

بِسْمِ
الرَّحْمَنِ
الرَّحِيمِ

قانون بار حقوق نخبند

ندوین: محمد شعبانی- میثم عبداللہی

وکلائی پایہ یک دادگستری

انتشارات چتر دانش



- سرشناسه
- عنوان و نام پدیدآور
- مشخصات نشر
- مشخصات ظاهری
- شابک
- وضعیت فهرست‌نویسی
- یادداشت

- شناسه افزوده
- شماره کتابشناسی ملی



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

شعبانی، محمد، ۱۳۵۵ -
قانون یار حقوق ثبت
تهران: چتر دانش، ۱۳۹۳.
۴۹۲ص.

۷-۳۳-۳۱۶-۷۳-۶۰۰-۹۷۸
فیبای مختصر

این مدرک در آدرس <http://opac.nlai.ir>
قابل دسترسی است.

عبداللهی، میثم، -۱۳۶۴
۳۵۹۶۸۲۸

قانون یار حقوق ثبت
چتر دانش

محمد شعبانی - میثم عبداللهی
چهاردهم-۱۳۹۹
۱۰۰۰

۷-۳۳-۳۱۶-۷۳-۶۰۰-۹۷۸
۷۰۰۰۰ تومان

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

تلفن مرکز پخش: ۶۶۴۹۲۳۲۷ - تلفن فروشگاه کتاب: ۶۶۴۰۲۳۵۳

nashr.chatr@gmail.com

کلیه حقوق برای مؤلف و ناشر محفوظ است.





سخن ناشر

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

منابعی که در دانشکده‌های حقوق، مبنای کار قرار گرفته و تحصیل دانشجویان بر مدار آن‌ها قرار دارد، در واقع، مجموعه کتب و جزواتی هستند که طی سالیان متمادی چنان که باید تغییر نیافته و خود را با تحولات و نیازهای زمانه هماهنگ نکرده‌اند. این، درحالی است که نیاز مبرم دانش‌پژوهان به مجموعه‌های پربار و سودمند، امری انکارناپذیر است. به‌این‌ترتیب، ضرورت تدوین کتب غنی و ارزشمند برای رفع نیازهای علمی دانشجویان رشته حقوق و نیز رشته‌های متأثر از آن، باید بیش از گذشته مورد توجه قرار گیرد؛ کتاب‌هایی که روزآمدی محتوای آنها از یک سو و تناسب آنها با نیاز دانش‌پژوهان از سوی دیگر، مورد توجه و لحاظ ناشر و نویسنده، قرار گرفته باشد.

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

فرزاد دانشور
مدیر مسئول انتشارات چتر دانش



فهرست

قانون ثبت اسناد و املاک کشور مصوب ۱۳۱۰ با اصلاحات سال ۹۴ و الحاقات بعدی ۹.....

۹.....	باب اول: تشکیلات اداری ثبت
۱۲.....	باب دوم: ثبت عمومی
۱۲.....	فصل اول: اعلان ثبت و تحدید حدود
۲۴.....	فصل دوم: اعتراض
۳۴.....	فصل سوم: آثار ثبت
۶۴.....	باب سوم: ثبت اسناد
۶۴.....	فصل اول: مواد عمومی
۸۰.....	فصل دوم: آثار ثبت اسناد
۸۶.....	فصل سوم: در امانت اسناد
۸۸.....	باب چهارم: دفاتر اسناد رسمی
۸۹.....	باب پنجم: اجراء مفاد اسناد رسمی
۹۱.....	باب ششم: جرایم و مجازات
۱۰۲.....	باب هفتم: تعرفه و مخارج ثبت اسناد و املاک
۱۰۹.....	باب هشتم: مواد مخصوصه

قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی مصوب ۱۳۹۰..... ۱۲۲

آیین‌نامه اجرایی قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی مصوب ۱۳۹۱..... ۱۳۲

آیین‌نامه قانون ثبت املاک مصوب ۱۳۱۷ با اصلاحات ۲۴/۸/۷۸ و ۸/۱۱/۸۰..... ۱۵۱

۱۵۱.....	فصل اول: دفاتر ثبت اسناد و املاک
۱۵۳.....	فصل دوم: در شماره‌گذاری املاک و توزیع اظهارنامه

فصل سوم: در درخواست ثبت	۱۵۹
فصل چهارم: در آگهی‌های نوبتی و تحدیدی و تعیین حدود املاک	۱۶۸
فصل پنجم: در اعتراض	۱۸۱
فصل ششم: در ثبت املاک در دفتر املاک و ثبت انتقالات ملک	۱۸۸
فصل هفتم: این فصل شامل مواد ۱۲۷ تا ۱۶۰ مربوط به محققین ثبت بوده که با حذف محققین ثبت از تشکیلات سازمان ثبت، عملاً ملغی شده است	۲۰۳
فصل هشتم: در مقررات مختلفه	۲۰۳

