

# 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 ، قرار 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 کنگورهای هماهنگ 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.

زهره بادرام

مظهر خُلدِ خـداوند ، دنا

رشک الـوند و دماوند ، دنا

خوشتر از هر سخن آویشنِ تو

چـه بود خوبتر از دیدنِ تو؟

تقدیم به دنا سا دُختم، به شکرانه ی حضور پربرکتش

و به تمام دختران پرتلاش سرزمینم

## فهرست

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
	بخش چهارم: چهارمین مرحله - انتشار آگهی موضوع ماده ۱۴ قانون ثبت به نام آگهی تحدید حدود و
۱۵	انجام عملیات تحدید حدود املاک
۱۶	عملیات تحدید حدود
۱۹	بخش پنجم: مرحله تحدید حدود و تعیین حقوق ارتفاقی املاک
۲۳	چکیده
۲۵	پرسش های فصل دوم:
۲۸	مواد ۹ تا ۱۵ قانون ثبت اسناد و املاک
۲۸	ثبت عمومی
۲۸	اعلان ثبت و تحدید 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:
۶۳	..... 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:
۱۵۰	..... قانون ثبت اسناد و املاک مواد ۲۵، ۲۵ مکرر: در هیئت نظارت و شورای عالی ثبت و مواد ۱۳۷ تا ۱۵۰
۸۱	.....
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:
۱۲۳	..... 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 اجرائی
۱۲۷	..... بخش پنجم: جبران خسارات ناشی از عملیات اجرائی
۱۲۷	..... بخش ششم: بازگشت عملیات اجرائی 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
۱۳۷	.....	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:
۱۴۷	.....	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 اول: کلیات و تشکیلات اداری ثبت

### مقدمه

حقوق ثبت اسناد و املاک، مجموعه قوانین و مقررات ناظر بر ثبت اسناد و املاک و زیر شاخه های مربوط به آن می باشد.

حقوق ثبت از شعبات متعددی تشکیل شده است که دو شعبه اسناد و املاک از مهم ترین و اصلی ترین شعبات این رشته حقوقی می باشد. حقوق ثبت شرکتها، حقوق ثبت احوال و حقوق ثبت اختراعات و طرح های صنعتی از جمله سایر شعبات حقوق ثبت می باشد.

هدف از قوانین و مقررات ثبتی، به ثبت رسانیدن و هویت بخشیدن به املاک و نیز ثبت اسناد و برقراری نظم و امنیت معاملاتی میان اشخاص می باشد.

قانونگذار در ماده ۲۲ قانون ثبت، اثر ثبت املاک را این گونه عنوان کرده است:

"همین که ملکی مطابق قانون در دفتر املاک به ثبت رسید، دولت فقط کسی را که ملک به اسم او ثبت شده و یا کسی که ملک مزبور به او منتقل گردیده و این انتقال نیز در دفتر املاک به ثبت رسیده یا اینکه ملک مزبور از مالک رسمی ارث به او رسیده باشد، مالک خواهد شناخت."

بنابراین پس از ثبت ملک در دفتر املاک، دولت فقط اشخاص زیر را مالک می شناسد:

۱- کسی که ملک به نام او در دفتر املاک برای اولین بار به ثبت رسیده است.

۲- کسی که ملک مزبور به او منتقل گردیده و این انتقال نیز در دفتر املاک به ثبت رسیده

۳- کسی که ملک مزبور از مالک رسمی به او ارث رسیده باشد.

از این ماده به خوبی می توان مزایای ثبت اسناد و املاک را استنباط نمود:

۱- ثبت ملک، اثبات کننده مالکیت کسی است که ملک به نام او ثبت شده و یا به او به ارث رسیده یا به طور رسمی به او منتقل گردیده و این انتقال هم در دفتر املاک ثبت شده است و ادارات و مراجع قضایی او را مالک می شناسد.

۲- پس از صدور سند مالکیت و ثبت ملک در دفتر املاک، دیگر تصرف غیر صاحب سند مالکیت در آن ملک، دلیل مالکیت محسوب نمی شود و کسی نمی تواند به تصرف مالکانه خود به ضرر صاحب سند مالکیت استناد نماید.

۳- ثبت ملک به نام هر کس، سلب مالکیت از غیر می کند و دیگر از هیچکس در خصوص آن ملک ادعایی پذیرفته نمی شود.

## بخش اول: منابع حقوق ثبت

قوانین و مقررات ثبتی به جهت اهمیت فراوان این حوزه از حقوق، بسیار متنوع و متعدد هستند. هر چند اولین قانون در خصوص ثبت مربوط به سال ۱۲۹۰ می باشد اما اولین قانون ثبت اسناد و املاک در سال ۱۳۰۲ و سپس در سال ۱۳۰۸ قانون ثبت اسناد و املاک دیگری به تصویب رسید. در تمام این قوانین، ثبت املاک اختیاری بود. قانون ثبت اسناد و املاک کنونی مصوب سال ۱۳۱۰ و مشتمل بر صد و پنجاه و هفت ماده می باشد که در سال های مختلف اصلاحاتی نیز در آن صورت گرفته است. براساس این قانون، ثبت املاک اجباری بوده و ضمانت اجرایی نیز در خصوص عدم ثبت املاک پیش بینی شده است. آخرین آیین نامه قانون ثبت اسناد و املاک نیز مصوب ۱۳۱۷ بوده که با وجود حذف، اضافه و اصلاحات همچنان ملاک عمل می باشد.

علاوه بر قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰، قانونگذار در مواقع ضروری اقدام به تصویب قوانین مختلفی در حوزه حقوق ثبت اسناد و املاک نموده است. مانند قانون اصلاح بعضی از مواد قانون ثبت و قانون دفاتر اسنادرسمی که مصوب ۱۳۲۲ بوده و یا قانون افراز و فروش املاک مشاع، مصوب ۱۳۵۰ و همچنین قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان های فاقد سند رسمی که مصوب ۱۳۹۰ می باشد.

## بخش دوم: تشکیلات ثبت

براساس ماده یک قانون ثبت اسناد و املاک در هر حوزه ابتدائی به اقتضاء اهمیت محل یک اداره یا دایره ثبت اسناد و املاک تأسیس می شود. ممکن است هر اداره یا دایره ثبت دارای شعباتی باشد. سازمان ثبت اسناد و املاک در راس نظام ثبتی کشور قرار دارد. مقر سازمان تهران می باشد. این سازمان به دو شعبه اسناد و املاک تقسیم می شود. رئیس سازمان، معاون رئیس قوه قضاییه نیز می باشد.

در مرکز هر استان، اداره کل ثبت اسناد و املاک قرار دارد که در راس آن، مدیرکل ثبت استان می باشد. بنابراین به تعداد هر استان یک اداره کل ثبت اسناد و املاک وجود دارد. در شهرستان ها نیز ادارات ثبت اسناد و املاک تشکیل می شود که با توجه به بزرگی و جمعیت هر شهر و به جهت تسهیل در امر ثبت اسناد و املاک به ویژه در مراکز استان، ادارات ثبت به نواحی مختلف نیز تقسیم شوند.

سازمان ثبت اسناد و املاک کشور (مقر: تهران) ← ادارات کل ثبت اسناد و املاک استان (مقر: در مرکز هر استان) ← ادارات ثبت اسناد و املاک شهرستان (مقر: در هر شهرستان استان)

### **بخش سوم: تقسیم بندی ادارات سازمان ثبت اسناد و املاک**

۱) امور املاک: ثبت ملک در دفتر املاک اداره ثبت اسناد و املاک صورت می پذیرد و آثاری دارد که در قانون ثبت و سایر قوانین ذکر شده است. دفتر املاک یکی از مهمترین دفاتر قانونی در ادارات ثبت می باشد و رونوشت دفتر املاک، سند مالکیتی است که در دست مالک است و آنان چنان نقشی دارد که حتی از حکم دادگاه هم بالاتر است.

