتباهات ثبتی هستند که در مقام رفع تنازع، نسبت به اختلافاتی که راجع به عملیات ثبتی میان اشخاص و اداره ثبت به وجود آمده، اقدام به رسیدگی و صدور رأی می نمایند.

یکی از مهم ترین موضوعات پیرامون رسیدگی به اختلافات ثبتی، صلاحیت این مراجع برای رسیدگی و مهلت اعتراض می باشد.

بر طبق ماده ۶ اصلاحی قانون ثبت این هیئت نظارت ثبتی برای رسیدگی به اختلافات و اشتباهات حاصله در امور مربوطه به ثبت املاک و ثبت اسناد و تشخیص وقوع و مؤثر بودن اشتباه و رفع اختلاف و اخذ تصمیم مقتضی تشکیل شده است که البته علاوه بر هیئت نظارت هیأتی به عنوان شورای عالی ثبت نیز در اداره کل ثبت تشکیل می شود.

نکات مهم هیئت نظارت

۱. عضو علی البدل در هیئت نظارت می تواند غیر قاضی باشد یعنی یا
 ۱. کارمند اداره ثبت یا مرکز استان
 ۲. قاضی هر یک از دادگاه های مرکز آن
۲. عضو اصلی در هیئت نظارت باید یا
 ۱. مدیرکل ثبت یا قائم مقام وی
 ۲. از قضات عالی ترین دادگاه مرکز استان باشد.

کلیه حقوق مادی و معنوی این اثر متعلق به مؤسسه وکیل شو می باشد و هیچ شخصی حق چاپ و نشر تمام یا بخشی از این اثر را به هر نحوی بدون موافقت کتبی ناشر ندارد و باز نشر آن بدون ذکر منبع موجب پیگرد قانونی است و خلاف شرع و اخلاق می باشد.

۳. موارد جایگزینی عضو علی البدل به جای عضو اصلی:
- ۱. بیماری
 - ۲. مرخصی
 - ۳. مأموریت
 - ۴. یا به هر علتی غایب، مردود و ممنوع از رسیدگی باشد

- اقسام ترکیبات هیئت نظارت:
- ۱. سه قاضی
 - ۲. دو قاضی و یک غیر قاضی
 - ۳. یک قاضی و دو غیر قاضی

نکته: گراف فوق این است که تشکیل جلسه هیئت نظارت بدون حضور حداقل یک قاضی ممکن نبوده و نیست.

در ماده ۶ اصلاحی قانون ثبت مصوب ۱۳۵۱ قانون گذار مقرر کرده است که: برای رسیدگی به کلیه اختلافات ثبتی در مقر هر دادگاه هیأتی به نام هیئت نظارت تشکیل شده است. اعضای این هیئت متشکل از رئیس ثبت یا قائم مقام او و دو نفر از قضات دادگاه تجدیدنظر منظور از اختلاف در این ماده اختلافات بین اشخاص در امور ثبتی نمی باشد بلکه منظور اختلافات بین اشخاص و اداره ثبت از جهت پذیرفتن تقاضای ثبت و اشتباهات ثبتی دیگر که در جریان ثبت املاک و اسناد ممکن است ایجاد گردد. صلاحیت هیئت نظارت در ماده ۲۵ اصلاحی قانون ثبت در ۸ بند تصریح شده است محور اصلی صلاحیت هیئت نظارت ۳ موضوع است:

۱. اشتباهات راجع به ثبت املاک بند اول تا ششم

۲. اشتباهات راجع به ثبت اسناد بند هفتم

۳. اعتراضات ناشی از اجرای اسناد لازم الاجرا ماده ۱۶۹ آئین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی

بندهای ۱ الی ۶ ماده ۲۵ اصلاحی قانون ثبت مربوط به املاک و بند ۷ و ۸ مربوط به اسناد می باشد.

بند اول و تشریح نکات آن بند:

هرگاه در اجرای مقررات ماده یازده از جهت پذیرفتن تقاضای ثبت اختلافی بین اشخاص و اداره ثبت واقع شود و یا اشتباهی تولید گردد و یا در تصرف اشخاص تراحم و تعارض باشد رفع اختلاف و تعیین تکلیف و یا ابطال و یا اصلاح درخواست ثبت با هیئت نظارت است. قانون گذار در این بند ۵ مورد را بیان کرده است که شایان ذکر است مربوط به مرحله ای است که تقاضای ثبت ملک شده و هنوز ثبت دفتر املاک نشده است.

بدین شرح که

۱. اگر اختلافی بین مستدعی ثبت و اداره ثبت از جهت پذیرش تقاضای ثبت ایجاد گردد رسیدگی و تعیین تکلیف آن با هیئت نظارت است. مثلاً برای صدور سند مالکیت ملک لازم و ضروری است که سلسله ایادی مباحه نامه ها به شخصی که نام وی در دفتر اظهارنامه ذکر شده برسد در مواردی که سلسله ایادی به شخصی که نامش در دفتر اظهارنامه تعرفه شده است نرسد ملک ثبت نمی شود؛ فلذا بین متقاضی و اداره ثبت اختلاف پیش می آید و حل این اختلاف در صلاحیت هیئت نظارت می باشد.
۲. اگر اشتباهی تولید گردد عوامل طبیعی در گذشته نقش مهمی در تعیین حدود اربعه ایفا می کردند مانند رودخانه کوه و تپه و.... در سابق و حتی الآن در مناطق روستایی حدود اربعه ملک بر اساس عوامل طبیعی تعرفه می شود. درواقع حدود ملک به صورت اجمالی قید می شود و همین باعث ایجاد اشتباه می گردد به طوری که متقاضی ثبت قسمتی از ملک دیگری را جز ملک خود اعلام می کند. بدین ترتیب جابه جایی هر یک از این عوامل طبیعی مخصوصاً با دخالت انسان موجب گردیده که شخص بیشتر از میزان مالکیت خود تقاضای ثبت کند. برای مثال با جابه جایی تپه ماهور ۸۰ متر از ملک مجاور را نیز تقاضای ثبت می کند و اداره ثبت بدون توجه پذیرش ثبت به عمل می آورد. در این مورد تا زمانی که ملک در جریان عملیات مقدماتی است و ثبت دفتر املاک نشده، هیئت نظارت رأی به اصلاح ابطال یا تجدید عملیات صادر می کند.

کلیه حقوق مادی و معنوی این اثر متعلق به مؤسسه وکیل شو می باشد و هیچ شخصی حق چاپ و نشر تمام یا بخشی از این اثر را به هر نحوی بدون موافقت کتبی ناشر ندارد و باز نشر آن بدون ذکر منبع موجب پیگرد قانونی است و خلاف شرع و اخلاق می باشد.

۳. تعارض در تصرف: در تعریف تعارض می‌توان گفت که ناسازگاری بین دو دلیل یا مدرک است که در مورد یک موضوع خاص ارائه می‌شود و نمی‌توان همزمان هر دو را معتبر دانست.

تعارض در تصرف در مواردی است که ملک هیچ‌گونه سابقه ثبتی ندارد و دو شخص کلاً یا جزئاً مدعی مالکیت یک ملک هستن هیچ‌گونه مدرکی ندارند و صرفاً مستند به ماده ۳۵ قانون مدنی به اماره تصرف تمسک کرده‌اند. در این مورد نماینده ثبت صورت‌مجلس منفی تنظیم و طرفین هدایت می‌شوند به اداره ثبت که مدارک همدیگر را ملاحظه کنند و اگر اختلاف همچنان باقی باشد نماینده به محل ملک اعزام و با تحقیقات بیشتر یک نفر را متصرف اعلام می‌کند.

سپس پرونده به هیئت نظارت برای تعیین تکلیف نهایی مبنی بر رد یا پذیرش ثبت ارسال می‌گردد. هیئت نظارت در رأی خود قید می‌کند که متصرف دیگر در هنگام آگهی نوبتی می‌تواند اعتراض خود را ثبت کند.

۴. اگر تزامم پیش آید در تعریف تزامم می‌توان گفت که وضعیت دو حکم یا وظیفه است که نمی‌توان به هر دو آن در آن واحد عمل کرد و نمی‌توان هر دو را به‌طور همزمان معتبر دانست.

تزامم در تصرف هنگامی پیش می‌آید که شخصی متصرف ملک است و شخص دیگر مدعی است که ملک در دفتر اظهارنامه به نام پدر یا پدرزگش تعرفه شده است.

در این موارد پرونده به هیئت نظارت ارسال و بررسی می‌گردد. هیئت نظارت در این مورد تصرف را ملاک قرار داده و رأی به پذیرش ثبت از جانب متصرف ملک صادر می‌کند.

۵. تداخل در تصرف «تداخل زمانی ایجاد می‌گردد که برای یک ملک کلاً یا جزئاً دو نفر تقاضای ثبت کنند توجه کنید صرفاً تقاضا و هنوز سندی صادر نشده باشد. برای مثال بین دو ملک یک سنگ‌چین به مساحت ۲ در ۷۰ وجود دارد و هر شخص مدعی مالکیت سنگ‌چین است. در این موارد، هیئت نظارت بررسی و رأی صادر می‌کند در تداخل تصرف ملاک تقدم پذیرش اظهارنامه است. رأی هیئت نظارت به نفع شخصی است که زودتر تقاضای ثبت نموده است.

نکته ۱: رسیدگی هیئت نظارت در این موارد تا زمانی است که ملک در دفتر املاک ثبت نشده باشد. هیئت نظارت تا قبل از ثبت ملک در دفتر املاک حق اصلاح ابطال، تجدید عملیات ثبتی را دارد. بعد از آن صرفاً حق احراز تخلف دارد و ابطال آن بر اساس رأی هیئت نظارت منوط بر احراز تخلف یا اشتباه در صلاحیت مرجع قضایی است.

نکته ۲: آرای هیئت نظارت در تمام موارد ذکر شده دربند یک به این اعتبار که راجع به اصل ملک است قابل اعتراض در شورای عالی ثبت است. (تبصره ۴ الحاقی م ۲۵)

بند دوم و تشریح نکات آن:

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

این بند مربوط به اشتباه در عملیات مقدماتی ثبت است.

درواقع مربوط به پی بردن هیئت نظارت به اشتباهات مؤثر ثبتی در جریان مقدماتی ثبت است. همان‌طور که ذکر شده عملیات مقدماتی از لحظه پذیرش ثبت تا زمانی که ملک ثبت دفتر املاک می‌گردد ادامه دارد. برای مثال شامل اشتباه در آگهی نوبتی یا تعیین حدود اشتباه در تنظیم اظهارنامه از مواردی است که شامل بند ۲ این ماده می‌باشد تا زمانی که ملک ثبت دفتر املاک نشده و در جریان ثبت است هیئت نظارت می‌تواند با بررسی اشتباه رأی به ابطال اصلاح و یا تجدید عملیات صادر کند.

تفویض اختیار شدن بند ۲ ماده ۲۵ به واحدهای ثبتی

اشتباهات در آگهی نوبتی که در ماده ۲ لایحه قانونی راجع به اشتباهات ثبتی و اسناد مالکیت معارض به آن اشاره شده به دودسته تقسیم می‌شوند:

۱- اشتباه مؤثر - ۲ اشتباه غیر مؤثر

اشتباهاتی که مؤثر هستند باید عملیات به دستور رییس ثبت تجدید شود و اشتباهاتی که مؤثر نیستند به دستور مستقیم رییس ثبت اصلاح می‌شود.

۱ - اشتباهات مؤثر در آگهی نوبتی

اسم متقاضی حمید است اما مجید نوشته است.

کلیه حقوق مادی و معنوی این اثر متعلق به مؤسسه وکیل شو می‌باشد و هیچ شخصی حق چاپ و نشر تمام یا بخشی از این اثر را به هر نحوی بدون موافقت کتبی ناشر ندارد و باز نشر آن بدون ذکر منبع موجب پیگرد قانونی است و خلاف شرع و اخلاق می‌باشد.

اشتباه در نام خانوادگی متقاضی

اشتباه در پلاک اصلی

اشتباه در پلاک فرعی مشروط بر اینکه در اظهارنامه نیز اشتباه نوشته شده باشد.

اشتباه در محل وقوع ملک

اشتباه در نوع ملک برای مثال ملک طلق با محدودیت نوشته شده باشد.

یکی از موارد اشتباه زمانی است که ملک هنوز ثبت دفتر املاک نشده است و ملک منتقل می شود این انتقال به اداره ثبت اطلاع داده می شود

اما اداره ثبت آگهی را به نام مالک اولیه منتشر می کند.

در تمامی این اشتباهات آگهی تجدید می گردد.

اشتباه در آگهی تحدید حدود این آگهی همان طور که ذکر شد، برای جلوگیری از اضرار مجاورین و دارندگان حقوق ارتفاقی است و

فقط روز تحدید حدود را مشخص می کند. در این آگهی اگر پلاک ثبتی اعم از اصلی و فرعی اشتباه ذکر شده باشد، لازم است که آگهی تجدید

گردد.

۲- اشتباهات غیر مؤثر در آگهی نوبتی

عدم ذکر پسوند یا پیشوند نام خانوادگی

-شماره پلاک فرعی در اظهارنامه درست باشد اما در آگهی اشتباه ذکر شده باشد

اما پلاک اصلی چه در اظهارنامه درست باشد یا غلط باید تجدید گردد

-اشتباه در شهرت ملک

-اگر ملک منتقل شده باشد و قبل از آگهی خلاصه معامله به اداره ثبت واصل نشده باشد

نکته مهم دیگر زمانی است که جهت ها حدود اربعه به اشتباه ذکر شده باشد و به مجاورین تجاوزی صورت نگرفته باشد برای مثال شمال را

جنوب ذکر کرده باشند.

در این موارد نیاز به تجدید آگهی نیست و رییس ثبت مستقیماً دستور اصلاح صادر می کند.

رأی هیئت نظارت در این بند ۲ م ۲۵ قطعی و لازم الاجرا است.

بند سوم و تشریح نکات آن:

هرگاه در موقع ثبت ملک و یا ثبت انتقالات بعدی صرفاً به علت عدم توجه و دقت نویسنده سند مالکیت و یا دفتر املاک اشتباه قلمی رخ

دهد و همچنین در صورتی که ثبت دفتر املاک مخالف یا مغایر سند رسمی یا حکم نهایی دادگاه باشد هیئت نظارت پس از رسیدگی و احراز

وقوع اشتباه دستور اصلاح ثبت دفتر املاک و سند مالکیت را صادر خواهد کرد.

بند سوم ناظر بر ۲ مورد است:

مورد اول فرضی است که به علت بی دقتی نویسنده اشتباه قلمی رخ می دهد.

مثلاً چند قطعه زمین وجود دارد. مالک پلاک ۳۰ به اشتباه در محل پلاک ۲۹ احداث بنا می کند و صورت مجلس تفکیکی اخذ و به اشخاص

دیگر واگذار می کند. مالک پلاک ۲۹ متوجه این امر می شود. در این صورت مالک پلاک ۲۹ چه اقدامی می تواند انجام دهد؟

راه حل اول ابطال تمام اسناد خلع ید و قلع و قمع راهی سخت و تقریباً ناممکن

راه حل دوم: مالکین پلاک ۲۹ و ۳۰ یک اقرارنامه رسمی تنظیم نمایند که در اداره ثبت اشتباه قلمی رخ داده است یعنی مالک پلاک ۳۰ اقرار

کند ملک من پلاک ۲۹ بوده و مالک پلاک ۲۹ اقرار کند ملک من پلاک ۳۰ بوده است. درواقع اداره ثبت اشتباه قلمی انجام داده است. در

این صورت اداره ثبت اقرارنامه را به هیئت نظارت ارسال می کند و هیئت نظارت رأی به رفع اشتباه و اصلاح آن در دفتر املاک و اصلاح سند

صادر می کند.

مورد دوم ثبت دفتر املاک مغایر سند رسمی یا حکم دادگاه باشد.

در گذشته تعداد زیادی از خلاصه معامله ها از طریق دفاتر اسناد رسمی به اداره ثبت ارسال نمی شد و علی رغم انتقال رسمی به نام شخص

دیگر ملک در دفتر املاک همچنان به نام مالک قبلی بود ممکن بود این ملک مصادره گردد یا توقیف شود. در این موارد از آنجا که سند رسمی

انتقال مغایر با ثبت دفتر املاک است قابل طرح در هیئت نظارت بوده و هیئت رأی به اصلاح دفتر املاک و سند مالکیت صادر می کند

نکته مهم طرح اشتباه ثبتی موضوع ماده ۲۵ مقید به زمان نیست.

کلیه حقوق مادی و معنوی این اثر متعلق به مؤسسه وکیل شو می باشد و هیچ شخصی حق چاپ و نشر تمام یا بخشی از این اثر را به هر نحوی بدون موافقت کتبی ناشر ندارد و باز نشر آن بدون ذکر منبع موجب پیگرد قانونی است و خلاف شرع و اخلاق می باشد.

بند چهارم و تشریح نکات آن:

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

در بند چهار ملک علی رغم اشتباه ثبت دفتر املاک شده است.

اگر این اشتباه موجب تضییع حق شخصی نگردد هیئت نظارت رسیدگی و دستور رفع اشتباه را صادر می کند. اما اگر این اشتباه به حقوق شخص ثالث خللی وارد کند، هیئت نظارت فقط احراز اشتباه می کند و تصمیم گیری با مرجع قضایی خواهد بود. در واقع رأی هیئت نظارت منوط بر احراز اشتباه است.

بند پنجم و تشریح نکات آن

رسیدگی به تعارض در اسناد مالکیت کلاً یا بعضاً خواه نسبت به اصل ملک خواه نسبت به حدود و حقوق ارتفاقی آن با هیئت نظارت است. ماده ۲۵ قانون ثبت اسناد و املاک

(اصلاحی ۱۳۵۱/۱۰/۱۸) - حدود صلاحیت و وظایف هیئت نظارت بدین قرار است:

۱ - (اصلاحی ۱۳۵۱/۱۰/۱۸) - هرگاه در اجرای مقررات ماده یازده از جهت پذیرفتن تقاضای ثبت اختلافی بین اشخاص و اداره ثبت واقع شود و یا اشتباهی تولید گردد و یا در تصرف اشخاص تراحم و تعارض باشد رفع اختلاف و تعیین تکلیف و یا ابطال و یا اصلاح درخواست ثبت با هیئت نظارت است.

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

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

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

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

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

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

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

تبصره ۱ (الحاقی ۱۳۵۱/۱۰/۱۸) - در مواردی که بر حسب تشخیص هیئت نظارت مقرر شود که آگهی های نوبتی تجدید گردد ظرف سی روز از تاریخ انتشار آگهی مجدد که فقط یک نوبت خواهد بود معترضین حق اعتراض خواهند داشت.

کلیه حقوق مادی و معنوی این اثر متعلق به مؤسسه وکیل شو می باشد و هیچ شخصی حق چاپ و نشر تمام یا بخشی از این اثر را به هر نحوی بدون موافقت کتبی ناشر ندارد و باز نشر آن بدون ذکر منبع موجب پیگرد قانونی است و خلاف شرع و اخلاق می باشد.

تبصره ۲ (الحاقی ۱۸/۱۰/۱۳۵۱) - در صورتی که اشتباه از طرف درخواست‌کننده ثبت باشد هزینه تجدید عملیات مقدماتی ثبت به طریقی که در آیین‌نامه تعیین خواهد شد به عهده درخواست‌کننده خواهد بود.

تبصره ۳ (الحاقی ۱۸/۱۰/۱۳۵۱) - رسیدگی هیئت نظارت در موارد مذکور در بندهای یک و دو این ماده تا وقتی است که ملک در دفتر املاک به ثبت نرسیده باشد.

تبصره ۴ (الحاقی ۱۸/۱۰/۱۳۵۱) - **آراء هیئت نظارت فقط در مورد بندهای یک و پنج و هفت این ماده بر اثر شکایت ذینفع قابل تجدیدنظر در شورای عالی ثبت خواهد بود** ولی مدیرکل ثبت به منظور ایجاد وحدت رویه در مواردی که آراء هیئت‌های نظارت متناقض و یا خلاف قانون صادر شده باشد موضوع را برای رسیدگی و اعلام نظر به شورای عالی ثبت ارجاع می‌نماید و در صورتی که رأی هیئت نظارت به موقع اجرا گذارده نشده باشد طبق نظر شورای عالی ثبت به موقع اجرا گذارده می‌شود. در مورد ایجاد وحدت رویه نظر شورای عالی ثبت برای هیئت‌های نظارت لازم الاتباع خواهد بود.

تبصره ۵ (الحاقی ۱۸/۱۰/۱۳۵۱) - در مورد بندهای یک و پنج و هفت رأی هیئت نظارت برای اطلاع ذینفع به مدت بیست روز در تابلوی اعلانات ثبت محل الصاق و سپس به موقع اجرا گذاشته می‌شود. وصول شکایت از ناحیه ذینفع چنانچه قبل از اجرای رأی باشد اجرای رأی را موقوف می‌نماید و رسیدگی و تعیین تکلیف با شورای عالی ثبت خواهد بود هرگاه شورای عالی ثبت در تجدید رسیدگی رأی هیئت نظارت را تأیید نماید عملیات اجرایی تعقیب می‌گردد.

موارد صلاحیت هیئت نظارت ثبت

موارد صلاحیت هیئت نظارت به شرح ذیل می‌باشد:

هرگاه در اجرا مقررات ماده ۱۱ از جهت پذیرفتن تقاضای ثبت، اختلافی بین اشخاص و اداره ثبت واقع شود و یا اشتباهی تولید گردد و یا در تصرف اشخاص نزاحم و تعارض باشد، رفع اختلاف و تعیین تکلیف و یا ابطال و یا اصلاح درخواست ثبت با هیأت نظارت است. البته صلاحیت هیئت نظارت در خصوص این بند و بند بعدی در صورتی است که ملک در دفتر املاک به ثبت نرسیده باشد.

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

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

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

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

رسیدگی و رفع اشتباهی که در عملیات تفکیکی رخ دهد و منتج به انتقال رسمی یا ثبت دفتر املاک شود با هیأت نظارت است، مشروط بر این که رفع اشتباه مزبور خللی به حق کسی نرساند. هرگاه در طرز تنظیم اسناد و تطبیق مفاد آنها با قوانین اشکال یا اشتباهی پیش آید، رفع اشکال و اشتباه و صدور دستور لازم با هیأت نظارت خواهد بود. رسیدگی به اعتراضات اشخاص نسبت به نظریه رئیس ثبت در مورد تخلفات و اشتباهات اجرایی با هیأت نظارت است.

به موجب تبصره ۲۰ قانون ثبت اسناد و املاک کشور نسبت به اعتراضاتی که بعد از تصویب این قانون به عمل می آید در صورتی که اعتراض از طرف غیر مجاور به عمل آید یا معترض مجاور با حدود تعیین شده در صورت مجلس 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 بی اثر بودن اعتراض به معترض ابلاغ می نماید. معترض می تواند ظرف ده روز از تاریخ ابلاغ نظر مزبور، به هیأت نظارت شکایت نماید.

