

نکات کلیدی و مهم حقوق ثبت

قسمت اول

نکات:

1. اقدامات صاحبان دفاتر اسناد رسمی در خارج از محل مأموریت خود، **اثر قانونی ندارد**.
2. برای رسیدگی به **کلیه** اختلافات و اشتباهات مربوط به امور ثبت اسناد و املاک در مقر هر دادگاه استان، هیاتی به نام **هیأت نظارت** تشکیل می شود.
❖ تعداد اعضاء هیأت نظارت:
✓ دارای 3 عضو است
❖ ترکیب اعضای هیأت نظارت:
✓ رئیس ثبت استان یا قائم مقام او
✓ دو نفر از قضات دادگاه تجدیدنظر استان
به انتخاب وزیر دادگستری
❖ قلمرو صلاحیت مکانی هیأت نظارت:
✓ حوزه ثبتی استان مربوطه
❖ **نکته:** برای هیأت یک عضو علی البدل از قضات دادگستری یا کارمندان ثبت مرکز استان از طرف وزیر دادگستری تعیین خواهد شد.
3. اداره ثبت یا دایره ثبت اسناد و املاک دارای 12 دفتر است.
4. مراجعه به **دفاتر املاک** برای اشخاص ذی نفع (اعم از حقیقی و حقوقی) مطابق مقررات نظامنامه وزارت عدلیه جایز است.
5. مراحل عملیات مقدماتی ثبت املاک بطور کلی:
❖ 1. انتشار آگهی ثبت عمومی (م9ق.ث):
✓ فقط یک نوبت در یک روزنامه کثیرالانتشار آگهی می شود
❖ 2. انتشار آگهی مقدماتی (م10ق.ث):
✓ آگهی مقدماتی باید در سه نوبت ظرف 30 روز: روز اول و پانزدهم و سی ام منتشر گردد.

❖ 3. انتشار آگهی نوبتی (ماده 11 ق.ث):

✓ تا 60 روز ، فقط در دو نوبت به فاصله 30 روز

منتشر خواهد شد

❖ 4. انتشار آگهی تحدیدی (م 14 ق.ث) و انجام عملیات

تحدید حدود و تنظیم صورت مجلس تحدید حدود.

✓ این اعلان لااقل 20 روز قبل از تحدید حدود یک

مرتبه در جراید منتشر می شود.

6. اولین آگهی که به منظور ثبت املاک توسط اداره ثبت منتشر می شود، **آگهی ثبت**

عمومی است. (م 9)

❖ ویژگی های **آگهی ثبت عمومی** :

✓ از ویژگی های آگهی مذکور طبق مواد یاد شده آن است که باید به

امضاء رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک باشد

✓ فقط در یک نوبت منتشر می گردد و لازم نیست در روزنامه رسمی

منتشر شود و کافی است که در روزنامه های کثیرالانتشار چاپ

گردد.

✓ مفاد این آگهی شامل سه مطلب خواهد بود **اول** حدود بخشی که

ثبت آن در نظر گرفته شده است **دوم** تاریخ نشر آگهی مقدماتی

مذکور در ماده 10 قانون ثبت و **سوم** تذکر این امر که از همان روز

انتشار آگهی مقدماتی شروع به نصب پلاک و توزیع اظهارنامه

خواهد شد.

7. ثبت عمومی به وسیله اظهار نامه به عمل می آید.

8. پس از انتشار آگهی ماده 9 (**آگهی ثبت عمومی**) در تاریخ مذکور در آن آگهی باید آگهی

ماده 10 که به **آگهی مقدماتی** معروف است منتشر گردد.

9. آگهی مقدماتی همانند آگهی ثبت عمومی **فقط در جراید کثیرالانتشار درج می شود** و

لازم نیست در روزنامه رسمی منتشر شود.

10. آگهی مقدماتی باید **در سه نوبت** ظرف **30 روز** : روز اول و پانزدهم و سی ام منتشر گردد.

11. **آگهی نوبتی** : این آگهی ، تا 60 روز فقط در دو نوبت به فاصله 30 روز منتشر خواهد شد.

12. **نکته:** نوبت اول این آگهی می بایستی در روزنامه کثیرالانتشار و روزنامه حوزه اداره ثبت

مربوطه منشر شود.، لیکن در نوبت دوم، فقط نشر آگهی در روزنامه حوزه اداره ثبت مربوطه کفایت می کند.

