

# قسمت سوم

## نکات:

### ثبت ملک در دفتر املاک و صدور سند مالکیت و آثار ثبت املاک

1. ماده 21 ق ت: پس از اتمام عملیات مقدماتی ثبت،

2. این ماده متضمن 2 نکته است:

#### ❖ زمان ثبت ملک در دفتر املاک

✓ زمان ثبت ملک پس از فائمه ی عملیات مقدماتی ثبت یعنی عملیاتی است که اداره

ثبت قبل از ثبت ملک در دفتر املاک باید انجام دهد.

#### ❖ زمان صدور سند مالکیت

✓ زمان صدور سند مالکیت همان زمان ثبت در دفتر املاک و پس از فائمه یافتن عملیات

مقدماتی ثبت است.

3. تعریف سند مالکیت:

✓ سندی که اداره ثبت مطابق ثبت دفتر املاک تهیه و به مالک یا قائم مقام او تسلیم می

نماید.

4. به چه ملکی ثبت شده گفته می شود؟

✓ ملکی که پس از اتمام عملیات مقدماتی ثبت طبق قانون در دفتر املاک به ثبت رسیده

باشد

5. در چه صورتی دفاتر اسناد رسمی حق نقل و انتقال املاک را دارند؟

✓ عملیات مقدماتی ثبت ملک بدون اعتراض سپری شده باشد.

6. در اصطلاح ثبتی ملک جاری به چه ملکی گفته می شود؟

✓ ملکی که نسبت به آن درخواست ثبت شده ولی عملیات ثبتی آن فائمه نیافته

7. ماده 22 :

❖ همین که ملکی مطابق قانون در دفتر املاک به ثبت رسیده دولت فقط :

- ✓ کسی را که ملک به اسم او ثبت شده
- ✓ یا کسی که ملک مزبور به او منتقل گردیده
- ✓ و این انتقال نیز در دفتر املاک به ثبت رسیده یا این که ملک مزبور از مالک رسمی ارتاً به او رسیده باشد مالک خواهد شناخت.

8. دولت فقط کسی را مالک می شناسد که ملک در دفتر املاک به نام وی ثبت شده است.

9. هرگاه رای داور مخالف مندرجات دفتر املاک با سند مالکیت باشد باطل است و پذیرفته نمی شود.

10. ثبت ملک دارای آثار مثبت و منفی است :

- ❖ اثبات مالکیت کسی که ملک به نام او ثبت شده: اثر مثبت
  - ❖ سلب مالکیت اغیار و عدم پیرایان مرور زمان و اعتبار نداشتن تصرف آرای داور مخالف آن : از آثار منفی ثبت املاک می باشد
11. ثبت ملک به حقوق کسانی که در آن ملک مجرای آب یا چاه قنات (اعم از دایر و بایر) دارند به هیچ عنوان و در هیچ صورت خللی وارد نمی آورد.
12. پس از انقضای مدت اعتراض، دعوای این که در ضمن جریان ثبت تضییع حقی از کسی شده به هیچ عنوان پذیرفته نخواهد شد .

### اختلافات و اشتباهات ثبتی

13. ممکن است در جریان عملیات ثبتی اختلافی بین اشخاص و اداره ثبت حاصل شود یا اشتباهی در ثبت املاک یا اسناد رخ دهد. رسیدگی به اختلافات و اشتباهات مذکور برابر مواد 6 و 25 و تبصره ی ماده 20 قانون ثبت با هیأت نظارت می باشد و در مواردی که رای هیأت نظارت قطعی نیست . مرجع تجدید نظر از آراء هیأت نظارت، شورای عالی ثبت است.

14. پس رسیدگی به کلیه اختلافات و اشتباهات مربوط به امور ثبت اسناد و املاک با هیأت نظارت است.
15. هیات نظارت در مراکز استانها تشکیل می شود، بنابراین در شهرستان تشکیل هیات نظارت مجاز نیست.

