



سازمان جهاد دانشگاهی استان یزد  
معاونت آموزش و کار آفرینی



# حقوق ثبت املاک و اسناد

کد دوره: PR0021

۱۶ ساعت

پاییز ۱۴۰۳

سازمان جهاد دانشگاهی استان یزد

- بخش اول : ثبت املاک
- گفتار اول: مقررات ثبت ملک
- فصل اول: آگهی
- تحدید حدود اختصاصی، اعتراض و آثار آن
- فصل دوم : ثبت ملک غیر
- فصل سوم: املاکی که ثبت آنها ممنوع است ؟
- فصل چهارم : سند مالکیت اعیانی، اصلاح و تغییر و ابطال سند مالکیت
- فصل پنجم: سند المثنی و سند وراث
- فصل ششم: اسناد مالکیت روستاها و اسناد مالکیت اراضی کشاورزی
- فصل هفتم : افراز، تفکیک، تقسیم ، تجمیع ، کاداستر
- گفتار دوم : آثار ثبت
- فصل اول : سند مالکیت معارض
- فصل دوم : انواع دفاتر ثبتی
- فصل سوم : جرایم و مجازاتهای ثبتی
- فصل چهارم: اختلافات و اشتباهات ثبتی
- صلاحیت و وظایف هیأت نظارت
- فصل پنجم : اصلاحات ارضی
- فصل ششم : تملک اتباع خارجی
- بخش دوم : اسناد
- فصل اول و دوم: انواع و آثار سند رسمی:
- فصل سوم : الزامات تنظیم سند
- فصل پنجم : دفتر خانه اسناد رسمی
- فصل ششم : کانون سردفتران
- ضمیمه : نحوه تنظیم برخی اسناد در دفاتر اسناد رسمی

## بخش اول : ثبت املاک

## مقدمه

هدف از وضع قوانین ثبت ایجاد امنیت در روابط مالی و معاملاتی مردم و کاهش کشمکش بوده و رعایت موازین ثبتی که مورد تاکید شریعت مطهر است زندگی با آرامش را برای جامعه به ارمغان می آورد آیه ۲۸۲ سوره بقره استفاده از سند را توصیه می نماید که : " به هنگام قرض گرفتن نویسنده ای عادل آن را بنویسد و بدهکار آن را تقریر کند و باید بدون کم و کاست بنویسد."

هدف از ثبت املاک : حفظ حقوق مالکین ، تثبیت و شفافیت مالکیت افراد، اخذ مالیات، جلوگیری از وقوع معامله معارض و منع طرح دعاوی واهی و به تعبیری رعایت بهداشت حقوقی، است. مقررات ثبتی از جمله قوانین آمره، حکومتی و مرتبط با نظم عمومی است. به تعبیری " امور ثبتی از امور حاکمیتی دولت است که تحقق آن موجب اقتدار حاکمیت کشور است و منافع آن بدون محدودیت شامل همه اقشار جامعه می گردد." [۱] از امتیازهای ثبت اراضی و املاک این است که با درج مالکیت اشخاص مالکیت و نقل انتقالات آن از قاعده نسبی بودن خارج شده و نسبت به آحاد افراد کشور و اشخاص ثالث معتبر خواهد بود (مقررات مواد ۲۲ و ۷۲ قانون ثبت اسناد و املاک)

تا قبل از تصویب قانون ثبت هر کس می توانست به استناد یک سند عادی که تهیه آن مشکل چندانی نداشت یا شهادت شهود که به آسانی فراهم می شد نسبت به ملک مورد تصرف دیگری ادعای مالکیت کند و از متصرف سلب تصرف کند یا لاقبل او را در پیچ و خم محاکمات گرفتار کند. [۲] بی تردید هر چه رویه قضایی و اداری کشور از آرمان ثبت که تثبیت مالکیت و حمایت از اموال دولت و مردم است فاصله بگیرد (که به زعم اینجانب با بی توجهی به موازین ثبتی این فاصله ایجاد شده است) [۳] زمینه تزلزل مالکیت و بی ثباتی و ناامنی را فراهم خواهد کرد .

## تاریخچه ثبت:

ثبت املاک سابقه ای طولانی دارد در ایران به دستور انوشیروان ثبت معاملات نزد قضات و در دفاتر آنان انجام می شد . دوره صفویه مرجعی به نام دیوانخانه تاسیس شد که یک قاضی شرع به تنظیم اسناد معاملات و عقد و طلاق نامه می پرداخت و اسناد را مهر و در دفتر مخصوصی ثبت می کرد.

در دوره جدید: ناصرالدین شاه قاجار برای جلوگیری از صدور اسناد معارض، دستور داد که اسناد مهم به مهر "دیوان خانه" که بعدها تبدیل به "عدلیه اعظم" شد، برسد. وی مجدداً در ۱۳۰۳ ق فرمان دیگری با عنوان "ثبت و قانون دولتی" صادر کرد که دفتری را برای ثبت اسناد ایجاد می نمود و اسناد پس از ثبت در آن جنبه رسمی پیدا می کرد و این شیوه در عصر مشروطیت هم در عدلیه اعظم ادامه یافت.

اولین قانون ثبت اسناد تاریخ ۱۲۹۰ ه.ش در ۱۳۹ ماده به تصویب رسید در آن تشکیل اداره ثبت اسناد، انجام ثبت اسناد نزد ادارات ثبت (مباشری)، دادن تصدیق و رونوشت اسناد به متقاضیان و قبول امانت اسناد پیش بینی شد در این قانون ثبت اسناد اختیاری بوده و لازم الاجرا نبود. ماده ۸۲ این قانون مقرر نموده بود: مقصود از ثبت اسناد موافق ترتیباتی که در این قانون مقرر است رسمی کردن اسناد ثبت شده است یعنی قطعی کردن تاریخ سند و ضبط خط و مهر و اقرار و حفظ مندرجات سند از تغییر و تبدیل.

قانون فعلی مصوب اسفند ۱۳۱۰: قانون سال ۱۳۰۸ را نسخ کرد و تشکیل دفاتر اسناد رسمی را بوسیله وزارت دادگستری مجاز دانست. ثبت اسناد (بجز موارد ماده ۴۶ و ۴۷ ق ثبت) اختیاری است و ثبت املاک اجباری است. قانون سال ۱۳۱۰ نسخ نشده اما ماده ۲۷ در زمان هان مختلف (سال ۳۱/۳۵/۵۱) به آن الحاق و بیش از ده بار اصلاح شده است [۴] و اکنون لازم الاجراست ملاحظه می کنیم که کمتر قانونی مانند قوانین ثبت تحول داشته است

و مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ قانون ثبت که چند بار تمدید شد از مواد مهم این قانون است (قانون تعیین تکلیف اراضی فاقد سند چایگزین آن شد). آخرین اصلاح قانون ثبت، تغییر ماده ۳۴ و حذف ماده ۳۴ مکرر است که اخیراً (اسفند ۸۶) تصویب شد.

قوانین مرتبط با ثبت عبارتند از:

قانون فعلی ثبت شرکتها که در ۱۱ خرداد ۱۳۱۰ و آیین نامه آن در ۱۶ خرداد ۳۱۰ تصویب شد و ثبت کلیه شرکتهای موضوع قانون تجارت را الزامی دانسته و در صورت عدم ثبت ضمانت اجرای پرداخت جریمه توسط مدیران و انحلال شرکت با تقاضای دادستان را مقرر داشته است، [۵]

قانون مربوط به اشتباهات ثبتی ۱۳۳۳، افزاز و فروش املاک مشاع آبان ۱۳۵۷، قانون اصلاحات اراضی، قوانین مربوطه به تملک اراضی به دولت و شهرداری ها، قانون ملی شدن آب، قانون توزیع عادلانه ی آب، قانون زمین

شهری ، قانون ابطال اسناد و فروش رقبات ۱۳۷۱ ، وصول برخی از درآمدهای دولت ۱۳۷۳ ، برنامه های اول تا چهارم توسعه و قانون ثبت علائم و اختراعات ( ۱۳۸۶ ) قوانینی اندکه به واحدهای ثبتی الزاماتینموده است.

روشهای ثبت : روش ثبت عادی :

عبارت است از آنکه عملیات ثبت با تقاضای مالک یا قائم مقام قانونی وی شروع و ادامه یابد و بدون تقاضای مالک هیچ اقدامی به عمل نیاید .

روش ثبت عمومی : اداره ی ثبت راساً" و از طریق اظهارنامه ثبتی درخواست ثبت املاک را طبق تشریفات می پذیرد

اشکالات ثبت عادی :

- ۱- برای ثبت املاک این رویه باعث کندی کار بود. ۲- الزامی برای ادارات ثبت وجود نداشت.
- ۳- ادارات ثبت ناچار بودند برای هر ملک به طور اختصاصی آگهی های قانونی منتشر نمایند.

فصل اول : مقررات ثبت ملک

طبق مقررات حداقل چهار ماه، طول می کشد تا ملکی به نام کسی به عنوان مالک به ثبت برسد و هشت مرحله برای این کار لازم است. موادی که این ۸ مرحله در آن پیش بینی شده است عبارتند از: مواد ۹ ، ۱۱، ۱۴، ۱۵، ۱۶، ۱۷، ۱۸ ، ۲۰ قانون ثبت به تشریفات ثبت ملک ، عملیات مقدماتی ثبت می گویند . اگر این مقررات در ثبت ملک رعایت نشود، باید گفت ملک طبق قانون، به ثبت نرسیده است. [۶]

گفتار اول : آگهی

اول : انتشار آگهی ثبت عمومی :

طبق ماده ۹ ابتدا آگهی ثبت عمومی انجام و تاریخ انتشار آگهی مقدماتی ثبت محل را در آن قید می کند آگهی ثبت عمومی فقط یک بار منتشر می شود. در آگهی محدوده محلی که ثبت آن صورت می گیرد و تاریخ انتشار آگهی مقدماتی قید می شود

از روز نشر آگهی ماده ۱۰ توزیع اظهار نامه و نصب پلاک صورت می گیرد .

دوم : انتشار آگهی مقدماتی است ( ماده ۱۰ ق.ث )

۱- قبل از ثبت عمومی املاک هر ناحیه و حدود ناحیه مذکور که باید به ثبت عمومی برسند باید به وسیله اعلام در جراید به آگاهی رسانیده شود .

۲- آگهی مذکور در ظرف ۳۰ روز سه مرتبه در اول و پانزدهم و سی ام ماه منتشر می شود .

۳- در آگهی قید شود که از تاریخ نشر اولین آگهی شماره گذاری پلاک کوبی و تسلیم اظهار نامه در محل انجام می شود و به مالکان اخطار می شود که حد اکثر ظرف مدت ۶۰ روز از تاریخ اولین انتشار آگهی با تسلیم اظهار نامه به ثبت محل در خواست نماید .

سوم : تعیین پلاک و شماره برای ملک است. ( طبق ماده ۵ و ۶ آیین نامه ق. ثبت ) در ایران هویت املاک با پلاک است، با نام مالک به ملک نمی رسیم بلکه با پلاک به نام مالک و مشخصات ملک می رسیم.

مأمورین ثبتی، برای ملک، پلاک ( اصلی و فرعی ) تعیین می کنند. پلاک اصلی پلاکی است، که در موقع ثبت

ملک، تعیین می شود و پلاک فرعی پلاکی است، که هرگاه ملک به قطعات تقسیم شود برای هر قطعه پلاکی از پلاک اصلی به عنوان پلاک فرعی تعیین می گردد و تقسیم در املاک یا افقی است یا عمودی. هم در افقی هر قطعه پلاک فرعی می گیرد و هم در تقسیمات عمودی که در آپارتمانها متداول است. [۷]

چهارم: توزیع اظهارنامه یا تقاضای ثبت بین مالکین است

مأمورین ثبت پلاک املاک را تعیین می کنند و به مالک یا مالکین آن پلاک، یک فرم درخواست ثبت، تحویل می دهند که این فرم اظهار نامه نامیده می شود. [۸] پس از تحویل فرم به مالک و اخذ رسید تذکر داده می شود ظرف ۲ ماه فرم را با مدارک مالکیت به اداره ثبت عودت دهند.

مالکین، قائم مقام قانونی آنها شامل ورثه و ولی، قیم متولی، امین، وکیل و افراد صاحب سمت می توانند اظهار نامه دهند. اظهار نامه باید حاوی اطلاعات کامل ملک، حقوق عینی ملک و حقوقی که ملک نسبت به املاک مجاور دارد باشد و در اظهار نامه سهام مالکیت باید به دانگ سهم مشخص شود سایر اصطلاحات محلی نیز باید به سهم و دانگ مشخص شود .

فرم درخواست ثبت، به کسی داده می‌شود، که تصرف مالکانه وی با تحقیقات پس از احراز تصرف مالکانه، به عنوان مدعی مالکیت، احراز شده باشد لذا افرادی که فرم درخواست ثبت را تحویل گرفته و نام آنها در دفتر توزیع اظهارنامه، قید شده و درخواست ثبت آنها هم در پرونده ثبتی، مضبوط است، از نظر قضائی مالک شناخته نمی‌شوند و مدعی مالکیت هستند.

اگر کسی که اظهار نامه داده است ملک را انتقال دهد متعامل می‌تواند تقاضای ثبت را ادامه دهد.

پنجم، برگرداندن فرم تکمیل شده اظهارنامه، به اداره ثبت است که باید ظرف مدت دو ماه از تاریخ نشر [۹] اولین آگهی به ضمیمه مدارک مالکیت به اداره ثبت داده شود. این عمل، تقاضای ثبت ملک نام دارد.

اگر مالکان اظهار نامه را مسترد نمایند پلاک ثبتی آنها به عنوان مجهول المالك معرفی می‌گردد. املاک مجهول المالك - در قانون ثبت به املاکی اطلاق می‌شود که در موقع پلاک کوبی در ثبت عمومی در دفتر توزیع اظهار نامه به نام اشخاص معرفی گردیده ولی تاکنون از طرف مالک و یا قائم مقام قانونی وی در خواست ثبت آن به عمل نیامده باشد و متصرفین این گونه املاک می‌توانند با توجه به دفاتر توزیع اظهار نامه که در ادارات ثبت موجود می‌باشد همچنین مدارک عادی خریداری و استشهاد محلی نسبت به درخواست ثبت آنها اقدام نمایند.

برابر ماده ۲۹-آیین نامه تا وقتی آگهی نوبتی منتشر نشده اظهارنامه می‌توان پذیرفت.

ششم، انتشار آگهی نوبتی. (طبق ماده ۱۱ قانون ثبت):

- بعد از ۹۰ روز از تاریخ انتشار آگهی اول نام کلیه متقاضیان ثبت آگهی می‌شود

اداره ثبت موظف است اسامی کسانی که درخواست ثبت، کرده‌اند و مشخصات ملکی که نسبت به آن درخواست ثبت شده، را در دو نوبت به فاصله ۳۰ روز یعنی در اول و آخر ماه در روزنامه کثیرالانتشار محل وقوع ملک آگهی بکنند (آگهی نوبتی) مرجع قبول اعتراض در این آگهی که عبارتست از مرجع ثبتی مربوطه و همچنین اگر کسی قبلاً دعوی در دادگستری داشته باشد باید ظرف مدت ۹۰ روز از تاریخ اولین انتشار آگهی نوبتی مراتب را با عنوان گواهی طرح دعوا به مرجع ثبتی تسلیم دارد باید در آگهی قید شود. در آگهی نوبتی حقوق اتفاقی ملک درج نمی‌گردد و فقط نام مالکین پلاک و مشخصات ملک طبق اظهار نامه درج می‌گردد

و برای اعلام اسامی کسانی است که در خواست ثبت داده اند و اظهار نامه را در مدت ۶۰ روزه تسلیم مرجع ثبتی نموده اند.

هفتم، آگهی تحدید حدود (ماده ۱۴، ۱۵ قانون ثبت) در آگهی تحدید حدود، روز تحدید حدود را تعیین می کنند. الف: این آگهی برای اطلاع به مجاورین املاک است که آنها در موقعی که ملک باید تحدید حدود یا تعیین حدود شود حضور داشته باشند و بر روند تثبیت مالکیت مستدعی ثبت نظارت داشته باشند. [۱۰]

ب) کسانی که علاوه به مجاوریت نسبت به ملک نیز حق ارتفاق دارند باید در زمان تحدید حدود حضور یابند. ج) این آگهی پس از نشر اولین آگهی نوبتی و یک بار منتشر می شود و فاصله انتشار آگهی تحدیدی تا روز تحدید حدود از ۲۰ روز کمتر و از ۶۰ روز نباید بیشتر باشد.

هر کس نسبت به عملیات تحدید حدود و حقوق ارتفافی ملکی که درخواست ثبت شده، اعتراض داشته باشد می تواند ظرف یک ماه از تاریخ تنظیم صورت مجلس تحدید حدود اعتراض کند. پس تاریخ تنظیم صورت مجلس تحدید حدود، تاریخ مبدأ اعتراض به حدود و حقوق ارتفافی ملک است.

#### هشتم، تحدید حدود

تحدید حدود توسط دو مامور ثبتی نماینده و نقشه بردار صورت می گیرد. بر اساس آگهی تحدیدی و در روز مقرر در آگهی مالک، مجاورین و صاحبان حقوق ارتفافی و نمایندگان ثبت در محل حاضر و ضمن ترسیم نقشه ملک صورت مجلسی دال بر وضعیت موجود ملک تهیه و به امضای حاضرین می رسد.

#### موارد تحدید حدود اختصاصی:

۱. بعد از آگهی تحدید عمومی نسبت به شماره ای که تعیین حدود نشده یا تحدید حدود آن باطل شده است اگر نتوان به استناد تبصره ذیل ماده ۱۵ قانون ثبت آن را تحدید کرد مالک طبق ماده ۶۱ آیین نامه می تواند با دادن هزینه درخواست آگهی تحدید اختصاصی کند

۲. املاکی که مجهول المالك هستند یا در جریان ثبت می باشند اما تحدید حدود نشده اند و تصمیم هیات حل اختلاف (ماده ۲ ق اصلاح و حذف موادی از ق ثبت) قبول ثبت یا صدور سند می شوند طبق تبصره ۴ و ۵ قانون [۱۱] تحدید حدود آنها اختصاصی است. [۱۲]



اعتراض: طبق مواد ۱۶ تا ۲۰ قانون ثبت به سه شکل است [۱۳]:

۱- اعتراض نسبت به اصل ملک ۲- اعتراض به حدود ۳- اعتراض به حقوق ارتفاقی

۱- اعتراض نسبت به اصل ملک

اعتراض به ثبت باید ظرف نود روز از تاریخ انتشار اولین آگهی نوبتی موضوع ماده ۱۱ قانون ثبت به عمل آید  
(ماده ۱۶ قانون ثبت)

۲- اعتراض به حدود

اگر پس از تحدید حدود ملک یکی از مجاورین یا صاحبان حقوق ارتفاقی (مانند حق عبور و باز کردن درب و پنجره) به حدود اظهار شده از طرف متقاضی ثبت معترض بود و مدعی شود که در تحدید حدود حقوق او رعایت نشده اعتراض به حدود مذکور محسوب می گردد و چنانچه متقاضی ثبت در موقع جلسه تحدید حاضر نباشد و حدود بر اساس اعلام و اظهار مجاورین تحدید شود نیز حق اعتراض دارد. مهلت اعتراض به حدود چه از طرف مجاورین و چه از طرف متقاضی باشد ظرف مدت ۳۰ روز باید صورت گیرد و درخواست اعتراض به ثبت محل تسلیم نماید. و پس از آن نیز ظرف یک ماه در دادگاه صالح اقامه دعوی نماید.

رسیدگی به اعتراض به حدود در صلاحیت محاکم عمومی است بجز اراضی موضوع قانون اصلاحات ارضیکه رسیدگی به اعتراض به حدود به هیأتی ۳ نفره (متشکل از: رئیس دادگستری محل، رئیس ثبت یا معاون وی و رئیس کشاورزی). به عنوان هیأت تشخیص واگذار گردیده و آنها به اعتراض ها رسیدگی و رای قطعی صادر که برای ثبت و طرفین لازم الاجرا است.

- اعتراض به حقوق ارتفاقی

به موجب ماده ۲۰ قانون ثبت: مجاور ی که در حدود یا حقوق ارتفاقی حقی برای خود قائل است غیر مجاور که مدعی حق ارتفاق در ملک مورد درخواست ثبت است و کسانی که حقوق ارتفاقی ملک مورد ثبت نسبت به املاک دیگر را قبول دارند و نسبت به آن اعتراض دارند می توانند ظرف ۳۰ روز از تاریخ تحدید حدود مراتب اعتراض خود را به ثبت محل تسلیم نمایند.

برابر ماده ۷۴ آق ق ث - (اصلاحیه ۸۰/۱۱/۸) باید به معترضین خاطرنشان شود که اعتراض خود را کتبا به اداره ثبت محل تسلیم نمایند و علاوه بر آن ظرف مدت یک ماه از تاریخ تسلیم اعتراض به مرجع ثبتی، دادخواست به مرجع ذی صلاح قضایی تقدیم نمایند.

وظایف اداره ثبت در موقع وصول اعتراض

#### ۱- قبول گواهی طرح دعوی

۲ مهر اعتراض برای هر اعتراض روی اظهار نامه (ماده ۸۹ آ.ث و دادن رسید مربوطه با قید تاریخ (ماده ۹۰ آ.ق ث)

۳- قید تاریخ دقیق وصول اعتراض

۴- درج مراتب در سابقه ثبتی

۵ - تصمیم گیری درباره اعتراض خارج از موعد، مسئول اداره ثبت نسبت به اعتراضهایی که خارج از مدت داده می شود نظر خود را در زیر برگ اعتراض نوشته و در نشست اداری طبق ماده ۱۶ قانون ثبت مطرح می نماید تا تکلیف قطعی آن معین گردد. (ماده ۹۲ آیین نامه)

طبق تبصره ۲ ماده واحده رسیدگی به پرونده های ثبتی، مصوب ۷۳/۶/۲۵ معترض ظرف یک ماه باید در دادگاه اقامه دعوی نموده و گواهی مربوطه را به ثبت ارائه دهد.

مسئول اداره ثبت نسبت به اعتراضهایی که خارج از مدت داده می شود نظر خود را در زیر برگ اعتراض نوشته و در نشست اداری طبق ماده ۱۶ قانون ثبت مطرح می نماید تا تکلیف قطعی آن معین گردد. (ماده ۹۲ آیین نامه) "در موردی که ملکی مورد اعتراض واقع شود اعم از اینکه متقاضی ثبت به اعتراض معترض تمکین کند یا در دادگاه محکوم شود معترض محکوم له جانشین متقاضی شناخته شده و چنانچه مانع دیگری نباشد ملک طبق حکم نهایی دادگاه ثبت خواهد گردید و نیاز به آگهی مجدد به نام معترض نخواهد بود." (ماده ۱۰۱ آیین نامه ق. ثبت)

سوال: در مواردی که قبل از اعتراض و پس از خاتمه مدت قانونی متقاضی ثبت گواهی کند که آن ملک متعلق به دیگری بوده، چه اقدامی می شود؟

آثار اعتراض: "برابر ماده ۴۲ - هر گاه مورد انتقال ملکی باشد که نسبت به آن عرضحال اعتراض اده شده است انتقال دهنده مکلف است در حین انتقال انتقال گیرنده را از وجود معترض و در ظرف ده روز از تاریخ انتقال معترض را از وقوع انتقال و سم انتقال گیرنده به وسیله اظهارنامه رسمی مسبوق نماید و اگر انتقال دهنده در حین انتقال از اعتراضی که شده است رسماً مطلع نبوده و یا عرضحال اعتراض بعد از انتقال داده شود انتقال دهنده مکلف است ظرف ده روز از تاریخ اطلاع رسمی معترض را به وسیله اظهارنامه رسمی از وقوع انتقال و اسم منتقل الیه و انتقال گیرنده را در همان مدت و به همان طریق از وقوع اعتراض مسبوق کند" و برابر ماده ۴۳ - "هر گاه انتقال دهنده معامله خود را به اداره ثبت اسناد اطلاع نداد منتقل الیه به وسیله اظهارنامه که به توسط اداره ثبت ابلاغ می شود به او اخطار خواهد کرد که انتقال را رسماً به اطلاع اداره ثبت برساند چنانچه مستدعی ثبت پس از رویت اخطار در ظرف ده روز انتقال را رسماً به اداره ثبت مطابق ماده ۴۱ اطلاع نداد منتقل الیه معترض شناخته شده و پس از انقضای ده روز فوق الذکر باید در مدت شصت روز عرضحال اعتراض بدهد...."

موارد تجدید داد خواست اعتراض توسط معترض:

در صورت عدم حضور خواهان و صدور قرار ابطال داد خواست و در صورت رد دادخواست به دلیل نقص آن

موارد سقوط حق اعتراض:

۱- در صورت عدم اقدام به اعتراض در مهلت قانونی ۹۰ روز و ۳۰ روز

۲- با استرداد دعوی از طرف معترض یا معترضین ثبتی (ماده ۱۰۷ آ.د.م.)