۲) امور اسناد: اداره امور اسناد وظایف زیر را برعهده دارد:

الف- رسیدگی به استعلامات و پاسخ به سؤالات در مورد ثبت کلیه عقود و معاملات و قراردادهای و سایر روابط مالی افراد با یکدیگر در دفاتر اسناد رسمی و همچنین پاسخ استعلامات ادارات کل ثبت استان ها در مواردی که به یکی از جهات قانونی، اشکال در اجرای اسناد حاصل شده باشد.

ب- رسیدگی به اعتراضات اشخاص نسبت به عملیات های نظارت در مورد پرونده های اجرایی و ثبتی.

ج- صدور دستور اجراء آراء و همچنین نظریات مشورتی شورای عالی ثبت در مورد اسناد به واحدهای ذی ربط.

### **بخش چهارم: صلاحیت های مدیران و نمایندگان ثبت و مسئولین دفاتر اسناد رسمی**

براساس ماده ۲ قانون ثبت مدیران و نمایندگان ثبت و مسئولین دفاتر و صاحبان دفاتر اسناد رسمی جز در محل ماموریت خود نمی توانند انجام وظیفه نمایند. لذا اقدامات آن ها در خارج از آن محل اثر قانونی ندارد.

درخصوص صاحبان دفاتر اسناد رسمی، (سردفتران اسناد رسمی) می توان قائل به دوگونه صلاحیت بود. صلاحیت ذاتی از آن جهت است که سران دفاتر اسناد رسمی ذاتا امکان تنظیم اسناد رسمی را دارند. برای مثال سردفتر اسناد رسمی شهرستان شیراز می تواند سند مربوط به معامله یک ملک واقع در شهرستان جهرم را نیز تنظیم و به ثبت برساند. اما امکان تنظیم سند را در خارج از شهرستان شیراز و خارج از دفتر خود تحت هیچ عنوانی نخواهد داشت و چنانچه خارج از محل ماموریت خود که در حکم وی مشخص شده است، اقدامی انجام دهد، فاقد اثر قانونی می باشد.

بنابراین:

۱- سران دفاتر اسناد رسمی امکان تنظیم اسناد را خارج از محل ماموریت خود به هیچ عنوان نخواهند داشت. (یعنی در محلی به جز محل دفترخانه خود به هیچ عنوان نمی توانند اقدام به تنظیم و ثبت سند نمایند.)

۲- سران دفاتر اسناد رسمی می توانند سند معاملات املاک خارج از حوزه ماموریت خود را صرفا در دفتر خود به ثبت برسانند.

حدود صلاحیت سران دفاتر اسناد رسمی	– صلاحیت ذاتی ← امکان تنظیم و ثبت اسناد معاملات املاک خارج از حوزه مأموریت خود
	– صلاحیت محلی ← امکان تنظیم اسناد صرفاً در محل مأموریت خود

### چکیده

- ۱- مدیران و نمایندگان ثبت و مسئولین دفاتر و صاحبان دفاتر اسناد رسمی جز در محل مأموریت خود نمی‌توانند انجام وظیفه نمایند. لذا اقدامات آن‌ها در خارج از آن محل اثر قانونی ندارد.
- ۲- سردفتر اسناد رسمی امکان تنظیم اسناد را خارج از محل مأموریت خود، به هیچ عنوان نخواهد داشت.
- ۳- سردفتر اسناد رسمی می‌تواند سند معاملات املاک خارج از حوزه مأموریت خود را صرفاً در دفتر خود به ثبت برساند.

## پرسش فصل اول:

۱- سردفتر اسناد رسمی تهران اقدام به ثبت سند معامله ملکی واقع در قم نموده است، سند تنظیمی

چه وضعیتی دارد؟

(۱) معتبر نمی باشد و صرفاً در صلاحیت سردفتر قم می باشد.

(۲) معتبر است چرا که محل ماموریت تأثیری در اعتبار سند ندارد.

(۳) از آنجایی که سند در خارج از حوزه ماموریت سردفتر تنظیم شده است لذا فاقد اثر قانونی است.

(۴) به واسطه اصل نسبی بودن معتبر و دارای اثر قانونی می باشد.

پاسخ گزینه ۴ است.

براساس ماده ۲ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰، مدیران و نمایندگان ثبت و مسئولین دفاتر و صاحبان

دفاتر اسناد رسمی جز در محل ماموریت خود نمی توانند انجام وظیفه نمایند.

اقدامات آنها در خارج از آن محل اثر قانونی ندارد. اما با توجه به اینکه سردفتر تهران اقدام به ثبت سند معامله در

محل ماموریت خود نموده لذا محل وقوع ملک تأثیری در این موضوع ندارد و اقدام وی صحیح می باشد.

## قانون ثبت اسناد و املاک: باب اول تشکیلات اداری ثبت

**ماده ۱-** در هر حوزه ابتدائی به اقتضاء اهمیت محل یک اداره یا دائره ثبت اسناد و املاک تأسیس می شود ممکن است هر اداره یا دائره ثبت دارای شعبی باشد.

**ماده ۲-** مدیران و نمایندگان ثبت و مسئولین دفاتر و صاحبان دفاتر اسناد رسمی جز در محل ماموریت خود نمی توانند انجام وظیفه نمایند.  
اقدامات آن ها در خارج از آن محل اثر قانونی ندارد.  
**مواد ۳ و ۴ و ۵** ملغی شده است.



## 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.

—	خطاب به عموم افراد منتشر می شود.	] آگهی موضوع ماده ۹ قانون ثبت (آگهی ثبت عمومی)
—	ذکر تاریخ انتشار آگهی های مقدماتی	
—	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.

آگهی های موضوع  
ماده ۱۰ قانون ثبت  
(آگهی های مقدماتی)

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

### 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)	اشخاصی که براساس مواد ۲۷ و ۳۲ قانون ثبت حق تقاضای ثبت دارند.
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 موبد باقی، برعهده وصی می باشد. (ماده ۳۶ آیین نامه قانون ثبت)	

#### تقاضای ثبت املاک با حق استرداد:

براساس ماده ۳۳ قانون ثبت، حق تقاضای ثبت املاک ذیل با انتقال دهنده (صاحب حق استرداد) 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 که ملک در تصرف انتقال دهنده یا در تصرف انتقال گیرنده باشد، حق تقاضای ثبت با انتقال دهنده است.

<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.

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 در خصوص 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 هر کدام 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.

حداکثر تا ۹۰ روز پس از انتشار اولین آگهی مقدماتی باید اولین آگهی نوبتی منتشر شود	آگهی موضوع ماده ۱۱ قانون ثبت (آگهی نوبتی)
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 که 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:

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

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 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 منتقل الیه ندارد ثبت محل مکلف است بر طبق انتقالاتی که واقع شده یا می شود پروندهای 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 می آید و تقاضاکنندگان ثبت و مجاورین برای روز تحدید حدود به وسیله اعلان احضار می شوند - این اعلان لااقل بیست روز قبل از تحدید حدود یک مرتبه در جرائد منتشر می شود 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 می شود 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 ارتفافی 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 می شود.

— آگهی تحدید حدود صرفاً یک مرتبه منتشر می شود.	آگهی موضوع ماده ۱۴ قانون ثبت (آگهی تحدید حدود) حاضر شوند.
— مفاد آن اعلام روز تحدید حدود املاک می باشد.	
— این آگهی حداقل بیست روز و حداکثر شصت روز قبل از روزی که برای تحدید حدود مشخص شده، منتشر می شود.	
— در این آگهی از تقاضاکنندگان ثبت و مجاورین دعوت می شود 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 می آید. 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 می نمایند.