در صورت طرح اعتراض به عملیات اجرایی ثبت، رئیس ثبت به موضوع شکایت رسیدگی خواهد کرد. نظر رئیس ثبت ظرف ده روز قابل اعتراض است و در فرض وصول اعتراض، رسیدگی به آن با هیأت نظارت است. شایسته تذکر است ابطال اجرائیه ثبتی از صلاحیت مراجع حل اختلافات ثبتی خارج است و دادگاه عمومی حقوقی محلی که دستور اجرا در حوزه آن صادر شده به دعوا رسیدگی می کند. اگر موضوع شکایت، اقدامات مأمورین اجرا باشد نیز پس از اظهار نظر توسط رئیس ثبت، رسیدگی به اعتراض با هیأت نظارت است.

وظیفه هیأت نظارت در تعارض اسناد

۱. احراز وقوع یا عدم وقوع تعارض در اسناد مالکیت
 ۲. ثانیاً در صورت احراز تعارض باید سند مقدم در ثبت و صدور از سند مالکیت مؤخر مشخص نماید.
- نمونه تست:
 - مرجع تشخیص اسناد مالکیت معارض کدام است؟ (قضاوت ۸۹)

الف. دادگاه

ب. هیأت نظارت

ج. اداره کل ثبت اسناد استان

د. هیأت حل اختلاف

- هرگاه از حیث پذیرفتن تقاضای ثبت، اختلافی بین اشخاص و اداره ثبت حاصل شود، مرجع حل اختلاف؟ (مشاوران ۹۰)

الف. هیأت نظارت

ب. رئیس اداره ثبت اسناد و املاک کشور

ج. شورای عالی نظارت

د. دادگاه عمومی محل وقوع ملک

- درخواست تجدیدنظر در آراء غیرقطعی هیأت نظارت در کدام مرجع صورت می گیرد؟ (مشاوران ۹۲)

الف. شورای عالی ثبت

ب. هیأت حل اختلاف

ج. دادگاه عمومی

د. هیأت نظارت بر امور ثبتی

کلیه حقوق مادی و معنوی این اثر متعلق به مؤسسه وکیل شو می باشد و هیچ شخصی حق چاپ و نشر تمام یا بخشی از این اثر را به هر نحوی بدون موافقت کتبی ناشر ندارد و باز نشر آن بدون ذکر منبع موجب پیگرد قانونی است و خلاف شرع و اخلاق می باشد.

- مرجع رسیدگی به اختلافات ثبتی بین اشخاص و اداره ثبت و همچنین اشتباهات حادث در جریان ثبت املاک یا اسناد کدام مرجع است و تعداد اعضای اصلی آن چند نفر می‌باشد؟ (مشاوران ۹۲)

الف. هیئت تشخیص، ۵ نفر

ب. هیئت حل اختلاف، ۳ نفر

ج. هیئت نظارت، ۳ نفر

د. هیئت نظارت، ۵ نفر

فسخ عملیات ثبت ملک

اصل: اصل قطعیت اعمال حقوقی ثبت شده در سامانه ثبت الکترونیک اسناد
حال اگر شخصی ملکی را به دیگری واگذار کند و شرط کند تا زمانی که خریدار، اقساط، ثمن معامله را پرداخت نکرده باشد حق واگذاری به ثالث را ندارد.

در حال حاضر سامانه ثبت الکترونیک اسناد، اجازه انتقال را نمی‌دهد.

اگر برای یکی از طرفین حق فسخ وجود داشته باشد از تاریخ اعمال فسخ باید ظرف مدت ۱۵ روز به طرف مقابل اظهارنامه‌ای مبنی بر اعمال فسخ بدهد و از تاریخ ثبت اظهارنامه ظرف ۱۵ روز باید مبادرت به طرح دعوی تنفیذ فسخ نماید.

فرض کنید الف ملکی را به ب منتقل نموده و حق انتقال از ب سلب نشده باشد سپس الف خواهان فسخ می‌شود مثلاً مدعی می‌شود در معامله مغبون شده است و از خیار غبن جهت فسخ معامله استفاده می‌کند. حال قبل از اعمال فسخ، ملک از ناحیه خریدار به دیگری منتقل می‌شود.

در اینجا اگر در معامله دوم بین خریدار و فروشنده حق فسخ پیش‌بینی نشده باشد یا معامله آن‌ها اقاله نشده باشد در حکم تلف است. پس صاحب حق فسخ به قیمت روز معامله می‌تواند به شخص به رجوع کند و حق رجوع به خریدار ثالث ندارد.

ولی اگر در معامله دوم حق فسخ پیش‌بینی شده باشد و یا اقاله محقق گردیده باشد در اینجا ملک به شخص الف برمی‌گردد.

رأی وحدت رویه ۸۱۰ با توجه به قانون الزام موضوعیت ندارد.

رأی وحدت رویه شماره ۸۱۰/۴-۳/۱۴۰۰ هیأت عمومی دیوان عالی کشور

مستفاد از مواد ۲۱۹، ۲۲۰، ۲۲۴، ۲۲۵ و ۴۵۴ قانون مدنی، چنانچه در ضمن عقد بیع، شرط شود در صورت عدم پرداخت اقساط ثمن در مواعد تعیین شده، فروشنده حق فسخ و استرداد مبیع را دارد، با تحقق شرط و اعمال حق فسخ ولو اینکه خریدار بدون در نظر گرفتن حق فسخ، مبیع را به شخص دیگری فروخته باشد، مبیع باید به بایع مسترد شود و عدم اطلاع خریدار بعدی از شرط مذکور با توجه به درج آن در متن قرارداد، به اقتضای رفتار متعارف اشخاص و حق تقدم مالک، موجب بی‌اثر شدن شرط و زوال حق مالک اولیه نسبت به عین مال نخواهد بود. بنا به مراتب، رأی شعبه شانزدهم دادگاه تجدیدنظر استان مازندران تا حدی که با این نظر انطباق دارد به اکثریت آراء صحیح و قانونی تشخیص داده می‌شود. این رأی طبق ماده ۴۷۱ قانون آیین دادرسی کیفری مصوب ۱۳۹۲ با اصلاحات بعدی، در موارد مشابه برای شعب دیوان عالی کشور، دادگاه‌ها و سایر مراجع، اعم از قضایی و غیر آن لازم‌الاتباع است.

اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجرا

اولین گام برای اجرای مفاد اسناد رسمی درخواست صدور اجرائیه است.

الف) درخواست اجرا مفاد اسناد رسمی

ماده ۲

درخواست اجرا مفاد اسناد رسمی از مراجع ذیل به عمل می‌آید:

الف - در مورد اسناد رسمی لازم‌الاجرا نسبت به دیون و اموال منقول و املاک ثبت‌شده و نیز املاک مورد وثیقه و اجاره (مشمول قانون روابط موجر و مستأجر) اعم از اینکه ملک مورد وثیقه و اجاره ثبت‌شده یا در جریان ثبت باشد از دفترخانه‌ای که سند را ثبت کرده است. در مورد سایر اسناد راجع به املاکی که ثبت در دفتر املاک نشده است برای اجرا مفاد سند ذینفع باید به دادگاه صالحه مراجعه کند. ب (اصلاحی ۰۶/۱۲/۱۳۹۸) - درخواست اجرای مفاد اسناد رسمی در مورد وجه یا مال موضوع قبوض اقساطی و سایر مواردی که صدور اجرائیه بر عهده ثبت محل یا اداره اجرای ثبت می‌باشد از طریق دفترخانه اسناد رسمی صورت می‌گیرد. نحوه پذیرش و اقدام نسبت به درخواست اجرائیه از دفاتر اسناد رسمی مطابق شیوه‌نامه‌ای است که به تصویب رئیس سازمان ثبت خواهد رسید.

ج - در مورد مهریه و تعهداتی که ضمن ثبت ازدواج و طلاق و رجوع شده نسبت به اموال منقول و سایر تعهدات (به‌استثنای غیرمنقول) از دفتری که سند را تنظیم کرده است و نسبت به اموال غیرمنقول که در دفتر املاک به ثبت رسیده است از دفتر اسناد رسمی

تنظیم‌کننده سند.

د - در مواردی که موجر به علت عدم وصول وجه قبوض اقساطی تخلیه مورد اجاره را بخواهد باید به دفتر اسناد رسمی تنظیم‌کننده سند مراجعه نماید.

به‌طور کلی درخواست اجرا در دفترخانه‌ای که سند تنظیم‌شده انجام می‌شود مگر ملک در دفتر املاک ثبت‌نشده باشد که مرجع صالح دادگاه است.

اقدامات سردفتر

(اصلاحی ۰۶/۱۲/۱۳۹۸) - سردفتر پس از

۱. احراز شرایط قانونی صدور اجرائیه

۲. احراز هویت و صلاحیت درخواست‌کننده

مکلف است نسبت به ورود و تکمیل اطلاعات در سامانه اجرا اقدام، مدارک و مستندات مربوط را به سند الکترونیکی تبدیل و بانضمام اجرائیه صادره حداکثر ظرف ۴۸ ساعت از طریق سامانه مذکور، به اداره اجرای ثبت محل ارسال و اصول مدارک و مستندات را ضبط و بایگانی نماید.

تبصره اول (اصلاحی ۰۶/۱۲/۱۳۹۸) - هرگاه سردفتر در صدور اجرائیه با اشکالی روبرو شود باید از صدور آن خودداری کرده و ظرف ۲۴ ساعت با طرح صریح اشکال، از ثبت محل استعلام و کسب تکلیف نماید.

تبصره دوم (اصلاحی ۰۶/۱۲/۱۳۹۸) - صدور اجرائیه فقط نسبت به تعهدات حال شده‌ای که در سند لازم‌الاجرا منجزاً قیدشده باشد و اجرای آن در صلاحیت اداره ثبت باشد، امکان‌پذیر است.

ماده ۶

نسبت به معاملات املاک یک نسخه اجرائیه از دفترخانه اضافه صادر می‌شود که به‌وسیله مسئول اجرا به ثبت محل ارسال می‌گردد و ثبت محل مکلف است ظرف سه روز وضع ثبتی ملک و حدود و مشخصات آن را به اجرا اطلاع دهد و تا وصول این اطلاع جز ابلاغ اجرائیه اقدامی نمی‌شود.

ماده ۷

هرگاه احدی از ورثه قبل از صدور اجرائیه دین مورث خود را پرداخت نماید، پرداخت‌کننده به‌عنوان قائم‌مقام طلب کار (تمام اختیارات طلبکار را دارد) می‌تواند علیه سایر وراث نسبت به سهم‌الارث آنان مبادرت به صدور اجرائیه نماید.

کلیه حقوق مادی و معنوی این اثر متعلق به مؤسسه وکیل شو می‌باشد و هیچ شخصی حق چاپ و نشر تمام یا بخشی از این اثر را به هر نحوی بدون موافقت کتبی ناشر ندارد و بازنشر آن بدون ذکر منبع موجب پیگرد قانونی است و خلاف شرع و اخلاق می‌باشد.

ماده ۹

در صورتی که متعهد له فوت کند، هر یک از ورثه می‌تواند با ارائه گواهینامه فوت و شناسنامه وراثت خود را اثبات کرده و درخواست صدور یا تعقیب اجرائیه مورث خود را در سهم‌الارث خود بکند ولی پس از اجرا اجرائیه وجه یا مال مورد تعهد به اداره ثبت سپرده می‌شود و تسلیم آن به ورثه موکول به ارائه گواهی حصر وراثت و مقاصد حساب مالیاتی خواهد بود. (پس برای شروع اقدامات اجرایی گواهی حصر وراثت لازم نیست)

ابلاغ

ماده ۱۴

(اصلاحی ۰۶/۱۲/۱۳۹۸) - سازمان ثبت اسناد و املاک کشور موظف است زیرساخت و سامانه مناسب برای ارسال ابلاغ به صورت الکترونیکی به طرفین پرونده، وکلا، نمایندگان قانونی، کارشناسان رسمی و دیگر اشخاص مرتبط با پرونده اجرایی ایجاد نماید. تبصره ۱ (اصلاحی ۰۶/۱۲/۱۳۹۸) - تمامی ابلاغ‌های مرتبط با پرونده اجرا به نحو الکترونیک از طریق سامانه مذکور، انجام خواهد شد. کلیه اشخاص حقیقی یا حقوقی مرتبط با پرونده اجرایی موظفانند نسبت به ثبت نام در این سامانه اقدام نمایند. رؤیت اوراق اجرایی، با ثبت زمان و سایر جزئیات، ذخیره می‌شود و کلیه آثار ابلاغ واقعی بر آن مترتب می‌گردد. وصول الکترونیکی اوراق اجرایی به حساب کاربری مخاطب و ورود به سامانه از طریق حساب کاربری و رؤیت اوراق از این طریق، ابلاغ محسوب و به منزله رسید است. تبصره ۲ (الحاقی ۰۶/۱۲/۱۳۹۸) - هر شخص جهت دریافت حساب کاربری مستقیماً یا از طریق دفاتر اسناد رسمی، ازدواج و طلاق به سامانه درگاه خدمات مشتریان مراجعه می‌کند. تأیید و نهایی شدن ثبت نام نیازمند احراز هویت است. احراز هویت می‌تواند از طریق مراجع فوق‌الذکر و با هزینه مشتریان صورت گیرد. میزان حق الزحمه توسط سازمان تعیین می‌شود.

نمونه تست

۱. در خصوص تقاضای سند از طریق قانون تعیین تکلیف چنانچه ملک در جریان ثبت باشد و سابقه تحدید حدود نداشته باشد چه اقدامی انجام می‌شود؟
 - الف. تحدید حدود بدون نشر آگهی انجام می‌شود
 - ب. تحدید حدود عمومی انجام می‌پذیرد
 - ج. تحدید حدود به صورت اختصاصی انجام می‌شود
 - د. تحدید حدود با تنظیم صورت جلسه اصلاحی انجام می‌شود.
- پاسخ: به موجب تبصره ماده ۱۳ قانون تعیین تکلیف چنانچه ملک در جریان ثبت بوده و سابقه تحدید حدود نداشته باشد واحد ثبتی آگهی تحدیدی را به صورت اختصاصی منتشر می‌کند.

سند مالکیت معارض

یکی از موضوعات بسیار مهم حقوق ثبت اسناد مالکیت معارض است. نسبت به یک پلاک ثبتی کلاً یا جزئاً یا که نسبت به حدود آن ملک و یا حقوق ارتفاقی آن اسناد معارض صادر گردد. این تعارض ممکن است کلی یا جزئی باشد

تعارض کلی درجایی است که برای یک ملک دو شخص تقاضای ثبت می‌کنند و بدون توجه به پرونده ثبتی دیگر برای هر دو سند مالکیت صادر می‌گردد.

تعارض جزئی هنگامی است که فی مابین دو ملک یک سنگ‌چین ۲ در ۷۰ وجود دارد به مساحت ۱۴۰ متر هر دو مالک در تقاضای ثبت سنگ‌چین را به عنوان ملک خود اعلام می‌کنند و بعد از انجام جری تشریفات منجر به صدور سند مالکیت با قید مترآژ سنگ‌چین برای هر دو مالک می‌گردد.

طبق لایحه قانونی راجع به اشتباهات ثبتی و اسناد مالکیت معارض هرگاه مشخص گردد نسبت به ملکی کلاً یا جزئاً سند مالکیت معارضی صادر شده باشد خواه نسبت به اصل ملک یا حدود و یا حقوق ارتفاقی اقداماتی صورت می‌گیرد که در ذیل به تفصیل به شرح آن می‌پردازیم

سؤال کدام یک از این اسناد معتبر است سند مقدم یا مؤخر؟

سند مالکیت مؤخر تا زمانی که حکم نهایی دادگاه به صحت آن صادر نشده است سند معارض تشخیص داده می‌شود و سندی که مقدم صادر شده است تا زمانی که حکم نهایی دادگاه مبنی بر ابطال آن صادر نشده است معتبر می‌باشد.

کلیه حقوق مادی و معنوی این اثر متعلق به مؤسسه وکیل شو می‌باشد و هیچ شخصی حق چاپ و نشر تمام یا بخشی از این اثر را به هر نحوی بدون موافقت کتبی ناشر ندارد و باز نشر آن بدون ذکر منبع موجب پیگرد قانونی است و خلاف شرع و اخلاق می‌باشد.

سؤال تکلیف اداره ثبت بعد از اطلاع از وجود اسناد معارض چیست؟
ادارات ثبت مکلف هستند که به محض اطلاع از وجود سند مالکیت معارض کتباً به موجب بخشنامه به دفاتر اسناد رسمی و دارندگان اسناد ابلاغ نمایند.

سؤال دارنده سند معارض چه اقداماتی را باید انجام دهد؟
دارنده سند معارض ۲ ماه مهلت دارد که از تاریخ ابلاغ فوق‌الذکر، در دادگاه محل وقوع ملک طرح دعوا کند و گواهی طرح دعوا را ظرف مدت مذکور به اداره ثبت تسلیم و رسید دریافت کند در صورتی که دارنده سند معارض ظرف دو ماه طرح دعوا نموده و گواهی آن را به اداره ثبت تسلیم کند اداره ثبت حق ابطال سند معارض را نخواهد داشت.

عدم طرح دعوا توسط دارنده سند معارض

در صورتی که دارنده سند معارض سند مؤخر الصدور ظرف دوماه طرح دعوا نکند، دارنده سند مالکیت مقدم می‌تواند گواهی عدم طرح دعوا را از دادگاه محل ملک اخذ و به اداره ثبت ارائه نماید اداره ثبت سند معارض را باطل و در ستون ملاحظات ثبت ملک قید می‌کند و مراتب به دارندگان سند و دفاتر اسناد رسمی ابلاغ می‌شود.

سؤال مهم آیا دادگاه همانند اداره ثبت سندی که مقدم ثبت شده است را ملاک رأی قرار می‌دهد؟
خیر، دادگاه پس از رسیدگی‌های لازم سندی را که جریان ثبتی آن برای مثال ارائه اظهارنامه مقدم (بر طبق قانون و مقررات صحیحاً انجام شده باشد را تعیین و حکم به ابطال سند دیگر صادر می‌کند هر چند که آن سند مقدم باشد.

سؤال آیا دارنده سند مقدم می‌تواند ملک را معامله کند؟
دارنده سند مقدم می‌تواند قبل از تعیین تکلیف نهایی در دادگاه نسبت به مورد سند مالکیت معامله کند و دفاتر اسناد رسمی مکلفند در متن سند قید کنند که مورد معامله سند مالکیت معارض دارد و مادامی که تعیین تکلیف نهایی نشده است برای خریدار سند مالکیت جدید صادر نمی‌گردد.

سؤال آیا دارنده سند معارض می‌تواند ملک را معامله کند؟
دارنده سند مالکیت معارض مادامی که حکم نهایی از دادگاه صادر نشده است، حق هیچ‌گونه انتقالی را ندارد و صرفاً می‌تواند حقوق فرضیه و متصوره خود را منتقل کند.

مانند حق مراجعه به مرجع قضایی
سؤال مجازات معامله ملک معارض توسط شخص و سردفتر علی‌رغم ممنوعیت ذکر شده چیست؟
دارنده سند معارض به جرمه معادل یک برابر بهای مورد معامله محکوم می‌شود.

سردفتری که با وجود اخطار اداره ثبت این انتقال را ثبت کرده است به انفصال دائم از شغل سردفتری محکوم می‌گردد.
نکته مهم نسبت به ملک مشاع که برای آن سند مالکیت معارض صادر شده است تا زمانی که رفع تعارض نشده است اقدام به افراز نخواهد شد.

قانون‌گذار برای بررسی تعارض در اسناد ۴ مرجع پیش‌بینی نموده است

۱- اداره ثبت ۲- هیئت نظارت ۳- شورای عالی ثبت ۴- مرجع قضایی

احراز تعارض با اداره ثبت است

اعلام تعارض با هیئت نظارت

و رأی هیئت نظارت قابل اعتراض در شورای عالی ثبت

و تصمیم‌گیری نهایی با مرجع قضایی است.

همچنین می‌توان نسبت به آرای صادره از شورای عالی ثبت در اجرای ماده ۱۰ قانون دیوان عدالت اداری در دیوان عدالت اعتراض نمود.
بند ششم و تشریح نکات آن:

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

بند ۶ از ماده ۲۵ مربوط به تفکیک است.

تفکیک یعنی قسمت کردن مال غیرمنقول مشاعی به قطعات کوچک‌تر در صورت تفکیک ملک مشاعی فقط به قطعات کوچک تقسیم می‌شود و حالت اشاعه از بین نمی‌رود.

بند ۶ بدین شرح است که اگر در انجام عملیات تفکیکی اشتباهی رخ دهد تا قبل از اینکه ملک ثبت دفتر املاک شود خود اداره ثبت می‌تواند رأساً اصلاح کند؛ اما وقتی که ملک ثبت دفتر املاک شود ۲ حالت پیش می‌آید:

حالت اول اگر اصلاح اشتباه موجب تضییع حقی را فراهم نکند، خود هیئت نظارت رفع اشتباه می‌کند.
حالت دوم اگر اصلاح اشتباه موجب تضییع حقی را فراهم کند هیئت نظارت صرفاً احراز اشتباه می‌کند و اصلاح یا ابطال آن در صلاحیت مرجع قضایی است.

بند هفتم و هشتم ماده ۲۵ اصلاحی قانون ثبت مربوط به اسناد است.

بند هفتم و تشریح نکات آن

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

در این بند اشتباهات مربوط به ثبت در حوزه اسناد موردبررسی قرار گرفته است. در هنگام تنظیم اسناد و معاملات یا تعهدات و یا هر سند دیگری ممکن است از حیث شکلی اشکال و اشتباهی به وجود آید زمانی که سردفتر در تطبیق سند با قانون دچار اشتباه شده باشد رسیدگی و تعیین تکلیف آن با هیئت نظارت است.

به‌طور کلی قانون‌گذار رفع اشکال در تنظیم سند در هر دو صورت شکلی و ماهوی را بر عهده هیئت نظارت قرار داده است و رأی هیئت نظارت در این مورد قابل اعتراض در شورای عالی ثبت در شعبه اسناد است.

مثال (۱) حیث شکلی ثمن معامله به‌اشتباه تومان درج شود. از حیث ماهوی ناظر به تطبیق مفاد سند با قوانین موضوعه باشد.

مثال (۲) در مواردی که صلح معوض بوده و شخص حق فسخ داشته این فسخ اعمال گردد اما عوض مسترد نگردد. فرض کنید یک پدر ملک خود را در قبال ۵۰۰ میلیون تومان به‌صورت معوض به فرزند خود صلح کند و بعد از مدتی از حق فسخ خود استفاده کند در این صورت اگر سردفتر بدون توجه به معوض بودن صلح و احراز استرداد عوض حق فسخ را اعمال کند این امر قابل شکایت در هیئت نظارت است.

