

بِسْمِ
الرَّحْمَنِ
الرَّحِيمِ

قانونه یار حقوق ثبت

دانش‌پژوه گرامی
لطفاً قبل از مطالعه کتاب به درست‌نامه
مندرج در انتهای کتاب مراجعه کنید.

تدوین: محمد شعبانی- میثم عبداللهی

وکلاهی پایه یک دادگستری

انتشارات چتر دانش



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 و الحاقات بعدی..... | ۸ |
| باب اول: تشکیلات اداری ثبت..... | ۸ |
| باب دوم: ثبت عمومی..... | ۱۰ |
| فصل اول: اعلان ثبت و تحدید حدود..... | ۱۰ |
| فصل دوم: اعتراض..... | ۲۳ |
| فصل سوم: آثار ثبت..... | ۳۲ |
| باب سوم: ثبت اسناد..... | ۶۱ |
| فصل اول: مواد عمومی..... | ۶۱ |
| فصل دوم: آثار ثبت اسناد..... | ۷۵ |
| فصل سوم: در امانت اسناد..... | ۸۰ |
| باب پنجم: اجراء مفاد اسناد رسمی..... | ۸۳ |
| باب ششم: جرایم و مجازات..... | ۸۴ |
| باب هفتم: تعرفه و مخارج ثبت اسناد و املاک..... | ۹۳ |
| باب هشتم: مواد مخصوصه..... | ۹۹ |
| قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی مصوب ۱۳۹۰..... | ۱۱۱ |
| آیین‌نامه قانون ثبت املاک مصوب ۱۳۱۷ با اصلاحات بعدی..... | ۱۳۳ |
| فصل اول: دفاتر ثبت اسناد و املاک..... | ۱۳۳ |
| فصل دوم: در شماره‌گذاری املاک و توزیع اظهارنامه..... | ۱۳۵ |
| فصل سوم: در درخواست ثبت..... | ۱۳۹ |
| فصل چهارم: در آگهی‌های نوبتی و تحدیدی و تعیین حدود املاک..... | ۱۴۶ |
| فصل پنجم: در اعتراض..... | ۱۵۶ |

| | |
|---|-----|
| فصل ششم: در ثبت املاک در دفتر املاک و ثبت انتقالات ملک | ۱۶۲ |
| 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. | ۱۷۵ |
| فصل هشتم: در مقررات مختلفه | ۱۷۶ |
| لایحه قانونی راجع به اشتباهات ثبتی و اسناد مالکیت معارض مصوب ۱۳۳۳ | ۱۷۷ |
| فهرست اشتباهات ثبتی موضوع رأی مورخ ۱۳۳۳/۱۱/۶ هیات نظارت | ۱۸۳ |
| قانون افراز و فروش املاک مشاع مصوب ۱۳۵۷ | ۱۸۷ |
| آیین‌نامه «قانون افراز و فروش املاک مشاع مصوب آذر ماه سال ۱۳۵۷» مصوب ۱۳۵۸ | |
| وزیر دادگستری | ۱۹۴ |
| قانون تعیین تکلیف پرونده‌های معترض ثبت که فاقد سابقه بوده و یا اعتراض آنها در مراجع قضایی از بین رفته است مصوب ۱۳۷۳ | ۱۹۶ |
| قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفترباران مصوب ۱۳۵۴ | ۱۹۸ |
| فصل اول: تشکیلات دفترخانه | ۱۹۸ |
| فصل دوم: انتخاب سردفتران و دفترباران و صلاحیت آنها | ۲۰۱ |
| فصل سوم: مقررات مربوط به دفترخانه و وظایف سردفتران و دفترباران | ۲۰۷ |
| فصل چهارم: تعقیب و مجازات انتظامی سردفتران و دفترباران | ۲۱۷ |
| فصل پنجم: امور مالی | ۲۲۷ |
| فصل ششم: کانون سردفتران و دفترباران | ۲۳۱ |
| فصل هفتم: مقررات مختلفه | ۲۳۶ |
| آیین‌نامه قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۱۷ | ۲۴۱ |
| در کلیات | ۲۴۱ |
| باب اول: در تنظیم اسناد و ثبت آن | ۲۴۴ |

