

بندهای کاربردی از مجموعه بخش نامه های ثبتی

دفتر ممنوع معامله

بند ۱۴- برای رفع هرگونه اشتباه و جلوگیری از انجام معامله اشخاص ممنوع معامله لازم است ادارات ثبت دلتیری بدام دفتر اشخاص ممنوع معامله تنظیم و نام اشخاص ممنوع معامله را که تاکنون اعلام شده و می شود در دفتر مزبور ثبت نمایند. برای این منظور در صورت عدم امکان تهیه دفتر جداگانه می توان از دفاتر بازداشتی به مسئولیت متصدی دفتر بازداشتی استفاده نمود. در نانی به کلیه دفاتر اسناد رسمی حوزه تابعه اعلام شود که در استعلامیه ها علاوه بر مشخصات ملک مشخصات مالک (فروشنده) دقیقاً قید گردد که در ارجاع استعلامیه به متصدی دفتر بازداشتی گواهی عدم بازداشت و عدم ممنوع معامله بودن قید گردد. بدیهی است دفاتر مذکور در واحدهای ثبتی رافع مسئولیت مستقیم دفاتر اسناد رسمی به مراعات کلیه بخش نامه های مربوط به اشخاص ممنوع معامله و توجه به مشخصات افراد مذکور بخواهد بود.

حضور منظم سردفتران و دفترباران در محل کار خویش

بند ۱۶- چون طبق ماده ۳۰ قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب سال ۱۳۵۴ سردفتران و دفترباران موظفانند نسبت به تنظیم و ثبت اسناد مراجعین برابر مقررات اقدام و به استناد ماده ۱۹ آیین نامه قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب سال ۱۳۱۷ (با اصلاحات بعدی) اسناد تنظیمی باید در یک جلسه تنظیم و به امضاء اصحاب معامله و سردفتر و دفتر یار برسد. بنابراین حضور منظم سردفتر و دفتربار یا قائم مقام آنها جز در ایام مرخصی و سایر معاذیر قانونی در دفترخانه الزامی بوده و عذر کارکنان دفترخانه در مورد عدم انجام کار مراجعین به بهانه نبودن سردفتر یا دفتربار مسموع نیست.

دفتر ثبت اسامی اشخاص ممنوع معامله و املاک بازداشت شده و مشمول بند ز

بند ۱۷- دفاتر اسناد رسمی باید دفتری جهت ثبت اسامی اشخاص ممنوع معامله و املاک بازداشت شده و اراضی مشمول بند ز ماده واحده لایحه قانونی اراضی دولت و شهرداری ها و نظایر آنها داشته باشند و کلیه بخش نامه های مربوطه را در آن ثبت نموده و قبل از رفع بازداشت و ممنوعیت از طرف مرجع ذی صلاحیت از ثبت هرگونه سند در موارد فوق الذکر خودداری نمایند.

ارسال پاسخ به واحدهای ثبتی

بند ۲۷- دفاتر اسناد رسمی موظفانند حداکثر تا یک هفته پاسخ پرسش مقامات رسمی و واحدهای ثبتی را ارسال دارند.

اعتبار پاسخ استعلام

بند ۲۸ - اعتبار پاسخ استعلامیه‌هایی که محل وقوع دفترخانه و اداره ثبت در یک شهر است یک ماه و دوایر و شعب تابعه همان حوزه چهل و پنج روز است.

پاسخ استعلام

بند ۲۹ - دفاتر اسناد رسمی نمی‌توانند استعلامیه‌ای را که به‌عنوان دفتر دیگری صادر شده است مستند ثبت معامله قرار دهند و خود باید رأساً استعلام نمایند و در مواردی که پاسخ استعلام حکایت از استعلام قبلی دفترخانه دیگر دارد پس از استعلام از دفترخانه مذکور و اجراز اینکه قبلاً سند ثبت نشده می‌بایست به ثبت سند معامله نمایند.

استعلامیه املاک خارج از حوزه و بهای منطقه‌ای

بند ۳۰ - برای ثبت معامله املاک ثبت شده هم که در خارج از حوزه واقع است باید قبلاً استعلام وضعیت شده و پس از وصول پاسخ و نبودن اشکال مبادرت به ثبت سند شود و به‌طور کلی برای هر یک ملک باید یک استعلام تنظیم گردد و ارزش معاملاتی نیز از دارائی محل استعلام شود.

ارسال استعلامیه به ثبت محل و پاسخ آن

بند ۳۱ - الف) استعلامیه‌ها باید وسیله مأمورین دفاتر اسناد رسمی به محل ارسال و رسید اخذ شود. جواب آن هم در تهران و مراکز استان به کسی که از طرف دفترخانه کتباً معرفی شده و عکس او به معرفی‌نامه الصاق شده باشد تحویل خواهد شد. ب) برای هر ملک یا یک صفحه دفتر املاک یک استعلامیه تنظیم شود.

فتوکی بجای رونوشت

بند ۳۵ - دادن فتوکی بجای رونوشت از اسنادی که ادارات ثبت و سایر دوایر دولتی با مجوز مطالبه می‌نمایند یا سردفتر مکلف به ارسال است مشروط بر اینکه فتوکی از هر جهت خوانا و روشن و بی‌عیب و نقص بوده و دفاتر به خارج از دفتر منتقل و حمل نشود و در تاریخ تهیه یا متن ثبت دفتر و ملاحظات آن منطق باشد و گواهی و امضاء و مهر شود بلاشکال است.

سند مالکیت مورث

بند ۳۷ - در مواقعی که وارث یا یکی از آنها با سند مالکیت مورث برای ثبت سند مراجعه می‌نمایند، باید پس از استعلام از ثبت محل در صورتی که سند مالکیت بنام وارث مراجعه‌کننده صادر نشده باشد سند ثبت و عین سند مالکیت پس از قید خلاصه انتقال برای تعویض به ثبت محل ارسال شود.

تنظیم سند انتقال اراضی مزروعی و حقوق زارعان

بند ۴۲ - چون بعضی از دفاتر اسناد رسمی برای انتقال اراضی مزروعی و حقوق زارعین مبادرت به تنظیم اسناد می‌نمایند که معایر با مقررات قانون نحوه انتقال اراضی به زارعین منقول قولین و مقررات اصلاحات ارضی مصوب ۵۲/۹/۲۵ مخصوصاً تبصره ۲ ماده ۱۹ قانون اصلاحی قانون اصلاحات ارضی می‌باشد؛ لذا تنظیم سند انتقال املاکی که بر طبق مقررات اصلاحات ارضی به زارعین صاحب نسق

واگذار می شود بدون کسب نظر از مراجع صالحه اکیداً ممنوع است و دفاتر اسناد رسمی به هیچ عنوان و به هیچ صورت مجاز در تنظیم این گونه اسناد نیستند.

نوشتن خلاصه معامله با خط خوش

بند ۴۵ - نظر به اهمیتی که نوشتن خلاصه معاملات و ستون انتقالات اسناد دارد برای جلوگیری از وقوع هرگونه انحصار و اختلاف در اسناد اقتضا دارد به کلیه دفاتر اسناد رسمی ضریحی صورت نامه دستور دهند که خلاصه معاملات را با خط خوش و ستون انتقالات را خوانا بنویسند که در عمل اشکالی از این حیث نباشد.

اخذ سند مالکیت جدید وسیله احد از مالکین مشاع

بند ۶۰ - دستور فرمایند موقعی که مورد ثبت یک سند مالکیت در یک قباله مشاعاً به چند نفر قطعاً منتقل می شود به منظور اینکه معلوم باشد کدام یک از خریداران می توانند سند مالکیت جدید اخذ نمایند مراتب وجود سند مالکیت مورد معامله را نزد یک نفر از آن ها در سند و خلاصه معامله مربوطه قید و تصریح نمایند.

سلب مسئولیت از نظر سلسله انتقالات موردی ندارد

بند ۵۱ - بعضی از دفاتر اسناد رسمی در مورد نقل سلسله انتقالات در ظهر استعلام از خود سلب مسئولیت می نمایند. با توجه به اینکه سلب مسئولیت مزبور صحیح نیست چنانچه دفترخانه در نقل و انتقالات از نظر صحت و سقیم معامله و یا فک سند شرطی تردید پیدا کند ممکن است مراتب را از دفتر مربوطه بررسی نموده و با اخذ پاسخ و رفع تردید نسبت به نقل و انتقالات با قبول مسئولیت به تکلیف مقرر در بخش نامه اقدام نماید.

ثبت آراء شورای اصلاحات ارضی در ستون ملاحظات سند مالکیت

بند ۵۴ - در مواردی که طبق آراء شورای اصلاحات ارضی سند رسمی مستند به ماده ۳۸ این نامه اصلاحات ارضی مصوب ۲۳/۵/۳ و بر طبق مقررات باطل و کان لم یکن می شود پس از ابلاغ آراء صادره از طریق شورای مزبور وسیله ثبت محل دفاتر اسناد رسمی مکلفاند رأی صادره را در ستون ملاحظات دفتر سند مربوطه قید نمایند.

معامله مراتع و بیشه ها

بند ۵۸ - آقایان سردفتران حق انجام معامله نسبت به مراتع و بیشه های طبیعی و جنگلی که جزو اموال عمومی محسوب و متعلق به دولت است، ندارند مگر طبق قانون ملی شدن جنگل ها.

در اسناد و مدارک متعاملین

بند ۶۳ - اسناد و مدارک اصحاب معامله که ملاحظه آن برای ثبت سند ضرورت دارد باید بلافاصله مسترد شود و اگر نگهداری آن ضروری باشد باید سردفتر شخصاً به ذینفع رسید داده و بلافاصله پس از

انجام معامله مسترد نماید نگهداری اسناد و مدارک اصحاب معامله پس از انجام معامله ممنوع است مگر آنکه طبق آیین نامه باید نزد سردفتر بماند.

قلم خوردگی و خدشه در اسناد و دفاتر

بند ۶۹- هر نوع قلم خوردگی و خدشه در متن اسناد، قیاساتی، خلاصه معاملات و 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 دفتر یار برسد و هرگونه اصلاح عبارتی یا توضیحی لازم باشد باید ذیل اوراق مذکور یا ثبت دفاتر منعکس و به امضای اشخاص نامبرده برسد.

سند مالی و غیرمالی

بند ۷۰- سندی که به منظور تغییر در شرایط سند ثبت شده قبلی تنظیم و ثبت شود مشروط بر اینکه وجهی رد و بدل نشود غیرمالی بوده و مشمول ماده ۵۰ قانون دفاتر اسناد رسمی می‌باشد ولی هرگاه به عنوان متمم سند قبلی تنظیم و مبلغی اضافه بر مبلغ سند قبلی پرداخت شود به میزان مبلغ پرداختی حقوق دولتی و هزینه‌های قانونی باید وصول و سند ثبت شود.

تغییر وضعیت در زمین مورد معامله

بند ۷۳- در مواردی که مالک زمین مدعی است در مورد معامله احداث بنا از قبیل خانه و دکان و غیره شده است نامبرده را هدایت کنید با مراجعه به ثبت نام درخواست اعزام نماینده به محل برای انعکاس تغییر وضعیت در ملک نموده و سپس با دریافت رونوشت صورت مجلس معاینه محل و گواهی ثبت مربوطه اقدام به ثبت با مستحقات آن بنمایند و هرگاه طرفین معامله علاقه‌مند باشند بنا به اظهار خودشان تغییر وضع ملک در سند منعکس شود در این صورت به خریدار تذکر دهید که مسئولیت با خود اوست.

فسخ معاملات

بند ۷۵- فسخ معاملات باید پس از ثبت در ردیف دفتر جاری طبق ماده ۴۲ قانون مالیات‌های مستقیم و اخذ امضاء از فسخ‌کننده و اخبار در ستین ملاحظات ثبت مربوطه در دفتر سردفتر و در ستون انتقالات سند مالکیت هم ثبت و به امضاء فسخ‌کننده و سردفتر برسد و اطلاع نامه فسخ ظرف پنج روز به اداره ثبت محل تحویل گردد و اگر فسخ نسبت به قسمتی از مورد معامله و ثمن باشد نیز اطلاع نامه حاکمی از موضوع را ظرف مدت مذکور تحویل نمایند.

مهر بیع شرط در خلاصه معامله

بند ۸۰- در مورد معاملات قطعی که در بیع شرط و رهن نمی‌باشد در خلاصه معامله و اصل سند مهر عدم بیع شرط و در موردی که معامله قطعی مشتمل بر رهن یا معامله شرطی است مهر بیع شرط بودن با ذکر مشخصات سند در خلاصه معامله و اصل سند قطعی زده شود.

تنظیم خلاصه معاملات

بند ۸۲- الف) در ملهه خلاصه های ارسالی سلسله انتقالات با تصریح شماره سند و دفترخانه و تاریخ معامله و نام و مشخصات انتقال گیرنده قید گردد وقوع هر معامله هم در ستون انتقالات سند مالکیت منعکس و به امضاء متعاملین و سردفتر برسد و در مواردی که رقبات متعدد در یک سند معامله می شود برای هر ملک ثبت نشده یک خلاصه معامله و در صورتی که ملک ثبت شده باشد برای هر ثبت و صفحه دفتر املاک یک خلاصه معامله تنظیم و ارسال شود.

ب) دقت نماید خلاصه معامله از حیث امضاء متعاملین و سردفتر و دفتریار و مهر دفترخانه تکمیل باشد

ج) در قید عبارت مفروز و مجزی شده و مفروز و باقیمانده دقت شود.

د) در صورتی که باقیمانده ملک مورد معامله واقع شود سند مالکیت را ضمن خلاصه معامله به اداره ثبت ارسال و خریدار را برای دریافت سند مالکیت جدید هدایت نماید.

گواهی سردفتران در قبال قولنامه های عادی

بند ۸۹- الف) مداخله و مباشرت دفاتر اسناد رسمی در تهیه و تنظیم قولنامه عادی خلاف ستون سردفتری و مصنوع است. ب) در مواردی که طرفین قولنامه عادی یا مدارک دیگری میان خود شرط کرده باشند که در موعد معین سند معامله آنان در دفترخانه مشخص ثبت شود چنانچه سند موضوع قولنامه در موعد مقرر در آن دفتر به ثبت نرسد به درخواست کتبی ذینفع به صدور گواهی از طرف سردفتر در زمینه علت عدم انجام معامله در نمونه ای که به ضمیمه این بخش نامه صادر می شود بلامانع خواهد بود.

