

# حقوق ثبت

ویژه داوطلبان آزمون ورودی

وکالت مرکز وکلای قوه قضائیه

درس - نکته

مؤلف: زهرا بادرام



# حقوق ثبت

## زهرا بادرام

نظارت: ..... مهندس شهرام کرمی و مهندس علی اکبر نکوفر  
مسئول فنی و صفحه آرا: ..... مریم رضایی  
طرح جلد: ..... مریم مظفری

آدرس : شیراز - مؤسسه آموزش عالی آزاد فاضل

تلفن: ۰۷۱-۳۲۳۴۳۲۳۴ / ۰۷۱-۳۲۳۰۴۰۱۴

## دانشجوی گرامی

حضور در کلاسهای موسسه آموزش عالی فاضل بدلیل حل مسائل متنوع ، ارتباط زنده و دو طرفه بین دانشجو و استاد ، فرار گرفتن در جو کنکور ، ایجاد انگیزه رقابت ، رفع اشکالات دانشجو و آزمونهای کلاسی که ضمن آن از میزان آمادگی خود مطلع می شوید انتخابی است که نمی توان آنرا با مطالعه یک یا چند کتاب مقایسه کرد .

**شرکت در کنکورهای هماینگ کشوری موسسه آموزش عالی فاضل به شما این امکان را می دهد که جایگاه واقعی خود را در رتبه بندی کشوری بیابید چرا که علاج واقعه قبل از وقوع باید کرد**

## پیشگفتار

سپاس و ستایش خدای را که نامهایش پاک، نعمتهایش سرشار و احسانش وافر است. ضرورت تالیف کتابی در حوزه حقوق ثبت اسناد و املاک، به جهت استفاده داوطلبان آزمون های ورودی وکالت مرکز وکلای قوه قضائیه، بیش از پیش احساس می شد لذا به همت موسسه آموزش عالی فاضل، بر آن شدیم تا کتابی براساس مباحث اعلامی از سوی سازمان سنجش آموزش کشور در درس حقوق ثبت، تهیه و تدوین نمائیم، بنابراین مکتوب پیش رو، شامل قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰، قانون اصلاح بعضی از مواد قانون ثبت و دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۲۲، قانون افراز و فروش املاک مشاع مصوب ۱۳۵۷ و قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان های فاقد سند مالکیت مصوب ۱۳۹۰ می باشد.

کتاب شامل ده فصل می باشد، که هفت فصل اول به قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰ پرداخته و سه فصل آخر، به ترتیب قانون اصلاح بعضی از مواد قانون ثبت و دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۲۲، قانون افراز و فروش املاک مشاع مصوب ۱۳۵۷ و قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان های فاقد سند مالکیت مصوب ۱۳۹۰ را شامل می شود.

در این کتاب سعی بر آن شده است مطالب به شیوه ای بسیار روان و قابل فهم و مستند به قوانین، بیان شود و تا حد امکان از پرداختن به مواد و مطالب غیرضروری، پرهیز شده است. با آرزوی موفقیت برای داوطلبان آزمونهای حقوقی و تمام کسانی که گامی در راه کسب علم بر می دارند.

زهرا بادرام

مظهر خُلدِ خـداوند ، دنا

رشک الـوند و دماوند ، دنا

خوشر از هر سخن آویشنِ تو

چـه بود خوبتر از دیدنِ تو؟

تقدیم به دناسا دُختم، به شکرانه ی حضور پربرکتش

و به تمام دختران پرتلاش سرزمینم

۱	فصل اول: کلیات و تشکیلات اداری ثبت
۱	مقدمه
۲	بخش اول: منابع حقوق ثبت
۲	بخش دوم: تشکیلات ثبت
۳	بخش سوم: تقسیم بندی ادارات سازمان ثبت اسناد و املاک
۳	بخش چهارم: صلاحیت های مدیران و نمایندگان ثبت و مسئولین دفاتر اسناد رسمی
۴	چکیده
۵	پرسش فصل اول:
۶	قانون ثبت اسناد و املاک: باب اول تشکیلات اداری ثبت
۷	فصل دوم: ثبت عمومی املاک «مواد ۹ تا ۱۵ و ۳۰ تا ۳۴ قانون ثبت»
۷	مقدمه
۷	بخش اول: اولین مرحله - انتشار آگهی موضوع ماده ۹ قانون ثبت به نام آگهی ثبت عمومی
۸	مفاد آگهی ثبت عمومی:
۹	بخش دوم: دومین مرحله - انتشار آگهی های موضوع ماده ۱۰ قانون ثبت به نام آگهی های مقدماتی
۹	پس بدین ترتیب در مرحله دوم:
۱۱	ضمانت اجرای عدم تقاضای ثبت املاک:
۱۳	بخش سوم: سومین مرحله - انتشار آگهی های موضوع ماده ۱۱ قانون ثبت به نام آگهی های نوبتی
۱۳	بخش چهارم: چهارمین مرحله - انتشار آگهی موضوع ماده ۱۴ قانون ثبت به نام آگهی تعیین حدود و انجام عملیات تعیین حدود املاک
۱۶	عملیات تعیین حدود
۱۶	بخش پنجم: مرحله تعیین حدود و تعیین حقوق ارتفاقی املاک
۱۹	چکیده
۲۳	پرسش های فصل دوم:
۲۸	مواد ۹ تا ۱۵ قانون ثبت اسناد و املاک
۲۸	ثبت عمومی
۲۸	اعلان ثبت و تعیین حدود
۳۱	فصل سوم: اعتراض بر ثبت «مواد ۱۶ تا ۲۰ قانون ثبت»
۳۱	مقدمه
۳۱	بخش اول: اعتراض بر تقاضای ثبت ملک
۳۹	بخش دوم: اعتراض به حدود و حقوق ارتفاقی املاک
۴۲	چکیده
۴۳	پرسش های فصل سوم:
۴۵	مواد ۱۶ تا ۲۰ و ۴۱ تا ۴۵ قانون ثبت اسناد و املاک
۴۵	اعتراض
۵۰	فصل چهارم: در آثار ثبت املاک «مواد ۲۱ تا ۲۳ و ۷۰ تا ۷۴ و ۹۲ تا ۹۹ قانون ثبت»
۵۰	مقدمه
۵۰	بخش اول: آثار ثبت املاک
۵۱	بخش دوم: آثار ثبت اسناد
۵۵	چکیده
۵۶	پرسش های فصل چهارم:
۵۸	مواد ۲۱ تا ۲۳ و ۷۰ تا ۷۴ و ۹۲ تا ۹۹ قانون ثبت در آثار ثبت املاک
۶۰	فصل پنجم: حل و فصل اختلافات ثبتی