۳- صدور دادگاه حکم مبنی بر رد دعوی اعتراض و به قطعیت رسیدن حکم

۴- مسکوت گذاشتن دعوی اعتراض برابر ماده ۱۸ قانون ثبت: "...اگر معترض پس از تقدیم عرض حال در مدت شصت روز دعوی خود را تعقیب نکرد (مسکوت گذاشت) محکمه یا محقق ثبت مکلف است به تقاضای مستدعی ثبت قرار اسقاط دعوی اعتراض را صادر نماید - از این قرار می توان استیناف داد

شعبه پنجم دیوان عالی کشور طی حکم ش ۲۷۲ مورخ ۱۳۳۳/۲/۲۰ اعلام داشت: "سقوط حق اعتراض بر ثبت هنگامی است که دعوی اعتراض در دادگاه مطرح بوده و مدت ۶۰ روز از طرف معترض بلا تعقیب بماند و

شامل موردی که بر اثر عدم رفع نقص فبلا قرار رد دادخواست صادر شده و هنوز تجدید دادخواست نشده و دعوایی در دادگاه نبوده نمی شود "

رسیدگی به اعتراضات ثبتی [۱۴]

هرگاه بعد از قبول درخواست ثبت ملک به نام فرد معینی، دیگری ادعا نماید که اداره ثبت در پذیرفتن تقاضا اشتباه نموده و متقاضی ثبت متصرف مورد تقاضا نبوده و مدعی تصرف حین تقاضا شود موضوع رسیدگی می شود و مراتب جهت تعیین تکلیف به اداره ثبت منطقه گزارش می شود تا در هیأت نظارت مطرح گردد [۱۵] بدیهی است رسیدگی هیأت نظارت در این مورد تا وقتی است که ملک در دفتر املاک به ثبت نرسیده باشد (موضوع تبصره ۳ بند ۸ ماده ۲۵ اصلاحی قانون ثبت)

عملیات تحدید حدود آخرین اقدام ثبت ملک است، وقتی اداره ثبت این اقدام را انجام داد پیش نویس سند مالکیت را تهیه کرده و در پرونده ضبط می کند تا مهلت های اعتراض منقضی شود زمانی که مهلت های اعتراض (سه ماه مذکور در ماده ۱۱ و یک ماه در صورت مجلس تحدید حدود) منقضی شد. ملک در دفتر املاک طبق ماده ۲۱ ثبت می شود و سند مالکیت به مالک داده می شود.

اگر اقدامات فوق دقیقاً انجام شد می گوئیم ملک طبق قانون به ثبت رسیده است اگر در مورد هر کدام از این مراحل طبق قانون عمل نشده بود محکمه می تواند ثبت ملک را ابطال کند، چرا که عملیات ثبتی، طبق قانون انجام نشده است. آیا ملکی هم که ثبت نشده اما مقررات ثبت آن خاتمه پیدا کرده است و مهلت اعتراض آن هم منقضی شده دارای ضوابط و مقررات ملک ثبت شده است؟ در این مورد چون مهلت اعتراض منقضی شده و هیچ اعتراضی پذیرفته نمی شود از نظر قضایی دارای آثار ملک ثبت شده است.

پس از انقضاء زمان و خواهی متقاضی باید تقاضای خود مبنی بر صدور سند مالکیت را کتبا به ثبت محل تسلیم دارد. طبق قانون وصول برخی از درآمدهای دولت مصوب ۷۳ برای ثبت ملک در دفتر املاک موضوع مواد (۱۱) و (۱۲) و (۱۱۹) قانون ثبت کلاً" به ازاء هر ده هزار ریال یک هزار ریال دریافت می شود. [۱۶] ملاک محاسبه حق الثبت املاک، قیمت منطقه ای و در نقاطی که قیمت منطقه ای تعیین نشده طبق برگ ارزیابی ادارات ثبت خواهد بود.

چنانچه متقاضی ثبت قبل از ثبت ملک در دفتر املاک بخواهد معامله نماید در پاسخ پرسش نامه دفاتر اسناد رسمی برای معامله باید مبلغ وصولی حق الثبت تعیین و به دفترخانه اعلام شود تا مابه التفاوت بقایای ثبتی ملک را براساس قیمت منطقه بندی دریافت و به حساب مربوطه واریز نماید .

در مواردی که پس از ثبت و صدور سند مالکیت مالک برای گرفتن سند مالکیت به اداره ثبت مراجعه نماید و در مقام معامله برآید طبق تبصره فوق رفتار شود . تبصره ۲ و ۱ ماده ۱۸ آیین نامه ق . ثبت

تقاضای ثبت توسط دولت :

ثبت املاک موات برابر بند ۲ ماده ۱۹ آیین نامه اجرایی قانون زمین شهری ۷۱/۳/۲۴

در مواردی که زمین سابقه ثبتی به نام اشخاص نداشته باشد و بر اساس نظریه وزارت مسکن و شهرسازی زمین، موات تشخیص داده شود، با توجه به تبصره الحاقی به ماده (۹) آیین نامه قانون ثبت و قبول تقاضای ثبت زمینهای موات و بایر بلامالک به نام دولت - مصوب ۱۳۵۴ - و در انتشار آگهی های نوبتی آنها نیازی به تنظیم اظهارنامه ثبت به نام دولت نبوده، و حسب درخواست وزارت مسکن و شهرسازی بدون انتشار آگهی های نوبتی و تحدید بلافاصله با استفاده از پلاک بخش مربوط و ضمن تعیین شماره فرعی، صورت مجلس تعیین حدود با رعایت حدود مجاورین - در صورت وجود سابقه تحدید حدود - با حضور نماینده اداره زمین شهری محل تنظیم و ملک در دفتر املاک ثبت و سند مالکیت به نام دولت به نمایندگی وزارت مسکن و شهرسازی صادر می گردد.

برابر ماده ۱ آیین نامه مستندسازی و تعیین بهره بردار اموال غیر منقول دستگاه های اجرایی ۱۳۸۱ /۶/۳۱ - وزارتخانه ها، مؤسسات و شرکت های دولتی و سایر دستگاه های اجرایی عهده دار اجرای طرح های عمرانی )

سرمایه گذاری ثابت) که مبادرت به احداث بنا در اراضی فاقد سند یا سابقه ثبتی نموده اند، موظفند از طریق مقررات ثبتی مربوط، به عنوان تصرف در خواست صدور سند مالکیت در مورد اراضی تحت تصرف وزارتخانه ها و مؤسسات دولتی به نام دولت جمهوری اسلامی ایران و به نمایندگی خود نموده و در مورد اراضی تحت تصرف شرکت های دولتی تقاضای صدور سند مالکیت به نام شرکت نمایند و نتیجه را ظرف سه ماه به کمیسیون موضوع ماده (۷) این آیین نامه گزارش دهند. در مورد طرح های عمرانی در حال اجرا سند به نام دولت جمهوری اسلامی ایران به نمایندگی دستگاه صاحب طرح صادر خواهد شد.

## فصل دوم : ثبت ملک غیر

وقتی که ملک طبق قانون در دفتر املاک ثبت شد دیگر ثبت ملک خاتمه یافته است. این قسمت از عملیات را اگر طبق قانون انجام و ملک در دفتر املاک ثبت شده باشد نمی شود باطل کرد اگر کسی اقدام به ثبت ملک غیر کند پس از انقضای مدت اعتراض و صدور سند مالکیت دعوی ابطال سند علیه وی مسموع نیست و ذی نفع می تواند علیه وی شکایت به عنوان کلاهبردار و ... نماید و مطالبه قیمت و خسارت کند. [۱۷]

آیا دادگاهها می توانند نسبت به ملکی که به ثبت نرسیده است حکم به مالکیت کسی بدهند؟ طبق رأی هیأت عمومی و با شرایطی که در رأی است، امکان دارد، اما باید توجه کرد وقتی دو نفر مراجعه می کنند و ممکن است تبانی هم باشد، یا اختلاف پیدا می کنند و علیه هم عرضحال می دهند و دادگاه حکم به مالک بودن، یکی می دهد، اما ممکن است، فرد ثالثی هم مالک باشد که دعوی او را رسیدگی نشده و باید برای مالک رسمی شدن، درخواست ثبت کند.

نکته: ثبت ملک در دفتر املاک منحصر به موارد مذکور نیست چون برخی املاک طبق ماده ۲۲ از قانون ثبت در دفتر املاک ( بدون انجام تشریفات ثبت ملک) ثبت می شود مانند معامله نسبت به ملک ثبت شده یا وقتی که ملک ثبت شده ای تفکیک یا افزای می شود هر قطعه از آن ملک پلاک فرعی گرفته و یا در مواردی که کسی فوت می کند و ملک ثبت شده او قهراً به ورثه منتقل می شود، طبق ماده ۲۲ قانون ثبت در دفتر املاک ثبت و به نام مالک سند مالکیت صادر شده این اسناد مالکیت در مواردی قابل ابطال است و از موارد ثبت اولیه ملک محسوب نمی شود و مشمول مواد ۲۱ و ۲۲ ق. ثبت نیست.

## فصل سوم: املاکی که ثبت آنها ممنوع است ؟

۱- دسترنج رعیتی حق اولویت و گاو بندی [۱۸] و... هر چند خرید و فروش گردد قابل ثبت نیست. ماده ۲۱ آیین نامه

۲- املاک عمومی که مالک خاص ندارد مانند طرق، شوارع، اراضی، کوه های مباحه

۳- نسبت به املاک و جنگل های عمومی و به طور کلی انفال اصل (۴۵ ق. ۱):

زمین موات: طبق قانون ثبت و آیین نامه قانون ثبت زمین موات قابل ثبت رساندن نیست. جنگلها بنام مالک خاص قابل ثبت نیست ولی جزء انفال است و بنام دولت ثبت و سند صادر می شود.

حق ریشه حق اولویت با گاو بندی اصطلاحاتی نظیر اینها که کشاورزان بر روی زمین دارند هم قابل ثبت به نام صاحبان حق نیست. مرتع هم طبق قانون حفاظت از جنگلها (ماده ۵۶) نمی تواند مالک خاص داشته باشد و متعلق به دولت است.

۴- اراضی که قبلاً جزء شارع عام بوده و یا جزء میدانهای عمومی بوده و صرفاً به ملک تبدیل شده قابل ثبت است و الا قابل ثبت نیست.

۵- از طرف اشخاص نسبت به املاک وقفی عام تقاضای ثبت پذیرفته نمی شود بلکه به نام موقوفه در خواست ثبت معقول است اداره ثبت مبلق ماده ۲۵ آیین نامه به اداره اوقاف تذکر می دهد تا به متولیان موقوفات عام اخطار کند که آنها برای ثبت موقوفات اقدام نمایند و در صورت عدم اقدام در خواست ثبت از طرف اوقاف پذیرفته می شود.

فصل چهارم: سند مالکیت اعیانی، اصلاح و تغییر و ابطال سند مالکیت

سند مالکیت را اینگونه تعریف کرده اند:

« سند مالکیت نوعی از سند رسمی است که پس از طی تشریفات ثبت مال غیر منقول و ثبت آن در دفتر ویژه ای از دفاتر اداره ثبت اسناد و املاک که نام آن دفتر املاک است به مالک داده می شود. » [۱۹]

در مواردی که زمین تحت عنوان عرصه به ثبت می رسد و سند مالکیت تحت عنوان یک قطعه عرصه صادر می گردد. دلالت دارد که موقع به ثبت رساندن، اعیانی (اعم از بنا یا درخت یا حق ریشه یا اعیانی دیگر) بر روی آن بوده است. که اعیان مزبور متعلق به مالک زمین نبوده ولی با اجازه او احداث شده است.

تغییر وضعیت در زمین مورد معامله

وقتی مالک زمین مدعی است در مورد معامله احداث بنا از قبیل خانه و دکان وغیره شده است می تواند با مراجعه به ثبت محل درخواست اعزام نماینده به محل برای انعکاس تغییر وضعیت در ملک نموده و با دریافت رونوشت صورت مجلس معاینه محل و گواهی ثبت مربوطه می توانند اقدام به ثبت با مستحذات آن بنمایند و هرگاه طرفین معامله علاقمند باشند بنا به اظهار خودشان تغییر وضع ملک در سند منعکس شود در این صورت سردفتر باید به خریدار تذکر دهد که مسئولیت با خود اوست. (بند ۷۳ بخشنامه ها)

## ۱- روش صدور سند مالکیت اعیانی

اگر فردی که نسبت به زمین مالکیت دارد و ملک او در جریان ثبت باشد حق احداث اعیانی و دریافت سند مالکیت آن را بموجب سند رسمی به دیگری واگذار نماید دارنده حق اعیانی می تواند با مراجعه به اداره ثبت محلی که ملک در حوزه آن واقع است تقاضای صدور سند مالکیت نسبت به اعیان احداثی خود را بنماید.

بدیهی است صدور سند مالکیت نسبت به اعیان احداثی متقاضی منوط به اتمام تشریفات قانونی و انقضاء مواعد اعتراض نسبت به اصل ملک (عرضه) و عدم وصول اعتراض نسبت به عرضه خواهد بود. (ماده ۱۰۴ مکرر آئین نامه قانون ثبت و بند ۳۲۹ بخشنامه های ثبتی تا اول مهر ۱۳۶۵).

متقاضی باید تقاضای خود مبنی بر صدور سند مالکیت اعیان را همراه با مدارک زیر به ثبت محل تسلیم دارد.

الف - اصل سندی که بموجب آن حق احداث اعیانی و دریافت سند اعیان رسماً به او واگذار شده.

ب - فتوکی شناسنامه متقاضی و مشخصات کامل و آدرس مجاورین و واگذارکننده حق اعیانی

روز معاینه محل را تعیین و مراتب را طی اختطاری به مجاورین و واگذارکننده حق اعیانی و متقاضی اعلام می نماید. در این اختطار که خطاب به مجاورین و واگذارکننده حق اعیانی و متقاضی نوشته می شود تصریح می گردد که در روز معین نسبت به اعیانی احداثی متقاضی تعیین حدود به عمل خواهد آمد و دعوت می شود که در محل وقوع ملک یا اداره ثبت جهت عزیمت به محل حضور یابند عدم حضور آنان مانع از انجام عملیات ثبتی نخواهد بود.

چنانچه بین مجاورین اعیانی مورد اقدام با متقاضی اختلافی نباشد و اعتراضی هم نباشد متقاضی مکلف به پرداخت حقوقی دولتی متعلقه (حق ثبت اعیانی [۲۰]) و سایر حقوق دیگر و بهای دفترچه سند مالکیت می باشد (در دفتر املاک چنانچه عرضه سابقه ثبت در دفتر املاک را داشته باشد مراتب احداث اعیانی در همان ثبت و صفحه عرضه با توضیح موضوع قید و ثبت می گردد و چنانچه عرضه ثبت دفتر املاک نشده باشد حدود و مشخصات اعیانی ملک برابر با صورتجلسه تعیین حدود و پیش نویس سند مالکیت بنام متقاضی در ثبت و صفحه جاری دفتر املاک ثبت و سپس سند مالکیت آن تحریر می شود.



## ۲- اصلاح و تغییر سند مالکیت

اصلاح وضع املاک : برابر بند ۳۷۲-هر گاه مالکین دو یا چند ملک مجاور به منظور اصلاح و بهبود وضع املاک خود نیاز به مبادله قسمتهای جزئی از املاک خود را داشته باشند می توان با تنظیم صورتجلسه توافق و سند رسمی و پرداخت حقوق و عوارض مربوط عمل کرد و رعایت تشریفات تفکیک ضرورتی ندارد.

بخشنامه شماره ۳/۲۸۸-۵۴/۱/۲۳

اصلاح و تغییر سند مالکیت گاه به دلیل اصلاحات ملک است و گاه به دلیل اشتباه در مساحی

الف) برابر ماده ۴۵ آیین نامه ق. ث - املاکی را که پس از پلاک کوبی و توزیع اظهارنامه و قبل از درخواست ثبت و آگهی بوسیله اصلاحات خراب می شود باید مالک یا شهرداری مراتب را به اداره ثبت اطلاع دهد و پس از رسیدگی و معاینه محل با توضیح مراتب در ملاحظات دفتر املاک و با حدود واقعی در زیر ثبت اولیه با بایگانی کردن سند مالکیت اولی سند مالکیت جدید صادر خواهد شد .

ب) ماده ۱۴۹ ق. ث مقرر داشته است : نسبت به ملکی که با مساحت معین مورد معامله قرار گرفته باشد و بعداً معلوم شود اضافه مساحت دارد ذی نفع می تواند قیمت اضافی را براساس ارزش مندرج در اولین سند انتقال و سایر هزینه های قانونی معامله به صندوق ثبت تودیع و تقاضای اصلاح سند خود را بنماید.

در صورتی که اضافه مساحت در محدوده سند مالکیت بوده و به مجاورین تجاوزی نشده [۲۱] و در عین حال بین مالک و خریدار نسبت به اضافه مذکور قراری داده نشده باشد، اداره ثبت سند را اصلاح و به ذی نفع اخطار می نماید تا وجه تودיעی را از صندوق ثبت دریافت دارد. عدم مراجعه فروشنده برای دریافت وجه در مدتی زاید بر ده سال از تاریخ اصلاح سند اعراض محسوب و وجه به حساب درآمد اختصاصی ثبت واریز می شود.

۳- ابطال سند مالکیت : سند مالکیت به طرق ذیل ممکن است ابطال شود .

الف - ابطال به حکم قانون : گاهی اسناد مالکیت باطل و ملک موات اعلام و به تملک دولت درآمده به استناد قوانینی از جمله (قانون زمین شهری [۲۲]) ، قانون مرجع تشخیص اراضی موات و ابطال اسناد آن، قانون حفاظت و بهره برداری از جنگلها و مراتع) یا ملک به موقوفه مسترد گردیده است (قانون ابطال اسناد فروش رقبات و اراضی موقوفه) [۲۳]

درباره تملک اراضی جنگلی و اراضی موات :

۱- اراضی جنگلی: برابر ماده ۲ قانون حفظ و حمایت از منابع طبیعی و ذخائر جنگلی کشور ۱۲/ ۷/ ۷۱ مجلس تشخیص منابع ملی و مستثنیات ماده ۲ قانون ملی شدن جنگلها و مراتع با رعایت تعاریف مذکور در قانون حفاظت و بهره برداری از جنگلها و مراتع با وزارت جهاد سازندگی است که شش ماه پس از اخطار کتبی یا آگهی بهوسیله روزنامه‌های کثیرالانتشار مرکز و یکی از روزنامه‌های محلی و سایر وسایل معمول و مناسب محلی، ادارات ثبت موظفند از انقضای مهلت مقرر در صورت نبودن معترض حسب اعلام وزارت جهادسازندگی نسبت به صدور سند مالکیت به نام دولت جمهوری اسلامی ایران اقدام نمایند.

تبصره ۱ - معترضین می توانند پس از اخطار یا آگهی وزارت جهادسازندگی اعتراضات خود را با ارائه ادله مثبت جهت رسیدگی به هیأت مذکور در قانون تعیین تکلیف اراضی اختلافی موضوع اجرای ماده ۵۶ قانون جنگلها و مراتع مصوب ۱۳۶۷.۶.۲۲ مجلس شورای اسلامی تسلیم نمایند [۲۴]. صدور سند مالکیت به نام دولت جمهوری اسلامی ایران مانع مراجعه معترض به هیأت مذکور نخواهد بود.

۲- اراضی موات :

اراضی موات شهری از طریق کمیسیون ماده ۱۲ قانون زمین شهری و اراضی خارج محدوده شهری از طریق هیات هفت نفره تشخیص می شود .

آیین نامه اجرایی ق. مرجع تشخیص اراضی موات و ابطال اسناد آن مصوب ۸/۷/۶۶ هیأت وزیران مقرر داشته است [۲۵]: تشخیص اراضی موات خارج از محدوده استحفاظی شهرها به عهده هیأت هفت نفره واگذاری و احیاء اراضی است که در این آیین نامه با عنوان هیأت به کار برده می شود هیأت با حضور حداقل چهار نفر تشکیل و نظریه خود را اعلام خواهند نمود و رأی اکثریت با حداقل سه نفر ملاک است که یکی از آنها باید حاکم شرع باشد. (ماده ۲)

طبق بند ج ماده ۳ در صورتی که زمین دارای سند مالکیت باشد با ارسال رای قطعی مبنی بر موات بودن آن اعم از این که سند مالکیت قبلی در اختیار هیأت هفت نفره باشد که ارایه دهد یا در اختیار هیأت نباشد بلافاصله اداره ثبت محل مکلف است سند قبلی را ابطال و سند مالکیت جدید به نام دولت صادر نماید.

ب - ابطال به حکم دادگاه : دعاوی مربوط به ابطال سند ثبتی اگر بر این اساس باشد که ثبت ملک موافق به مقررات قانون انجام شده است، استماع آنها مخالف ماده ۲۲ قانون ثبت اسناد و املاک نیست. نظریه ۱۰۴۸۶/۷-۱۱/۱۱/۱۳۸۰ و نیز در مورد سند معارض دادگاه سند خلاف قانون را ابطال می نماید

همچنین در صورتی که سند مالکیت در اجرای ماده ۱۴۷ به متقاضی داده شده باشد، چنانچه دادگاه با رسیدگی های خود حقانیت شاکی را احراز کند، می تواند آن را ابطال نماید.

برابر ماده ۷۱ ق دفاتر - محاکم دادگستری مکلفند در هر مورد که رای بر بی اعتباری سند رسمی صادر می کنند مراتب را به سازمان ثبت اسناد و املاک کشور اعلام کنند. هر گاه موضوع سندی که ابطال شده ملک باشد مفاد حکم در ملاحظات ثبت دفتر اسناد رسمی توسط سردفتر منعکس خواهد شد. ولی هر گونه اقدام نسبت به دفتر املاک و سند مالکیت موکول به صدور حکم نهایی و اعلام آن به سازمان ثبت اسناد و املاک کشور خواهد بود.

ج - ابطال توسط اداره ثبت : اگر دارنده سند مالکیت مقدم الصدور گواهی عدم طرح دعوی را از مراجع صالح اخذ و تقدیم کند اداره ثبت سند مالکیت معارض را باطل خواهد کرد .

مواردی نیز اداره ثبت طی روند اداری سند را ابطال و تجدید می نماید ، مانند ابطال سند متوفی که توسط وراث منتقل می شود و پس از ابطال سند اولیه سند جدید به نام خریدار صادر می شود و نیز سند ملکی که مشاعا و یا مفروز (پس از تفکیک ) انتقال یافته است سند اولیه باطل می شود.

#### فصل پنجم: سند المثنی و سند وراث

طبق ماده ۱۲۰ آیین نامه ثبت درمواردی که مالک به علت از بین رفتن یا گم شدن سند مالکیت، تقاضای صدور سند المثنای سند مالکیت می نماید باید طریق از بین رفتن یا گم شدن سند را کتباً به ثبت محل اعلام و استشهاد به نحوی که در قانون تعیین کرده تهیه کند و به اداره ثبت محل تسلیم نماید. اداره ثبت مراتب رابه دفاتر اسناد رسمی بخشنامه می کند و موضوع را به هزینه درخواست کننده یک نوبت در یکی از روزنامه های کثیرالانتشار یا روزنامه هایی که آگهی های ثبتی در آن درج می شود، آگهی می شود در صورتی که تا ده روز از تاریخ انتشار آگهی، اعتراضی نرسیده یا در صورت اعتراض اصل سند مالکیت یا سند معامله ارائه نشده باشد اداره ثبت سند المثنی صادر می نماید.. (صدور المثنی اسناد دولتی از شمول مقررات فوق مستثنی است تبصره ماده ۱۲۰ )

سند مالکیت المثنی حاوی کلیه مندرجات سند مفقودی است . و ذکر اسناد شرطی و رهنی که فسخ و یا فک شده ضرورتی ندارد ( ماده ۱۲۰- آیین نامه ق ث ) و طبق تبصره ۲- ماده ۱۲۰ آیین نامه ( اصلاحی ۸/۱۱/۸۰ ) در مواردی که سند مالکیت در يد ثالث بوده و دادگاه حکم به استرداد آن می دهد و با صدور اجرائیه نیز استرداد سند مالکیت مقدور نمی شود مالک می تواند با اخذ گواهی از دادگاه صادر کننده حکم و تسلیم آن به اداره ثبت مربوطه تقاضای صدور سند مالکیت المثنی بنماید در این مورد ارائه فرم استشهاد و انتشار آگهی فقدان سند

مالکیت ضرورت نداشته اداره ثبت باید با رعایت تبصره یک طبق گواهی دادگاه میادرت به صدور المثنی بنماید

صدور سند مالکیت به نام وراث

اگر فردی که سند مالکیت بنام او صادر شده فوت نماید وراث او می توانند با ارائه مدارک زیر:

الف - اصل سند مالکیت مورث                      ب - گواهی حصر وراثت

ج - فرم ۱۹ مالیاتی (گواهی واریز مالیات بر ارث )

با تقاضای صدور سند مالکیت از اداره ثبت محل ملک نسبت به سهم الارث خود سند دریافت نمایند.

در صورتی که زوجه متوفی اقرار رسمی به وصول یا عدم ادعای ثمن اعیان نماید اداره ثبت سند مالکیت ملک را بدون استثناء بها اعیانی صادر خواهد نمود

برابر تبصره ۲ و ماده ۱۰۵ آیین نامه ثبت - (الحاقی ۸/۱۱/۸۰) هرگاه ورثه متوفی تقاضای پرداخت بهای ربع یا ثمن اعیانی زوجه متوفی را از اداره ثبت بنماید مسئول ثبت محل کارشناس رسمی دادگستری را برای ارزیابی تعیین می کند تا کارشناس بها عادلانه اعیانی را معین نماید ورثه می توانند بها مذکور را به حساب سپرده ادارات ثبت تودیع نمایند اداره ثبت بها تعیین شده ملک را به ذینفع ابلاغ واقعی می کند و چنانچه ذی نفع فاقد نشانی باشد یا نشانی موافق با واقع نباشد مراتب در یکی از روزنامه های کثیرالانتشار فقط یک مرتبه آگهی و تصریح می شود که ذی نفع جهت اخذ سپرده مذکور به اداره مربوط مراجعه نماید و در صورتی که مدعی تضییع حق

باشد ظرف مدت یک ماه پس از رویت اخطار یا انتشار آگهی می تواند به دادگاه صالح مراجعه و گواهی طرح دعوی را به اداره ثبت محل ارائه نماید خواهد شد .