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 می باشد و آگهی تحدید حدود اختصاصی برای هر ملک جداگانه منتشر نخواهد شد مگر آنکه درخواست کننده ثبت در موقع تحدید عملیات تحدید حدود، هزینه آگهی اختصاصی و فوق العاده و هزینه سفر نماینده را (در صورتیکه لازم باشد) به وسیله اداره بپردازد.<sup>۲</sup>

<sup>۲</sup> - ماده ۶۱ - حتی الامکان 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 لاقبل برای ده الی بیست شماره از املاک شهری و اعیانی و قطعات مفروزه یک آگهی منتشر و متوالیاً تحدید شود مگر آنکه درخواست کننده ثبت در موقع تحدید تعیین حدود هزینه آگهی و فوق العاده 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.

**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- تقاضا کننده 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 تقاضا کننده 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 تحدید 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 تقاضا کننده و مجاورین هیچ یک حاضر نشده و تحدید حدود به عمل نیاید حق الثبت ملک دو برابر اخذ خواهد شد.

---

<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>تقاضا کننده و یا نماینده وی حضور دارند. (ممکن است مجاورین نیز حاضر باشند و یا نباشند)</p>	<p>عملیات تحدید حدود</p>
<p>ملک با حدود اظهار شده از طرف مجاورین تحدید می شود.</p>	<p>تقاضا کننده و یا نماینده وی حضور ندارند، اما مجاورین حضور دارند</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>تقاضاکننده ، نماینده و مجاورین هیچ کدام حضور ندارند</p>	
<p>حدود مجاورین ثبتی و معین نیست بنابراین آگهی تحدیدی و عملیات تحدید حدود یکبار دیگر تکرار میگردد.</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 آیین نامه قانون ثبت 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 صرفا 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 عرض حال دهد. مقررات مواد ۱۶ - ۱۷ - ۱۸ - ۱۹ (به استثنای مدت اعتراض که سی روز است) در این مورد نیز رعایت خواهد شد تقاضاکننده ثبتي 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 ثبتي که خود یا نماینده اش در موقع تحدید حدود حاضر نبوده و ملک با حدود اظهار شده از طرف مجاورین تحدید شده است.

بنابراین:

<p>— هم نسبت به حدود — هم نسبت به حقوق ارتفاقی</p>	<p>مجاور یا مجاورین</p>	<p>کسانی که حق اعتراض در مرحله تعیین حدود دارند</p>
<p>— هم نسبت به حدود — هم نسبت به حقوق ارتفاقی</p>	<p>متقاضی ثبت که خود و نماینده اش روز تعیین حدود حاضر نبوده اند.</p>	

چنانچه اعتراض در موعد مقرر قانونی (تا سی روز از تاریخ تنظیم صورت مجلس تعیین 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 تعیین 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 تعیین 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 سند مالکیتی صادر نگردیده باشد.

<p>۱- تقدیم اعتراض به اداره ثبت ظرف مدت ۳۰ روز از تاریخ تنظیم صورت مجلس</p> <p>۲- طرح شکایت در دادگاه صالح ظرف مدت ۳۰ روز از تاریخ تقدیم اعتراض به اداره ثبت</p>	<p>مجاور</p> <p>متقاضی که در موقع تعیین حدود خود و نماینده اش حاضر نبوده اند.</p>	<p>نحوه اعتراض به مرحله تعیین حدود</p>
--	---	--

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، تحدید حدود نام دارد که حداقل بیست روز و حداکثر شصت روز قبل از روز تحدید حدود منتشر می شود.
- ۱۳- آگهی تحدید حدود خطاب به تقاضاکنندگان ثبت و مجاورین و فقط برای یکبار منتشر می شود.
- ۱۴- پس از تنظیم صورت مجلس تحدید حدود، جریان ثبتی ملک خاتمه یافته تلقی می گردد هرچند ملک هنوز دفتر املاک ثبت نشده و سند مالکیت صادر نگردیده باشد.

← آگهی ثبت عمومی	← یکبار منتشر می شود.	] مدت و تعداد دفعات انتشار آگهی های ثبتی
← 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 تحدیدی	← حداقل ۲۰ و حداکثر ۶۰ روز قبل از عملیات تحدید حدود	

← به تشخیص هیئت نظارت	] آگهی نوبتی تجدیدی
← صرفاً یکبار منتشر می شود	
← 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 تحدید حدود برگزار نشود	] آگهی تحدید حدود مجدد
← 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 تحدید حدود چند نوبت منتشر شده و چه کسانی به روز تحدید حدود دعوت می شوند؟

- 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 تحدید 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 می شوند. این اعلان لااقل بیست روز قبل از تحدید حدود یک مرتبه در جراید منتشر می شود. به علاوه مطابق نظامنامه وزارت عدلیه در محل نیز اعلانی منتشر خواهد شد.

#### ۵- چه موقع آگهی تحدید حدود تجدید می گردد؟

- ۱) اگر تقاضا کننده برای روز تحدید حدود حاضر نگردد.
- ۲) اگر تقاضا کننده و نماینده اش برای روز تحدید حدود حاضر نگردند.
- ۳) اگر تقاضاکننده یا نماینده اش و هیچ مجاوری حاضر نگردند.
- ۴) آگهی تحدید حدود در هیچ صورتی تجدید نخواهد شد.

پاسخ گزینه ۳ است.

براساس ماده ۱۵ قانون ثبت

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

هرگاه مجاورین نیز در موقع تحدید حدود حاضر نشوند و به این جهت حدود ملک تعیین نگردد اعلان تحدید حدود نسبت به آن املاک تجدید می شود و اگر برای مرتبه دوم نیز تقاضاکننده و مجاورین هیچ یک حاضر نشده 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 صورتیکه 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.

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

۱) 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.

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، تحدید حدود بنا به حدود اعلام شده از طرف تقاضاکننده به عمل خواهد آمد.

۴) در هیچ موردی تحدید 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 تحدید 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 تحدید از اموال عمومی مربوط به دولت و شهرداری و یا حریم قانونی آنها باشد تحدید حدود با حضور نمایندگان سازمان های ذیربط به عمل خواهد آمد و عدم حضور نماینده مزبور مانع انجام تحدید حدود نخواهد بود.

## مواد ۹ تا ۱۵ قانون ثبت اسناد و املاک

### ثبت عمومی

### 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 دائره ثبت وزارت عدلیه حوزه هر اداره یا دائره ثبت را به چند ناحیه تقسیم کرده و به ثبت کلیه اموال غیر منقول واقع در هر ناحیه اقدام می کند.

**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.

**ماده ۱۱ -** از تاریخ انتشار اولین آگهی مذکور در ماده ۱۰ تا شصت روز باید متصرفین به عنوان مالکیت و اشخاص مذکور در دو ماده ۲۷ و ۳۲ نسبت به املاک 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 شماره ای که از طرف اداره ثبت برای هر یک معین شده در روزنامه ها آگهی نماید و این آگهی تا شصت روز فقط در دو نوبت به فاصله سی روز منتشر خواهد شد. مأمور انتشار آگهی ها پس از انتشار و الصاق آگهی ها 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. (اصلاحی ۱۳۱۷)

**تبصره-** در مورد اراضی و املاکی که آثار تصرف مالکانه فعلی کسی نسبت به آنها موجود نباشد درخواست ثبت از کسی پذیرفته می شود که بر مالکیت یا بر تصرف سابق خود بعنوان مالکیت یا بر تصرف خود بعنوان تلقی از مالک 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 می شود که تقاضا کننده مدارکی دال بر عنوان مذکور یا بر تصرف سابق خود به آن عنوان و یا بر تصرف کسی که تقاضا کننده قائم مقام قانونی او محسوب می شود داشته باشد.

**ماده ۱۲-** نسبت به املاکی که مجهول المالك اعلان شده اشخاصی که حق تقاضای ثبت دارند می توانند در ظرف مدت 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 نمی شود و صدی ۲۵ از حق الثبت معمولی در موقع تقاضای ثبت علاوه دریافت خواهد شد و نسبت به املاکی که آگهی نوبتی آنها منتشر نشده از تاریخ انتشار اولین 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 یکسال از تاریخ اولین آگهی نوبتی صدی ۲۵ از حق ثبت معمولی در موقع تقاضای ثبت علاوه دریافت خواهد شد.