بند هشتم و تشریح نکات آن

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

این بند مربوط به حوزه اجرای اسناد رسمی است مطابق قانون مدلول کلیه اسناد رسمی راجع به دیون و سایر اموال منقول بدون هیچ حکمی از سوی دادگاه قابل اجرا است. نحوه اجرای این‌گونه اسناد در آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی مشخص گردیده است و

عملیات اجرائی پس از صدور دستور اجرا شروع و هرکسی نسبت به عملیات اجرائی اعتراض داشته باشد می‌تواند شکایت خود را با ذکر دلیل و ارائه مدارک به رئیس ثبت محل تسلیم کند، رئیس ثبت محل باید به‌فوری به این شکایت رسیدگی و با ذکر دلیل رأی صادر کند. این رأی به اشخاص ذی‌نفع ابلاغ شده و اشخاص ذی‌نفع می‌توانند ظرف ۱۰ روز از تاریخ ابلاغ رأی شکایت خود را به هیئت نظارت تسلیم کنند تا برابر بند ۸ ماده ۲۵ اصلاحی قانون ثبت رسیدگی شود.

شکایت از عملیات اجرا شامل مواردی می‌شود که عملیات اجرا به‌صورت صحیح انجام نشده باشد مثلاً در جریان مزایده نظریه کارشناسی ابلاغ نشده یا در آگهی مزایده یا انتشار و ابلاغ آن مشکلی ایجاد شود و یا در توقیف مال مستثنیات دین رعایت نشده باشد.

نکته برخلاف اعتراض به عملیات اجرائی ابطال اجرائیه ثبتی در صلاحیت مراجع قضایی است. مثلاً چکی صادر گردیده و از طریق اداره ثبت به اجرا گذاشته شده درحالی‌که متعهد چک ۹۰ درصد وجه آن را پرداخت کرده و اداره ثبت بدون توجه به این امر اجرائیه صادر نموده است. در این مورد می‌توان از مرجع قضایی ابطال اجرائیه را درخواست نمود.

ابلاغ آرای هیئت نظارت و شورای عالی ثبت

لازم به ذکر است آرای هیئت نظارت و شورای عالی ثبت هیچ‌گاه به ذی‌نفع و اشخاص دیگر ابلاغ نمی‌شود و اگر قابل اعتراض باشد به تابلو اعلانات اداره ثبت مربوطه الصاق می‌شود و اگر قابل اعتراض نباشد مستقیم اجرا می‌شود.

قابلیت اعتراض آرای هیئت نظارت

آرای هیئت نظارت فقط دربندهای یک پنج و هفت ماده ۲۵ چون راجع به اصل ملک بوده قابل اعتراض در شورای عالی ثبت است.

کلیه حقوق مادی و معنوی این اثر متعلق به مؤسسه وکیل شو می‌باشد و هیچ شخصی حق چاپ و نشر تمام یا بخشی از این اثر را به هر نحوی بدون موافقت کتبی ناشر ندارد و بازنشر آن بدون ذکر منبع موجب پیگرد قانونی است و خلاف شرع و اخلاق می‌باشد.

درپندهای ذکرشده رأی هیئت نظارت برای اطلاع اشخاص ذی‌نفع به مدت ۲۰ روز در تابلو اعلانات اداره ثبت الصاق می‌شود شکایت از آرای هیئت اگر قبل از اجرای رأی باشد اجرای رأی را موقوف و رسیدگی و تعیین تکلیف با شورای عالی ثبت خواهد بود اگر شورا رأی را تأیید کند عملیات اجرایی تعقیب می‌گردد.

نکته: در مواردی که رأی هیئت نظارت قطعی است اگر متضرر از حق نزد رئیس سازمان ثبت شکایت کند مبنی بر اینکه رأی صادره مطابق قانون صادر نشده است و رئیس سازمان ثبت این موضوع را تشخیص دهد مراتب را به شورای عالی ثبت احاله می‌کند. لازم به ذکر است تا زمانی که پرونده در شورای عالی ثبت مطرح نشده است. مانع از اجرای رأی هیئت نظارت نیست به عبارتی رئیس سازمان ثبت نمی‌تواند از اجرای رأی هیئت نظارت جلوگیری کند صرفاً اعلام می‌کند این نظر مطابق قانون نیست. اگر رأی اجراشده باشد شورای عالی ثبت رسیدگی نمی‌کند.

اگر رأی اجراشده باشد به دستور شورای عالی ثبت، عملیات اجرا متوقف می‌شود.

شورای عالی ثبت و وظایف آن

شورای عالی ثبت مرجع تجدیدنظر از برخی آرای هیئت نظارت و ایجاد وحدت رویه ثبتی است که برابر ماده ۲۵ مکرر ق‌ت دارای دو شعبه املاک و اسناد است. هر یک از شعب مذکور دارای سه عضو است که دو عضو آن از قضات دیوان عالی کشور به انتخاب رئیس قوه قضاییه و یک عضو آن مسئول قسمت املاک در شعبه املاک و مسئول قسمت اسناد در شعبه اسناد می‌باشد. در مورد مسئول املاک و اسناد معاون قسمت‌های مزبور در سازمان ثبت اسناد و املاک شرکت می‌کنند در قانون برای شورای عالی ثبت عضو علی‌البدل منظور نشده است

حوزه صلاحیت شورای عالی ثبت

الف) مرجع تجدیدنظر نسبت به آرای غیرقطعی هیئت نظارت استان بندهای ۷-۵-۱ ماده ۲۵ ق‌ت و بند ف ماده ۱ آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی

ب ایجاد وحدت رویه ثبتی چنانچه درباره موضوع واحد از هیئت نظارت دو استان آرای متناقض صادر شود و یا اینکه رأی هیئت نظارت استان مخالف قانون باشد و رئیس اداره ثبت محل یا مدیرکل ثبت استان از رئیس سازمان ثبت تقاضای صدور رأی وحدت رویه نماید و رئیس سازمان مذکور نیز آن رأی را مخالف قانون تشخیص دهد مکلف است که موضوع را به شورای عالی ثبت ارجاع نماید تا رأی وحدت رویه ثبتی صادر شود.

رأی وحدت رویه صادره در روزنامه رسمی منتشر و نسبت به تمام آرای اجراشده تسری می‌یابد و هیئت‌های نظارت در تمامی استان‌ها باید از آن تبعیت کنند.

درخواست رأی وحدت رویه صرفاً از سوی رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک صورت می‌گیرد.

آرای صادره از شورای عالی ثبت

۱- اگر تجدیدنظر از رأی هیئت نظارت باشد نسبت به تصمیم شورای عالی ثبت اداره ثبت مکلف به پیروی است و هیئت‌های نظارت تکلیفی ندارند.

۲- اگر در مقام صدور رأی وحدت رویه باشد برای تمام هیئت‌های نظارت لازم‌الاتباع است اما به گذشته تسری ندارد.

سؤال اگر در آرای شورای عالی ثبت اشتباهی رخ دهد مرجع اصلاح کجاست؟

قبل از اجرای رأی، تصحیح آن توسط شورای عالی ثبت صورت می‌گیرد. لکن بعد از اجرای رأی چون امکان اعتراض یا مرجعی برای اصلاح رأی اجراشده پیش‌بینی نشده لذا طبق اصل کلی می‌توان در دیوان عدالت اداری شکایت را مطرح نمود.

S

باشد و رئیس اداره ثبت محل یا مدیرکل ثبت استان از رئیس سازمان ثبت تقاضای صدور رأی وحدت رویه نماید و رئیس سازمان مذکور نیز آن رأی را مخالف قانون تشخیص دهد مکلف است که موضوع را به شورای عالی ثبت ارجاع نماید تا رأی وحدت رویه ثبتی صادر شود. رأی وحدت رویه صادره در روزنامه رسمی منتشر و نسبت به تمام آرای اجراشده تسری می‌یابد و هیئت‌های نظارت در تمامی استان‌ها باید از آن تبعیت کنند.

درخواست رأی وحدت رویه صرفاً از سوی رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک صورت می‌گیرد.

کلیه حقوق مادی و معنوی این اثر متعلق به مؤسسه وکیل شو می‌باشد و هیچ شخصی حق چاپ و نشر تمام یا بخشی از این اثر را به هر نحوی بدون موافقت کتبی ناشر ندارد و بازنشر آن بدون ذکر منبع موجب پیگرد قانونی است و خلاف شرع و اخلاق می‌باشد.

آرای صادره از شورای عالی ثبت

۱- اگر تجدیدنظر از رأی هیئت نظارت باشد نسبت به تصمیم شورای عالی ثبت اداره ثبت مکلف به پیروی است و هیئت‌های نظارت تکلیفی ندارند.

۲- اگر در مقام صدور رأی وحدت رویه باشد برای تمام هیئت‌های نظارت لازم الاتباع است اما به گذشته تسری ندارد.

سؤال اگر در آرای شورای عالی ثبت اشتباهی رخ دهد مرجع اصلاح کجاست؟

قبل از اجرای رأی، تصحیح آن توسط شورای عالی ثبت صورت می‌گیرد. لکن بعد از اجرای رأی چون امکان اعتراض یا مرجعی برای اصلاح رأی اجرا شده پیش‌بینی نشده لذا طبق اصل کلی می‌توان در دیوان عدالت اداری شکایت را مطرح نمود.

آرای صادره از شورای عالی ثبت

۱- اگر تجدیدنظر از رأی هیئت نظارت باشد نسبت به تصمیم شورای عالی ثبت اداره ثبت مکلف به پیروی است و هیئت‌های نظارت تکلیفی ندارند.

۲- اگر در مقام صدور رأی وحدت رویه باشد برای تمام هیئت‌های نظارت لازم الاتباع است اما به گذشته تسری ندارد.

سؤال اگر در آرای شورای عالی ثبت اشتباهی رخ دهد مرجع اصلاح کجاست؟

قبل از اجرای رأی تصحیح آن توسط شورای عالی ثبت صورت می‌گیرد. لکن بعد از اجرای رأی چون امکان اعتراض یا مرجعی برای اصلاح رأی اجرا شده پیش‌بینی نشده لذا طبق اصل کلی می‌توان در دیوان عدالت اداری شکایت را مطرح نمود.

بررسی ماده ۱۴۹ قانون ثبت (اضافه) مساحت تجاوز و سرخوردگی (مهم)

(الحاقی ۱۸/۱۰/۱۳۵۱) - نسبت به ملکی که با مساحت معین مورد معامله قرار گرفته باشد و بعداً معلوم شود اضافه مساحت دارد ذینفع می‌تواند قیمت اضافی را بر اساس ارزش مندرج در اولین سند انتقال و سایر هزینه‌های قانونی معامله به صندوق ثبت تودیع و تقاضای اصلاح سند خود را بنماید. در صورتی که اضافه مساحت در محدوده سند مالکیت بوده و بمجاورین تجاوزی نشده و در عین حال بین مالک و خریدار نسبت به اضافه مذکور قراری داده نشده باشد اداره ثبت سند را اصلاح و به ذینفع اخطار می‌نماید تا وجه تودיעی را از صندوق ثبت دریافت دارد - عدم مراجعه فروشنده برای دریافت وجه در مدتی زائد بر ده سال از تاریخ اصلاح سند اعراض محسوب و وجه به حساب درآمد اختصاصی ثبت واریز می‌شود.

تبصره (الحاقی ۱۸/۱۰/۱۳۵۱) - در مواردی که تعیین ارزش اضافه مساحت میسر نباشد ارزش اضافه مساحت در زمان اولین معامله به وسیله ارزیاب ثبت معین خواهد شد.

فرض کنید شما ملکی را خریداری می‌کنید به مساحت ۳۰۰ متر و برای اخذ مجوز به شهرداری مراجعه می‌کنید سپس با نقشه برداری از ملک مشخص می‌گردد مساحت ملک ۳۱۰ متر است در حالی که در سند مالکیت ۳۰۰ متر درج شده است.

در تاریخ ۱۸/۱۰/۱۳۵۱ ماده ۱۴۹ که درباره اضافه مساحت است به قانون ثبت الحاق شد. در این ماده قانونی قانون‌گذار مقرر کرده است که با ۷ شرط اضافه مساحت در سند مالکیت اصلاح می‌گردد

در ابتدا ذکر این نکته ضروری است که ملک باید دارای سند مالکیت باشد املاک فاقد سند مالکیت که حدود آن تعیین نشده است از شمول این ماده خارج هستند.

مطابق ماده ۱۴۹ قانون ثبت قیمت اولین انتقال سند باید به مالک اولیه پرداخت گردد چون در واقع این اضافه مساحت متعلق به او بوده است. مبلغ در صندوق ثبت تودیع می‌گردد و به فروشنده مالک اولیه اخطار می‌شود که برای دریافت ثمن اقدام کند. اگر ظرف ۱۰ سال ثمن را اخذ نکند مبلغ به خزانه دولت واریز می‌شود. در نهایت سند از متقاضی اخذ شده و سند جدید بر اساس وضع موجود ملک صادر می‌گردد.

• نمونه تست

- با توجه به ماده ۱۴۹ قانون ثبت اسناد و املاک، قیمت اضافه مساحت بر چه مبنایی محاسبه می‌شود؟ (مرکز وکلا، ۱۴۰۲)

نکته: نسبت به ملکی که با مساحت معین معامله می‌شود ملاک محاسبه متراژ اضافه مساحت، ارزش مندرج در اولین سند است.

الف. قیمت کارشناسی زمان آخرین انتقال

ب. قیمت منطقه‌ای

کلیه حقوق مادی و معنوی این اثر متعلق به مؤسسه وکیل شو می‌باشد و هیچ شخصی حق چاپ و نشر تمام یا بخشی از این اثر را به هر نحوی بدون موافقت کتبی ناشر ندارد و باز نشر آن بدون ذکر منبع موجب پیگرد قانونی است و خلاف شرع و اخلاق می‌باشد.

ج. قیمت کارشناسی روز

د. ارزش مندرج در اولین سند انتقال

جرائم و مجازات‌ها در قانون ثبت

ماده ۱۰۰ - هر یک از مستخدمین و اجزاء ثبت‌اسناد و املاک و صاحبان دفاتر رسمی عامداً یکی از جرم‌های ذیل را مرتکب شود **جاعل در**

اسناد رسمی محسوب و به مجازاتی که برای جعل و تزویر اسناد رسمی مقرر است محکوم خواهد شد.

اولاً - اسناد مجعوله یا مزوره را ثبت کند.

ثانیاً - سندی را بدون حضور اشخاصی که مطابق قانون باید حضورداشته باشند ثبت نماید.

ثالثاً - سندی را به اسم کسانی که آن معامله را نکرده‌اند ثبت کند.

رابعاً - تاریخ سند یا ثبت سندی را مقدم یا مؤخر در دفتر ثبت کند.

خامساً - تمام یا قسمتی از دفاتر ثبت را

۱. معدوم
۲. مکتوم کند
۳. ورقی از آن دفاتر را بکشد
۴. به وسایل متقلبانه دیگر ثبت سندی را از اعتبار و استفاده

سادساً - اسناد انتقالی را با علم به عدم مالکیت انتقال دهنده ثبت کند.

سابعاً - سندی را که به‌طور وضوح سندیت نداشته و یا از سندیت افتاده ثبت کند.

موارد فوق از مصادیق جرم جعل در اسناد رسمی است.

ماده ۱۰۱ - هرگاه **اعضاء ثبت‌اسناد و املاک** سندی را که مفاد آن مخالفت صریح با قوانین موضوعه مملکتی داشته ثبت کنند **از یک**

سال تا سه سال از خدمات دولتی منفصل خواهند شد.

نکته: این ماده فقط شامل کارکنان سازمان ثبت‌اسناد و املاک می‌باشد و سردفتران مشمول این ماده نمی‌شوند.

ماده ۱۰۲ - هر یک از **اعضاء ثبت‌اسناد و املاک** **قبل از احراز هویت اشخاص و یا اهلیت اصحاب معامله و یا قابلیت موضوع**

معامله، سندی را عمدتاً ثبت نماید به مجازات اداری فوق محکوم خواهد گردید.

نکته: میزان مجازات اداری در ماده ۱۰۱ ذکر شده است.

ماده ۱۰۳ - هر یک از **مستخدمین و اجزاء ثبت‌اسناد و املاک** عامداً تصدیقاتی دهد که مخالف واقع باشد در حکم جاعل اسناد

رسمی خواهد بود.

نکته: این ماده نیز صرفاً شامل اعضا و کارمندان ثبت‌اسناد و املاک می‌باشد.

• نمونه تست

- هر یک از مستخدمین و اجزای ثبت‌اسناد و املاک عامداً تصدیقاتی دهد که مخالف واقع باشد. کدام یک از

عناوین مجرمانه را مرتکب گردیده است؟ (مرکز وکلا، ۱۴۰۲)

نکته: م ۱۰۳ قانون ثبت بیان می‌دارد که در حکم جاعل اسناد هستند

الف. جعل

ب. در حکم کلاهبرداری

ج. گزارش خلاف واقع

د. در حکم جعل

کلیه حقوق مادی و معنوی این اثر متعلق به مؤسسه وکیل شو می‌باشد و هیچ شخصی حق چاپ و نشر تمام یا بخشی از این اثر را به هر نحوی بدون موافقت کتبی ناشر ندارد و بازنشر آن بدون ذکر منبع موجب پیگرد قانونی است و خلاف شرع و اخلاق می‌باشد.

ماده ۱۰۴ - در موارد تقصیراتی که مجازات آن‌ها به موجب این باب معین نشده مستخدمین و اجزاء ثبت اسناد و املاک که مرتکب جرم عمومی و یا تقصیر اداری می‌شوند موافق مقررات قوانین جزایی و یا قانون استخدام تعقیب و مجازات خواهند شد.

ماده ۱۰۵ - جز در مورد مذکور در ماده ۳۳ (راجع به بیع شرط و امثال آن) هر کس تقاضای ثبت ملکی را بنماید که قبلاً به دیگری انتقال داده یا با علم به اینکه به نحوی از انحاء سلب مالکیت از او شده است تقاضای ثبت نماید **کلاهبردار محسوب می‌شود** و همچنین است اگر در موقع تقاضا مالک بوده ولی در موقع ثبت ملک در دفتر ثبت املاک مالک نبوده و معهداً سند مالکیت بگیرد یا سند مالکیت نگرفته ولی پس از اخطار اداره ثبت حاضر برای تصدیق حق طرف نباشد.

- **نمونه تست**

- **به موجب قانون ثبت برای کدام مورد زیر مجازات کلاهبرداری تعیین نشده است؟ (مرکز وکلا ۱۴۰۳)**

زمانی کلاهبرداری محرز می‌شود که طرف حق ثبت نداشته ولی تقاضای ثبت می‌دهد (رکن مادی کلاهبرداری)

تقاضای ثبت می‌باشد)

الف. هر کس به عنوان اجاره یا عمری یا رقبی یا سکنی امین محسوب بوده و به عنوان مالکیت، تقاضای ثبت آن را کند. شخصی امین بوده و مالکیت نداشته و زمانی که اداره ثبت املاک یک ناحیه را ثبت می‌نماید آگاهی عمومی رو منتشر کرده، توزیع اظهارنامه شده و امین ملک، تقاضای ثبت ملک به نام خودش را داده است و مدعی مالکیت شده باشد به مجازات کلاهبرداری محکوم می‌شود.

حالا چرا؟ برای ثبات در نظم ثبتی مطابق ماده ۱۰۷ قانون ثبت

ب. متولی یا نماینده اوقاف که به موجب نظامنامه مکلف به دادن عرض حال اعتراض و تعقیب دعوی و حفظ حقوق وقف یا حبس یا ثلث باقی است در اثر تبانی به تکلیف خود عمل نکند. درواقع منظور این است که متولی یا نماینده اوقاف باید به ثبت ملکی اعتراض می‌نمودند یا دعوی را تعقیب می‌کردند به طور مثال شخصی مدعی مال موقوفه بوده و تقاضای ثبت دادند؛ یعنی ترک فعلی رو انجام داده که مطابق ماده ۲۸ قانون ثبت اگر این متولی یا نماینده اداره اوقاف اعمال فوق را انجام داده و تبانی کنند به مجازات خیانت درامانت محکوم می‌شود.

ج. هر کس تقاضای ثبت ملکی را کند که قبلاً به دیگری انتقال داده باشد.

من قبلاً مالی را به واسطه یک قولنامه عادی انتقال دادم و زمانی که اداره ثبت فراخوان ثبت می‌دهد تقاضای ثبت ملک را به نام خودم می‌دهم. این شخص مطابق م ۱۰۵ قانون ثبت به مجازات کلاهبرداری محکوم می‌شود.

د. هر کس نسبت به ملکی که در تصرف دیگری بوده خود را متصرف قلمداد کرده و تقاضای ثبت کند.

ماده ۱۰۹ بیان داشته که استیلا به مال غیر پیدا کردم و تقاضای ثبت ملک را به نام خودم می‌دهم و مجازات کلاهبرداری دارد.

ماده ۱۰۶ - مقررات فوق در مورد وارثی نیز جاری است که با علم به انتقال ملک از طرف مورث خود یا با علم به اینکه به نحوی از انحاء قانونی سلب مالکیت از مورث او شده بوده است تقاضای ثبت آن ملک یا تقاضای صدور سند مالکیت آن ملک را به اسم خود کرده و یا مطابق قسمت اخیر ماده فوق پس از اخطار اداره ثبت رفتار نکند. در تمام این موارد علم وارث باید به وسیله امضاء یا مهر و یا نوشته به خط او محرز شود.

ماده ۱۰۷ - هر کس به عنوان اجاره یا عمری یا رقبی یا سکنی و یا مباشرت و به طور کلی هر کس نسبت به ملکی امین محسوب بوده و به عنوان مالکیت تقاضای ثبت آن را بکند به مجازات کلاهبرداری محکوم خواهد شد.

ماده ۱۱۷ - هر کس به موجب سند رسمی یا عادی نسبت به عین یا منفعت مالی (اعم از منقول یا غیرمنقول) حقی به شخص یا اشخاص داده و بعد نسبت به همان عین یا منفعت به موجب سند رسمی معامله یا تعهدی معارض با حق مزبور بنماید به حبس با اعمال شاقه از سه تا ده سال محکوم خواهد شد.

تعارض در اسناد مالکیت (تبصره ۵ ماده ۲۵ قانون ثبت)

هرگاه دو سند مالکیت کلاً یا بعضاً تعارض داشته باشد یا در خصوص حقوق ارتفاقی و متعارض باشند رسیدگی و اتخاذ تصمیم در مورد تعارض یا عدم تعارض آن‌ها با هیئت نظارت است.

- رأی هیئت در این مورد غیرقطعی و قابل تجدیدنظر است. (تبصره ۲ م ۲۵ ق. ثبت)

کلیه حقوق مادی و معنوی این اثر متعلق به مؤسسه وکیل شو می‌باشد و هیچ شخصی حق چاپ و نشر تمام یا بخشی از این اثر را به هر نحوی بدون موافقت کتبی ناشر ندارد و باز نشر آن بدون ذکر منبع موجب پیگرد قانونی است و خلاف شرع و اخلاق می‌باشد.

- این رأی برای اطلاع ذی‌نفع به مدت ۲۰ روز در تابلوی اعلانات ثبت محل الصاق و سپس به‌موقع اجرا گذاشته می‌شود. تبصره ۵ م. ۲۵ ق. ثبت)

تعریف سند مالکیت معارض

هرگاه طبق تشخیص هیئت نظارت نسبت به ملکی کلاً یا بعضاً اسناد مالکیت متعارض صادر شده باشد خواه تعارض نسبت به اصل ملک باشد خواه نسبت به حدود یا حقوق ارتفاقی، آن سند مالکیتی که ثبت آن مؤخر است سند مالکیت معارض نامیده می‌شود.