### فصل ششم: اسناد مالکیت روستاها، اسناد مالکیت اراضی کشاورزی

#### اسناد مالکیت روستاها:

برابر ماده ۱۳۳ برنامه چهارم توسعه " به منظور صدور سند مالکیت املاک واقع در بافت مسکونی روستاها، وزارت مسکن (بنیاد مسکن انقلاب اسلامی) موظف است، به نمایندگی از طرف روستاییان طی مدت برنامه چهارم توسعه جمهوری اسلامی ایران برای کلیه روستاهای دارای شورای اسلامی و مراکز دهستانها [۲۶] نقشه تفکیکی وضع موجود روستا را تهیه و به اداره ثبت اسناد و املاک ارسال نمایند و نقشه های تفکیکی تهیه شده نیاز به تایید سایر مراجع دولتی ندارد و ادارات ثبت بر اساس آن به شرح زیر اقدام می نمایند.

در صورتی که محدوده مورد عمل قبلا تحدید حدود شده باشد، پس از کنترل نقشه و تطبیق آن با محل با توجه به مدارک متصرفین صورتجلسه تفکیکی حاوی حدود قطعات و مشخصات متصرفین توسط نماینده و نقشه بردار ثبت تنظیم و به امضاء نماینده بنیاد مسکن و شورای اسلامی روستا می رسد تا بر اساس آن بنام متصرفینی که دارای مدارک دال بر مالکیت می باشند سند مالکیت صادر و تسلیم گردد. [۲۷]

در صورتی که متصرف نتواند مدارک دال بر مالکیت ارائه نماید، یا در مالکیت و تصرف اشخاص اختلاف باشد، همچنین در صورتی که محدوده مورد عمل تحدید حدود نشده باشد یا عرصه آن از املاک متعلق به دولت، سازمانها و مؤسسات و نهادهای عمومی یا اوقاف باشد، موضوع در هیأت مرکب از رییس ثبت اسناد و املاک و رییس بنیاد مسکن انقلاب اسلامی و یک قاضی به انتخاب رییس قوه قضائیه مطرح و رأی مقتضی صادر می گردد.

با توجه به بند ۲ ماده ۱۳۳ و ماده ۹ آئین نامه اجرائی ، در موارد ذیل هیات رسیدگی می نماید :

الف : متصرف نتواند مدارک دال بر مالکیت ارائه نماید .

ب : در صورتی که در مالکیت و تصرف اختلافی باشد .

ج : در صورتی که محدوده مورد عمل قبلاً تحدید حدود نشده باشد یا اساساً درخواست ثبت نشده باشد .

د: در صورتی که عرصه اعیانی متعلق به دولت و سازمان ها و موسسات و نهاد های عمومی باشد .

ه : در صورتی که عرصه وقفی باشد

هیئت می تواند برای رسیدگی به موضوع از خبرگان ثبتی استفاده و یا با استفاده از تحقیقات و شهادت شهود رأی خود را صادر نماید. رأی صادره توسط ثبت محل به طرفین ابلاغ می شود، در صورت عدم اعتراض ظرف بیست روز از تاریخ ابلاغ رأی، ادارات ثبت اسناد و املاک و بنیاد مسکن حسب مورد مکلف به اجرای آن میباشند.. رسیدگی به اعتراض به آراء در دادگاه خارج از نوبت خواهد بود[۲۸]

برابر بند "ب" ماده ۹ آ در صورتی که متصرف طبق سوابق ثبتی دارای مدرک دال بر مالکیت نباشد و یا در تصرف یا مالکیت و یا حدود اختلاف باشد، موضوع به دو نفر کارشناسان امور ثبتی و نقشه بردار اداره ثبت اسناد و املاک و یک نفر کارشناس بنیاد مسکن انقلاب اسلامی و نماینده بنیاد مسکن انقلاب اسلامی ارجاع می گردد تا با تحقیقات محلی و ملاحظه مدارک نسبت به موضوع رسیدگی و نظریه مستدل خود را به هیئت اعلام نمایند.

هیئت پس از وصول نظریه کارشناسی با توجه به جمع جهات رأی مقتضی صادر می نماید. رأی صادر شده به ذی نفع یا طرفین حسب مورد ابلاغ می گردد تا در صورت عدم وصول اعتراض ظرف بیست روز از تاریخ ابلاغ نسبت به اجرای آن اقدام شود.

بند و" ماده ۹- آ چنانچه نسبت به حدود ملک در پرونده ثبتی اعتراضی از قبل وجود داشته است و محدوده مورد عمل در محل، مورد اعتراض نباشد، این اعتراض در خصوص اجرای این آیین نامه مؤثر نیست، ولی اگر محدوده مورد عمل در محل مورد اعتراض قرار گرفته باشد، مراتب به طور کتبی یا به وسیله یک نوبت درج در یکی از جراید محلی به معترض ابلاغ می شود تا ظرف بیست روز دادخواست خود را به دادگاه محل تقدیم نماید و گواهی طرح دعوی را به اداره ثبت محل ارایه دهد، در غیر این صورت اعتراض مذکور مؤثر نخواهد بود

چنانچه برای بعضی از قطعات واقع در محدوده عمل قبلاً سند مالکیت مفروزی صادر شده باشد، مالکان آن از شمول این قانون مستثنی هستند. (طبق ماده ۲۰ آیین نامه) [۲۹]

اسناد مالکیت اراضی کشاورزی:

اراضی واقع در خارج از محدوده قانونی شهرها و شهرکها، تعریف شده در ماده (۲) قانون زمین شهری و در روستاها نیز خارج از بافت مسکونی روستاها طبق طرح هادی روستاها مورد عمل ماده (۱۳۳) قانون برنامه چهارم توسعه می باشد که مورد بهره برداری کشاورزی بوده یا به حالت آیش است. اکنون به استناد بند "چ" تبصره (۱۸) قانون بودجه سال ۱۳۸۴ کل کشور، صادر می شود و آیین نامه اجرایی صدور اسناد مالکیت اراضی کشاورزی در ۷ ماده ۱۳۸۴/۶/۶ به تصویب هیئت وزیران رسید. تشخیص اراضی مشمول به عهده مدیریت جهاد کشاورزی شهرستان است.



فصل هشتم: افراز، تفکیک، تقسیم، تجمیع، تبدیل، کاداستر

الف) افراز

افراز در لغت به معنی جدا کردن از چیزی آمده است و "در اصطلاح قضایی و ثبتی عبارت است از جدا کردن سهم مشاع شریک یا شرکاء و یا تقسیم مال غیرمنقول مشاع بین شرکاء به نسبت سهم آنان." [۳۰] افراز مستلزم تفکیک است ولی هر تفکیکی مستلزم افراز نیست زیرا مالک ملک می تواند ملک خود را به قطعات تقسیم کند. « [۳۱]

برابر ماده ۵۸۹ قانون مدنی « هر شریک المال می تواند هر وقت بخواهد تقاضای تقسیم مال مشترک را بنماید مگر در مواردی که تقسیم به موجب این قانون ممنوع یا شرکاء به وجه ملزومی ملتزم به عدم تقسیم شده باشند »

تقسیم املاک مشاعی در قالب افراز از واحدهای ثبتی به عمل می آید. برابر ماده ۱ قانون افراز و فروش املاک مشاع مصوب ۲۲ / ۸ / ۱۳۵۷ افراز املاک مشاع که جریان ثبتی آنها خاتمه یافته اعم از اینکه در دفتر املاک ثبت شده یا نشده باشد در صورتی که مورد تقاضای یک یا چند نفر شریک باشد با واحد ثبتی محلی خواهد بود که ملک مذکور در حوزه آن واقع است واحد ثبتی با رعایت کلیه قوانین و مقررات ملک مورد تقاضا را افراز می نماید.

برابر ماده دوم - ق. افراز تصمیم واحد ثبتی قابل اعتراض از طرف هر یک از شرکاء در دادگاه شهرستان محل وقوع ملک است مهلت اعتراض ده روز از تاریخ ابلاغ تصمیم مورد اعتراض می باشد. بر اساس ماده ۶ آئین نامه، تصمیم واحد ثبتی به ضمیمه یک نسخه از صورت مجلس و فتوکی نقشه افرازی (در صورتی که ملک قابل افراز اعلام شود.) به کلیه شرکاء ابلاغ می شود، تا چنانچه اعتراضی داشته باشند وفق مقررات ماده ۲ قانون افراز و فروش املاک مشاع به دادگاه شهرستان محل وقوع ملک تسلیم نمایند. از نظر هزینه دادرسی نیز چنانچه

مالکیت محل نزاع باشد دعوی مالی محسوب و در غیر اینصورت غیر مالی می باشد. دعوی باید به طرفیت کلیه شرکاء اقامه گردد، بنابراین در فرضی هم که خواهان با یکی از شرکاء اختلاف داشته باشد و با سایرین اختلافی نداشته باشد باز هم لزوماً باید مابقی شرکاء را نیز طرف دعوی قرار دهد.

بر اساس رای وحدت رویه شماره ۵۹/۲۹ - ۱۵/۱/۶۰ هیات عمومی دیوان عالی کشور، ناظر به ماده ۳۱۳ قانون امور حسبی، در صورتی که در بین مالکین محجور و یا غائبی وجود داشته باشد، افراز باید از طریق دادگاه به عمل آید و اداره ثبت صلاحیت رسیدگی ندارد. همچنین در صورتی که بین شرکا در خصوص افراز اختلاف به وجود آید رسیدگی به درخواست افراز با دادگاه محل وقوع ملک خواهد بود.

طبق ماده چهارم قانون افراز ملکی که به موجب تصمیم قطعی، غیر قابل افراز تشخیص شود با تقاضای هر یک از شرکاء به دستور دادگاه شهرستان فروخته می شود.

#### ب) تفکیک

اصطلاح تفکیک به مفهوم افراز و تقسیم نزدیک است. ولی با آنها فرق دارد زیرا در افراز باید حالت اشاعه وجود داشته باشد ولی در تفکیک وجود حالت اشاعه ضرورت ندارد در تفکیک حتی یک نفر هم که مالک شش دانگ ملکی باشد می تواند آنرا به قطعات متعددی که قانوناً مقدور باشد تفکیک نماید.

تفکیک عبارت از تقسیم زمین یا باغ به قطعات متعدد است. تا سال ۱۳۴۵ مالک می توانست زمین خود را به هر شکل که مایل بود تفکیک کند وظیفه ادارات ثبت این بود که در تفکیک به ملک مجاور تجاوزی نشود. تفکیک املاک فاقد ساختمان که داری حدود مشخص نیست منوط به پی کنی از طرف ذینفع است و نیز نسبت به املاکی که عمل تحدید حدود انجام نشده تفکیک قسمتی از آن به وسیله اداره ثبت برای انجام معامله ممنوع است. (بند ۳۶۳ بخشنامه های ثبتی)

اداره ثبت اسناد و دادگاه ها مکلفند موقع تفکیک اراضی محدوده شهر و حریم آن عمل تفکیک را طبق نقشه بی انجام دهند که قبلاً به تصویب شهرداری رسیده باشد «نقشه بی که مالک برای تفکیک زمین خود تهیه می نماید و برای تصویب به شهرداری در قبال رسید تسلیم می کند باید حد اکثر ظرف ۲ ماه شهرداری تکلیف قطعی آن را معلوم و کتباً به مالک ابلاغ کند در صورتی که در موعد مذکور شهرداری تصمیم خود را به مالک اعلام ننماید مراجع مذکور در فوق مکلفند پس از استعلام از شهرداری طبق نقشه هائی که مالک ارائه می نماید عمل تفکیک را انجام دهند معابرو شوارع عمومی که در اثر تفکیک اراضی احداث می شود متعلق به شهرداری است و شهرداری در قبال آن به هیچ عنوان وجهی به صاحبان آن پرداخت نخواهد کرد» قانون اصلاح پاره‌ای از مواد و الحاق مواد جدید به قانون شهرداری سال ۱۳۳۴ (مصوب ۱۳۴۵.۱۱.۲۷)

ماده ۱۵۴ قانون ثبت مقرر نمود: «دادگاهها و ادارات ثبت اسناد و املاک باید طبق نقشه تفکیکی که به تأیید شهرداری محل رسیده باشد نسبت به افراز و تفکیک کلیه اراضی واقع در محدوده شهرها و حریم آنها اقدام نمایند و شهرداریها مکلفند بر اساس ضوابط طرح جامع، تفصیلی یا هادی و دیگر ضوابط مربوط به شهر سازی نسبت به نقشه ارسالی از ناحیه دادگاه یا ثبت ظرف دو ماه اظهار نظر و نظریه کتبی را با اعاده نقشه به مرجع ارسال کننده اعلام دارند در غیر این صورت دادگاهها و ادارات ثبت نسبت به افراز و تفکیک رأساً اقدام خواهند نمود، [۳۲] و [۳۳]

حد نصاب تفکیک اراضی در مناطق مسکونی تراکم کم: حداقل مساحت ۳۳۰ متر خواهد بود [۳۴]

حد نصاب تفکیک اراضی در مناطق مسکونی تراکم متوسط ۲۰۰ متر و در حوزه های صنعتی پس از رعایت بر اصلاحی هزار متر است .

ضمناً هزینه تفکیک ۲٪ قیمت منطقه ای [۳۵] می باشد (بند ث تبصره ۹۰ ق. بودجه ۶۲ و بند ح قانون وصول برخی از درآمدهای دولت) و اداره ثبت وصول می کند .

عوارض تفکیک: عوارض تفکیک اراضی کاربری مسکونی ده درصد قیمت منطقه ای دارای و کاربری تجاری ۱۰۰ درصد قیمت منطقه ای است.

## ۲- تفکیک اراضی زراعی و باغات واقع در خارج از محدوده قانونی شهرها [۳۶]

برابر تبصره ۳ ماده ۲ - قانون اصلاح [۳۷] قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها مصوب ۱۳۷۴/۳/۳۱ ادارات ثبت اسناد و املاک و دفاتر اسناد رسمی و سایر هیأتها و مراجع مربوط مکلفند در موارد تفکیک، افراز و تقسیم اراضی زراعی و باغها و تغییر کاربری آنها در خارج از محدوده قانونی شهرها و شهرکها از سازمانهای جهاد کشاورزی، وزارت جهاد کشاورزی استعلام نموده و نظر وزارت مذکور را اعمال نمایند.

قانون جلوگیری از خرد شدن اراضی کشاورزی و ایجاد قطعات مناسب فنی، اقتصادی مصوب جلسه علنی مورخ ۱۳۸۳/۱/۲۵ مجلس که در ۱۳۸۵/۱۱/۲۱ با اصلاحات در مجمع تشخیص مصلحت نظام تصویب شد مقرر نمود ماده ۱- وزارت جهاد کشاورزی موظف است به منظور ارتقاء بهره‌وری عوامل تولید، تخصیص بهینه منابع و جلوگیری از تفکیک و افراز و خرد شدن اراضی کشاورزی (اعم از باغها، نهالستانها، اراضی زیرکشت، آبی، دیم و آیش آنها) حداکثر ظرف شش ماه از تصویب این قانون، حد نصاب فنی، اقتصادی اراضی کشاورزی را براساس شرایط اقلیمی، الگوی کشت، ضوابط مکانیزاسیون و کمیت و کیفیت منابع آب و خاک تعیین و جهت تصویب به هیأت وزیران ارائه نماید هیأت وزیران نیز موظف است حداکثر ظرف مدت سه ماه حد نصاب فنی، اقتصادی پیشنهادی را بررسی و تصویب نماید.

طبق ماده ۲ این قانون تفکیک و افراز اراضی مذکور به قطعات کمتر از نصاب تعیین شده ممنوع است. ارائه هرگونه خدمات ثبتی از قبیل صدور سند مالکیت تفکیکی یا افرازی مجاز نخواهد بود. برای اینگونه اراضی در صورت تقاضا، سند مشاعی صادر و نقل و انتقال اسناد به طور مشاعی بلامانع است.

در انتقاد به این قانون باید گفت ، عدم تفکیک املاک و ترویج اسناد مشاعی موجب بروز دعاوی تصرف خواهد شد .

ج) تقسیم :

جداسازی حصه شرکا در مال را گویند و تقسیم اعم است از تفکیک و افراز . برخلاف نظر برخی نویسندگان [۳۸] باید گفت تنظیم سند رسمی تقسیم مال غیر منقول الزامی است . تقسیم پس از تفکیک و ارسال صورتمجلس به دفتر اسناد رسمی و اختصاص هر قطعه تفکیکی با تراضی شرکا صورت می گیرد و سپس به استناد آن سند مالکیت صادر می شود . اگر پس از تقسیم ، مالکین از تقسیم امتناع نمایند عمل تفکیک بی فایده خواهد بود و مالکین باید تقاضای افراز دهند .

تجمیع حدود املاکی که دارای سند مالکیت می باشند (

در مواردی که دو یا چند پلاک بر اثر ساختمان یا دیوارکشی بصورت واحد درآمد یا قطعاتی که وصل به هم باشند و یا مالک یا مالکان املاک مزبور سهام مشاعی برابر داشته باشند و کاربری آنها یکسان باشد (مثلاً همگی مسکونی یا همگی تجاری ) با تسلیم اسناد مالکیت خود می توانند از اداره ثبت محل وقوع ملک تقاضای تجمیع املاک خود را بنمایند نماینده ثبت پرونده ثبتی و اسناد مالکیت ابرازی متقاضی را بررسی و با نقشه بردار و متقاضی در محل وقوع ملک حدود املاک را با اسناد مالکیت و مجاورین تطبیق و صورتمجلسه تجمیع با توجه به نقشه ترسیمی تنظیم و به امضاء می رسد حدود جدید با نقشه ترسیمی تطبیق و پیش نویس سند مالکیت جدید امضاء گردیده و با ابطال اسناد مالکیت اولیه سند مالکیت جدید صادر می شود.

ه) تبدیل :

در مواردیکه مالک یک قسمت از مک مورد ثبت سند مالکیت خود را قبلاً به یکنفر انتقال داده و باقیمانده مورد ثبت را بهمان شخص انتقال می دهد، سردفتر تنظیم کننده سند معامله اخیر اصل سند مالکیت را با خلاصه معامله به ثبت محل ارسال دارد که سند مالکیت جدید طبق مقررات صادر شود. تبدیل اسناد مالکیت مشاعی متعدد خواه ششدانگ یا کمتر بیک جلد به استناد سند انتقال تنظیمی اشکالی ندارد. ( بند ۵۵ بخشنامه ها )

( و ) کاداستر

در طرح کاداستر برای املاک کشور یک هویت رقومی تهیه شده و یک کد نیز اختصاص داده می شود و به راحتی همه مشخصات و موقعیت املاک حتی بر اساس مختصات جهانی قابل دسترسی است. حدود واقعی املاک و اراضی کشور و تعیین میزان اراضی بایر و موات شهری و موقوفات با اطلاعات هندسی جامع از محدوده کلیه املاک کشور را همراه با شماره هر ملک، مشخصات و حقوق مالک در ملک مشخص می شود. لازم به ذکر است ریشه کاداستر کلمه یونانی " کاداستیکن " و به معنای دفتر یادداشت است.

مطابق آیین نامه حدود و وظایف و تشکیلات تهیه نقشه املاک به صورت کاداستر و مقررات اجرایی آن موضوع تبصره ۳ ماده ۱۵۶ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۵ دی ۱۳۷۹ قوه قضائیه مقرر گردیده است تا در شهرهایی که نقشه کاداستر به اتمام رسیده است کلیه امور نقشه برداری در ارتباط با تحدید حدود، تفکیک، افراز، تجمیع حدود، اجرای ماده ۴۵ آیین نامه قانون ثبت و به طور کلی آنچه موجب تهیه نقشه املاک یا تغییر در حدود و طول ابعاد و مساحت آن در محدوده شهری می گردد باید بر اساس نقشه های کاداستر (با مقیاس ۱/۱۵۰) عمل شود و نیز کلیه تغییرات نقشه و اطلاعات توصیفی در بخش اطلاعات رایانه اعمال گردد. همچنین برابر تبصره ۱ ماده ۱۵۶ ق. ثبت در دعاوی مطروح در مراجع قضایی رفع اختلاف حدودی نقشه کاداستر ملاک عمل خواهد شد.

رسیدگی به اشتباهات و اعتراضات نسبت به نقشه های کاداستر با هیأت نظارت است (ماده ۲ آیین نامه ... کاداستر)

گفتار دوم: آثار ثبت

برابر ماده ۲۲ - 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 را که ملک مزبور به او منتقل گردیده و این انتقال نیز در دفتر املاک به ثبت رسیده یا اینکه ملک مزبور از مالک رسمی ارثا به او رسیده باشد مالک خواهد شناخت .

طبق 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 به عنوان قیمت نه به هیچ عنوان دیگر خواه حقوقی باشد خواه جزایی .

فصل اول: سند مالکیت معارض:

۱ - تعریف: سند مالکیت معارض سندی است که تمام یا قسمتی از سند مالکیت قبلی را در برداشته باشد و تمام یا قسمتی از یک ملک در محدوده دو سند مالکیت باشد و به عبارت دیگر همه یا قسمتی از یک ملک که در سند مالکیت مؤخر قید شده وجود خارجی ندارد و همان است که در سند مالکیت مقدم الصدور قید شده است یعنی اگر نسبت به کل یا جزئی از ملکی دو بار سند مالکیت صادر شود یا در خصوص حقوق ارتفاقی متعارض باشند. سند مالکیت مؤخر الصدور نسبت به سند مالکیت مقدم الصدور را معارض گویند و تا وقتی که حکم نهایی دادگاه به صحت آن صادر نشده همچنان به عنوان سند مالکیت معارض تلقی می شود.

۲ - وظیفه اداره ثبت در مورد سند مالکیت معارض:

ادارات ثبت مکلفند به محض اطلاع از صدور اسناد معارض وجود سند مالکیت معارض (ثبت مؤخر) و همچنین سند مالکیت ثبت مقدم را به دفاتر اسناد رسمی حوزه مربوطه کتباً ابلاغ نمایند و گزارش امر را جهت اتخاذ تصمیم به هیأت نظارت ارسال دارند ممکن است اداره ثبت خود متوجه صدور سند مالکیت شود و یا این که دارنده سند مالکیت مقدم یا مؤخر این موضوع را اطلاع دهد لذا پس از اطلاع نماینده و نقشه بردار ثبت به محل وقوع ملک عزیمت و با توجه به حدود مندرج در پرونده ثبتی و حدود پلاک‌های مجاور نقشه پلاک را ترسیم و مقدار تعارض را در نقشه ترسیمی نمایان و جریان امر را به اداره کل ثبت استان جهت طرح در هیأت نظارت ارسال نمایند چون رسیدگی به تعارض اسناد مالکیت در صلاحیت هیأت نظارت و شورای عالی ثبت است، برابر بند ۵ ماده ۲۵ اصلاحی ق - ث رسیدگی به تعارض [۳۹] در اسناد مالکیت کلاً و یا بعضاً خواه نسبت به اصل ملک خواه نسبت به حدود و حقوق ارتفاقی آن با هیأت نظارت است رأی هیأت نظارت در این مورد قابل تجدیدنظر در شورای عالی ثبت است

فصل دوم: جرایم و مجازاتهای ثبتی

ماده ۲۸ و مواد ۱۰۰ تا ۱۱۷ ق ث به جرایم ثبتی پرداخته است:

خیانت در امانت: ماده ۲۸ ق ث (تبانی متولی با متقاضیان ثبت موقوفات)

جرایم ثبتی خاص: مواد ۴۵ (متقاضی جعلی ثبت برای فرار از ادای حق مالک خود را مفلس قلمداد کند)، ۱۱۷ ق ث (معامله معارض) و ۲۶ ق. دفاتر (امتناع سردفتر از تحویل سوابق دفتر به اداره ثبت شش ماه تا یک سال حبس جرایم در حکم جعل: ( هفت جرم ثبتی ماده ۱۰۰) و دادن تصدیق خلاف واقع از سوی مستخدم ثبت

ماده ۱۰۳/



جرایم در حکم کلاهبرداری : ۱۰۵ تا ۱۰۹ و ۱۱۶ ق ت و ماده ۱۵ قانون نحوه صدور اسناد که در جنگ یا حوادث غیر مترقبه از بین رفته اند (عدم اظهار حق اشخاصی که در مورد تقاضا حقی دارند)

جرایم ثبتی را مقنن قابل گذشت دانسته است بجز جرایم متولی و قیم و مولی علیه (ماده ۱۱۱ مکرر ق ثبت)

تغییر کاربری غیر مجاز :

برابر تبصره ۱- ماده ۱ قانون اصلاح [۴۰] قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها مصوب ۱۳۷۴/۳/۳۱ تشخیص موارد ضروری تغییر کاربری اراضی زراعی و باغها در هر استان به عهده کمیسیونی مرکب از رئیس سازمان جهاد کشاورزی، مدیر امور اراضی، رئیس سازمان مسکن و شهرسازی، مدیرکل حفاظت محیط زیست آن استان و یک نفر نماینده استاندار می باشد که به ریاست سازمان جهاد کشاورزی تشکیل می گردد

و برابر ماده ۳- کلیه مالکان یا متصرفان اراضی زراعی و باغهای موضوع این قانون که به صورت غیرمجاز و بدون اخذ مجوز از کمیسیون موضوع تبصره (۱) ماده (۱) این قانون اقدام به تغییر کاربری نمایند، علاوه بر قلع و قمع بنا، به پرداخت جزای نقدی از یک تا سه برابر بهای اراضی زراعی و باغها به قیمت روز زمین با کاربری جدید که مورد نظر متخلف بوده است و در صورت تکرار جرم به حداکثر جزای نقدی و حبس از یک تا ۶ ماه محکوم خواهند شد.

تبصره ۲- هر یک از کارکنان دولت و شهرداریها و نهادها که در اجرای این قانون به تشخیص دادگاه صالحه تخلفی نموده باشند ضمن ابطال مجوز صادره به جزای نقدی از یک تا سه برابر بهای اراضی زراعی و باغها به قیمت روز زمین با کاربری جدید که مورد نظر متخلف بوده است و در صورت تکرار علاوه بر جریمه مذکور به انفصال دائم از خدمات دولتی و شهرداریها محکوم خواهند شد. سردفتران متخلف نیز به شش ماه تا دو سال تعلیق از خدمت و در صورت تکرار به شش ماه حبس و محرومیت از سردفتری محکوم می شوند.