| | |
|------------------------------------|---|
| ۲۴۷ | فصل اول: در معاملات و قراردادها..... |
| ۲۴۹ | فصل دوم: در معاملات غیرمنقول..... |
| ۲۵۴ | باب دوم: در صدور ورقه اجراییه..... |
| ۲۵۵ | باب سوم: در حق الثبت و تعرفه حق التحریر..... |
| ۲۵۷ | در موارد مختلفه..... |
| ۵۳ و ۳۷، ۲۸، ۲۴، ۲۰، ۱۹، ۱۷، ۱۴، ۶ | آیین‌نامه بندهای ۴ ماده ۶ و تبصره ۲ ماده ۶ و مواد ۱۴، ۱۷، ۱۹، ۲۰، ۲۴، ۲۸، ۳۷ و ۵۳ |
| ۲۵۹ | قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران مصوب ۱۳۵۴..... |
| ۲۷۶ | قانون تسهیل تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۸۵..... |
| ۲۷۹ | آیین‌نامه اجرایی قانون تسهیل تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی مصوب ۸۶ با اصلاحات بعدی..... |
| ۲۸۵ | دستورالعمل نقل و انتقال سردفتران اسناد رسمی..... |
| ۲۸۸ | آیین‌نامه اجراء مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجرا و طرز رسیدگی به شکایت از عملیات اجرائی مصوب ۱۳۸۷ رییس قوه قضاییه..... |
| ۲۸۸ | فصل اول: تعاریف..... |
| ۲۹۰ | فصل دوم: صدور اجراییه..... |
| ۲۹۹ | فصل سوم: ابلاغ..... |
| ۳۰۲ | فصل چهارم: ترتیب اجراء..... |
| ۳۰۷ | فصل پنجم: بازداشت اموال منقول..... |
| ۳۱۵ | فصل ششم: بازداشت اموال نزد شخص ثالث..... |
| ۳۱۹ | فصل هفتم: بازداشت اموال غیرمنقول..... |
| ۳۲۲ | فصل هشتم: ارزیابی..... |
| ۳۲۳ | فصل نهم: در وثیقه..... |

| | |
|------|--|
| ۳۲۸ | فصل دهم: مزایده..... |
| ۳۳۴ | فصل یازدهم: تخلیه و ختم عملیات اجرایی..... |
| ۳۳۶ | فصل دوازدهم: هزینه‌های اجرایی..... |
| ۳۳۹ | فصل سیزدهم : شکایت از عملیات اجرایی و طرز رسیدگی به شکایات..... |
| ۳۴۳ | فصل چهاردهم: امور متفرقه..... |
| ۳۴۹ | قانون ثبت اختراعات، طرح‌های صنعتی و علائم تجاری مصوب ۱۳۸۶..... |
| ۳۴۹ | فصل اول: اختراعات..... |
| ۳۵۶ | فصل دوم: طرح‌های صنعتی..... |
| ۳۵۸ | فصل سوم: علائم، علائم جمعی و نام‌های تجاری..... |
| ۳۶۳ | فصل چهارم: مقررات عمومی..... |
| ۳۶۷ | بخشنامه‌های ثبتی..... |
| ۳۸۵ | دستورالعمل تفکیک آپارتمان‌ها مصوب ۱۳۸۲..... |
| ۳۹۱ | دستورالعمل نحوه صدور سند مالکیت جدید مصوب ۱۳۸۹..... |
| ۳۹۶ | شیوه‌نامه اجرایی صدور سند مالکیت جدید (تک برگی) مصوب ۱۳۸۹..... |
| ۴۰۵ | قانون جامع حدنگار (کاداستر) کشور مصوب ۱۲ بهمن ۱۳۹۳ مجلس شورای اسلامی..... |
| ۱۳۹۵ | آیین‌نامه اجرایی قانون جامع حد نگار (کاداستر) کشور مصوب ۲۲ فروردین ۱۳۹۵..... |
| ۴۱۰ | رئیس قوه قضائیه..... |
| ۴۱۴ | سؤالات آزمون مشاوران ۱۳۹۶..... |
| ۴۱۷ | پاسخنامه‌ی آزمون مشاوران ۱۳۹۶..... |
| ۴۲۰ | سؤالات آزمون سردفتری ۱۳۹۷..... |
| ۴۲۵ | پاسخنامه‌ی آزمون سردفتری ۱۳۹۷..... |
| ۴۲۹ | درستنامه..... |