لایحه قانونی راجع به اشتباهات ثبتی و اسناد مالکیت معارض مصوب ۱۳۳۳ .. ۲۰۵

فهرست اشتباهات ثبتی موضوع رأی مورخ ۱۳۳۳/۱۱/۶ هیأت نظارت ۲۱۱

قانون افراز و فروش املاک مشاع مصوب ۱۳۵۷ ۲۱۶

آیین‌نامه «قانون افراز و فروش املاک مشاع مصوب ۵۷، مصوب ۱۳۵۸ وزیر دادگستری ۲۲۳

قانون تعیین تکلیف پرونده‌های معترض ثبت که فاقد سابقه بوده و یا اعتراض آنها در مراجع قضایی از بین رفته است مصوب ۱۳۷۳ ۲۲۶

قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفترباران مصوب ۱۳۵۴ ۲۲۸

فصل اول: تشکیلات دفترخانه	۲۲۸
فصل دوم: انتخاب سردفتران و دفترباران و صلاحیت آنها	۲۳۱
فصل سوم: مقررات مربوط به دفترخانه و وظایف سردفتران و دفترباران	۲۳۹
فصل چهارم: تعقیب و مجازات انتظامی سردفتران و دفترباران	۲۵۰

فصل پنجم: امور مالی.....	۲۶۲
فصل ششم: کانون سردفتران و دفتریاران.....	۲۶۶
فصل هفتم: مقررات مختلفه.....	۲۷۳

آیین نامه قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۱۷ ۲۷۸

در کلیات.....	۲۷۸
باب اول: در تنظیم اسناد و ثبت آن.....	۲۸۲
فصل اول: در معاملات و قراردادها.....	۲۸۶
فصل دوم: در معاملات غیرمنقول.....	۲۸۸
باب دوم: در صدور ورقه اجرائیه.....	۲۹۵
باب سوم: در حق الثبت و تعرفه حق التحریر.....	۲۹۶
در موارد مختلفه.....	۲۹۸

آیین نامه بندهای ۴ ماده ۶ و تبصره ۲ ماده ۶ و مواد ۱۴، ۱۷، ۱۹، ۲۰، ۲۴، ۲۸، ۳۷ و ۵۳ قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران مصوب ۱۳۵۴ ۳۰۱

قانون تسهیل تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۸۵ با اصلاحات و الحاقات بعدی ۳۲۱

آیین نامه اجرایی قانون تسهیل تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی مصوب ۸۶ با اصلاحات ۳۱/۴/۹۴ ۳۲۴

دستور العمل نقل و انتقال سردفتران اسناد رسمی مصوب ۷۸ ۳۳۱

آیین‌نامه اجراء مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجرا و طرز رسیدگی به شکایت از عملیات اجرایی مصوب ۱۳۸۷ رییس قوه قضائیه با اصلاحیه ۹۸/۱۲/۶ .. ۳۳۴

۳۳۴	فصل اول: تعاریف
۳۳۶	فصل دوم: صدور اجرائیه
۳۴۵	فصل سوم: ابلاغ
۳۴۸	فصل چهارم: ترتیب اجراء
۳۵۵	فصل پنجم: بازداشت اموال منقول
۳۶۵	فصل ششم: بازداشت اموال نزد شخص ثالث
۳۶۹	فصل هفتم: بازداشت اموال غیرمنقول
۳۷۳	فصل هشتم: ارزیابی
۳۷۵	فصل نهم: در وثیقه
۳۸۰	فصل دهم: مزایده
۳۸۸	فصل یازدهم: تخلیه و ختم عملیات اجرایی
۳۹۰	فصل دوازدهم: هزینه‌های اجرایی
۳۹۴	فصل سیزدهم : شکایت از عملیات اجرایی و طرز رسیدگی به شکایات
۳۹۸	فصل چهاردهم: امور متفرقه

قانون ثبت اختراعات، طرح‌های صنعتی و علائم تجاری مصوب ۱۳۸۶

۴۰۶	فصل اول: اختراعات
۴۱۴	فصل دوم: طرح‌های صنعتی
۴۱۶	فصل سوم: علائم، علائم جمعی و نامهای تجاری
۴۲۳	فصل چهارم: مقررات عمومی