تسجیل اسناد عادی

بند ۹۰- سردفتران حق ندارند اسناد عادی را تسجیل یا تأیید نمایند.

لزوم تبعیت تنظیم اسناد اتباع بیگانه از قوانین ایران

بند ۱۱۵- عقود و معاملات و اقراریه و وصایای اتباع بیگانه در ایران با توجه به ماده ۳۰ قانون دفاتر اسناد رسمی باید مطابق تشریفات ثبت سند که در قوانین ایران مقرر است ثبت شود امتناع از ثبت سند تخلف محسوب است و متخلف مورد تعقیب انتظامی واقع خواهد شد. بدیهی است که از نظر ماهوی رعایت مواد ۷ و ۹۶۷ و ۹۶۸ قانون مدنی و سایر موارد نظیر آنها ضرورت دارد.

بند ۱۱۷- در مورد ثبت معاملات غیرمنقول یا حق استرداد بیگانگان به عنوان متعامل باید تفهیم شود که در صورت صدور اجرائیه و انجام تشریفات قانونی صدور سند انتقال موکول به رعایت مقررات مربوطه است. استملاک اتباع بیگانه خواهد بود و اگر ممنوع از تملک باشد صدور سند انتقال مجوزی نخواهد داشت و باید حقوق خود را در عین مورد معامله به اتباع ایرانی واگذار نمایند.

اسناد تنظیم شده برای خارج از کشور

بند ۱۱۸- در مورد اسنادی که برای استفاده در خارج از کشور تنظیم می شود باید امضاء سردفتر طبق نمونه بوده و از طرف رئیس ثبت محل نیز گواهی شود و نیز سردفتران مکلفاند به ذینفع تذکر دهند که سند باید به گواهی اداره کل امور اسناد برسد.

اسناد تنظیم شده در خارج

بند ۱۱۹- اسناد تنظیم شده در خارج کشور با رعایت ماده ۱۲۹۵ قانون مدنی و با تأیید محاکم معسر است.

اسناد مربوط به موقوفات عام المنفعه و اجاره موقوفات خاص

بند ۱۲۰- دفاتر اسناد رسمی باید هر موقع اسنادی مربوط به وقف، نذر، وصیت و حبس برای مصارف عام المنفعه تنظیم می نمایند مراتب را کتباً به اداره اوقاف محل اعلام دارند. دادن رونوشت از اسناد مذکور هم به اوقاف با دریافت هزینه قانونی طبق مقررات مانعی ندارد. تنظیم هر نوع سند مربوط به موقوفات عامه به طور کلی و اجاره موقوفات خاصه زائد بر ده سال را موکول به موافقت کتبی اوقاف محل و حضور و امضاء نماینده آن اداره نمایید.

ادعای اشخاص حقیقی و حقوقی نسبت به تنظیم سند معارض در دفترخانه

بند ۱۲۲- هر زمان که از طرف شخص حقیقی یا حقوقی ادعای انجام معامله معارض در دفترخانه ای بشود لازم است فوراً بررسی دقیق و اعزام بازررس مطلع به دفترخانه و تحقیق لازم از سردفتر و دفتریار مورد اتهام با تنظیم صورت مجلسی که به امضاء سردفتر و دفتریار (هرگاه دفتریار هم مورد اتهام باشد) خواهد رسید مراتب را به دادسرای شهرستان محل اعلام و چگونگی قضیه را با توضیح کافی (به طوری که نیاز به خواستن مجدد نباشد) و اظهار نظر صریح به مرکز گزارش دهند.

صداق غیر منقول

بند ۱۵۳- در مورد صداق غیر منقول باید قبلاً وضعیت ملک از ثبت محل استعلام شود با وصول پاسخ و نبودن اشکال اقدام به ثبت واقعه گردد.

اگر سردفتر دارای دفتر اسناد رسمی باشد بایستی عین قباله را مانند سند رسمی در دفتر اسناد رسمی ثبت و امضاء کند و گرنه قباله را به نزدیک ترین دفتر اسناد رسمی بفرستد تا سردفتر آن را عیناً در دفتر اسناد رسمی ثبت و امضاء کرده و در ظهر قباله شماره و تاریخ ثبت دفتر را ذکر و امضاء نماید سپس خلاصه مربوطه را برابر مقررات به ثبت محل بفرستد.

برای ثبت واقعه ازدواج و طلاق در دفتر اسناد رسمی به شرح بالا باید هزینه قانونی ثبت هم ارسال شود به هر حال تسلیم قباله به متعاقبین قبل از ثبت آن در دفتر اسناد رسمی به شرح فوق ممنوع می باشد.

درخواست ثبت و تحدید حدود سهام مجهول المالک

بند ۲۵۹- در موقع درخواست ثبت سهام مجهول المالک املاکی که قسمتی از آن درخواست ثبت و تحدید حدود شده احراز تصرفات مالکانه متقاضی ثبت ضرورت دارد نمایندگانی که مأمور تحدید حدود

سهام مشاعی این قیل املاک هستند بایستی برای تسهیل کار نام مالک و یا مالکین سهام مشاعی مجهول المالک را تحقیق و در صورت مجلس تجدیدی منعکس نمایند.

درخواست ثبت قبرستان های عمومی و بستر مسیل ها

بند ۲۶۴- الف) قبول درخواست ثبت قبرستان های عمومی و بستر مسیل ها از اشخاص اکیداً ممنوع است.

ب) در مورد املاکی که حدود آن ها مجاورت با رقبات فوق الذکر دارد در موقع تحدید حدود علاوه بر ارسال یک نسخه از آگهی تجدیدی به مراجع ذیصلاح نماینده مرجع مربوطه را هم دعوت نمایند که از تجاوز احتمالی مجاورین با بلاک های عمومی فوق الاستعار جلوگیری شود.

نحوه ثبت غیرمنقول بر اساس حکم دادگاه

بند ۲۶۶- در مورد ثبت مال غیرمنقول که به موجب اجرائیه دادگاه از مال محکوم علیه منتقل به غیر گردیده است ثبت آن بنام منتقل الیه باید مسوق به دستور تخلیک محاکم رسمی دادگستری بوده باشد.

عدم قبول تقاضای ثبت انهار طبیعی و سیلاب ها

بند ۲۶۷- چون بر اساس قانون توزیع عادلانه آب ها که کلیه آب های جاری در رودخانه ها و انهار طبیعی و سیلاب ها و فاضلاب ها و غیره در اختیار حکومت جمهوری اسلامی ایران است و حفظ و بهره برداری از آن به وزارت نیرو محول و ایجاد هر نوع اعیانی در بستر آن ها و رودخانه ها بدون اجازه وزارت مزبور ممنوع می باشد و نظر به اینکه قلمرو شمول این اختیار وزارت نیرو می باشد و با عطف توجه به ماده ۵۲ قانون مرقوم که مقرر می دارد کلیه قوانین و مقررات مغایر با آن در قسمتی که مغایرت دارد ملغی است، علی هذا مقررات تبصره ۶ ماده ۹۶ قانون اصلاح قانون شهرداری ها مصوب سال ۱۳۴۵ با تصویب قانون مذکور در این قسمت منسوخ است.

اماکن باستانی

بند ۲۶۸- از قبول درخواست ثبت اماکن و آثار باستانی اراضی مربوطه که فهرست آن از طرف مراجع ذیصلاح اعلام شده یا می شود از اشخاص خودداری و چنانچه نسبت به این قبیل اماکن قبلاً تقاضای ثبت پذیرفته شده باشد، با رسیدگی لازم و معاینه محل مراتب را به سازمان ثبت گزارش و به علاوه هنگام تحدید حدود رقبات مجاور اماکن و اراضی مزبور وقت تحدید حدود را ضمن ارسال یک نسخه آگهی تجدیدی مراتب را قبلاً به مراجع ذیصلاح اطلاع دهند.

قبول تقاضای ثبت مسیل و یا رودخانه متروکه

بند ۲۷۰- به قرار اطلاع اغلب اشخاص مسیل و یا رودخانه متروکه را تسطیح نموده و درصدد تقاضای ثبت آن برمی آیند، برای جلوگیری از این امر لازم است قبل از قبول تقاضای ثبت اراضی نقشه هوایی از ذینفع مطالبه و پس از تطبیق آن با وضع محل و اطمینان به اینکه مورد تقاضا مسیل و یا رودخانه متروکه نباشد نسبت به قبول تقاضای ثبت با رعایت مقررات و دستورات صادره قبلی اقدام نمایند.

ثبت ملک متوفای بلاوارث بنام دولت

بند ۲۷۳- اعلام اداره امور سرپرستی و درخواست خزانه‌داری کل از نظر اجرای بند ۹ ماده ۲۹۹، قانون امور حسبی برای ثبت ملک متوفای بلاوارث به نام دولت کافی خواهد بود. مطالبه مدارک دیگر لازم نیست.

ثبت خلاصه معامله و اطلاع نامه فسخی

بند ۲۹۸-

الف) رؤسای ثبت باید نسبت به ثبت خلاصه معاملات و اطلاع نامه‌های فسخی املاک ثبت شده و بایگانی نمودن کلیه خلاصه‌ها در پرونده‌های ثبتی نظارت مستقیم داشته و مراقبت نمایند خلاصه‌های اصله ظرف ۲۴ ساعت در دفاتر مربوطه ثبت و چنانچه ثبت آن متوقف به رفع نواقصی دانسته باشد بایستی ظرف همان مدت مورد اقدام قرار داده و پس از رفع نقص بدون تأخیر به ثبت برسد و اگر خلاصه معامله مربوط به املاکی است که ثبت نشده ظرف ۲۴ ساعت در پرونده ثبتی مربوطه بایگانی و فهرست شود.

ب) در موقع انتقال رؤسای ادارات باید تعداد خلاصه‌های ثبت نشده در صورت مجلس تحویل و تحویل قید شود.

ج) رؤسای ثبت باید نظارت کامل نمایند که خلاصه معاملات ظرف ۲۴ ساعت پس از وصول در دفتر املاک ثبت شود و در صورت وجود نقصی ظرف همان مدت رفع نقص نمایند.

د) در مواردی که املاک ثبت شده به قطعات مفروز تقسیم و متدرجاً مورد معامله قرار می‌گیرد خروج آن را به ترتیب وصول طبق بند ۲ ماده ۱۰۴ آیین‌نامه قانون ثبت در دفتر املاک مربوطه قید و در دفتر جاری بنام خریدار ثبت نماید.

ه) در مورد آخرین قطعه‌ای که باقیمانده ملک محسوب است در صورت انتقال زیر ثبت اولیه ملک در دفتر املاک مربوطه با همان پلاک قبلی ثبت نماید.

تکمیل دفاتر املاک

بند ۲۹۹- به طوری که اطلاع دارند اغلب واحدهای ثبتی به عللی موفق نشده‌اند کلیه خلاصه معاملات ثبت شده را در دفاتر املاک ثبت نمایند و به همین مناسبت بی ترتیبی و مشکلاتی جهت انتقال گیرندگان که برای صدور و اخذ سند مالکیت مورد انتقال به واحدهای ثبتی مراجعه می‌نمایند ایجاد می‌شود بنابراین برای رفع این محذور دفاتر اسناد رسمی باید همکاری بیشتری در این مورد با واحدهای ثبتی مبذول دارند و در مواقعی که نسبت به املاک ثبت شده به منظور انجام معامله بازداشت یا عدم بازداشت ملک مورد معامله استعمال می‌شود فتوکپی یا رونوشت سند مالکیت را که به وسیله ذی‌نفع تهیه و مورد تأیید دفترخانه قرار می‌گیرد ضمیمه استعمال نموده و به واحد ثبتی ارسال نمایند و ادارات ثبت فوراً ستون خلاصه معاملات را با دفاتر املاک تطبیق نموده و در صورتی که خلاصه معامنه‌ای به شرح ستون خلاصه معاملات سند در دفتر املاک ثبت نشده باشد نسبت به ثبت آن در دفتر املاک اقدام نموده و پس با قید این جمله که معاملات مندرج در ستون معامله سند مالکیت کلاً در دفتر املاک ثبت شده

است به صدور پاسخ استعلام مبادرت نمایند در صورتی که ستون نقل و انتقالات سند مالکیت مفید باشد و مالک برای اولین بار قصد انجام معامله را داشته باشد و سردفتر اسناد رسمی در برگ استعلام کساً عدم انجام معامله قطعی را گواهی و نماید نمایند احتیاجی به ارسال فتوکپی یا رونویس سند مالکیت ندارد انتظار دارد با اجرای این دستور در تکمیل دفاتر املاک اقدام نمایند تا مشکلات مراجعه کنندگان مرتفع گردد
بخش نامه ۵۳/۹/۲۷-۳/۵۵۸۸

امضای سند مالکیت و دفتر املاک

بند ۳۰۲- مدیر ثبت و دارنده اختیار امضای اسناد مالکیت باید در مورد اسنادی که ثبت دفتر املاک شده و به جهت تغییر متصدی مربوطه یا جهت دیگر به امضاء نرسیده اگر اشکالی در بین نباشد یا ثبت تاریخ، سند مالکیت و دفتر املاک را امضاء کند.

صدور سند مالکیت زمین به نام وارث

بند ۳۰۳- هرگاه وارثی با تسلیم مدارک مربوطه تقاضای صدور سند مالکیت نسبت به سهام الارث خود را از رقبه ای که منحصرأ سند مالکیت آن به عنوان زمین به نام مورث آن ها صادر شده باشد مطالبه و مدعی باشند که در زمین موردنظر هیچ نوع اعیانی وجود نداشته و ندارد در این مورد در صورتی که رف منظور به نام مورث به عنوان زمین مطلق سند مالکیت صادر و تسلیم شده باشد و با معاینه محل معلوم شود که زمین به حال اولیه باقی است و فاقد هر نوع اعیانی می باشد و این موضوع مورد تأیید و تصدیق رئیس واحد ثبتی قرار گیرد وضع و استثناء نموده اعیانی از سهام الارث وارث مورد ندارد.