۶۰	مقدمه
۶۰	بخش اول: هیئت نظارت
۶۱	حدود صلاحیت و وظایف هیئت نظارت:
۶۴	بخش دوم: شورای عالی ثبت
۶۶	بخش سوم: نحوه صدور آراء وحدت رویه ثبتی در شورای عالی ثبت
۶۸	بخش چهارم: هیئت تشخیص موضوع ماده ۱۴۵ قانون ثبت
۶۸	بخش پنجم: هیئت حل اختلاف موضوع ماده ۱۴۸ قانون ثبت
۷۲	چکیده
۷۳	پرسش های فصل پنجم:
۸۱	قانون ثبت اسناد و املاک مواد ۲۵، ۲۵ مکرر : در هیئت نظارت و شورای عالی ثبت و مواد ۱۳۷ تا ۱۵۰
۸۹	فصل ششم: ثبت اسناد
۸۹	مقدمه
۹۰	بخش اول: اختیاری بودن ثبت اسناد
۹۱	بخش دوم: وظایف مسئولین دفاتر
۹۲	۱- تنظیم و ثبت اسناد مطابق مقررات
۹۷	۲- دادن سواد مصدق از اسناد ثبت شده به اشخاصی که مطابق مقررات حق گرفتن سواد دارند
۹۸	۳- تصدیق صحت امضا:
۹۸	۴- قبول و حفظ اسناد که امانت می گذارند:
۱۰۰	چکیده
۱۰۲	پرسش های فصل ششم:
۱۰۶	مواد ۴۶ تا ۶۹ قانون ثبت اسناد و املاک در ثبت اسناد
۱۰۹	فصل هفتم: جرائم ثبتی و مجازات ها
۱۰۹	مقدمه
۱۰۹	بخش اول: جعل در اسناد رسمی و در حکم جعل در اسناد رسمی
۱۱۱	بخش دوم: تخلفات انتظامی و انفصال از خدمات دولتی
۱۱۲	بخش سوم: جرم کلاهبرداری ثبتی
۱۱۵	بخش چهارم: خیانت در امانت
۱۱۶	چکیده
۱۱۷	پرسش های فصل هفتم:
۱۱۹	جرائم و مجازات ها مواد ۱۰۰ تا ۱۱۷ قانون ثبت اسناد و املاک
۱۲۳	فصل هشتم: قانون اصلاح بعضی از مواد قانون ثبت و قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۲۲ با اصلاحات بعدی
۱۲۳	مقدمه:
۱۲۴	بخش اول: شکایت از دستور اجرای اسناد رسمی
۱۲۴	بخش دوم: نحوه شکایت از دستور اجراء اسناد رسمی
۱۲۵	بخش سوم: مرجع صلاحیتدار جهت شکایت از دستور اجرای اسناد رسمی
۱۲۵	بخش چهارم: توقف جریان عملیات اجرایی
۱۲۷	بخش پنجم: جبران خسارات ناشی از عملیات اجرایی
۱۲۷	بخش ششم: بازگشت عملیات اجرایی به حالت قبل از اجرا
۱۲۹	چکیده
۱۳۰	پرسش های فصل هشتم:
۱۳۳	قانون اصلاح بعضی از مواد قانون ثبت و قانون دفاتر رسمی مصوب ۱۳۲۲/۰۶/۲۷
۱۳۳	مجموعه قوانین
۱۳۵	فصل نهم: قانون افراز و فروش املاک مشاع مصوب ۱۳۵۷
۱۳۵	مقدمه:
۱۳۵	بخش اول: تعیین مرجع صلاحیتدار جهت امر افراز:
۱۳۸	بخش دوم: استثنائات در خصوص مرجع صلاحیتدار

۱۳۹	بخش سوم: اعتراض به تصمیم واحد ثبتی
۱۴۰	بخش چهارم: افراز و فروش ملک دارای سند مالکیت معارض
۱۴۱	بخش پنجم: نحوه فروش ملک مشاع
۱۴۲	بخش ششم: نحوه انجام افراز در ادارات ثبت
۱۴۳	چکیده
۱۴۴	پرسش های فصل نهم:
۱۴۶	قانون افراز و فروش املاک مشاع مصوب ۱۳۵۷/۰۸/۲۲
۱۴۷	فصل دهم: قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان های فاقد سند رسمی مصوب ۱۳۹۰
۱۴۷	مقدمه
۱۴۷	بخش اول: موضوع قانون تعیین تکلیف
۱۴۸	بخش دوم: شروط مندرج در قانون تعیین تکلیف:
۱۵۱	بخش سوم: هیئت حل اختلاف
۱۵۳	بخش چهارم: انتشار آراء هیئت
۱۵۳	اعتراض و شکایت از آراء هیئت:
۱۵۴	سایر نکات قانون تعیین تکلیف:
۱۵۵	چکیده
۱۵۷	پرسش های فصل دهم:
۱۶۰	قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان های فاقد سند رسمی مصوب ۱۳۹۰/۰۹/۲۰



## فصل دوم: ثبت عمومی املاک «مواد ۹ تا ۱۵ و ۳۰ تا ۳۴ قانون ثبت»

### مقدمه

ثبت عمومی املاک واقع در یک ناحیه از اصلی ترین و مهمترین وظایف سازمان ثبت اسناد و املاک کشور می باشد که حسب مورد به ادارات و دوایر ثبتی واگذار می گردد. در ثبت عمومی که از آن به ثبت اجباری نیز تعبیر می شود، به ترتیب طی ۴ مرحله، املاک واقع در یک ناحیه مشخص، مراحل عملیات مقدماتی ثبت را طی کرده و آماده ثبت در دفتر املاک و صدور سند مالکیت می شوند.

مراحل عملیات مقدماتی ثبت عمومی املاک از ماده ۹ قانون ثبت آغاز و تا ماده ۱۴ ادامه می یابد. درخواست ثبت عمومی املاک به موجب اظهارنامه ی ثبتی و از طریق ادارات ثبت صورت می گیرد. هر کدام از این مراحل با انتشار یک آگهی آغاز شده و می توان هر مرحله را به نام آگهی اش و یا به نام همان شماره ماده نام گذاری کرد.

مراحل عملیات مقدماتی ثبت به شرح ذیل می باشد:

- ۱- انتشار آگهی موضوع ماده ۹ قانون ثبت به نام آگهی ثبت عمومی
- ۲- انتشار آگهی های موضوع ماده ۱۰ قانون ثبت به نام آگهی های مقدماتی و سپس اقدام به نصب پلاک و شماره گذاری املاک توسط نماینده ثبت و در نهایت توزیع اظهارنامه های ثبتی
- ۳- انتشار آگهی های موضوع ماده ۱۱ قانون ثبت به نام آگهی های نوبتی و آغاز مرحله اعتراض به ثبت املاک (این مرحله، اعتراض به اصل ملک نیز نامیده می شود)
- ۴- انتشار آگهی موضوع ماده ۱۴ قانون ثبت به نام آگهی تحدید حدود و انجام عملیات تحدید حدود و رسیدگی به اعتراضات (اعتراض به حدود و حقوق ارتفاقی املاک)

### بخش اول: اولین مرحله - انتشار آگهی موضوع ماده ۹ قانون ثبت به نام آگهی ثبت عمومی

بر اساس 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 (امروزه سازمان ثبت اسناد و املاک کشور) حوزه هر اداره یا دایره ثبت را به چند ناحیه تقسیم کرده و به ثبت کلیه اموال غیر منقول واقع در هر ناحیه اقدام می کند.

هر چند در این ماده ذکری از انتشار آگهی نشده است اما در آیین نامه قانون ثبت اسناد و املاک در ماده ۵ گفته شده در موقعی که اداره ثبت قطعه یا بخشی را برای ثبت عمومی در نظر می گیرد باید پیش نویس آگهی ماده ۹ قانون ثبت را تهیه (آگهی ثبت عمومی) و برای نمونه (امضاء) و انتشار به اداره

کل ثبت بفرستد و در ضمن این مدت بایستی وسائل و 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 حاضر شده و تاخیری در کار پلاک کوبی و توزیع اظهارنامه نشود. بنابراین با توجه به ماده ۵ آیین نامه، اولین آگهی که در خصوص ثبت املاک یک ناحیه، توسط اداره ثبت آن ناحیه منتشر می شود، آگهی ثبت عمومی می باشد. پیش نویس این آگهی به اداره ثبت ارسال و صرفاً یکبار خطاب به عموم منتشر می شود.