ضمناً منظور از تغییر کاربری برابر آیین نامه اجرایی قانون اصلاح ق حفظ کاربری مصوب ۱۳۸۶/۳/۲ یعنی : هرگونه اقدام که مانع از بهره برداری و استمرار کشاورزی اراضی زراعی و باغها در قالب ایجاد بنا، برداشتن یا افزایش شن و ماسه و سایر اقداماتی که بنا به تشخیص وزارت جهاد کشاورزی تغییر کاربری محسوب شود.

صدور حکم به قلع و قمع بنای غیرمجاز، به عنوان تکلیف قانونی، وظیفه دادگاه صادرکننده حکم کیفری بوده و نیازی به تقدیم دادخواست از سوی اداره شاکی ندارد رای شماره ۷۰۷ - ۸۶/۱۲/۲۱ وحدت رویه هیات عمومی

#### فصل چهارم: اختلافات و اشتباهات ثبتی

وقتی اختلاف یا اشتباهی در عملیات ثبتی رخ دهد مرجع رفع اختلاف و اشتباه هیات های نظارت است و اگر رأی هیات های نظارت قابل تجدیدنظر باشد مرجع تجدید نظر شورای عالی ثبت می باشد.

برابرماده ۶ اصلاحی ق - ث 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 و دو نفر از قضات دادگاه استان به انتخاب وزیر دادگستری تشکیل می شود هیأت مزبور به کلیه اشتباهات و اختلافات مربوط به امور ثبتی در حوزه قضایی استان رسیدگی می نماید این هیأت یک عضو علی البدل از قضات دادگستری یا کارمندان ثبت مرکز استان از طرف وزیر دادگستری تعیین خواهد شد.

#### هیأت نظارت

یکی از مراجع مهم برای رسیدگی به اختلافات و اشتباهات ثبتی نظارت است، اعضاء هیأت نظارت متشکل است از دو نفر قاضی و مدیر کل ثبت استان یا معاون و یا کفیل ثبت استان و قضات عضو هیأت نظارت از طرف

رئیس قوه قضائیه انتخاب می‌شوند و باید قاضی دادگاه تجدید نظر مرکز استان باشند و هیأت نظارت یک عضو علی‌البدل هم دارد که ممکن است از کارمندان ثبت یا قضات دادگستری باشد به هر حال اعضاء هیأت نظارت در حالت عادی دارای ۲ عضو قضایی و یک عضو ثبتی است ولی ممکن است به علت مأموریت یا معذوریت یا مرخصی یکی از اعضای هیأت متشکل از سه نفر قاضی باشد یا دو نفر ثبتی و یک نفر قاضی باشد هیأت نظارت هر استان در اداره کل ثبت استان تشکیل جلسه می‌دهند و به اختلافات و اشتباهات ثبتی حوزه قضایی همان استان رسیدگی می‌نمایند.

#### صلاحیت و وظایف هیأت نظارت [۴۱]

۱- هرگاه در اجرای مقررات ماده ۱۱ ق - ث از جهت پذیرفتن تقاضای ثبت اختلافی بین اشخاص و اداره ثبت واقع شود و یا اشتباهی تولید گردد و یا در تصرف اشخاص تراحم و تعارض باشد رفع اختلافات و تعیین تکلیف و یا ابطال و یا اصلاح درخواست ثبت با هیأت نظارت است.

#### ۲- اختلافات در مورد حدود:

برابر تبصره الحاقی ۵۶/۲/۲۰ به ماده ۲۰ ق - ث در صورتی که اعتراض به حدود از طرف غیرمجاور به عمل آید یا معترض مجاور با حدود تعیین شده در صورت مجلس تحدیدی سند مالکیت بگیرد یا به موجب سند رسمی از اعتراض خود بدون قید و شرط صرف نظر کند واحد ثبتی مربوطه نظر خود را در بی‌اثر بودن اعتراض به معترض ابلاغ می‌نماید و معترض می‌تواند ظرف ده روز از تاریخ ابلاغ نظر مزبور به هیأت نظارت شکایت نماید رأی آن قطعی است و اگر اقامتگاه معترض معلوم نباشد نظر واحد ثبتی یک نوبت در روزنامه‌ای که برای آگهی‌های ثبتی تعیین شده منتشر می‌گردد و معترض می‌تواند ظرف ۱۰ روز از تاریخ انتشار آگهی به هیأت نظارت شکایت نماید.

## اشتباهات ثبتی

الف) اشتباهات قبل از ثبت دفتر املاک:

طبق بند ۲ ماده ۲۵ اصلاحی ق - ث (هرگاه هیأت نظارت تشخیص دهد که در جریان مقدماتی ثبت املاک اشتباه مؤثر واقع شده و آن اشتباه و همچنین عملیات بعدی که اشتباه مزبور در آن مؤثر بوده ابطال و جریان ثبت طبق مقررات تجدید یا تکمیل یا اصلاح می گردد) صلاحیت هیأت نظارت در این خصوص تا وقتی است که ملک در دفتر املاک ثبت نشده باشد و پس از آن اختیارات محدود می شود فرضاً اگر آگهی نوبتی ملکی اشتباه منتشر شده یا عملیات تحدیدی برابر مقررات انجام نشده باشد مرجع صالح در این مورد هیأت نظارت می باشد و اداره ثبت باید برابر رأی صادره از سوی هیأت نظارت نسبت به پیگیری جریان ثبتی اقدام نماید چون اشتباهات مؤثر و غیرمؤثر در عملیات ثبتی اغلب یکنواخت است اختیارات هیأت نظارت در این خصوص به رؤسای واحدهای ثبتی تفویض شده که چنانچه مورد اشتباه برابر اختیارات تفویضی بود رئیس واحد ثبتی رأساً اتخاذ تصمیم نماید تا جریان ثبتی سریعتر انجام پذیرد لذا اشتباهات مؤثر و غیرمؤثر در مورد آگهی های نوبتی و تحدیدی و عملیات تحدید در قسمتهای مربوطه قبلاً بیان شده است.

ب) اشتباهات ثبتی بعد از ثبت ملک در دفتر املاک:

طبق بند ۳ ماده ۲۵ اصلاحی ق - ث (هرگاه در موقع ثبت ملک 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 احراز وقوع اشتباه دستور اصلاح ثبت دفتر املاک و سند مالکیت را صادر خواهد کرد) و برابر بند ۴ ماده ۲۵ اصلاحی ق - ث (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 می شود و در صورتی که پس از رسیدگی وقوع اشتباه محرز 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 شخص ذی نفع اخطار می‌شود که می‌تواند به دادگاه مراجعه نماید و اداره ثبت دستور رفع اشتباه یا اصلاح آن را پس از تعیین تکلیف نهایی در دادگاه صادر خواهد نمود.

#### ۴- اشتباه در عملیات تفکیکی

برابر بند ۶ ماده ۲۵ اصلاحی ق - ث (رسیدگی و رفع اشتباهی که در عملیات تفکیکی رخ دهد و منتج به انتقال رسمی یا ثبت دفتر املاک شود با هیأت نظارت است مشروط بر این که رفع اشتباه مزبور خللی به حق کسی نرساند) رأی صادره از سوی هیأت نظارت در این خصوص قطعی است و قابلیت تجدیدنظر در شورای عالی ثبت را ندارد

#### ۵- اشتباه در تنظیم اسناد

برابر بند ۷ ماده ۲۵ اصلاحی ق - ث (هرگاه در طرز تنظیم اسناد و تطبیق مفاد آنها با قوانین اشکال و اشتباهی پیش آید رفع اشکال و اشتباه و صدور دستور لازم با هیأت نظارت خواهد بود) و برابر بند ۱۸ ماده ۳ آیین‌نامه رسیدگی اسناد مالکیت معارض (هرگاه در تنظیم اسناد و تطبیق مفاد آنها با قوانین اشکال و اشتباهی پیش آمد باید ضمن ارسال رونوشت سند و ذکر صریح موارد اشکال و اشتباه موضوع به اداره کل ثبت استان گزارش تا در صورت اقتضاء برای تعیین تکلیف به هیأت نظارت گزارش شود و مرجع رفع مشکلات دفاتر اسناد رسمی قبل از تنظیم اسناد اداره کل امور اسناد و سردفتران می‌باشد رأی صادره در این مورد از سوی هیأت نظارت قابل تجدیدنظر در شورای عالی ثبت است. البته در صورتی که پس از تنظیم سند در دفترخانه خلاصه معامله واصله در دفتر املاک ثبت نشده باشد در این حالت اصحاب معامله می‌توانند با تنظیم سند اصلاحی پیرو سند قبلی و توضیح موضوع اشتباه را مرتفع نمایند و احتیاج به طرح موضوع در هیأت نظارت نیست.

## ۶- اشتباه در عملیات اجرایی

طبق بند ۸ ماده ۲۵ اصلاحی ق - ث (رسیدگی به اعتراضات اشخاص نسبت به نظریه رئیس ثبت در مورد تخلفات و اشتباهات اجرایی با هیأت نظارت است)

## ۷- اسناد مالکیت معارض

ادارات ثبت مکلفند به محض اطلاع از صدور اسناد معارض وجود سند مالکیت معارض (ثبت مؤخر) و گزارش امر را جهت اتخاذ تصمیم به هیأت نظارت ارسال دارند .

## ۸- رسیدگی به اشتباهات در آراء هیأت‌های حل اختلاف

برابر ماده ۲۰ آیین‌نامه قانون اصلاح مواد یک، دو و سه قانون اصلاح و حذف موادی از قانون ثبت در صورتی که معلوم شود در آراء هیأت‌های حل اختلاف به علت سهو قلم مطلبی ساقط و یا اشتباه بینی رخ داده و یا به علت اشتباه در مبانی مستند رأی اشتباهی پیش آمده باشد، چنان‌چه رأی اجرا نشده است هیأت پس از بررسی رأی اصلاحی صادر می‌نماید و به واحد ثبتی ابلاغ نماید. در صورتی که رأی به مرحله اجرا درآمده باشد مراتب اشتباه به هیأت نظارت ثبت استان گزارش می‌شود.

## شورای عالی ثبت

شورای عالی ثبت در محل سازمان ثبت تشکیل می‌شود و دارای دو شعبه است: ۱- شعبه مربوط به امور املاک

۲- شعبه مربوط به امور اسناد

اعضاء شورای عالی ثبت: هر شعبه شورای عالی ثبت دارای سه عضو می‌باشد. ۲ نفر عضو قضایی و یک نفر عضو ثبتی؛ دو نفر عضو قضایی را رئیس قوه قضاییه انتخاب می‌نماید و باید از قضات دیوان عالی کشور باشند و عضو ثبتی شعبه امور املاک مدیرکل اداره امور املاک می‌باشد و عضو ثبتی شعبه امور اسناد مدیرکل اداره کل امور اسناد است.

#### صلاحیت شورای عالی ثبت:

برابر تبصره ۴ ماده ۲۵ اصلاحی ق - ث آراء هیأت‌های نظارت در مورد اختلاف در تصرف و تعارض در اسناد مالکیت و اشکال و یا اشتباه در طرز تنظیم اسناد و تطبیق مفاد آنها با قوانین قابل تجدیدنظر در شورای عالی ثبت می‌باشد ولی رئیس سازمان ثبت به منظور ایجاد وحدت رویه در مواردی که آراء 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 در مورد ایجاد وحدت رویه نظر شورای عالی ثبت برای هیأت‌های نظارت لازم‌الاجرا خواهد بود قبلاً گفتیم هیأت‌های نظارت باید در آراء خود قید نمایند که رأی صادره قطعی است یا قابل تجدیدنظر چنانچه قطعی باشد اداره ثبت باید نسبت به اجرا آن اقدام نماید و اگر قابل تجدیدنظر باشد رونوشت آن را در تابلو اعلانات الصاق و ذی‌نفع به مدت ۲۰ روز حق اعتراض دارد و پس از وصول اعتراض سوابق امر به شورای عالی ثبت ارسال می‌گردد از هر یک از آراء هیأت نظارت باید یک نسخه به اداره دبیرخانه سازمان ثبت فرستاده شود و همچنین برابر تبصره ماده ۲۰ آیین‌نامه قانون اصلاح مواد ۱ و ۲ و ۳ قانون اصلاح و حذف موادی از قانون ثبت و تبصره ماده ۸ آیین‌نامه ماده ۱۴۰ قانون برنامه سوم توسعه اقتصادی و اجتماعی و فرهنگی مرجع تجدیدنظر نسبت به تصمیمات و آراء هیأت‌های نظارت که در مقام رسیدگی به اشتباه در آراء هیأت‌های حل اختلاف اتخاذ نموده‌اند، شورای عالی ثبت می‌باشد. [۴۲]

اگر در یک و یا چند هیأت نظارت در یک موضوع واحد آراء متناقض صادر شده و یا این که رأی یا آراء خلاف قانون از هیأت نظارت صادر شده و رئیس سازمان هم رأی را مخالف قانون تشخیص دهد در این موارد مکلف است جهت ایجاد وحدت رویه موضوع را به شورای عالی ثبت ارجاع نماید و رأی وحدت رویه باید به کلیه هیأت‌های نظارت ابلاغ گردد و برای همگی هیأت‌های نظارت لازم‌الاتباع است و آراء وحدت رویه باید در روزنامه رسمی منتشر گردد.

### فصل پنجم: اصلاحات ارضی

#### ۱-۵ تعریف

اصلاحات ارضی یعنی تغییر شیوه مالکیت زمین‌های زراعی از فئودالی به خرده مالکی و توزیع آن بین زارعان، به منظور افزایش بهره‌وری عمومی جامعه که با تصویب قانون اصلاحات ارضی و سپس قانون اصلاحی قانون اصلاحات ارضی طی ۳ مرحله انجام گرفت. [۴۳] دکتر علی امینی با حمایت سفیر آمریکا (جولیوس هملس) توسط رئیس جمهور آمریکا به عنوان نخست وزیر به محمد رضا شاه در ۱۵ اردیبهشت ۱۳۴۰ تحمیل گردید. امینی کابینه خود را معرفی کرد و مجلس سنا و شورای ملی را که جناح انگلیسی و مالکان در آن دارای قدرت بودند، منحل نمود و قانون اصلاحات ارضی را در سه شنبه ۱۹ دی ماه ۱۳۴۰ به تصویب رسانید. محمد رضا پهلوی که توسط دکتر امینی از صحنه‌های سیاسی موقتاً کنار نهاده شده بود برای حفظ قدرت خود در فروردین ۱۳۴۱ به آمریکا رفت و در کاخ سفید واشنگتن در حضور ارباب خویش متعهد گردید رأساً برنامه‌های جدید آمریکا را پیاده نماید. [۴۴]

۶۰ درصد از زارعین حتی مالک یک و جب زمین نبودند. ۳۳ درصد، هر یک کمتر از ۳ هکتار داشتند و فقط یک درصد مالک بیش از بیست هکتار بودند در ایران واحد سنجش مساحت املاک کشاورزی نه هکتار بلکه دهکده بود از ۵۸۰۰۰ ده - در ایران ۳۳۰۰۰ آن به تعداد معدودی از فئودال‌ها تعلق داشت ۲۰۰۰۰ دهکده به سی و هفت خانواده‌ی بزرگ تعلق داشت - مساحت بعضی از این املاک که شامل ۶۰۰ - ۷۰۰ یا ۸۰۰ ده می‌باشد،



برابر مساحت کشور سوئیس بود - املاک شاه را به ۲۰۰۰ دهکده که مساحت آنها یک میلیون و پانصد هزار هکتار می باشد (یعنی برابر با ۲۵ درصد کل اراضی تحت کشت در سال) تخمین زده اند.

در پی فشار امریکا به شاه برای دست زدن به «اصلاحات ارضی»، کارشناسان صهیونیسم با اشاره ی کاخ سفید، مأمور طرح و اجرای این برنامه در ایران شدند.

برای مطالعه روند اصلاحات ارضی به جزوه کامل حقوق ثبت مراجعه شود

## ۲- ۵ امور باقیمانده اصلاحات ارضی

به دلیل تعدد روستاها و مزارع مشمول قانون اصلاحات ارضی، مشکلات اجرای قانون، عدم همکاری مالکان و حتی زارعان و مسایل دیگر، مراحل سه گانه اصلاحات ارضی در ایران به صورت کامل انجام نشد. به این ترتیب به تعیین تکلیف کلیه اراضی مشمول قانون اصلاحات ارضی که در زمان اجرای قانون انجام نگرفت، امور باقیمانده اصلاحات ارضی گفته می شود.

## ۳- ۵ اصلاحات ارضی ایران بعد از انقلاب

پس از انقلاب روند اصلاحات ارضی تغییر کرد. و برای مدتی روند اصلاحات ارضی متوقف شد [۴۵]. هفت سال بعد، مجمع تشخیص مصلحت نظام در ۲ خرداد ۱۳۷۰ ادامه روند اصلاحات ارضی را قانونی اعلام نمود و طبق مصوبه شورای عالی اداری شماره ۵۰۲۰ / د ش - ۱۳۷۳/۱/۲۰ سازمان اصلاحات ارضی در سازمان امور ارضی ادغام شد.

تبصره ۷۲ قانون برنامه پنج ساله دوم توسعه ج. اسلامی ایران مصوب ۷۳/۹/۲۰ مقرر نمود:

"دولت موظف است در طول برنامه دوم تکلیف مالکیت افراد صاحب نسق [۴۶] یا ورثه آنها را نسبت به اراضی نسقی کشاورزان بر اساس قوانین موضوعه کشور قطعی نماید و کلیه محدودیت‌های موجود در ماده ۱۹ قانون اصلاحی قانون اصلاحی قانون اصلاحات ارضی مصوب دی ماه ۱۳۴۰ و ماده واحده قانون نحوه انتقال اراضی واگذاری به زارعین مشمول قوانین و مقررات اصلاحات ارضی مصوب ۱۳۵۱.۹.۳۰ با حفظ کاربری کشاورزی آنها لغو می‌گردد."

در ۳ بهمن ۱۳۸۱، شورای اصلاحات ارضی، تعیین تکلیف باغ‌های مشمول مواد ۲۷ و ۲۸ آیین‌نامه اصلاحات ارضی را نیز مشمول مصوبه مجمع تشخیص مصلحت نظام و مجاز دانست.

اکنون سازمان امور اراضی [۴۷] متولی تعیین تکلیف امور باقیمانده اصلاحات ارضی در کشور است.

رأی شماره ۷۰۲-۱۳۸۶/۵/۲۰۷۰۲ وحدت رویه هیأت عمومی:

« واگذاری اراضی کشاورزی به زارعین صاحب نسق و تشخیص استحقاق و تعیین مقدار زمینی که به هر یک از آنها واگذار می‌شود براساس ضوابط و مقررات خاص قانون اصلاحات ارضی است، و در صورتیکه در نحوه این واگذاری و یا تنظیم سند اشتباهی رخ دهد بموجب ماده ۳۸ آیین‌نامه قانونی [۴۸] مصوب کمیسیون مشترک مجلسین (مرجع صالح در زمان تصویب) شورای اصلاحات ارضی آن را اصلاح می‌نماید. شورای انقلاب اسلامی در ۱۳۵۹/۹/۷ با الحاق یک تبصره به آیین‌نامه مذکور و نیز در ۱۳۵۹/۲/۱۳ اصلاح تبصره ۳ ماده ۲ لایحه قانونی راجع به تکمیل پاره‌ای از مواد قانون اصلاحات ارضی تلویحاً آنرا تأیید نموده‌است، لذا با عنایت به قسمت اخیر اصل ۱۵۹ قانون اساسی جمهوری اسلامی بنظر اکثریت اعضاء هیأت عمومی دیوان عالی کشور

رای شماره ۸۲۰/۸۳ شعبه ۲۱ دیوان عالی کشور که با این نظر مطابقت دارد صحیحاً صادر شده و تأیید می‌گردد.»

درباره اعتراض به اقدامات شورای اصلاحات ارضی در رای شماره ۴۴۸ هیات عمومی دیوان عدالت اداری ۸۲/۱۱/۲۶ آمده است:

"نظر به ماده واحده قانون ترتیب رسیدگی و ختم پرونده های اصلاحات ارضی مصوب ۱۳۵۴ که بموجب آن پس از صدور سند انتقال و عدم وصول اعتراض تا تاریخ مقرر در قانون مزبور اجرای مقررات اصلاحات ارضی در خصوص مورد خاتمه یافته تلقی شده و حصر صلاحیت شورای اصلاحات ارضی و اینکه ماده واحده مصوب ۱۳۷۰ مجتمع تشخیص مصلحت نظام تحت عنوان «تعیین تکلیف باقیمانده قراء، مزارع و املاک مشمول قانون اصلاحات ارضی» و سایر قوانین موضوعه نیز درخصوص مورد مفید جواز ایجاد حق جدید یا سلب حق مکتسب قانونی توسط شورای اصلاحات ارضی نمی باشد، بنابراین دادنامه شماره ۱۵۷۰، ۱۵۷۱ مورخ ۱۳۷۸/۷/۱۳ شعبه دهم دیوان عدالت اداری که ایجاد حق نسق زراعی را از مصادیق اشتباهات قلمی مذکور قلمداد نکرده و رای شورای اصلاحات ارضی را در این زمینه فسخ و کان لم یکن اعلام کرده است، موافق اصول و موازین قانونی تشخیص داده می شود. این رای به استناد قسمت دوم ماده ۲۰ اصلاحی قانون دیوان عدالت اداری برای شعب دیوان و سایر مراجع مربوط در موارد مشابه لازم الاتباع است."

لازم به ذکر است، شورای مرکزی اصلاحات ارضی برخی از مسؤولیت ها و اختیارات خود را به شورای اصلاحات ارضی استان ها مستقر در مدیریت امور اراضی استان تفویض نمود.

مدیریت امور اراضی:

بخشی از سازمان امور اراضی [۴۹] که تحت نظر رئیس سازمان امور اراضی فعالیت کرده و در مرکز استان مستقر است و به مسایل زیر رسیدگی می کند:

حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ ها، بررسی درخواستهای ارایه شده به کمیسیون تبصره یک ماده یک، جلوگیری از تغییر کاربری غیر مجاز اراضی و ارجاع متخلفان به قوه قضاییه

دریافت مدارک لازم از مدیریت جهاد کشاورزی شهرستان و اداره ثبت اسناد و املاک استان و ارسال آن به سازمان امور اراضی جهت صدور سند برای زارعین مشمول امور باقیمانده اصلاحات ارضی و متصرفین اراضی دولتی

و تصحیح اشتباهات جزئی موجود در اسناد زارعین اصلاحات ارضی

ارایه مدارک لازم جهت واگذاری زمین به روستاییان و زارعان با توانایی مالی کم جهت اجرای طرحهای کشاورزی

نقشه برداری و تحدید حدود اراضی با همکاری اداره ثبت اسناد و املاک

فعالیتهای مدیریتهای امور اراضی بر اساس تکلیف تعیین شده برای آنها توسط سازمان امور اراضی انجام می شود. مدیریتها موظف هستند آمار مربوط به حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها، امور زمین (تعیین تکلیف اراضی مشمول اصلاحات ارضی و اراضی دولتی) و ممیزی و واگذاری را به صورت ماهانه به سازمان امور اراضی ارسال نمایند.

## ۴-۵ صدور اسناد مالکیت مشمول اصلاح ارضی

قانون صدور اسناد مالکیت اراضی مشمول اصلاحات ارضی در روستاها و شهرهای مشمول ۱۱ مهر ۷۲ مقرر می دارد

ماده واحده: از تاریخ تصویب این قانون سازمان ثبت مکلف است نسبت به صدور اسناد مالکیت اراضی مشمول اصلاحات ارضی در روستاها و شهرهای مشمول اقدام نماید.

آئین نامه اجرائی قانون فوق شماره ۱۰۶۹/ت ۱۴۹۴۹ ه ۱۳۷۴/۲/۵ وزارت دادگستری [۵۰] به شرح زیر است:

ماده ۱- سازمان ثبت اسناد و املاک کشور مکلف است اجرای قانون صدور اسناد مالکیت اراضی مشمول اصلاحات ارضی در روستاها و شهرهای مشمول را بنحو مقتضی جهت اطلاع عموم آگهی نماید،

ماده ۲- ثبت محل مکلف است با وصول در خواست کتبی و اسناد رسمی مالکیت متقاضی به شرح زیر نسبت به صدور سند مالکیت اقدام نماید:

الف) چنانچه ملک سابقه ثبت در دفاتر املاک داشته باشد و سند رسمی به صورت مشاع تنظیم شده باشد پس از اخبار در دفاتر املاک جاری ثبت و سند مالکیت صادر خواهد شد،

ب) اگر ملک جزء املاک مجهول المالك بوده و پرونده ثبتی نداشته یا در صورت داشتن پرونده ثبتی تحدید حدود نشده باشد مطابق ماده (۱۴۴) قانون ثبت اقدام می گردد و در صورت وصول اعتراض مطابق ماده (۱۴۵) همان قانون عمل خواهد شد.

پ - اگر ملک تحدید حدود گردیده باشد عملیات ثبتی به نام صاحب سند رسمی ادامه یافته و سند مالکیت صادر خواهد شد.

تبصره - در مواردی که دارندگان سند رسمی مشاعی به صدور اسناد مالکیت مفروز توافق داشته باشند و مراتب را در ضمن صورتجلسه ای همراه با نقشه افرازی ارایه نمایند، واحد ثبتی سند مالکیت مفروز صادر خواهد کرد.

ماده ۳- هزینه های ثبتی صدور اسناد مالکیت موضوع این آیین نامه مطابق مقررات عمومی ثبت از متقاضیان دریافت و به حساب خزانه واریز می شود و دو نسخه فیش پرداختی به محل تسلیم می گردد و ثبت محل مکلف است این فیشها را همه ماهه تنظیم و برای منظور شدن در بودجه سالانه برای وصول پنجاه درصد موضوع تبصره (۲) قانون صدور اسناد مالکیت اراضی مشمول اصلاحات ارضی در روستاها و شهرهای مشمول به سازمان ثبت اسناد و املاک کشور ارسال کند .