نحوه صدور سند مالکیت باقیمانده و المثنی و رسیدگی به هزینه ان

بند ۳۰۴- در مورد املاکی که سند مالکیت آن مفهود و یا از طرف مالک به نحوی تقاضای تجدید سند می شود در مورد فقدان پس از انجام تشریفات مقرر در ماده ۱۲۰ آیین نامه قانون ثبت و نمره های آن و در سایر موارد پس از اخذ سند مالکیت اصلی، چنانچه مورد ثبت قبلاً تفکیک و نسبت به قطعات تفکیکی معامله انجام شده باشد نقل تمام انتقالات در سند مالکیت المثنی کار زانندی است؛ لذا مانعی ندارد که با رسیدگی لازم و دقیق و در صورت لزوم با معاینه محل و تنظیم صورت مجلس لازم تعیین نمایند چه مقدار از مورد ثبت به ملکیت مالک باقی است و همان مقدار را در دفتر املاک ثبت و سند مالکیت صادر شود بدیهی است چنانچه قطعه مورد ثبت تفکیکی سابق باشد باید هزینه تفکیک بر طبق ماده ۱۱۰ قانون ثبت احتساب و وصول شود و چنانچه مورد درخواست باقیمانده بوده و نسبت به آن عمل تفکیک انجام نشده باشد طبقاً به باقیمانده هزینه تفکیکی تعلق نخواهد گرفت.

تبدیل حد به کوچه و اصلاح سند مالکیت

بند ۳۰۶- چنانچه در نتیجه تغییر وضع مجاور املاک ثبت شده و تبدیل حد به کوچه اصلاح سند مالکیت در حدی که قبلاً به ملک مجاور و فعلاً به کوچه محدود است تقاضا شود، پس از معاینه محل؛ احراز وجود کوچه اصلاح حد سند مالکیت با رعایت ضوابط مقرر فرارز یک در بند ز امور متفرقه احضار تفویضی هیئت نظارت به رؤسای واحدهای ثبتی مانعی ندارد.

تجمع

بند ۳۱۳- به منظور تسریع بیشتر در کار مراجعین و جلوگیری از مکاناساتی که ممکن است برای متقاضیان ایجاد معطلی و مشکل نماید به کلیه مدیران ثبت مناطق و شهرستان ها و واحدهای ثبتی که اختیار امضاء اسناد مالکیت و ثبت دفتر املاک داده شده اجازه داده می شود در مواردی که دو یا چند پلاک که در اثر ساختمان یا لااقل دیوارکشی به صورت واحدی درآمده باشد و یا قطعاتی که وصل به هم باشد و با رعایت مقررات مربوطه و در نظر گرفتن شرایط این دستور مالک تقاضای تجمع نماید و یا مالک یا مالکین املاک مزبور سهام مشاعی برابر در املاک مورد تجمع داشته باشند و با تسلیم اسناد مالکیت صادره قصد تجمع حدود داشته باشند و انجام تقاضا به هیچ وجه مخالف مقررات جاری نبوده و موجب تضییع حق و تعارض و تولید اختلافی نگردد و ملک در بیع شرط یا وثیقه و بازداشت و بند (ز) بنامند با ترسیم نقشه و تنظیم صورت مجلس که متضمن حدود تجمع شده باشد مشروط بر اینکه تجاوزی به مجاورین و کوچه ها و معابر و اموال عمومی نشود و حدود جمعیتی با حدود املاک مجاورین از هر حیث مطابق و با دفتر املاک نیز تطبیق نماید دستور اصلاح و تجمع را با بایگانی نمودن اسناد مالکیت اولیه و صدور سند مالکیت جدید صادر و مراتب را با در نظر گرفتن کلیه مقررات مربوطه در دفتر املاک توضیح دهند.

ضمناً تذکر می دهد نسبت به پلاک هایی که حدود آنها به سیل و یا کوه و یا نظایر آن محدود شده از شمول این دستور خارج است بدیهی است این اجازه مانع نظارت کامل مدیران مناطق بر حسن جریان نخواهد بود.

ارزش ملک در سند مالکیت

بند ۳۱۴- قید ارزش ملک در سند مالکیت صرفاً برای تشخیص حقوق دولت است و در موقع تجدید سند مالکیت بنام خریداران در ستون ارزش ملک جمله (طبق سند انتقال) نیز علاوه می شود و در مورد اسناد مالکیت المثنی بایستی از بهای مذکور در ثبت دفتر املاک تبعیت شود و ارزیابی آن در صورت وجود تفاوت فاحش فقط از نظر اجرای تبصره یک ماده ۱۲۰ آئین نامه ثبت از جهت انتشار یا عدم انتشار آگهی مانعی ندارد.

نحوه ابطال سند مالکیت المثنی

بند ۳۱۷- به طوری که از اداره کل ثبت تهران گزارش رسیده در مورد نحوه ابطال سند مالکیت المثنی بعد از اینکه سند مالکیت اصلی به دست آمده و از طرف مالک اعلام می نمود کسب تکلیف شده، بدین وسیله خاطر نشان می نماید در هر مورد که سند مالکیت اصلی به دست آید و از طرف مالک کتباً اعلام گردد چنانچه با سند مالکیت المثنی معامله انجام نشده باشد ابطال سند مالکیت المثنی مانعی ندارد، بدیهی است مراتب باید پیرو بخش نامه مربوطه به فقدان سند مالکیت به دفاتر اسناد رسمی تابعه بخش نامه شود و چنانچه با سند مالکیت المثنی معامله ای انجام شده باشد، سند مالکیت اصلی اخذ و پس از ابطال در پرونده ثبتی مربوطه ضبط گردد.

ارسال پاسخ به مراجع قضائی راجع به وثایق معرفی شده

بند ۳۲۱- در مورد استعلاماتی که از مراجع قضائی راجع به وثایق معرفی شده از طرف متهمین به عمل می‌آید لازم است جریان نسی ملک که حاوی کلیه اطلاعات و خصوصیات و همچنین شمول دارای مواع قانونی باشد سریعاً در پاسخ اعلام و ضمناً در مواقعی که پاسخ استعلام مراجع مذکور صادر می‌گردد باید فوری برای جلوگیری از معامله معارض اقدام و قبل از احراز اینکه وثیقه معرفی شده قبول و قرار قبولی صادر و یا اساساً قراری در این باب صادر نشده از صدور پاسخ استعلام به دفاتر اسناد رسمی خودداری شود.

نحوه پاسخ به استعلامات ثبتی

بند ۳۲۲- چون مشاهده می‌شود که بعضی از واحدهای ثبتی در ذیل پاسخ استعلامات صادره به دفاتر اسناد رسمی (موضوع ماده ۳۱ آئین‌نامه قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۱۷ و تبصره الحاقی به آن) مطالبی اضافه می‌نمایند که مورد پرسش واقع نشده است و این امر مورد شکایت عدیده ارباب رجوع گردیده است. علی‌هذا مقتضی است واحدهای ثبتی منحصراً در حد موضوع مورد استعلام پاسخ تهیه و به دفاتر اسناد رسمی ارسال دارند.

بدیهی است نسبت به پاسخ استعلام وضعیت املاک جاری جواب باید جامع و روشن باشد که حاجت به پرسش مجدد از طرف دفاتر نباشد.

املاک بند (ز)

بند ۳۲۳- نسبت به املاک مشمول بند (ز) ماده واحده قانون اراضی دولت و شهرداری‌ها نکات زیر لازم الرعایه است:

(الف) چنانچه دادخواست علیه متقاضی ثبت اولیه داده شده و قبل از سال ۱۳۳۵ انتقال واقع شده است مشمول بند (ز) نیست.

(ب) چنانچه دادخواست علیه متقل الیه داده شده است ولو آنکه انتقال قبل از سال ۱۳۳۵ به عمل آمده باشد مشمول بند (ز) می‌باشد.

(ج) انتقال قهری اعم از اینکه قبل از سال ۳۵ و یا بعد از سال ۳۵ حادث شده باشد از موارد مشمول بند (ز) خارج نیست.

(د) مفاد ماده واحده مصوب اسفند ماه ۴۹ موضوع اصلاح ماده ۶ قانون اراضی دولت و شهرداری‌ها و اوقاف و بانک‌ها در مورد املاک مشمول بند (ز) لازم‌الرعیه است.

بازداشت و رفع بازداشت از ملک

بند ۳۲۴- در کلیه مواردی که از مراجع صلاحیت‌دار قانونی دستور بازداشت ملک داده می‌شود، زدن مهر بازداشت و قید شماره و مشخصات نامه بازداشت و نیز پس از رفع بازداشت زدن مهر (خروج از بازداشت) روی پوشه و اظهارنامه ثبتی ضروری است.

توقیف ملک

۲۰۷ (۳)

بند ۳۲۵ - بازداشت املاکی که به عنوان وثیقه و تضمین به دادگاهها و دادرها معرفی می‌شوند وقتی قابل ثبت است که طبق مقررات از مراجع صالحه بازداشت کننده رسماً ابلاغ شود. مطالبی که بازپرسی‌ها یا دادرها در سند مالکیت قید می‌نمایند بازداشت قانونی نیست.

ثبت بازداشت

بند ۳۲۶ - در هر مورد که درخواست بازداشت ملکی از مراجع صلاحیت‌دار از قبیل: (دادگاهها - دادرها - دارائی - اجرائیات ثبت و دادگستری و سایر مراجع ذیصلاح) می‌شود بایستی در همان روز وصول تقاضا، املاک باشد. بازداشت مزبور را ثبت و به مراجع مربوطه اعلام نمود و هرگاه مدعی علیه مالکیت نداشته باشد، طبق مقررات آئین دادرسی مدنی، باید ظرف دو روز مراتب به مرجع بازداشت کننده اعلام شود.

حق احداث اعیانی برای غیر

بند ۳۲۹ - چنانچه ملکی به عنوان زمین درخواست ثبت شده باشد و در جریان ثبت حق احداث اعیانی به غیر منتقل شود، همان طوری که متقاضی ثبت اگر در جریان ثبت ملک خود را رسماً اقدام به احداث اعیانی نماید درخواست ثبت مجدد لازم ندارد. درخواست ثبت منتقل الیه نیز که قائم مقام قانونی ثبت نسبت به اعیانی مستحدثه است مجوزی نخواهد داشت در این صورت پس از احداث اعیانی از طرف منتقل الیه در موقع تحدید حدود ملک حدود اعیانی صاحب نیز تحدید خواهد شد و چنانچه احداث اعیان بعد از تحدید و یا حتی بعد از ثبت عرصه بنام متقاضی باشد یا احياناً در موقع تحدید حدود اعیان تحدید نشده باشد طبق ماده ۱۰۴ مکرر آئین نامه ثبت عمل می‌شود منتفی در صورت عدم صدور سند مالکیت عرصه صدور سند مالکیت اعیان موکول به اتمام تشریفات قانونی و انقضاء عواید اعتراض نسبت به اصل ملک مورد تقاضای ثبت و عدم اعتراض نسبت به اصل ملک و حدود خواهد بود، با این ترتیب پس از اتمام تشریفات مزبور صدور سند مالکیت اعیان حتی قبل از صدور سند مالکیت عرصه بلاشکال است.

تغییر وضعیت ثبت اعیانی

بند ۳۳۰ - در ماده ۱۱۷ آیین نامه تصریح شده: (تغییر در وضعیت املاک ثبت شده مستلزم تغییر سند مالکیت نیست مگر...) .

در صورتی که سند مالکیت به عنوان دکان و غیر آن صادر شده باشد و دارنده سند تغییری در نوع ساختمان داده و یا سند مالکیت به عنوان زمین صادر شده و بعد از طرف مالک در آن احداث بنا شده و تقاضای قید بنا یا تغییر بنا بشود مانعی ندارد که با معاینه محل و تنظیم صورت مجلس و با اقرار موضوع مراتب را در ستون ملاحظات ثبت ملک و سند مالکیت توضیح دهند.

بدیهی است این توضیح منافات با ماده ۱۱۷ مذکور ندارد در این باره تکالیفی هم به عهده دفاتر اسناد رسمی از نظر هدایت مدعیان تعیین وضعیت در زمین مورد معامله محول گردیده که به نوبه خود لازم الاجرا است.

فقدان پرونده های نسی

بند ۳۳۲- چون گزارش های فقدان پرونده واسله از واحدهای نسی در مورد تشکیل پرونده العنسی افزایش یافته و ازدیاد این قبیل گزارش ها مؤید بی نظمی در امور بایگانی واحدهاست؛ لذا متذکر می گردید م. بعد از ا. مال گزارش های فقدان پرونده قبل از تعیین متخلف و اعلام موضوع به دادسرای محل خودداری و برای جلوگیری از هرگونه بی ترتیبی در آینده دستور فرمایید کلیه واحدهای تابعه حداکثر تا ا. م. سال جاری صورت پرونده های مفقود را ضمن تعیین و معرفی متخلف به دادسرا به ان منطقه گزارش و پس از بررسی و حد و حل نتیجه قطعی مراتب را با انظار نظر صریح اعلام فرمایید. بخش نامه ۳۳۲۵۰-۶۳/۱۰/۳ سازمان ثبت اسناد و املاک

تنظیم سند معاملات املاک مزروعی

بند ۳۳۴- تنظیم سند معاملات مربوطه به دهات و املاک مزروعی موکول به استعلام از مراجع ذی ربط است.

فصل بیست و دوم - جنگل، مرتع، موات

بند ۳۴۶- تقاضای ثبت اراضی موات فقط از دولت پذیرفته خواهد شد.

بند ۳۴۷- با توجه به ماده ۱ قانون ملی شدن جنگل ها مصوب ۴۱/۱۰/۲۷ از پذیرش تقاضای ثبت و تحدید حدود و صدور سند مالکیت املاک مشمول قانون مذکور، بنام اشخاص خودداری کنید.

فصل بیست و سوم - اوقاف

بند ۳۵۵- چون صدور سند مالکیت املاک موقوفه بنام متصدی مثبت تولیت نیست اداره ثبت می تواند اسناد مالکیت املاک مورد تقاضای متولی را به تصدی وی صادر و اداره اوقاف هم می تواند رونوشت اسناد مالکیت وقفی را از ثبت محل دریافت دارد.