### مفاد آگهی ثبت عمومی:

در آگهی ثبت عمومی که خطاب به عموم منتشر می شود چه مواردی ذکر می شود؟  
الف) حدود قطعه یا بخشی که اداره ثبت آن را برای ثبت عمومی املاک واقع در آن، در نظر گرفته مشخص و اعلام می شود.  
ب) تاریخ انتشار آگهی های مقدماتی موضوع ماده ۱۰ قانون ثبت (آگهی های مقدماتی)، اعلام می شود.  
ج) ذکر این مطلب که از همان روز انتشار اولین آگهی مقدماتی، عملیات پلاک کوبی و توزیع اظهارنامه آغاز می شود.

پس همانطور که ملاحظه کردید آگهی ثبت عمومی جهت اعلام آمادگی برای شروع عملیات ثبت املاک می باشد.

مهم ترین مساله ای که در این آگهی ذکر می شود تاریخ انتشار اولین آگهی مقدماتی است که این آگهی براساس ماده ۱۰ قانون ثبت منتشر می شود.

انتشار اولین آگهی مقدماتی از این جهت دارای اهمیت است که مبدا شروع تقاضای ثبت املاک می باشد و این مهلت تا ۶۰ روز ادامه می یابد و دارای آثار حقوقی می باشد که در ادامه خواهد آمد.

— آگهی موضوع ماده	— خطاب به عموم افراد منتشر می شود.
۹ قانون ثبت	— ذکر تاریخ انتشار آگهی های مقدماتی
(آگهی ثبت عمومی)	— اعلام حدود قطعه یا بخشی که برای ثبت عمومی در نظر گرفته شده است.
	— صرفاً یکبار منتشر می شود.

## **بخش دوم: دومین مرحله - انتشار آگهی های موضوع ماده ۱۰ قانون ثبت به نام آگهی های مقدماتی**

آگهی هایی که براساس ماده ۱۰ قانون ثبت منتشر می شود، آگهی های مقدماتی نام دارد. این آگهی ها ظرف سی روز، سه مرتبه (اول، پانزدهم و سی ام ماه) منتشر می شود.

**ماده ۱۰-** قبل از اقدام به ثبت عمومی املاک هر ناحیه، حدود ناحیه مزبور و این که املاک واقع در آن ناحیه باید به ثبت برسد به وسیله اعلان در جراید به اطلاع عموم خواهد رسید. اعلان مزبور در ظرف ۳۰ روز ۳ مرتبه منتشر می شود.

ظرف ۳۰ روز، ۳ مرتبه منتشر می شود. (اول، پانزدهم و سی ام ماه)	}	آگهی های موضوع
حدود ناحیه ای که برای ثبت املاک مقرر شده، اعلام می شود.	}	ماده ۱۰ قانون ثبت
آغاز مهلت تقاضای ثبت املاک از روز انتشار اولین آگهی مقدماتی می باشد.	}	(آگهی های مقدماتی)

### **پس بدین ترتیب در مرحله دوم:**

الف) در همان تاریخی که در آگهی ثبت عمومی اعلام شده بود، آگهی های مقدماتی به ترتیب منتشر می شوند.

ب) در این آگهی ها حدود ناحیه ای که اداره ثبت قصد ثبت املاک آن ناحیه را دارد و این که املاک واقع در آن ناحیه باید به ثبت برسد به وسیله اعلان در جراید (انتشار آگهی) به اطلاع عموم خواهد رسید.

ج) آگهی های مقدماتی در ظرف مدت ۳۰ روز، ۳ مرتبه (اول، پانزدهم و سی ام ماه) منتشر می شود.  
د) هدف از انتشار آگهی های مقدماتی این است که از روز انتشار اولین آگهی تا شصت روز، متصرفین به عنوان مالکیت و اشخاص مذکور در دو ماده ۲۷ و ۳۲ قانون ثبت، نسبت به املاک واقع در آن ناحیه به وسیله اظهارنامه درخواست ثبت نمایند.

### **اظهار نامه چیست؟**

اظهارنامه های ثبتی فرم های مخصوصی هستند که توسط ادارات ثبت در اختیار متقاضیان قرار گرفته و حاوی قسمت مشخصات ملک و مالک می باشد. که متقاضیان ثبت، پس از شماره گذاری املاک توسط نماینده اداره ثبت، آن را تکمیل و به اداره ثبت عودت می دهند. و از این طریق رسماً تقاضای ثبت ملک خود را از اداره ثبت می نمایند.

پس از انتشار اولین آگهی مقدماتی، نماینده اداره ثبت جهت شماره گذاری، پلاک کوبی و توزیع اظهارنامه در ناحیه مشخص شده حاضر می شود.

اشخاصی که براساس ماده ۱۰ قانون ثبت حق تقاضای ثبت یک ملک را دارند به شرح ذیل می باشد:

۱- متصرفین به عنوان مالکیت، یعنی کسانی که متصرف ملکی بوده و خود را مالک آن ملک می دانند.

۲- اشخاص مذکور در مواد ۲۷ و ۳۲ قانون ثبت؛

الف- تقاضای ثبت املاک دولت بر عهده مالیه (اداره دارایی) می باشد. (ماده ۳۲ قانون ثبت)

ب- تقاضای ثبت موسسات خیریه بر عهده رییس موسسه می باشد. (ماده ۳۲ قانون ثبت)

ج- تقاضای ثبت املاک شرکت ها برعهده مدیر شرکت است. (ماده ۳۲ قانون ثبت)

د- تقاضای ثبت املاک محجورین بر عهده ولی یا قیم می باشد. (ماده ۳۲ قانون ثبت)

ه- تقاضای ثبت موقوفات اعم از عام و خاص برعهده متولی موقوفه است. (ماده ۳۶ آیین نامه قانون ثبت)

و- تقاضای ثبت املاک حبس، برعهده متصدی امور حبس و ثلث موید باقی، برعهده وصی می باشد. (ماده ۳۶ آیین نامه قانون ثبت)

اشخاصی که براساس مواد ۲۷ و ۳۲ قانون ثبت حق تقاضای ثبت دارند.

### تقاضای ثبت املاک با حق استرداد:

براساس ماده ۳۳ قانون ثبت، حق تقاضای ثبت املاک ذیل با انتقال دهنده می باشد، مگر در صورتیکه پس از انقضاء مدت حق استرداد، انتقال دهنده مالکیت قطعی (بدون حق استرداد) انتقال گیرنده را کتباً تصدیق کرده باشد:

۱- املاکی که با شرط خیار یا به عنوان قطعی با شرط نذر خارج و یا به عنوان قطعی با شرط وکالت منتقل شده است. اعم از این که مدت خیار یا عمل به شرط، منقضی شده یا نشده باشد و اعم از این

<sup>۱</sup> - ماده ۲۷- کسانی که در مورد املاک وقف و حبس و ثلث باقی باید تقاضای ثبت بدهند و همچنین کسانی که نسبت به ثبت این قبیل املاک باید عرضحال اعتراض داده و حقوق وقف و حبس و ثلث باقی را حفظ کنند به موجب نظامنامه وزارت عدلیه معین خواهد شد.

ماده ۳۲- تقاضای ثبت نسبت به املاک دولت به عهده مالیه محل و نسبت به املاک و مؤسسات بلدی و خیریه بر عهده رئیس مؤسسه و نسبت به املاک شرکت ها به عهده مدیر شرکت و در مورد املاک محجورین به عهده ولی یا قیم آنها است.

که ملک در تصرف انتقال دهنده یا در تصرف انتقال گیرنده باشد، حق تقاضای ثبت با انتقال دهنده است.

۲- املاکی که به عنوان صلح یا به هر عنوان دیگر، با حق استرداد، انتقال داده شده است. اعم از اینکه مدت حق استرداد منقضی شده یا نشده باشد و اعم از اینکه ملک در تصرف انتقال دهنده یا در تصرف انتقال گیرنده باشد. حق تقاضای ثبت با انتقال دهنده است.