ماده ۴ - هزینه های مربوط به نقشه برداری بر عهده متقاضیان است که طبق تعرفه ای که از سوی سازمان ثبت تعیین می شود پرداخت می شود. تاریخ تصویب: ۷۴/۲/۳

برابر ماده ۱۴۲ ق ت . 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 طبق انتقالاتی که واقع شده یا می شود پرونده ای به نام هر یک از خریداران تشکیل داده و اعم از این که ملک به صورت مشاع یا مفروز به زارع منتقل شده باشد بدون انتشار آگهی های نوبتی حصه متصرفی زارع را تحدید و به صدور سند مالکیت آن اقدام نماید.

این عملیات از پرداخت هرگونه حق الثبت و هزینه مقدماتی و بهای سند و سایر هزینه های مربوط معاف می باشد.

ماده ۱۴۳ - هرگاه مالکین سابق املاک موضوع ماده ۱۴۲ بخواهند وجوه تودیع شده و یا قبوض مربوط به بهای املاک خود را دریافت دارند می توانند از ثبت محل تقاضای اخذ ثمن معامله را بنمایند. در این موارد در صورتی کهها رسیدگی، سابقه مالکیت متقاضی احراز شود درخواست او قبول و مراتب ضمن آگهیهاینوبتی برای اطلاع عموم اعلام و در آن تصریح خواهد شد که هرگاه افرادی پرداخت تمام یا قسمتی از وجوه و قبوض تودیع شده را به شخصی که به نام او آگهی شده از جهت ادعای مالکیت سابق خود نسبت به اصل و یا حدود رقبه مورد انتقال محل حق خود بدانند از تاریخ انتشار اولین آگهی تا نود روز اعتراض خود را به ثبت محل تسلیم و یا در صورت وجود دعوا در دادگاه گواهی لازم تحصیل و به ثبت محل تسلیم نمایند. با انقضای مهلت در صورتی که اعتراض و یا گواهی طرح دعوا تسلیم نشده باشد پرداخت وجوه و تسلیم قبوض مربوط اقدام می شود و در غیر این صورت پس از تعیین تکلیف در مراجع قضایی طبق رأی صادر عمل خواهد شد. در این موارد مقررات مواد ۱۶ تا ۱۹ ق ثبت لازم الرعایه است.

تبصره ۱ - عملیات ثبتی مربوط به اجرای این قانون از هزینه اضافی مذکور در ماده ۱۲ قانون ثبت معاف خواهد بود و از متقاضی براساس جمع اقساط تبدیل شده به نقد حق ثبت و هزینه مقدماتی دریافت می گردد.

ماده ۱۴۴ - با اجرای مقررات اصلاحات ارضی نسبت به هر ملک، تحدید حدود قطعات مورد تصرف زارعین و یا سهامتصاصی مالک در صورت تقسیم و یا مستثنیات قانون اصلاحات ارضی فقط با انتشار آگهی الصاقی پس از استعلام از اداره تعاون و امور روستاهای محل انجام می گیرد. هرگاه املاک مشمول مقررات اصلاحات ارضی متصل به هم باشند، می توان تحدید حدود قطعات را ضمنیک آگهی الصاقی انجام داد. در مواردی که مجاور ملک از املاک جزء اموال عمومی باشد وقت تحدید حدود باید به مرجع صالح ابلاغ شود. عدم حضور نماینده اداره تعاون و امور روستاها و یا نماینده سایر مراجع صالح مانع انجام تحدید حدود نخواهد بود.

تبصره ۱ - عدم حضور مالک قطعه مورد تحدید یا نماینده او مانع انجام تحدید حدود نخواهد بود، در این صورت تحدید حدود با معرفی مجاور یا معتمدین و مطلعین محل انجام می گیرد.

تبصره ۲- اجرای مقررات این ماده به موجب آیین نامه وزارت دادگستری خواهد بود.

۵-۵ مرجع رسیدگی به اختلافات و تعیین مالک و مستثنیات اصلاحات ارضی

طبق ماده ۱۴۵ ق. ثبت - در مرکز هر استان یا فرمانداری کل به موجب آیین نامه مصوب وزارت دادگستری و وزارت تعاون و امور روستاها هیأتی به نام هیأت تشخیص، برای انجام وظایف زیر تشکیل می شود:

الف - در تحدید حدود قطعات تقسیم شده بین زارعین و یا قطعات اختصاصی مالکین مستثنیات قانونی اصلاحات ارضی در صورت وصول اعتراض یا وجود اختلاف رسیدگی بهموضوع و رفع اختلاف و تعیین تکلیف قطعی آن، مدت اعتراض بر حدود اعم از این که معترض متصرف قطعه مورد تحدید یا مجاور آن باشد از تاریخ تحدید حدود قطعه مورد اعتراض تا ۳۰ روز پس از ختم عملیات تحدید حدود آخرین قطعه ملک مورد آگهی خواهد بود، اعتراضات واصله از طریق ثبت محل به هیأت تسلیم می گردد.

ب - رسیدگی و صدور دستور مقتضی در مورد هرگونه اشتباهی که در آگهی الصاقی یا عملیات تحدیدی املاکی که طبق ماده ۱۴۴ این قانون انجام می گیرد.

ج - تشخیص و تعیین قائم مقام قانونی زارع انتقال گیرنده در صورتی که انتقال گیرنده فوت کرده و یا طبق مقررات اصلاحات ارضی از او خلع ید شده باشد.

د - تشخیص نوع اعیانی زراعی و تعیین مالک آن و همچنین تشخیص مستثنیات قانونی بر اساس مقررات اصلاحات ارضی برای اراضی مکانیزه و تعیین مالک آن در صورت وجود اختلاف



یاد آور می شود هیات عمومی دیوان عدالت اداری طی رای شماره ۱۰۲-۱۰۴ مورخ ۱۳۸۵/۴/۲۷ اعلام نمود:  
اراضی خارج از محدوده شهری هرچند بعداً داخل در محدوده قانون شهرها قرار گرفته باشند مشمول قانون  
اصلاحات ارضی می باشند. (روزنامه رسمی شماره ۱۷۸۸۱)

فصل ششم: املاک قولنامه ای موضوع ماده ۱۴۷ و ۱۴۸ سابق

پس از اجرای چند ساله ماده ۱۴۷ و ۱۴۸ در آذر ۱۳۹۰ قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمانهای  
فاقد سند رسمی تصویب و جایگزین آن شد

طبق ماده ۱ آن - به منظور صدور اسناد مالکیت ساختمانهای احداث شده بر روی اراضی با سابقه ثبتی که منشأ  
تصرفات متصرفان، نیز قانونی است و همچنین صدور اسناد مالکیت برای اراضی کشاورزی و نسقهای زراعی و  
باغاتی که شرایط فوق را دارند لکن به علت وجود حداقل یکی از موارد زیر، صدور سند مالکیت مفروزی از  
طریق قوانین جاری برای آنها میسر نمی باشد، در هر حوزه ثبتی هیأت یا هیأت‌های حل اختلاف که در این قانون  
هیأت نامیده می شود با حضور یک قاضی به انتخاب رئیس قوه قضائیه، رئیس اداره ثبت یا قائم مقام وی، و  
حسب مورد رئیس اداره راه و شهرسازی یا رئیس اداره جهاد کشاورزی یا قائم مقام آنان تشکیل می گردد.  
هیأت مذکور با بررسی مدارک و دلایل ارائه شده و در صورت لزوم انجام تحقیقات لازم و جلب نظر  
کارشناس مبادرت به صدور رأی می کند.

الف - فوت مالک رسمی و حداقل یک نفر از ورثه وی

ب - عدم دسترسی به مالک رسمی و در صورت فوت وی عدم دسترسی به حداقل یک نفر از ورثه وی

پ - مفقود الاثر بودن مالک رسمی و حداقل یک نفر از ورثه وی

ت - عدم دسترسی به مالکان مشاعی در مواردی که مالکیت متقاضی، مشاعی و تصرفات وی در ملک، مفروز  
است

## فصل هفتم: تملک اتباع خارجی

اتباع خارجی در تملک مال غیر منقول محدودیت دارند

برابرماده ۴۲. دفاتر اسناد: در موقع مراجعه کلیه اتباع خارجه برای تملک اموال غیر منقول باید سردفتران جواز اقامت آنها را ملاحظه تا در صورتی که مدت آن منقضی نشده باشد بوسیله اظهار نامه مخصوص از اداره ثبت محل برای تنظیم سند معامله تحصیل اجازه نمایند. [۵۱]

همچنین طبق ماده واحده قانون حمایت از طرح بهسازی و نوسازی بافتهای فرسوده پیرامون حرم مطهر حضرت امام رضا (ع) و حضرت معصومه (س) مصوب ۱۳۸۴/۱۰/۲۰ مقرر نمود به منظور تسریع در اجرای طرحهای بهسازی و نوسازی بافت پیرامون حرمین مطهر امام رضا (ع) و حضرت معصومه (س) که در این قانون «حرمین مطهر» گفته میشود مفاد زیر می باید به اجراء گذارده شود:

۱ - وزارت مسکن و شهر سازی مجاز است اجازه خرید و استملاک حد اکثر چهار درصد (۴٪) از اراضی واقع در محدوده مصوب طرح حرمین مطهر را از محل اراضی و املاک متعلق به خود یا بخش خصوصی یا سایر بخشها جهت احداث پروژههای مسکونی و اقامتی با رعایت قوانین و مقررات و کاربری مصوب به اتباع خارجی مسلمان (مشروط به رفتار متقابل کشور متبوع) صادر نماید.

بخش دوم: اسناد

سند عبارت است از هر نوشته که در مقام دعوی یا دفاع قابل استناد باشد. ماده ۱۲۸۴ ق م

در معنای عام سند هر تکیه گاه و راهنمای مورد اعتماد را گویند. [۵۲]

فصل اول: انواع اسناد :

اسناد را از جهات مختلف می توان تقسیم کرد ولی مهمترین تقسیم ، همان تقسیم قانون مدنی است ( اسناد رسمی و اسناد عادی ). ( ماده ۱۲۸۶ ق م ) اسنادی که در اداره ثبت اسناد و املاک یا دفاتر اسناد رسمی یا در نزد سایر مأمورین رسمی در حدود صلاحیت آنها و بر طبق مقررات قانونی تنظیم شده باشد رسمی است ( ۱۲۸۷ ) و اسناد غیر این موارد اسناد عادی می باشند ( ماده ۱۲۸۹ )

مواد ۱۴ و ۱۵ قانون تجارت الکترونیکی، اسناد و مدارک الکترونیکی و داده پیام را «سند رسمی یا در حکم سند رسمی» محسوب می دارد، طبق ماده ۱۴- کلیه «داده پیام» هائی که به طریق مطمئن ایجاد و نگهداری شده اند از حیث محتویات و امضای مندرج در آن، تعهدات طرفین یا طرفی که تعهد کرده و کلیه اشخاصی که قائم مقام قانونی آنان محسوب می شوند، اجرای مفاد آن و سایر آثار در حکم اسناد معتبر و قابل استناد در مراجع قضائی و حقوقی است.

و ماده ۱۵- نسبت به «داده پیام» مطمئن، سوابق الکترونیکی مطمئن و امضای الکترونیکی مطمئن انکار و تردید مسموع نیست و تنها می توان ادعای جعلیت به «داده پیام» مزبور وارد و یا ثابت نمود که «داده پیام» مزبور به جهتی از جهات قانونی از اعتبار افتاده است [۵۳]

باید دانست احتمال وقوع خطا و اشتباه در دنیای مجازی نسبت به دنیای حقیقی یک، سی ام است. ولی قطع، دسترسی غیرمجاز، دستکاری داده ها و ایجاد پیغام را چهار نوع ناامنی موجود در فضای اینترنت محسوب می شود. [۵۴]

## فصل دوم: آثارسند رسمی:

۱- تمام محتویات و مندرجات سند رسمی معتبر است (ماده ۷۰) [۵۵]

۲- در مقابل اسناد رسمی یا اسنادی که اعتبار اسناد رسمی دارد انکار و تردید مسموع نیست و طرف می تواند ادعای جعلیت را اسناد مزبور کند یا ثابت نماید سند مزبور به جهتی از جهات قانونی از اعتبار افتاده ماده ۱۲۹۲ق

م

۳- دعوی مخالف سند رسمی به وسیله امارات قضایی قابل اثبات نیست [۵۶]

۴- معتبر بودن آن نسبت به اشخاص ثالث [۵۷]. ماده ۱۳۰۵ - در اسناد رسمی تاریخ تنظیم معتبر است حتی بر علیه اشخاص ثالث ولی در اسناد عادی تاریخ فقط درباره اشخاصی که شرکت در تنظیم آنها داشته و ورثه آنان و کسی که به نفع او وصیت شده معتبر است.

تاریخ سند عادی حتی اگر اصالت سند در دادگاه به اثبات رسیده باشد نسبت به اشخاص ثالث معتبر نیست. و اعتبار امر مختومه اقتضاء می کند که رأی صادر شده فقط بین کسانی معتبر باشد که طرف دعوا بوده اند. اصل نسبی بودن تاریخ از سوء استفاده و تبانی جلوگیری می کند.

۵- لازم الاجرا بودن [۵۸]: اسناد رسمی قانون ثبت بدون حکم محکمه قابل اجرا هستند البته برخی سندهای رسمی قابل اجرا نیستند مانند سند مالکیت و برخی اسناد هم عادی ولی لازم الاجرا نیستند (مانند چک و اسناد مربوط به مطالبات و پرداختهای خسارت صندوق تامین خسارتهای بدنی که در حکم اسناد لازم الاجرا است. ،

تبصره ۴ ماده ۱۱۱ ق بیمه اجباری شخص ثالث (۱۳۸۷)

۶- سپردن خسارت احتمالی برای تامین خواسته لازم نیست .

۷- عدم شمول مرور زمان

۸- عدم توجه به سند تعقیب انتظامی خواهد داشت (ماده ۷۳ ق ت )

برابر ماده ۷۳ - قضات و مامورین دیگر دولتی که از اعتبار دادن به اسناد ثبت شده استکاف نمایند در محکمه انتظامی یا اداری تعقیب می شوند و در صورتی که این تقصیر قضات یا مامورین بدون جهت قانونی باشد و به همین جهت ضرر مسلم نسبت به صاحبان اسناد رسمی توجه شود محکمه انتظامی یا اداری علاوه بر مجازات اداری آنها را به جبران خسارات وارده نیز محکوم خواهد نمود.

فصل سوم : الزامات تنظیم سند

بعضی تشریفات ، سند را از رسمیت خارج می کند :مانند عدم امضاء سر دفتر و برخی تشریفات سند را از رسمیت خارج نمی کند: مانند عدم الصاق تمبر

وجود مهر و امضاء شرط سندیت اسناد است و با رعایت تشریفات تنظیم :

الف - دخالت مأمور رسمی :

تنظیم کننده سند باید مأمور رسمی باشد . مأمور رسمی اعم است از این که مستخدم دولت باشد مثل کارمندان ثبت اسناد و اداره آمار و ثبت احوال که اسناد ثبت و اسناد سجلی را تنظیم می کنند و یا مستخدم

رسمی دولت نباشد ولی بر طبق قانون مأموریت یافته باشند مثل سر دفتر اسناد رسمی که اسناد مربوط به معاملات و و تعهدات را تنظیم و ثبت می نمایند و سر دفتران ازدواج و طلاق که سند ازدواج و طلاق تنظیم و ثبت می کنند . بنابراین اگر کسی بدون داشتن ابلاغ رسمی تنظیم سند کند ، یا کسی که اصلاً ارتباطی با دولت ندارد در نوشتن سند دخالت کند آن سند رسمی نیست .

ب - صلاحیت مأمور رسمی :

مأمور رسمی که در تنظیم سند دخالت می کند ، باید صلاحیت قانونی داشته باشد . قوانین وظایف و اختیارات متصدیان امور عمومی را مشخص کرده اند . هر مأمور رسمی باید طبق صلاحیت قانونی خود عمل کند . به علاوه هر کدام یک حوزه کار معین دارند مأموری که صلاحیت تنظیم سند را دارد باید در حوزه مشخص و معین که مأموریت دارد عمل نماید مثلاً سر دفتر اسناد رسمی مشهد که صلاحیت تنظیم و ثبت اسناد رسمی را دارد نمی تواند از حوزه مشهد خارج شود و در اصفهان به تنظیم اسناد بپردازد .

دفاتر اسناد رسمی می توانند ، معاملات همه نقاط کشور را ثبت کنند ، یعنی اگر متعاملین به دفتر خانه اسناد رسمی تهران مراجعه کردند ، می توانند هر نوع نقل و انتقال را با سند رسمی انجام بدهند ولو اینکه ملک مربوط به نقاط دیگر کشور باشد . اما دفتر خانه محلی است که سر دفتر برای انجام کار و وظایف دفتری خود معین می کند و به اداره ثبت اسناد محل و مرکز اطلاع می دهد . سر دفتر ابلاغ سر دفتری را برای همان محل دریافت می دارد . حتی در داخل شهر هم بدون اطلاع و اجازه اداره ثبت نمی تواند محلش را تغییر و به نقطه دیگر شهر انتقال دهد ..

ج \_ وظایف مأمور رسمی (مسئولین دفاتر):

سردفتر به عنوان مشاور معتمد که هم مورد اعتماد جامعه است می تواند به عنوان ناصح و هدایت کننده در معامله دخالت کند و زمینه ایجاد اختلاف آینده را از بین ببرد. این نقش سردفتر بسیار اهمیت دارد [۵۹] سردفتری حرفه ای خاص و منحصر به فرد است، تأثیر سردفتری بر حقوق مدنی عمیق و پیچیده است. کار سردفتران محدود به نگارش اسناد نیست این شاهدان ممتاز اسناد را نگهداری و بایگانی می نمایند، به مراجعان مشاوره حقوقی می دهند و در تمام این زمینه ها مسئولیت حقوقی و جزائی و مدنی دارند.

#### مسئولیت سردفتر:

تفویض وظایف و مسئولیت های حاکمیتی به سردفتر، از دو جهت قابل بررسی است. اول انتقال بار سنگین مالی تأسیس دفاتر از دولت به بخش خصوصی، دوم انتقال مسئولیت سنگین جبران تمامی خسارات ناشی از تخلف، قصور، سهل انگاری و حتی سهو، از دولت به سردفتر. اگر دلایل فوق نبود، هیچ دلیلی بر خصوصی شدن دفاتر اسناد رسمی نبود. خسارات گاهی آن چنان سنگین است که نمی توان آن را با هیچ شغلی مقایسه کرد، حتی مقایسه آن با قضاوت، مقایسه ای مع الفارق است. در قضاوت جبران خسارات بر عهده دولت است و حتی قاضی می تواند پس از اطلاع از اشتباه، رأی خود را اصلاح نماید، در صورتیکه برای سردفتر چنین امتیازی در نظر گرفته نشده است. [۶۰]

#### سر دفتر سه نوع مسئولیت دارد

مسئولیت مدنی: که به موجب آن هر گاه به واسطه تقصیر یا غفلت مسئول دفتر سندی از اعتبار بیفتد در مقابل اشخاص ذینفع مسئول بوده و باید از عهده خسارات وارده برآید، متضرر برابر مقررات عمومی آئین دادرسی می تواند برای مطالبه خسارت طرح دعوی کند.

مسئولیت کیفری: به موجب ماده ۱۰۰ قانون ثبت هر گاه صاحبان دفاتر اسناد رسمی یکی از جرایم ذیل را مرتکب شوند جاعل در اسناد رسمی محسوب و به مجازات آن محکوم می شوند .

۱- اسناد مجعوله یا مزوره را ثبت کند .

۲- سندی را بدون حضور اشخاصی که باید مطابق قانون حاضر باشند ثبت نماید .

۳- سندی را به اسم کسانی که آن معامله را نکرده اند ثبت کند .

۴- تاریخ سند یا ثبت سندی را مقدم یا مؤخر در دفتر ثبت کند .

۵- تمام یا قسمتی از دفاتر ثبت را معدوم یا مکتوم کند یا ورقی از آن دفاتر را بکند یا به وسایل متقلبانه دیگر ثبت سندی را از اعتبار و استفاده بیندازند .

۶- اسناد انتقالی را با علم به عدم مالکیت انتقال دهنده ثبت کند .

۷- سندی را که به طور وضوح سندیت نداشته و یا از سندیت افتاده ثبت کند .

مسئولیت انتظامی:



تخلفاتی که ممکن است سر دفتر یا دفتریار مرتکب شود و جنبه کیفری نداشته باشد از طریق دادسرا و دادگاه انتظامی سر دفتران [۶۱] تعقیب و به مجازاتهای انتظامی (توبیخ تا انفصال دائم) محکوم می شود.

طبق ماده ۴۲ قانون دفاتر اسناد رسمی وزیر دادگستری (اکنون رییس قوه قضاییه که ممکن است تفویض اختیارات نماید) [۶۲] می تواند رسیدگی به صلاحیت سر دفتر یا دفتریار و یا تعقیب انتظامی وی را از دادگاه انتظامی تقاضا نموده و شخصا نیز دستور تعلیق را صادر کند.

برابرماده ۳۲ ق. دفاتر- رسیدگی مقدماتی به شکایات و گزارشهای مربوط به تخلفات سردفتران و دفتریاران در اداره امور اسناد سازمان ثبت اسناد و املاک کشور انجام خواهد شد و اداره مذکور پس از رسیدگی موضوع را با اظهار نظر خود به دادسرای انتظامی سردفتران احاله می نماید.

حکمدادگاه بدوی انتظامی به متخلف و دادستان انتظامی ابلاغ می شود؛ در صورتی که حکم مورد اعتراض سردفتر یا دادستان باشد آن هم در احکام محکومیت متخلف انتظامی که درجه ۳ و یا بالاتر از آن باشد، سردفتر می تواند ظرف مدتده روز نسبت به آن به دادگاه تجدیدنظر اعتراض نماید. رأی تجدید نظر در دیوان عدالت اداری قابل اعتراض است. در صورت محکومیت قطعی در داگاه تجدید نظر برای جلوگیری از اجرای انفصال بلا فاصله با طرح دادخواست توقیف عملیات اجرائی در دیوان عدالت می توان از اجرای احکام صادره جلوگیری نموده و سپس دادخواست اعتراض را جهت رسیدگی ماهوی مشروحا تقدیم دیوان عدالت اداری نمود. مرور زمان نسبت به تعقیب انتظامی و تخلفات سردفتران و دفتریاران دو سال از تاریخ وقوع امر مستوجب تعقیب و یا از آخرین تعقیب انتظامی خواهد بود (ماده ۴۶)

و برابر ماده ۲۰۰ ق. مالیاتها: در هر مورد که بموجب مقررات این قانون تکلیف یا وظیفه ای برای دفاتر اسناد رسمی مقرر گردیده است در صورت تخلف علاوه بر مسئولیت تضامنی سردفتر با مودی در پرداخت مالیات یا مالیاتهای متعلق مربوطه مشمول جریمه ای معادل ۲۰٪ آن نیز خواهد بود و در صورت تکرار به مجازات مقرر در بند دو ماده ۱۹۹ این قانون (۳ماه تا ۲سال حبس) نیز با رعایت مقررات مربوطه محکوم خواهد شد.

اهم وظایف : ۱ ثبت معاملاتی که به آنها رجوع می شود و عدم امتناع

۲: دادن رو نوشت از اسناد ثبت شده

۳: صدور اجرائیه

۴: احراز اهلیت متعاملین یا متعهد [۶۳] علاوه بر لزوم احراز اهلیت (بلوغ ، عقل و رشد )متعاملین یا متعهد توسط سردفتر اسناد رسمی در برخی قوانین محدودیتهایی برای افراد پیش بینی شده است .اسامی افرادی که ممنوع معامله گردیده اند نیز باید کنترل گردد و از فروش اموال آنها جلوگیری شود .

۵: عدم ثبت معاملات محجورین و سفها [۶۴]

برابر کد ۴۸۵.م.ب: استقرار ولایت برای پدر و جد پدری نسبت به مولی علیه تا زمانی که مولی علیه کبیر و رشید نشده است پس از رسیدن به سن رشد و تحقق کبارت موجبی برای دخالت ولی قهری نیست و کبیر می تواند راسا در امور خود مداخله نماید با این توصیف نمایندگی قانونی موضوع ماده ۱۱۸۳ قانون مدنی صرفا محدود به زمان ولایت و تا حد کبر و رشد می باشد و هر نوع وکالت نامه که از طرف ولی قهری برای امور مولی علیه تنظیم شده باشد صرفا تا همان زمان معتبر و قابل استفاده است اعم از این که واجد مدت بوده یا بلاعزل باشد.(و ردیف ۲۵ م.ب)

۶: ثبت نکردن اسناد مخالف قانون و نظم عمومی ( ماده ۳۰ ق دفاتر) سردفتران حق ندارند اسناد عادی را تسجیل یا تایید نمایند. (بند ۹۰ بخشنامه ها )

۷. عدم ثبت معاملات خود و اقارب نسبی تا درجه چهاروسیبی تا درجه سوم خدمه ، ولی ، قیم (ماده ۳۰ ق. دفاتر ) و عدم خروج از محل دفتر خانه طبق کد ۴۶۸ م. ب در هر مورد که از طرف مراجع قضائی یا هر مرجع دیگری تقاضای خروج دفتر از دفترخانه میشود مطابق ماده ۲۱ قانون دفاتر اسناد رسمی به وظیفه قانونی خود عمل نموده و از ارسال دفتر اکیدا خودداری نمایند در غیر اینصورت مسئولیت تخلف قانونی برعهده سردفتر خواهد بود.