بند ۳۵۶- با توجه به مقررات اوقاف واحدهای ثبتی می توانند در صورت تقاضای اداره اوقاف اسناد مالکیت موقوفات عام را طبق مقررات صادر و تسلیم و مراتب را هم جهت اطلاع به متولی ابلاغ نمایند. بخش نامه ۳/۶۲۵-۵۲/۲/۲۳ اصلاحی

فصل بیست و چهارم - اتباع بیگانه

نحوه قبول تقاضای ثبت ملک از بیگانگان

بند ۳۵۷- درخواست ثبت اتباع بیگانه با رعایت مقررات مربوط به استملاک اتباع بیگانه و پس از کس دستور از سازمان ثبت به عمل می آید.

تقاضای ثبت اتباع بیگانه

بند ۳۵۹- حسب تقاضای دفتر حقوقی وزارت امور خارجه شایسته است دستور فرمایید دفتر اسناد رسمی حوزه نامه در آید و وقع تنظیم اظهارنامه تقاضای ثبت اتباع بیگانه علاوه بر تعیین منطقه نسی محل وقوع ملک در رد تقاضا و مشخصات و نشانی کامل ملک را تعیین و در اظهارنامه قید نمایند تا تعیین محل قطعی آن، روی نقشه شهری میسر باشد. (بخش نامه شماره ۳/۶۳۴-۵۳/۱۰/۳)

فصل بیست و پنجم - تعیین حدود و تفکیک اراضی

عملیات تجدید حدود پس از تجدید آگهی نویسی

بند ۲۶۴ - به طوری که اطلاع دارند در ماده ۱۲ قانون ثبت قید شده است تجدید حدود املاک واقع در هر نامه مستقلاً به ترتیب نمره املاک مطابق نظامنامه به عمل خواهد آمد و نیز در ماده ۱۹ این قانون ثبت تصریح دارد که آگهی تجدیدی منتشر نخواهد شد مگر پس از نشر اولین آگهی نویسی و بنا براین این دو ماده در گذشته تجدید حدودها را به عمل آمده است و بعداً در اثر تشابه در آگهی نویسی به دستور هیئت نظارت آگهی نویسی تجدید می شود به اعتبار این تجدید آگهی اغلب واحدهای ثبتی عملیات تجدید حدود گذشته را هم باطل شده تلقی و به تجدید آگهی تجدیدی و عملیات تجدیدی مسکوت می نمایند و حال آنکه در بند ۲ از ماده ۲۵ قانون اصلاحی است تذکر داده شده هرگاه هیئت نظارت تشخیص دهد که در جریان مضمونی ثبت املاک تشابه مؤثری واقع شده آن تشابه و همچنین عملیات تجدیدی که تشابه مزبور در آن مؤثر بوده ابطال و جریان ثبت تجدید و یا تکمیل خواهد شد.

بنابراین اگر به دستور هیئت نظارت آگهی نویسی تجدید شود این تجدید آگهی دلیل بر ابطال عملیات تجدیدی نیست مگر اینکه تصریحاً در رای هیئت نظارت تجدید عملیات تجدیدی هم قید شده باشد. بنابراین لازم است با در نظر گرفتن این دستور صرفاً در اجرای رای هیئت نظارت اقدام نموده و برآورد نماید بی جهت مشکلاتی برای ارباب رجوع در قسمت تجدید عملیات تجدیدی فراهم نشود.

تبعیت از مجاور

بند ۲۶۶ - در مواردی که مجاور ملک مورد تجدید یا مورد تفکیک قبلاً بدون تعیین طول ابعاد تجدید و یا ثبت شده باشد تبعیت از مجاور از لحاظ حداقل (از قبل دیوار یا نهر و غیره) لازم است و ذکر طول ابعاد مورد تجدید و تفکیک در این مورد با مشخص بودن حداقل میبایستی با ثبت مجاور نخواهد داشت.

جنگل عمومی و مراتع و موات

بند ۲۶۹ - نمایندگان ثبت در موقع تجدید حدود املاک مورد تقاضا بایستی از تجدید تمام و یا یک قسمت از املاکی که جنگل و مراتع یا موات و امثال آن بوده و یا در تصرف مالکانه مقامی است سرانجام خودداری نمایند.

تجدید تجدید

بند ۲۷۰ - در مواردی که رای هیئت نظارت تصریح بر تجدید آگهی های نویسی دارد عملیات تجدیدی در صورتی تجدید خواهد شد که در رای هیئت نظارت قید شده باشد در غیر این صورت تجدید حدود به قوت خود باقی است.

تجدید املاک مفروز که دارای مشاعات است

بند ۲۷۱ - در موقع تجدید حدود املاک مفروز که دارای مشاعات نیز می باشد پس از تجدید حدود مفروزان که در اظهارنامه و آگهی تجدیدی قید شده حدود مشاعات نیز تعیین و در صورت محسوس تجدیدی قید می شود.

تفکیک اراضی مسیر لوله‌های نفت و گاز

بند ۳۷۳- در مورد تفکیک اراضی مسیر خطوط لوله مواد نفتی و گاز سراسری وقت معاینه مجلس راه وزارتخانه مربوطه اطلاع داده و با رعایت کلیه مقررات عملیات مربوطه را انجام دهید.

تفکیک ملکی که فاقد مترآز و نقشه است

بند ۳۷۵- در موقع تفکیک قسمتی از ملک مورد تحدید و یا ثبت شده که بدون قید طویل انشاع و مساحت سند مالکیت آن صادر شده نقشه برداری مورد تفکیک و باقیمانده آن با رعایت جهات مذکور در صورت مجلس تحدیدی و سند مالکیت ضروری است و باید از حدود مذکور در صورت مجلس تحدید و سند مالکیت تجاوز نشود در صورت بروز اشکال گزارش و کسب تکلیف شود.

تفکیک ملک فاقد بنا و ملکی که تحدید نشده

بند ۳۷۶- تفکیک املاک فاقد ساختمان که دارای حدود مشخص نیست منوط به پی‌کنی 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.

افراز ملک مشاع که قسمتی از آن مجهول‌المالک است در دادگاه

بند ۳۷۷- هرگاه نسبت به ملکی که قسمتی از آن مشاعاً درخواست ثبت شده و بقیه مجهول‌المالک باشد رأی قطعی دادگاه بر افراز آن صادر شود، چنانچه آگهی نوبتی قسمت تقاضای ثبت شده صادر نشده باشد باید صدور آگهی نوبتی آن و نیز پذیرفتن درخواست ثبت سهام مجهول طبق حکم مزبور صورت گیرد و در صورتی که آگهی نوبتی قبلاً به نحو اشاعه منتشر شده بقیه اقدامات ثبتی طبق رأی صادره تعقیب و چنانچه سهم مشاعی مزبور مسوق به صدور سند مالکیت باشد مساحت و حدود مشخصات و حقوق ارتفاقی آن طبق حکم قطعی دادگاه با اشاره به شماره حکم در ملاحظات ثبت ملک قید و نسبت به سهم مجهول‌المالک به شرح فوق عمل می‌شود.

اجرای حکم افراز دادگاه

بند ۳۷۸- واحدهای ثبتی در موقع اجرای حکم افراز ضمن تطبیق مفاد حکم با محدوده ثبتی و سند مالکیت حدود و فواصل قطعات را ضمن تنظیم صورت‌مجلس تعیین و سپس مبادرت به صدور سند مالکیت می‌نمایند. اخیراً مشاهده شده است که بعضی از واحدها قبل از تطبیق مفاد حکم با محدوده ثبتی مبادرت به صدور سند مالکیت نموده‌اند و نتیجتاً قسمتی از مورد سند مالکیت صادره خارج از محدوده ثبتی بوده و به مجاورین یا اموال عمومی تجاوز شده است؛ لذا خاطر نشان می‌نماید در موقع اجرای احکام قطعی افراز دادگاه‌ها باید قبل از هر اقدام مفاد حکم و یا نقشه کارشناس که ملاک حکم افراز بوده به دقت با وضع محل و محدوده سند مالکیت تطبیق و پس از اطمینان به اینکه کلیه قطعات مورد حکم داخل محدوده ثبتی و یا سند مالکیت است مبادرت، به صدور سند مالکیت و یا اقدام معنی گردد.

تفکیک عرصه بر اساس تملک اعیانی

بند ۳۸۰- در مواردی که مالک اعیان قصد خرید عرصه زیر بنا را نداشته باشد و تحدید حدود اعیان هم عملی شده باشد در تفکیک عرصه اقدام و پس از انجام تشریفات مقرر انتقال در مسود سند مالکیت اقدام نماید. بدیهی است حدود عرصه تابع حدود اعیان خواهد بود و انجام تفکیک عرصه مزبور نیز احتیاجی به جلب نظر شهرداری ندارد.

تعیین حدود و نقشه برداری املاک و اراضی

بند ۳۸۱- با اینکه در تبصره الحاقی به ماده ۷۵ آئین نامه قانون ثبت مقرر گردیده که در موقع تحدید حدود املاک نقشه ملک ترسیم و نتیجتاً سند مالکیت با قید مساحت و طول ابعاد صادر گردد. باز ملاحظه می شود که اغلب اسناد مالکیت مربوط به اراضی و املاک اعم از محصور یا غیر محصور بدون قید مساحت و طول ابعاد صادر می گردد. با توجه به اینکه اکثر اختلافات به علت عدم قید مساحت در سند مالکیت و یا عدم ترسیم نقشه ملک در موقع تحدید حدود پیش می آید، لزوماً خاطر نشان می نماید که در موقع تحدید و یا تفکیک و افراز اراضی و یا بعد از آن نقشه ملک به طور صحیح ترسیم و حتماً سند مالکیت با قید مساحت و طول ابعاد صادر شود.

تفکیک اعیانی ها

بند ۳۸۲- در مواردی که مالک اعیانی های ثبت شده بر اساس ماده ۱۰۴ مکرر آیین نامه تقاضای تفکیک می نماید و عرصه متعلق به دیگری است، همان طوری که در ماده ۱۰۴ مکرر آیین نامه قانون ثبت قید شده است در موقع تحدید حدود اعیانی باید مراتب به مالک عرصه و مجاورین اخطار شود لازم است در موقع تفکیک هم به منظور محفوظ بودن حق مالک عرصه، مراتب به مشارالیه ابلاغ و اخطار گردد بدیهی است با صدور سند مالکیت اعیانی دیگر ادعائی نسبت به اصل مالکیت سموع نخواهد بود.

نحوه تفکیک املاک

بند ۳۸۳- به منظور ایجاد وحدت رویه در مورد تفکیک و افراز املاک در واحدهای ثبتی خاطر نشان می نماید:

۱. ادارات ثبت مکلف اند در موقع تفکیک اراضی محدوده قانونی شهر و حریم آن عمل تفکیک و افراز را در اجرای ماده ۱۵۴ اصلاحی قانون ثبت ملحق نقشه ای انجام دهند که بر اساس ماده ۱۰۱ قانون اصلاحی شهرداری ها به تصویب شهرداری رسیده باشد.
۲. در مورد تفکیک ساختمان هایی که به صورت آپارتمان احداث شده اند با توجه به گواهی پایان کار صادره از شهرداری و قانون تملک آپارتمان ها و آئین نامه آن اقدام می شود.
۳. در مورد تفکیک چند ساختمان که مجزا از هم در یک قطعه زمین احداث گردیده چنانچه بر طبق گواهی پایان کار این ساختمان ها دارای مشترکات از قبیل (انباری، راهروها، تابلوهای آب و برق، مرکز حرارتی و برودتی و تهویه و غیره) باشند و یا اینکه شهرداری در گواهی صادره عرصه را قابل تفکیک نداند اشکالات ثبت بایستی فقط نسبت به تفکیک اعیان ساختمان ها با رعایت ضوابط مقرر در قانون تملک

اپارتمان‌ها اقدام نمایند و در مواردی که این قبیل ساختمان‌ها بر اساس گواهی پایان کار دارای مشرکات نباشند ادارات ثبت رأساً نسبت به تفکیک عرصه و اعیان اقدام خواهند نمود.

۴. در مورد ساختمان‌های احداثی قبل از سال ۱۳۳۹ مستنداً به تبصره ۸ از ماده ۱۰۰ اصلاحی قانون شهرداری‌ها ارائه گواهی پایان کار ضرورتی نداشته و ادارات ثبت رأساً اقدام به تفکیک نمایند.

۵. در مورد افراز اراضی خارج از محدوده قانونی شهرها نسبت به افراز سهام شاعی مالکین یا توجه به رأی وحدت رویه شماره ۴۸ ۶۳/۱۰/۳۲ هیئت عمومی دیوان عالی کشور بر اساس قانون و این نامه لایحه و فروش املاک مشاع عمل می‌شود.

۶. تکلیف تفکیک اراضی و ساختمان‌های خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها را این نامه استفاده از اراضی و احداث بنا و تأسیسات در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها روشن نموده است.