۱. اگر تاریخ ثبت دو سند مالکیت متفاوت باشد آنکه تاریخش مؤخر است، سند مالکیت معارض است. ۲. اگر تاریخ ثبت دو سند در یک روز باشد آن سندی که شماره ثبت آن بیشتر است سند معارض خواهد بود (مؤخر الثبت)	تفاوت در تاریخ ثبت دو سند
--	----------------------------------

وظایف اداره ثبت در رابطه با سند مالکیت معارض:

- ادارات و واحدهای ثبتی مکلفند به‌محض اطلاع از صدور اسناد معارض مشخصات سند معارض و سند ثبت مقدم (مقدم الصدور) را طی بخشنامه‌ای به دفاتر اسناد حوزه خود ابلاغ نمایند.

- گزارش کار را به‌نحوی که هیچ‌گونه ابهامی در آن نباشد به هیئت نظارت ارسال دارند.

- اگر هیئت نظارت یا شورای عالی ثبت در تجدید رسیدگی وقوع تعارض را محرز بداند اداره ثبت مکلف است مراتب را کتباً به دارنده سند مالکیت معارض (مؤخر الثبت) ابلاغ و به او اخطار کند که ظرف دو ماه از تاریخ ابلاغ به دادگاه حقوقی صلاحیت‌دار محل وقوع ملک مراجعه و گواهی اقامه دعوا را به اداره ثبت محل تسلیم و رسید اخذ نماید.

- هرگاه دارنده سند مالکیت معارض ظرف دو ماه از تاریخ ابلاغ اخطاریه به دادگاه محل وقوع ملک مراجعه نکند و گواهی طرح دعوا را به اداره ثبت محل تسلیم و رسید اخذ ننماید و دارنده سند مالکیت مقدم گواهی عدم طرح دعوی را از مراجع صالحه دریافت و در مدت مزبور تقدیم کند. اداره ثبت مکلف است که سند مالکیت معارض را نسبت به مورد تعارض ابطال و مراتب را در ستون ملاحظات ثبت ملک در دفتر املاک قید و به دارنده سند مالکیت مزبور و دفاتر اسناد رسمی اعلام نماید این تنها موردی است که اداره ثبت بدون حکم دادگاه رأساً سند مالکیت را باطل می‌کند.

- اگر به‌موجب رأی هیئت نظارت یا شورای عالی ثبت موضوع تعارض منتفی گردد یا در میزان آن تغییری داده شود اداره ثبت باید مراتب را در تعقیب بخشنامه نخستین به دفاتر اسناد رسمی آن حوزه ابلاغ نماید. تا زمانی که تکلیف نهایی معلوم نشده است ادارات ثبت باید از صدور سند مالکیت جدید خودداری نمایند (م ۴ لایحه قانونی راجع به اشتباهات ثبتی و اسناد مالکیت معارض)

- نسبت به ملکی که برای آن سند مالکیت معارض صادر شده است تا زمانی که رفع تعارض نشده اقدام به افراز نخواهد شد تبصره ماده اول قانون احراز و فروش املاک مشاع

• نمونه تست

- کدام مورد منطبق با وظایف و صلاحیت هیئت نظارت نیست؟ (مرکز وکلا ۳+۱۴)

نکته: در م ۲۵ قانون ثبت هشت وظیفه گفته شده است و تبصره م ۲۰ هم وظیفه نهم هیئت نظارت است
در هیئت نظارت آرای قطعی قابلیت اعتراض ندارند ولی آرا غیرقطعی در سه بند هستند یک، پنج و هفت که در شورای عالی ثبت قابل اعتراض دارند

الف. رأی هیئت نظارت در مورد بند یک ماده ۲۵ قانون ثبت غیرقطعی است. جایی که اختلافی در خصوص پذیرفتن تقاضای ثبت بین اشخاص و اداره ثبت باشد یا اشتباهی در تصرف اشخاص تراجم و تعارضی ایجاد شود
ب. تشخیص تعارض در اسناد مالکیت معارض، با هیئت نظارت است.

کلیه حقوق مادی و معنوی این اثر متعلق به مؤسسه وکیل شو می‌باشد و هیچ شخصی حق چاپ و نشر تمام یا بخشی از این اثر را به هر نحوی بدون موافقت کتبی ناشر ندارد و باز نشر آن بدون ذکر منبع موجب پیگرد قانونی است و خلاف شرع و اخلاق می‌باشد.

سند مالکیت معارض زمانی که از طرف اداره ثبت دو سند برای دو شخص متفاوت صادر می‌شود. تاریخ سندی که مقدم است می‌شود سند مقدم الصدور و تاریخ سندی که مؤخر است سند مؤخر الصدور می‌باشد. این موضوع از اشتباهات اداره ثبت بوده و حل اختلاف آن از وظایف بند ۵ می‌باشد. آراء صادره غیرقطعی و قابل اعتراض است.

ج. با توجه به ماده ۲۵ قانون ثبت، رسیدگی به اختلافات و اشتباهات مربوط به امور ثبت اسناد و املاک صرفاً بر اثر شکایت ذی نفع، قابل بررسی

در هیئت است. به استناد مواد ۲۵ و ۲۵ مکرر قانون ثبت و تبصره‌های ذیل آن

صرفاً باعث شده گزینه اشتباه شود. گاهی اشتباهات ثبتی را رأساً رئیس اداره ثبت متوجه می‌شود؛ مثلاً اشتباه قلمی که باعث اخلال در حق کسی نشده باشد خود اداره ثبت رسیدگی می‌کند و درخواست اصلاح سند می‌کند.

۴. چنانچه در طرز تنظیم سند و تطبیق مفاد آن‌ها با قوانین اشکالی در دفاتر اسناد رسمی پیش آید، رفع اشکال و صدور دستور با هیئت نظارت است. با توجه به بند ۷ ماده ۲۵ به‌طور مثال ورثه به دفتر اسناد رسمی مراجعه و تقاضای تنظیم سند مالکیت می‌کند. ممکن است در محاسبه سهم‌الارث یکی از ورثه اشتباه شده باشد که به اداره ثبت مراجعه می‌کنند که جزو وظایف هیئت نظارت است.

حالات متصوره برای معامله معارض

۱. هر دو معامله با سند رسمی انجام شود:

مشمول ماده ۱۱۷ می‌شود زیرا معامله اول قانوناً صحیح بوده و معامله دوم با سند رسمی صورت گرفته است.

۲. هر دو معامله با سند عادی انجام شود:

چون یکی از عناصر جرم مفقود مانده و معامله دوم رسمی نمی‌باشد از شمول ماده ۱۱۷ خارج است. در این موارد ممکن است مرتکب به عنوان جرم کلاهبرداری یا عناوین دیگر مجرم شناخته شود.

۳. معامله اول با سند رسمی و معامله دوم با سند عادی انجام شود:

مشابه مورد دوم

۴. معامله اول با سند عادی و معامله دوم با سند رسمی انجام شود:

۱. اگر سند عادی قابل ترتیب اثر باشد مانند مورد اول می‌باشد.
۲. اگر سند عادی قابل ترتیب اثر نباشد مانند مورد دوم عمل می‌شود.

قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول

چند نکته در باب اجاره

سامانه خودنویس برابر ماده ۱۸ قانون جهش تولید و مسکن مصوب ۱۴۰۰ در این سامانه امکان تنظیم قرارداد اجاره بین موجر و مستأجر بدون پرداخت هیچ‌گونه وجهی فراهم شده است. اگر اجاره کمتر از دو سال باشد طرفین می‌توانند به‌صورت عادی و یا در سامانه خودنویس نسبت به انعقاد این قرارداد اقدام کنند؛ اما اگر بیش از دو سال باشد در صورتی که در سامانه ثبت نگردد فاقد اعتبار قانونی است.

منشأ به وجود آمدن این قانون:

پیش از این قانون اخذ سند برای ملک اختیاری بود

در صورت عدم اخذ سند:

۱. ملک به چند نفر فروخته می‌شد

۲. فرار مالیاتی انجام میشد

۳. زمین خواری، معامله به‌قصد فرار از دین و ... اتفاق می‌افتاد.

در این قانون دیگر اسناد عادی اعتبار نداشته و از موارد فوق جلوگیری به عمل آید.

استارت این قانون از سال ۱۳۹۵ بود که طرحی به مجلس داده شد

طرح ارتقای اعتبار اسناد رسمی

و رفته‌رفته به نتیجه رسیدند که کلاً باید الزام اتفاق بیافته نه ارتقای اعتبار

نهایتاً پس از چندین مرتبه که مجلس تأیید نموده و شورای نگهبان رد می‌کرد در مجمع تصویب شد.

کلیه حقوق مادی و معنوی این اثر متعلق به مؤسسه وکیل شو می‌باشد و هیچ شخصی حق چاپ و نشر تمام یا بخشی از این اثر را به هر نحوی بدون موافقت کتبی ناشر ندارد و باز نشر آن بدون ذکر منبع موجب پیگرد قانونی است و خلاف شرع و اخلاق می‌باشد.

تا ۱۷ خرداد ۱۴۰۳ که تأیید و روزنامه رسمی شد.

۱۵ روز ابلاغ رو هم در نظر بگیریم میشه ۳ تیر ۱۴۰۳ تاریخ لازم الاجرا شدن قانون الزام این تاریخ خیلی مهمه. چرا؟

این قانون ۱۵ ماده و ۲۸ تبصره دارد.

در ادامه ۱۴ آیین نامه هم در این قانون پیش بینی شده است که دستورالعمل برای نهادهای و ارگان های ذی ربط است. مثل راه اندازی سامانه ساغر

که یک سال از تاریخ لازم الاجرا شدن مهلت راه اندازی دارد یعنی از سوم تیرماه ۱۴۰۳

ساغر یعنی

سامانه
اسناد
غیر
رسمی

ابتدا باید بررسی کنیم ببینیم سند تک برگ است یا خیر به عبارت دیگر سند حد نگار یا کاداستر کاداستر بخشی در ثبت اسناد است

اگر سند تک برگ بود دیگر قبل و بعد از تاریخ ۳ تیر برای ما مهم می شود نگاه می کنیم معامله ای که نسبت به آن انجام شده قبل از تصویب قانون الزام بوده یا بعد از تصویب قانون

اما اگر سند تک برگ نبود این تاریخ مهم نیست

حالا اگر سند تک برگ باشه از تاریخ اجرایی شدن قانون باید تمام معاملات غیر منقول باید تابع قانون الزام باشد ؛ یعنی هر انتقالی فقط با ثبت رسمی معتبره در غیر این صورت اگر غیر رسمی باشد مسموع نیست

حالا اگر معامله ای روی سند رسمی قبل از تاریخ الزام انجام شده باشد مثلاً در تاریخ اردیبهشت ۱۴۰۳ معامله انجام شده باشد:

در آن زمان که اصلاً قانونی وجود نداشته ولی هدف قانون گذار این بوده که کلیه معاملات رو مدیریت کنه

پس این معامله تابع مقررات قانون سابقه ولی اعتبار این معامله باید مطابق تبصره ۵ ماده ۱ این قانون باشد.

تبصره ۵ ماده ۱- دعاوی مربوط به مستندات اعمال حقوقی موضوع این ماده (و نیز ملکیت و حق) که قبل از لازم الاجرا شدن این قانون محقق شده و به ثبت نرسیده، در صورتی قابل استماع است که قطعیت این مستندات مطابق آیین نامه ای که به تصویب رئیس قوه قضائیه می رسد و به تشخیص وی محرز باشد.

یعنی می گه بیا یید یک آیین نامه بنویسد که معاملات سابق تابع مقررات جدید باشند.

حال اگر سند کاداستر، حد نگار یا تک برگی وجود ندارد و دیگر تاریخ ابلاغ قانون الزام مهم نیست.

تمام معاملات تا قبل از راه اندازی سامانه ساغر معتبر است.

بعد از راه اندازی سامانه هم هشت سال فرصت داره با صرف ثبت در سامانه ساغر معاملاتشون معتبره.

تبصره ۲ ماده ۱ راجع به **وکالت بلا عزل**

میزان مالیات، حق الثبت و حق التحریر بر تنظیم وکالت بلاعزل انتقال مالکیت در خصوص اموال غیر منقول موضوع این ماده در دفاتر اسناد رسمی معادل تنظیم سند رسمی انتقال ملک است و چنانچه ظرف نه ماه از تاریخ تنظیم وکالت نامه، اموال مذکور منتقل شود، سند رسمی انتقال بدون نیاز به پرداخت مجدد مالیات نقل و انتقال ملک و حق الثبت تنظیم می شود.

می گه میزان مالیات حق الثبت و حق التحریر برای وکالت بلاعزل معادل تنظیم سند رسمی انتقال مالکیت است

یعنی ماهیت وکالت بلاعزل رو هم مانند انتقال تعبیر کرده و ۹ ماه فرصت داده که این ملک منتقل شود بدون حق الثبت

پس در تبصره می گه در وکالت بلاعزل اصل بر انتقال است.

کلیه حقوق مادی و معنوی این اثر متعلق به مؤسسه وکیل شو می باشد و هیچ شخصی حق چاپ و نشر تمام یا بخشی از این اثر را به هر نحوی بدون موافقت کتبی ناشر ندارد و باز نشر آن بدون ذکر منبع موجب پیگرد قانونی است و خلاف شرع و اخلاق می باشد.

ماده ۱۰ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول

سازمان مکلف است، ظرف یک سال از تاریخ ابلاغ این قانون، سامانه‌ای را با عنوان «ساماندهی اسناد غیررسمی» جهت ثبت ادعاهای راجع به مالکیت عین، مالکیت منافع بیش از دو سال و حق انتفاع و حق ارتفاق اموال غیرمنقول و مستندات مربوط به آن که قبل از راه‌اندازی سامانه مذکور ایجاد شده و فاقد سند رسمی هستند، ایجاد نماید.

مدعیان مذکور مکلفند ظرف دو سال از تاریخ راه‌اندازی این سامانه نسبت به درج مستندات و ادعاهای خود در سامانه مذکور و ظرف دو سال از تاریخ درج در سامانه، حسب مورد نسبت به تنظیم سند رسمی یا طرح دعوی الزام به تنظیم سند رسمی یا دعوی مرتبط در مراجع قضایی یا هر امر قانونی لازم دیگر به‌منظور اخذ سند رسمی مالکیت، اقدام و مدرک مربوط را در سامانه درج نمایند. پس از اقدام متقاضی، مراجع قانونی مربوط مکلفند اقدامات انجام‌شده توسط متقاضی و نیز نتیجه آن را در سامانه موضوع این ماده درج نمایند. پس از مهلت مزبور هیچ ادعائی در سامانه قابل ثبت نیست. (پس از گذشت مدت گفته‌شده نه ارائه مستندات و نه طرح دعوا، هیچ ادعایی دیگر قابل ثبت نیست) در صورت انقضای مواعد فوق‌الذکر و عدم اقدام قانونی مدعیان مذکور، ادعاهای مزبور علیه اراضی عمومی و دولتی از جمله اراضی ملی، موات، خالصه، مستحدث و ساحلی و همچنین علیه اشخاص ثالث با حسن نیت (بی‌اطلاع از معاملات معارض قبلی) دارنده سند رسمی، قابل استناد، استماع و معارضه نیست.

باوجوداین، مدعی مذکور می‌تواند برای مطالبه قیمت مال غیرمنقول خود به نرخ روز حسب مورد به اشخاص ثالثی که عالمناً نسبت به بازگذاری ادعاهای مستند به اسناد جعلی یا خلاف واقع در سامانه اقدام کرده‌اند، یا عالمناً نسبت به معامله معارض با حق وی اقدام کرده‌اند یا ید ماقبل خود رجوع کند. دادگاه‌ها مکلفند دعوی مطالبه قیمت روز مال غیرمنقول را در این موارد بپذیرند. راه‌اندازی رسمی سامانه موضوع این ماده به دستور رئیس قوه قضائیه در روزنامه رسمی اعلان عمومی می‌گردد.

پس تنها جایی که دعوی الزام به تنظیم سند رسمی داریم طبق قانون جدید همین‌جاست.

دو سامانه که در قانون الزام تعریف شده:

۱. ساماندهی اسناد غیررسمی یا ساغر (متوجه دارندگان اسناد غیررسمی) این سامانه ثبت ندارد ساماندهی ادعاها می‌باشد.

۲. ثبت رسمی اسناد (متوجه دارندگان رسمی و ثبت آنی) این سامانه ثبت آنی دارد و کلیه معاملات باید ثبت شود. (سامانه کاتب) سامانه ساغر

ثبت هرگونه ادعای ملکی که سند رسمی ندارد اعم از بیع، اجاره و ...

پس هر ادعایی که داریم که تاریخ انجام آن قبل از راه‌اندازی سامانه ساغر باشد سامانه کاتب

هر عمل حقوقی نسبت به مال غیرمنقول دارای سند تک‌برگ باشد صرفاً باید در این سامانه ثبت شود. در غیر این صورت عمل حقوقی باطل است. ثمره بطلان هم دعوی حقوقی و کیفری نسبت به آن مسموع نیست. تنها دعوا که می‌توان مطرح کرد **دعوی استرداد عوضین** است؛ یعنی می‌گیریم این معامله انجام‌نشده و عوضین باید مسترد شود.

ماده ۱ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول

یک سال پس از راه‌اندازی رسمی «سامانه ساماندهی اسناد غیررسمی» موضوع ماده (۱۰) این قانون، هر عمل حقوقی اعم از عقد و ایقاع که موضوع یا نتیجه آن انتقال مالکیت عین یا انتقال حق انتفاع (اعم از عمری یا رقبی برای مدت بیش از دوسال) یا انتقال حق ارتفاق اموال غیرمنقول باشد و وقف و نیز انعقاد عقد رهن در خصوص آن‌ها و انعقاد عقود مفید انتقال منافع اموال مذکور برای مدت بیش از دو سال و اجاره به شرط تملیک و هر نوع پیش‌فروش ساختمان اعم از اینکه به‌صورت سهمی از کل عرصه و یا اعیان باشد و تعهد به انجام کلیه اعمال حقوقی مذکور، باید در سامانه ثبت الکترونیک اسناد به ثبت برسد، در غیر این صورت دعوی راجع به اعمال حقوقی مذکور که ثبت‌نشده باشد و ادله راجع به آن‌ها، در بخشی که مفید موارد مذکور است، نزد مراجع قضائی، شبه قضایی و داوری قابل استماع نبوده و فاقد اعتبار است و

جز دعوی استرداد عوضین، هیچ شکایت کیفری یا دعوی حقوقی یا تقاضایی در خصوص آن عمل حقوقی و اسناد مربوط به آن از قبیل شکایت انتقال مال غیر، دعوی اثبات یا تنفیذ معامله، ابطال سند رسمی مالکیت، الزام به تنظیم سند رسمی، خلع ید، تخلیه ید و الزام به اجرای تعهدات مندرج در آن در مراجع مذکور مسموع نیست.

تشریفات فسخ

تبصره ۱- دعوی تنفیذ فسخ معاملات ثبت شده اموال غیرمنقول، در مواردی که ثبت فسخ مستلزم رأی مرجع قضایی با دآوری است، مشروط بر اینکه ظرف پانزده روز پس از اعمال حق فسخ، اظهارنامه رسمی ارسال و ظرف پانزده روز بعد از آن نسبت به طرح دعوی تنفیذ فسخ اقدام شود، مسموع است هر چند فسخ ثبت نشده باشد.

سامانه ثبت الکترونیک اسناد باید به گونه ای طراحی گردد که اگر طرفین قرارداد شرط کنند منتقل الیه تا پایان مهلت اعمال حق فسخ یا موعد پرداخت ثمن و یا تا موعد دیگری که مورد توافق طرفین بوده حق انجام اعمال حقوقی موضوع این ماده را ندارد، امکان انتقال مورد معامله، در مهلت تعیین شده فراهم نباشد.

در هر حال چنانچه منتقل الیه، مورد معامله را قبل از ثبت فسخ یا انفساخ به شخص ثالثی به صورت رسمی منتقل کرده باشد و در عمل حقوقی بعدی، وی حق فسخ نداشته باشد و یا معامله، اقاله نشده باشد، این انتقال در حکم تلف مورد معامله بوده و اعمال حق فسخ یا انفساخ موجب انحلال قرارداد بعدی نیست که در این صورت دارنده حق فسخ مزبور به قیمت روز مال غیرمنقول، به منتقل الیه مذکور رجوع خواهد کرد.

چنانچه منتقل الیه حق فسخ داشته باشد یا به هر نحو عین مال به ملکیت وی درآمده باشد، عین مال به انتقال دهنده اول (دارنده حق فسخ) مسترد می گردد.

در قانون پیشین حق فسخ فوری و بدون تشریفات است

ماده ۴۴۹ بیان می کند هر لفظ یا فعلی که دلالت بر فسخ نماید

اما در قانون الزام اعلام فسخ یک عمل تشریفاتی سه مرحله ای است:

مرحله اول: انشاء حق فسخ (به هر عنوان)

مرحله دوم: ظرف ۱۵ روز اظهارنامه رسمی دهد

مرحله سوم: ظرف ۱۵ روز از تاریخ اظهارنامه، دعوی تنفیذ فسخ را در دادگاه صالح اقامه کند.

در قانون قبل مهلت ها و یا الزام ارسال اظهارنامه وجود نداشت ولی در حال حاضر اگر تشریفات فوق رعایت نشود دعوا پذیرفته نمی شود. پس ضمانت اجرای این تشریفات عدم استماع دعوی می باشد.

رأی وحدت رویه شماره ۸۱۰ / ۳-۴ / ۱۴۰۰ هیأت عمومی دیوان عالی کشور

مستفاد از مواد ۲۱۹، ۲۲۰، ۲۲۴، ۲۲۵ و ۴۵۴ قانون مدنی، چنانچه در ضمن عقد بیع، شرط شود در صورت عدم پرداخت اقساط ثمن در مواعد تعیین شده، فروشنده حق فسخ و استرداد مبیع را دارد، با تحقق شرط و اعمال حق فسخ ولو اینکه خریدار بدون در نظر گرفتن حق فسخ، مبیع را به شخص دیگری فروخته باشد، مبیع باید به بایع مسترد شود و عدم اطلاع خریدار بعدی از شرط مذکور با توجه به درج آن در متن قرارداد، به اقتضای رفتار متعارف اشخاص و حق تقدم مالک، موجب بی اثر شدن شرط و زوال حق مالک اولیه نسبت به عین مال نخواهد بود .

تعارض رأی وحدت رویه و قانون الزام:

شخص الف ملکی را به شخص ب فروخته و وی به ج فروخته

الف یک حق فسخی داشته که به طور مثال در صورت عدم پرداخت اقساط و یا مبالغ چک ها حق فسخ دارم.

بعد از پاس شدن دو تا چک ب، وی ملک را به ج فروخته و الباقی تعهدات را انجام نمی دهد. در اینجا الف حق فسخ خود را اعمال می کند ولی عوضی موجود نیست که به الف برگردد. رأی ۸۱۰ میگوید چون در زمان انتقال حق فسخ وجود داشته (مبنای رأی وحدت رویه معامله دوم است) پس ماهیت حق فسخ وجود داشته پس اگر الف از حق فسخ استفاده کند معامله دوم از بین رفته و ملک به الف برمی گردد.