۸. رعایت تعداد نسخ رعایت زبان رسمی و داشتن مهر ، امضاء و شماره و تاریخ و ارسال خلاصه معامله

۹. امضای سند پس از ثبت و قرائت آن توسط متعاملین

بند ۶۹ م. ب: هر نوع قلم خوردگی و خدشه در متن اسناد، خلاصه معاملات، فسخ نامه‌ها و ثبت دفتر ممنوع است و اوراق مذکور و همچنین ثبت دفتر باید خوش خط و خوانا و با جوهر ثابت تنظیم و به امضاء متعاملین و سردفتر و دفتریار برسد و هر اصلاح عبارت و یا توضیح لازم باشد باید ذیل اوراق مذکور یا ثبت دفاتر منعکس و به امضاء اشخاص نامبرده برسد. یادآور می شود برابر فراز ۷ ماده ۲۵ قانون ثبت: هرگاه در طرز تنظیم اسناد و تطبیق مفاد آنها با قوانین اشکال یا اشتباهی پیش آید رفع اشکال و صدور دستور لازم با هیات نظارت است .

۱۰: اخذ معتمد برای شخص بی سواد طبق ماده ۶۴ ق. ث: در صورتیکه طرفین معامله کور یا کروگنگ بیسواد باشند علاوه بر معرفی هر یک از اشخاص مزبور باید یک نفر از معتمدین خود را حاضر نماید.... و بتواند با اشاره مطلب را بفهماند... (ورعایت ماده ۶۷ قانون ثبت) [۶۵]

۱۱. احراز هویت طبق ماده ۸۶ ق. ث: در صورتی که تقاضای ثبت سندی بشود تحصیل اطمینان از هویت متعاملین یا طرفی که تعهد کرده به عهده صاحب دفتر است. برابر ماده ۶۱ آ. د: تنظیم معاملات اشخاص بعنوان شرکت یا نمایندگی شرکت قبل از احراز شخصیت حقوق آنها ممنوع است. (ردیف ۱۱۰ م. ب و ردیف ۱۲۵ م

ب) در صورت انقضاء مدت مأموریت مدیران تا زمان انتخاب مدیران جدید مدیران سابق کماکان مسئول امور شرکت و اداره آن خواهند بود. (ماده ۱۳۶ ق. تجارت)

طبق ماده ۵۰ ق.ت: هرگاه مسئول دفتر در هویت متعاملین یا طرفی که تعهد می کند تردید داشته باشد باید دو نفر از اشخاص معروف و معتمد حضوراً هویت آنان را تصدیق نموده و مسئول دفتر مراتب را در دفتر ثبت و به امضاء شهود رسانیده و این نکته را در خود اسناد قید نماید. باید دانست منع قانونی برای اینکه بانوان بعنوان معرف و معتمد شناخته شوند وجود ندارد (بند ۷۹ م.ب) شهود باید موثق باشند علاوه بر این ورقه هویت (شناستنامه) خود را ارائه دهند، (ماده ۵۸ ق.ت)

ضمناً شهادت اشخاص ذیل پذیرفته نخواهد شد: (ماده ۵۹ ق.ت) ۱- غیر رشید یا محجور ۲- کور یا گنگ ۳- اشخاص ذینفع در معامله ۴ خدمه مسئول دفتر و خدمه اصحاب معامله همچنین برابر ماده ۵۲ ق.ت: وقتی که مسئول دفتر نتواند بوسیله شهود معروف و معتمد هویت اشخاص را معین کند باید از ثبت سند امتناع نماید.

۱۲- رعایت قوانین آمره و بخشنامه ها: در تنظیم سند و انعکاس توافق متعاملین باید قوانین آمره مورد توجه باشد و از تنظیم سند برخلاف قوانین اجتناب شود مانند منع وصیت به حرمان از ارث، لزوم اسقاط اختیارات (عدم درج این شرط موجب انفصال دایم است) و یا رعایت قانون تملک آپارتمانها

بجاست سؤالاتی که در این باره از اداره کل حقوقی و تدوین قوانین قوه قضاییه به عمل آمده است مرور کنیم.

سؤالات: الف - آیا قانون تملک آپارتمانها کلاً از قوانین آمره است؟ ب - آیا با توافق هم مالکین مشاعی می توانند استفاده از قسمت های مشاعی را به سایر مالکین مشاعی واگذار کنند. ج - آیا امکان واگذاری حق استفاده از قسمت های مشاعی در سند رسمی وجود دارد یا خیر؟ و اگر امکان دارد آیا می توان سند مذکور را فسخ کرد؟

نظریه شماره ۷/۲۲۷۰ - ۱۳۸۳/۳/۳۱: اداره کل حقوقی و تدوین قوانین قوه قضائیه

الف - قانون تملک آپارتمانها در بعضی موارد آمرانه است و این موارد در متن قانون ذکر شده است. به طوری که قانونگذار خود به عدم اعتبار توافق برخلاف آن را مشخص کرده است، مانند ماده ۳ این قانون که اشعار داشته: « حقوق هر مالک در قسمت اختصاصی و حصه او در قسمت های مشترک غیرقابل تفکیک بوده و در صورت انتقال قسمت اختصاصی به هر صورتی که باشد انتقال قسمت مشترک قهری خواهد بود» از متن مذکور چنین برمی آید که حقوق مالکانه قسمت های اختصاصی و اشتراکی که در مواد ۱ و ۲ به آن اشاره شده، قابل تفکیک و انتقال نیست ولی این امر مانع از آن نیست که هر مالکی با بقاء مالکیت خود در قسمت مشترک حق استفاده از قسمت های مشترک خود را مثل استفاده از حیاط یا پارکینگ از خود سلب و به مالک دیگر ساختمان که امکان استفاده بهتر از قسمت های مذکور را دارد واگذار نماید، این اقدام موجب انتقال مالکیت وی بر قسمت های اشتراکی مذکور نمی شود و در نتیجه مغایرتی با قانون تملک آپارتمانها ندارد.

ب - از آنچه در بند الف معروض گردید مالکین طبقات اول و دوم می توانند حق استفاده از حیاط مشاعی را به موجب سند عادی یا رسمی از خود سلب و به مالک طبقه همکف واگذار نمایند.

ج - چنانچه حق استفاده از حیاط مشاعی برای مالک طبقه همکف به ترتیب مذکور در فوق توافق شده باشد اصلاح سند و حذف حق استفاده بدون توافق طرفین موجه نمی باشد. [۶۶]

۱۳- مطالبه مدارک و احراز سمت

برای تنظیم اسناد مقنن حسب مورد ارائه گواهی ها (مانند پرداخت مالیات) [۶۷] و مدارکی (مانند پایان کار ساختمان [۶۸]) لازم دانسته است. قانون تسهیل تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی (مصوب ۱۳۸۵/۵/۲۴) چنین

مقرر داشت : ماده ۱: دفاتر اسناد رسمی موظفند با رعایت بندهای زیرپس از دریافت دلایل مالکیت و پاسخ استعلام از اداره ثبت محل به منظور تطبیق سند با دفتر املاک و اعلام وضعیت ثبت (حسب مورد) و عدم بازداشت نسبت به تنظیم سند رسمی انتقال عین اراضی و املاک اقدام نمایند:

الف- گواهی پایان ساختمان یا عدم خلاف موضوع تبصره ماده ۱۰۰ اصلاحی ق. شهرداری در مورد املاک مشمول قانون مذکور

ب- اعلام نظروزارت جهاد کشاورزی (حسب مورد سازمان امور اراضی و سازمان جنگلها و مراتع و آبخیزداری کشور) مبنی بر عدم شمول مقررات قانون مرجع تشخیص اراضی موات و ابطال اسناد آن و ماده ۵۶ قانون حفاظت و بهره برداری از جنگلها و مراتع در مورد املاک واقع در خارج از محدوده قانونی شهرها.

ج- دفاتر اسناد رسمی مکلفند هنگام نقل و انتقال عین املاک مفاصا حساب مالیاتی و بدهی موضوع ماده ۳۷ قانون تامین اجتماعی مصوب ۱۳۵۴ را از انتقال دهنده مطالبه و شماره آنرا در سند تنظیمی قید نمایند مگر اینکه انتقال گیرنده ضمن سند تنظیمی متعهد به پرداخت بدهی احتمالی گردد که در این صورت متعاملین نسبت به پرداخت آن مسوولیت تضامنی دارند.

تبصره- در موارد مذکور در ماده فوق مراجع ذیربط مکلفند در تاریخ مراجعه به مراجعه کنندگان گواهی وصول تقاضا تسلیم وظرف مدت بیست روز از تاریخ صدور گواهی یاد شده پاسخ آنرا صادر نمایند اعلام نظر مراجع مذکور باید روشن و با ذکر علت و مستند به دلایل قانونی باشد در غیر این صورت ثبت سند با تصریح موضوع در سند تنظیمی بلامانع خواهد بود.

ماده ۲- دفاتر اسناد رسمی موظفند در صورت عدم وصول پاسخ استعلامات منتقل الیه را از آثار و تبعات سند تنظیمی موضوع تبصره ماده (۱) مطلع سازند در این صورت طرفین پس از تنظیم سند و نقل و انتقال متضامنا

مسوول و پاسخگوی کلیه تعهدات قانونی و بدهی های مربوط به ملک که تا زمان تنظیم سند طبق قوانین محقق و مسلم بوده می باشند.

جالب است که این قانون بر خلاف عنوانش چندان تسهیلی ایجاد نکرد و پایانکار شهرداری + مفاسا حساب مالیاتی که مانع اصلی تنظیم سند به شمار می رود به قوت خود باقی است و مسوولیت تضامنی برای بدهی های احتمالی نیز خود ابداع جدید مقنن است. تبصره ماده یک نیز مبهم است و در عمل مشکل زاست انتظار می رفت مقنن الزام به داشتن پایانکار را حذف و وصول مالیات انتقال را به عهده دفتر اسناد رسمی می نهاد تا با حذف بروکراسی و هزینه های (کارمند و ساختمان اداری و ...) تسهیل واقعی ایجاد می نمود [۶۹]

۱۴ - وصول حق الثبت و مالیات در هنگام تنظیم سند بر اساس مبلغ مندرج در سند [۷۰] نیم درصد به عنوان حق الثبت به نفع دولت وصول می شود. حق الثبت اسناد غیر مالی (وکالت، تعهد، ...) و گواهی امضا مقطوعا بیست هزار ریال است.

حقوق سردفتر از محل حق التحریر تامین می شود ( ده درصد تحریرسهم کانون سردفتران، پانزده درصد دفتریاراول، پانزده درصد پاداش کارکنان دفتر می باشد )

#### ۱۵ - گواهی امضاء

مطابق ماده ۴۹ قانون ثبت تصدیق امضاء جزء وظایف سردفتران می باشد طبق ماده ۲۰ دفتر گواهی امضاء دفتریاست که منحصرأمخصوص تصدیق امضاء ذیلنوشته های عادیاست و نوشتتصدیق امضاء شده مسلمانصدور شناخته می شود. برابر بند ۲ ماده ۱۲ دفاتر، مجاز به تصدیق صحت امضاء نوشته های مالی نیستند، مقصود از نوشته های مالی نوشته هایی است که در آن به طور منجز پرداخت وجه نقدی از طرف امضاء کننده تعهد و یا ضمانت شده باشد و یا

آنکه موضوع گواهی امضاء شده عین یا منفعت مال غیر منقول و یا سهام شرکتها ثبت شده باشد (اصلاحی  
۶۰/۱۱/۲۷)

اسنادی که در آن صدور اجرائیه از دفتر تنظیم کننده سند خواسته شده است را نمیتوان گواهی امضا نمود.

در مورد تصدیق صحت امضاء مواد ۶۴ و ۶۶ و ۶۷ قانون ثبت اسناد و املاک لازم الرعایه است.

فصل چهارم: اجباری بودن ثبت اسناد

برابر ماده ۴۶ - ثبت اسناد اختیاری است مگر در موارد ذیل :

۱ - کلیه عقود و معاملات راجع به عین یا منافع املاکی که قبلا در دفتر املاک ثبت شده باشد.

۲ - کلیه معاملات راجع به حقوقی که قبلا در دفتر املاک ثبت شده است .

و ماده ۴۷ - در نقاطی که اداره ثبت اسناد و املاک و دفاتر اسناد رسمی وجود بوده و وزارت عدلیه مقتضی  
بداند ثبت اسناد ذیل اجباری است :

۱ - کلیه عقود و معاملات راجعه به عین یا منافع اموال غیر منقوله که در دفتر املاک ثبت نشده .

۲ - صلحنامه و هبه نامه و شرکت نامه .



ماده ۴۸ - سندی که مطابق مواد فوق باید به ثبت برسد و به ثبت نرسیده در هیچ یک از ادارات و محاکم پذیرفته نخواهد شد. بر اساس مواد فوق از هیئت عمومی رأی وحدت رویه صادر شده است.

"خلع ید از اموال غیرمنقول فرع بر مالکیت است بنابراین طرح دعوی خلع ید از زمین قبل از احراز و اثبات مالکیت قابل استماع نیست. بنا به مراتب و با توجه به مواد ۴۶، ۴۷ و ۴۸ قانون ثبت اسناد و املاک رأی شعبه پنجم دادگاه تجدیدنظر استان به نظر اکثریت اعضاء هیئت عمومی دیوان عالی کشور که با این نظر انطباق دارد صحیح و قانونی تشخیص می شود"

بنا به مواد مذکور دیگر نباید معامله عادی نسبت به موارد مذکور در فرهنگ قوانین کشور جایی داشته باشد اما گاهی مقنن بر خلاف انتظار از اسناد عادی نیز یاد می کند و تلویحا آن را می پذیرد. [۷۱]

استاد کاتوزیان در این باره می گوید: در دورانی شورای عالی قضایی تصمیم گرفت که اصلاً قولنامه اعتبار ندارد. قولنامه فقط وعده است، و چون ضمن عقد لازم واقع نشده، الزام آور نیست این تعبیر درست نبود. زیرا، درست است که با سند عادی نقل و انتقال واقع نمی شود، ولی تعهد به انتقال درست است و با تعهد مالک حق دینی به سود خریدار به وجود می آید این تعهد طبق ماده ۱۰ قانون مدنی، چون نه با قانون مخالفتی دارد و نه با اخلاق نه با نظم عمومی، الزام آور است سپس رویه پیشین به طور مصنوعی ترمیم شد و گفته شد با سند عادی املاک قابلیت نقل و انتقال دارد. در پاسخ این پرسش که، اگر قولنامه مملک است، چرا در دفتر ثبت می کنند؟ گفتند که ثبت امر تشریفاتی است. نتیجه این بی اعتباری توده عظیم از دعاوی مختلفی است که در زمینه اموال غیرمنقول ایجاد شده است و عجیب این است که خود محاکم هم هنوز پایبند به تمام آثار نامطلوب آن نیستند. اگر با سند عادی ادعای مالکیت شود و تقاضای خلع ید گردد حکم به رفع آن نمی دهند. [۷۲]

در مورد وضعیت حقوقی بیع مربوط به اموال غیر منقول با توجه به عدم صراحت مواد ۴۶ تا ۴۸ ق. ت. بین حقوقدانان و مراجع قضایی اختلاف نظر است که مهم ترین آنها به این شرح است [۷۳]

الف: بطلان بیع اموال غیر منقول با سند عادی، این گروه معتقدند عقد تحقق نمی یابد مگر با ثبت سند

ب: تنظیم سند جنبه اثباتی دارد و سند عادی مطلقاً بی اعتبار است لیکن امکان دارد معامله را با وسایل دیگر اثبات نمود ( غلامرضا شهری، حقوق ثبت، ص ۲۲۷ )

ج: اعتبار نسبی و محدود سند عادی در معاملات غیر منقول [۷۴] بنا بر این نظر که به موازین ثبتی نزدیکتر به نظر می رسد باید معامله با سند عادی را بر فرض صحت در مقابل اشخاص ثالث غیر قابل استناد دانست.

در عمل، اکثر محاکم دعوی الزام به تنظیم سند را می پذیرند و تعدادی نیز دعوی را رد نموده و سند عادی را نمی پذیرند .

متأسفانه امروزه مشاورین املاک (دلالتان) با این که مأمور رسمی نیستند و حق تنظیم اسناد انتقال غیر منقول را ندارند اقدام به تنظیم قرارداد می نمایند. عملکرد بنگاه های مشاوره املاک امروزه موجبات معضلاتی برای زندگی عمومی مردم و محاکم گردیده؛ به گونه ای که پرونده های بسیاری در دادگاهها در حال رسیدگی است که ناشی از معاملات عادی بوده که فروشنده ملکی را با قولنامه به چند نفر فروخته است و یا این که بدون داشتن مالکیت یا اذن، ملک را به دیگری انتقال یا اجاره داده است که سرمنشاء این وضعیت بی اخلاقی و عدم اجرای صحیح قوانین ثبتی است. متأسفانه برخی نهادها نیز در نابسامانی ها شریکند حتی سازمان ثبت نمونه قراردادی راجع به انتقال مال غیر منقول تهیه و در اختیار بنگاههای معاملات ملکی قرار داده است. در سر برگ نمونه قرارداد نام سازمان ثبت و اداره کل امور اسناد و سردفتران نیز دیده می شود!! این اقدام مهر تاییدی بر عملکرد غیر قانونی دلالتان معاملات ملکی است و این موضوع با وظایف و رسالت آن سازمان همهانگ نیست.

لازم به ذکر است ماده ۸ قانون راجع به دلالت هر دلالتی که معلوم شود عمل او بر خلاف مقررات مربوط به دلالتی است مورد تعقیب قرار می گیرد و از شغل دلالتی ممنوع می شود و این امر مانع از تعقیب جزایی یا حقوقی نیست.

باید توجه داشت در ایران نظام ثبتی بر پایه دفتر املاک استوار است. اشخاص درخواست ثبت می کنند و ملک مورد نظر در دفتر املاک به نام آنها با انجام تشریفات مشخص، به ثبت می رسد. این سیستم که در حقوق به نام «سیستم دفتر املاک» معروف است از آلمان گرفته شده است و ماده ۲۲ قانون ثبت ایران در این زمینه تصریح دارد و دفتر املاک معیار مالکیت یا دیگر حقوق عینی است که اشخاص روی ملک غیر دارند مانند حق رهن و حق ارتفاق و لذا از نظر قانون ما برتری با کسی است که توانسته از فروشنده سند انتقال رسمی بگیرد. [۷۵] در حقوق انگلیس نیز به موجب ماده ۲ قانون اموال و دارایی مصوب ۱۹۸۹ تا هنگامی که معامله ثبت رسمی نشود این قرارداد اولیه موجب انتقال مالکیت نمی شود [۷۶]

یاد آور می شود لزوم ارائه و کالتنامه رسمی برای معاملات اموال غیر منقول ثبت شده ناشی از مقررات مواد ۴۶، ۴۷ و ۴۸ قانون ثبت است. زیرا در مواردی که موضوع وکالت انجام اعمال حقوقی است که انعقاد یا اثبات آن نیاز به تنظیم سند رسمی دارد و کالتنامه نیز باید سند رسمی باشد. [۷۷]

#### فصل پنجم: دفتر اسناد رسمی

دفاتر اسناد رسمی واحد وابسته به قوه قضائیه و اولین مجموعه بخش خصوصی کشور است که امور حاکمیتی را انجام می دهند. سر دفتر که عهده دار امور دفتر خانه و مسئول آن می باشد با پیشنهاد سازمان ثبت و به موجب ابلاغ رئیس قوه قضائیه منصوب می گردد.

دفتر یار اول معاون دفتر است و با پیشنهاد سر دفتر، و به موجب ابلاغ سازمان ثبت و برابر مقررات منصوب می شود. محل دفتر خانه با معرفی سر دفتر و موافقت اداره ثبت محل، معین می شود، تغییر آن در نقطه ای دیگر از همان شهر یا بخش با موافقت ثبت محل است. تعداد دفتر خانه در هر حوزه، بر اساس جمعیت است، در محلی که جمعیت تا ۱۵ هزار نفر باشد یک دفتر و ازدیاد آن هم بر اساس همین جمعیت و میزان معاملات می باشد. (ماده ۵ ق دفا تر) سردفتر و دفتر یار قبل از اشتغال سوگند یاد می کنند و ضامن می دهند، و باید شرایط لازم ماده ۶ قانون سردفتران را از حیث تحصیلات و حسن سابقه و همچنین سن لازم دارا باشد (کمتر از ۲۴ و بیش از ۵۰ سال نداشته باشد).

سند در اوراق مخصوص تنظیم و ثبت دفتر [۷۸] می گردد و ثبت سند به امضای صاحب معامله و سر دفتر و دفتر یار می رسد.

سر دفتران و دفتر یاران موظفند نسبت به تنظیم و ثبت اسناد مراجعین اقدام نمایند مگر آنکه مفاد و مدلول سند مخالف با قوانین و مقررات موضوعه و نظم عمومی یا اخلاق حسنه باشد که در این صورت باید علت امتناع را کتبا به تقاضا کننده اعلام نمایند (ماده ۳۰) سردفتران و دفتر یاران و به طور کلی تمام کارکنان دفتر خانه باید اسرار ارباب رجوع و متعاملین را که بر اثر تنظیم یا ثبت از آن اطلاع حاصل کرده اند مکتوم دارند برابر ماده ۲۴ ق. دفا تر منصوب ۵۴ سردفتران می توانند از مرخصی و معذوریت استفاده نمایند که مدت مرخصی که از ثبت محل اخذ می شود یک ماه در سال است و تا ۴ ماه ذخیره می شود. و در مدت مرخصی کفیل آنها انجام وظیفه می نماید.

فصل ششم: قانون سردفتران

، اولین قانون مستقل دفا تر اسناد رسمی در سال ۱۳۱۶ تصویب و در ماده ۲۸ آن تأسیس قانون سردفتران پیش بین شد. طبق ماده ۶۶ قانون دفا تر اهم وظایف قانون به شرح زیر است:

۱ - ایجاد وحدت رویه در جهت اجرای مقررات و نظامات در دفاتر اسناد رسمی با تایید سازمان ثبت اسناد و املاک ۲- انجام امور مربوط به بیمه بازنشستگی و صندوق تعاون سردفتران مواد ۵۶ و ۵۷ و ۶۸ قانون

نمونه آرای وحدت رویه کانون سردفتران با تایید سازمان ثبت در اجرای شق ۲ ماده ۶۶ قانون دفاتر اسناد رسمی (۱) در مورد سؤال دفترخانه ۵۷ تهران بدین شرح (آیا در زمان حیات پدر، جد پدری میتواند برای نوه خود معامله انجام دهد یا خیر؟) بشرح آتی اتخاذ تصمیم گردید: ((ولایت پدر و جد پدری در عرض هم می باشد لذا هریک از آنها می توانند از طرف مولی علیه خود نسبت به انجام هر نوع معامله ای اقدام نمایند.)) (۷/۳۳۷۰۰ و -ر مورخ ۱۳۷۹/۱۰/۲۶)

(۲) دادگاهی حکم به تنظیم سند برای ورثه شخصی داده است آیا بعضی از ورثه می توانند از سهم خود برفع سایرین صرف نظر کنند یا خیر؟) بشرح ذیل اظهار نظر گردید: مفاد حکم محکمه باید اجرا شود چنانچه صاحبان حقوق به هر صورت بخواهند حصه خود را منتقل کنند محتاج به رعایت تشریفات برای انتقال دارد. ۱۳۸۰/۰۶/۰۴ -و- ر مورخ ۱۵/۱۹۰۰

اتحادیه جهانی سردفتران (UINL)

این اتحادیه در سال ۱۹۴۸ یعنی حدود ۷۰ سال قبل توسط نمایندگان سردفتر ۱۹ کشور جهان در شهر رم تأسیس شد. این اتحادیه یک سازمان غیردولتی است که هدف از تأسیس آن، ارتقای هماهنگی و توسعه حرفه و فعالیت‌های سردفتری در دنیاست. این اتحادیه ۳۶ عضو اروپایی، ۲۳ عضو آمریکایی، ۱۶ عضو آفریقایی و ۳ عضو آسیایی دارد [۷۹]. مطالعه حقوق در زمینه فعالیت سردفتری و همکاری برای یکنواخت کردن قوانین ملی در سطح بین‌الملل، مطالعه و تدوین مستمر قوانین مربوط به نهاد سردفتری لاتین، ارتقای کنگره‌های بین‌المللی و کنفرانس‌ها و ملاقات‌های بین‌المللی، ارتقا و برقراری روابط با سردفتری‌های در حال تحول و سردفتران کشورهایی که سازمان سردفتری ندارند و سازمان‌های سردفتری که در زمره سیستم سردفتری از نوع لاتین قرار دارند از جمله دیگر اهداف این اتحادیه است.

اتحادیه جهانی سردفتران با همکاری با نهادهای سردفتری در دنیا تلاش می کند ، سردفتران را برای ارائه بهترین خدمت به اشخاص یاری دهد. هم چنین در سازمان های بین المللی، از جمله سازمان ملل حضور دارد و شورای اقتصادی و اجتماعی سازمان ملل جایگاه مشورتی «ویژه ای» را به آن اختصاص داده است. این جایگاه در بند ۷۱ منشور سازمان ملل و قطعنامه ۱۹۹۶/۳۱ هم تعریف شده است.

پذیرش عضویت ایران موجب پیدایش اعتبار جهانی برای اسناد رسمی تنظیمی در دفاتر ایران حداقل در ۷۶ کشور عضو اتحادیه خواهد شد. همچنین عضویت کشورمان موجب نزدیک شدن قوانین و مقررات حاکم بر اسناد رسمی در ایران با قوانین جهانی است .