در این موارد املاکی که قیمت آنها تا پنج هزار ریال است از پرداخت حق الثبت به کلی معاف هستند و املاکی که قیمت آنها تا ده هزار ریال است فقط از پرداخت صدی ۲۵ اضافی معاف خواهند بود.

**ماده ۱۳-** نسخ شده است.

**ماده ۱۴-** تحدید حدود املاک واقع در هر ناحیه متدرجاً به ترتیب نمره املاک مطابق نظامنامه وزارت عدلیه به عمل می آید و تقاضاکنندگان ثبت و مجاورین برای روز تحدید حدود به وسیله اعلان احضار می شوند - این اعلان حداقل بیست روز قبل از تحدید حدود یک مرتبه در جرائد منتشر می شود به علاوه مطابق نظامنامه وزارت عدلیه در محل نیز اعلانی منتشر خواهد شد.

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

هرگاه مجاورین نیز در موقع تحدید حدود حاضر نشوند و به این جهت حدود ملک تعیین نگردد، اعلان تحدید حدود نسبت به آن املاک تجدید می شود و اگر برای مرتبه دوم نیز تقاضا کننده و مجاورین هیچ یک حاضر نشده 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 صورتیکه 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 ذی ربط به عمل خواهد آمد و عدم حضور نماینده مزبور مانع انجام تحدید حدود نخواهد بود.

**ماده ۳۰-** در مواردی که اداره اوقاف تقاضای ثبت می دهد مخارج راجع به ثبت را خود مستقیماً از عایدات موقوفه مورد تقاضا وصول خواهد نمود.

برای ثبت مساجد و اماکن متبرکه و مدارس قدیمه و تکایا و آب انبارهای عمومی تقاضای ثبت از طرف متولی یا اداره اوقاف بدون اخذ حق الثبت و مخارج مقدماتی پذیرفته خواهد شد

**ماده ۳۱-** ثبت رقبه به عنوان وقفیت و حبس مثبت تولیت نیست.

**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.

**ماده ۳۳-** نسبت به املاکی که با شرط خیار یا به عنوان قطعی با شرط نذر خارج و یا به عنوان قطعی با شرط وکالت منتقل شده است و بطور کلی نسبت به املاکی که به عنوان صلح یا به هر عنوان دیگر با حق استرداد قبل از تاریخ اجرای این قانون انتقال داده شده اعم از اینکه مدت خیار یا عمل به شرط و به

طور کلی مدت حق استرداد منقضی شده یا نشده باشد و اعم از اینکه ملک در تصرف انتقال دهنده باشد یا در تصرف انتقال گیرنده حق تقاضای ثبت با انتقال دهنده است مگر در موارد ذیل که اظهارنامه فقط از منتقل‌الیه پذیرفته می‌شود:

۱- در صورتیکه ملک قبل از تاریخ اجرای این قانون به موجب حکم نهائی به ملکیت قطعی منتقل‌الیه محکوم شده باشد.

۲- در صورتیکه پس از انقضاء مدت حق استرداد انتقال دهنده مالکیت قطعی (بدون حق استرداد) انتقال‌گیرنده را کتبا تصدیق کرده باشد

۳- در صورتیکه در تاریخ اجرای قانون مصوب ۲۱ بهمن ماه ۱۳۰۸ ملک مورد معامله در تصرف انتقال‌گیرنده بوده و لااقل پنج سال از انقضاء موعد حق استرداد تا تاریخ مزبور گذشته باشد مشروط به دو شرط ذیل:

الف- از انقضاء موعد حق استرداد تا تاریخ اجرای قانون بهمن ۱۳۰۸ از طرف انتقال‌دهنده یا قائم‌مقام قانونی او به وسیله عرضحال یا اظهارنامه رسمی اعتراض به مالکیت انتقال‌گیرنده نشده باشد.

ب- در صورتیکه تا تاریخ تصویب این قانون ۲۸ دی ماه ۱۳۱۲ حکم قطعی بر بی‌حقی انتقال‌گیرنده یا قائم‌مقام قانونی او صادر نشده باشد.

**تبصره ۱-** کلیه معاملات با حق استرداد ولو آنکه در ظاهر معامله با حق استرداد نباشد مشمول جمیع مقررات راجع به معاملات با حق استرداد خواهد بود اعم از اینکه معامله بین متعاملین محصور بوده و یا برای تأمین حق استرداد اشخاص ثالثی را بای‌نحو کان مداخله داده باشند.

**تبصره ۲-** در مواردیکه مطابق این ماده انتقال دهنده تقاضای ثبت میکند باید حق انتقال‌گیرنده را در تقاضانامه خود قید نماید و این حق در ضمن‌اعلان با تصریح به اسم طرف ذکر خواهد شد.

**ماده ۳۴-** (اصلاحی) در مورد کلیه معاملات رهنی و شرطی و دیگر معاملات مذکور در ماده (۳۳) قانون ثبت، راجع به اموال منقول و غیرمنقول، در صورتی که بدهکار ظرف مهلت مقرر در سند، بدهی خود را نپردازد، طلبکار می‌تواند از طریق صدور اجرائیه وصول طلب خود را توسط دفترخانه تنظیم‌کننده سند، درخواست کند. چنانچه بدهکار ظرف ده روز از تاریخ ابلاغ اجرائیه نسبت به پرداخت بدهی خود اقدام ننماید بنابه تقاضای بستانکار، اداره ثبت پس از ارزیابی تمامی مورد معامله و قطعیت آن، حداکثر ظرف مدت دوماه از تاریخ قطعیت ارزیابی، با برگزاری مزایده نسبت به وصول مطالبات مرتهن به میزان طلب قانونی وی اقدام و مازاد را به رهن مسترد می‌نماید.



## فصل سوم: اعتراض بر ثبت «مواد ۱۶ تا ۲۰ قانون ثبت»

### مقدمه

مهمترین موضوعیکه پس از مرحله تقاضای ثبت املاک و در راستای عملیات مقدماتی ثبت مطرح می شود، مسأله اعتراضات می باشد. هدف از مقرر داشتن اعتراضات ثبتی، حفظ حقوق اشخاص ثالث می باشد. اعتراضات ثبتی به دو دسته تقسیم می شوند:

- اعتراض بر اصل ملک (تقاضای ثبت ملک توسط دیگری)
  - اعتراض بر حدود و حقوق ارتفاقی ملک.
- که به ترتیب در بخش اول و دوم به تفصیل به بررسی آن ها خواهیم پرداخت.

### بخش اول: اعتراض بر تقاضای ثبت ملک

براساس ماده ۱۶ قانون ثبت، حق اعتراض بر تقاضای ثبت املاک، به کلیه اشخاص ثالث داده شده است تا پس از تقاضای ثبت املاک توسط متقاضیان ثبت، چنانچه شخصی نسبت به ملکی که تقاضای ثبت آن شده است، حقی برای خود قائل باشد بتواند به تقاضای ثبت مورد نظر اعتراض کرده و حقوق خود را از طریق مراجع صالح پیگیری نماید. بنابراین هرکس نسبت به ملک مورد ثبت اعتراضی داشته باشد باید ابتدا در مهلتی که قانونگذار مشخص کرده است اقدام به طرح اعتراض نماید. مبنای قانونی اعتراض به اصل ملک، در ماده ۱۱ قانون ثبت پیش بینی شده است همان طور که در فصل دوم خواندیم، سومین مرحله از مراحل عملیات مقدماتی ثبت عمومی املاک، مرحله انتشار آگهی های موضوع ماده ۱۱ قانون ثبت به نام آگهی های نوبتی می باشد. پس از آن که براساس ماده ۱۰ قانون ثبت، آگهی های مقدماتی منتشر شد و متقاضیان، شروع به تقاضای ثبت ملک خود از طریق اظهارنامه نمودند، 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 مرجع ثبتی فهرست املاکی که تقاضای ثبت آنها شده است را خطاب به عموم منتشر می کند 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 روزنامه‌ها آگهی نماید و این آگهی تا شصت روز فقط در دو نوبت به فاصله سی روز منتشر خواهد شد. (آگهی های نوبتی)  
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 صرفاً دو مرتبه ظرف شصت روز و هرکدام به فاصله سی روز منتشر می شود. (اول و سی ام ماه)

#### **ج) مفاد آگهی های نوبتی اداره ثبت:**

مرجع ثبتی، صورت (فهرست) کلیه اشخاصی را که براساس ماده ۱۰ قانون ثبت اظهارنامه داده‌اند و تقاضای ثبت ملک خود را داشته اند با نوع ملک و شماره‌ای که از طرف اداره ثبت برای هر یک معین شده، 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.