#### نکته:

براساس تبصره ۲ ماده ۳۳ قانون ثبت، در مواردی که مطابق این ماده انتقال دهنده تقاضای ثبت می کند باید حق انتقال گیرنده را با ذکر اسم و مشخصات وی، در تقاضانامه خود قید نماید.

و در آخر بر اساس ماده ۳۴ (اصلاحی)- قانون ثبت، در مورد کلیه معاملات رهنی و شرطی و دیگر معاملات مذکور در ماده (۳۳) قانون ثبت، راجع به اموال منقول و غیرمنقول:

- ۱- در صورتی که بدهکار ظرف مهلت مقرر در سند، بدهی خود را نپردازد، طلبکار می تواند از طریق صدور اجرائیه وصول طلب خود را توسط دفترخانه تنظیم کننده سند، درخواست کند.
- ۲- چنانچه بدهکار ظرف ده روز از تاریخ ابلاغ اجرائیه نسبت به پرداخت بدهی خود اقدام ننماید بنا به تقاضای بستانکار، اداره ثبت پس از ارزیابی تمامی مورد معامله و قطعیت آن، حداکثر ظرف مدت ۲ ماه از تاریخ قطعیت ارزیابی، با برگزاری مزایده نسبت به وصول مطالبات مرتهن به میزان طلب قانونی وی اقدام و مازاد را به راهن مسترد می نماید.

### ضمانت اجرای عدم تقاضای ثبت املاک:

همانطور که گفتیم تقاضای ثبت املاک باید الزاما در ظرف مهلت مشخص شده قانونی صورت گیرد (از روز انتشار اولین آگهی مقدماتی تا شصت روز) در صورتی که تقاضای ثبت ملک در مهلت قانونی صورت نگیرد، بدین صورت که اظهارنامه ثبتی ملک عودت داده نشود و یا اصلا اظهارنامه ای برای ملک تکمیل نگردد، براساس ماده ۵۱ آیین نامه قانون ثبت، آن ملک، مجهول المالک شناخته و در دفتر املاک مجهول المالک ثبت و مشمول مقررات املاک مجهول المالک می گردد.

#### نکته:

ذکر این نکته ضروریست که هر چند براساس ماده ۱۰ قانون ثبت مهلت پذیرش تقاضای ثبت املاک (یعنی دریافت، تکمیل و عودت اظهارنامه ثبتی) از روز انتشار اولین آگهی مقدماتی شصت روز می باشد اما براساس

ماده ۲۹ آیین نامه ی قانون ثبت، اداره ثبت تا قبل از انتشار آگهی ماده ۱۱ یعنی آگهی نوبتی، تقاضانامه های ثبت املاک را پذیرفته و ثبت می کند.

## املاک مجهول المالک:

براساس قوانین و مقررات ثبتی، چه املاکی مجهول المالک می باشند؟  
منظور از مجهول المالک ثبتی این است که ملک، مالک مشخص و معلوم دارد اما نسبت به آن ملک، پس از انتشار آگهی های مقدماتی، تقاضای ثبت از طریق اظهارنامه صورت نگرفته است و یا اظهارنامه ثبتی ملک به اداره ثبت عودت داده نشده باشد.  
این مساله فقط درخصوص املاک (مال غیرمنقول) مطرح می باشد که می توانند علی رغم مشخص بودن مالک، از نظر قانون ثبت، مجهول المالک شناخته شوند.

### فرق مجهول المالک ثبتی با مجهول المالک مدنی:

مجهول المالک مدنی: از نظر قانون مدنی اموالی که مالک مشخص نداشته باشند، مجهول المالک هستند که این اموال هم می تواند مال منقول باشد و هم مال غیرمنقول را شامل می شود.  
مجهول المالک ثبتی: از نظر قانون ثبت، ملکی که مالک مشخص و معلوم دارد اما نسبت به آن، پس از انتشار آگهی های مقدماتی، تقاضای ثبت از طریق اظهارنامه، صورت نگرفته است و یا اظهارنامه ثبتی ملک به اداره ثبت عودت داده، مجهول المالک شناخته می شود و فقط املاک (مال غیرمنقول) را شامل می شود.

— اظهارنامه ثبتی ملک عودت داده نشده	— مجهول المالک ثبتی
— تقاضای ثبت ملک از طریق اظهارنامه صورت نگرفته باشد.	
— (هرچند ممکن است مالک مشخص نیز داشته باشد). فقط مال غیر منقول را شامل می شود.	
— ملکی که مالک مشخص و معلوم ندارد.	— مجهول المالک مدنی
— هم مال منقول را شامل می شود و هم مال غیر منقول	

## **بخش سوم: سومین مرحله - انتشار آگهی های موضوع ماده ۱۱ قانون ثبت به نام آگهی**

### **های نوبتی**

پس از آن که آگهی های مقدماتی منتشر شد و متقاضیان تقاضای ثبت ملک خود را از طریق اظهارنامه به اداره ثبت ارسال کردند، نوبت به انتشار آگهی های نوبتی می رسد.

هدف از انتشار آگهی های نوبتی رعایت و جلوگیری از تضییع حقوق اشخاص ثالث است، بدین ترتیب که فهرست املاکی که تقاضای ثبت آنها شده است را خطاب به عموم منتشر می کنند تا اگر شخصی مدعی حقی برای خود نسبت به ملک مورد تقاضای ثبت باشد بتواند اعتراض کرده و حقوق خود را پیگیری نماید.

لذا اداره ثبت مکلف است تا نود روز پس از انتشار اولین آگهی مذکور در ماده ۱۰ قانون ثبت یعنی اولین آگهی مقدماتی، صورت کلیه اشخاصی را که اظهارنامه داده اند با نوع ملک و شماره ای که از طرف اداره ثبت برای هر ملک معین شده در روزنامه ها آگهی نماید و این آگهی تا شصت روز فقط در دو نوبت به فاصله سی روز منتشر خواهد شد.

هدف از انتشار آگهی های نوبتی رعایت و جلوگیری از تضییع حقوق اشخاص ثالث است پس بدین ترتیب:

### **الف) تاریخ انتشار اولین آگهی نوبتی:**

تا نود روز پس از انتشار اولین آگهی مقدماتی یا حداکثر تا نود روز پس از انتشار اولین آگهی مقدماتی می باشد، می تواند زودتر از نود روز هم منتشر شود.

### **ب) مدت انتشار آگهی نوبتی:**

این آگهی ظرف شصت روز، صرفاً دو مرتبه و هرکدام به فاصله سی روز منتشر می شود. (اول و سی ام ماه)

### **ج) مفاد آگهی های نوبتی:**

اداره ثبت، صورت (فهرست) کلیه اشخاصی را که براساس ماده ۱۰ قانون ثبت اظهارنامه داده اند و تقاضای ثبت ملک خود را داشته اند با نوع ملک و شماره ای که از طرف اداره ثبت برای هر یک معین شده در روزنامه ها خطاب به عموم آگهی می نماید، تا اگر شخصی مدعی حقی برای خود، نسبت به ملک مورد تقاضای ثبت باشد بتواند اعتراض کرده و حقوق خود را پیگیری نماید.

- آگهی موضوع ماده ۱۱ قانون ثبت (آگهی نوبتی)
- حداکثر تا ۹۰ روز پس از انتشار اولین آگهی مقدماتی باید اولین آگهی نوبتی منتشر شود.
- آگهی نوبتی ظرف ۶۰ روز، دو مرتبه و به فاصله ۳۰ روز منتشر می شود. (اول و سی ماه)
- ذکر صورت کلیه اشخاصی که اظهارنامه داده اند با نوع ملک و شماره ای که از طرف اداره ثبت برای هر ملک معین شده است.