فصل بیست و ششم: گزارش اشتباهات ثبتی و تفویض اختیار

تفویض اختیار هیئت نظارت به رؤسای واحدهای ثبتی

بند ۳۸۷- چون منظور از تصویب مواد اصلاحی قانون ثبت و این نامه‌ها انجام مراجعات و مشکلات ارباب رجوع می‌باشد و از طرفی در امور جاری هیئت نظارت ملاحظه می‌شود نسبت به بعضی موارد که اتخاذ تصمیم از ناحیه رؤسای واحدهای ثبتی (با اجازه این هیئت) در ظرف مدتی اندک امکان دارد و یا رد و بدل شدن گزارش‌ها و احیاناً مکاتبات متعددی که برای روشن شدن مطالب به عمل می‌آید مدت‌ها وقت مأمورین محلی و هیئت نظارت اشغال و طبعاً اتخاذ تصمیم مدتی به تأخیر می‌افتد علی‌هذا هیئت نظارت ثبت منطقه مرکزی با اختیار حاصله از ماده ۱۰ این نامه ماده ۲۵ اصلاحی قانون ثبت در جلسه مورخ ۲۸ خرداد ۱۳۵۳ ضمن تعیین موارد جدیدی علاوه بر موضوعات مذکور در دستور شماره ۳۷۰۰-۵۲/۸/۳۴ کلیه مواردی که اتخاذ تصمیم درباره آن‌ها طبق نظریه کلی این هیئت به عهده آقایان رؤسای واحدهای ثبتی گذارده می‌شود به شرح زیر تأیید و تصویب می‌نماید:

الف) اشتباهات مؤثر در آگهی‌های نوبتی:

۱. اشتباه در نام متقاضی ثبت یا قائم‌مقام قانونی او
۲. اشتباه در نام خانوادگی متقاضی ثبت در مواردی که نام خانوادگی اساساً آگهی نشده و یا تمام نام خانوادگی اشتباه شده باشد
۳. اشتباه در محل وقوع ملک در صورتی که طوری ذکر شده باشد که منطبق با محل دیگری گردد
۴. اشتباه در نوع ملک
۵. اشتباه در شماره اصلی ملک یا عدم ذکر آن
۶. اشتباه در شماره فرعی ملک در مواردی که اشتباه در اظهارنامه هم به عمل آمده باشد
۷. اشتباه در نام قریبه یا مزرعه یا قنات مورد تقاضای ثبت
۸. در مواردی که تقاضا به دیگری منتقل شده و پرونده حاکی از امر انتقال بوده مع‌هذا اشتباه آگهی‌های نوبتی به نام انتقال‌دهنده منتشر شده باشد

ب) اشتباهات غیر مؤثر در آگهی‌های نویسی:

۱. اشتباه در شماره فرعی ملک که در اظهارنامه صحیحاً قید ولی در آگهی اشتباه شده باشد
۲. اشتباه در مضاف‌البه نام خانوادگی یا عدم ذکر مضاف‌البه
۳. عدم قید نام خانوادگی مالک در صورتی که نام پدر قید شده باشد
۴. هرگاه آگهی، راند بر میزان مورد تقاضای ثبت منتشر شده باشد
۵. هرگاه اطلاع اداره ثبت از وقوع معامله بعد از انتشار آگهی‌ها بوده و مورد تقاضا بام انتقال دهنده آگهی شده باشد

۶. اشتباه در ذکر شهرت ملک یا عدم ذکر آن

ج) اشتباهات مؤثر در آگهی تحدیدی:

۱. اشتباه در شماره پلاک اعم از اصلی یا فرعی یا عدم ذکر هر یک از آن‌ها
۲. اشتباه یا عدم ذکر نام یا نام خانوادگی متقاضی ثبت یا قائم‌مقام قانونی وی
۳. اشتباه در محل وقوع ملک و همچنین عدم ذکر محل وقوع ملک
۴. اشتباه در نوع ملک و همچنین عدم ذکر نوع ملک
۵. عدم رعایت ماده ۱۲ قانون ثبت بدین ترتیب که در انتشار آگهی تحدیدی رعایت ترتیب شماره املاک نشده باشد

۶. عدم رعایت ماده ۶۷ آئین‌نامه قانون ثبت که باید فاصله انتشار آگهی تحدید و روز تحدید حدود کمتر از بیست روز و بیش از ۶۰ روز نباشد

۷. در صورتی که با وجود اطلاع اداره از وقوع معامله قبل از انتشار آگهی تحدیدی اشتهاً آگهی تحدیدی بام فروشنده منتشر شده باشد

د) اشتباهات غیر مؤثر در آگهی تحدیدی:

۱. اشتباه در مضاف‌البه نام خانوادگی یا عدم قید آن
۲. عدم قید و یا اشتباه در ذکر نام و نام خانوادگی بعضی از شرکا مشروط بر اینکه حداقل نام و نام خانوادگی یکی از متقاضیان صحیح آگهی شده باشد
۳. اشتباه در ذکر مقدار مورد تقاضا اعم از اینکه بیشتر یا کمتر آگهی شده باشد
۴. اشتباه در نشر آگهی بنام فروشنده در صورتی که اطلاع اداره از وقوع معامله پس از انتشار آگهی تحدیدی باشد

۵. انتشار آگهی تحدید حدود اختصاصی قبل از آگهی انتشار ماده ۱۲ قانون ثبت

ه) اشتباهات در عملیات ثبتی:

۱. هرگاه صرفاً در ذکر جهات اربعه ملک در صورت مجلس تحدید حدود اشتباه شده باشد پس از تطبیق با مجاورین که تحدید آنها به عمل آمده و احراز عدم تجاوز به مجاورین و نوازع اصلاح صورت مجلس تحدید بلامانع است.

۲. هرگاه تجدید حدود ملکی به معرفی مالک یا نماینده قانونی او در وقت مقرر به عمل آمده و اشتهاً صورت مجلس تجدید حدود به امضاء مالک یا نماینده قانونی او نرسیده باشد در صورتی که با مجاورین اختلافی در پس نباشد مانعی ندارد که صورت مجلس تجدیدی با حضور نماینده ثبت به امضاء متقاضی یا قائم مقام قانونی او برسد.

۳. هرگاه تجدید حدود در غیر روز مذکور در آگهی تجدیدی به عمل آمده و همچنین در صورتی که صورت مجلس تجدیدی به امضاء نماینده مجدد نرسیده باشد در هر دو مورد عملیات تجدیدی با انتشار آگهی تجدیدی تجدید خواهد شد.

۴. در مواردی که نقشه بردار در عملیات تجدیدی حاضر بوده و نقشه مربوطه را تهیه و امضاء و تسلیم نموده است و صورت مجلس تجدیدی هم با ذکر ملول اضلاع تنظیم شده ولی اشتهاً صورت مجلس تجدیدی به امضاء نقشه بردار نرسیده باشد در صورتی که نقشه با صورت مجلس تجدیدی از هر حیث منطبق بوده و هیچ گونه اختلافی نداشته باشد ادامه عملیات ثبتی بلامانع است.
(و اشتهاات در املاک ثبت شده:

۱. هرگاه شماره و یا شهرت و یا نوع ملک و یا محل وقوع آن و همچنین نام یا نام خانوادگی مالک در اظهارنامه و آگهی های نویسی صحیحاً قید ولی در موقع ثبت ملک در دفتر املاک یا سند مالکیت یا در یکی از موارد مذکور اشتباهی شده باشد پس از رسیدگی و احراز وقوع اشتباه مراتب در ستون ملاحظات ثبت و سند مالکیت توضیح داده شود.

۲. هرگاه نام پدر مالک یا شماره شناسنامه مالک یا محل صدور آن در اظهارنامه صحیحاً قید ولی در موقع ثبت ملک در دفتر املاک یا در سند مالکیت اشتباهی شده باشد پس از رسیدگی و تطبیق شناسنامه متقاضی با اظهارنامه و نبودن اختلافی در سایر مشخصات شناسنامه در رفع اشتباه به طریق فوق اقدام گردد.

۳. هرگاه نام یا نام خانوادگی یا شماره شناسنامه مالک در اظهارنامه و آگهی یا یکی از آن ها اشتباه شده و با همان اشتباه ملک به ثبت رسیده باشد پس از انطباق شناسنامه متقاضی به وسیله تحقیق از اداره ثبت احوال و احراز تصرفات مالکانه و بلامعارض بودن آن و نبودن اختلافی در سایر مشخصات شناسنامه به ترتیب فوق در رفع اشتباه اقدام گردد.

۴. هرگاه سهم مالک اشتهاً زائد بر میزانی که تقاضا و آگهی شده یا مورد انتقال واقع گردیده ثبت و سند مالکیت صادر و تسلیم شده باشد و مالک در اداره حاضر و کتباً این موضوع را گواهی و سند مالکیت را برای اصلاح تسلیم نماید با قید توضیح لازم در ملاحظات ثبت ملک و سند مالکیت در رفع اشتباه اقدام شود.

۵. هرگاه در تعیین شماره ملک یکی از مجاورین در صورت مجلس تجدیدی و ثبت ملک یا یکی از آن ها اشتباه شده باشد با معاینه محل و تطبیق با پرونده مجاور و احراز وقوع اشتباه و نبودن اختلاف و تعارض

در صورتی که در حداقل تغییر داده نشود و اقدام به رفع اشتباه خللی به حق غیر نوساند در رفع اشتباه ما قید شماره صحیح ملک در ملاحظات ثبت ملک و سند مالکیت اقدام شود.

۶. هرگاه معامله از نوع شرطی یا رهنی یا اجاره و امانت آن بوده ولی در موقع ثبت آن اشتباهاً به عنوان معامله قطعی ثبت دفتر املاک شده باشد و یا بالعکس پس از احراز وقوع اشتباه و تحقیق از دفترخانه مربوطه در صورتی که سند مالکیت از این جهت اشتباهی نداشته باشد دفتر املاک اصلاح والا پس از مطالعه و ملاحظه سند مالکیت یکجا اقدام گردد.

۷. در موردی که ثبت ملک در دفتر املاک به استناد سند انتقال رسمی بوده و در یکی از مشخصات شناسنامه انتقال گیرنده موقع تنظیم سند انتقال اشتباهی رخ داده باشد و با همان اشتباه ملک بام خریدار به ثبت رسیده و سند مالکیت صادر شده باشد باید در صورت امکان بدو در اصلاح سند رسمی وسیله دفترخانه مربوطه طبق مقررات اقدام و سپس مراتب در ملاحظات ثبت ملک و سند مالکیت قید شود و در صورت عدم حضور طرف معامله با تحقیق از اداره ثبت احوال و احراز اشتباه به شرح فوق اقدام گردد.

۸. هرگاه در سند مالکیت و ثبت دفتر املاک به واسطه اشتباه دفترخانه در تنظیم خلاصه معامله برخلاف مدلول سند انتقال اشتباهی روی داده باشد پس از احراز وقوع اشتباه و اعلام کنی دفترخانه مربوطه دانیر بر اینکه سند معامله صحیح تنظیم گردیده با توضیح لازم در ستون ملاحظات ثبت یا سند مالکیت در رفع اشتباه اقدام گردد.

۹. در مواردی که حدود اربعه ملک در صورت مجلس تحدید یا صورت مجلس تفکیک یا تقسیم نامه رسمی یا دادنامه افراز به طور صحیح قید شده لیکن در موقع ثبت ملک در دفتر املاک حدی ساقط یا اشتباه شود پس از احراز وقوع اشتباه با توجه به سوابق مربوطه و انطباق با مجاور و نبودن اختلاف مراتب در ملاحظات ثبت و سند مالکیت قید شود.

۱۰. هرگاه در ذکر جهات اربعه ملک اشتباه شده و با همان اشتباه ملک در دفتر املاک ثبت شده باشد پس از احراز اشتباه به شرط اینکه اختلافی با مجاورین و همچنین اختلافی در حداقل نباشد اصلاح آن بلامانع است.

ز) امور متفرقه:

۱. هرگاه در نتیجه تغییر وضع مجاور املاک ثبت شده و تبدیل حد به کوچه اصلاح سند مالکیت در حدی که قبلاً به ملک مجاور و فعلاً به کوچه محدود است تقاضا شود در صورتی که کوچه مورد بحث بنیست نباشد و شهرداری نیز عمومی بودن کوچه را تأیید نماید اصلاح ثبت دفتر املاک و سند مالکیت از این جهت منعی نخواهد داشت.

۲. در مورد کسر مساحت و طول اضلاع چنانچه مالک کتباً تقاضای اصلاح سند مالکیت خود را بنماید و با کسر مساحت و طول اضلاع موافق باشد و مورد ثبت در وثیقه و بازداشت و بند (ز) نباشد اصلاح ثبت ملک و سند مالکیت بلامانع است.

۳. در مواردی که مساحت و طول اضلاع ملکی به منظور اجرای طرح شهرداری کسر و ثبت دفتر املاک و سند مالکیت اصلاح شده باشد و بعداً شهرداری از طرح اصلاحی انصراف حاصل نماید و مالک تقاضای اصلاح سند مالکیت را به صورت اولیه بنماید اصلاح ثبت و سند به وضع اولیه به شرط موافقت شهرداری بلامانع است.

به منظور حسن اجرای تصمیمات فوق تذکرات ذیل برای توجه رؤسای واحدهای ثبتی ضروری به نظر می رسد:

۱. دقت فرمایند که موارد موضوعاً با هر یک از اختیارات تفویضی کاملاً و بدون ابهام منطبق باشد و اگر کوچک ترین تردیدی در عدم انطباق مورد با موارد اختیارات به نظرشان می رسد اصل را بر عدم انطباق گذارده مراتب را به هیئت نظارت گزارش نمایند.

۲. تصمیماتی که به استناد این اختیارات اتخاذ می فرمایند باید با اشاره به هر یک از موارد اختیارات و رعایت کامل موازین قانونی و ثبتی باشد.

۳. در مواردی که بر حسب تشخیص رئیس ثبت مقرر شود که آگهی های نوبتی تجدید گردد طبق تبصره یک ماده ۲۵ قانون اصلاحی ثبت آگهی نوبتی فقط یک نوبت با قید اینکه مدت اعتراض ظرف سی روز از تاریخ انتشار آگهی مجدد خواهد بود، منتشر خواهد شد.

۴. در مواردی هم که مقرر شود آگهی تجدیدی شود مفاد تبصره اصلاحی ماده ۱۵ قانون ثبت و ماده ۷۶ آیین نامه که مربوط به اجرای تبصره مزبور است بایستی کاملاً رعایت شود به این توضیح که هرگاه حدود مجاورین از لحاظ عملیات ثبتی تثبیت و معین باشد تجدید حدود بدون انتشار آگهی با تبعیت از حدود مجاورین به عمل خواهد آمد. بخش نامه شماره ۵۲/۸/۲۴-۳۷۰۰ ثبت منطقه مرکزی و بخش نامه ۳/۵۸۹۰-۵۴/۸/۲۹ در مورد اصلاح بند ۶ فرآز ج

گزارش اختلافات و اشتباهات ثبتی

بند ۳۸۸- ادارات ثبت بایستی گزارش های مربوط به اختلافات و اشتباهات ثبتی را در مواردی که اظهار نظر نسبت به آنها خارج از حدود اختیارات باشد با رعایت نکات زیر تهیه و به مرکز بفرستند:

الف) نسبت به اشتباه در شماره ملک در آگهی ها، تعیین گردد که شماره اصلی است یا فرعی و در محل نصب پلاک شده است یا نه؟ و همچنین تصریح شود که حدود مندرج در اظهارنامه با حدود ملک مطابقت دارد یا نه؟

ب) نسبت به اشتباه در آگهی و عملیات تجدیدی توضیح داده شود که عمل به دستور ماده ۱۵ قانون ثبت و تبصره اصلاحی ماده مزبور و اجرای ماده ۷۶ آیین نامه میسر است یا نه؟ و ضمناً باید وضع نشی کلیه مجاورین از هر حیث و هر جهت روشن گردد.