بنابراین اعتراضاتی که در مهلت 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.

براساس ماده ۱۶ قانون ثبت، هر کس نسبت به ملک مورد ثبت (ملکی که بعد از انتشار آگهی های مقدماتی به وسیله اظهارنامه، مورد تقاضای ثبت قرار گرفته است) اعتراضی داشته باشد «باید از تاریخ نشر اولین اعلان نوبتی تا ۹۰ روز اقامه دعوی نماید.»

#### **نکته بسیار مهم:**

نکته ای که حتماً 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 که این مهلت پس از انتشار اولین آگهی ماده ۱۰ یعنی آگهی مقدماتی شروع می شود.

ب) یک مهلت ۹۰ روزه جهت اعتراض به تقاضای ثبت ملک که از روز انتشار اولین آگهی نوبتی شروع می شود و این دو مهلت نباید باهم اشتباه و یکی گرفته شود.

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

### آگهی نوبتی تجدیدی:

برخی موارد نیاز هست که آگهی نوبتی علاوه بر دو مرتبه انتشار، مجدداً منتشر شود و آن هم زمانی است که هیئت نظارت در رسیدگی های خود تشخیص دهد که این آگهی باید مجدداً 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 هیات 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 مدت سی روز از تاریخ انتشار آگهی مجدد اعتراض خود را به اداره ثبت تقدیم نماید.

مهلت اعتراض به ثبت  
ملک بعد از انتشار  
آگهی نوبتی  
— آگهی های نوبتی ۲ مرحله ای ← ۹۰ روز از تاریخ انتشار اولین آگهی نوبتی  
— آگهی نوبتی تجدیدی ← ۳۰ روز از تاریخ انتشار آگهی مجدد

### ۲ نکته مهم:

۱- 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.

۲- بنابراین براساس ماده ۱۶ قانون ثبت، هر کس نسبت به ملک مورد ثبت (ملکی که پس از انتشار آگهی های مقدماتی به وسیله اظهارنامه درخواست ثبت شده است) اعتراضی داشته باشد باید از تاریخ نشر اولین آگهی نوبتی تا ۹۰ روز اقامه دعوی نماید.

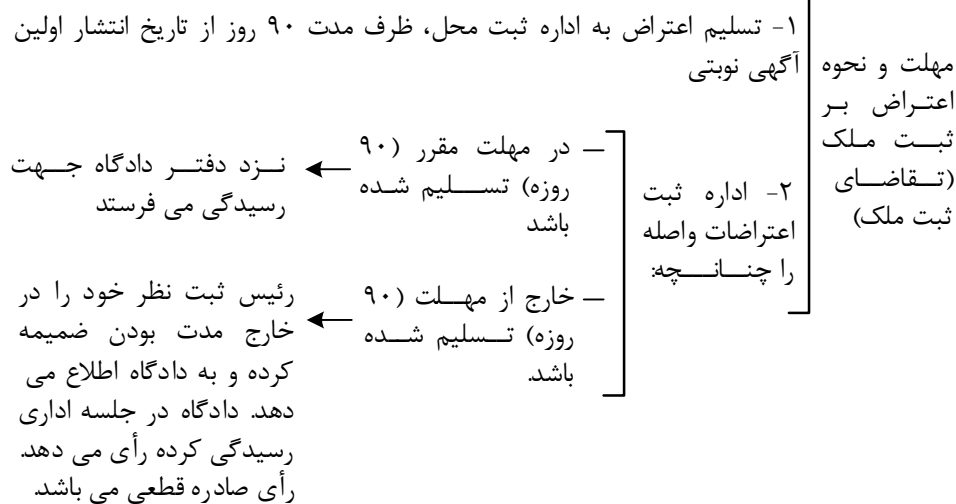
### نحوه اعتراض به تقاضای ثبت ملک:

اعتراض به تقاضای ثبت ملک دو مرحله ای می باشد:

- ۱- در مرحله اول معترض ثبتی می بایست در مهلت مقرر (تا ۹۰ روز از تاریخ انتشار اولین آگهی نوبتی) اقدام به تسلیم اعتراض خود به اداره ثبت نماید و رسید دریافت کند.
  - ۲- در مرحله دوم، اداره ثبت، اعتراض واصله را (چه در مهلت مقرر تسلیم شده باشد و چه خارج از مهلت قانونی) نزد دفتر محکمه ای که مرجع رسیدگی است ارسال می‌دارد.
- این مرحله با توجه به اینکه اعتراض داخل یا خارج از مهلت قانونی ثبت شده باشد دو نتیجه در پی دارد.

بنابراین پس از تسلیم اعتراض توسط معترض ثبتی به اداره ثبت:

- الف) در صورتی که اعتراض مزبور، در مهلت مقرر قانونی (تا ۹۰ روز از تاریخ انتشار اولین آگهی نوبتی) تسلیم شده باشد، اداره ثبت آن را نزد دفتر محکمه ای که مرجع رسیدگی است ارسال می‌دارد.
- ب) اگر اداره ثبت تشخیص دهد که اعتراض خارج از مدت تسلیم شده، کتباً نظر خود را در خصوص خارج از مهلت قانونی بودن اظهار خواهد کرد و به حاکم محکمه ابتدائی محل اطلاع می‌دهد تا حاکم مزبور در جلسه اداری رسیدگی کرده رأی صادر کند (رأی مبنی بر وارد بودن یا نبودن اعتراض). رأی محکمه در این موضوع قاطع و غیر قابل تجدید نظر است.



### براساس ماده ۱۷ قانون ثبت:

همانطور که گفتیم اعتراض به تقاضای ثبت ملک بعد از انتشار آگهی نوبتی می باشد اما گاهی پیش می آید که راجع به ملک مورد تقاضای ثبت بین تقاضاکننده ثبت و شخص ثالث، قبل از انتشار اولین آگهی نوبتی دعوائی اقامه شده و در جریان می باشد.

در این صورت: کسی که طرف دعوی با تقاضاکننده است باید از تاریخ نشر اولین آگهی نوبتی تا ۹۰ روز تصدیق (گواهی) محکمه را مبنی بر جریان دعوی به اداره ثبت تسلیم نماید والا حق او ساقط خواهد شد.

تقاضا کننده ثبت نیاز به انجام هیچ اقدامی نخواهد داشت. در این مورد نیز چنانچه اداره ثبت تشخیص دهد تصدیق یا گواهی مزبور خارج از مدت به اداره ثبت تسلیم گردیده، کتبا نظر خود را در خصوص خارج از مهلت قانونی بودن اظهار خواهد کرد و به حاکم محکمه ابتدائی محل اطلاع می دهد تا حاکم مزبور در جلسه اداری رسیدگی کرده رای دهد. رای حاکم محکمه ابتدائی در این موضوع قاطع است.

طرح دعوا در خصوص ملک مورد تقاضای ثبت قبل از انتشار آگهی های نوبتی

**براساس ماده ۱۸ قانون ثبت** در صورتی که محکمه قرار عدم صلاحیت خود را صادر نماید مکلف است پس از قطعیت قرار مزبور به تقاضای مدعی (معترض)، پرونده عمل را برای مرجع صلاحیت دار بفرستد در این مورد تجدید عرضحال لازم نیست.