حال در قانون الزام میگوید اگر در معامله دوم حق فسخ درج شده بود رأی وحدت رویه قابل اجرا است و ملک به نفر اول برمی گردد.

تبصره ۱ ماده ۱

در هر حال چنانچه منتقل الیه، مورد معامله را قبل از ثبت فسخ یا انفساخ به شخص ثالثی به صورت رسمی منتقل کرده باشد و در عمل حقوقی بعدی، وی حق فسخ نداشته باشد و یا معامله، اقاله نشده باشد، این انتقال در حکم تلف مورد معامله بوده و اعمال حق فسخ یا انفساخ موجب انحلال قرارداد بعدی نیست که در این صورت دارنده حق فسخ مزبور به قیمت روز مال غیرمنقول، به منتقل الیه مذکور رجوع خواهد کرد. چنانچه منتقل الیه حق فسخ داشته باشد یا به هر نحو عین مال به ملکیت وی درآمده باشد، عین مال به انتقال دهنده اول (دارنده حق فسخ) مسترد می گردد.

کلیه حقوق مادی و معنوی این اثر متعلق به مؤسسه وکیل شو می باشد و هیچ شخصی حق چاپ و نشر تمام یا بخشی از این اثر را به هر نحوی بدون موافقت کتبی ناشر ندارد و باز نشر آن بدون ذکر منبع موجب پیگرد قانونی است و خلاف شرع و اخلاق می باشد.

این قانون نسبت به اسنادی است که بعد از قانون الزام تنظیم شده است.
پس اگر سندی قبل از قانون الزام تنظیم شده باشد طبق رأی وحدت رویه تصمیم گیری می شود.
مطابق این قانون دیگر فسخ فوریت ندارد

یادآوری مدنی ۳:

عقد عینی: ایجاب، قبول، قبض (شرط صحت) بیع صرف، رهن، هبه، حق انتفاع و ...
رضایی: ایجاب و قبول
تشریفاتی: مثل بیع که سند رسمی دارد (مطابق قانون ثبت) پس ماهیت عقد پذیرفته بود و در نهایت الزام به تنظیم سند رسمی می کردیم
اما در قانون الزام با اعمال حقوقی غیرمنقول مانند عقد عینی برخورد کرده یعنی
ایجاب، قبول، انتقال رسمی
یعنی بدون سند رسمی اصلاً عقد محقق نمی شود و معامله منعقد نمی شود.
پس دیگر عقد تشریفاتی نیست. چون در عقود تشریفاتی بدون رعایت تشریفات هم عقد محقق می شود.
حتی وکالت هم اخذ شود تا سند رسمی منتقل شود عقد محقق نمی شود.
پس به دلالت ماده ۱ این قانون در صورتی که در سامانه ثبت نگردد، فاقد اعتبار است؛ بنابراین می توان این گونه استنباط نمود که ثبت در سامانه از شرایط صحت عقد به حساب می آید و ایجاب و قبول پیش از ثبت در سامانه اثر قانونی ندارد.

تبصره ۲- میزان مالیات، حق الثبت و حق التحریر بر تنظیم وکالت بلاعزل انتقال مالکیت، در خصوص اموال غیرمنقول موضوع این ماده در دفاتر اسناد رسمی معادل تنظیم سند رسمی انتقال ملک است و چنانچه ظرف نه ماه از تاریخ تنظیم وکالتنامه، اموال مذکور منتقل شود، سند رسمی انتقال بدون نیاز به پرداخت مجدد مالیات نقل و انتقال ملک و حق الثبت تنظیم می شود.

مبنای تبصره ۲:

در گذشته در کنار مبادیه نامه عادی وکالت بلاعزل در فروش هم صادر می نمودند. ولی با افزایش هزینه های مالیات به اندازه هزینه های نقل و انتقال فقط اشخاص باهدف واقعی فروش اعطای وکالت می نمایند. پس وکالت بلاعزل با شرایط فوق دلیل بر مالکیت محسوب می شود.

تبصره ۴

تبصره ۴- مفاد این ماده در خصوص اموال غیرمنقولی که پس از لازم الاجرا شدن این قانون سند مالکیت حد نگار برای آنها صادر می شود، از تاریخ صدور سند مالکیت مذکور، مجری است، هرچند سامانه موضوع ماده (۱۰) این قانون راه اندازی نشده باشد.

پس اگر بعد از تاریخ اجرای قانون سند تک برگ صادر شود قانون الزام در خصوص آن لازم الاجرا است.
برای معاملات بدون سند نیز سامانه ساغر تعبیه شده.

ولی برای معاملات سند تک برگ که قبل از قانون الزام تنظیم شده است باید چه کرد؟

تبصره ۵

تبصره ۵ - دعاوی مربوط به مستندات اعمال حقوقی موضوع این ماده (و نیز ملکیت و حق) که قبل از لازم الاجرا شدن این قانون محقق شده و به ثبت نرسیده، در صورتی قابل استماع است که قطعیت این مستندات مطابق آیین نامه ای که به تصویب رئیس قوه قضائیه می رسد و به تشخیص وی، محرز باشد.

تبصره ۶

تبصره ۶ - مرجع قضایی در دعاوی استرداد عوض یا عوضین اعمال حقوقی ثبت نشده موضوع این ماده، در صورت احراز تسلیم عوض یا تبادل عوضین، حکم به استرداد خواهد داد و در صورت عدم احراز، دعوا را رد می کند.

رأی وحدت رویه ۷۳۳ و ۸۱۱ (قیمت روز) دیگر صادق نیست و صرفاً عوضین مسترد می شود.

رأی شماره ۷۳۳ بیان داشته است که اگر مالی پس از فروش مستحق للغیر درآید، درواقع مبیع و ثمن کماکان در مالکیت فروشنده و خریدار باقی می ماند و فروشنده باید از عهده غرامت وارده به خریدار برآید و این موضوع با رأی وحدت رویه ۸۱۱ تکمیل می شود که می گوید این غرامت وارده چگونه باید ارزش گذاری شود که در رأی ۸۱۱ صریحاً عنوان شده که ملک، کارشناسی می شود و فروشنده مکلف است معادل

کلیه حقوق مادی و معنوی این اثر متعلق به مؤسسه وکیل شو می باشد و هیچ شخصی حق چاپ و نشر تمام یا بخشی از این اثر را به هر نحوی بدون موافقت کتبی ناشر ندارد و باز نشر آن بدون ذکر منبع موجب پیگرد قانونی است و خلاف شرع و اخلاق می باشد.

ارزش ملک در زمان صدور رأی را به خریدار بپردازد و تا تاریخ پرداخت بایستی از عهده خسارت تأخیر تأدیه آن نیز برآید. درواقع این دو رأی تفاوتی نداشته و مکمل یکدیگرند.

شخصی با علم به قانون الزام با سند عادی معامله‌ای انجام می‌دهد. ملک مستحق للغير می‌شود. مطابق رأی وحدت رویه بیان می‌شد که در این حالت می‌توان به قیمت روز خسارت گرفت.

در قانون مدنی قیمت روز نداریم و بیان نموده شرط غرامت این است که عالم نباشد.

پس این شخص با علم به قانون الزام بحث قیمت روز مطرح نیست

مواد ۲ تا ۹

ماده ۲ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول

دفتر اسناد رسمی مکلفند به درخواست طرفین معامله، اسناد مربوط به قراردادهای خصوصی اشخاص در خصوص اموال غیرمنقول از قبیل تعهد به بیع، قولنامه، مبیعه‌نامه و امثال آن را تنظیم و ثبت نمایند. در این صورت باید مبلغ دقیق ثمن مورد توافق طرفین و همچنین شروط موردنظر آن‌ها اعم از پیش‌بینی اقساط ثمن (چک) و زمان پرداخت آن، پیش‌بینی انحلال و فسخ یا اسقاط آن با رعایت مقررات مربوط، در سند درج گردد. مأخذ محاسبه عوارض و وجوه قانونی از قبیل حق الثبت، حق التحریر و هزینه دادرسی قراردادهای مذکور تابع حکم مندرج در تبصره (۳) ماده (۶۴) قانون مالیات‌های مستقیم اصلاحی ۳۱/۰۴/۱۳۹۴ (ارزش معاملاتی) می‌باشد.

موضوع اصلی قانون حاکم نسبت به اعمال حقوقی سابق است.

پس طبق ماده ۲ تمام شروط ضمن معامله در سند ذکر شود

ماده ۳ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول

دلالتان معاملات املاک اعم از مشاوران املاک و بنگاه‌های معاملات ملکی مکلفند پس از مذاکره مقدماتی، نسبت به درج پیش‌نویس قرارداد در سامانه ثبت الکترونیک اسناد اقدام و پیش‌نویس مذکور را جهت تنظیم سند رسمی به دفتر اسناد رسمی منعکس نمایند. این امر مانع مراجعه مستقیم مردم به دفتر اسناد رسمی نیست. چگونگی اتصال به سامانه مذکور و ارتباط دلالان معاملات املاک اعم از مشاوران املاک و بنگاه‌های معاملات ملکی با دفتر اسناد رسمی و تقسیم اسناد بین دفتر مذکور به موجب آیین‌نامه‌ای است که ظرف سه ماه از لازم الاجراشدن این قانون توسط سازمان با همکاری وزارتخانه‌های صنعت، معدن و تجارت و راه و شهرسازی تهیه می‌شود و به تصویب رئیس قوه قضائیه می‌رسد.

پس دلالان فقط حق ثبت پیش‌نویس دارند. متن پیش‌نویس هم تنظیم شده و حق تغییر متن را ندارند.

حال با توجه به اینکه متن از پیش تنظیم شده است آیا می‌توان شرطی به قرارداد اضافه نمایند؟

پس اضافه و کم نمودن شرط به قرارداد صرفاً در دفتر اسناد رسمی مقدور می‌باشد.

تبصره ۱- تعرفه دلالان معاملات املاک اعم از مشاوران املاک و بنگاه‌های معاملات ملکی باید با رعایت ضوابط و معیارهای زیر ظرف سه ماه از لازم الاجراشدن این قانون به پیشنهاد مشترک سازمان، وزارتخانه‌های دادگستری، راه و شهرسازی و صنعت، معدن و تجارت و تصویب هیئت‌وزیران تعیین شود:

۱- تعرفه بر اساس ضریبی از ارزش معاملاتی املاک موضوع ماده (۶۴) قانون مالیات‌های مستقیم تعیین شود (درصد کمیسیون دلالان)

۲- میانگین سالانه حجم پیش‌نویس قراردادهای به ثبت رسیده موضوع این ماده در هر منطقه جغرافیایی بر تعیین تعرفه به‌صورت پلکانی نزولی اثرگذار باشد.

۳- مبلغ سقف تعرفه دریافتی در هر معامله تعیین شود.

در هر حال قیمت روز مورد معامله در تعیین میزان تعرفه اثرگذار نخواهد بود و دریافت هر مبلغی حتی با توافق طرفین معامله یا هر یک از آن‌ها تحت هر عنوان از جمله حق التحریر یا حق الزحمه درج پیش‌نویس قرارداد در سامانه موضوع این ماده، ممنوع است و متخلف با حکم شعب سازمان تعزیرات حکومتی به جزای نقدی معادل سه برابر مبلغ دریافتی محکوم می‌شود. (ضمانت اجرایی مبلغ اضافه دلالی)

تبصره ۲- سازمان مکلف است ظرف یک سال از لازم‌الاجرا شدن این قانون، امکان دسترسی دلالان معاملات املاک و اشخاص حقیقی و حقوقی به سامانه ثبت الکترونیک اسناد را به‌منظور انجام استعلامات مربوط و ثبت اعمال حقوقی موضوع ماده (۱) این قانون، فقط در قالب قراردادهای یکسان و نمونه (بدون امکان کاهش یا افزایش شروط قراردادی توسط معامله‌ین و دلالان معاملات املاک) در مورد املاک دارای

کلیه حقوق مادی و معنوی این اثر متعلق به مؤسسه وکیل شو می‌باشد و هیچ شخصی حق چاپ و نشر تمام یا بخشی از این اثر را به هر نحوی بدون موافقت کتبی ناشر ندارد و باز نشر آن بدون ذکر منبع موجب پیگرد قانونی است و خلاف شرع و اخلاق می‌باشد.

سند رسمی فراهم کند. متعاملین در صورتی که قصد ثبت عمل حقوقی خارج از قالب‌های مذکور را داشته باشند، می‌توانند به دفاتر اسناد رسمی مراجعه نمایند.

تبصره ۳- انجام هرگونه عمل حقوقی فی‌مابین متعاملین صرفاً در چارچوب مفاد ماده (۱) این قانون معتبر است. پس نتیجه می‌گیریم پیش‌نویس ثبت‌شده در دفتر مشاوران املاک هیچ‌گونه تعهدی ایجاد نمی‌نماید.

ماده ۴ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول

دفاتر اسناد رسمی موظفند هنگام ثبت هرگونه نقل و انتقال راجع به عین (عرصه و اعیان) و یا حق واگذاری محل (حق کسب و پیشه یا سرقفلی یا حقوق ناشی از موقعیت تجاری و اداری) اعم از اینکه توأم با انتقال مالکیت باشد یا جدا از آن، مالیات نقل و انتقال قطعی املاک را به مأخذ ارزش معاملاتی به نرخ پنج درصد (۵٪) و مالیات نقل و انتقال حق واگذاری محل را به مأخذ وجوه دریافتی اعلامی مالک یا صاحب حق در تاریخ انتقال به نرخ دو درصد (۲٪) محاسبه و نسبت به اخذ آن از ذی‌نفع از طریق سامانه پرداخت الکترونیک، اقدام و مشخصات آن را در سامانه ثبت الکترونیک اسناد قید نمایند.

تبصره ۱- در صورتی که وجوه دریافتی اعلامی معامله حق واگذاری محل، کمتر از بیست و پنج برابر ارزش معاملاتی ملک موضوع ماده (۶۴) قانون مالیات‌های مستقیم باشد، رقم مذکور مأخذ محاسبه مالیات است.

تبصره ۲- وزارت امور اقتصادی و دارایی مکلف است میزان ارزش معاملاتی املاک موضوع ماده (۶۴) قانون مالیات‌های مستقیم را به‌صورت آنی از طریق سامانه ثبت الکترونیک اسناد به دفاتر اسناد رسمی اعلام نماید، در غیر این صورت سردفتر، مجاز به تنظیم و ثبت سند معامله بوده و سردفتر و منتقل‌آلیه تعهدی در خصوص مالیات نقل و انتقال ملک ندارند. خلاصه: درصدهای مالیاتی انتقال املاک مشخص شده است.

ماده ۵ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول

سازمان تأمین اجتماعی مکلف است حداکثر ظرف یک سال از لازم‌الاجرا شدن این قانون، با اتصال به سامانه ثبت الکترونیک اسناد، نسبت به اعلام آنی میزان بدهی شخص واگذارکننده ملک در خصوص ملک مورد معامله، موضوع ماده (۳۷) قانون تأمین اجتماعی مصوب ۱۳۵۴/۰۴/۰۳ با اصلاحات و الحاقات بعدی به‌منظور وصول آن از طریق دفاتر اسناد رسمی اقدام نماید، در غیر این صورت سردفتر مکلف است به درخواست متعاملین، سند رسمی انتقال ملک را تنظیم نماید. در فرض اخیر، منتقل‌آلیه و سردفتر هیچ مسئولیتی در قبال این بدهی ندارند. این امر مانع مراجعه سازمان تأمین اجتماعی به انتقال‌دهنده ملک نیست.

منظور مواد ۵، ۶ این است که تمام ارگان‌ها اگر رأی از مراجع قضایی و غیر قضایی صادر شود در سامانه ثبت شود به‌طور مثال رأی کمیسیون‌های شهرداری

پس بیان می‌شود که تمام ارگان‌ها و سازمان‌ها به سامانه متصل شده تا اگر رأی مبنی بر محکومیت شخصی صادر می‌شود میزان بدهی شخص واگذارکننده ملک به‌صورت آنی در سامانه قابل استعلام شود.

مواد ۶ تا ۹

ماده ۶- کلیه دستگاه‌های اجرائی که طبق قوانین، نقل و انتقال ملک منوط به اعلام نظر آن‌ها شده است، مکلفند حداکثر ظرف یک سال پس از لازم‌الاجرا شدن این قانون با اتصال به سامانه ثبت الکترونیک اسناد، نسبت به اعلام پاسخ استعلام به‌صورت آنی اقدام نمایند. عدم ارسال پاسخ استعلام به طریق مذکور به‌منزله جواز انجام معامله تلقی و سند رسمی انتقال ملک به درخواست متعاملین توسط سردفتر اسناد رسمی تنظیم می‌شود.

تبصره ۱- مقامات و کارکنان متخلف از حکم این ماده، به مجازات مقرر در بند «د» ماده (۹) قانون رسیدگی به تخلفات اداری مصوب ۷/۹/۱۳۷۲ محکوم می‌شوند.

تبصره ۲- در مورد نقل و انتقال املاک واقع در پلاک‌های ثبتی اصلی که مفاد ماده (۳) قانون جامع حد نگار (کاداستر) کشور مصوب ۱۳۹۳/۱۱/۱۲ در آن پلاک اصلی به‌صورت کامل اجرا نگردیده است، حسب مورد، مهلت اعلام نظر وزارتخانه‌های جهاد کشاورزی یا راه و شهرسازی حداکثر یک ماه است.

ماده ۷- دفاتر اسناد رسمی موظفند برای دریافت وجوه دولتی و عمومی که وصول آن طبق مقررات قانونی بر عهده آن‌هاست، حقوق متعلقه را از طریق سامانه الکترونیکی مورد تأیید سازمان به‌صورت آنی به حساب یا حساب‌هایی که نزد خزانه‌داری کل کشور معین می‌شود واریز نمایند.

کلیه حقوق مادی و معنوی این اثر متعلق به مؤسسه وکیل شو می‌باشد و هیچ شخصی حق چاپ و نشر تمام یا بخشی از این اثر را به هر نحوی بدون موافقت کتبی ناشر ندارد و بازنشر آن بدون ذکر منبع موجب پیگرد قانونی است و خلاف شرع و اخلاق می‌باشد.

آیین‌نامه اجرائی این ماده ظرف سه ماه از لازم‌الاجرا شدن این قانون به‌وسیله سازمان با همکاری وزارت امور اقتصادی و دارایی تهیه می‌شود و به تصویب هیئت‌وزیران می‌رسد.

ماده ۸ - مراجع قضائی، کمیسیون‌ها، شوراهای و سایر مراجع ذی‌صلاحی که به‌موجب قوانین برای رسیدگی به امور ابنیه و املاک و اراضی تعیین شده‌اند، مکلفند تصمیمات و آرای قطعی مربوط به ایجاد و سلب هرگونه حق عینی و همچنین آرای قطعی صادره در خصوص تغییر کاربری یا تخریب بنا در مورد هر پلاک ثبتی را با ذکر مختصات جغرافیایی موضوع رأی، از طریق سامانه به‌صورت آنی به سازمان اعلام نمایند. سازمان موظف است اطلاعات مذکور را آنی در دفتر الکترونیک املاک درج نماید. تخلف از حکم این ماده موجب محکومیت به یکی از مجازات‌های تعزیری درجه شش موضوع ماده (۱۹) قانون مجازات اسلامی مصوب ۱۳۹۲/۲/۱ می‌شود.

تبصره - چنانچه در نتیجه تخلف از این ماده، خسارتی به دارنده سند رسمی وارد شود، متخلف با رعایت قواعد ضمان قهری مسئول جبران خسارات وارده به زیان‌دیده است.

ماده ۹- هر یک از قضات یا مأموران دولتی یا عمومی که به مفاد اسناد رسمی از جمله موضوع ماده (۱) این قانون ترتیب اثر ندهند، به یکی از مجازات‌های تعزیری درجه شش موضوع ماده (۱۹) قانون مجازات اسلامی محکوم می‌شوند و چنانچه در اثر تخلف مأموران یا قضات به دارندگان یا ذی‌نفعان اسناد رسمی خسارتی وارد شود، متخلف با رعایت قواعد ضمان قهری مسئول جبران خسارات وارده به زیان‌دیده است.

ماده ۱۰ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول (سامانه ادعا یا ساغر)

سازمان مکلف است، ظرف یک سال از تاریخ ابلاغ این قانون، سامانه‌ای را با عنوان «ساماندهی اسناد غیررسمی» جهت ثبت ادعاهای راجع به مالکیت عین، مالکیت منافع بیش از دو سال و حق انتفاع و حق ارتفاق اموال غیرمنقول و مستندات مربوط به آن که قبل از راه‌اندازی سامانه مذکور ایجاد شده و فاقد سند رسمی هستند، ایجاد نماید.

مهلت: اشخاص تا دو سال بعد از راه‌اندازی سامانه هر ادعایی فاقد سند رسمی در سامانه درج شود پس سامانه ساغر مخصوص معاملاتی است که قبل از به وجود آمدن سامانه است.

مدعیان مذکور مکلفند ظرف دو سال از تاریخ راه‌اندازی این سامانه نسبت به درج مستندات و ادعاهای خود در سامانه مذکور و ظرف دو سال از تاریخ درج در سامانه، حسب مورد نسبت به تنظیم سند رسمی یا طرح دعوای الزام به تنظیم سند رسمی یا دعوای مرتبط در مراجع قضائی یا هر امر قانونی لازم دیگر به‌منظور اخذ سند رسمی مالکیت، اقدام و مدرک مربوط را در سامانه درج نمایند. پس از اقدام متقاضی، مراجع قانونی مربوط مکلفند اقدامات انجام‌شده توسط متقاضی و نیز نتیجه آن را در سامانه موضوع این ماده درج نمایند. پس از مهلت مزبور هیچ ادعائی در سامانه قابل ثبت نیست. در صورت انقضای مواعد فوق‌الذکر و عدم اقدام قانونی مدعیان مذکور، ادعاهای مزبور علیه اراضی عمومی و دولتی از جمله اراضی ملی، موات، خالصه، مستحدث و ساحلی و همچنین علیه اشخاص ثالث با حسن نیت (بی‌اطلاع از معاملات معارض قبلی) دارنده سند رسمی، قابل استناد، استماع و معارضه نیست.

باوجوداین، مدعی مذکور می‌تواند برای مطالبه قیمت مال غیرمنقول خود به نرخ روز حسب مورد به اشخاص ثالثی که عالملاً نسبت به بارگذاری ادعاهای مستند به اسناد جعلی یا خلاف واقع در سامانه اقدام کرده‌اند، یا عالملاً نسبت به معامله معارض با حق وی اقدام کرده‌اند یا ید ماقبل خود رجوع کند. دادگاه‌ها مکلفند دعوای مطالبه قیمت روز مال غیرمنقول را در این موارد بپذیرند. راه‌اندازی رسمی سامانه موضوع این ماده به دستور رئیس قوه قضائیه در روزنامه رسمی اعلان عمومی می‌گردد.