16. حدود صلاحیت و وظایف هیأت نظارت بدین قرار است:

1- هر گاه در اجرای مقررات ماده 11 از جهت پذیرفتن تقاضای ثبت :

- ❖ اختلافی بین اشخاص و اداره ی ثبت واقع شود و یا اشتباهی تولید گردد
- ❖ یا در تصرف اشخاص تراحم و تعارض باشد
- ✓ رفع افتلاف و تعیین تکلیف و یا ابطال و یا اصلاح در فواست ثبت با هیأت نظارت است.
- ✓ نکته: در این مورد رسیدگی هیات نظارت تا وقتی است که ملک در دفتر املاک به ثبت نرسیده باشد.

2- هر گاه هیأت نظارت تشخیص دهد که در جریان مقدماتی ثبت املاک، اشتباه مؤثر واقع شده آن اشتباه و همچنین عملیات بعدی که اشتباه مزبور در آن مؤثر بوده:

✓ توسط هیأت نظارت ابطال و جریان ثبت طبق مقررات، تجدید یا تکمیل یا اصلاح می‌گردد.

✓ نکته: در این مورد رسیدگی هیأت نظارت تا وقتی است که ملک در دفتر املاک به ثبت نرسیده باشد.

-3

❖ هر گاه در موقع ثبت ملک و یا ثبت انتقالات بعدی صرفاً به علت عدم توجه و دقت نویسنده سند مالکیت و یا دفتر املاک، اشتباه قلمی رخ دهد.

❖ و همچنین در صورتی که ثبت دفتر املاک مخالف یا مغایر سند رسمی یا حکم نهایی دادگاه باشد

✓ هیأت نظارت پس از رسیدگی و اهراز وقوع اشتباه دستور اصلاح ثبت دفتر املاک و سند مالکیت را صادر خواهد کرد.

4- اشتباهاتی که قبل از ثبت ملک در جریان عملیات مقدماتی ثبت پیش آمده و موقع ثبت ملک در دفتر املاک مورد توجه قرار نگرفته بعداً اداره ثبت به آن متوجه گردد:

✓ در هیأت نظارت مطرح می‌شود

❖ و در صورتی که پس از رسیدگی، وقوع اشتباه ممرز و مسلم تشخیص گردد:

• و اصلاح اشتباه به حق کسی خلل نرساند:

✓ هیأت نظارت دستور رفع اشتباه و اصلاح آن را صادر می‌نماید

• و در صورتی که اصلاح مزبور خللی به حق کسی برساند؛

✓ به شرفس ذی نفع اخطار می‌کند که می‌تواند به دادگاه مراجعه

نماید و اداره ی ثبت دستور رفع اشتباه یا اصلاح آن را پس از تعیین تکلیف نهایی در دادگاه صادر خواهد نمود.

5- رسیدگی به تعارض در اسناد مالکیت کلاً یا بعضاً خواه نسبت به اصل ملک خواه نسبت به حدود و حقوق ارتفاقی آن:

✓ با هیأت نظارت است.

6- رسیدگی و رفع اشتباهی که در عملیات تفکیکی رخ دهد و منتج به انتقال رسمی یا ثبت دفتر املاک شود:

✓ با هیأت نظارت است

✓ نکته: مشروط بر این که رفع اشتباه مزبور **خللی به حق کسی نرساند**.

7- هر گاه در طرز تنظیم اسناد و **تطبیق مفاد** آن‌ها با قوانین، اشکال یا اشتباهی پیش آید رفع اشکال و اشتباه و صدور دستور لازم:

✓ با **هیأت نظارت** فواید بود.

8- رسیدگی به اعتراضات اشخاص نسبت به نظریه‌ی رئیس ثبت در مورد تخلفات و اشتباهات **اجرایی**:

✓ با **هیأت نظارت** است.

نکته 1: در مواردی که بر حسب تشخیص هیأت نظارت مقرر شود که **آگهی‌های نوبتی تجدید کرده ظرف سی روز** از تاریخ انتشار آگهی مجدد که فقط **یک نوبت** خواهد بود معترضین حق اعتراض خواهند داشت.

❖ **نمونه سوال:** آگهی نوبتی املاکی که بر اثر تشخیص هیأت نظارت باید تجدید شود، نحوه انتشار آگهی و مدت چگونه است؟

✓ **یک نوبت** آگهی و مدت اعتراض **سی روز** است.