اگر معترض پس از تقدیم عرضحال در مدت شصت روز دعوای خود را تعقیب نکرد (مسکوت گذاشت) محکمه مکلف است به تقاضای مستدعی ثبت، قرار اسقاط دعوای اعتراض را صادر نماید از این قرار می توان استیناف داد (تجدیدنظرخواهی کرد) - رأی استیناف قابل تمیز نیست، یعنی رأی تجدید نظر شده قابل اعتراض نمی باشد.

### اعتراض به ثبت در صورت فوت معترض ثبتی:

براساس ماده ۱۸ مکرر چنانچه معترض ثبتی فوت شود، دو حالت متصور است:

**الف) هرگاه معترض علیه ( متقاضی ثبت) نتواند تمام وراثت معترض را معرفی نماید (هیچ کدام**

**از وراثت)، به تقاضای او به شرح زیر اقدام می شود :**

۱- دادگاه مراتب را به دادستان محل ابلاغ می کند که در صورت وجود وراثت محجور، نسبت به نصب قیم و تعقیب دعوی اقدام شود.

۲- دادگاه موضوع و جریان دعوی را سه دفعه متوالی در یکی از روزنامه های کثیرالانتشار مرکز و یکی از روزنامه های محل یا نزدیک مقر دادگاه آگهی می نماید.

۳- چنانچه ظرف نود روز از تاریخ انتشار آخرین آگهی، دعوی تعقیب نشود قرار سقوط دعوی صادر می گردد.

۴- قرار سقوط دعوا یک نوبت در یکی از روزنامه‌های محل یا نزدیک مقر دادگاه آگهی خواهد شد و اگر ظرف مدت مقرر (۲۰ روز از تاریخ انتشار آگهی) از قرار صادره پژوهش‌خواهی (تجدیدنظرخواهی) نشود، قرار مزبور قطعی و لازم‌الاجرا می گردد.

**ب) هرگاه معترض علیه ( متقاضی ثبت ) نتواند بعضی از وراث را معرفی نماید، به تقاضای او به شرح زیر اقدام می شود:**

۱- به وراث شناخته شده اخطار داده می شود در صورتیکه در مقام تعقیب دعوی باشند ظرف پنج روز از تاریخ ابلاغ اخطاریه، مبادرت به تقدیم درخواست تعقیب مبادرت کند.

۲- در مورد وراث شناخته نشده و همچنین وراث شناخته شده که با صدور و ابلاغ اخطاریه دعوی را مسکوت گذاشته اند به طریق مذکور در بند یک ماده ۱۸ مکرر قانون ثبت عمل خواهد شد. (دادگاه موضوع و جریان دعوی را سه دفعه متوالی در یکی از روزنامه‌های کثیرالانتشار مرکز و یکی از روزنامه‌های محل یا نزدیک مقر دادگاه آگهی می نماید. چنانچه ظرف نود روز از تاریخ انتشار آخرین آگهی، دعوی تعقیب نشود قرار سقوط دعوی صادر می گردد.)

۳- چنانچه دعوی فقط از طرف یکی از وراث تعقیب شود درخواست دهنده باید دلیل مثبت وراثت خود را پیوست و میزان سهم الارث خود را صریحاً در برگ درخواست قید نماید.

۴- در مواردی که درخواست تعقیب فاقد شرایط فوق باشد به متقاضی اخطار می شود که ظرف پنج روز از تاریخ ابلاغ، درخواست خود را تکمیل کند.

۵- در صورت عدم تکمیل درخواست، اگر مدت ۹۰ روز قانونی در بند یک ماده ۱۸ مکرر قانون ثبت، منقضی شده باشد قرار سقوط دعوی صادر خواهد شد.

#### **نکته:**

براساس ماده ۱۹ قانون ثبت، چنانچه در جلسه مقرر برای محاکمه یا رسیدگی، معترض یا وکیل او حاضر نشود و مطابق مقررات و اصول محاکمات حقوقی، به تقاضای مستدعی ثبت دادخواست او ابطال گردد، تجدید شکایت فقط در ظرف ده روز پس از ابلاغ قرار ابطال برای یک مرتبه ممکن خواهد بود در این مورد اعتراض مستقیماً به دفتر محکمه صلاحیت دار داده خواهد شد.

**براساس ماده ۱۹ مکرر، هرگاه تعداد متقاضیان ثبت یا معترضان بیش از ۱۵ نفر بوده و مالکیت متقاضیان ثبت یا دعوی اعتراض دارای منشاء واحد باشد به ترتیب ذیل عمل خواهد شد:**

- ۱- به درخواست معترض یا پژوهش خواه دادخواست و ضامم آن به دو نفر از شرکاء یا وارث که سهام زیادتری دارند ابلاغ می شود.
- ۲- به علاوه مفاد دادخواست و پیوست های آن در یکی از روزنامه های کثیرالانتشار مرکز و یکی از روزنامه های محل یا نزدیکتر مقر دادگاه سه دفعه متوالی آگهی خواهد شد.

هرگاه دعوی در جریان رسیدگی باشد به درخواست هر یک از طرفین دعوی دو نفر از طرف دیگر که سهام زیادتری دارند برای ابلاغ اوراق اختاریه انتخاب و مراتب برای اطلاع سایرین یک نوبت در یکی از روزنامه های کثیرالانتشار مرکز و یکی از روزنامه های محل یا نزدیک مقر دادگاه آگهی می شود و در این آگهی و همچنین آگهی مربوط به درج دادخواست باید صریحاً قید شود که برای شرکت در جلسات وقت رسیدگی فقط به دو نفر اشخاص انتخاب شده مزبور با ذکر اسامی ابلاغ خواهد شد و سایرین حق دارند برای اطلاع از جریان دادرسی و یا شرکت در جلسات دادرسی با مراجعه به دفتر دادگاه از جریان دعوی و پاسخ لوایح و وقت رسیدگی مطلع شوند و یا به وسیله وکیل دادگستری در دادرسی شرکت نمایند. اگر بعضی از شرکاء ملک یا وراث ولو آنکه سهم کمتری داشته باشند و به وسیله وکیل دادگستری در دادرسی مداخله نمایند به جای شریک ملک و یا وراثی که سهم زیادتری دارند باید دادخواست و اوراق اختاریه به وکیل ابلاغ شود. در صورتیکه وکیل دادگستری در دعوی مداخله داشته باشد ابلاغ اوراق اختاریه به کلیه و کلاً الزامی است. در موردی که دادخواست و یا جریان دعوی از طریق انتشار آگهی به عده ای از خوانندگان ابلاغ می شود حضوری بودن حکم صادره نسبت به آنان موکول به دعوت آنان برای شرکت در جلسه دادرسی نمی باشد.

#### **وضعیت اعتراض به ثبت در صورت انتقال ملک:**

در صورتیکه، در اثناء مدت عملیات مقدماتی، تقاضاکننده ثبت، ملک مورد تقاضا را کلاً یا بعضاً به دیگری منتقل کند (یعنی پس از تقاضای ثبت ملک و قبل از ثبت ملک در دفتر املاک) براساس مواد ۴۱، ۴۲ و ۴۳ قانون ثبت، چهار حالت متصور است:

یا انتقال به موجب سند رسمی است و یا به موجب سند عادی.

#### **چنانچه انتقال به موجب سند رسمی باشد:**

۱- انتقال به موجب سند رسمی است و نسبت به ملک مورد ثبت، اعتراض واصل نشده است: تکلیفی متوجه انتقال دهنده نیست و سردفتر اسنادرسمی پس از ثبت سند معامله، خلاصه آن را به اداره ثبت ارسال می کند و اداره ثبت نیز مطابق ماده ۴۳ قانون ثبت، عملیات ثبتی را به نام منتقل الیه، ادامه می دهد.