جایگاه قانون تعیین تکلیف در قانون الزام

قانون تعیین تکلیف بیان می‌کند که شخص متصرف می‌تواند طبق تصرف ادعای مالکیت انجام دهد، آگهی می‌شد و اگر معترضی وجود نداشته باشد سند به نام وی صادر می‌شود.

قانون تعیین تکلیف پنج نفر عضو دارد: رئیس ثبت منطقه، یک نفر قاضی، نماینده جهاد، نماینده مسکن و شهرسازی، دبیر که این‌ها موضوع و ادعا رو بررسی می‌کنند و اگر صحت داشته باشد سند صادر می‌شود.

حال اگر این املاک در قانون تعیین تکلیف اخذ سند نمایند دیگر شامل حال سامانه ساغر نمی‌شود.

فرض کنید ملکی با سند عادی در قانون تعیین تکلیف تقاضای سند می‌شود. پرونده در هیئت تعیین تکلیف است که سامانه ساغر راه‌اندازی می‌شود. در این حالت این دو نهاد با یکدیگر تعارض دارد

حال اگر تکلیفی که در سامانه ساغر قابل انجام است در قانون تعیین تکلیف یا قانون ساماندهی گیر بود اول درج مستندات در سامانه ساغر را انجام داده تا به تکالیف خود عمل نمایی. سپس با مراجعه به قانون تعیین تکلیف رأی صادره را در سامانه درج کنید.

کلیه حقوق مادی و معنوی این اثر متعلق به مؤسسه وکیل شو می‌باشد و هیچ شخصی حق چاپ و نشر تمام یا بخشی از این اثر را به هر نحوی بدون موافقت کتبی ناشر ندارد و بازنشر آن بدون ذکر منبع موجب پیگرد قانونی است و خلاف شرع و اخلاق می‌باشد.

پس نتیجه می‌گیریم تمام موضوعات مربوط به اموال غیرمنقول به این سامانه ختم می‌شود.

تبصره ۳ ماده ۱۰ (مهم)

بنیاد مسکن انقلاب اسلامی (داخل شهر) و وزارت جهاد کشاورزی (خارج از شهر) (سازمان امور اراضی کشور) مکلفند حسب مورد در خصوص اراضی و مستحقات داخل در محدوده طرح هادی روستاها و اراضی زراعی و باغ‌های خارج از محدوده قانونی شهرها، ضمن شناسایی متصرفان املاک مذکور نسبت به تهیه نقشه دارای مختصات جغرافیایی (یوتی.ام) اقدام نموده و پس از استعلام از سازمان منابع طبیعی و آبخیزداری کشور و سازمان ملی زمین و مسکن مبنی بر عدم تداخل محدوده مورد تصرف با اراضی عمومی، از جمله اراضی ملی، منابع طبیعی، اراضی مستحدث و موات، مراتب را جهت صدور سند مالکیت به سازمان اعلام کنند. سازمان موظف است نقشه‌های مذکور را در هر پلاک اصلی منضم به اسامی متصرفین قانونی قطعات شناسایی شده، جهت اطلاع مردم در سامانه موضوع این ماده، درج و نیز در محل الصاق نماید. **در صورتی که اشخاص ذی‌نفع، به نقشه مذکور یا متصرفان اعلام شده اعتراض داشته باشند باید ظرف شش ماه از تاریخ بارگذاری، اعتراض خود را در سامانه ثبت نمایند.** معترض مکلف است ظرف یک ماه از تاریخ ثبت اعتراض، دادخواست خود را به دادگاه صالح تقدیم و گواهی تقدیم دادخواست را در سامانه درج نماید. در این صورت صدور سند مالکیت، موکول به حکم قطعی دادگاه خواهد بود. در صورتی که اعتراض در مهلت قانونی واصل نگردد یا معترض، گواهی تقدیم دادخواست را ارائه نکند، اداره ثبت محل، مکلف به صدور سند مالکیت برای متصرف قانونی است.

طبق این قانون هر سندی صادر شود دیگر ابطال نمی‌شود و اگر ادعایی باشد فقط دعوی استرداد عوضین مطرح می‌شود.

تبصره ۴ ماده ۱۰

وزارت راه و شهرسازی و بنیاد مسکن انقلاب اسلامی مکلفند پس از تخصیص زمین باهدف انتقال با رعایت قوانین و مقررات مربوط به واگذاری زمین‌های دولتی و رعایت قرارداد فی‌مابین دستگاه‌های موضوع این تبصره و متقاضی تخصیص زمین از جمله متقاضیان آسیب‌دیده از حوادث طبیعی، ظرف یک سال از تاریخ انجام کامل تعهدات قراردادی واگذار شونده جهت انجام تکالیف قانونی مذکور در ماده (۱) این قانون اقدام نمایند (پس یک سال بعد از اتمام قرارداد باید در سامانه ثبت کنند). نکته: هدف اصلی وزارت راه و شهرسازی و بنیاد مسکن انقلاب اسلامی تخصیص ملک به افراد فاقد مسکن است.

تبصره ۵ ماده ۱۰ (مهم‌ترین تبصره)

تبصره ۵ - شخصی که با علم به عدم استحقاق رأساً یا توسط دیگری اقدام به درج سند عادی در سامانه موضوع این ماده نماید، به جزای نقدی معادل بیست درصد (۲۰٪) قیمت روز ملک محکوم خواهد شد. چنانچه در این راستا جرمی از قبیل جعل اسناد یا تبانی برای بردن یا انتقال مال غیر نیز واقع شود، مرتکب علاوه بر جزای نقدی مذکور، به مجازات مقرر برای جرائم ارتكابی نیز محکوم می‌شود.

جرم: درج سند عادی در سامانه ساغر با علم به عدم استحقاق

مجازات: جزای نقدی ۲۰ درصد قیمت روز ملک + سایر جرائم مندرج در قانون از قبیل جعل اسناد یا تبانی برای بردن یا انتقال مال غیر

تبصره ۶ ماده ۱۰

چنانچه در سامانه موضوع این ماده در رابطه با واحدی از یک آپارتمان، ادعای مالکیت درج شده و یکی از کمیسیون‌های ماده (۹۹) و ماده (۱۰۰) قانون شهرداری در خصوص آن، رأی به اخذ جریمه صادر یا رأی مذکور به دلیل عدم پرداخت جریمه منجر به صدور رأی تخریب نباشد؛ حسب مورد، شهرداری‌ها، بخشدارها و دهیارها مکلفند گواهی پایان کار ساختمان را صادر نمایند ولیکن میزان و علت جریمه قسمت مشترک و جریمه‌های قسمت‌های اختصاصی باید در گواهی پایان کار ذکر شود.

سازمان موظف است در سند مالکیت تفکیکی هر واحد، میزان و علت جریمه قسمت‌های اختصاصی و همچنین قسمت‌های مشترک به نسبت مساحت اختصاصی را ذکر نماید. در این صورت، تنظیم سند انتقال مالکیت به غیر، صرفاً در صورت پرداخت جریمه ذکر شده در هر سند به قیمت تعدیل شده مطابق نرخ شاخص سالانه بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران امکان‌پذیر است. صدور سند مالکیت مانع از اجرای رأی صادره از کمیسیون‌های مذکور و اعمال قوانین و مقررات مرتبط با شهرداری‌ها نمی‌باشد.

اگر اخذ گواهی پایان کار برای آن آپارتمان منوط به انجام اقدامات و اصلاحاتی غیر از پرداخت جریمه باشد، سازمان مکلف است سند مالکیت هر واحد را صرفاً در صورت انجام اقدامات و اصلاحات مربوط به قسمت اختصاصی آن واحد و پرداخت سهم واحد مذکور از هزینه انجام اقدامات و اصلاحات مربوط به قسمت‌های مشترک صادر نماید. نحوه تعیین و وصول هزینه و انجام اقدامات و اصلاحات قسمت‌های مشترک به‌موجب آیین‌نامه‌ای است که با همکاری وزارتخانه‌های کشور و راه و شهرسازی و بنیاد مسکن انقلاب اسلامی تهیه می‌شود و به تصویب

کلیه حقوق مادی و معنوی این اثر متعلق به مؤسسه وکیل شو می‌باشد و هیچ شخصی حق چاپ و نشر تمام یا بخشی از این اثر را به هر نحوی بدون موافقت کتبی ناشر ندارد و بازنشر آن بدون ذکر منبع موجب پیگرد قانونی است و خلاف شرع و اخلاق می‌باشد.

هیئت وزیران می‌رسد. در صورتی که یک واحد ساختمانی دارای حکم قلع و قمع کامل باشد، صدور سند مالکیت برای آن واحد ممنوع است و صرفاً باید نام متصرف قانونی آن واحد، در اختیار سازمان قرار گیرد.

تبصره ۷ ماده ۱۰

چنانچه در خصوص یک مال غیرمنقول در سامانه موضوع این ماده، ادعائی، ثبت و آن ادعا نزد مرجع صالح اثبات شده باشد، صدور سند مالکیت برای آن مال غیرمنقول بدون تسویه بدهی‌های مرتبط با آن مال غیرمنقول به نهادهای عمومی و دولتی از قبیل بدهی‌های موضوع بند «ج» ماده (۱) قانون تسهیل تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی مصوب ۲۴/۵/۱۳۸۵ با اصلاحات و الحاقات بعدی و تبصره ماده (۷۴) قانون شهرداری مصوب ۱۱/۴/۱۳۳۴ با اصلاحات و الحاقات بعدی، بلامانع است. تنظیم سند انتقال مالکیت به غیر صرفاً پس از تسویه بدهی‌های مذکور امکان‌پذیر است. بستانکار حق دریافت طلب خود به قیمت تعدیل شده مطابق نرخ شاخص سالانه قیمتی بانک مرکزی جز در مواردی که عرفاً تغییرات جزئی در ارزش پول ایجاد شده باشد را دارد.

قانون تسهیل تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی مصوب ۲۴/۵/۱۳۸۵ با اصلاحات و الحاقات بعدی: به‌طور مثال در خصوص پرداخت مالیات نقل و انتقال به سردفتر اسناد رسمی این اختیار را داده است که با استناد به قانون بدون استعلام از دارایی و پرداخت مالیات ملک، سند صادر نماید.

پس تبصره بیان می‌کند اگر در خصوص ملکی این قانون اعمال شده باشد باید حتماً کلیه تسویه حساب‌های مالی انجام شود تا بتوان سند صادر شود.

تبصره ۱۰ ماده ۱۰ (مهم)

اشخاص فاقد سند رسمی موضوع این ماده، با رعایت کلیه شرایط زیر حداکثر تا ۸ سال پس از راه‌اندازی سامانه ساماندهی اسناد غیررسمی می‌توانند صرفاً در سامانه مذکور، اعمال حقوقی موضوع ماده (۱) این قانون را انجام دهند، در غیر این صورت مشمول ضمانت اجرای مقرر در ماده (۱) این قانون می‌شوند.

این سامانه باید به‌گونه‌ای طراحی شود که به‌طور صریح، در زمان انجام عمل حقوقی، عدم انتقال رسمی مالکیت و امکان ابطال آن، به منتقل‌آلیه اعلام و در سامانه درج شود:

شروط زیر را باید انجام داده باشد

- ۱- کلیه اقدامات مذکور در صدر این ماده (شامل ثبت ادعا و اقدام قانونی لازم برای دریافت سند رسمی مالکیت) انجام شده باشد.
- ۲- ادعای ثبت شده در سامانه، توسط مراجع ذیصلاح رد نشده یا منجر به صدور سند مالکیت نشده باشد.
- ۳- ادعای ثبت شده در سامانه، در خصوص مال غیرمنقول دارای سند حد نگار نباشد.
- ۴- پاسخ استعلام مالکیت - حسب مورد از وزارتخانه‌های جهاد کشاورزی یا راه و شهرسازی - با رعایت مفاد تبصره (۲) ماده (۶) این قانون، به منتقل‌آلیه اعلام و در قرارداد درج شود. عدم پاسخ به استعلام در مهلت مذکور مانع انجام عمل حقوقی نیست.

یادآوری ماده ۱ قانون الزام

ماده ۱- یک سال پس از راه‌اندازی رسمی «سامانه ساماندهی اسناد غیررسمی» موضوع ماده (۱۰) این قانون، هر عمل حقوقی اعم از عقد و ایقاع که موضوع یا نتیجه آن انتقال مالکیت عین یا انتقال حق انتفاع (اعم از عمری یا رقبی برای مدت بیش از دو سال) یا انتقال حق ارتفاق اموال غیرمنقول باشد و وقف و نیز انعقاد عقد رهن در خصوص آن‌ها و انعقاد عقود مفید انتقال منافع اموال مذکور برای مدت بیش از دو سال و اجاره به شرط تملیک و هر نوع پیش‌فروش ساختمان اعم از اینکه به‌صورت سهمی از کل عرصه و یا اعیان باشد و تعهد به انجام کلیه اعمال حقوقی مذکور، باید در سامانه ثبت الکترونیک اسناد به ثبت برسد، در غیر این صورت دعاوی راجع به اعمال حقوقی مذکور که ثبت نشده باشد و ادله راجع به آن‌ها، در بخشی که مفید موارد مذکور است، نزد مراجع قضائی، شبه قضائی و داوری قابل استماع نبوده و فاقد اعتبار است و جز دعوی استرداد عوضین، هیچ شکایت کیفری یا دعوی حقوقی یا تقاضایی در خصوص آن عمل حقوقی و اسناد مربوط به آن از قبیل شکایت انتقال مال غیر، دعوی اثبات یا تنفیذ معامله، ابطال سند رسمی مالکیت، الزام به تنظیم سند رسمی، خلع ید، تخلیه ید و الزام به اجرای تعهدات مندرج در آن در مراجع مذکور مسموع نیست.

پس تبصره بیان می‌کند باوجود عدم دارا بودن سند اگر شرایط فوق در تبصره را انجام داده باشی می‌تواند مانند اسناد ثبت شده توسط سامانه ساغر معاملات خود را در سامانه کاتب ثبت کند

کلیه حقوق مادی و معنوی این اثر متعلق به مؤسسه وکیل شو می‌باشد و هیچ شخصی حق چاپ و نشر تمام یا بخشی از این اثر را به هر نحوی بدون موافقت کتبی ناشر ندارد و بازنشر آن بدون ذکر منبع موجب پیگرد قانونی است و خلاف شرع و اخلاق می‌باشد.

مواعد مهم

مهلت یک سال بعد از اجرایی شدن قانون باید سامانه ساغر راهاندازی شود
دو سال اول مهلت درج در سامانه است
دو سال دوم مهلت دعوا است
۸ مهلت سال هم اجازه عمل حقوقی که سامانه ساغر می‌دهد تا در سامانه کاتب ثبت شود. مخصوص اسناد فاقد سند رسمی است که شرایط لازم را دارند.

ماده ۱۱

دلالت معاملات املاک (اعم از مشاوران املاک و بنگاه‌های معاملات ملکی) نمی‌توانند در معاملات موضوع ماده (۱) این قانون، مبادرت به تنظیم سند عادی قرارداد نمایند. متخلفان از حکم این ماده، با حکم شعب سازمان تعزیرات حکومتی:

- در مرتبه اول علاوه بر استرداد حق دلالتی دریافتی و جریمه‌ای معادل سه برابر آن، به تعلیق پروانه کسب به مدت شش ماه
- در مرتبه دوم به استرداد حق دلالتی دریافتی و جریمه‌ای معادل شش برابر آن و تعلیق پروانه کسب به مدت یک سال
- در مرتبه سوم علاوه بر مجازات اخیرالذکر، به ابطال پروانه کسب محکوم می‌شوند.
- نمونه تست

با توجه به قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول، چنانچه وزارت امور اقتصادی و دارایی میزان ارزش معاملاتی املاک را به صورت آنی از طریق سامانه ثبت الکترونیک اسناد به دفاتر اسناد رسمی اعلام نکند، کدام مورد زیر صحیح است؟ (مرکز وکلا ۱۴۰۳)

الف. دفترخانه مجدداً از اداره دارایی مربوطه استعلام، در صورت عدم وصول پاسخ به صورت آنی در سامانه ثبت الکترونیک اسناد تنظیم سند از سوی دفترخانه بلامانع و منتقل الیه تعهدی در خصوص مالیات نقل و انتقال ملک ندارد. مطابق تبصره ۲ ماده ۴ که بیان داشته وزارت امور اقتصاد و دارایی مکلف است ارزش معاملاتی و منطقه‌ای املاک را به صورت آنی در اختیار دفاتر اسناد رسمی قرار دهد، در حال حاضر در رویه هم همین‌طور است.

حال اگر این اتفاق نیافتد سردفتر را میرا از مسئولیت کرده است پس اینکه ادعا شود دفترخانه باید مجدد استعلام اخذ نماید اشتباه است. چون استعلام مجددی وجود ندارد و سردفتر و منتقل علیه مبری از مسئولیت هستند.

ب. دفترخانه مجدداً از اداره دارایی مربوطه استعلام در صورت عدم وصول پاسخ به صورت آنی در سامانه ثبت الکترونیک اسناد، تنظیم سند از سوی دفترخانه بلامانع در این صورت متعاملین نسبت به پرداخت مالیات نقل و انتقال مسئولیت تضامنی خواهند داشت. تنظیم سند بلامانع است ولی استعلام مجدد الزامی ندارد.

ج. دفترخانه مجاز به تنظیم و ثبت سند معامله بوده و سردفتر و منتقل الیه تعهدی در خصوص مالیات نقل و انتقال ملک ندارند. سردفتر و منتقل علیه تعهدی در خصوص مالیات نقل و انتقال ندارند.

د. دفترخانه می‌تواند نسبت به تنظیم و ثبت سند معامله اقدام، در این صورت متعاملین نسبت به پرداخت مالیات نقل و انتقال مسئولیت تضامنی خواهند داشت. متعاملین مسئولیت تضامنی ندارند مسئول مالیات نقل و انتقال فقط بر عهده فروشنده است.

– کدام مورد در خصوص ایجاد سامانه «ساماندهی اسناد عادی» موضوع ماده ۱۰ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول صحیح است؟ (مرکز وکلا ۱۴۰۳)

ماده ۱۰ قانون الزام به ثبت معاملات غیرمنقول

۱. سازمان ثبت مکلف است ظرف یک سال از تاریخ ابلاغ قانون، سامانه مذکور را جهت ثبت ادعاهای راجع به مالکیت عین، مالکیت منافع بیش از دو سال و حق انتفاع و حق ارتفاق اموال غیرمنقول که فاقد سند رسمی هستند، ایجاد نماید.

ماده ۱۰ بیان داشته که **سازمان ثبت مکلف است ظرف یک سال از تاریخ ابلاغ یعنی ۱۴۰۳/۴/۳ سامانه ساماندهی اسناد غیررسمی را ایجاد کرده و هر شخص حقیقی یا حقوقی هر ادعایی راجع به مالکیت عین، منفعت بالای دو سال، حق انتفاع یا حق ارتفافی دارد مدارکش را ظرف دو سال در این سامانه بارگذاری کند.**

کلیه حقوق مادی و معنوی این اثر متعلق به مؤسسه وکیل شو می‌باشد و هیچ شخصی حق چاپ و نشر تمام یا بخشی از این اثر را به هر نحوی بدون موافقت کتبی ناشر ندارد و باز نشر آن بدون ذکر منبع موجب پیگرد قانونی است و خلاف شرع و اخلاق می‌باشد.

۲. سازمان ثبت مکلف است ظرف دو سال از تاریخ تصویب آیین‌نامه اجرایی سامانه مذکور را جهت ثبت ادعاهای راجع به مالکیت عین مالکیت منافع بیش از دو سال و حق انتفاع و حق ارتفاق اموال غیرمنقول که فاقد سند رسمی هستند، ایجاد نماید.

۳. سازمان ثبت مکلف است ظرف دو سال از تاریخ ابلاغ قانون سامانه مذکور را جهت ثبت ادعاهای راجع به مالکیت عین مالکیت منافع بیش از دو سال و حق انتفاع و حق ارتفاق اموال غیرمنقول که فاقد سند رسمی هستند، ایجاد نماید.

۴. سازمان ثبت مکلف است ظرف دو سال از تاریخ ابلاغ قانون، سامانه مذکور را جهت ثبت ادعاهای راجع به مالکیت عین مالکیت منافع بیش از سه سال و حق انتفاع و حق ارتفاق اموال غیرمنقول که فاقد سند رسمی هستند، ایجاد نماید.

ظرف دو سال به اشخاص مهلت داده ولی به سازمان مهلت یک‌ساله داده

– با توجه به تبصره ۳ ماده ۱۰ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول، شناسایی متصرفان اراضی و مستحقات داخل در محدوده طرح هادی روستاها و اراضی زارعی و باغ‌های خارج از محدوده شهرها بر عهده کدام مراجع زیر است؟ (مرکز و کلا ۱۴۰۳)

الف. بنیاد مسکن انقلاب اسلامی، ادارات ثبت و وزارت جهاد کشاورزی

ب. بنیاد مسکن انقلاب اسلامی، وزارت جهاد کشاورزی و وزارت راه و شهرسازی

ج. بنیاد مسکن انقلاب اسلامی و وزارت راه و شهرسازی

د. بنیاد مسکن انقلاب اسلامی و وزارت جهاد کشاورزی

نکته: با توجه به این قانون زمانی که اقدام به شناسایی اراضی داخل در طرح هادی یا در محدوده روستاها کنیم در حیطه وظایف بنیاد مسکن انقلاب اسلامی است ولی در صورتی که اراضی و باغات خارج از محدوده باشند وزارت جهاد کشاورزی باید اظهارنظر نماید.

اداره ثبت فقط وضعیت بازداشتی ملک، ممنوع معامله نبودن اشخاص و... در اختیار دفاتر اسناد رسمی می‌گذارد.

وزارت راه و شهرسازی هم جهت استعلام اینکه ملکی داخل محدوده یا خارج از محدوده است مرجع صالح می‌باشد.

در صورت وجود ملک داخل محدوده استعلام از سوی شهرداری و خارج از محدوده اخذ استعلام از سوی وزارت جهاد کشاورزی صورت می‌پذیرد.

قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی مصوب ۱۳۹۰

هدف این قانون این است که بدون مراجعه به دادگاه سند مالکیت صادر شود

دارنده سند عادی برای اخذ سند مالکیت بدو از مالک تقاضا کند تا با حضور در دفتر اسناد رسمی اقدام به تنظیم سند و انتقال نماید.

در غیر این صورت دعوی الزام به تنظیم سند مطرح می‌شود.

اگر دعوی الزام به تنظیم به دلیل فوت مالک یا غایب مفقودالاراست و در بین ورثه وی حداقل یک نفر فوتی یا غائب مفقودالار وجود دارد مطابق قانون تعیین تکلیف تقاضای صدور سند مالکیت کنیم

که با دارا بودن شرایط لازم و بدون حکم دادگاه سند مالکیت صادر می‌شود.