قانون ثبت اسناد و املاک کشور مصوب ۱۳۱۰/۱۲/۲۶ با اصلاحات و الحاقات بعدی

باب اول: تشکیلات اداری ثبت

ماده ۱- در حوزه ابتدایی به اقتضاء اهمیت محل، یک اداره یا دائره ثبت اسناد و املاک تأسیس می‌شود. ممکن است هر اداره یا دایره ثبت‌دارای 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 عبارت اند 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 استخدامی و دریافت حقوق از کارمندان دولت محسوب نمی‌گردند. در ابلاغ مذکور، صلاحیت نام‌برندگان از لحاظ مکانی تعیین می‌گردد.

نکته ۲: در 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 اشخاص 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 به موجب حکم قطعی دادگاه میسر خواهد بود. به‌عنوان مثال، چنانچه

سردفتر مدتی نامحدود برای اعمال خیار ضمن عقد در نظر گیرد گرچه فعل مذکور موجب بی اعتباری سند است اما سردفتر رأساً اختیار ابطال سند را ندارد.

سؤال ۱- اقدامات صاحبان دفاتر اسناد رسمی خارج از حدود اختیاراتشان خود
(آیین نامه - 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.

سؤال ۲- سردفتری در تهران مبادرت به ثبت معامله مال غیر منقولی می نماید که در قم قرارداد آن تنظیم شده، سند مزبور:

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.

سؤال ۳- ثبت ملکی که در آبادان واقع است توسط اداره ثبت اصفهان انجام گیرد، ثبت مذکور چه وضعیتی خواهد داشت؟
(تألیفی)

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.

پاسخنامه

سوال ۳: ج

سوال ۲: الف

سوال ۱: د

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 دو نفر از قضات دادگاه استان به انتخاب وزیر دادگستری تشکیل می شود. هیأت مزبور به کلیه اختلافات و اشتباهات مربوط به امور ثبتی در حوزه قضائی استان رسیدگی می نماید. 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 هیأت های نظارت در ادارات کل ثبت استان تشکیل می گردد و جلسات آن حداقل دو بار 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.

سؤال 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.

سؤال ۲- هیأت نظارت مرکب از چه کسانی است؟

(حقوق ثبت - ۷۷ و مشاوران - ۸۳ و ۸۴ و قضات - ۸۹)

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

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

الف) یک (ب) دو (ج) سه (د) پنج

سؤال 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

پاسخنامه

سؤال ۴: د

سؤال ۳: ب

سؤال ۲: د

سؤال ۱: ب

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

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

نکته: دفتر املاک یکی از مهم ترین 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 غیر منقول 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: پیش نویس 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 قنوات‌ها و آب رودخانه‌ها و نه‌های 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)

سؤال 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

سؤال ۲- پیش نویس آگهی ثبت عمومی تهیه و به امضاء می‌رسد.

(تألیفی)

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

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

سؤال ۳- طبق قوانین موجود ثبت ملک (مشاوران - ۸۰)

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

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

سؤال ۴- آگهی ثبت عمومی منتشر می گردد. (تألفی)

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

پاسخنامه

سؤال ۱: ج سؤال ۲: ج سؤال ۳: ج سؤال 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 می شود.

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

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 می شود، اگر شخصی در مهلت مقرر (۶۰ روز) درخواست ثبت ننماید ملک تحت تصرف او به عنوان مجهول المالک اعلان می گردد.