## ۲- انتقال به موجب سند رسمی است و نسبت به ملک مورد ثبت، اعتراض واصل شده است:

براساس ماده ۴۲ قانون ثبت، انتقال دهنده دو تکلیف برعهده دارد:

الف- انتقال دهنده مکلف است، هنگام انتقال، انتقال گیرنده را از وجود معترض آگاه نماید.

ب- انتقال دهنده مکلف است، ظرف مدت ۱۰ روز از تاریخ انتقال، معترض را از وقوع انتقال و نام انتقال گیرنده به وسیله اظهارنامه، آگاه نماید.

در اینجا انتقال گیرنده، قائم مقام انتقال دهنده می باشد و دعوی بدون احتیاج به دادخواست مجدد، به طرفیت او ادامه می یابد.

### چنانچه انتقال به موجب سند عادی باشد:

## ۳- انتقال به موجب سند عادی است و نسبت به ملک، اعتراض واصل نشده است:

براساس مواد ۴۱ و ۴۳ قانون ثبت، انتقال دهنده مکلف است تا ۱۰ روز از تاریخ انتقال، شخصاً یا توسط وکیل در اداره ثبت حاضر شده و معامله را کتباً اطلاع دهد. سپس عملیات مقدماتی ثبت به نام انتقال گیرنده ادامه می یابد.

## ۴- انتقال به موجب سند عادی و نسبت به ملک، اعتراض واصل شده است:

براساس مواد ۴۲ و ۴۳:

الف- انتقال دهنده مکلف است تا ۱۰ روز از تاریخ انتقال، شخصاً یا توسط وکیل در اداره ثبت حاضر شده و معامله را کتباً اطلاع دهد. سپس عملیات مقدماتی ثبت به نام انتقال گیرنده ادامه می یابد.

ب- انتقال دهنده مکلف است، هنگام انتقال، انتقال گیرنده را از وجود معترض آگاه نماید.

ج- انتقال دهنده مکلف است، ظرف مدت ۱۰ روز از تاریخ انتقال، معترض را از وقوع انتقال و نام انتقال گیرنده به وسیله اظهارنامه، آگاه نماید.

براساس ماده ۴۴ قانون ثبت، هرگاه کسی که نسبت به ملک مورد تقاضای ثبت اقامه دعوی

کرده (معترض ثبتی)، قبل از انقضای موعدهای مقرر در مواد ۱۷ - ۱۸ - ۱۹ فوت کند یا

مجنون یا محجور شود:

۱- مستدعی ثبت (تقاضا کننده ثبت) مکلف است مراتب را به اداره ثبت و دادسرا (در حال حاضر رئیس دادگستری) صلاحیتدار، کتباً اطلاع داده و پس از معین شدن قائم مقام قانونی، به او از طریق محکمه مربوطه اخطار نماید که مشارالیه در ظرف ۶۰ شصت روز از تاریخ ابلاغ اخطاریه دعوی را تعقیب کند.

۲- هرگاه قائم مقام قانونی در مدت مقرر دعوی را تعقیب نکرد محکمه قرار اسقاط دعوا را صادر می کند. این قرار فقط قابل استیناف (تجدیدنظرخواهی) است.



### **بخش دوم: اعتراض به حدود و حقوق ارتفاقی املاک**

دومین اعتراضی که در قانون ثبت پیش بینی شده است، مربوط به مرحله آخر از عملیات مقدماتی ثبت ، اعتراض به حدود و حقوق ارتفاقی املاک می باشد.

براساس ماده ۲۰ قانون ثبت، مجاوری که نسبت به حدود یا حقوق ارتفاقی ملک مورد تقاضای ثبت حقی برای خود قائل است می تواند:

۱- فقط تا سی روز از تاریخ تنظیم صورت مجلس تحدید حدود به وسیله اداره ثبت به مرجع صلاحیتدار عرضحال دهد.

بدین صورت که از روز تنظیم صورت مجلس تحدید حدود تا ۳۰ روز ابتدا اعتراض خود را به اداره ثبت تسلیم کرده و رسید دریافت می کند.

سپس از روزی که اعتراض خود را به اداره ثبت تسلیم می کند، یک مهلت سی روزه دوم آغاز می شود که معترض باید ظرف این مهلت با ارائه رسید، در دادگاه صلاحیتدار طرح دعوا نماید.

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

۳- 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 نسبت به حدود ملک اعتراض کند.

و در نهایت براساس ماده ۲۴ قانون ثبت، پس از انقضای مدت اعتراضات، دعوی اینکه در ضمن جریان ثبت تزییع حقی از کسی شده پذیرفته نخواهد شد نه به عنوان عین نه به عنوان قیمت نه به هیچ عنوان دیگر خواه حقوقی باشد خواه جزائی.

#### **کسانی که حق اعتراض بر حدود را دارند:**

الف) متقاضی ثبت: تقاضا کننده ثبتی که در موقع تحدید حدود خود یا نماینده اش حاضر نبوده و ملک مورد نظر با حدود اظهار شده از طرف مجاورین تحدید شده است.

ب) مجاورین: در اعتراض بر حدود ملک، مجاورت با حدود مورد نظر، شرط می باشد و غیر مجاور از آنجایی که نفعی ندارد حق اعتراض بر حدود را نخواهد داشت.

#### **کسانی که حق اعتراض بر حقوق ارتفاقی ملک مورد تقاضای ثبت را دارند:**

الف) متقاضی ثبت که در موقع تحدید حدود خود یا نماینده اش حاضر نبوده و ملک مورد نظر با حدود اظهار شده از طرف مجاورین تحدید شده است.

ب) کسانی که مدعی حق ارتفاقی در ملک مورد تقاضای ثبت می باشند، اعم از مجاورین و غیر مجاورین.

— کسانی که حق اعتراض به تقاضای ثبت ملک را دارند. ← کلیه افراد

— کسانی که حق تقاضای اعتراض بر حدود ملک را دارند.

— متقاضی ثبت که در روز تحدید حدود خود و نماینده اش حاضر نبوده اند.

— مجاورین (مجاورت شرط است).

— کسانی که حق تقاضای اعتراض بر حقوق ارتفاقی ملک را دارند.

— متقاضی ثبت که در موقع تحدید حدود خود و نماینده اش حاضر نبوده است.

— کسانی که مدعی حق ارتفاقی در ملک باشند. (مجاورت شرط نیست).

— در اعتراض بر حدود ← مجاورت با ملک مورد نظر شرط است.

— در اعتراض بر حقوق ارتفاقی ← مجاورت با ملک مورد نظر شرط نیست.

مهلت ونحوه اعتراض بر حدود و حقوق ارتفاقی املاک

۱- تسلیم یا تقدیم اعتراض به اداره ثبت تا ۳۰ روز از تاریخ تنظیم صورت مجلس تحدید حدود

۲- طرح دعوا در دادگاه صلاحیتدار ظرف ۳۰ روز از تاریخ تسلیم اعتراض به اداره ثبت

مرجع اعتراض بر تقاضای ثبت ملک و اعتراض بر حدود و حقوق ارتفاقی ملک

۱- تسلیم اعتراض به اداره ثبت محل وقوع ملک

۲- طرح دعوا در دادگاه صلاحیتدار محل وقوع ملک

چنانچه دادگاه قرار عدم صلاحیت در رسیدگی به اعتراضات ثبتی صادر کند

۱- مکلف است به تقاضای مدعی (معترض) پرونده را به مرجع صلاحیت دار بفرستد.

۲- تجدید شکایت لازم نیست.

- ۱- دادگاه به تقاضای متقاضی ثبت (مستدعی ثبت) قرار اسقاط  
دعوای اعتراض را صادر می کند.
- ۲- این قرار قابل تجدید نظرخواهی می باشد.
- ۳- رأی صادره در مرحله تجدید نظرخواهی قابل تمیز (اعتراض)  
نمی باشد.
- چنانچه معترض ظرف ۶۰ روز  
دعوای خود را تعقیب نکند.