#### نکته:

نکته ای که حتما باید به آن دقت شود این است که ما دو مهلت ۹۰ روزه در ماده ۱۱ قانون ثبت داریم: الف) یک مهلت ۹۰ روزه برای انتشار آگهی نوبتی ک این مهلت پس از انتشار اولین آگهی موضوع ماده ۱۰ یعنی آگهی مقدماتی شروع می شود. ب) یک مهلت ۹۰ روزه جهت اعتراض به تقاضای ثبت املاک که از روز انتشار اولین آگهی موضوع ماده ۱۱ یعنی آگهی نوبتی شروع می شود و این دو مهلت نباید با هم اشتباه و یکی گرفته شود.

- مهلت انتشار آگهی نوبتی ← تا ۹۰ روز از تاریخ انتشار اولین آگهی مقدماتی
- مهلت اعتراض به تقاضای ثبت املاک ← تا ۹۰ روز از تاریخ انتشار اولین آگهی نوبتی

#### انتشار مجدد آگهی نوبتی:

برخی موارد نیاز هست که آگهی نوبتی علاوه بر دو مرتبه انتشار، مجددا منتشر شود و آن هم زمانی است که هیئت نظارت در رسیدگی های خود تشخیص دهد که این آگهی باید مجددا منتشر شود. براساس تبصره ۱ ماده ۲۵ قانون ثبت 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. بنابراین:

الف) انتشار مجدد آگهی نوبتی بر حسب تشخیص هیئت نظارت فقط یکبار خواهد بود. ب) چنانچه شخصی بعد از انتشار مجدد آگهی نوبتی، قصد اعتراض به تقاضای ثبت ملکی را داشته باشد، باید ظرف سی روز از تاریخ انتشار آگهی مجدد، اعتراض خود را به اداره ثبت تقدیم نماید.

- بر حسب تشخیص هیئت نظارت منتشر می شود.
- فقط یکبار منتشر می شود
- مهلت اعتراض بر ثبت ملک، ۳۰ روز از تاریخ انتشار آگهی مجدد می باشد.



### نکته:

اعتراضاتی که در مهلت های مقرر بعد از انتشار آگهی های نوبتی به اداره ثبت تسلیم می شود صرفاً اعتراض به تقاضای ثبت اصل ملک توسط دیگری می باشد و اعتراض به حدود و حقوق ارتفاقی را شامل نخواهد شد.

مواردی که نیاز به تقدیم اظهارنامه جهت ثبت املاک نمی باشد:

- |   |   |
|---|---|
| [ | موارد عدم انتشار  |
| — | املاک مجهول المالک مدنی (املاکی که مالک مشخص و معلوم ندارند). |
| — | آگهی نوبتی و آگهی   |
| — | تحدید حدود  |
| — | املاک مجهول المالکی که نسبت به آن ها تقاضای ثبت نشده و در     |
| — | اجرای قانون اصلاحات ارضی به زارعین واگذار شده یا بشود.        |

براساس ماده ۱۴۲ قانون ثبت، املاک ذکر شده در بالا نیاز به تقاضای ثبت از طرف منتقل الیه نداشته و اداره ثبت مکلف است در مورد هر یک تشکیل پرونده داده و بدون نیاز به انتشار آگهی های نوبتی و آگهی تحدید حدود، نسبت به تحدید حدود و صدور سند مالکیت برای آن ها اقدام نماید.

**ماده ۱۴۲-** نسبت به املاک مجهول المالک 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 منتقل الیه ندارد ثبت محل مکلف است بر طبق انتقالاتی که واقع شده یا می شود پرونده ای به نام هر یک از خریداران تشکیل داده و اعم از اینکه ملک بصورت مشاع یا مفروز به زارع منتقل شده باشد بدون انتشار آگهی های نوبتی حصه متصرفی را تحدید و به صدور سند مالکیت آن اقدام نماید. این عملیات از پرداخت هر گونه حق الثبت و هزینه های مقدماتی و بهای سند مالکیت و سایر هزینه های مربوط معاف می باشد.

## بخش چهارم: چهارمین مرحله - انتشار آگهی موضوع ماده ۱۴ قانون ثبت به نام آگهی تحدید حدود و انجام عملیات تحدید حدود املاک

براساس ماده ۱۴ تحدید حدود املاک واقع در هر ناحیه متدرجا به ترتیب نمره املاک مطابق نظام نامه وزارت عدلیه به عمل می‌آید و تقاضاکنندگان ثبت و مجاورین برای روز تحدید حدود به وسیله اعلان احضار می‌شوند - این اعلان لااقل بیست روز قبل از تحدید حدود یک مرتبه در جرائد منتشر می‌شود به علاوه مطابق نظام نامه وزارت عدلیه در محل نیز اعلانی منتشر خواهد شد.

چهارمین و آخرین آگهی که در طی عملیات مقدماتی ثبت منتشر می‌شود آگهی تحدید یا تعیین حدود و یا آگهی تحدیدی نام دارد. این آگهی همانطور که از نامش مشخص است برای تحدید حدود املاکی است که متقاضی یا مستدعی ثبت از طریق اظهارنامه، تقاضای ثبت آن را از اداره ثبت نموده است.

تحدید حدود یعنی مشخص کردن حدود اربعه یک ملک و نیز مشخص کردن حقوقی ارتفاقی که ممکن است مجاورین در ملک مورد نظر داشته باشند، که طی صورت جلسه ای مشخص شده و جهت صدور پیش نویس سند مالکیت آماده می‌شود.

— آگهی تحدید حدود صرفا یک مرتبه منتشر می‌شود.	
— مفاد آن اعلام روز تحدید حدود املاک می‌باشد.	آگهی موضوع
— این آگهی حداقل بیست روز و حداکثر شصت روز قبل از روزی که برای تحدید شده، منتشر می‌شود.	ماده ۱۴ قانون ثبت (آگهی تحدید حدود)
— در این آگهی از تقاضاکنندگان ثبت و مجاورین دعوت می‌شود برای روز تحدید، حاضر شوند.	

### عملیات تحدید حدود

براساس ماده ۱۴ قانون ثبت، تحدید حدود املاک به تدریج و به ترتیب شماره املاک به عمل می‌آید. به این صورت که در هر آگهی تحدیدی تعدادی از املاک که امکان تحدید حدود آنها در یک روز فراهم باشد مشخص شده و در روز تحدید حدود، نماینده اداره ثبت به همراه نقشه بردار ثبت، به محل مراجعه کرده و نقشه ی ثبتی املاک مورد نظر را تهیه و سپس اقدام به تحدید حدود و تنظیم صورت مجلس تحدید حدود می‌نمایند.

همانطور که مشخص است و نیز براساس ماده ۶۱ آیین نامه قانون ثبت، انتشار هر آگهی تحدیدی حداقل برای تحدید حدود ده الی بیست ملک می‌باشد و آگهی تحدید حدود اختصاصی برای هر ملک

جداگانه منتشر نخواهد شد مگر آنکه درخواست‌کننده ثبت در موقع تجدید عملیات تحدید حدود، هزینه آگهی اختصاصی و فوق‌العاده و هزینه سفر نماینده را (در صورتیکه لازم باشد) به وسیله اداره بپردازد.<sup>۲</sup>

**براساس ماده ۱۵ قانون ثبت، عملیات تحدید حدود، بنا به شرایطی به سه صورت ممکن است برگزار گردد:**

۱- تقاضا کننده ثبت یا نماینده وی و حتی مجاورین در روز تحدید حدود در محل حضور دارند و ملک با حدود اظهار شده از طرف متقاضی، تحدید می شود.

۲- تقاضاکننده ثبت و نماینده وی هیچکدام در موقع تحدید حدود در محل حضور ندارند. در این صورت چنانچه مجاورین حضور داشته باشند، ملک مورد نظر با حدود اظهار شده از طرف مجاورین تحدید خواهد شد.