13. حقوق ارتفاقی در آگهی های نوبتی ذکر نمی شود. و باید در صورت مجلس تحدید حدود ذکر شود.

14. اگر در یکی از مندرجات آگهی نوبتی اشتباهی رخ دهد رفع اشتباه و اظهار نظر در این مورد با هیأت نظارت است.

15. در حقوق ثبت، املاک مجهول المالک کدام است؟

❖ اظهارنامه آن برگشت نشده است.

16. دفتر اسناد رسمی می توانند پس از قبول اظهارنامه سند معامله تنظیم نمایند.

17. آگهی تحدید حدود: این اعلان لااقل 20 روز قبل از تحدید حدود یک مرتبه در جراید منتشر می شود.

18. این آگهی یک بار در همان روزنامه ای که آگهی های نوبتی در آن چاپ و منتشر شده است منتشر می شود.

19. آگهی تحدید حدود تنها پس از نشر آگهی نوبتی صورت می پذیرد.

20. هدف از تحدید حدود: تشخیص و تعیین حدفاصل ملک مورد تحدید، نسبت به املاکی است که با آن املاک همسایگی دارد. عمل تحدید حدود بعهدہ نماینده ثبت است که با راهنمایی متقاضی ثبت و یا قائم مقام او با در نظر گرفتن حدودی که در اظهارنامه متقاضی ذکر شده است و با توجه به میزان مورد تصرف وی صورت می گیرد.

21. در موارد ذیل تحدید حدود بدون انتشار آگهی به عمل می آید:

❖ 1. هنگامی که بتوان از روی املاک مجاور حد ملک را تعیین کرد.

❖ 2. در صورتی که یک یا چند ملک مورد تحدید از اموال عمومی مربوط به دولت یا شهرداری و یا حریم آن باشد، در صورتی که حدود مجاورین تثبیت شده باشد، نیاز به آگهی تحدید نیست.

❖ 3. در مورد تحدید اعیان احداث شده در زمین دارای سند مالکیت به اذن مالک زمین، آگهی تحدیدی لازم نیست.

❖ 4. املاک منابع ملی شده ای که به موجب قانون ملی شدن جنگل ها و شرح فرازهای 1 و 2 مجموعه بخشنامه های ثبتی واگذار می شود، بدون انتشار آگهی تحدیدی طبق نقشه و صورت مجلس تنظیمی اقدام به صدور سند مالکیت می گردد.

22. آگهی تحدید حدود بر اساس ترتیب شماره پلاک تهیه و منتشر می شود.

23. در موارد ذیل تحدید حدود املاک با انتشار آگهی اختصاصی انجام می گیرد:

❖ 1. اگر پس از انتشار آگهی تحدید عمومی، ملکی تحدید حدود نشده باقی بماند یا آگهی آن یا تحدید حدود آن باطل و تجدید شود، در صورتی که به استناد قانون ثبت نتوان تجدید نمود، با پرداخت هزینه قانونی درخواست صدور آگهی تحدید حدود اختصاصی کند

❖ 2. همچنین املایی که مجهول المالک هستند و یا در جریان ثبت می باشند، اما تحدید حدود نشده اند و تصمیم هیات های حل اختلاف به قبول ثبت یا صدور سند مالکیت یا انتقال اعلام می گردد، تحدید حدود نسبت به آن ها بطور اختصاصی انجام می شود.

24. اگر تقاضاکننده (متقاضی ثبت ملک) در موقع تحدید حدود، خود یا نماینده اش حاضر نباشد ولی مجاورین ملک حاضر باشند:

❖ ملک مورد تقاضا با حدود اظهار شده از طرف مجاورین تحدید خواهد شد.

25. هر گاه مجاورین نیز در موقع تحدید حاضر نشوند و به این جهت حدود ملک تعیین نگردد:

❖ اعلان تحدید حدود نسبت به آن املاک تجدید می شود

26. 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.

27. اشخاصی که برای تحدید حدود احظار می شوند:

❖ تقاضا کنندگان ثبت

❖ مجاورین

❖ نکته: متقاضی ثبت و مجاورین بوسیله انتشار آگهی تحدیدی دعوت می شوند و دعوتنامه جداگانه نمی خواهد.

28. در مورد املاک مشاع که قسمتی از آن درخواست ثبت و قبلاً تحدید شده چنانکه نسبت به بقیه درخواست ثبت شود تحدید حدود مجدد لازم نیست.