نمونه سوال

۱- اگر سند انتقال رسمی مال غیر منقولی که سابقه ثبت در دفتر املاک را دارد در دفتر خانه ای بدون استعلام وضعیت ثبتی آن تنظیم شود و بعد از انتقال معلوم گردد ، ملک در رهن بانک بوده است ، راجع به معامله انجام شده از جهات زیر توضیح داده شود :الف- معامله باطل است یا غیر نافذ ( توجیه شود )

ب- در فرض غیر نافذ بودن سند تنظیمی ، اعتبار سند رسمی را دارد یا عادی است ؟ اختیار و کلا خرداد ۸۱

سوال ۲- ملکی با مساحت مشخص از طرف دو شریک بالمناصفه تقاضای ثبت شده ، یکی از شرکاء در حین انجام تشریفات مقدماتی ثبت سهام مالکانه خود را بدون استعلام از ثبت بشریک دیگر فروخت ولی خلاصه معامله به اداره ثبت ، تسلیم نشد و اداره ثبت دو فقره سند ( هر یک سه دانگ ) برای مالکین مشاعی صادر کرد و سپس شریک فروشنده ، همان سهام مالکیت فروخته شده را با سند عادی تصدیق امضاء شده از خریدار ( شریک خود ) اجاره ۴ ساله می نماید و بعداً در اثر فوت خریدار ، از طرف ورثه او ( شریک خریدار ) ادعای مالکیت کل زمین میگردد

اولاً طبق ماده ۲۴ قانون ثبت بعد از صدور سند مالکیت هیچگونه اعتراضی پذیرفته نمی شود آیا امکان احقاق حق برای خریدار نسبت به کل زمین وجود دارد یا نه و اگر پاسخ شما مثبت است با چه استدلال و در کدام مرجع احقاق حق می نمائید . ثانیاً : اجاره نامه و تصدیق امضاء آن از طرف سردفتر تخلف انتظامی سردفتر محسوب میشود یا نه ؟ و کلاً آیا ۸۰

۳ - شخصی که بموجب سند مالکیت مالک یک قطعه زمین ۳۰۰۰ متری بوده ، زمین مذکور را به چند قطعه تفکیک نموده و یکی از قطعات تفکیکی را با مبیعه نامه عادی به آقای حسن فروخته و وجه آنرا دریافت کرده است . بعد از مدتی که برای انتقال قطعه خریداری به دفترخانه اسناد رسمی مراجعه می نمایند تا قطعه مذکور بنام آقای حسن انتقال رسمی یابد ، متوجه می گردند که اداره ثبت اسناد در پاسخ استعلام دفترخانه اعلام کرده که کل پلاک از جمله قطعه فروخته شده در بازداشت شخصی که طلبکار مالک کل زمین بوده درآمده و امکان نقل و انتقال نمی باشد . در چنین وضعی بیان دارید که چگونه قطعه ای که به دیگری با سند عادی فروخته شده و ایجاد اعیانی گردیده و در آن ساکن می باشد و از ردیف سایر قطعات با مبیعه نامه خارج گردیده در بازداشت شخص طلبکار مالک اصلی می باشد در حالیکه در زمین معامله ، قطعه مذکور قابل نقل و انتقال به خریدار بوده است و در حال حاضر راه حل قانونی انتقال قطعه مذکور به خریدار کدامست ؟ ۱۲۹ و کلاً تیر ۸۰

اشاره ای در پاسخ به سوالات :

( ۱ ) معامله غیر نافذ است . با عنایت به ماده ۱۲۸۷ ق . مدنی این سند را باید عادی بدانیم .

( ۲ ) مورد سوال از شمول ماده ۲۴ ق . ثبت خارج است زیرا ماده ۲۴ در مورد اعتراضات تقاضای ثبت عمومی است در حالی که موضوع پرسش از اشتباهات و اختلافات ثبتی است و برابر ماده ۲۵ در صلاحیت هیأت نظارت است . تصدیق امضای اجاره نامه هم تخلف محسوب می شود .

۳) چون معامله رسمی نبوده و مالکیت خریدار ثبت دفتر املاک نگردیده است سند عادی وی در مقابل بازداشت کننده اعتبار ندارد و برابر ماده ۲۲ ق. ثبت اعتراض او به بازداشت مسموع نیست و انتقال رسمی ملک به خردار با سند عادی ان است که بازداشت کننده با ان موافقت کند .

#### اجرای اسناد

وجود سند لازم الاجراء رکن اصلی صدور اجرائیه می باشد سند لازم الاجرا سند رسمی یا عادی است که بدون صدور حکم از دادگاه قابل صدور اجرائیه برای اجراء مدلول سند باشد مانند سند رسمی طلب و چک.

تعهدی که ضمن سند رسمی آمده باشد، اگر منجز و قابل مطالبه باشد، طلبکار می تواند از دفاتر اسناد رسمی یا اداره ثبت درخواست صدور اجرائیه کند. دارنده سند لازم الاجرا می تواند برای استیفای طلب خود به اجرای ثبت مراجعه نماید و یا با مراجعه به دادگاهها و تقدیم دادخواست طلب خود را وصول کند چنانچه قسمتی از طلب خود را که موضوع یکسند لازم الاجراست از طریق اجرای ثبت مطالبه نماید و از بقیه آن صرفنظر نکرده باشد می تواند برای وصول آن به دادگاه مراجعه کند... لیکن نمی توانهم زمان از دو مرجع ثبتی و دادگستری اقدام به مطالبه نمود. (نظریه ۷/۲۳۴۲ اداره حقوقی ۷۸/۶/۲۷)

#### نحوه تنظیم برخی اسناد در دفاتر اسناد رسمی

در این بخش برخی از اسناد مهم و پر کاربرد رایج در دفاتر اسناد رسمی را ذکر می کنیم: [۸۰]

۱) خودرو: به استناد آیین نامه راهنمایی و رانندگی مصوب هیأت وزیران ۱۳۸۴.۳.۱۸



برابر ماده ۲۰ نقل و انتقال خودرو در دفاتر اسناد رسمی پس از باز دید خودرو در مراکز انتظامی و فک پلاک مالک قبل و اخذ پلاک برای خریدار ممکن است ۲ (سند خودرو و مفاصا حساب عوارض شهرداری نیز مطالبه می شود)

استعلام از اتحادیه صنف تاکسیرانی برای تاکسی ها لازم است.

برای نقل انتقال اتومبیل‌های دولتی گواهی از اداره کل اموال دولتی و در استانها گواهی اداره کل اموراتصادی و دارایی استان مربوطه ( کد ۶۱۹ و ۶۷۹ م.ب)

طبق کد ۶۳۴ م.ب : خرید و فروش اتومبیل با وکالتنامه های تنظیمی در خارج از کشور با رعایت حدود اختیارات وکیل ، نیاز به تنفیذ از طرف دادگاه انقلاب اسلامی ندارد.

۲) انتقال ماشین های حفاری (گواهی وزارت نیرو) لازم است برابر تبصره ۴-آین نامه اجرائی فصل دوم قانون توزیع عادلانه آب ۶۳/۷/۱۸: هر گونه نقل و انتقال دستگاههای حفاری بایستی با اطلاع قبلی وزارت نیرو انجام گیرد، دفاتر اسناد رسمی مکلفند پس از تنظیم سند انتقال دستگاههای حفاری، مراتب را به وزارت نیرو کتباً اطلاع دهند.[۸۱]

۳) اسناد حق اختراع :

در اجرای ماده ۱۸۷ آیین نامه اجرایی قانون ثبت اختراعات، طرح های صنعتی و علائم تجاری مصوب ۱۳۸۷ که به موجب آن دفاتر اسناد رسمی مکلف شده اند قبل از تنظیم سند مربوط به انتقال حق مالکیت ناشی از تسلیم اظهارنامه اختراع، طرح صنعتی و علامت ثبت شده یا اعطا اجازه بهره برداری از آن یا اعراض از حق نسبت به

اختراعات طرح های صنعتی و علائم تجاری، حسب مورد آخرین وضعیت ثبتی حقوق مربوط را از لحاظ تمديد، انتقال، صدور اجازه بهره برداری و سایر موارد از مرجع ثبت (اداره کل مالکیت صنعتی) استعلام نمایند؛

۴) انتقال املاک :

ارایه اصل سند + پایانکار یا گواهی عدم خلاف ملک از شهرداری، قید مدت اعتبار و یا سلب حق نقل و انتقال ملک از طرف شهرداریدر گواهی های صادره پایان کار مانعی برای تنظیم سند نیست دیف ۴۱.م.ب + اسناد هویت متعاملین + گواهی مالیات انتقال

در صورت موقوفه بودن عرصه موافقت متولی موقوفه و تنظیم سند اجاره برای عرصه ملک لازم است

برای املاک خارج از محدوده شهری (داخل بافت روستا یا خارج از آن) گواهی جهاد کشاورزی مبنی بر عدم موات بودن ملک (البته اگر مندرجات سند دلالت بر غیر موات بودن ملک نماید یا گواهی قبلی صادر گردیده باشد برابر رأی وحدت رویه کانون استعلام مجدد لازم نیست .)

املاک داخل بافت مسکونی و با کاربری مسکونی از بنیاد مسکن و دهیاری استعلام می شود .

تذکر:

۱) انتقال اسناد متوفی توسط وراثت ملاحظه اصل گواهی های حصروراثت (ماده ۴۰ آ.د.فاتر) و واریز مالیات برارث ضروری است. (ماده ۳۵ قانون مالیاتها و ردیف ۹۷ مجموعه بخشنامه ها).

۲) استقرار ولایت برای پدر و جد پدری نسبت به مولی علیه تا زمانی که مولی علیه کبیر و رشید نشده است پس از رسیدن به سن رشد و تحقق کبارت موجبی برای دخالت ولی قهری نیست و کبیر می تواند رأساً در امور خود مداخله نماید با این توصیف نمایندگی قانونی موضوع ماده ۱۱۸۳ قانون مدنی صرفاً محدود به زمان ولایت و تا حد کبر و رشد می باشد و هر نوع وکالت نامه که از طرف ولی قهری برای امور مولی علیه تنظیم شده باشد صرفاً تا همان زمان معتبر و قابل استفاده است اعم از این که واجد مدت بوده یا بلاعزل باشد. (کد ۴۸۵.ب. و ردیف ۲۵)

۳) طبق بخشنامه سازمان ثبت اسناد و املاک کشور به شماره ۱۰۱/۹۰۱۲ در ۲۹ فروردین ماه ۸۷ از این پس ضرورتی به تنفیذ وکالتنامه های تنظیمی در خارج از کشور وجود ندارد.

۴) انجام هر گونه معامله و نقل و انتقال توسط مالکانی که اراضی آنها در محدوده شهر جدید و حوزه استحفاظی ان واقع شده در صورت رعایت ضوابط طرح جامع و تفصیلی و کاربری زمین و سایر مقررات مربوط پس از استعلام از سازنده شهر جدید بلا مانع است. تبصره ۳ ماده ۱۴ این نامه اجرایی قانون شهرهای جدید مصوب هیات وزیران مورخه ۸۲/۶/۲۴ (می توان به استناد ق. تسهیل منتفی دانست)

۵) شماره چایی سند مالکیت نیز علاوه بر شماره ثبت ملک و شماره صفحه دفتر املاک (بند ۶۱) و حدود محل وقوع ملک را از لحاظ خیابان و کوچه طبق اظهار طرفین قید نمایند (بند ۴۹ بخشنامه ها) و نیز شماره پلاک و حدود و فواصل ملک در اسناد باید قید شود. (ماده ۳۲ آیین نامه دفاتر)

۵) اجاره املاک

ارایه اسناد مالکیت کافی است و با توجه به قانون تسهیل تنظیم اسناد ۸۵ مدرک دیگری (پایانکار و ..) لازم نیست.

در تنظیم سند واگذاری سرقفلی فعلا گواهی مالیاتی مطالبه می شود. (۲ درصد مالیات بر اساس ارزیابی، ماده ۵۹ م)

اگر مدت اجاره بیش از سه سال باشد استعلام از ثبت محل و ارسال خلاصه معامله لازم است. (ماده ۱۰۴ آئین نامه قانون ثبت) موقع تنظیم سند اجاره حتی المقدور شماره حساب بانکی موجد در متن سند قید شود تا بدهکار بتواند بدهی خود را براساس شروط سند به حساب واریز نماید، در این صورت پس از واریز دین به بانک بدهکار بایستی اصل فیش پرداختی را به دفترخانه تنظیم کننده سند تسلیم و فتوکپی آن را نزد خود نگهدارد. (بند ۴۴)

در مورد معاملات اقساطی (بیع یا اجاره) باید قبوض رسمی به عده اقساط صادر و شماره سند معامله و تاریخ تأدیه در آن قید شده به امضاء متعهد برسد. قبوض مزبور به داین تسلیم و تعداد شماره قبوض آن در ستون ملاحظات دفتر ذکر شده به امضاء متعهدله خواهد رسید. (ماده ۳۰ آئین نامه ق دفاتر)

اجاره توام با سرقفلی واحد تجاری: استعلام از دارایی الزامی است (برای وصول مالیات ۲٪ ارزش سرقفلی و مالیات بر حق اجازه مالک)

۶) رهن: صرفا مدرک مالکیت استعلام عدم بازداشت و احراز هویت کافی است.

در معاملات رهنی و یا با حق استرداد و توثیق حسن انجام خدمات، معامله کننده می تواند با قید حق بستانکار مقدم و ذکر تاریخ انقضای سند مقدم مورد معامله را برای وامهای دیگر وثیقه یا تأمین دهد در صورت فک معامله مقدم، تمام مال مورد معامله در وثیقه بستانکاران بعدی به ترتیب تقدم قرار می گیرد، معاملات بعدی باید

در همان دفترخانه تنظیم کننده سند مقدم واقع شود، سردفتر مکلف است وقوع معامله موخر را با ذکر مشخصات کامل بستانکار معامله مازاد در ملاحظات ثبت سند مقدم نیز قید کند..... (ماده ۱۱۸ آئین نامه اجرا)

و درود بی پایان بر پیامبر اعظم و فرزندانش (ع)

### سوالات حقوق ثبت

۱ - ملکی زراعی به مساحت ۱۵۰۰ متر معامله شده است ، خریدار یک ماه پس از تنظیم سند رسمی متوجه می شود مساحت واقعی ملک ۱۶۰۰ متر بوده است با توجه به موازین و مقررات ثبتی چگونه می تواند سند مالکیت را به متراژ واقعی اصلاح نماید ؟

خریدار برای تغییر کاربری ملک به مسکونی چگونه و از چه مرجعی باید مجوز بگیرد ؟ اگر بدون مجوز تغییر کاربری دهد چه ضمانت اجرایی دارد؟

۲ - مراجع ذی صلاح برای انجام امور ذیل را ذکر کنید)

- تشخیص موات یا عدم موات ارضی خارج محدوده شهری .

- تقسیم قطعات تفکیکی - اعتراض به رای هیات نظارت

- صدور اجرائیه برای تخلیه مورد اجاره پس از انقضای مدت سند رسمی

۳. شرایط تفکیک و مرجع تفکیک ملک کدام است؟ تفکیک غیر مجاز چه ضمانت اجرایی دارد؟

۴. ورثه منوفی که قصد پرداخت سهم الارث (ثمن اعیان) به همسر متوفی دارند تا سند مالکیت دریافت نمایند چه اقدامی میتوانند انجام دهند؟

۵. رسیدگی به اعتراض به حدود در مورد اراضی موضوع قانون اصلاحات ارضی به عهده ... است  
الف. دادگاه عمومی ب. هیات نظارت ج. هیات تشخیص د. هیات حل اختلاف

منابع: دکتر محمد جعفر جعفری لنگرودی، حقوق ثبت (جلد اول) ثبت املاک، چاپ دوم

غلامرضا شهری، حقوق ثبت، جهاد دانشگاهی، چاپ چهاردهم، ۱۳۸۳

هاشمی جزوه حقوق ثبت، دوره آموزش قضات

علی حقیقت، ثبت املاک در ایران، گنج دانش، ۱۳۷۰،

دکتر ناصر کاتوزیان، قانون مدنی در نظم حقوقی کنونی، نشر دادگستر تابستان ۷۷

دکتر ناصر کاتوزیان، جایگاه دفاتر اسناد رسمی در نظم حقوقی کنونی، مجله کانون سردفتران، ش ۵۶ خرداد

دکتر احمد مهدویدامغانی، رئیسپیشین کانونسردفتران ودفتریاران. ماهنامهمحافظ، شماره ۷، مهر ۸۳.

دکترمحسن ایزانلو، تبدیل سند وثیقه‌ای به سند ذمه‌ای، ماهنامه کانون، ش ۶۳ سال ۸۵

علی رضا میرزایی، قانون ثبت در نظم حقوقی کنونی، چاپ دوم، بهنامی، ۸۵،

دکترمحمدامامی، در آمدی بر روند تحولات قانونگذاری در شهر سازی، مجموعه مقالات آقای مکرم

دکترعلی اصغر حاتمی و... شرحی بر مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی ق. ثبت، مجله کانون وکلا، ش ۸ و ۹

غلامرضا گلی زواره، ریشه‌ها و میوه‌های قیام ۱۵ خرداد ۱۳۴۲، پاسدار اسلام، خرداد ۱۳۸۶، شماره ۳۰۶

کامیار، حقوق شهری، مجلد، چاپ اول، ۱۳۸۵

ابوالقاسم صانعی فر، بازرسی ثبت مشهد، مرور بخشنامه های ثبتی، ۱۳۸۵ و ...

[۱]. فراز ۵ بند الف ماده ۱۳۵ - قانونبرنامه چهارمتوسعه

[۲]. علی صدارت ، تحول حقوق مالکیت در پنجاه سال پهلوی ، بی تا ، بی جا ، ص ۲۷

[۳]. گواه بر این ادعا آمار بالای دعاوی راجع به مالکیت است که دلیل عمده آن دخالت افراد بی صلاحیت در انعقاد قراردادها و بی اعتنایی به قانون ثبت است

۱. برای دیدن جزییات تحولات ر.ک غلامرضا شهری ، حقوق ثبت ، جهاد دانشگاهی ، ص ۶ و جزوه حقوق ثبت ، غلامرضا مدنیان و جزوه تاریخچه ثبت تدوین نگارنده

[۵]. ماده ۲۲۰ ق . ت در صورت عدم ثبت مسولیت تضامنی برای شرکا مقرر داشته و علاوه بر این هر شرکت تجارتهی ایرانی مذکور در این قانون و هر شرکت خارجی که برطبق قانون ثبت شرکتهای مصوب خردادماه ۱۳۱۰مکلف به ثبت است باید کلیه اسناد و صورت حسابها و اعلانات و نشریات خطی و یا چاپی خود در ایران تصریح نماید که در تحت چه نمره در ایران به ثبت رسیده و الا محکوم به جزای نقدی از دویست تا دو هزار ریال خواهد شد ، این مجازات علاوه بر مجازاتی است که در قانون ثبت شرکتهای برای عدم ثبت مقرر شده .

[۶]. راجع به تصرف غیرقانونی دولت انگلستان بر باغ قلهک طبق اسناد و مدارک موجود ، باغ قلهک در سال ۱۲۷۸ هجری توسط ناصرالدین شاه قاجار جهت نشیمنیلاقی به سفارت وقت انگلستان به صورت سکنی واگذار شده است و این عقدصراحتا حق انتفاع به نحو خاص را افاده می کند نه انتقال عین و ملکیت ضمن آن که با فوت یکی از متعاقدین آن عقد نیز عملا باطل شده است. در سال ۱۳۰۹ هجری شمسی سفارت دولتانگلستان بر خلاف قوانین موجود تقاضای ثبت ملک را می نماید که این امر طبق ماده ۱۰۷ قانون ثبت کلا هبرداری بوده که متاسفانه بر اثر تبانی با مامورین وقت ثبت در سال ۱۳۱۳ باغ و عمارت قلهک را با پلاک ثبتی ۲۲۴۱ به نام دولتانگلستان به ثبت می رسانند.

در بررسی کارشناسانه پرونده ثبتی پلاک فوق این تخلفات کاملا مشهود است:

۱ نقض ماده ۴۸ ق . مدنی ، ماده ۵ آیین نامه استملاک اتباع بیگانه نقض مواد ۲۳/۲۴ ، ۵۷ و ۷۲ آیین نامه ق. ثبت.



۲ عدم رعایت ترتیبات مقرر در مواد ۲۲ قانون ثبت (درباره اظهارنامه، اعلانات، تحدید حدود و ...) و ۱۲۸۷

ق.م

۳- شمول ماده ۱۰۷ قانون ثبت، مواد ۳۰۸، ۳۱۰، ۱۲۸۸، ۱۲۹۳ و مفهوم ماده ۳۰۹ قانون مدنی.

۴ عدم شمول ماده ۱۴۰ قانون مدنی در ارتباط با اسباب تملک و بند الف ماده ۳۱ کنوانسیون وین.

۵ تخلف از ماده ۴۱ کنوانسیون وین در ارتباط با موارد استفاده از اماکن ماموریت.

۶- فتاوی مراجع معظم تقلید مبنی بر غیر مشروع بودن هبه انفال مسلمین. (روزنامه رسالت ۸۵/۹/۱)

[۷]. به املاکی که در حین پلاک کوبی فراموش شده "از قلم افتاده" گویند.

[۸]. هر فرم درخواستی را در اداره ثبت، اظهارنامه می گویند. مثلاً برای ثبت شرکت، اظهارنامه ثبت شرکتها باید

ارائه شود یعنی فرم درخواست ثبت شرکت یا جهت ثبت اختراع اظهارنامه ثبت اختراع.

[۹]. منظور جریمه ۲۵ درصد مندرج در ماده ۱۲ قانون ثبت است.

[۱۰]. هاشمی، جزوه حقوق ثبت دوره آموزش قضات، (جلسه دوم روند ثبت ملک)

[۱۱] ذیل ماده ۱۴۸ ق ت

[۱۲]. علی حقیقت، ثبت املاک در ایران، گنج دانش، ۱۳۷۰، ص ۹۰

[۱۳]. اعتراض دعوی مالی است (نظریه ۷/۷۶۷۴ اداره حقوقی ۸۲/۱۰/۲۷)

[۱۴] مراجع رسیدگی به اعتراضات: ۱- محاکم عمومی ۲- هیئت تشخیص ماده ۱۴۵ ۳. هیات نظارت

[۱۵]. موضوع بند ۲ از ماده ۳ آئیننامه اجرائی رسیدگی اسناد مالکیت معارض و هیات نظارت و شورای عالی ثبت

[۱۶]. بند ف ماده یک، از تاریخ اجرای این قانون نسبت به موارد مقرر در این قانون هیچگونه حقوق ثبتی و هزینه مقدماتی و جریمه و اضافات دیگری به هر عنوان دریافت نخواهد شد و مقررات مغایر با مواد (۱) و (۲) این قانون لغو می شود.

[۱۷]. این حکم قانونگذار را می توان با قاعده اقدام و نیز قاعده لاجرح توجیه کرد .

[۱۸]. گاو بند کسی است که خود زراعت نمی کند واسطه زراعت بین زارع و مالک است .

[۱۹] حقوق ثبت دکتر لنگرودی ص ۱۱۷

[۲۰]. هزینه طبق بند "و" قانون بودجه ۱۳۶۸ سی در هزار است

[۲۱]. برای مشخص شدن تجاوز پلاکی به پلاک دیگر ترسیم کروکی پلاک ها در کادر بین دو گذر و پیاده کردن آنها روی نقشه ۱ ۲۰۰۰ لازم است ، وجود اضافه مساحت در ملک دلیل قطعی تجاوز به ملک مجاور نیست . رستمی بوکانی ، مسایل ثبتی اسناد و املاک ، چاپ اول ، قفوس ، ۱۳۸۴

[۲۲]. ماده ۶ قانون زمین شهری - کلیه زمینهای موات شهری اعم از آنکه در اختیار اشخاص یا بنیادها و نهادهای انقلابی دولتی یا غیر دولتی باشد در اختیار دولت جمهوری اسلامی است و اسناد و مدارک مالکیت گذشته ارزش قانونی ندارد. ادارات ثبت اسناد و املاک مکلفند به درخواست وزارت مسکن و شهرسازی اسناد آنها را به نام دولت صادر نمایند مگر آنکه از تاریخ ۱۳۵۷/۱۱/۲۲ توسط دولت واگذار شده باشد.

[۲۳]. ماده واحده صوب ۲۸ / ۶۳ / ۱): از تاریخ تصویب این قانون ، کلیه موقوفاتی که بدون مجوز شرعی به فروش رسیده یا به صورتی به ملکیت درآمده باشد به وقفیت خود بر می گردد و اسناد مالکیت صادر شده باطل و از درجه اعتبار ساقط است. قانون فوق مشتمل بر ماده واحده و پنج تبصره بود و مفاد آن مجددا در ۷۱/۱۱/۲۵ ماده واحده و شش تبصره با تغییراتی تصویب شدو در ۸۰/۱۲/۱۹ دو تبصره به آن الحاق شده است )

[۲۴]. رأی شماره ۶۶۵-۱۳۸۳/۱/۱۸، رأی وحدت رویه هیأت عمومی دیوان عالی کشور:

بر طبق قسمت اخیر ماده واحده قانون تعیین تکلیف اراضی اختلافی موضوع اجرای ماده ۵۶ قانون حفاظت و بهره برداری از جنگلها و مراتع مصوب ۶۷/۶/۲۹ رأی قاضی هیأت مقرر در ماده مزبور در موارد سه گانه شرعی مذکور در مواد ۲۸۴ و ۲۸۴ مکرر قانون آیین دادرسی کیفری سابق قطعیت نداشته و قابل اعتراض است و رأی وحدت رویه شماره ۶۰۱ - ۱۳۷۴/۷/۲۵ هیأت عمومیدیوان عالی کشور نیز مؤید همین معنی است . بنا به مراتب رأی قاضی هیأتقابل اعتراض در دادگاه عمومی و سپس قابل تجدیدنظر در دادگاه تجدیدنظر استان مازندران که بر همین اساس صادر شده به اکثریت آراء تأیید می گردد . این رأی طبق ماده ۲۷۰ قانون آ. د. کیفری برای شعب دیوان عالی کشور و دادگاههای عمومی لازم الاتباعاست.