بخشنامه‌های ثبتی

دستورالعمل تفکیک آپارتمان‌ها مصوب ۱۳۸۲

۴۴۹	دستورالعمل تفکیک آپارتمان‌ها
-----	------------------------------------

دستور العمل نحوه صدور سند مالکیت جدید مصوب ۱۳۸۹ ۴۵۴

شیوه نامه اجرایی صدور سند مالکیت جدید (تک برگی) مصوب ۱۳۸۹ ۴۵۹

قانون جامع حدنگار (کاداستر) کشور مصوب ۱۳۹۳ مجلس شورای اسلامی ۴۶۷

فصل اول: تعاریف ۴۶۷

فصل دوم: وظایف سازمان و سایر دستگاهها ۴۶۷

فصل سوم: حدنگاری و نحوه صدور اسناد مالکیت حدنگار ۴۶۹

فصل چهارم: موارد متفرقه ۴۷۱

آیین نامه اجرایی قانون جامع حد نگار (کاداستر) کشور مصوب ۲۲ فروردین

۱۳۹۵ رئیس قوه قضائیه ۴۷۲

سوالات آزمون مشاوران ۱۳۹۶ ۴۷۶

پاسخنامه آزمون مشاوران ۱۳۹۶ ۴۷۸

سوالات آزمون سردفتری ۱۳۹۷ ۴۸۱

پاسخنامه آزمون سردفتری ۱۳۹۷ ۴۸۵

سوالات آزمون مشاوران ۱۳۹۸ ۴۸۹

پاسخنامه آزمون مشاوران ۱۳۹۸ ۴۹۱

قانون ثبت اسناد و املاک کشور

مصوب ۱۳۱۰/۱۲/۲۶ با اصلاحات سال ۹۴ و الحاقات بعدی

باب اول: تشکیلات اداری ثبت

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

نکته ۱: به موجب قانون تبدیل اداره کل ثبت اسناد و املاک و سازمان ثبت اسناد و املاک کشور مصوب ۱۳۵۲/۲/۳ عنوان اداره کل ثبت اسناد و املاک به سازمان ثبت اسناد و املاک کشور تغییر یافت، این سازمان در حال حاضر وابسته به قوه قضائیه می‌باشد و رئیس سازمان، معاون رئیس قوه مزبور می‌باشد.

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

نکته ۳: سازمان ثبت چهار معاونت دارد که عبارتند از: الف: معاونت امور اسناد، ب: معاونت امور املاک، ج: معاونت امور اداری و مالی و برنامه ریزی، د: معاونت امور فنی و نقشه برداری

ماده ۲- مدیران و نمایندگان ثبت و مسئولین دفاتر و صاحبان دفاتر اسناد رسمی جز در محل مأموریت خود نمی‌توانند انجام وظیفه نمایند؛ اقدامات آنها در خارج از آن محل، اثر قانونی ندارد.

نکته ۱: مسئولین و صاحبان دفاتر اسناد رسمی با ابلاغ و اجازه قانون، به تصدی مربوطه اقدام خواهند نمود، گرچه از حیث امور استخدای و دریافت حقوق از کارمندان دولت محسوب

نمی‌گردند. در ابلاغ مذکور، صلاحیت نام‌برندگان از لحاظ مکانی تعیین می‌گردد.

نکته ۲: این ماده به صلاحیت محلی مأمورین ثبت و سردفتران اسناد رسمی توجه دارد.

نکته ۳: دفاتر اسناد رسمی در حوزه مأموریت خود می‌توانند اسناد مربوط به املاکی را که در خارج

از حوزه مأموریت دفتر خود واقع است ثبت بنمایند. صاحبان دفاتر ازدواج و طلاق نیز می‌توانند

ازدواج و طلاق اشخاصی را که در خارج از حوزه دفتر آنها ساکن هستند، ثبت نمایند.

نکته ۴: اقدام صاحبان دفاتر اسناد رسمی در خارج از حدود اختیاراتشان در جهت تنظیم اسناد، فقط

اعتبار سند عادی را به اسناد تنظیمی خواهد داد.

نکته ۵: ثبت املاک، تنها باید در اداره ثبت محل وقوع ملک انجام گیرد. لذا ثبت آنها در غیر آن محل

فاقد آثار قانونی است. به‌عنوان مثال: ملکی که در تهران واقع شده است، فقط در اداره ثبت تهران

قابلیت ثبت دارد.

نکته ۶: چنانچه سردفتر با نادیده گرفتن قوانین، مبادرت به تنظیم اسناد مغایر مقررات نماید، حق ابطال

آن اسناد را رأساً نداشته. لذا ابطال صرفاً به‌موجب حکم قطعی دادگاه میسر خواهد بود. به‌عنوان مثال،

چنانچه سردفتر؛ مدتی نامحدود را برای اعمال خیار ضمن عقد در نظر گیرد گرچه فعل مذکور موجب

بی‌اعتباری سند است اما سردفتر رأساً اختیار ابطال سند را ندارد.



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

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

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

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

تنظیم شده، سند مزبور؛ (مشاوران ۸۷)

الف) معتبر بوده و واجد آثار قانونی است.

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

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

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

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

وضعیتی خواهد داشت؟ (تالیفی)

الف) صحیح بوده و دارای اثر قانونی است.