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

سؤال ۱- برای اقدام به ثبت عمومی املاک هر ناحیه که باید املاک آن ناحیه به ثبت برسد آگهی چند نوبت منتشر می شود؟ (حقوق ثبت املاک - ۸۶)

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

سؤال 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 بوسیله اعلان (آگهی) در جراید به اطلاع عموم خواهد 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.

پاسخنامه

سؤال ۱: ب سؤال ۲: الف

ماده ۱۱ (اصلاحی مصوب ۱۳۱۷/۷/۱۰) - 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. اداره ثبت مکلف است تا نود روز پس از انتشار اولین آگهی مذکور صورت کلیه اشخاصی را که اظهارنامه داده اند 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 قائم مقام قانونی مدارکی داشته باشد چنانچه تقاضای ثبت نسبت به این قبیل املاک به یکی از عناوین مذکور در دو ماده ۲۷ و ۳۲ باشد در صورتی تقاضای ثبت پذیرفته می‌شود که تقاضاکننده مدارکی بر عنوان مذکور یا بر تصرف سابق خود به آن عنوان یا بر تصرف کسی که تقاضاکننده قائم‌مقام قانونی او محسوب می‌شود داشته‌باشد.

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 کرده اند و مشخصات آن چه 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 دارائی، راه و شهرسازی، منابع طبیعی، آب و برق، اوقاف، سازمان زمین شهری، شهرداری، تعاونی و ... باید ارسال گردد.

نکته ۷: ثبت حقوق ارتقایی 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 کثیرالانتشار 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.
- سؤال ۱- ملکی در تاریخ ۱۳۷۶/۴/۱۲ قبول ثبت شده (اظهارنامه تنظیم گردیده) تاریخ انتشار آگهی‌های نوبتی کدام است؟ (حقوق ثبت - ۸۰)**

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

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

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

سؤال ۳- اظهارنامه خانه 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

سؤال ۴- اظهارنامه خانه 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) ۸۰/۷/۱۷ و ۸۰/۷/۲۷
 (ج) ۸۰/۷/۱ و ۸۰/۸/۱
 (د) ۸۰/۷/۱۷ و ۸۰/۷/۱۷

سؤال ۵- اظهارنامه خانه 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 می‌باشد. (حقوق ثبت املاک - ۸۶)

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

ج) ۱۳۷۱/۱۱/۲۰ - ۶۰

د) ۱۳۷۱/۲/۱ - ۹۰

پاسخنامه

سوال ۱: ج
سوال ۵: الف

سوال ۲: الف

سوال ۳: د

سوال ۴: الف

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

نکته ۳: ملک 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.

سؤال ۱- ملک مجهول المالك ملکی است که نشده باشد. (حقوق ثبت - ۷۵)

الف) ثبت دفتر املاک (ب) اظهارنامه آن برگشت

ج) سند مالکیت صادر (د) مالک آن در محل شناخته

سؤال ۲- دفتر اسناد رسمی می‌تواند پس از سند معامله تنظیم نمایند.

(حقوق ثبت - ۷۶)

الف) احراز تصرفات مالکانه متقاضی (ب) ثبت ملک در دفتر توزیع اظهارنامه

ج) دستور تنظیم اظهارنامه ملک

د) قبول اظهارنامه ملک

سؤال ۳- معاملات کدام املاک در دفاتر اسناد رسمی پذیرفته نمی‌شود؟

(حقوق 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.

سؤال ۴- معاملات کدام یک از املاک 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

سوال ۱: ب

سوال ۲: د

سوال ۳: الف

سوال ۴: د

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

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

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

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

نکته ۳: روز و ماه تعیین در آگهی موضوع ماده ۱۴ قید می‌گردد. بدین طریق به مجاورین ملک اعلام می‌گردد چنانچه نسبت به حدود ملک یا حقوق ارتفاقی ملک مورد تعیین حقی برای خود قائلند ظرف

مدت ۳۰ روز از تاریخ تحدید، اعتراض و گواهی دادخواهی از مرجع قضائی را به اداره ثبت تسلیم دارند.
نکته ۴: مطابق ماده ۶۱ آیین‌نامه قانون ثبت، برای هر ملک حتی الامکان نباید یک آگهی تحدید جداگانه تهیه کرد و با توجه به اهمیت ملک و استعداد نمایندگان لاقفل 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 تحدید و تعیین ملک نباید کمتر از بیست روز و بیشتر از شصت روز باشد.