ج) در مورد اشتباه در نام و نام خانوادگی متقاضی تصریح شود که در سایر مشخصات وی اختلافی وجود دارد یا نه؟

باشد به اشتباه در شماره قریبه و قنوت و مزارع ذکر شود، اسم قریبه و قنات و مزرعه صحیح آگهی شده است یا نه؟

ه) در مورد انتقال تمام یا قسمتی از مورد تقاضا به دیگری که اشتهاً آگهی تمام انتقال دهنده مستر می شود بایستی تصریح شود که اطلاع اداره ثبت از وقوع انتقال قبل از نشر آگهی ها بوده یا بعد و یا پس از نشر آگهی بابت اول و یا دوم و یا سوم؟

و در مواردی که درخواست کننده ثبت تقاضای ثبت ملک را برخلاف ماده ۱۱ قانون ثبت و من غیر حق نموده باشد تصریح گردد که حاضر است طبق ماده ۱۰۲ این نامه قانون ثبت اقرار به عدم مالکیت خود نماید یا خیر؟

ز) در مورد حق الشرب به وسیله انهار اختصاصی و همچنین حق گردش آسیاب و پاکه از آب قنات و نهر و غیره که در آگهی ها ساقط و یا اشتباه شده تعیین گردد که نسبت به آب درخواست ثبت به عمل آمده آگهی شده یا نه و جریان ثبتی آن چیست؟ و ضمن تقاضای ثبت یا تعیین حدود حق مزبور برای صاحبان ملک و آسیاب تصدیق شده و بالاخره حاضر به گواهی این حق هستند یا نه؟

ح) در مورد اشتباه مربوط به یک یا چند قطعه ثبتی باید یک نسخه آگهی نویسی یا فتوکپی خوانا یا رونوشت آن پیوست گزارش شود و همچنین نسبت به اشتباه مزبور به نوع و محل وقوع اعیان و قطعات مفروزه در قراء تصریح شود که اسم قریبه و محل وقوع آن صحیحاً آگهی شده یا خیر؟

ط) چنانچه مورد تقاضا یک قطعه بوده و در موقع تحدید حدود معلوم نبود که دو قطعه است توضیح داده شود حدود و مشخصات مندرج در اظهارنامه شامل هر دو قطعه است یا یکی از آن ها.

ی) به طور کلی در گزارش های ارسالی باید عین عبارت آگهی مربوطه قید شود.

ک) چنانچه در جریان مقدماتی ثبت ملک اشتباهی رخ داده و بدون توجه به آن ملک در دفتر املاک ثبت ولی ثبت مزبور به امضاء نرسیده باشد بایستی از امضای ثبت دفتر خودداری و گزارش امر برای طرح در هیئت نظارت با نظر صریح رئیس واحد مربوطه به ثبت منطقه مربوطه فرستاده شود.

ل) در مورد تقاضای ثبت قسمی مفروز از خانه و نظایر آن که صحن حمام و قضا و غیره مناع و فقط از حیث بنا مفروز باشد بایستی ضمن گزارش مراتب تصریح و کروکی اس نوع املاک تر ضمیمه گردد.

فصل بیست و هفتم - گزارش برای سازمان ثبت، شورای عالی ثبت (شعبه املاک) - شعبه

اسناد) ثبت منطقه و هیئت نظارت

بند ۲۸۹- در هر مورد که واحدهای ثبتی برای طرح موضوع در هیئت نظارت گزارش ارسال می دارند باید بر طبق این نامه اجرائی رسیدگی اسناد مالکیت معارض و هیئت نظارت و شورای عالی مصوب شانزدهم اردیبهشت ماه ۱۳۵۳ باشد.

نحوه ارسال گزارش به هیئت نظارت

بند ۳۹۰- چون با اصلاح ماده ۲۵ قانون ثبت، تشکیل هیئت های نظارت در مراکز استان ها ممکن است محلی از واحدهای ثبتی برای فرار از زیر بار مسئولیت یا به تصور اینکه رسیدگی به هرگونه اشکال ثبتی

بندهای کاربردی از مجموعه بخش نامه های ثبتی

در صلاحیت هیئت نظارت است به ارسال گزارش های می مورد مبادرت و با این اقدام اوقات هیئت نظارت را ضایع و در کارهای ثبتی نیز ایحاد وقفه نمایند. بنابراین اقتضاء دارد تمام واحدهای نامه ثبتی ارسال گزارش موضوعی که رسیدگی به آن در صلاحیت هیئت نظارت نمی باشد خودداری و کارشناسان منطقه نیز موظف اند که گزارش های ارسالی ثبت شهرستان ها را با مقررات قانون ثبت تطبیق و در صورت انطباق نظر خود را دایر بر اینکه مورد با کدام یک از موارد قانون منطبق است در ذیل گزارش قید و صریحاً به صلاحیت و یا عدم صلاحیت هیئت نظارت اظهار نظر و سپس گزارش را تکمیل و جهت طرح در هیئت نظارت تسلیم نمایند.

ضمناً تعیین تکلیف و حل مشکلات واحدهای ثبتی نسبت به مواردی که رسیدگی به آنها خارج از حدود صلاحیت و اختیارات هیئت نظارت باشد با ثبت منطقه است و همه ماهه باید کارکرد هیئت نظارت را که حاوی تعداد موجودی وارده و آراء صادره باشد با نمودار افزایش یا نقصان موجودی تهیه و به دبیرخانه سازمان ثبت اسناد و املاک کشور ارسال دارند. (بخش نامه شماره ۳/۱۱۳۳-۳/۱۱/۵۲/اصلاحی)

نحوه اجرا ماده ۱۴۹ قانون ثبت در مورد اضافه مساحت

بند ۳۹۱- چون بخش نامه ها و نظرات مختلف و متعدد در مورد نحوه اجرا ماده ۱۴۹ قانون ثبت صادر گردیده؛ لذا به منظور رفع مشکل و تسهیل کار مراجعین و سهولت اتخاذ تصمیم برای کارکنان و مسئولین سازمان ثبت، پس از تلفیق کلیه نظرات و دستورات صادره در خصوص کیفیت اعمال ماده ۱۴۹ قانون ثبت و اضافه مساحت املاک، مقتضی است بدو رئیس ثبت محل با بررسی دقیق و جامع پرونده، چنانچه موضوع از مصادیق ماده ۱۴۹ قانون ثبت باشد طبق مقررات نسبت به اجرای ماده مذکور و ختم جریان پرونده اقدام قانونی به عمل آورد و در صورتی که به تشخیص رئیس ثبت محل موضوع از مصادیق ماده ۱۴۹ قانون ثبت نباشد بایستی مستنداً و مستدلاً با قید علل و جهات مختلفه و توجیه کامل امر و اظهار نظر صریح و منجز مراتب را به اداره کل ثبت منطقه متبوعه گزارش نمایند.

ثبت منطقه موظف است با بررسی دقیق و کامل موضوع، چنانچه نظریه ابرازی رئیس ثبت محل را در خصوص موضوع وارد تشخیص نداد یعنی موضوع را از مصادیق ماده ۱۴۹ قانون ثبت دانست نظریه صریح و قاطع ثبت منطقه را ضمن ارشادات قانونی جهت اجرا به اداره ثبت مربوطه ابلاغ خواهد نمود ولی در نهایت چنانچه ثبت منطقه نیز پس از رسیدگی های لازم نظر ثبت محل را تأیید و موضوع را از مصادیق ماده ۱۴۹ قانون ثبت تشخیص نداد در صورت لزوم می تواند در مورد اصلاح سند مالکیت با اظهار نظر صریح نسبت به گزارش ثبت محل جریان را در هیئت نظارت منطقه مطرح نمایند. بخش نامه شماره ۳/۳۵۴۹-۳/۱۲/۲۶

گزارش برای اصلاح حدود - مساحت طول اضلاع

بند ۳۹۲- در مورد گزارش هایی که برای اصلاح حدود و طول اضلاع یا مساحت ملک (بالاخص نسبت به املاک ثبت شده) مشروط بر اینکه در تمویل ماده ۱۴۹ قانون ثبت و بند ۳۹۱ این مجموعه نباشد برای طرح در هیئت نظارت فرستاده می شود بایستی مستنداً و مستدلاً با قید علل و جهات مختلفه و

توجه کامل امر و اظهار نظر صریح و منجز نقشه و کروکی ملک مورد گزارش با معاینه محل و تحقیق لازم تهیه و با تصریح به اینکه هیچ گونه تجاوزی به حدود و حقوق مجاورین داخل کادر نمی شود با نظر صریح رئیس اداره ثبت به ثبت منطقه مربوطه ارسال شود.

نحوه عمل و حدود اختیارات و وظائف هیئت های نظارت

بند ۳۹۳- با آنکه به موجب قانون اصلاح بعضی از مواد قانون ثبت و مواد الحاقی اختیارات و وظائف هیئت های نظارت معلوم و مشخص گردیده و بر طبق ماده پنج آئین نامه اجرایی قانون مزبور آراء صادره از مراتب در بعضی از هیئت های نظارت مورد توجه قرار نگرفته است هر چند این قبیل آراء بر اثر شکایت و تجدیدنظر خواهی یا با استفاده از اختیار حاصله در تبصره ۴ ماده ۲۵ اصلاحی در شورای عالی ثبت فسخ و سبخته می شود، با این حال صدور چون این گونه آراء در عمل ادارات ثبت را مواجه با اشکالاتی خواهد نمود؛ لذا با توجه به آرائی که در همین زمینه از شورای عالی ثبت صادر گردیده تذکر نکات زیر را لازم و ضروری می داند:

بعضاً مشاهده می شود با آنکه موضوع مورد طرح در هیئت نظارت با هیچ یک از شقوق ماده ۲۵ اصلاحی و مواد ۱۴۶ و ۱۴۷ الحاقی به قانون ثبت منطبق نیست و هیئت نظارت فاقد صلاحیت رسیدگی نسبت به موضوع بوده، مع هذا با ورود در ماهیت امر به اتخاذ نظر ماهوی مبادرت نموده و حال آنکه لزوم رعایت مقررات ماده پنج آئین نامه و ذکر مستند قانونی رأی از همین جهت است که هیئت نظارت به صلاحیت خود توجه و از حدود اختیارات و صلاحیت خود تجاوز ننماید، در بعضی دیگر از آراء صادره با اینکه هیئت نظارت خود را صالح برای رسیدگی ندانسته و قرار عدم صلاحیت صادر نموده مع هذا تعیین تکلیف را به رسیدگی و اتخاذ تصمیم دادگاه موقوف نموده اند و همچنین در مورد دیگری ملاحظه شد که هیئت نظارت وقوع اشتباه را محرز ندانسته و رأی بر عدم وقوع اشتباه داده، لیکن در پایان رأی خارج از حدود وظیفه قانونی تکلیفی نیز معین نموده است و حال آنکه وقتی هیئت نظارت صالح برای رسیدگی نیست و یا وقوع اشتباه محرز نمی باشد فقط باید عدم صلاحیت و یا عدم قابلیت طرح موضوع در هیئت نظارت اعلام شود و دیگر تعیین تکلیف برای اداره ثبت و طرفین اختلاف معارض با اصل عدم صلاحیت بوده و موقیبت قانونی ندارد؛ لذا از جهت لزوم رعایت این اصل برای اینکه مبنای صدور این بخش نامه شخص گردد به ذکر مراتب ذیل مبادرت می شود: (در مورد تفکیک باقیمانده پلاکی که منجر به تنظیم سند انتقال نشده هیئت نظارت ثبت یکی از مناطق ضمن صدور قرار عدم صلاحیت شاکی را با دادگاه هدایت نموده بود) با طرح موضوع در شورای عالی ثبت رأی شورا بدین شرح صادر شده است:

«هیئت نظارت در دو مورد مذکور در شق ۶ ماده ۲۵ اصلاحیه قانون ثبت در مورد عملیات تفکیکی رسیدگی ولدی الاقتضا رفع اشتباه می نماید و خارج از آن تکلیفی ندارد؛ بنابراین در صورتی که عملیات تفکیکی منتج به انتقال رسمی یا ثبت در دفتر املاک نشده باشد اقدام بر طبق مقررات با اداره ثبت است» و چون بر طبق مدلول قسمت اخیر تبصره ۴ ماده ۲۵ اصلاحی قانون ثبت، از لحاظ وحدت رویه

نظر شورای عالی ثبت برای هیئت های نظارت لازم الاتباع است؛ لذا با ابلاغ مراتب انتظار دارد هیئت های نظارت مناطق یا عنایت به موارد مذکور به تکلیف قانونی عمل و در اسرای سوازمین و مقررات مربوطه توجه لازم را مبذول فرمایید. بخش نامه ۵۲/۱۱/۱۹-۲/۳۲۸

ضرورت قید بازداشت یا رهن بودن ملک در گزارش های ارسالی

بند ۳۹۵- در کلیه مواردی که برای اصلاح سند مالکیت و ثبت دفتر املاک در مقام کسب تکلیف برمی آید در این قبیل موارد و گزارش ارسالی باید وثیقه بودن ملک یا عدم آن حسی بازداشت یا عدم بازداشت رفته را سرمخاً قید و گواهی نمایند تخلف از این دستور موجب پیگرد خواهد بود.

فصل بیست و هشتم - امور مالی و اداری

دادن سواد اوراق پرونده ثبتی

بند ۴۱۱- در هر مورد که در گواهی مرجع قضائی تصریح به دادن سواد برگ معین از پرونده ثبتی نشده باشد اداره ثبت باید به استناد ماده ۳۰۲ قانون آیین دادرسی مدنی و ماده ۱۰۱ آیین دادرسی کیفری اشکال کار را از حیث اینکه وقوف اشخاص به مطالبی از پرونده متعلق حق صاحب پرونده بوده و مطالعه پرونده های مفصل مستلزم نظارت مأمورین ثبت و صرف وقت زیاد است و اشکالات متصور دیگر با ذکر توضیح به مرجع صلاحیت دار قضائی اعلام دارد.