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

ج) فاقد اثر قانونی است.

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

ماده ۳ و ۴ و ۵ - ملغی شده است.

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

نکته: در حال حاضر هیأت‌های نظارت در ادارات کل ثبت استان تشکیل می‌گردد و جلسات آن حداقل دویار در هفته خواهد بود و ترکیب اعضای اصلی آن متشکل از: رئیس ثبت استان یا قائم مقام او و دو نفر از قضات دادگاه تجدیدنظر استان، به انتخاب رئیس قوه قضائیه می‌باشد.

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

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

۲- هیأت نظارت مرکب از چه کسانی است؟ (مقوق ثبت ۷۷ و مشاوران ۸۳ و ۸۴ و حضرات ۱۹)

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

۳- هیأت نظارت در ثبت استان با حضور چند قاضی تشکیل می‌شود؟ (تالیفی)

- الف) یک
ب) دو
ج) سه
د) پنج

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

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

۱ ب ۲ د ۳ ب ۴ د

ماده ۷- دفاتر لازم بر برای ثبت اسناد و املاک و عده و نوع و ترتیب آنها مطابق نظامنامه‌ای که از طرف وزارت عدلیه تنظیم می‌شود، معین خواهد شد.

..... ✍

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

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

..... ✍

باب دوم: ثبت عمومی

فصل اول: اعلان ثبت و تحدید حدود

ماده ۹- در نقاطی که اداره ثبت موجود است از تاریخ اجرای این قانون و در سایر نقاط پس از تشکیل اداره یا دایره ثبت وزارت عدلیه حوزه هر اداره یا دایره ثبت را به چند ناحیه تقسیم کرده و به ثبت کلیه اموال غیرمنقول واقعه در هر ناحیه اقدام می‌کند.

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

می‌کند و از افراد می‌خواهد با تکمیل اظهارنامه و عودت آن به اداره ثبت تقاضای ثبت ملک خود را نمایند. قبل از این قانون طریق ثبت عادی املاک رایج بود. در این طریق، عملیات ثبت املاک با تقاضای مالک شروع و ادامه می‌یافت و مالکین برخلاف ثبت عمومی، اجباری برای ثبت املاک نداشتند.

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

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

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

نکته ۵: در آگهی ثبت عمومی ضمن معرفی حدود بخش یا قطعه‌ای که قرار است ثبت عمومی در آن محدوده انجام شود، تاریخ نشر آگهی مقدماتی موضوع ماده ۱۰ قانون ثبت نیز، در آن درج گردیده و به کسانی که حق درخواست ثبت دارند اعلان می‌گردد. هم زمان با انتشار آگهی مقدماتی، نسبت به شماره گذاری و پلاک کوبی و توزیع اظهارنامه اقدام می‌گردد.

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

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

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

که ملک یا حبس یا وقف یا مورد نذر یا وصیت باشند و نیز قنوت‌ها و آب رودخانه‌ها و نه‌رهای منشعب از آنهاست. حقوق ارتفاقی و حقوق واگذار شده نسبت به اعیان از قبیل: رقبی، عمری و سکنی و معاملات راجع به انتقال منافع ملک، قابل ثبت می‌باشد. (غلامرضا شهری، حقوق ثبت اسناد و املاک، شماره ۲۳)



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

الف) آگهی مقدماتی ب) آگهی نوبتی ج) آگهی ثبت عمومی د) آگهی تحدیدی

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

الف) شش نسخه - مدیرکل ثبت استان ب) سه نسخه - مدیرکل ثبت استان

ج) شش نسخه - رئیس سازمان ثبت د) سه نسخه - رئیس اداره ثبت

۳- طبق قوانین موهود ثبت ملک (مشاوران ۸۰)

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

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

۴- آگهی ثبت عمومی منتشر می‌گردد. (تالیفی)

الف) جهت اطلاع مالکین ب) جهت توزیع اظهارنامه

ج) جهت اطلاع معترضین د) جهت اطلاع مجاورت

۱ ج

۲ ج

۳ ج

۴ الف

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

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

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

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

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

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

✍

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

(مقوق ثبت املاک ۱۶)

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

۲- قبل از اقدام به ثبت عمومی املاک هر ناحیه، حدود ناحیه مزبور و این که املاک واقعه در آن ناحیه باید به ثبت برسد و به وسیله اعلان (آگهی) درجراید، به اطلاع عموم فواهد رسید. (مشاوران ۹۲)