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

نکته ۸: در مواردی که حدود مجاورین تحدید 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 تحدید حدود باید اقدام شود.

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

سؤال ۱- آگهی تحدید حدود عمومی، بر اساس ترتیب تهیه و منتشر می‌شود.

(حقوق ثبت - ۸۰)

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

ج) تاریخ تقاضای متقاضیان (د) شماره پلاک ثبتی

سؤال ۲- در اجرای ماده ۱۴۰ قانون برنامه سوم توسعه، موضوع صدور اسناد مالکیت روستاهای بالای ۲۰۰ خانوار عملیات تحدید حدود چگونه انجام می‌شود؟
(حقوق 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 سوال
- سؤال ۳-** تعیین حدود 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، تعیین حدود شده است.
 د) املاک بافت مسکونی روستاها موضوع ماده ۱۴۰ قانون برنامه سوم توسعه
- سؤال ۴-** در چه موردی تعیین حدود بدون انتشار آگهی به عمل می‌آید؟ (مشاوران - ۸۸)
 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
- سؤال ۵-** کدام یک از آگهی‌ها ثبتی زیر صرفاً یک نوبت در روزنامه منتشر می‌شود؟ (مشاوران - ۸۸)

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

سوال ۴: ب

سوال ۳: د

سوال ۲: ب

سوال ۱: د

پاسخنامه

سوال ۵: ج

ماده ۱۵ (اصلاحی مصوب ۱۳۵۱/۱۰/۱۸) - اگر تقاضاکننده در موقع تعیین حدود خود یا نماینده‌اش حاضر نباشد ملک مورد تقاضا با حدود اظهار شده از طرف مجاورین تعیین خواهد شد.
 هر گاه مجاورین نیز در موقع تعیین حاضر نشوند و به این جهت حدود ملک تعیین نگردد اعلان تعیین حدود نسبت به آن املاک تعیین می‌شود و اگر برای مرتبه دوم نیز تقاضاکننده و مجاورین هیچ یک حاضر نشوند و تعیین حدود به عمل نیاید حق‌الثبت ملک دو برابر خواهد شد.
 تبصره - هر گاه 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 صورتی که 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.

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 والا از تعیین حدود خودداری می‌نماید.
- نکته ۲:** در صورتی که بتوان 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 تعیین حدود انجام گردیده چنانچه نسبت به بقیه درخواست ثبت شود تجدید مجدد لازم نیست.
- نکته ۴:** هر گاه در وسط ملکی اشخاص دیگر ملک داشته باشند نقشه قطعات مزبور هم ترسیم و در صورت مجلس تعیین 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 تجدید به قوت خود باقی است. (بند ۳۵۸ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی تا آخر سال ۴۹ اصلاحی)
- نکته ۶:** با توجه به اینکه تعیین 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 تعیین 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 تعیین 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 تعیین حدود می‌نماید.
- صورت سوم- درخواست کننده ثبت در محل حاضر نباشند اما مجاورین حاضر باشند: در این صورت تعیین 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 تعیین 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 تعیین حدود انجام خواهد گرفت.
- نکته ۷:** حد فاصل، آثار مشخص کننده منتهی الیه هر حد با مجاورین آن می‌باشد و از آنجا که حد فاصل

غالباً به صورت دیوار است در عرف ثبتی از حالات ذیل جهت تشریح صور مختلف استفاده می‌گردد:

الف) 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.

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

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

د) 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.

سؤال ۱- تحدید حدود 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.