هر گاه دادگاه در گواهی نامه صادره مستند به ماده ۳۰۲ قانون آیین دادرسی مدنی مشخصات اجمالی برگ مورد نیاز را ذکر کند به طوری که رافع ابهام باشد باید به تقاضای متقاضی ترتیب اثر داده شود.

دادن رونوشت و گواهی

بند ۴۱۲- کلیه اشخاص ذینفع می توانند از اوراق راجع به خود که در پرونده مربوطه بایگانی است از ثبت محل و آراء هیئت نظارت و شورای عالی ثبت از دفاتر مربوطه به هزینه خود رونوشت گواهی شده اخذ کنند دادن رونوشت به غیر ذینفع محتاج به صدور و ارائه گواهی نامه مرجع صالح است.

فصل بیست و نهم - هزینه سفر و فوق العاده نماینده و نقشه بردار

بند ۴۴۲- اجرای ماده ۱۲۶ قانون ثبت منحصر به ثبت املاک است. در سایر موارد نظیر (تجدید حدود عمومی، تفکیک، معاینه محل و امثالهم) که مأمورین ثبت به محل اعزام می شوند هزینه سفر و فوق العاده روزانه و ایاب و ذهاب قانونی استحقاقی آنان مطابق ضوابط و مقررات قانون استخدام کشوری از محل اعتبارات ادارات ثبت محل بایستی تأمین و پرداخت شود.

فصل سی ام - استعمال

برای هر پلاک یک استعمال و خلاصه معامله ضروری است.

بند ۴۵۰- در مورد معاملات رسمی که در دفاتر اسناد رسمی ثبت به چند پلاک که هر یک پرونده جداگانه دارد در یک سند به عمل می آید از جهت اینکه هر پرونده حکایت از استعمال و پاسخ آن داشته باشد دفاتر اسناد رسمی باید برای هر پلاک یک استعمال جداگانه تنظیم و ارسال دارند و پس از انجام معامله

در مستند به هر بلاک خلاصه معامله جداگانه تنظیم و برای بایگسی در پرونده مربوطه ارسال دارند
 در صورتی که برای هر یک برگ استعلامیه و خلاصه معامله بهای آن دریافت خواهد شد
 عدم مطالعه دفاتر توسط مراجع قضائی از دفاتر خانه‌ها

ماده ۴۶۹-

بخش نامه به واحدهای قضائی سراسر کشور

حسب گزارش سازمان ثبت اسناد و املاک کشور محاکم دادگستری و شعب بازپرسی برای اطلاع از مفاد
 اسناد تنظیمی در دفاتر اسناد رسمی عین دفتر سردفتر را برای ملاحظه مطالعه و جهات غلط عدم
 داده، دفتر محتومه شدن پرونده دفاتر مفقود یا به بایگسی را که متزل و موجب استلزام برای مراجع و
 فرد معلوم می گردند؛ لذا مقتضی است وفق ماده ۳۱ از قانون دفاتر اسناد رسمی و گانون سردفتران و
 سردفتران مصوب تیرماه ۱۳۵۴ در مواردی که به اسناد تنظیمی در دفاتر اسناد شده به مطالعه فتوکی با
 روپوشت مصدق اکتفا نمایند و در مواردی که ادعای جعل و یا ادعای عدم مطابقت فتوکی یا روپوشت با
 اصل سند شده مانند دفاتر اسناد رسمی مکلفاند به درخواست مراجع قضائی اصل سند را لایک و مهتم
 شده موافقاً به مرجع قضائی مذکور ارسال دارند و هرگاه مراجع مذکور ملاحظه دفتر را لازم بدانند
 مربوطه آن را در محل دفترخانه ملاحظه کنند و از مطالبه دفاتر در مواردی که در قبال تحویل شده
 عودت فرمایند در اجرائی این بخش نامه مراجع قضائی مکلفاند سربعداً دفاتری را که در اختیار خود
 در صورتی که قانون مفقود داشته بر دفاتر اسناد مربوط عودت دهند.

اسناد مورد تملک دولت یا شهرداری‌ها

ماده ۴۷۴- سران دفاتر اسناد رسمی مکلفاند در مورد تملک زمین مورد نیاز دولت یا شهرداری‌ها طبق
 دستور نسخه ۶ ماده ۹ قانون زمین شهری مصوب ۱۳۶۶/۶/۲۲ (بدون در نظر گرفتن قانون مالکتهای
 سابقه مصوب ۱۳۶۶/۱۲/۳) قبل از اخذ مفاسد حسابها و گواهی‌های مربوطه (در صورت استکاف یا
 عدم برائت) و با عدم دسترسی به مالک) صادرات به تنظیم و ثبت اسناد انتقال سند در موقع مراجعه
 مالک پس از ارائه مفاسد حسابهای لازم و رفع هرگونه اشکال بهای آن قابل پرداخت می‌باشد. این مورد
 در ماده ۲۵۹ سر ۳ مورخ ۷۰/۵/۱۴ اداره کل اسناد و سر دفتران سازمان ثبت در سراسر تأیید شده است. شماره ۲۰۵۶-۲۱/۱۲/۷۰ اداره کل اسناد
 و سر دفتران

تنفیذ و کالت نامه‌های خارج از کشور

ماده ۴۸۲- در مورد کلیه و کالت نامه‌هایی که جنبه مالی دارد صرف نظر از میزان مالی که مورد نقل و
 نقل قرار می‌گیرد، بدوناً دادگاه‌های انقلاب اسلامی در خصوص مشروعت اسناد، تحفظات و
 بررسی‌های لازم را معمول، در فرصت عدم توجه اتهام و عدم شمول اصل ۴۹ قانون اساسی نسبت به
 مبادی موکلی و کالت نامه‌ها را بدون قید مشروعت تنفیذ و در غیر این صورت بر اساس پرونده مشکله و
 منته دادگاه در مورد اموال اقدام خواهد نمود.

بندهای کاربردی از مجموعه بخش‌نامه‌های نسی

بدهی است در صورت اخیر نیز نسبت به اموال غیر مشمول حکم، تنفیذ و کالت‌نامه بلا مانع است.
بخش‌نامه شماره ۲۴/۱۳۱۳ مورخ ۲۲/۷/۱۲ اداره کل امور اسناد و سردفتران سازمان ثبت بر اساس بخش‌نامه شماره ۲۴/۱۳۱۳/۱۲/۱۳۶۲ مورخ ۲۴/۷/۱۲ دادسرای کل کشور

کد ۲۸۲-

وحدت رویه: ۳۷/۶۲

رای شماره: ۳۰-۱۳۶۲/۱۰/۳

بسمه تعالی**رای وحدت رویه هشت عمومی دیوان عالی کشور**

ماده ۱۲۱۰ قانون مدنی اصلاحی هشتم دی‌ماه ۱۳۶۱ که علی‌القاعده رسیدن صغار به سن بلوغ را دلیل رشد قرار داده و خلاف آن را محتاج به اثبات دانسته، ناظر به دخالت آنان در هر نوع امور مربوط به خود می‌باشد مگر در مورد امور مالی که به حکم تبصره ۲ ماده مرقوم مستلزم اثبات رشد است به عبارت آخری صغیر پس از رسیدن به سن بلوغ و اثبات رشد می‌تواند نسبت به اموالی که از طریق انتقالات عهده‌ی یا قهری قبل از بلوغ مالک شده مستقلاً تصرف و مداخله نماید و قبل از اثبات رشد از این نوع مداخله ممنوع است و بر این اساس نصب قیم به منظور اداره امور مالی و استیفا حقوق ناشی از آن برای افراد فاقد ولی خاص پس از رسیدن به سن بلوغ و قبل از اثبات رشد هم ضروری است بنابراین رای دادگاه عمومی فسا قائم مقام دادگاه مدنی خاص در حدی که با این نظر مطابقت دارد صحیح تشخیص می‌شود. این رای بر طبق ماده ۳ از مواد اضافه شده به قانون آئین دادرسی کیفری مصوب ۱۳۳۷ برای دادگاه‌ها در موارد مشابه لازم‌الاتباع است.

اعتبار و کالت‌نامه‌های هرچند مدت‌دار یا بلاعزل صغار تا سن رشد

کد ۴۸۵- استقرار ولایت برای پدر و جد پدری نسبت به مولی علیه تا زمانی است که مولی علیه کبیر و رشید نشده است، پس از رسیدن به سن رشد و تحقق کسرت، موجبی برای دخالت ولی قهری نیست و کبیر می‌تواند 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 می‌باشد و هرگونه وکالت‌نامه که از طرف ولی قهری برای امور مولی علیه تنظیم شده باشد صرفاً تا همان زمان معتبر و قابل استفاده است اعم از اینکه واجد مدت بوده یا بلاعزل باشد. (موانع شماره ۷۱۹۰۶ مورخ ۲۵/۶/۱۸ اداره حقوقی قوه قضائیه به استعلام شماره ۲۶۴۹-۷۵/۹ دادسرای انتظامی قضات)

اشخاص ممنوع معامله

کد ۴۸۹- پیرو بخش‌نامه شماره ۱۰/۸۶۷۸ مورخ ۱۳۵۷/۱۱/۳۰ وزارت دادگستری راجع به منع معاملات اشخاص که در گذشته صاحب سمت‌های مندرج در بخش‌نامه‌های مزبور بوده‌اند، اعلام می‌دارد: نظر به اینکه ممنوعیت مذکور برای دفاتر اسناد رسمی و متعاملین مشکلاتی را در زمینه تشخیص افراد و انجام

معاملات فراهم آورده است؛ لذا به منظور رفع این مشکلات به کلیه دفاتر رسمی حوزه تابعه اسلاغ می شود:

۱. در صورتی که سردفتر با شناسایی کامل متعاملین و احراز این امر که هیچ یک از متعاملین از افراد مشمول در بخش نامه فوق نیستند به تنظیم سند مبادرت نماید انجام معامله با مسئولیت سردفتر اشکالی ندارد.

۲. چنانچه خریدار ضمن تنظیم سند اعلام کند که (فروشنده از افراد مشمول بخش نامه نیست و با علم و آگاهی کامل از این امر به انجام معامله و تنظیم سند مبادرت می نماید و در صورت کشف خلاف آن مسئولیت آن بر عهده اوست و در مقابل دولت به میزان ارزش واقعی مورد معامله متعهد می باشد و دولت اختیار ضبط مورد معامله و یا معادل ارزش واقعی آن را از سایر اموال خریدار دارد) انجام معامله بلامانع می باشد. (بخش نامه شماره ۱۰/۱۳۰ مورخ ۱۳۵۸/۱/۱۴ سازمان ثبت)

عدم پذیرش شناسنامه های جدید بدون عکس ۱۵ سالگان

کد ۵۳۵- دفاتر اسناد رسمی و ازدواج و طلاق از پذیرفتن شناسنامه های جدید فاقد عکس هر یک از متعاملین یا زوجینی که به سن ۱۵ سال تمام رسیده اند، خودداری نمایند. (بخش نامه شماره ۲۴/۱۲۵۷۹ مورخ ۷۴/۱۲/۲۲ اداره کل امور اسناد و سردفتران بر مبنای درخواست شماره ۱/۵۰۶۱-۷۴/۱۰/۳ سازمان ثبت احوال)

مهریه

کد ۵۳۶- قانون الحاق یک تبصره به ماده ۱۰۸۲ قانون مدنی در خصوص مهریه (مصوب ۳۹ تیر ۱۳۷۶):

تبصره- چنانچه مهریه وجه رایج باشد متناسب با تغییر شاخص قیمت سالانه زمان تأدیه نسبت به سال اجرای عقد که توسط بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران تعیین می گردد محاسبه و پرداخت خواهد شد مگر اینکه زوجین در حین اجرای عقد به نحو دیگری تراخی کرده باشند. این نامه اجرائی این قانون حداکثر ظرف مدت سه ماه از تاریخ تصویب توسط بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران با همکاری وزارت نازدگستری و وزارت امور اقتصادی و دارائی تهیه و به تصویب هیئت وزیران خواهد رسید.

شکایت از آراء شورای عالی ثبت

کد ۵۵۴- با ملاحظه اینکه طبق تبصره ۲ از بند ۳ ماده ۱۱ قانون دیوان عدالت اداری، صرفاً تصمیمات و آراء دادگاه ها و سایر مراجع قضائی دادگستری و نظامی و دادگاه های انتظامی قضات دادگستری و ارتش قابل شکایت در دیوان عدالت اداری نمی باشد و با عنایت به اینکه آرای صادره از شورای عالی ثبت از جمله آرای دادگاه ها و سایر مراجع قضائی دادگستری نمی باشد و شرکت قاضی در همان شورا، شورای مرقوم را از شمول دادگاه های اداری موضوع بند ۲ از ماده ۱۱ قانون دیوان عدالت اداری خارج نمی نماید بنابراین دادنامه شماره ۱۰۰۴-۷۳/۶/۱۵ صادره از شعبه ۱۴ دیوان عدالت اداری که متضمن این معنی

۱. در این بی اساسی کلیه افرادی که ممنوعیت معامله و توقیف اموال آنان از طریق ادارات ثبت صورت دارد همراه با مشخصات کامل شناسنامه‌ای (نام، نام خانوادگی، نام پدر، شماره شناسنامه، محل صدور، تاریخ تولد، محل تولد) بدو به دادستانی کل کشور منعکس تا از آن طریق به سازمان ثبت اسناد و املاک کل کشور منعکس گردد. بدیهی است به محض رفع ضرورت نیز مراتب رفع ممنوعیت به ترتیب فوق اقدام خواهد شد.

۲. در خصوص اصلاح و تکمیل سوابق قلمی، لازم است صورت اساسی افراد ممنوع معامله از طریق اداره ثبتی کل کشور به مراجع یادشده منعکس تا ظرف مدت سه ماه یا بررسی سوابق لغو در صورت لزوم ادامه ممنوعیت اساسی، موردنظر با مشخصات کامل مجدداً به ترتیب فوق به دادستانی کل کشور ارسال شود.