[۲۵]. تعریف اراضی موات از نظر اجرای این قانون : اراضی موات زمین هایی است که سابقه احیاء و بهره برداری ندارد و به صورت طبیعی مانده و افراد به صورت رسمی یا غیر رسمی برای آنها سند تهیه کرده اند.

[۲۶]. در ماده ۱۴۰ قانون توسعه سوم روستاهای بالای ۲۰۰ خانوار مشمول مصوبه بود

[۲۷] مضمولین این قانون از پرداخت کلیه هزینه های ثبتی معاف می باشند. نقل و انتقالات بعد اشامل معافیت نخواهد بود.

[۲۸] برابر ماده ۸ آیین نامه قانون فوق - اگر معلوم شود در آرای صادر شده هیئتها به علت سهو قلم، مطلبی ساقط شده یا اشتباهی رخ داده است یا در مبانی مستند رأی اشتباهی پیش آمده باشد، اگر رأی اجرا نشده باشد، هیئت رأی اصلاحی صادر می نماید، ... و به واحد ثبتی ابلاغ نماید. در صورتی که رأی اجرا شده باشد، مراتب اشتباه به هیئت نظارت ثبت استان گزارش می شود. تبصره - مرجع تجدید نظر نسبت به آرای هیئت نظارت، شورای عالی ثبت می باشد.

[۲۹]. آیین نامه اجرایی بند (۴) ماده (۱۳۳) قانون برنامه چهارم توسعه روزنامه رسمی ۱۹ اردیبهشت ۸۴ سال ۶۱ شماره ۱۷۵۳۱

[۳۰] آیین نامه اجرایی قانون اصلاح قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها مصوب تاریخ ۱۳۸۶/۵/۲۱

[۳۱]. دکتر ناصر کاتوزیان، قانون مدنی در نظم حقوقی کنونی، نشر دادگستر تابستان ۷۷ صفحه

[۳۲]. در این باره \* رای شماره ۱۴۸ هیات عمومی دیوان عدالت اداری در خصوص وظیفه شهرداریها نسبت به افراز و تفکیک اراضی در محدوده شهرها تاریخ: ۱۲ / ۳ / ۱۳۸۷ شماره دادنامه: ۱۴۸ کلاسه پرونده: ۸۷/۱۱۶ بدین شرح است: به موجب ماده ۱۵۴ اصلاحی قانون ثبت اسناد و املاک کشور مصوب ۱۳۶۵ «دادگاهها و ادارات ثبت اسناد و املاک باید طبقه نقشه تفکیکی که به تایید شهرداری ...» نظریه مراتب فوق الذکر و این که امر تفکیک و افراز کلیه اراضی واقع در محدوده و حریم شهرها حسب مورد در قلمرو صلاحیت دادگاههای عمومی و سازمان ثبت اسناد و املاک کشور قرار دارد و وظیفه شهرداری منحصرأ اظهار نظر کتبی نسبت به نقشه

ملک و ارسال آن به مرجع ذیصلاح مقرر در ماده فوق‌الذکر است و راساً مسئولیتی در باب امر تفکیک یا افراز ندارد. بنابراین دادنامه شماره ۱۸۹۲ مورخ ۱۰/۱۰/۱۳۸۴ شعبه دوم تجدیدنظر دیوان که دعوی به خواسته تفکیک و افراز را متوجه شهرداری ندانسته و قرار رد شکایت شعبه ۱۶ بدوی را با استدلال مذکور تایید کرده است موافق اصول و موازین تشخیص داده می‌شود. این رای به استناد بند ۲ ماده ۱۹ و ماده ۴۳ قانون دیوان عدالت اداری مصوب ۱۳۸۵ برای شعب دیوان و سایر مراجع ذیربط در موارد مشابه لازم‌الاتباع است.

[۳۳] برابر ماده ۵ قانون منع فروش و واگذاری اراضی فاقد کاربری مسکونی برای امر مسکن به شرکتهای تعاونی مسکن و سایر اشخاص حقیقی و حقوقی - ادارات ثبت اسناد و املاک موظفند تأییدیه‌های زیر را درمورد تهیه نقشه‌های تفکیک اراضی و املاک و انجام قانونی مراحل تفکیک، به شرح زیر اخذ نمایند:

الف - تفکیک اراضی و املاک در داخل محدوده (قانونی) شهر و حریم شهر از نظر رعایت مصوبات طرحهای جامع و هادی شهری از شهرداری مربوط.

ب - تفکیک اراضی و املاک واقع در خارج از حریم شهرها از نظر رعایت کاربری و ضوابط طرحهای جامع ناحیه‌ای و در صورت عدم تهیه طرح برای ناحیه مورد نظر، از نظر رعایت ضوابط آئین‌نامه مربوط به استفاده از اراضی و احداث بنا و تأسیسات در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها (مصوب ۱۳۵۵ هیأت وزیران) و اصلاحات بعدی آن، از سازمان مسکن و شهرسازی استان.

تبصره - در داخل محدوده روستاها مرجع تهیه و تأیید نقشه‌های مربوط بنیاد مسکن انقلاب اسلامی است

[۳۴]. ۹۵۴۰ / ش مورخ ۵۸/۵/۲۲ بند ۴ صورتجلسه شورای طرح و بررسی انجمن شهر به نقل از علی رضا میرزایی ، قانون ثبت در نظم حقوقی کنونی ، ص ۴۸۶

[۳۵]. قیمت منطقه ای ارزشی است که ماخذ مالیاتها و حق الثبت و عوارض املاک است تعیین به عهده کمیسیون تقویم املاک متشکل از ۷ عضو از وزارت مسکن ، کشاورزی ، سازمان امور مالیاتی و ثبت و ۳ معتمد منتخب شورای شهر و هر سال یکبار ارزش معاملاتی را تعیین می نماید (ماده ۶۴ قانون مالیاتها)

[۳۶]. تبصره ۳ ماده یک قانون حفظ و کاربری اراضی زراعی و باغها مصوب خرداد ماه ۱۳۷۴ ادارات ثبت اسناد و املاک و دفاتر اسناد رسمی را مکلف نمود «در موارد تفکیک اراضی زراعی و باغها و تغییر کاربری آنها در خارج از محدوده قانونی شهرها و شهرکها از وزارت کشاورزی استعلام و نظر وزرات مذکور را اعمال نمایند

[۳۷] مصوب آذر ۸۵

[۳۸]. غلامرضا شهری ، حقوق ثبت ،

[۳۹]. یادآور می شود تعارض با تجاوز تفاوت دارد ، تجاوز اقدام مالکین مجاور است او ید متجاوز موجب تفاوت مساحت ملک در محل با سند مالکیت می شود و واحد ثبتی نقشی در آن ندارد ولی تعارض ناشی از اشتباه واحد ثبتی است و ممکن است مالکین نقشی در آن نداشته باشند. (رستمی بوکانی ، مسایل ثبتی اسناد و املاک ، ص ۱۷۹ )

[۴۰] مصوب ۸۵/۸/۱

[۴۱]. با لایحه توسعه صلاحیت هیئتهای نظارت که در شرف طرح در مجلس شورای اسلامی است صلاحیت ابطال اسناد مالکیت از مراجع قضاییه هیئتهای نظارت ادارات کل ثبت اسناد استانها تفویض می گردد و متعاقب آن صلاحیت اصلاح سوابق و رفع اشتباهات بندهای ۱، ۴، ۶، ۷ و ماده ۲۵ قانون ثبت به روسای واحدهای ثبتی تفویض می شود.

[۴۲]. رأی شورای عالی ثبت قابل تجدیدنظر در دیوان عدالت اداری است.

[۴۳]. به گفته برخی، محمدرضا پهلوی از اصلاحات ارضی که با تشویق آمریکا، با هدف کاهش فشار سیاسی وی نظام حاکم و کاهش قدرت بزرگ مالکان، ایجاد محبوبیت میان قشر روستایی، افزایش سطح در آمد و توانایی اقتصادی زارعان، افزایش بهره وری، پیشگیری از مهاجرت به شهرها اصلاحات ارضی نمودولی نحوه اجرای اصلاحات ارضی و مقدار و کیفیت زمین های مشمول آن و عدم حمایت از زارعان نشان داد اراده جدی در حمایت از دهقان وجود نداشته است

قانون اصلاحات ارضی نمایشی شاه» به گونه ای تنظیم و تصویب شده که نه تنها حقوق از دست رفته ی کشاورزان را از مالکان نگرفت، بلکه در مواردی برای زمین داران سودهایی نیز به همراه آورد صدها هزار روستایی بی زمین، یا کم زمین که توان کشت و کار روی زمین هایی را که به آنان فروخته شده بود نداشتند و نیز از دادن قسط های آن، عاجز بودند، به شهرها کوچ کردند، روانه ی بازار کار شدند و به عنوان «کارگران روزمزد» در کارخانه ها بهره برداری شدند تقسیم اراضی شاه کشاورزی ایران را به کلی تباه کرد و کشور را برای فراهم کردن غله ی مورد نیاز، به بیگانگان وابسته نمود.

[۴۴]. غلامرضا گلی زواره، ریشه ها و میوه های قیام ۱۵ خرداد ۱۳۴۲، پاسدار اسلام، خرداد ۱۳۸۶، شماره ۳۰۶،

[۴۵]. شاید بتوان گفت شورای نگهبان با تأیید ماده واحده "قانون راجع به اصلاح ماده ۱۵ قانون تقسیم و فروش املاک مورد اجاره به زارعین مستأجر مصوب دی ماه ۱۳۴۷" مصوب ۶۲/۱۰/۲۰ مجلس، تلویحا آن قانون را که راجع به اصلاح ارضی بود تأیید کرد. زیرا اصلاح قانون، پس از قبول قانون معنا دارد. همچنین است قانون تمدید مهلت تأدیه بدهی کشاورزان از بابت قوانین مربوط به اصلاحات ارضی مصوب ۲۶ تیر ۶۷ که در تاریخ ۱۳۶۷.۴.۲۹ به تأیید شورای نگهبان رسیده است.

[۴۶]. برابر ماده ۱ دستورالعمل اجرایی پرداخت بهای نسق اراضی واگذاری قبلی ۶۷/۴/۱۲ تعریف نسق عبارتست از عملکرد عمرانی کسی که به آبادی زمینی اقدام کرده است (شماره ۵ - واره نامه مصوب شورای انقلاب اسلامی)

[۴۷]. برابر اساسنامه سازمان امور اراضی مصوب ۷۵/۱۱/۷ هیأت وزیران این سازمان، مؤسسه دولتی وابسته به وزارت کشاورزی است که به منظور انتظام بخشیدن به اجرای قوانین و مقررات مربوط به امور زمین در محدوده وظایف و اختیارات وزارت کشاورزی، ستاد مرکزی واگذاری زمین و هیأت‌های هفت نفره واگذاری زمین از ادغام تشکیلات اجرایی سازمان اصلاحات ارضی، ستاد مرکزی واگذاری زمین و هیأت‌های هفت نفره واگذاری زمین تشکیل می‌شود. (ماده ۱) و سازمان دارای شخصیت حقوقی مستقل و استقلال مالی و اداری است (ماده ۳ اساسنامه) و از وظایف آن اجرای قوانین و مقررات مربوط به اصلاحات ارضی و رفع اشتباهات ناشی از واگذاری و حل اختلاف موجود در این زمینه است (بند د ماده ۶)

[۴۸] ماده ۳۸ - در مواردی که شورای اصلاحات ارضی تشخیص دهد در اسنادی که در اجرای مقررات اصلاحات ارضی تنظیم

شده اشتباهی رخ داده است رأی به اصلاح یا اقاله یا ابطال سند خواهد داد. رأی مزبور برای دفاتر اسناد رسمی و دوایر ثبت اسناد و املاک لازم‌الاجراء خواهد بود و در صورتی که رأی مزبور خللی به حق دیگری برساند حسب تقاضای ذینفع طبق



قسمت اخیر ماده ۱ قانون مربوط به اشتباهات ثبتی و اسناد معارض مصوب ۱۳۳۳ عمل خواهد شد. (مصوب ۱۳۴۳.۵.۳)

[۴۹] از بخش‌های سازمان امور اراضی: مدیریت حفظ کاربری و امور زمین، مدیریت ممیزی و واگذاریمدیریت حقوقی و معاونت اداری و مالی

[۵۰]. هیات وزیران مورخ ۱۳۷۴/۲/۳ به استناد قانون صدور اسناد مالکیت اراضی مشمول اصلاحات ارضی در روستاها و شهرهای مشمول مصوب ۱۳۷۲ آیین نامه اجرایی قانون یاد شده را تصویب نمود

[۵۱]. سؤال: چنانچه شرکتی در اداره ثبت شرکتها به ثبت رسیده لکن شرکاء و مدیران آن اتباع خارج میباشند آیا شرکت مذکور ایرانی محسوب میشود یا خیر؟ و آیا چنین شرکتی حق خرید اموال و املاک در ایران را دارد یا خیر؟ بدین شرح اظهار نظر گردید: با توجه به اینکه شخصیت حقوقی شرکت جدای از شخصیت حقیقی شرکاء میباشد لذا مطابق ماده (۱) قانون راجع به ثبت شرکتها مصوب ۱۳۱۰ هر شرکتی که در ایران تشکیل و مرکز اصلی آن در ایران باشد شرکت ایرانی محسوب میشود، بنابر این خرید هرگونه اموال و املاک منحصرأ بنام چنین شرکتی بلامانع میباشد. ۴۰/۱۰۴۴۰- وحدت رویه ۸۴/۱۱/۳۰

[۵۲]. کاتوزیان، اثبات و دلیل اثبات، ج ۱، ص ۲۷۵

[۵۳]. به تعبیر برخی معلوم نیست که تعارض این مواد با ماده ۱۳ و اصول اساسی حاکم بر اسناد و نحوه «رسمی» محسوب شدن آنها را چگونه باید حل کرد. جنبه‌های حقوقی ثبت الکترونیکی، مصطفی‌السان، مجله کانون، ش ۶۰ سال ۱۳۸۵

[۵۴] دکتر زرگر، دوره آموزشی "اسناد الکترونیکی، کانون سردفتران و دفتریاران

[۵۵]. محتویات، مربوط به فرم سند است که همه اسناد آنرا دارد مانند تاریخ تنظیم سند، شماره دفترخانه سند، موضوع سند امضاء طرفین تنظیم کننده سند و عبارات سند و .

مندرجات سند دو قسمت است: اقرار طرفین تنظیم کننده سند یا اظهار نظر خود سردفتر است. ( هاشمی، همان، جلسه سوم) مندرجات سند از امور معنوی است به خلاف محتویات که از امور مادی است (دکتر حسن امامی، حقوق مدنی، ج ۶، ص ۷۱)

[۵۶] زمانی که فردی اقرار نموده که مالی را فروخته‌ام و بعد شاهد می‌آورد که نفروخته‌ام، انکاری از پس اقرار نموده و باید صحت ادعای خود را اثبات نماید. اینجا تعارض بین اقرار و شهادت وجود دارد و انکار از پس اقرار مسموع نیست مگر اینکه ثابت شود اقرار مبتنی بر اشتباه بوده است. لذا شهادت در مقابل اسناد رسمی پذیرفته نیست. هرچند شورای نگهبان ماده ۱۳۰۹ قانون مدنی را طی نظریه ۲۶۵۵ مورخ ۶۷/۸/۸ ابطال نمود و اعلام داشت " ماده ۱۳۰۹ ق. م. از این نظر که شهادت بینه شرعی را در برابر اسناد معتبر فاقد ارزش دانسته خلاف موازین شرع و ابطال می‌گردد." ولی همان طور که در نظریه ۷/۱۲۹۰ اداره حقوقی آمده است: با توجه به این که در اصلاحات سال ۱۳۷۰ ق. م. تعرضی به متن ماده ۱۳۰۹ نشده و حذف نگردیده ماده ۱۳۰۹ ق. م. موضوعا دارای قدرت اجرایی است. باید توجه داشت اگر سند رسمی متضمن اقرار به امری باشد پذیرش دعوی و شهادت شهود موجب پذیرش انکار بعد از اقرار خواهد بود که مسموع نیست (ماده ۱۲۷۷ ق. م.) مگر این که کذب اقرار ثابت شود ( ماده ۱۲۷۶ ) که پذیرش این دعوی می‌تواند در قالب ادعای جعل مفادی در سند مطرح شود.

[۵۷] ماده ۷۲ - کلیه معاملات راجعه به اموال غیر منقوله که بر طبق مقررات راجعه به ثبت املاک ثبت شده است نسبت به طرفین معامله و قائم مقام قانونی آنها و اشخاص ثالث دارای اعتبار کامل و رسمیت خواهد بود..

[۵۸] ماده ۹۲ - مدلول کلیه اسناد رسمی راجع به دیوان و سایر اموال منقول بدون احتیاج حکمی از محاکم عدلیه لازم الاجرا است مگر در مورد تسلیم عین منقولی که شخص ثالثی متصرف و مدعی مالکیت آن باشد.

ماده ۹۳ - کلیه اسناد رسمی راجع به معاملات املاک ثبت شده مستقلا و بدون مراجعه به حاکم لازم الاجرا است

[۵۹] . سخنرانی دکتر ناصر کاتوزیان با عنوان جایگاه دفاتر اسناد رسمی در نظم حقوقی کنونی، مجله کانون سردفتران ، ش ۵۶ خرداد ۸۴

[۶۰] . هادی معزالدینی ، کانون سردفتران ، [www.notary.ir](http://www.notary.ir)

[۶۱] ماده ۳۵ ق دفاتر - دادگاه بدوی و تجدید نظر سردفتران و دفترباران هر یک دارای سه عضو اصلی و یک عضو علی البدل خواهد بود که به شرح زیر انتخاب می شوند: الف - دادگاه بدوی : ۱ - یکی از روسای شعب مدنی دادگاه استان ۲ - یکی از کارمندان مطلع ثبت استان به انتخاب رییس سازمان. ۳ - یکی از سردفتران مرکز استان به انتخاب کانون محل

ب - دادگاه تجدید نظر: ۱ - یکی از روسای شعب یا مستشاران دیوان عالی کشور

۲ - معاون سازمان ثبت اسناد و املاک کشور در قسمت امور اسناد.

۳ - یکی از اعضا اصلی کانون سردفتران تهران به انتخاب کانون

[۶۲] قانون تفسیر ماده ۴۲ قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفترباران مصوب ۱۳۵۴/۴/۲۵ مصوب ۶

خرداد ۱۳۷۵ م و ۱۳/۲/۱۳۷۵ ش:

[۶۳]. اگر شرکت مالی و اعتباری بنیاد، شرکت ملی نفت، شرکت سهامی بیمه ایران، شرکت آب و فاضلاب، شرکت برق و گاز و سایر شرکت‌های دولتی که قصد تنظیم سند در دفترخانه را دارند نماینده ای را به دفترخانه معرفی کنند آیا صرف معرفی نماینده برای امضا سند کافی است و یا دارندگان حق امضاء شرکت‌های مذکور باید سند را امضا نمایند؟) بشرح ذیل اظهار نظر گردید: (۲۹/۴۶۹۴۳/و - ر - ۱۳۸۲/۱۲/۳)

با توجه به اینکه موارد مطروحه در سوال از مصادیق ماده ۵۸۷ قانون تجارت بوده و دارای شخصیت حقوقی حقوق عمومی هستند، چنانچه شرکت مطابق قانون تاسیس شده باشد مقام صلاحیت دار در محدوده اختیارات مصرح در اساس نامه میتواند اقدام به معرفی نماینده نسبت به تنظیم و ثبت سند در دفاتر اسناد رسمی نماید.

[۶۴]. (آیا تنظیم وکالت یا رضایت از طرف صغار توسط قیم نیاز به کسب موافقت اداره سرپرستی دارد یا خیر؟) بشرح ذیل اظهار نظر گردید: در خصوص تنظیم اسناد وکالت و رضایت از جانب قیم نسبت به سهم الارث صغار از دیه یا صلح و سازش نسبت به مقصر یا محکوم علیه، کسب اجازه از مدعی العموم (دادسرا) با استناد ماده ۱۲۴۲ قانون مدنی مورد نیاز است. ۲۴/۳۲۹۱۵ - و - ر - مورخ ۱۳۸۱/۰۹/۲۶ ردیف ۸۹.م.ب:

[۶۵]. رای وحدت رویه کانون: وکالتنامه کاری که موکل سواد ندارد آیا وکیل میتواند معتمد موکل جهت امضاء سند قرار گیرد؟ بشرح ذیل اظهار نظر گردید: (۲۹/۴۶۹۴۳/و - ر - مورخ ۱۳۸۲/۱۲/۳)

با توجه به ماده ۵۹ قانون ثبت، در اسناد وکالت وکیل نمیتواند معتمد موکل بی سواد قرار گیرد.

[۶۶]. ماده یک قانون تملک آپارتمانها: مالکیت در آپارتمانهای مختلف و محلهای پیشه و سکنای یک ساختمان شامل دو قسمت است: مالکیت قسمت‌های اختصاصی و مالکیت قسمت‌های مشترک.

ماده ۲: قسمت‌های مشترک مذکور این قانون عبارت از قسمت‌هایی از ساختمان است که حق استفاده از آن منحصر به یک یا چند آپارتمان یا محل پیشه مخصوص نبوده و به کلیه مالکین به نسبت قسمت اختصاصی آنها تعلق می‌گیرد. به طور کلی قسمت‌هایی که برای استفاده اختصاصی تشخیص داده نشده است یا در اسناد مالکیت ملک اختصاصی یک یا چند نفر از مالکین تلقی نشده از قسمت‌های مشترک محسوب می‌شود مگر آنکه تعلق آن به قسمت معینی بر طبق عرف و عادت محل مورد تردید نباشد.

ماده ۳: حقوق هر مالک در قسمت اختصاصی و حصه او در قسمت‌های مشترک غیرقابل تفکیک بوده و در صورت انتقال قسمت اختصاصی به هر صورتی که باشد انتقال قسمت مشترک قهری خواهد

[۶۷]. ماده ۱۸۷ ق مالیاتهای مستقیم

[۶۸]. ماده ۱۰۰ قانون شهرداری

[۶۹] کما این که مالیات انتقال خودرو بدون هزینه ای بدوش دولت توسط دفاتر اسناد وصول می شود. متذکر می شور قانون بودجه سال ۹۱ وصول مالیات انتقال املاک توسط دفتر خانه را مقرر نمود لیکن اجرا نشد!

[۷۰]. و در مورد املاک بر اساس قیمت منطقه ای (بموجب بخشنامه ۱/۳۴/۲۶۶۸۷ مورخ ۸۲/۹/۲۴ سازمان ثبت اسناد و املاک کشور به استناد بند (ع) ماده یک قانون وصول برخی از درآمدهای دولت و مصرف آن در موارد معین مصوب ۱۳۷۳، و رای شماره ۱۴۵- ۸۲/۰۴/۱۵ هیئت عمومی دیوان عدالت اداری ملاک وصول حق الثبت اعم از اسناد یا بقایای ثبتی در خصوص املاک منحصر ارزش منطقه ای اعلام شده توسط دارائی خواهد بود و مبلغ مندرج در سند تاثیری در وصول حق الثبت ندارد)

در مورد انتقال اتومبیل و موتور سیکلت طبق جدول ارزیابی اداره دارایی

[۷۱]. مانند ماده ۶ قانون (منع فروش و واگذاری اراضی فاقد کاربری مسکونی مورخ ۶ مرداد ۸۱ - " هر نوع نقل و انتقال اعم از رسمی و عادی، تفکیک، افراز، صدور سند و تغییر کاربری در مورد زمینهای موضوع این قانون، بدون رعایت مفاد این قانون (ق. منع فروش) و مقررات مربوط ممنوع است.

۲. سخنرانی دکتر ناصر کاتوزیان با عنوان جایگاه دفاتر اسناد رسمی در نظم حقوقی کنونی، مجله کانون سردفتران، ش ۵۶ خرداد ۸۴

[۷۳]. بهروز نوروزی، ثبت در آینه قانون مدنی...، ماهنامه کانون، سال ۴۹، ش ۷۰، خرداد ۸۶

[۷۴] دکتر شهیدی، مقاله فروش مال غیر منقول بدون تنظیم سند رسمی، مجموعه مقالات حقوقی، نشر حقوقدان، ۷۸، ص ۵۸ به نقل از. بهروز نوروزی، پیشین

[۷۵]. قولنامه معارض، حالات مختلف آن و راه حل های ارائه شده، ماهنامه قضاوت شماره ۴۶

[۷۶] مصطفی السان، وضعیت ثبتی املاک در حقوق انگلیس ماهنامه کانون، ش ۶۳، ص ۵۹ تا ۶۷

[۷۷]. دکتر ناصر کاتوزیان - عقود معین - جلد ۴ - شماره ۷۶).

[۷۸] کلیه دفاتر فوق الذکر باید مجلد باشد و شماره گذاری و از طرف دادستان عمومی یا نماینده او در هر شهرستانی امضاء و مهر شود. دفاتر مادام که صفحه سفید دارد باید مورد استفاده واقع شود و پس از اتمام مسئول دفتر باید تعداد شماره های ثبت را در آخر دفتر قید و بسته و امضاء نماید

[۷۹] اخیراً جمهوری اسلامی ایران درخواست عضویت خود را ارائه کرده است

[۸۰] برای مطالعه بقیه موارد به جزوه آیین نگارش اسناد مراجعه شود

[۸۱]. تشخیص صلاحیت حفاری با وسایل موتوری به عهده کمیسیونی است که اعضاء آن از طرف وزیر نیرو انتخاب خواهند شد، کمیسیون مزبور به تقاضای درخواست کنندگان رسیدگی و در صورت احراز شرایط زیر پروانه صلاحیت حفاری به نام متقاضی از طرف وزارت نیرو صادر خواهد شد. پروانه صلاحیت حفاری برای مدت سه سال صادر و قابل انتقال به غیر نمی باشد (ماده ۲۱ آیین نامه)