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

ماده ۱۱ (اصلاحی مصوب ۱۳۱۷/۷/۱۰) - از تاریخ انتشار اولین آگهی مذکور در ماده ۱۰ تا شصت روز باید متمرکبین به عنوان مالکیت و اشخاص مذکور در دو ماده ۲۷ و ۳۲ نسبت به املاک واقع در آن ناحیه به وسیله اظهارنامه، درخواست ثبت نمایند. اداره ثبت مکلف است تا نود روز پس از انتشار اولین آگهی مذکور، صورت کلیه اشخاصی را که اظهارنامه داده‌اند با نوع ملک و شماره‌ای که از طرف اداره ثبت برای هر یک معین شده در روزنامه‌ها آگهی نماید و این آگهی تا ۶۰ روز فقط در دو نوبت به فاصله سی روز منتشر خواهد شد. مأمور انتشار آگهی‌ها پس از انتشار و الصاق آگهی‌ها باید گواهی انتشار از کدخدای محل یا ژاندارمری یا پاسبان اخذ و تسلیم اداره ثبت نماید و در این موارد کدخدا و سایر مأمورین دولتی باید به مأمورین ثبت مساعدت نموده و گواهی لازم را به مأمور ثبت بدهند.

تبصره (الحاقی مصوب ۱۳۱۷/۷/۱۰) - 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 به عنوان مالکیت یا بر تصرف خود به عنوان مالکیت یا بر عناوین مدارکی داشته باشد. چنانچه تقاضای ثبت نسبت به این قبیل املاک به یکی از عناوین مذکور در دو ماده ۲۷ و ۳۲ باشد، در صورتی تقاضای ثبت پذیرفته می‌شود که تقاضاکننده، مدارکی بر عنوان مذکور یا بر تصرف سابق خود به آن عنوان یا بر تصرف کسی که تقاضاکننده قائم‌مقام قانونی او محسوب می‌شود داشته باشد.

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

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

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

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

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

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

شهرداری، تعاونی و ... باید ارسال گردد.

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

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

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

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

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



۱- ملکی در تاریخ ۱۳۷۶/۴/۱۲ قبول ثبت شده (اظهارنامه تنظیم گردیده) تاریخ انتشار آگهی‌های نوبتی کدام است؟
(مقوق ثبت ۸۰)

- الف) ۱۳۷۶/۶/۱۰ و ۷۶/۵/۲۰ و ۷۶/۵/۱
ب) ۱۳۷۶/۶/۱ و ۷۶/۵/۱
ج) ۱۳۷۶/۹/۱ و ۷۶/۸/۱
د) ۱۳۷۶/۶/۱۵ و ۷۶/۶/۱

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

- الف) دو نوبت به فاصله ۳۰ روز یک بار
ب) سه نوبت به فاصله ۳۰ روز یک بار
ج) سه نوبت به فاصله ۱۰ روز یک بار
د) دو نوبت به فاصله ۲۰ روز یک بار

۳- اظهارنامه فانه پلاک ۱۱/۱۲ در تاریخ ۱۳۸۰/۴/۱۶ پذیرفته شده است. تاریخ انتشار آگهی‌های ماده ۱۱ قانون ثبت (آگهی‌های نوبتی) را تعیین کنید:
(مشاوران شهریور ۸۴)

- الف) ۵/۱ و ۶/۱ سال ۱۳۸۰
ب) ۶/۱ و ۷/۱ سال ۱۳۸۰
ج) ۵/۱ و ۵/۲۰ سال ۱۳۸۰
د) ۸/۱ و ۹/۱ سال ۱۳۸۰

۴- اظهارنامه فانه پلاک ۱۸/۲۱ در تاریخ ۱۳۸۰/۶/۱۷ پذیرفته شده، تاریخ انتشار آگهی‌های ماده ۱۱ قانون ثبت (آگهی‌های نوبتی) کدام است؟
(مشاوران مرداد ۸۵)

- الف) ۸۰/۸/۱ و ۸۰/۹/۱
ب) ۸۰/۷/۲۷ و ۸۰/۷/۱۷
ج) ۸۰/۷/۱ و ۸۰/۸/۱
د) ۸۰/۷/۱۷ و ۸۰/۷/۱۷

۵- اظهارنامه فانه پلاک ۸/۱۲ در تاریخ ۱۳۷۱/۱۰/۲ پذیرفته شده است، تاریخ انتشار آگهی نوبت اول ماده ۱۱ قانون ثبت، مورخ و مدت اعتراض به آن (روز از تاریخ انتشار آگهی مزبور می‌باشند.
(مقوق ثبت املاک ۱۶)