۳- هرگاه تقاضاکننده ثبت و نماینده وی و مجاورین، هیچ یک در موقع تحدید حدود حاضر نباشند، تحدید حدود آن ملک در آن روز، انجام نمی شود. در حالت سوم تحدید حدود به دو صورت دنبال خواهد شد:

الف- چنانچه حدود مجاورین از لحاظ عملیات ثبتی تثبیت و معین باشد؛ تحدید حدود همان روز، با تبعیت از حدود مجاورین و بدون نیاز به انتشار آگهی مجدد انجام خواهد شد.<sup>۳</sup>

ب- در صورتی که حدود مجاورین تثبیت شده و معین نباشد، تحدید حدود انجام نشده و آگهی تحدید حدود نسبت به آن املاک تجدید می شود. (آگهی تحدید حدود یکبار دیگر منتشر می شود) و یک جلسه تحدید حدود دیگر در نظر گرفته می شود و اگر برای مرتبه دوم نیز تقاضاکننده و مجاورین هیچ یک حاضر نشده و تحدید حدود به عمل نیاید حق‌الثبت ملک دو برابر اخذ خواهد شد.

---

<sup>۲</sup> - ماده ۶۱ - حتی‌الامکان برای هر ملکی نباید یک آگهی تحدید جداگانه تهیه کرد املاکی که برای تحدید در نظر گرفته می شود باید به تعداد و با رعایت اهمیت ملک و استعداد نمایندگان لاقلاً برای ده الی بیست شماره از املاک شهری و اعیانی و قطعات مفروزه یک آگهی منتشر و متوالیاً تحدید شود مگر آنکه درخواست‌کننده ثبت در موقع تجدید تعیین حدود هزینه آگهی و فوق‌العاده و هزینه سفر نماینده را (در صورتیکه لازم باشد) به وسیله اداره بپردازد و نسبت با ملاک مزروعی با رعایت اهمیت آن باید یک یا چند روز وقت تحدید آن را قرار دهند.

<sup>۳</sup> - تبصره ماده ۱۵ قانون ثبت و ماده ۱۷ آیین نامه اجرایی رسیدگی به اسناد مالکیت معارض، هیئت نظارت و شورای عالی

<p>ملک با حدود اظهار شده از جانب متقاضی یا نماینده وی تحدید می شود.</p> <p>ملک با حدود اظهار شده از طرف مجاورین تحدید می شود.</p>	←	<p>تقاضا کننده و یا نماینده وی حضور دارند. (ممکن است مجاورین نیز حاضر باشند و یا نباشند)</p>	<p>عملیات تحدید حدود</p>
<p>حدود مجاورین از لحاظ ثبتی تثبیت و معین است و تحدید حدود با تبعیت از حدود مجاورین به عمل می آید.</p> <p>حدود مجاورین تثبیت و معین نیست بنابراین آگهی تحدیدی و عملیات تحدید حدود یکبار دیگر تکرار میگردد.</p>	←	<p>تقاضا کننده و یا نماینده مجاورین هیچ کدام حضور ندارند</p>	

#### چه موقع آگهی تحدید حدود مجدد منتشر می شود؟

براساس ماده ۱۵ قانون ثبت چنانچه در مرتبه اول انتشار آگهی تحدیدی و در روز عملیات تحدید حدود، هیچ یک از تقاضاکننده یا نماینده وی و مجاورین حاضر نشده و تحدید حدود به دلیل عدم حضور متقاضی و مجاورین، برگزار نشود، انتشار آگهی تحدید حدود نسبت به آن املاک تجدید می گردد و یکبار دیگر روز انجام عملیات تحدید حدود مشخص می شود.

اگر در مرتبه پس از دوم انتشار آگهی تحدیدی نیز تقاضاکننده و مجاورین هیچ یک حاضر نشده و تحدید حدود به عمل نیاید چه ضمانت اجرائی خواهد داشت؟

حق الثبت ملک دو برابر اخذ خواهد شد. مگر اینکه حدود املاک مجاورین از نظر عملیات ثبتی، تثبیت و معین باشد (یعنی مدت اعتراض به حدود آنها گذشته، اعتراض صورت نگرفته و یا در صورت اعتراض، به موجب حکم نهایی دادگاه تکلیف اعتراض مشخص شده باشد) که در این صورت تحدید حدود بدون انتشار آگهی تحدیدی و با تبعیت از حدود مجاورین و بدون اخذ دو برابر حق الثبت به عمل خواهد آمد.<sup>۴</sup>

<sup>۴</sup> - ماده ۷۶ - در صورتیکه بتوان از روی حدود املاک مجاور حدود ملکی را تعیین نمود تجدید آگهی و اخذ دو برابر حق الثبت مورد نخواهد داشت.

— هرگاه حدود ملک مجاورین از لحاظ عملیات ثبتی، تثبیت و معین باشد. (یعنی مدت اعتراض به حدود آنها گذشته اعتراض صورت نگرفته و یا در صورت اعتراض، به موجب حکم نهایی دادگاه تکلیف اعتراض مشخص شده باشد.)

— در صورتی که یک یا چند حد ملک مورد تحدید از اموال عمومی مربوط به دولت و شهرداری و یا حریم قانونی آنها باشد حداقل ۲۰ روز قبل از تاریخ تعیین حدود، اخطاری مبنی بر اعلام تاریخ تحدید حدود جهت حضور نمایندگان سازمان های ذی ربط بعمل خواهد آمد و عدم حضور نماینده مزبور مانع انجام تحدید حدود نخواهد بود، بنابراین نیاز به انتشار آگهی تحدیدی نخواهد داشت.

مواردی که نیاز به انتشار آگهی تحدیدی ندارد (براساس ماده ۱۵ قانون ثبت):

**تبصره - ماده ۱۵:** 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 از ملک مورد تحدید از اموال عمومی مربوط به دولت و شهرداری و یا حریم قانونی آنها باشد تحدید حدود با حضور نمایندگان سازمانهای ذی ربط به عمل خواهد آمد و عدم حضور نماینده مزبور مانع انجام تحدید حدود نخواهد بود.

### **بخش پنجم: مرحله تحدید حدود و تعیین حقوق ارتفاقی املاک**

در روزی که برای تحدید حدود مشخص شده است، نماینده ثبت به همراه نقشه بردار ثبت به محل مورد نظر مراجعه کرده و اقدام به تحدید حدود املاک و تنظیم صورت مجلس تحدید حدود و تهیه پیش نویس سند مالکیت می نماید.

مراحل ذکر شده براساس آیین نامه قانون ثبت به عمل خواهد آمد و صرفاً جهت اطلاع بیشتر به آنها اشاره خواهیم کرد.

براساس ماده ۷۲ آیین نامه قانون ثبت پس از تعیین حدود ملک، صورت مجلسی تنظیم خواهد شد که شامل موارد زیر خواهد بود:

- ۱- تعیین روز و ماه و یا روزهایی که عملیات تحدید حدود در آن واقع شده.
- ۲- نام و مشخصات محل اقامت اشخاصی که حضور داشته اند.
- ۳- اشخاصی که اعتراض نموده اند.
- ۴- ذکر حقوقی که دیگران در ملک مورد تحدید دارند و یا مورد تحدید در ملک دیگران دارد.
- ۵- ذکر حدود و مشخصات با علامات و عده و نوع فواصل آنها و شماره های مجاورین.

۶- ذکر عبارت آگهی تحدید حدود و شماره روزنامه ای که آگهی در آن درج شده و گواهی صحت انتشار آگهی و یا ذکر اشتباه در آگهی مزبور.