شرایط عام قانون تعیین تکلیف

تمامی شروط باید وجود داشته باشد

۱. املاک در جریان ثبت و ثبت‌شده با رعایت شرایط خاص مشمول قانون تعیین تکلیف می‌شوند
۲. منشأ تصرفات باید قانونی باشد. (غاصب نسبت به ملک مقصوبه نمی‌تواند تقاضای سند مالکیت نماید.)
۳. املاک ملی، منابع طبیعی، موات، دولتی و عمومی مشمول قانون تعیین تکلیف نمی‌شوند. (مهم)

به‌طور مثال ملکی که از وزارت آموزش و پرورش خریداری شده فاقد شمول قانون تعیین تکلیف است

شرایط خاص قانون تعیین تکلیف جهت اخذ سند مالکیت مفروزی

حداقل یک شرط باید وجود داشته باشد

سند مالکیت مفروزی: شش‌دانگ

سند مالکیت مشاعی: سند مشاع که سهم هیچ‌یک از شرکا مجزا و تفکیک‌شده نیست

شرایط خاص قانون تعیین تکلیف جهت اخذ سند مالکیت مفروزی

کلیه حقوق مادی و معنوی این اثر متعلق به مؤسسه وکیل شو می‌باشد و هیچ شخصی حق چاپ و نشر تمام یا بخشی از این اثر را به هر نحوی بدون موافقت کتبی ناشر ندارد و بازنشر آن بدون ذکر منبع موجب پیگرد قانونی است و خلاف شرع و اخلاق می‌باشد.

ماده ۱- به منظور صدور اسناد مالکیت ساختمان‌های احداث شده بر روی اراضی با سابقه ثبتی که منشأ تصرفات متصرفان، نیز قانونی است و همچنین صدور اسناد مالکیت برای اراضی کشاورزی و نسق‌های زراعی و باغاتی که شرایط فوق را دارند لکن **به علت وجود حداقل یکی از موارد زیر، صدور سند مالکیت مفروزی از طریق قوانین جاری برای آن‌ها میسر نمی‌باشد،**

در هر حوزه ثبتی هیئت یا هیئت‌های حل اختلاف که در این قانون هیئت نامیده می‌شود با حضور یک قاضی به انتخاب رئیس قوه قضائیه، رئیس اداره ثبت یا قائم مقام وی و حسب مورد رئیس اداره راه و شهرسازی یا رئیس اداره جهاد کشاورزی یا قائم مقام آنان تشکیل می‌گردد. هیئت مذکور با بررسی مدارک و دلایل ارائه شده و در صورت لزوم انجام تحقیقات لازم و جلب نظر کارشناس مبادرت به صدور رأی می‌کند.

الف - فوت مالک رسمی و حداقل یک نفر از ورثه وی

ب - عدم دسترسی به مالک رسمی و در صورت فوت وی عدم دسترسی به حداقل یک نفر از ورثه وی

پ - مفقودالاثَر بودن مالک رسمی و حداقل یک نفر از ورثه وی

ت - عدم دسترسی به مالکان مشاعی در مواردی که مالکیت متقاضی، مشاعی و تصرفات وی در ملک، مفروز است. در این مورد به طور مثال زمینی به متر اژ ۶۰۰ متر وجود دارد که زمین به سه نفر فروخته می‌شود. در اینجا مالکیت خریداران مشاعی است که طبق توافق زمین به سه قسمت تقسیم می‌شوند و تصرفات مفروز است. در اینجا مالکیت مشاعی است ولی تصرفات مفروزی است و با عدم دسترسی به مالکین مشاعی می‌توان طبق قانون تعیین تکلیف سند مالکیت صادر می‌شود. تبصره ۱- هیئت مکلف است حسب مورد از دستگاه‌های ذی ربط استعلام و یا از نمایندگان آن‌ها برای شرکت در جلسه، بدون حق رأی دعوت کند.

تبصره ۲- فوت مالک رسمی و وارث وی با استعلام از سازمان ثبت احوال کشور و مفقودالاثَر بودن با حکم قطعی دادگاه صالح و عدم دسترسی با استعلام از نیروی انتظامی یا شورای اسلامی محل یا سایر مراجع ذی صلاح یا شهادت شهود یا تحقیقات محلی احراز می‌شود.

تبصره ۳- تصمیمات هیئت در مورد املاک افراد غایب و محجور با نظر قاضی هیئت، معتبر است.

هیئت حل اختلاف مستقر در اداره ثبت

بررسی تمام شرایط عام و حداقل یکی از شرایط خاص

پس از بررسی رأی صادر می‌نماید.

رأی صادره یا مثبت است مبنی بر الزام اداره ثبت به صدور سند مالکیت به نام متقاضی ثبت

و یا منفی است مبنی بر اینکه متقاضی ثبت را واجد شرایط نمی‌داند.

اعضای هیئت قانون تعیین تکلیف (۳ نفر)

۱. یک نفر قاضی به انتخاب رئیس قوه قضائیه

۲. رئیس اداره ثبت یا قائم مقام وی

۳. رئیس اداره راه و شهرسازی یا قائم مقام وی در خصوص املاک شهری

۴. رئیس جهاد کشاورزی یا قائم مقام وی در خصوص املاک خارج از محدوده شهری

هیچ هیئتی اعضای زوج ندارد و یکی از موارد ۳ یا ۴ شامل حال ملک می‌شود.

وظایف هیئت قانون تعیین تکلیف

۱. استعلام وضعیت ملک از اداره ثبت (ملی، موات و ... نباشد)

۲. استعلام از اداره راه و شهرسازی و جهاد کشاورزی جهت بررسی سابقه ملی یا موات بودن ملک (ظرف دو ماه باید پاسخ وصول شود و

اگر پاسخ داده نشود تخلف بوده و ضمانت اجرایی درد)

ماده ۸ - در صورتی که سند مورد تقاضا، اراضی کشاورزی و نسق زراعی و باغ باشد، هیئت باید با توجه به محل وقوع اراضی حسب مورد، نظر وزارتخانه‌های راه و شهرسازی یا جهاد کشاورزی را استعلام نماید. مراجع مذکور مکلفند ظرف دو ماه از تاریخ ابلاغ... اعلام نظر نمایند. در صورت عدم ارسال پاسخ در مهلت مذکور یا ارسال پاسخ خلاف واقع، متخلف به انفصال موقت از خدمت دولتی به مدت سه ماه تا یک سال توسط هیئت‌های رسیدگی به تخلفات اداری محکوم می‌شود. در صورت تکرار، متخلف یا متخلفین به انفصال دائم از خدمات دولتی محکوم می‌گردند.

کلیه حقوق مادی و معنوی این اثر متعلق به مؤسسه وکیل شو می‌باشد و هیچ شخصی حق چاپ و نشر تمام یا بخشی از این اثر را به هر نحوی بدون موافقت کتبی ناشر ندارد و باز نشر آن بدون ذکر منبع موجب پیگرد قانونی است و خلاف شرع و اخلاق می‌باشد.

تبصره ۱- سازمان حفاظت محیط‌زیست موظف است نقشه مناطق چهارگانه موضوع قانون محیط‌زیست را با مختصات جغرافیایی تهیه نماید و در اختیار واحدهای ثبتی کشور قرار دهد.

تبصره ۲- در صورتی که اراضی مشمول این ماده در حریم شهرها واقع شده باشد، هیئت مکلف است نظر هر دو وزارتخانه راه و شهرسازی و جهاد کشاورزی را استعلام نماید.

نکته مهم:

۱. اگر ملک در محدوده شهری باشد هیئت قانون تعیین تکلیف باید از اداره راه و شهرسازی استعلام بگیرد.
۲. اگر ملک در خارج محدوده شهری باشد هیئت قانون تعیین تکلیف باید از جهاد کشاورزی استعلام بگیرد.
۳. اگر ملک در حریم شهر باشد هیئت قانون تعیین تکلیف باید از هر دو نهاد استعلام بگیرد.

هیئت قانون تعیین تکلیف اداره ثبت را ملزم به تنظیم سند می‌کند و اگر مالک محجور و یا غائب باشد تصمیمات هیئت با نظر قاضی معتبر است.

بسیار مهم و سؤال خیز: آرای هیئت قانون تکلیف اگر در محدوده شهری باشد در دو نوبت به فاصله ۱۵ روز از طریق روزنامه کثیرالانتشار و محلی منتشر می‌شود.

در روستاها به اضافه موارد فوق، الصاق هم می‌شود.

ماده ۳- اداره ثبت اسناد و املاک محل مکلف است آراء هیئت را در دو نوبت به فاصله پانزده روز از طریق روزنامه‌های کثیرالانتشار و محلی آگهی نماید.

همچنین این اداره مکلف است در روستاها علاوه بر انتشار آگهی، رأی هیئت را با حضور نماینده شورای اسلامی روستا در محل الصاق نماید. صورت مجلس الصاق آگهی با امضاء نماینده اداره ثبت اسناد و املاک و نماینده شورای اسلامی روستا در پرونده ضبط می‌شود.

اعتراض به آراء هیئت تعیین تکلیف

در صورتی که اشخاص ذی‌نفع به آراء اعلام شده اعتراض داشته باشند باید از تاریخ انتشار آگهی و در روستاها از تاریخ الصاق در محل تا دو ماه اعتراض خود را به اداره ثبت محل وقوع ملک تسلیم و رسید اخذ نمایند. معترض باید ظرف یک ماه از تاریخ تسلیم اعتراض مبادرت به تقدیم دادخواست به دادگاه عمومی محل نماید و گواهی تقدیم دادخواست را به اداره ثبت محل تحویل دهد. در این صورت اقدامات ثبت، موکول به ارائه حکم قطعی دادگاه است. در صورتی که اعتراض در مهلت قانونی واصل نگردد یا معترض، گواهی تقدیم دادخواست به دادگاه عمومی محل را ارائه نکند، اداره ثبت محل باید مبادرت به صدور سند مالکیت نماید. صدور سند مالکیت مانع از مراجعه متضرر به دادگاه نیست.

معترض به ثبت ملک در قانون ثبت ظرف ۹۰ روز از انتشار اولین آگهی نوبتی مهلت اعتراض دارد

قانون تعیین تکلیف اصلاً از املاک فاقد سابقه ثبتی حمایت نمی‌کند

در قانون تعیین تکلیف معترض به رأی هیئت قانون تعیین تکلیف است نه معترض به ثبت ملک

و ظرف دو ماه از تاریخ الصاق آگهی و انتشار مهلت اعتراض دارد

اشکال در تشخیص حدود ملک

مثال: سند مالکیت پلاک ثبتی به نام آقای احمدی است که موضوع ملک را با سند عادی به آقای جعفری منتقل می‌کند.

آقای جعفری ملک را اجاره می‌دهد

آقای احمدی فوت شده و در بین ورثه نیز یک نفر فوتی وجود دارد

آقای جعفری تقاضای صدور سند مالکیت نموده و منافع ملک به مستأجر منتقل شده است.

اداره ثبت جهت بازدید به محل وقوع ملک مراجعه می‌کند اما مستأجر اجازه ورود کارشناس نقشه‌برداری اداره ثبت به ملک نمی‌دهد. در این

حالت تشخیص حدود ملک با اشکال مواجه می‌شود

کلیه حقوق مادی و معنوی این اثر متعلق به مؤسسه وکیل شو می‌باشد و هیچ شخصی حق چاپ و نشر تمام یا بخشی از این اثر را به هر نحوی بدون موافقت کتبی ناشر ندارد و باز نشر آن بدون ذکر منبع موجب پیگرد قانونی است و خلاف شرع و اخلاق می‌باشد.

ماده ۴- در صورتی که تشخیص حدود واقعی ملک با اشکال مواجه شود به طوری که نقشه برداری از کل ملک امکان پذیر نباشد، کارشناس یا هیئت کارشناسان موظفانند محدوده‌ای که از چهار طرف به وسیله خیابان یا رودخانه یا جاده و نظایر آن‌ها یا هرگونه عوارض طبیعی مشخص، از سایر قسمت‌های ملک جدا باشد بر مبنای استاندارد حدنگاری (کاداستر)، نقشه برداری کنند و قطعه یا قطعاتی که نسبت به آن‌ها تقاضانامه تسلیم شده را در آن منعکس و موقعیت محدوده مذکور را نسبت به نزدیک‌ترین نقطه ثابت غیر قابل تغییر محل، مشخص و مراتب را به طور مستدل صورت مجلس نمایند. در این صورت، نقشه کلی ملک ضرورت ندارد.

صدور سند تفکیکی برای اراضی کشاورزی اعم از نسق و باغ نسق زراعی: یک قطعه زمین کشاورزی که به نام عمده مالک بوده است و جهت بهره‌برداری در یک کشاورزان بوده است. به این زارعین صاحب نسق (زارعی که حق ریشه دارد) طبق قانون اصلاحات ارضی امتیازی دادند تا به خاطر سبق فعالیت سند مالکیت به نامش صادر شود. **با توجه به قانون الزام تبصره ۹ ماده ۱۰:**

تبصره ۹- سازمان مکلف است در اجرای قانون جامع حدنگار (کاداستر) کشور برای کلیه قطعات اراضی کشاورزی که تا زمان ابلاغ این قانون دارای تصرفات مفروز و قانونی بوده و با تأیید وزارت جهاد کشاورزی دارای بهره‌برداری کشاورزی باشد و متقاضی اخذ سند مالکیت خود یا افراد تحت تکفل وی مالک هیچ یک از اراضی کشاورزی مجاور نباشد با هر مساحتی سند مفروز حدنگار با قید کاربری کشاورزی صادر کند. پس از صدور سند مالکیت حدنگاری موضوع این تبصره هرگونه افراز، تقسیم و تفکیک اراضی مذکور (ممنوع است)، مشمول قانون جلوگیری از خرد شدن اراضی کشاورزی و ایجاد قطعات مناسب فنی، اقتصادی مصوب ۲۱/۱۱/۱۳۸۵ مجمع تشخیص مصلحت نظام می‌شود و تنظیم سند اعمال حقوقی موضوع ماده (۱) این قانون در خصوص اراضی با کاربری کشاورزی منوط به اخذ تأییدیه از وزارت جهاد کشاورزی مبنی بر حفظ کاربری و بهره‌برداری کشاورزی است. تبصره ۲۲ ماده ۶ قانون تعیین تکلیف

تفکیک و افراز نسق‌های زراعی و باغات مشمول «قانون مربوط به اصلاحات ارضی مصوب ۱۳۳۹/۲/۲۶ و اصلاحات بعدی آن» و اراضی مشمول قانون واگذاری زمین‌های بایر و دایر که بعد از انقلاب به صورت کشت موقت در اختیار کشاورزان قرار گرفته است مصوب ۱۳۶۵/۸/۸ و اصلاحات بعدی آن فقط به میزان نسق اولیه یا سند بیع شرط (وثیقه وام)، مجاز است و صدور سند تفکیکی برای صاحب نسق اولیه یا سند بیع شرط یا خریداران از آن‌ها به میزان نسق اولیه یا سند بیع شرط، بلامانع می‌باشد.

تبصره ۴ ماده ۶ قانون تعیین تکلیف: صدور سند مالکیت برای اراضی کشاورزی و نسق‌های زراعی و باغات در صورتی که میزان تصرفات متقاضی ثبت، بیش از نسق زراعی یا باغی باشد، چنانچه معارضی وجود نداشته باشد با رأی هیئت بلامانع است.

مالکیت عرصه و اعیان

عرصه: زمین

اعیان: بنا

اصل بر این است که مالک عرصه مالک اعیان هم باشد

حال در صورتی که مالک اعیان تقاضای ثبت و اخذ سند نماید:

ماده ۷- در مناطقی که مالک عرصه و اعیان یکی نباشد و مورد معامله، اعیان ملک باشد، چنانچه مالک عرصه در هیئت حاضر و مالکیت متقاضی اعیان را نسبت به عرصه تأیید نماید، هیئت به درخواست وی رسیدگی و با احراز تصرفات مالکانه متقاضی اعیانی، رأی به صدور سند مالکیت عرصه و اعیان می‌دهد. در صورت عدم مراجعه مالک یا عدم تأیید مدارک ارائه شده، هیئت با حفظ حقوق مالک عرصه، رأی به صدور سند مالکیت اعیان برای مالک یا مالکان می‌دهد و مراتب را به اداره ثبت محل جهت صدور سند اعلام می‌نماید.

املاک موقوفه در قانون تعیین تکلیف

ملک موقوفه: مطابق قانون مدنی خرید و فروش مال موقوفه ممنوع است لیکن اجازه دادن مال موقوفه در جهت رعایت مصلحت بلامانع است. فرض کنید متولی یک قطعه زمین موقوفه را اجازه داده‌اند. مستأجر ملک موقوفه احداث اعیانی نموده پس زمین وقف و اعیان مالک دارد. ماده ۹- در صورتی که تمام یا بخشی از اعیان در اراضی موقوفه احداث شده باشد، هیئت با موافقت متولی و اطلاع اداره اوقاف محل و رعایت مفاد وقف نامه و چنانچه متولی منصوص نداشته باشد با موافقت اداره اوقاف و رعایت مفاد وقفنامه و مصلحت موقوف علیهم و با در نظر

کلیه حقوق مادی و معنوی این اثر متعلق به مؤسسه وکیل شو می‌باشد و هیچ شخصی حق چاپ و نشر تمام یا بخشی از این اثر را به هر نحوی بدون موافقت کتبی ناشر ندارد و باز نشر آن بدون ذکر منبع موجب پیگرد قانونی است و خلاف شرع و اخلاق می‌باشد.

گرفتن جميع جهات به موضوع رسيدگى و پس از تعيين اجرت عرصه و حقوق موقوفه كه حداكثر ظرف دو ماه توسط اداره مذكور صورت مى گيرد به صدور رأى اقدام مى كند.

مثال: فرض كنيد ملكى موقوفه است و داراى متولى ست. توليت آن را به مدت چهل سال به شخصى اجاره داده است. مستأجر اقدام به احداث بنا نموده و عرصه از ناحيه موقوفه اجاره داده شده است.

پس مستأجر مالك اعيان است و از اداره ثبت نسبت به اعيان سند مالكيت صادر مى كند.

سپس مستأجر، ملك را به شخص ديگرى واگذار مى كند؛ و خريدار به منظور اخذ سند مالكيت از طريق قانون تعيين تكليف اقدام مى نمايد. با استناد به ماده فوق موافقت متولى، اطلاع اداره اوقاف و رعايت مفاد وقفنامه اجرت عرصه تعيين مى شود و با رعايت موارد فوق سند مالكيت صادر مى شود.

ماده ۱۰- **در مورد متصرفين اراضى مؤسسات و نهادهائى عمومى غيردولتى** (مانند شهردارى ها)، هيئت بايد نماينده تام الاختيار دستگاه صاحب زمين را دعوت يا نظر آن دستگاه را استعلام نمايد. در صورت ابلاغ دعوتنامه و عدم معرفى نماينده يا عدم اعلام پاسخ ظرف دو ماه، متخلف يا متخلفين به انفسال موقت از خدمت به مدت سه ماه تا يك سال توسط هيئت هاى رسيدگى به تخلفات ادارى يا مراجع انضباطى مربوط محكوم مى شوند. در صورت تكرر، متخلف يا متخلفين به انفسال دائم محكوم مى گردند. تبصره - شهردارى ها مى توانند تنها درباره املاك اختصاصى خود با انتقال ملك به متصرف موافقت نمايند.

به طور مثال فردى ملكى از شهردارى با سند عادى خريدارى نموده و تقاضاى ثبت ملك دارد. (عمومى غيردولتى از شمول ۵ مورد ممنوعيت قانون تعيين تكليف خارج هست)

پس در خصوص املاك موقوفه و املاك شهردارى ها:

ماده ۱۲- مراجع مذكور در مواد (۹) و (۱۰) اين قانون پس از ابلاغ رأى قطعى هيئت و به ترتيب پرداخت اجرت زمين و يا بهاى آن از سوى متقاضى، مكلفند ظرف دو ماه نماينده خود را جهت امضاء سند انتقال معرفى نمايند. در غير اين صورت، اداره ثبت محل پس از اطمينان از پرداخت اجرت زمين يا توديع بهاى آن به تنظيم سند انتقال اقدام مى نمايد.

در خصوص املاك در جريان ثبتى

ماده ۱۳- هرگاه در مورد قسمتى از ملك مورد درخواست متقاضى، قبلاً اظهارنامه ثبتى پذيرفته نشده يا تقديم نشده باشد، هيئت به موضوع رسيدگى و نظر خود را جهت تنظيم اظهارنامه حاوى تحديد حدود، به واحد ثبتى ابلاغ مى كند. واحد ثبتى مكلف است پس از تنظيم اظهارنامه حاوى تحديد حدود، مراتب را در اولين آگهى نوبتى و تحديد حدود به صورت همزمان به اطلاع عموم برساند.

تبصره - چنانچه ملك در جريان ثبت باشد و سابقه تحديد حدود نداشته باشد، واحد ثبتى آگهى تحديد حدود را به صورت اختصاصى منتشر مى كند.

پس اگر تابه حال آگهى نوبتى منتشر نشده باشد آگهى نوبتى به نام متقاضى ثبت منتشر مى شود.

ولى اگر آگهى نوبتى منتشر شده است بايد ديد سابقه تحديد حدود دارد يا خير

اگر سابقه تحديد حدود نداشته باشد آگهى تحديد حدود به صورت اختصاصى منتشر خواهد شد.

در خصوص املاك ثبت شده

ماده ۱۴- در صورتى كه ملك قبلاً در دفتر املاك ثبت شده باشد و طبق مقررات اين قانون و به موجب رأى هيئت، دستور صدور سند مالكيت به نام متصرف صادر گرديده باشد، پس از انتشار آگهى موضوع ماده (۳) اين قانون مراتب در ستون ملاحظات دفتر املاك قيد و در دفتر املاك جارى به نام متصرف ثبت مى شود.

ماده ۳- اداره ثبت اسناد و املاك محل مكلف است آراء هيئت را در دو نوبت به فاصله پانزده روز از طريق روزنامه هاى كثرالانتشار و محلى آگهى نمايد. همچنين اين اداره مكلف است در روستاها علاوه بر انتشار آگهى، رأى هيئت را با حضور نماينده شورى اسلامى روستا در محل الصاق نمايد. صورت مجلس الصاق آگهى با امضاء نماينده اداره ثبت اسناد و املاك و نماينده شورى اسلامى روستا در پرونده ضبط مى شود. در صورتى كه اشخاص ذى نفع به آراء اعلام شده اعتراض داشته باشند بايد از تاريخ انتشار آگهى و در روستاها از تاريخ الصاق در محل تا دو ماه اعتراض خود را به اداره ثبت محل وقوع ملك تسليم و رسيد اخذ نمايند. معترض بايد ظرف يك ماه از تاريخ تسليم اعتراض مبادرت به

كليه حقوق مادى و معنوى اين اثر متعلق به مؤسسه وكيل شو مى باشد و هيچ شخصى حق چاپ و نشر تمام يا بخشى از اين اثر را به هر نحوى بدون موافقت كتبه ناشر ندارد و بازنشر آن بدون ذكر منبع موجب پيگرد قانونى است و خلاف شرع و اخلاق مى باشد.

تقدیم دادخواست به دادگاه عمومی محل نماید و گواهی تقدیم دادخواست را به اداره ثبت محل تحویل دهد. در این صورت اقدامات ثبت، موکول به ارائه حکم قطعی دادگاه است. در صورتی که اعتراض در مهلت قانونی واصل نگردد یا معترض، گواهی تقدیم دادخواست به دادگاه عمومی محل را ارائه نکند، اداره ثبت محل باید مبادرت به صدور سند مالکیت نماید. صدور سند مالکیت مانع از مراجعه متضرر به دادگاه نیست.