ب) ۱۳۷۱/۱۱/۱ - ۶۰

الف) ۱۳۷۲/۲/۱ - ۹۰

د) ۱۳۷۱/۲/۱ - ۹۰

ج) ۱۳۷۱/۱۱/۲۰ - ۶۰

پاسخنامه

۵ الف

۴ الف

۳ د

۲ الف

۱ ج

ماده ۱۲ (اصلاحی مصوب ۱۳۲۲/۳/۱۰) - نسبت به املاکی که مجهول المالك اعلان شده اشخاصی که حق تقاضای ثبت دارند می‌توانند در ظرف دو سال از تاریخ اجرای این قانون تقاضای ثبت نمایند و پس از گذشتن مدت دو سال معاملات راجع به آن املاک قبل از تقاضای ثبت در دفتر اسناد رسمی پذیرفته نمی‌شود و صدی ۲۵ از حق الثبت معمولی در موقع تقاضای ثبت علاوه دریافت خواهد شد و نسبت به املاکی که آگهی نوبتی آن منتشر نشده از تاریخ انتشار آگهی نوبتی مذکور در ماده ۱۱ معاملات این املاک به هیچ عنوان قبل از تقاضای ثبت در دفاتر اسناد رسمی پذیرفته نخواهد شد و پس از یک سال از تاریخ اولین آگهی نوبتی صدی ۲۵ از حق الثبت معمولی در موقع تقاضای ثبت علاوه دریافت خواهد شد.

نکته ۱: دفاتر اسناد رسمی پس از قبول اظهارنامه ملک می‌توانند سند معامله تنظیم نمایند. لذا تنظیم سند معامله برای املاکی که فاقد اظهارنامه ثبتی باشد در دفاتر اسناد رسمی پذیرفته نمی‌گردد.

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

۱- طبق ماده ۱۴۲ قانون ثبت، نسبت به املاک مجهول المالك و املاکی که درباره آنها تقاضای ثبت نشده و به ثبت نرسیده باشد و در اجرای قانون اصلاحات ارضی به زارعین واگذار شده یا بشود، احتیاج به تقاضای ثبت از طرف منتقل‌الیه ندارد. در این موارد، ثبت محل مکلف است بر طبق انتقالی که واقع شده یا می‌شود بدون انتشار آگهی نوبتی نسبت به صدور سند مالکیت اقدام نماید.

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

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

✍

۱- ملک مجهول المالك ملكى است كه نشده باشد. (مقوق ثبت ۷۵)

الف) ثبت دفتر املاك

ب) اظهارنامه آن برگشت

ج) سند مالکیت صادر

د) مالک آن در محل شناخته

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

الف) احراز تصرفات مالکانه متقاضی

ب) ثبت ملک در دفتر توزیع اظهارنامه

ج) دستور تنظیم اظهارنامه ملک

د) قبول اظهارنامه ملک

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

الف) املاکی که تقاضای ثبت نشده

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

ج) املاکی که نسبت به اصل آن اعتراض شده

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

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

الف) رأی هیأت نظارت بر تجدید آگهی منتشر شده

ب) دارای پرونده مطروحه در دادگاه باشد.

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

د) فاقد اظهارنامه ثبتی باشد.

پاسخنامه

۱ ب ۲ د ۳ الف ۴ د

مواد ۱۳ و ۱۳ مکرر- ملغی شده است. «به موجب قانون مصوب ۱۳۲۲/۳/۱۰»

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

نکته ۱: تعیین در حقوق ثبت به معنای تشخیص و تعیین حدود چهارگانه ملک (شمال، جنوب، شرق و

غرب) و مشخصات کامل حدود ملک و حقوق ارتفاقی آن و حد فاصل ملک با املاك مجاور می‌باشد.

نکته ۲: آگهی موضوع ماده ۱۴ به آگهی تعیین عمومی معروف می‌باشد که به موجب آن از مجاورین

ملک و متقاضی ثبت دعوت می‌گردد در محل ملک حاضر گردند که با حضور مأمور ثبت حدود

ملک و حقوق ارتفاقی آن تعیین شود. برای تعیین عمومی املاك وفق ماده ۱۴، به ترتیب قید شده

در آگهی نوبتی عمل می‌گردد.

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

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

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

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

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

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

نکته ۹: علاوه بر انتشار روزنامه موضوع ماده ۱۴ قانون ثبت در شهرها، به محل هر یک از املاک آگهی الصاق و در روستاها و دهات در محل‌های عمومی چند نسخه آگهی الصاق و انتشار آن را کدخدایان محل گواهی می‌نمایند.

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

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

✍

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

(الف) تاریخ تنظیم اظهارنامه (ب) تاریخ تنظیم صورت مجلس احراز تصرف

ج) تاریخ تقاضای متقاضیان (د) شماره پلاک ثبتی

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

۲۰۰ فانوار عملیات تمدید مدود چگونه انجام می‌شود؟ (مفوق ثبت ۸۱)

الف) بدون انتشار آگهی (ب) با انتشار آگهی الصاقی

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

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

الف) املاک موضوع اجرای مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ قانون ثبت

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

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

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

(مشاوران ۸۸)

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

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

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

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

د) نسبت به املاک مورد تصرف زارعان

(مشاوران ۸۸)

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

الف) آگهی مقدماتی (ب) آگهی نوبتی

ج) آگهی تحدید حدود (د) موارد الف و ب

پاسخنامه

۱ د ۲ ب ۳ د ۴ ب ۵ ج

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

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

هر گاه مجاورین نیز در موقع تحدید حاضر نشوند و به این جهت حدود ملک تعیین نگردد، اعلان

تحدید حدود نسبت به آن املاک تجدید می‌شود و اگر برای مرتبه دوم نیز تقاضاکننده و مجاورین

هیچ یک حاضر نشدند و تحدید حدود به عمل نیاید، حق الثبت ملک دو برابر اخذ خواهد شد.