این صورت مجلس باید به امضاء نماینده و نقشه بردار و کلیه حاضرین برسد.

همانطور که در بند ۴ ملاحظه کردید، در هنگام تحدید حدود و تنظیم صورت مجلس، علاوه بر تعیین حدود ملک، چنانچه حقوق ارتفاقی در ملک موردنظر برای اشخاص ثالث وجود داشته باشد، آن حقوق نیز در نظر گرفته شده و در صورت مجلس ذکر می شود.

پس از اتمام عملیات تحدید حدود و تنظیم صورت مجلس، براساس ماده ۸۳ و ۸۴ آیین نامه قانون ثبت اقدام به تهیه پیش نویس سند مالکیت می شود.

**ماده ۸۳ -** پس از تسلیم صورت مجلس تحدیدی مسئول اداره کتباً در زیر آن دستور ثبت در دفتر را می دهد.

**ماده ۸۴ -** نمایندگان محدد باید پس از خاتمه عملیات تحدیدی و ثبت صورت مجلس تعیین حدود صورت مجلس مزبور را با پرونده های مجاورین تطبیق نموده و پس از تکمیل آن پیش نویس سند مالکیت را تهیه و ضمیمه پرونده به شعبه بایگانی تسلیم نمایند. چنانچه معلوم شود که پرونده ناقص تحویل شده نماینده مسئول مورد تعقیب اداری واقع خواهد شد.

در مرحله تحدید حدود نیز ممکن است کسانی باشند که مدعی حقی برای خود بوده و نسبت به تحدید حدود و یا حقوق ارتفاقی خود اعتراض داشته باشند.

قانونگذار در ماده ۲۰ قانون ثبت در خصوص اعتراضاتی که در مرحله آخر صورت می گیرد صحبت کرده و مهلت قانونی جهت اعتراض را مشخص کرده است:

**ماده ۲۰ -** مجاوری که نسبت به حدود یا حقوق ارتفاقی حقی برای خود قائل است می تواند فقط تا سی روز از تاریخ تنظیم صورت مجلس تحدید حدود به وسیله اداره ثبت به مرجع صلاحیتدار عرضحال دهد.

مقررات مواد ۱۶ - ۱۷ - ۱۸ - ۱۹ (به استثنای مدت اعتراض که سی روز است) در این مورد نیز رعایت خواهد شد تقاضاکننده ثبتی که خود یا نماینده اش در موقع تحدید حدود حاضر نبوده و ملک مورد تقاضای او با حدود اظهار شده از طرف مجاورین مطابق ماده ۱۵ تحدید شده می تواند مطابق مقررات این ماده عرض حال اعتراض دهد.

بنابراین:

**کسانی که حق اعتراض در مرحله تحدید حدود را دارند به شرح زیر می باشد:**

۱- مجاور یا مجاورین، هم نسبت به حدود ملک و هم نسبت به حقوق ارتفاقی که ممکن است در ملک مورد تحدید داشته باشند.

۲- تقاضا کننده ثبتی که خود یا نماینده اش در موقع تحدید حدود حاضر نبوده و ملک با حدود اظهار شده از طرف مجاورین تحدید شده است.

بنابراین:

کسانی که حق اعتراض در مرحله تحدید حدود دارند	] — مجاور یا مجاورین	— هم نسبت به حدود
		— هم نسبت به حقوق ارتفاقی
چنانچه اعتراض در موعد مقرر قانونی (تا سی روز از تاریخ تنظیم صورت مجلس تحدید حدود) نسبت به حدود و یا حقوق ارتفاقی صورت گیرد، تا زمانی که نتیجه نهایی در دادگاه، مشخص نشده، اقدام به صدور سند مالکیت برای ملک مورد تحدید نخواهد شد.	] — متقاضی ثبت که خود و نماینده اش روز تحدید حدود حاضر نبوده اند.	— هم نسبت به حدود
		— هم نسبت به حقوق ارتفاقی

چنانچه اعتراض در موعد مقرر قانونی (تا سی روز از تاریخ تنظیم صورت مجلس تحدید حدود) نسبت به حدود و یا حقوق ارتفاقی صورت گیرد، تا زمانی که نتیجه نهایی در دادگاه، مشخص نشده، اقدام به صدور سند مالکیت برای ملک مورد تحدید نخواهد شد.

اما در صورتی که هیچ گونه اعتراضی نسبت به حدود و حقوق ارتفاقی به اداره ثبت واصل نشود و یا در صورت اعتراض، معترض از اعتراض خود صرف نظر کند، ملک آماده ثبت در دفتر املاک و صدور سند مالکیت می باشد.

بنابراین پس از تنظیم صورت مجلس تحدید حدود، مراحل عملیات مقدماتی ثبت به پایان می رسد و جریان ثبتی ملک خاتمه یافته تلقی می گردد هر چند ملک هنوز ثبت دفتر املاک نشده و سندی مالکیتی صادر نگردیده باشد.

نحوه اعتراض به مرحله تحدید حدود	] — مجاور	— متقاضی که در موقع تحدید حدود خود و نماینده اش حاضر نبوده اند.
		— تقدیم اعتراض به اداره ثبت ظرف مدت ۳۰ روز از تاریخ تنظیم صورت مجلس
نحوه اعتراض به مرحله تحدید حدود	] — مجاور	— طرح شکایت در دادگاه صالح ظرف مدت ۳۰ روز از تاریخ تقدیم اعتراض به اداره ثبت

وضعیت اعتراض به تحدید حدود و حقوق ارتفاقی	— تقدیم اعتراض در موعد مقرر قانونی (تا ۳۰ روز از تنظیم صورت مجلس) ←	عدم صدور سند مالکیت تا مشخص شدن نتیجه نهایی اعتراض در دادگاه
	— در صورتی که هیچ گونه اعتراضی واصل نشود. — در صورتی که معترض از اعتراض خود صرف نظر کند.	ملک در دفتر املاک ثبت و سند مالکیت صادر می شود.

#### نکته:

براساس تبصره ۲ ماده ۲۵ قانون ثبت چنانچه اشتباهی از طرف درخواست کننده ثبت شده باشد که نیاز به تجدید عملیات مقدماتی ثبت داشته باشد، هزینه تجدید عملیات به عهده درخواست کننده خواهد بود.



## چکیده

- ۱- در ثبت عمومی طی ۴ مرحله، املاک ناحیه ثبتی مشخص شده، به ثبت رسیده و برای آنها سند مالکیت صادر گردد.
- ۲- اولین مرحله، انتشار آگهی موضوع ماده ۹ قانون ثبت به نام آگهی ثبت عمومی می باشد.
- ۳- آگهی ثبت عمومی یک مرتبه و خطاب به عموم منتشر می شود.
- ۴- در آگهی ثبت عمومی، زمان انتشار اولین آگهی موضوع ماده ۱۰ قانون ثبت یعنی آگهی مقدماتی ذکر می شود.
- ۵- دومین مرحله عملیات ثبت عمومی، انتشار آگهی های مقدماتی می باشد.
- ۶- آگهی های مقدماتی ظرف مدت یکماه، سه مرتبه منتشر می شود (اول، پانزدهم و سی ام ماه).
- ۷- مهلت تقاضای ثبت املاک به وسیله اظهارنامه، از روز انتشار اولین آگهی مقدماتی تا شصت روز می باشد.
- ۸- هدف از انتشار آگهی های نوبتی رعایت و جلوگیری از تضییع حقوق اشخاص ثالث است.
- ۹- آگهی نوبتی تا نود روز پس از انتشار اولین آگهی مقدماتی یا حداکثر تا نود روز پس از انتشار اولین آگهی مقدماتی منتشر می شود.
- ۱۰- آگهی نوبتی ظرف شصت روز، دو مرتبه و هرکدام به فاصله سی روز منتشر می شود (اول و سی ام ماه).
- ۱۱- مهلت اعتراض به تقاضای ثبت ملک، نود روز از تاریخ انتشار اولین آگهی نوبتی می باشد.
- ۱۲- آخرین آگهی عملیات مقدماتی ثبت، تعیین حدود نام دارد که حداقل بیست روز و حداکثر شصت روز قبل از روز تعیین حدود منتشر می شود.
- ۱۳- آگهی تعیین حدود خطاب به تقاضاکنندگان ثبت و مجاورین و فقط برای یکبار منتشر می شود.
- ۱۴- پس از تنظیم صورت مجلس تعیین حدود، جریان ثبتی ملک خاتمه یافته تلقی می گردد هرچند ملک هنوز دفتر املاک ثبت نشده و سند مالکیت صادر نگردیده باشد.