سؤال ۲- در سند مالک بلوک شماره ۲۵ قید شده است که حد شرقی به دیوار پلاک ۲۶ می‌باشد مالکیت دیوار حد فاصل چگونه است؟ (حقوق ثبت - ۷۹ و علوم ثبتی - ۸۷)

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

سؤال ۳- در مورد کدام ملک تحدید حدود بدون انتشار آگهی انجام می‌شود؟ در مواردی که:

(حقوق 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) تعیین حدود ملک انجام شده ولی هیأت نظارت عملیات تعیین حدود را باطل کرده است.
سؤال ۴- چنانچه در زمان تعیین حدود تقاضاکننده ثبت و یا نماینده اش حاضر نباشند:
(تألیفی)

الف) تعیین حدود صورت نمی‌پذیرد.
ب) عملیات تعیین حدود بر اساس نظر نماینده ثبت انجام می‌پذیرد.
ج) تعیین حدود با اظهارات مجاورین به عمل می‌آید.
د) آگهی تعیین حدود ثبت تعیین می‌شود.
سؤال ۵- چنانچه در زمان تعیین حدود هیچ یک از مجاورین درخواست کننده ثبت حاضر نباشند:
(تألیفی)

الف) تعیین حدود به عمل نمی‌آید و حق الثبت دو برابر اخذ می‌شود.
ب) ملک تعیین نمی‌شود و آگهی تعیین می‌شود.
ج) عملیات تعیین حدودی حسب نظر نماینده اداره ثبت صورت می‌گیرد.
د) عملیات تعیین حدودی وفق نظر نقشه بردار اداره ثبت صورت می‌گیرد.
سؤال ۶- چنانچه در روز تعیین شده برای انجام عملیات تعیین حدود متقاضی ثبت ملک در محل حاضر نباشد ولی مجاورین ملک حاضر باشند.
(مشاوران حقوقی - ۸۱)

الف) عملیات تعیین حدود انجام نمی‌شود.
ب) عملیات تعیین حدود با حدود اظهار شده از ناحیه مجاورین انجام می‌شود.
ج) عملیات تعیین حدود به روز دیگری موکول و از متقاضی ثبت و مجاورین مجدداً دعوت به عمل می‌آید.
د) اداره ثبت راساً بدون حضور متقاضی ثبت و مجاورین عملیات تعیین حدود را انجام می‌دهد.

سؤال ۷- حد 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؟
(حقوق 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.

سؤال ۸- حد 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 دیواربست به پلاک ۲۹ سوم به طول ۷۸ متر دیواربست به دیوار پلاک ۲۹ مزبور» دیوارهای فاصل متعلق به کدام مالکین است؟
(حقوق ثبت - ۸۱)

الف) قسمت اول متعلق به مالک پلاک ۲۸ قسمت دوم متعلق به مالک پلاک ۳۴ قسمت سوم مشترک است.
ب) قسمت اول متعلق به مالک پلاک ۳۴ قسمت دوم متعلق به مالک پلاک ۲۸ قسمت سوم بین مالکین دو پلاک مشترک است.

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

د) قسمت اول متعلق به پلاک ۲۸ قسمت دوم متعلق به مالک پلاک ۳۴ قسمت سوم هر یک از مالکین پلاک‌های ۳۴ و ۲۹ دارای دیوار مجزی می‌باشد.

سؤال ۹- در چه صورتی تحدید حدود املاک بدون انتشار آگهی انجام می‌شود؟ (مشاوران- ۸۴)

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

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

ج) 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.

سؤال ۱۰- چنانچه در روز تعیین شده برای انجام عملیات تحدید حدود، متقاضی ثبت ملک در

محل حاضر نباشد لیکن مجاورین ملک حاضر باشند، عملیات تحدید حدود: (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 بعمل آمده و هیچ گونه تأثیری در اسناد متقاضی ندارد.

پاسخنامه

| | | | |
|-------------|-------------|-----------|-----------|
| سؤال ۱: الف | سؤال ۲: الف | سؤال ۳: ب | سؤال ۴: ج |
| سؤال ۵: ب | سؤال ۶: ب | سؤال ۷: ب | سؤال ۸: د |
| سؤال ۹: الف | سؤال ۱۰: ب | | |

ماده ۱۶- هر کس نسبت به ملک مورد ثبت اعتراضی داشته باشد باید از تاریخ نشر اولین اعلان نوبتی تا ۹۰ روز اقامه دعوی 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.