تبصره - هرگاه حدود مجاورین از لحاظ عملیات ثبتی تثبیت و معین باشد، تحدید حدود بدون

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

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

باشد، تحدید حدود با حضور نمایندگان سازمان‌های ذیربط به عمل خواهد آمد و عدم حضور

نماینده مزبور، مانع انجام تحدید حدود نخواهد بود.

نکته ۱: مستدعی ثبت فقط می‌تواند ابنیه و اجزایی را که در داخل اظهارنامه می‌باشد را، در موقع تعیین حدود معرفی کند و نماینده عمل باید معرفی مالک یا نماینده‌اش را وقتی معتبر بشناسد که، تصرفات او در قسمت معرفی شده محرز باشد و الا از تعیین حدود خودداری می‌نماید.

نکته ۲: در صورتی که به‌توان از روی حدود املاک مجاور، حدود ملکی را تعیین نمود تجدید آگهی و اخذ دو برابر حق الثبت، مورد نخواهد داشت.

نکته ۳: در مورد املاک مشاعی که نسبت به قسمتی از آن سابقاً درخواست ثبت شده و تحدید حدود انجام گردیده، چنانچه نسبت به بقیه درخواست ثبت شود، تحدید مجدد لازم نیست.

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

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

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

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

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

استفاده می‌گردد:

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

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

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

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

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

.....
.....

۱- تمدید مدود کدام املاک، بدون انتشار آگهی انجام می‌شود؟

(علوم ثبتی ۸۳ و ۸۴ و ۸۸)

- الف) حدود مجاورین از لحاظ عملیات ثبتی تثبیت و معین باشد.
- ب) مجاورین ملک طبق سند رسمی حدود ملک را تأیید کنند.
- ج) تحدید حدود ملک را هیأت نظارت باطل کرده باشد.
- د) عملیات صدور سند مالکیت در اجرای مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ انجام شود.

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

(مقوق ثبت ۷۹ و علوم ثبتی ۸۷)

دیوار حد فاصل چگونه است؟

- الف) دیوار متعلق به مالک پلاک ۲۶ می‌باشد.
- ب) دیوار متعلق به مالک پلاک ۲۵ می‌باشد.
- ج) دیوار بین مالکیت پلاک ۲۵ و ۲۶ مشترک می‌باشد.
- د) مالکین پلاک‌های ۲۵ و ۲۶ هر یک دارای دیوار مجزا می‌باشند.

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

- الف) مجاورین ملک طبق سند رسمی حدود ملک را تأیید کند.
- ب) حدود مجاورین از لحاظ عملیات ثبتی تثبیت و معین باشد.
- ج) در موقع قبول ثبت، مساحت، ابعاد و شماره‌های پلاک مجاورین در اظهارنامه قید شده باشد.
- د) تحدید حدود ملک انجام شده ولی هیأت نظارت عملیات تحدید حدود را باطل کرده است.

۴- چنانچه در زمان تمدید مدود تقاضاکننده ثبت و یا نماینده اش حاضر نباشند: (تالیفی)

الف) تحدید حدود صورت نمی‌پذیرد.

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

ج) تحدید حدود با اظهارات مجاورین به عمل می‌آید.

د) آگهی تحدید حدود ثبت تجدید می‌شود.

۵- چنانچه در زمان تمدید مدود، هیچ یک از مجاورین درخواست کننده ثبت، حاضر نباشند: (تالیفی)

الف) تحدید حدود به عمل نمی‌آید و حق الثبت دو برابر اخذ می‌شود.

ب) ملک تحدید نمی‌شود و آگهی تجدید می‌شود.

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

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

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

نباشد ولی مجاورین ملک حاضر باشند: (مشاوران حقوقی ۸)

الف) عملیات تحدید حدود انجام نمی‌شود.

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

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

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

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

مالکیت دیوار بین پلاک ۱۳ و ۱۴ چگونه است؟ (مقوق ثبت ۸۰)

الف) دیوار متعلق به مالک پلاک ۱۳ است.

ب) دیوار متعلق به مالک پلاک ۱۴ است.

ج) دیوار بین پلاک‌های ۱۳ و ۱۴ مشترک است.

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

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

اول به طول ۴ متر به دیوار پلاک ۲۸ دوم به طول ۲ متر دیواری است به پلاک ۲۹ سوم به طول ۷۸

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

(مقوق ثبت ۸)

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

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

دو پلاک مشترک است.