مدت و تعداد دفعات انتشار آگهی های ثبتی	— آگهی ثبت عمومی ← یکبار منتشر می شود.
	— آگهی مقدماتی ← ظرف مهلت ۳۰ روز، ۳ بار (اول، پانزدهم و سی ام ماه)
	— آگهی نوبتی ← ظرف ۶۰ روز، ۲ نوبت به فاصله ۳۰ روز (اول و سی ام ماه)
	— آگهی تجدیدی ← حداقل ۲۰ و حداکثر ۶۰ روز قبل از عملیات تجدید حدود

— آگهی نوبتی تجدیدی	— به تشخیص هیئت نظارت
	— صرفاً یکبار منتشر می شود
— آگهی تجدید حدود مجدد	— مهلت اعتراض بر تقاضای ثبت ملک ۳۰ روز از تاریخ انتشار آگهی مجدد
	— اگر متقاضی ثبت و نماینده اش و مجاورین حاضر نشوند و عملیات تجدید حدود برگزار نشود
	— صرفاً یکبار منتشر می شود

## پرسش های فصل دوم:

### ۱- مفاد آگهی مقدماتی و تعداد دفعات انتشار آن کدام است؟

- ۱) املاک هر ناحیه، حدود ناحیه مزبور و اینکه املاک واقع در آن ناحیه باید به ثبت برسد به وسیله اعلان در جراید به اطلاع عموم خواهد رسید. در مدت ۳۰ روز، دو مرتبه منتشر می شود.
  - ۲) املاک هر ناحیه، حدود ناحیه مزبور و اینکه املاک واقع در آن ناحیه باید به ثبت برسد به وسیله اعلان در جراید به اطلاع عموم خواهد رسید. در مدت ۳۰ روز، سه مرتبه منتشر می شود.
  - ۳) صورت کلیه اشخاصی که اظهارنامه داده اند با نوع ملک و شماره‌ای که از طرف اداره ثبت برای هر ملک معین شده در روزنامه ها آگهی می شود. در مدت ۳۰ روز، دو مرتبه منتشر می شود.
  - ۴) صورت کلیه اشخاصی که اظهارنامه داده‌اند با نوع ملک و شماره‌ای که از طرف اداره ثبت برای هر ملک معین شده در روزنامه‌ها آگهی می شود. در مدت ۳۰ روز، سه مرتبه منتشر می شود.
- پاسخ گزینه ۱ است.

به استناد ماده ۱۰ قبل از اقدام به ثبت عمومی املاک هر ناحیه، حدود ناحیه مزبور و اینکه املاک واقع در آن ناحیه باید به ثبت برسد به وسیله اعلان در جراید به اطلاع عموم خواهد رسید. اعلان مزبور در ظرف ۳۰ روز ۳ مرتبه منتشر می شود. این آگهی، آگهی مقدماتی نام دارد.

### ۲- مهلت درخواست ثبت املاک از چه زمانی آغاز شده و چه مدت می باشد؟

- ۱) از تاریخ انتشار اولین آگهی مذکور در ماده یازده (آگهی نوبتی) تا شصت روز به وسیله مراجعه به اداره ثبت
  - ۲) از تاریخ انتشار اولین آگهی مذکور در ماده یازده (آگهی نوبتی) تا نود روز به وسیله مراجعه به اداره ثبت
  - ۳) از تاریخ انتشار اولین آگهی مذکور در ماده ده (آگهی مقدماتی) تا شصت روز به وسیله اظهارنامه
  - ۴) از تاریخ انتشار اولین آگهی مذکور در ماده ده (آگهی مقدماتی) تا نود روز به وسیله اظهارنامه
- پاسخ گزینه ۳ است.

به استناد ماده ۱۱ از تاریخ انتشار اولین آگهی مذکور در ماده ده تا شصت روز باید متصرفین 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.

### ۳- آگهی نوبتی ظرف چه مدت و چند نوبت منتشر می شود؟

- ۱) این آگهی تا نود روز در سه نوبت به فاصله سی روز منتشر خواهد شد.
  - ۲) این آگهی تا شصت روز فقط در دو نوبت به فاصله سی روز منتشر خواهد شد.
  - ۳) این آگهی تا نود روز در سه نوبت به فاصله سی روز منتشر خواهد شد.
  - ۴) این آگهی تا بیست روز فقط در دو نوبت به فاصله ده روز منتشر خواهد شد.
- پاسخ گزینه ۲ است.

به استناد ماده ۱۱ این آگهی تا شصت روز فقط در دو نوبت به فاصله سی روز منتشر خواهد شد. مامور 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 مامورین دولتی باید به مامورین ثبت مساعدت نموده و گواهی لازم را به مامور ثبت بدهند. (اصلاحی مصوب ۱۳۱۷)

#### ۴- آگهی تعیین حدود چند نوبت منتشر شده و چه کسانی به روز تعیین حدود دعوت می‌شوند؟

۱) دومرتبه - تقاضاکنندگان ثبت و مجاورین

۲) یک مرتبه - تقاضا کنندگان ثبت و مجاورین

۳) دومرتبه - فقط تقاضاکنندگان ثبت

۴) یک مرتبه - فقط تقاضا کنندگان ثبت

پاسخ گزینه است.

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

#### ۵- چه موقع آگهی تعیین حدود دعوت می‌گردد؟

۱) اگر تقاضا کننده برای روز تعیین حدود حاضر نگردد.

۲) اگر تقاضا کننده و نماینده اش برای روز تعیین حدود حاضر نگردند.

۳) اگر تقاضاکننده یا نماینده اش و هیچ مجاوری حاضر نگردند.

۴) آگهی تعیین حدود در هیچ صورتی تجدید نخواهد شد.

پاسخ گزینه ۳ است.

براساس ماده ۱۵ قانون ثبت

ماده ۱۵- اگر تقاضاکننده در موقع تعیین حدود خود یا نماینده اش حاضر نباشد ملک مورد تقاضا با حدود اظهار شده از طرف مجاورین تعیین خواهد شد.

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

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

#### ۶- چه موقع تعیین حدود بدون انتشار آگهی به عمل می آید؟

۱) هرگاه حدود مجاورین از لحاظ عملیات ثبتی تثبیت و معین باشد تعیین حدود بدون انتشار آگهی با تبعیت از حدود مجاورین به عمل خواهد آمد.

۲) هرگاه تقاضا کننده و مجاورین در این مورد با یکدیگر توافق داشته باشند.

۳) هرگاه حدود مجاورین از لحاظ عملیات ثبتی تثبیت و معین باشد، تعیین حدود بنا به حدود اعلام شده از طرف تقاضاکننده به عمل خواهد آمد.

۴) در هیچ موردی تعیین حدود بدون انتشار آگهی به عمل نخواهد آمد.

پاسخ گزینه ۱ است.

براساس تبصره ماده ۱۵ قانون ثبت

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