## چکیده

- ۱- کلیه اشخاص حق اعتراض بر تقاضای ثبت ملک را دارند.
- ۲- مهلت اعتراض بر تقاضای ثبت ملک، ۹۰ روز از تاریخ انتشار اولین آگهی نوبتی می باشد.
- ۳- اولین آگهی نوبتی باید ظرف مدت ۹۰ روز از تاریخ انتشار اولین آگهی مقدماتی منتشر شود.
- ۴- اعتراض ابتدا در ظرف مهلت مقرر باید به اداره ثبت محل وقوع ملک تسلیم شود.
- ۵- مهلت اعتراض بر حدود و حقوق ارتفاقی، ۳۰ روز از تاریخ تنظیم صورت جلسه تعیین حدود می باشد.
- ۶- تقاضا کننده ای که در مرحله تعیین حدود خود و نماینده اش حاضر نبوده اند، می تواند تا ۳۰ روز از تاریخ تنظیم صورت مجلس تجدید حدود، اعتراض خود را به اداره ثبت تسلیم نماید.
- ۷- مجاور حق اعتراض به حدود و حقوق ارتفاقی ملک مورد تقاضای ثبت را تا ۳۰ روز از تاریخ تنظیم صورت مجلس تجدید حدود، دارد.
- ۸- در اعتراض به حدود مجاورت شرط است و غیر مجاور نمی تواند نسبت به حدود ملک مورد تقاضای ثبت اعتراض نماید.
- ۹- نسبت به حقوق ارتفاقی مجاورت شرط نیست و علاوه بر مجاورین، غیرمجاور نیز می تواند نسبت به حقوق ارتفاقی در ملک مورد تقاضای ثبت اعتراض نماید.
- ۱۰- چنانچه بر حسب تشخیص هیئت نظارت، آگهی نوبتی مجدداً منتشر شود، مهلت اعتراض بر ثبت ملک صرفاً ۳۰ روز از تاریخ انتشار آگهی مجدد می باشد.
- ۱۱- آگهی نوبتی تجدیدی صرفاً یکبار منتشر می شود.

## پرسش های فصل سوم:

۱- در هنگام تحدید حدود، اعتراض از سمت چه کسی پذیرفته می شود؟

- (۱) مجاورین نسبت به حدود
  - (۲) تمام افراد ذینفع نسبت به ملک
  - (۳) مجاورین نسبت به اصل ملک
  - (۴) مجاورین نسبت به حدود و صاحبان حقوق ارتفاقی
- پاسخ گزینه ۴ است.

براساس ماده ۲۰ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰

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 عرض حال دهد.

۲- هر کس نسبت به ملک مورد ثبت اعتراضی داشته باشد باید از تاریخ ..... تا ..... روز اقامه دعوی نماید. عرض حال مزبور مستقیماً به ..... که در ضمن آگهی معین شده است تسلیم می شود.

- (۱) نشر اولین آگهی نوبتی - ۹۰ - اداره یا دایره یا شعبه ثبتی
  - (۲) نشر اولین آگهی نوبتی - ۶۰ - دادگاه حقوقی
  - (۳) نشر اولین آگهی مقدماتی - ۹۰ - اداره یا دایره یا شعبه ثبتی
  - (۴) نشر اولین آگهی مقدماتی - ۶۰ - دادگاه حقوقی
- پاسخ گزینه ۱ است.

براساس ماده ۱۶ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰

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 می شود در مقابل عرض حال باید رسید داده شود.

۳- پس از انقضای مدت اعتراض دعوی اینکه در ضمن جریان ثبت ترضیع حقی از کسی شده ...

- (۱) فقط به عنوان عین پذیرفته خواهد شد.
- (۲) فقط به عنوان قیمت پذیرفته خواهد شد.
- (۳) فقط دعوی جزایی پذیرفته خواهد شد.
- (۴) نه به عنوان عین نه به عنوان قیمت و نه به هیچ عنوان دیگر خواه حقوقی باشد خواه جزائی پذیرفته نخواهد شد.

پاسخ گزینه ۴ است.

براساس ماده ۲۴ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰

ماده ۲۴: پس از انقضای مدت اعتراض دعوی اینکه در ضمن جریان ثبت ترضیع حقی از کسی شده پذیرفته نخواهد شد نه به عنوان عین نه بعنوان قیمت نه به هیچ عنوان دیگر خواه حقوقی باشد خواه جزائی.

۴- مجاوری که نسبت به حدود یا حقوق ارتفاقی حقی برای خود قائل است می تواند فقط تا ..... روز از تاریخ ..... به وسیله اداره ثبت به مرجع صلاحیتدار عرضحال دهد.

- (۱) سی روز \_ روز تعیین حدود  
(۲) سی روز \_ تنظیم صورت مجلس تعیین حدود  
(۳) بیست روز \_ روز تعیین حدود  
(۴) بیست روز \_ تنظیم صورت مجلس تعیین حدود
- پاسخ گزینه ۲ است.

براساس ماده ۲۰ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰

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 تعیین حدود به وسیله اداره ثبت به مرجع صلاحیت دار عرضحال دهد.

## مواد ۱۶ تا ۲۰ و ۴۱ تا ۴۵ قانون ثبت اسناد و املاک

### اعتراض

**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 می شود در مقابل عرض حال باید رسید داده شود در صورتی که عرض حال در مدت قانونی داده شده باشد اداره ثبت آن را نزد محقق ثبت و یا دفتر محکمه که مرجع رسیدگی است ارسال می دارد اگر اداره ثبت تشخیص دهد که عرض حال خارج از مدت داده شده کتباً نظر خود را اظهار خواهد کرد و به حاکم محکمه ابتدائی محل اطلاع می دهد تا حاکم مزبور در جلسه اداری موافق نظامنامه وزارت عدلیه رسیدگی کرده رأی دهد رأی حاکم محکمه ابتدائی در این موضوع قاطع است.

**ماده ۱۷-** هرگاه راجع به ملک مورد تقاضای ثبت بین تقاضاکننده و دیگری قبل از انتشار اولین اعلان نوبتی دعوائی اقامه شده و در جریان باشد کسی که طرف دعوی یا تقاضاکننده است باید از تاریخ نشر اولین اعلان نوبتی تا ۹۰ روز تصدیق محکمه را مشعر به جریان دعوی به اداره ثبت تسلیم نماید و الا حق او ساقط خواهد شد.

تبصره - در مواردی که اداره ثبت تشخیص دهد تصدیق مزبور خارج از مدت به اداره ثبت تسلیم گردیده موافق ماده ۱۶ عمل خواهد شد.

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

اگر معترض پس از تقدیم عرض حال در مدت شصت روز دعوای خود را تعقیب نکرد (مسکوت گذاشت) محکمه یا محقق ثبت مکلف است به تقاضای مستدعی ثبت قرار اسقاط دعوای اعتراض را صادر نماید از این قرار می توان استیناف داد - رای استیناف قابل تمیز نیست.

**ماده ۱۸ مکرر-** در صورت فوت معترض به ثبت اعم از اینکه تاریخ فوت قبل یا بعد از اجرای این قانون باشد هرگاه معترض علیه نتواند تمام یا بعضی از وراث را معرفی نماید به تقاضای او به شرح زیر اقدام می شود:

۱- در مورد اول - دادگاه مراتب را به دادستان محل ابلاغ میکند که در صورت وجود وراث محجور نسبت به نصب قیم و تعقیب دعوی اقدام شود و به علاوه موضوع و جریان دعوی را سه دفعه متوالی در یکی از روزنامه های کثیرالانتشار مرکز و یکی از روزنامه های محل یا نزدیک مقر دادگاه آگهی می نماید چنانچه ظرف نود روز از تاریخ انتشار آخرین آگهی دعوی تعقیب نشود قرار سقوط دعوی صادر گردد. ابلاغ قرار