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

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

پلاک‌های ۳۴ و ۲۹ دارای دیوار مجزا می‌باشد.

(مشاوران ۸۴)

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

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

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

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

د) در آگهی نوبتی حدود ملک قید شده باشد.

۱۰- پنانپه در روز تعیین شده برای انجام عملیات تمدید مدود، متقاضی ثبت ملک در ممل ماضر نباشد، لیکن مجاورین ملک ماضر باشند، عملیات تمدید مدود:

(مشاوران ۸۱ و ۹۰)

الف) انجام نمی‌شود.

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

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

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

پاسخنامه

الف ۱	الف ۲	ب ۳	ج ۴	ب ۵	ب ۶	ب ۷
د ۸	الف ۹	ب ۱۰				

فصل دوم: اعتراض

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

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

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

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

نکته ۴: در مواردی که با تشخیص هیأت نظارت مقرر گردد که آگهی‌های نوبتی تجدید گردد ظرف مدت

سی روز از تاریخ انتشار آگهی مجدد که فقط یک نوبت خواهد بود، معترضین حق اعتراض دارند.

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

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

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

دوم- به صورت تقدیم گواهی‌نامه جریان دعوی: هر گاه بین متقاضی ثبت و معترض به ثبت قبل از انتشار اولین آگهی نوبتی دعوی در خصوص ملک اعتراضی در دادگاه در جریان باشد، در این مورد معترض باید ظرف نود (۹۰) روز گواهی دادگاه را مشعر بر جریان پرونده به اداره ثبت محل تسلیم نماید. در این مورد جهت اعتراض نیازی به تقدیم دادخواست نیست. (غلامرضا شهری، همان، شماره ۷۰)

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

نکته ۸: دعوا اعتراض به ثبت مال غیر منقول در زمره دعای مالی است.



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

الف) مالکین مشاع (ب) تمام اشخاص

ج) مجاورین املاک (د) اشخاص متصرف ملک

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

الف) ۳۰ (ب) ۶۰ (ج) ۷۵ (د) ۹۰

۳- اظهارنامه فانه پلاک ۸/۱۲ در تاریخ ۱۳۷۱/۱۰/۲ پذیرفته شده است. تاریخ انتشار آگهی نوبت

اول ماده ۱۱ قانون ثبت: مورف و مدت اعتراض به آن (روز از تاریخ

انتشار آگهی مزبور می‌باشد. (مقوق ثبت ۱۳۸۶)

الف) ۱۳۷۲/۲/۱ - ۹۰ (ب) ۱۳۷۱/۱۱/۱ - ۶۰

ج) ۱۳۷۱/۱۱/۲۰ - ۶۰ (د) ۱۳۷۱/۲/۱ - ۹۰

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

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

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

الف) هیأت نظارت ثبت محل وقوع ملک (ب) شورای عالی ثبت
ج) دادگاه عمومی محل وقوع ملک (د) دیوان عدالت اداری

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

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

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

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

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

۷- مهلت اقامه دعوا موضوع اعتراض به ثبت ملک عبارت است از: (مشاوران مقوقی ۸۲)

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

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

الف) مالکین مشاع (ب) مجاورین

ج) تمام افراد (د) اهالی ساکن محل وقوع ملک

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

الف) نود روز از تاریخ انتشار آگهی نوبتی اول (ب) شصت روز از تاریخ انتشار آگهی نوبت اول

ج) سی روز از تاریخ انتشار آگهی نوبت دوم (د) بیست روز از تاریخ انتشار آگهی نوبت اول

۱۰- مهلت اعتراض به اصل ملک از تاریخ انتشار اولین آگهی و مدت اعتراض نسبت به تمدید مهود از تاریخ تنظیم صورت مجلس، به ترتیب از (است به چپ چند روز است؟ (مقوق ثبت ۷۷)

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

۱۱- چه کسانی حق اعتراض به ثبت ملک را دارند و مرجع تقدیم درخواست اعتراض در مهلت مقرر کدام است؟ (مشاوران ۹۲)

الف) تمام افراد- دفتر دادگاه محل وقوع ملک

ب) هر مدعی وجود حق برای خود در ملکی که تقاضای ثبت شده- دایره یا شعبه منتشر کننده آگهی نوبتی

ج) مجاورین- دایره یا شعبه منتشر کننده آگهی نوبتی

د) هر مدعی وجود حق در ملک ثبت شده- دفتر دادگاه محل وقوع ملک یا دایره یا شعبه منتشر کننده آگهی ثبتی

پاسخنامه

۱ ب ۲ د ۳ الف ۴ الف ۵ ج ۶ الف ۷ الف

۸ ج ۹ الف ۱۰ د ۱۱ ب