نکته 2:

❖ در صورتی که **اشتباه از طرف درخواست‌کننده ثبت باشد:**

✓ هزینه‌ی تجدید عملیات مقدماتی ثبت به طریقی که در آیین‌نامه تعیین خواهد شد **به عهده‌ی**

**درخواست‌کننده** خواهد بود.

نکته 3:

❖ آرای هیأت نظارت فقط در مورد بندهای **یک و پنج و هفت** این ماده بر اثر **شکایت ذی‌نفع** قابل تجدیدنظر در **شورای عالی ثبت** خواهد بود

❖ ولی **مدیر کل ثبت** به منظور ایجاد وحدت رویه در مواردی که آرای هیأت‌های نظارت متناقض و یا خلاف قانون صادر شده باشد موضوع را برای رسیدگی و اعلام نظر به **شورای عالی ثبت** ارجاع می‌نماید

❖ و در صورتی که رأی هیأت نظارت به موقع اجرا گذارده نشده باشد طبق نظر شورای عالی ثبت به موقع اجرا گذارده می‌شود.

➤ **نمونه سوال:** مرجع تجدیدنظر نسبت به آراء هیأت نظارت ثبت کجاست؟

✓ **شورای عالی ثبت**

➤ **نمونه سوال:** آرای هیأت نظارت در بندهای که قطعی است در چه صورتی در شورای

عالی ثبت مطرح می‌شود؟

✓ به تشفیص مدیر کل ثبت به منظور ایجاد وحدت رویه در مواردی که آرای

هیأت‌های نظارت متناقض و یا خلاف قانون صادر شده باشد

نکته 4: در مورد بندهای **یک و پنج و هفت**، رأی هیأت نظارت برای اطلاع ذی‌نفع به مدت **بیست روز** در **تابلوی اعلانات ثبت محل الصاق و سپس به موقع اجرا گذارده** می‌شود.

➤ **نمونه سوال:** آراء هیأت نظارت برای ابلاغ....

✓ در **تابلو اعلانات ثبت محل الصاق** می‌شود.

➤ **نمونه سوال:** نحوه ابلاغ آرای قابل تجدید نظر هیات نظارت، چگونه است؟  
✓ در تابلوی اعلانات اداره ثبت ممل و وقوع ملک الصاق می شود تا ظرف **20 روز** زینفع از حق اعتراض خود استفاده نماید.

### شورای عالی ثبت

17. دومین هیات مهمی که در ثبت تشکیل می شود **شورای عالی ثبت** است.
18. شورای عالی ثبت تشکیل می شود از: (3 عضو دارد)  
✓ 2 قاضی دیوان عالی کشور (به انتصاب رئیس قوه قضائیه)  
✓ مدیر کل ثبت املاک یا مدیر کل امور اسناد سازمان ثبت.  
✓ **نکته:** به این نحو که اگر موضوع مورد رسیدگی مربوط به ثبت املاک باشد عضو سوم مدیر کل ثبت املاک است و اگر مربوط به ثبت اسناد باشد مدیر کل ثبت اسناد شرکت خواهد نمود.
19. شورای عالی ثبت دارای 2 شعبه است:  
✓ شعبه مربوط به املاک  
✓ شعبه مربوط به اسناد
20. **نکته:** هر یک از شعب مذکور از سه نفر قضات دیوان عالی کشور و مسئول قسمت املاک در شعبه املاک و مسئول قسمت اسناد در شعبه ی اسناد تشکیل می گردد.
21. **حدود صلاحیت شورای عالی ثبت:**  
✓ درخواست تجدید نظر از آراء غیر قطعی هیات نظارت  
✓ درخواست ایجاب و هت رویه
22. تاثیر درخواست تجدیدنظر در اجراء رای هیات نظارت:  
✓ وصول شکایت از نامه ی زینفع پنانچه قبل از اجراء رای باشد اجراء رای را موقوف می نماید و رسیدگی و تعیین تکلیف با شورای عالی ثبت خواهد بود  
✓ هرگاه شورای عالی ثبت در تجدید رسیدگی رای هیات نظارت را تایید نماید عملیات اجرایی تعقیب می گردد.
23. شورای عالی ثبت دارای چند شعبه می باشد و حدود صلاحیت مکانی او چگونه است؟  
✓ دو شعبه و هر دو صلاحیت آن سراسر کشور است.