حق الزحمه اعضای هیئت

ماده ۱۷- از متقاضیان موضوع این قانون به هنگام صدور سند مالکیت، علاوه بر بهای دفترچه مالکیت، تعرفه سند و معادل پنج درصد (۵٪) بر مینا ارزش منطقه‌ای ملک و در نقاطی که ارزش منطقه‌ای معین نشده بر مینا برگ ارزیابی که بر اساس قیمت منطقه‌ای املاک مشابه تعیین می‌شود، اخذ و به حساب خزانه‌داری کل کشور واریز می‌شود. تبصره ۱- چنانچه ملک مورد تقاضا مسبوق به صدور سند مالکیت اولیه نباشد، علاوه بر مبلغ فوق باید مابه‌التفاوت هزینه ثبتی (بقایای ثبتی) متعلقه نیز طبق مقررات، اخذ و به حساب مربوط واریز گردد.

شرح برخی از مواد مهم قانون تعیین تکلیف

ماده ۱ - به‌منظور صدور اسناد مالکیت ساختمان‌های احداث‌شده بر روی اراضی با سابقه ثبتی که منشأ تصرفات متصرفان نیز قانونی است و همچنین صدور اسناد مالکیت برای اراضی کشاورزی و نسق‌های زراعی و باغاتی که شرایط فوق را دارند لکن به علت وجود حداقل یکی از موارد زیر صدور سند مالکیت مفروزی از طریق قوانین جاری برای آن‌ها میسر نمی‌باشد در هر حوزه ثبتی هیئت یا هیئت‌های حل اختلاف که در این قانون هیئت نامیده می‌شود با حضور یک قاضی به انتخاب رئیس قوه قضائیه رئیس اداره ثبت یا قائم‌مقام وی و حسب مورد رئیس اداره راه و شهرسازی یا رئیس اداره جهاد کشاورزی یا قائم‌مقام آنان تشکیل می‌گردد هیئت مذکور با بررسی مدارک و دلایل ارائه‌شده و در صورت لزوم انجام تحقیقات لازم و جلب نظر کارشناس مبادرت به صدور رأی می‌کند.

الف - فوت مالک رسمی و حداقل یک نفر از ورثه وی

ب - عدم دسترسی به مالک رسمی و در صورت فوت وی عدم دسترسی به حداقل یک نفر از ورثه وی

پ - مفقودالثر بودن مالک رسمی و حداقل یک نفر از ورثه وی

ت - عدم دسترسی به مالکان مشاعی در مواردی که مالکیت متقاضی مشاعی و تصرفات وی در ملک مفروز است.

تبصره ۱ - هیئت مکلف است حسب مورد از دستگاه‌های ذی‌ربط استعلام و یا از نمایندگان آن‌ها برای شرکت در جلسه بدون حق رأی دعوت کند.

تبصره ۲ - فوت مالک رسمی و وارث وی با استعلام از سازمان ثبت‌احوال کشور و مفقودالثر بودن با حکم قطعی دادگاه صالح و عدم دسترسی با استعلام از نیروی انتظامی یا شورای اسلامی محل یا سایر مراجع ذی‌صلاح یا شهادت شهود یا تحقیقات محلی احراز می‌شود.

تبصره ۳- تصمیمات هیئت در مورد املاک افراد غایب و محجور با نظر قاضی هیئت معتبر است.

برای صدور سند مالکیت طبق این قانون احراز حداقل یکی از موارد مذکور در بندهای فوق ضروری است. همچنین مطابق این ماده اولاً، ملک باید دارای ساختمان باشد.

ثانیاً دارای سابقه ثبتی باشد اعم از اینکه جاری یا ثبت‌شده

ثالثاً، تصرف بلامنازع داشته باشد.

اعضای هیئت قانون تعیین تکلیف

اعضای هیئت ۳ نفره ۱- عضو قاضی ۲- رئیس ثبت محل - عضو سوم بستگی به استقرار ملک دارد؛ اگر ملک مورد تقاضا محاط در محدوده شهر باشد رئیس مسکن و شهرسازی اگر ملک محاط در محدوده اراضی کشاورزی باشد رئیس جهاد کشاورزی یا قائم‌مقام آنان نحوه صدور سند مالکیت طبق قانون تعیین تکلیف

-شخص متقاضی باید نقشه یو تی ام را تهیه و با سایر مدارک در سایت سازمان ثبت شهرستان مورد نظر بارگذاری کند.

-منظور قانون‌گذار از ذکر اعیانی صرفاً ساختمان و یا بنای احداث‌شده در آن است و صرف دیوارکشی از مصادیق اعیان مورد نظر قانون‌گذار نمی‌باشد.

در تأیید این مطلب سازمان ثبت اسناد و املاک به منظور جلوگیری از اتخاذ رویه‌های متفاوت و جلوگیری از تشتت آرا منظور از اعیانی موجود را ایجاد مستحدثاتی از قبیل بنا و اشجار و تأسیسات صنعتی و کشاورزی و ورزشی و همچنین دیوارکشی و حصار کشی متناسب اعلام نموده است.

منظور از وجود سابقه ثبتی صرف توزیع اظهارنامه توسط مأمور ثبت نیست بلکه باید اظهارنامه مزبور به اداره ثبت عودت و توسط واحد ثبتی پذیرفته شود پلاک‌هایی که مرحله بازگشت اظهارنامه و پذیرش ثبت را سپری کرده‌اند خواه همچنان در جریان ثبت باشند و یا تماماً به ثبت رسیده باشند را پلاک‌های دارای سابقه ثبتی می‌گویند و مستند به ماده یک قانون تعیین تکلیف اراضی و املاکی که در محدوده پلاک‌های دارای سابقه ثبتی مستقر گردیده باشند مشمول قانون می‌گردند.

منظور از سابقه ثبتی حداقل تقدیم اظهارنامه ثبتی با رعایت مقررات ماده ۱۳ قانون فوق الاشعار جهت پذیرش درخواست و رسیدگی به آن است. نیز مؤید همین معناست پس املاک مجهول‌المالک مشمول این قانون نمی‌باشد.

نحوه صدور سند مالکیت طبق قانون تعیین تکلیف

۱- شخص متقاضی باید نقشه یو تی ام را تهیه و با سایر مدارک در سایت سازمان ثبت شهرستان موردنظر بارگذاری کند.

۲- منظور قانون‌گذار از ذکر اعیانی صرفاً ساختمان و یا بنای احداث شده در آن است و صرف دیوارکشی از مصادیق اعیان موردنظر قانون‌گذار نمی‌باشد.

و در تأیید این مطلب سازمان ثبت اسناد و املاک به منظور جلوگیری از اتخاذ رویه‌های متفاوت و جلوگیری از تشتت آرا منظور از اعیانی موجود را ایجاد مستحدثاتی از قبیل بنا و اشجار و تأسیسات صنعتی و کشاورزی و ورزشی و همچنین دیوارکشی و حصار کشی متناسب اعلام نموده است.

منظور از وجود سابقه ثبتی صرف توزیع اظهارنامه توسط مأمور ثبت نیست بلکه باید اظهارنامه مزبور به اداره ثبت عودت و توسط واحد ثبتی پذیرفته شود پلاک‌هایی که مرحله بازگشت اظهارنامه و پذیرش ثبت را سپری کرده‌اند خواه همچنان در جریان ثبت باشند و یا تماماً به ثبت رسیده باشند را پلاک‌های دارای سابقه ثبتی می‌گویند و مستند به ماده یک قانون تعیین تکلیف اراضی و املاکی که در محدوده پلاک‌های دارای سابقه ثبتی مستقر گردیده باشند مشمول قانون می‌گردند.

منظور از سابقه ثبتی حداقل تقدیم اظهارنامه ثبتی با رعایت مقررات ماده ۱۳ قانون فوق الاشعار جهت پذیرش درخواست و رسیدگی به آن است. نیز مؤید همین معناست پس املاک مجهول‌المالک مشمول این قانون نمی‌باشد.

دبیر هیئت مکلف است قبل از جلسه رسیدگی استعمال جریان ثبتی ملک را از اداره ثبت محل اخذ کند و اگر جزء این اراضی باشد کتباً به هیئت رسیدگی گزارش دهد.

هیئت مکلف است در این پرونده‌ها که سابقه ملی بودن دارند نظر وزارت راه و شهرسازی و یا جهاد کشاورزی را استعلام کند و اگر ظرف یک ماه پاسخ واصل نشود هیئت وارد رسیدگی می‌شود. سپس هیئت کارشناس تعیین می‌کند و پس از تأیید و تطبیق با موقعیت ملک با نظر اکثریت یک رأی صادر می‌شود.

دو نوبت به فاصله ۱۵ روز آگهی منتشر می‌شود و ۲ ماه از تاریخ نشر اولین آگهی حق اعتراض وجود دارد اگر شخصی معترض شد باید ظرف یک ماه از تاریخ نشر اولین آگهی دادخواست مطرح و گواهی آن را به اداره ثبت تحویل دهد. در صورت عدم وصول اعتراض اداره ثبت محل مکلف است که سند مالکیت را صادر کند.

اساس و بنای صدور سند مالکیت بر پایه قانون تعیین تکلیف، تصرفات مبتنی بر مالکیت متقاضی است هرچند مالکیت او به موجب سند عادی احراز شود. پس صرف تصرفات به تنهایی کافی نیست و دقیقاً به همین منظور و برای احراز تصرفات مالکانه متقاضی است که هیئت حل اختلاف کارشناس را انتخاب می‌کنند و به آن‌ها مأموریت می‌دهند تا با انجام تحقیقات محلی واقعیت امر را احراز و موضوع را گزارش نمایند.

ماده ۶ این قانون مربوط به صدور سند برای اراضی کشاورزی و باغی است.

در ابتدا ضروری است که حدنصاب‌های اراضی کشاورزی را بدانیم

اراضی باغی غیر از مناطق شمال کشور زیر ۵ هکتار قابلیت افزاز و تفکیک نیست.

اراضی آبی زیر ۱۰ هکتار و اراضی دیمی زیر ۱۵ هکتار قابلیت افزاز و تفکیک نیست.

قانون‌گذار شروطی را برای این املاک ذکر کرده است که با توجه به این قانون مشمول این حدنصاب‌ها نمی‌شوند.

۱- تمامی زمین‌های اطراف، ملک دارای سند مالکیت باشند. برای مثال جنوب ملک سند مالکیت دارد شرق هم همین‌طور شمال کوچه است و غرب هم سند دارد و این ملک کمتر از حدنصاب است اما سند مالکیت ندارد. در این مورد برای این ملک که حدود اربعه آن دارای سند مالکیت است به هر مترآژی که باشد سند صادر می‌گردد.

۲- زمین‌هایی هستند که در ابتدا کمتر از حدنصاب بوده‌اند، مثلاً ۳۰۰ متر ذاتاً ریشه این ملک کمتر از حدنصاب است ملک بزرگ نبوده که مشمول قانون خورد شدن اراضی کشاورزی شود در ابتدا متراژ آن پایین بوده است. برای این دسته از اراضی هم سند مالکیت صادر می‌گردد.

نسق‌های زراعی

در اجرای عقد مزارعه قانون مدنی است. زارع در زمین مالک اقدام به کشت و زرع می‌نماید و با توجه به توافق در محصول شریک می‌شوند. در اجرای قانون اصلاحات اراضی قانون‌گذار مالکین را اجبار کرد که زمین‌های خود را به زارعین آن واگذار کنند و یا اینکه به خود دولت بفروشند و دولت به زارعین آن زمین‌ها واگذار کند زمین مشاعی بوده و مالکیت هر زارع به‌صورت مفروز به نسبت سهم خود بود حال قانون‌گذار برای حل این مشکل مقرر نمود

اگر ملکی دارای نسق زراعی باشد و مالکیت به‌صورت مشاع و تصرفات مفروز باشد چون به‌موجب قانون به او واگذار شده است به هر میزانی که باشد نسبت به تصرفات مفروز وی برای او سند مالکیت صادر می‌شود.

صدور سند رسمی برای اعیانی احداثی در اراضی کشاورزی و باغات با رعایت قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها مصوب ۱۳۷۴، ۰۳، ۳۱ و اصلاحات بعدی آن بلامانع است.

در صورتی هم که اعیانی احداث شده غیرمجاز باشد صدور سند عرصه بدون درج اعیانی منعی ندارد. سؤال در صورتی که میزان تصرف متقاضی ثبت بیش از نسق باشد صدور سند مالکیت به میزان زیاده ممکن است؟ چنانچه معارضی وجود نداشته باشد با رأی هیئت بلامانع است.

ملک اوقافی اگر ملکی وقفی باشد و اوقاف آن را اجاره داده باشد، هر شخصی بخواهد سند مالکیت اعیانی بگیرد از شمول قانون خورد شدن اراضی خارج است.

مالکیت اعیان اگر مالک اعیان اقدام به اخذ سند مالکیت کند از مالک عرصه دعوت می‌شود که در جلسه هیئت حضور یابد و مالکیت متقاضی اعیان را نسبت به عرصه تأیید کند. در صورت عدم مراجعه مالک و یا عدم تأیید مدارک هیئت با حفظ حقوق مالک عرصه رأی به صدور سند مالکیت اعیان با حفظ حقوق مالک عرصه صادر می‌کند.

با توجه به قانون تعیین تکلیف ماده ۱۴۸ و ۱۴۷ قابلیت اجرای خود را از دست داده اما چون تعداد زیادی اسناد در زمان اجرای این مواد صادر شده است اطلاع کلی درباره این مواد ضروری ست.

ماده ۱۴۷ قانون ثبت

اعیانی‌هایی که بر روی عرصه‌هایی احداث شده است که به علت موانع قانونی صدور سند مالکیت برای آن‌ها میسر نیست زیرا نه مقررات شهرسازی رعایت شده است و نه مقررات ثبتی و شهرداری برای حل این مشکل و صدور سند مالکیت برای این اعیانی‌ها ماده ۱۴۷ تصویب شد که اعضای آن یک رئیس ثبت یک خبره ثبتی و یک قاضی به پرونده رسیدگی می‌کردند. ملاک اصلی برای صدور سند مالکیت تصرف بود این قانون مقید به زمان بود و در ابتدا ۳ سال بعد ۲ سال بعد به مدت ۵ سال و سپس به مدت ۵ سال دیگر یعنی ۵ بار به مدت‌های مختلف تجدید شد.

نحوه رسیدگی و صدور سند

موضوع به هیئت حل اختلاف ارجاع و پس از بررسی و احراز تصرف بلامنازع مراتب به اداره ثبت اعلام و ۲ نوبت به فاصله ۱۵ روز در روزنامه کثیرالانتشار منتشر می‌شود اگر ۲ ماه از تاریخ انتشار سپری بشود و اعتراضی واصل نشود سند صادر می‌شود در صورتی که اعتراض ظرف ۲ ماه واصل شد، معترض ظرف یک ماه باید در مرجع قضایی دادخواست مطرح و گواهی آن را به اداره ثبت تقدیم کند. سؤال آیا سندی که طبق ماده ۱۴۷ صادر شود قابلیت ابطال دارد؟

بله اما در تمامی موارد قابل ابطال نیست فقط در مواردی که ملک دارای سند مالکیت بوده و مالک رسمی آن قسمتی از ملک را به سایر اشخاص واگذار نکرده اما شخصی که طبق ماده ۱۴۷ سند اخذ نموده تصرف عدوانی کرده است؛ باوجوداین شرایط و در اجرای بند ۶ ماده ۲۵ اصلاحی قانون ثبت قابلیت ابطال در مرجع قضایی دارد.

کلیه حقوق مادی و معنوی این اثر متعلق به مؤسسه وکیل شو می‌باشد و هیچ شخصی حق چاپ و نشر تمام یا بخشی از این اثر را به هر نحوی بدون موافقت کتبی ناشر ندارد و بازنشر آن بدون ذکر منبع موجب پیگرد قانونی است و خلاف شرع و اخلاق می‌باشد.

اما اگر ملک مجهول المالك يا در جریان ثبت باشد چون هیئت حل اختلاف فقط پذیرش ثبت را انجام داده است طبق قواعد عمومی آگهی شده و درواقع تشریفات ثبت انجام شده است. در این مورد سند قابلیت ابطال ندارد به این علت که در مورد ملک مجهول المالك آگهی مقدماتی و تحدید حدود صادر و درباره ملک در جریان ثبت نیز آگهی تحدید حدود صادر گردیده اگر اعتراض نشده باشد مشمول ماده ۲۴ ق.ت می شود.

ماده ۱۴۸ قانون ثبت

ماده ۱۴۸ اصلاحی ناظر به صدور سند برای اعیانی احداثی در اراضی موقوفه دولت و شهرداری ها بود این اراضی توسط حاکم شرع و با مبلغ بسیار پایین به اشخاص واگذار شده بود همان طور که میدانید واگذاری اموال دولتی و عمومی از طریق عادی امکان پذیر نیست و باید مزایده گردد اما در این مورد املاک با اسناد عادی از طریق حاکم شرع به اشخاص واگذار شده بود و این اشخاص نمی توانستند سند مالکیت از طریق مقررات عمومی اخذ کنند. در نتیجه ماده ۱۴۸ برای صدور سند مالکیت به این املاک تصویب گردید. طبق رأی هیئت حل اختلاف سند مالکیت صادر می گردید البته با اخذ مبلغ با توجه به متراژ زمین به این صورت که در مورد واحد مسکونی تا ۲۵۰ مترمربع بر مبنای قیمت منطقه ای و مازاد ۲۵۰ متر تا ۱۰۰۰ متر قیمت عادلانه روز ۶۰ تا ۷۰ درصد قیمت واقعی مازاد بر ۱۰۰۰ متر قیمت روز مطابق این ماده وقتی ظرف ۲۰ روز اعتراض واصل نشد شخص متقاضی را مالک و تصرف را قانونی قلمداد کرده و به اداره راه و شهرسازی اخطار می کرد که برای امضای سند به نام متقاضی حاضر گردد در غیر این صورت نماینده ثبت به نمایندگی از مسکن و شهرسازی سند انتقال را امضا می نمود و شخص متقاضی مبلغ را به صندوق ثبت واریز می کرد.

اراضی ملی

در تاریخ ۱۳۴۱۰۱۰۰۲۷ دولت تمام املاکی را که به هیچ عنوان توسط اشخاص احیاء نشده بود یا موات بوده و توسط اشخاص احیاء نشده بوده ملی اعلام کرد و این اراضی را جز انتقال تلقی نمود در ماده ۱ این قانون اعلام کرد کلیه جنگل ها مراتع و بیشه های طبیعی و اراضی جنگلی که تا تاریخ ۱۳۴۱۰۱۰۰۲۸ احیاء نشده است متعلق به دولت است هر چند اشخاص نسبت به این اراضی سند مالکیت اخذ کرده باشند. اگر زمین احیاء بوده جز مستثنیات است.

نکته مهم اصل بر ملی بودن اراضی بوده است مگر استثنا وجود داشته باشد و استثنای آن احیاء زمین است اگر اراضی احیاء شده باشد جز مستثنیات قلمداد می گردد.

مستند دولت در ملی کردن اراضی از سال ۱۳۳۵ تا سال ۱۳۴۸، کلیه اراضی سراسر کشور توسط هواپیما عکس برداری شده است در تمامی فصول و در فاصله های مختلف و تمامی این تصاویر در سازمان نقشه برداری کشور است. در این تصاویر اینکه زمین احیاء بوده یا خیر نمایان است و مستند دولت همین تصاویر است.

برگ تشخیص قانون حفاظت و بهره برداری مراتع مصوب ۱۳۴۶ تکمیل کننده قانون ملی شدن جنگل ها است. در این قانون مشخص شده که دولت اراضی را چگونه اعلام می کند این طور که عکس های هوایی در طبیعت به نقشه تبدیل شده است. در ملی کردن زمین و برگ تشخیصی که صادر می شود به مالکیت و تصرف اشخاص توجه نشده بلکه به نوعیت زمین توجه شده است. مشخصات کامل ملک در برگ تشخیص قید می گردد. درواقع برگ تشخیص حکم اظهارنامه را دارد.

قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن مصوب ۱۳۸۷۰۲۰۲۵

این قانون مربوط به صدور سند مالکیت برای اراضی مسکونی روستایی با هدف سهولت بخشیدن به آن است به موجب این قانون بنیاد مسکن مکلف است که برای املاک واقع در شهرهای زیر ۲۵ هزار نفر و روستاهای بالای ۲۵ خانوار سند مالکیت صادر کند به این نحو که مدارک مالکیت اسناد عادی متقاضیان را اخذ می کند و صرف تصرف را دلیل مالکیت قرار می دهد. نقشه هر ملک را به صورت جداگانه ترسیم می کند در اقدام بعدی نماینده و نقشه بردار به محل ملک عازم می شوند و در صورت تطبیق موقعیت ملک با نقشه تثبیت موقعیت انجام می گردد بعد از تثبیت موقعیت ملک در هیئت حل اختلاف موضوع این قانون مطرح می گردد هیئت رسیدگی می کند رأی هیئت در مسجد محل الصاق و یا در روزنامه محلی منتشر می شود مهلت اعتراض به این رأی ۲۰ روز است. در صورت اعتراض در اداره ثبت لازم است دادخواست در مرجع قضایی مطرح گردد و گواهی آن به اداره ثبت تقدیم گردد در صورتی که اعتراض نشود اداره ثبت بدون هیچ گونه تشریفات سند مالکیت صادر می کند. صدور این سند مانع از مراجعه معترض به حاکم قضایی نخواهد بود. تبصره ۲ بند ۲ ماده قانون الحاق مواردی به قانون ساماندهی و حمایت از تولید عرضه و مسکن مصوب ۱۳۸۸

کلیه حقوق مادی و معنوی این اثر متعلق به مؤسسه وکیل شو می باشد و هیچ شخصی حق چاپ و نشر تمام یا بخشی از این اثر را به هر نحوی بدون موافقت کتبی ناشر ندارد و باز نشر آن بدون ذکر منبع موجب پیگرد قانونی است و خلاف شرع و اخلاق می باشد.

تفکیک و افراز

بین افراز و تفکیک تفاوت خیلی فاحشی وجود دارد که در ذیل بیان می‌گردد.

تفکیک تفکیک یعنی ایجاد چند محدوده در یک محدوده ممکن است ملک فقط یک مالک داشته باشد و برای فروش بهتر بخواهد ملک را به قطعات متعدد تفکیک کند. در تفکیک در صورت مشاعی بودن ملک رابطه شرکا با همدیگر قطع نمی‌شود. تفکیک همواره در صلاحیت اداره ثبت است.

افراز، جدا کردن رابطه حقوقی یک یا چند شریک به قدر السهم از سهم یا سهام دیگر مالکین لازم است که ملک حتماً مشاعی باشد در افراز، رابطه حقوقی یک شریک با شرکای دیگر برای همیشه قطع می‌شود افراز در صلاحیت اداره ثبت است مگر در مواردی که ذکر خواهد شد در صلاحیت دادگاه است.