عدم اعلام جدید از جانب آن مرجع در مهلت مقرر، محمول بر انصراف و رفع ضرورت ادامه ممنوعیت تلقی می‌گردد.

انتقال پارکینگ به آپارتمان دیگر

کد ۵۹۸- انتقال پارکینگ در داخل آپارتمان‌ها بلامانع می‌باشد.

قید شماره چاپی سند مالکیت در فرم‌های استعلام و پاسخ استعلام

کد ۶۲۲- به منظور پیشگیری از هرگونه سوءاستفاده احتمالی در فرم‌های استعلام و پاسخ استعلام مربوط به بازداشت و بند (ز) در حوزه ثبتی نسبت به املاک ثبت شده محلی برای قید شماره چاپی سند مالکیت منظور و دفاتر اسناد رسمی مکلف به قید شماره چاپی سند مالکیت در فرم استعلام‌ها و ادارات ثبت هم موظف به درج شماره چاپی سند مالکیت در فرم پاسخ استعلام‌ها کردند. بخش نام شماره

۸۰/۱/۲۸-۱/۴۱/۱۵۳۵ معاونت قوه قضائیه و ریاست سازمان ثبت اسناد و املاک کشور

خلاف بودن عزل وکیل که حق عزل وی اسقاط شده مگر با حکم دادگاه

کد ۶۳۸- بعضی از سران دفاتر اسناد رسمی برخلاف مقررات، اصل اعتبار وکالت‌نامه تطبیق که حق عزل وکیل در آن اسقاط گردیده، صرفاً به بهانه اینکه عدم عزل به صورت عقد خارج لازم شده است نادیده گرفته و با توافقی موکل مبادرت به عزل وکیل می‌نمایند.

ماده ۷۰ قانون ثبت اسناد و املاک تأکید بر اعتبار تمام محتویات و امضاءهای مندرج در سند رسمی دارد و تشخیص عدم اعتبار مفاد اسناد رسمی از عهده سردفتر خارج و نیاز به بررسی قضائی و حکم محکم صالح مبنی بر بطلان تمام یا قسمتی از سند دارد.

بنابراین عزل وکیل به شرح فوق خلاف قانون و مقررات و اصل اعتبار اسناد رسمی می‌باشد و اعلام می‌گردد تا از ارتکاب این قبیل تخلفات اکیداً پرهیز شود. بخش نامه شماره ۱۳۳۲۵۶۱ مورخ ۱۳۸۰/۱۱/۷ ریاست سازمان ثبت اسناد و املاک کشور

مدت اعتبار گواهی پایان ساختمان و گواهی ساختمان قبل از سال ۴۹ و گواهی عدم خلاف ساختمانی

کد ۶۴۰- مستند به تبصره ۸ لایحه قانونی اصلاح تبصره های ماده ۱۰۰ قانون شهرداری، به منظور روان سازی و کاهش مراجعات غیر ضروری ارباب رجوع، از تاریخ صدور این بخش نامه اعتبار گواهی پایان ساختمان و گواهی ساختمان قبل از سال ۱۳۲۹ بدون قید محدودیت زمانی بوده و مدت اعتبار گواهی عدم خلاف ساختمانی برای کلیه ساختمان های در دست احداث، کماکان ۶ ماه از تاریخ صدور خواهد بود. بخش نامه شماره ۸۰/۸۱۰۰۰۰۷۰ مورخ ۱۳۸۱/۱/۷ معاون شهرسازی و معماری شهرداری تهران به شهرداران مناطق ۱ الی ۲۰ و ۲۲

نحوه اجرای تبصره ماده ۷۴ قانون شهرداری

کد ۶۵۱- در نحوه اجرای تبصره ماده ۷۴ قانون شهرداری، چنانچه دفترخانه های قبل از انجام معامله با استاد به تبصره یاد شده، از شهرداری مربوطه استعلام نماید لکن ظرف مدت ده (۱۰) روز مقرر در تبصره از تاریخ ورود استعلام به دفتر شهرداری، برگ مقاصد حساب صادر نگردد یا میزان بدهی مؤدی تعیین و اعلام نشود، تنظیم سند در این جهت بلامانع است.

ضمناً صرف پاسخ شهرداری مبنی بر خودداری از انجام معامله (به جهت موانع قانونی برای صدور مقاصد حساب) مانع تنظیم سند از این حیث نخواهد بود. بدیهی است در این خصوص، اطلاع و رضایت خریدار و قید آن در سند معامله، ضروری است.

لازم به ذکر است چنانچه گواهی تصفیه حساب عوارض موضوع تبصره فوق تا روز معامله توسط اصحاب سند به دفترخانه تسلیم گردد، نیازی به استعلام از شهرداری نمی باشد. (بخش نامه شماره ۱۴۹۱۷/۱۳۳ مورخ ۱۳۸۱/۶/۳ ریاست سازمان ثبت اسناد و املاک کشور)

کد ۶۷۲- پیرو بخش نامه بند (۸۲) به منظور ثبت خلاصه معاملات و ایادی آنها، مجدداً تأکید می گردد خانم ها و آقایان سردفتران رعایت بند مذکور را نموده و خلاصه معاملات ارسالی را با قید کامل سلسله انتقالات ضمن مهر و امضاء به واحدهای ثبتی ارسال دارند. (بخش نامه شماره ۱۳۸۱/۱۳۱۹۱-۱/۳۱/۱۳۸۲ معاون قوه قضائیه و رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور)

اصل شناسنامه ملاک احراز هویت متعاملین

کد ۶۷۳- دفاتر اسناد رسمی باید در انجام معاملات اصل شناسنامه متعاملین را ملاک هویت قرار دهند و در صورت وجود هرگونه ابهام با برخورد با شناسنامه های مخدوش ناخوانا و... مراتب را با ارسال عین شناسنامه ارائه شده به اداره ثبت احوال محل منعکس تا اقدام لازم صورت پذیرد.

هم چنین بند ۲ اطلاعیه شماره ۲۲/۷۲۰۷-۷۳/۱۰/۱۷ مدیریت وقت دفتر امور حقوقی که با ماده ۳۲ قانون ثبت احوال منافات دارد، لغو می گردد.

(بخش نامه شماره ۱۰۱/۳۵۰۷۰-۱۳۸۲/۸/۲۲ اداره کل ثبت اسناد و املاک استان تهران بر مبنای نامه شماره ۱۱۱/۱۱۶۱۹-۱/۱۱/۱۳۸۳ اداره کل امور حقوقی ناشی از نامه شماره ۱/۱۳۷۸۰/ح/۲-۱۱/۷۶/۹/۱۱ معاونت حقوقی و سجلی سازمان ثبت احوال کشور)

ارسال صورت مجلس تفکیکی به دفترخانه متقاضی

کد ۶۸۱- در مواردی که اشخاص از طریق یکی از دفاتر اسناد رسمی درخواست تفکیک ملک خود را می‌سایند، اداره ثبت پس از انجام عملیات تفکیکی و تنظیم صورت مجلس تفکیکی آن را به دفترخانه متقاضی ارسال و از تحویل آن به مالک یا قائم مقام قانونی وی خودداری نمایند.

چنانچه دفترخانه مزبور به علتی قادر به تنظیم سند نباشد، دفترخانه دیگر جهت تنظیم سند بایستی کتباً تقاضای فتوکی مصدق صورت مجلس تفکیکی را از دفترخانه اولیه یا اداره ثبت مربوطه نماید و پس از اطمینان از عدم انجام معامله نسبت به قطعه تفکیکی مورد نظر وفق مقررات اقدام و از پذیرش صورت مجلس تفکیکی با عنوان دفترخانه دیگر که توسط مالک یا قائم مقام وی به دفترخانه ارائه می‌گردد، خودداری نمایند. (بخش نامه شماره ۱/۳۳۳۱۳۵۲ مورخ ۱۳۸۲/۱۱/۱۳ رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور)

تکلیف بازداشت مازادها در انتقال اجرائی

کد ۶۹۶- بازداشت مازاد در صورت وجود، برای بازداشت کننده ایجاد حق می‌نماید.

در مواردی که با تنظیم سند انتقال اجرائی مازادی باقی نماند، بازداشت‌های مازاد فاقد اثر حقوقی خواهد بود.

در مواردی که عملیات اجرائی، منجر به صدور سند انتقال اجرائی گردد، جهت تنظیم سند انتقال در دفترخانه، بایستی نسبت به رفع بازداشت‌های مذکور توسط اداره ثبت مربوطه، اقدام لازم به عمل آید. در صورت وجود مازاد، مبلغ مذکور بر حسب اولویت به هر یک از بازداشت کنندگان قابل پرداخت خواهد بود.

اصطح و اتخاذ تصمیم شده در جلسه مورخ ۸۳/۴/۲۱ معاونین و مشاورین سازمان ثبت اسناد و املاک کشور با حضور ریاست سازمان مزبور مندرج در نامه شماره ۳۴/۷۵۸۹ مورخ ۸۳/۵/۴ اداره کل امور اسناد و سردفتران صادره به عنوان اداره کل اجرای اسناد رسمی در پاسخ نامه شماره ۳۳/۱۰۶۰ مورخ ۸۳/۴/۲۰ وارده در اداره کل اخیر به شماره ۳۳/۱۲۴۰ مورخ ۸۳/۵/۶

قبول کارت شناسایی ملی و قید شماره آن در سند تنظیمی به جای شناسنامه

کد ۷۰۲- با توجه به قانون الزام اختصاصی شماره ملی و کدپستی برای کلیه اتباع ایرانی مصوب ۱۳۷۶ و بخش نامه شماره ۶۲۳۴- ۸۱/۲/۸ معاون اول محترم ریاست جمهوری قبول کارت شناسایی ملی و قید شماره آن در سند تنظیمی به جای شناسنامه از طرف آن تعداد اصحاب سند که کارت مذکور را به عنوان سند بیوست ارائه بنمایند، الزامی است. بدیهی است در تنظیم اسناد مربوط به ثبت ازدواج و طلاق که نیاز به درج مشخصات در شناسنامه طرفین می‌باشد و محلی هم برای این منظور در شناسنامه لحاظ شده، ارائه شناسنامه ضروری است. (نامه شماره ۳۳/۱۵۶۰۳ مورخ ۱۳۸۳/۱۱/۵ اداره کل امور اسناد و سردفتران سازمان ثبت اسناد و املاک کشور در جواب به نامه شماره ۳۱۱۸۴ مورخ ۸۳/۸/۳۰ معاون سردفتران و دفترکاران)

واگذاری حق استفاده مشاعی از حیاط یا پارکینگ موضوع قانون تملک آپارتمان ها
کد ۷۰۸ - پرسش ها:

الف) آیا قانون تملک آپارتمان ها کلاً از قوانین امره 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 ایس امکان وجود دارد آیا می توان سند مذکور را فسخ کرد؟

شماره نامه: ۸۳۳/۱۳۳۲/۱۳۳۲

نظریه اداره کل حقوقی و تدوین قوانین قوه قضائیه

الف) قانون تملک آپارتمان ها در بعضی موارد امرانه است و این موارد در متن ذکر شده است. به طوری که قانون گذار خود به عدم اعتبار توافق برخلاف آن را مشخص کرده است. مانند ماده ۳ این قانون که تسلسل 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 بوده 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 مانع از آن نیست که هر مالکی با بقا 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 آپارتمان ها 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. (روزنامه رسمی شماره ۱۱۵۱۴ مورخ ۱۳۳۲/۱/۲۷)

جواز فک رهن بدون حضور مرتهن

کد ۷۳۴ - بازگشت به نامه شماره ۱۲۷۲ - ۸۴/۸/۱ - به موجب بخش نامه شماره ۱۵۳۱۸/۱۳۳۲/۱۳۳۲ - ۸۴/۶/۲۱ مقرر گردیده فسخ سند رهنی مستلزم رعایت دقیق قسمت الف ماده ۲۳ این نامه دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۱۷ می باشد و در فک رهن نیازی به حضوری مرتهن نمی باشد. بدیهی است دفترخانه در فک رهن پس از احراز اصالت و انتساب نامه درخواست فک رهن به مرتهن (بانک یا مرجع اعطای وام) اقدام لازم به عمل خواهد آمد. (مراجعه اختصاصی اداره کل امور اسناد و سندفروشان سازمان ثبت اسناد و پیش دفترخانه تهران ابلاغ شده به شماره ۲۲/۱۳۳۵ - ۸۴/۸/۱۸)

کد ۸۷۷ - بخش نامه شماره ۱۴۶۹۷۸ - ۱۳۸۸/۸/۲

به ادارات کل ثبت اسناد و املاک کشور

نظر به اینکه حسب گزارش های واحله مصدق نمودن رونوشت یا تصاویر اسناد (موضوع ماده ۵۷ قانون
 این دادرسی مدنی) باعث مراجعات عدیده اشخاص به دادگستری ها و ایجاد ازدحام در این مراکز شده به
 اجرای سیاست قضا زدایی و کاهش مراجعات به مراجع قضایی و همچنین رعایت حقوق شهروندان و
 تکویم ارباب رجوع، مستنداً به ماده ۵۷ قانون فوق الذکر و ماده ۶۴ این نامه قانون دفاتر اسناد رسمی
 اعلام می نماید: دفاتر اسناد رسمی نسبت به برابر با اصل نمودن لوثی و منسالم ارائه شده از نام
 متقاضیان وفق مقررات اقدام و از استکفاف از پذیرش امور مربوط به این قبیل مراجعات اکیداً خودداری
 نمایند. مقتضی است مراتب به کلیه واحدهای ثبتی و دفاتر اسناد رسمی حوزه تابعه ابلاغ گردد بدین
 است مسئولیت نظارت بر حسن اجرای این بخش نامه به عهده مدیران کل ثبت اسناد و املاک است و مقرر گردید
 پاسخگویی به شکایات سازمان خواهد بود.

احمد توپرگانی

مجوز تفکیک قطعه های از قطعات تفکیکی قبلی به چند قطعه

کد ۸۷۸ - چنانچه متقاضی قصد تفکیک قطعه های از قطعات قبلی ملک را هر چند که قطعاتی از
 صورت مجلس تفکیکی قبلی به غیر انتقال یافته و برای آن ها سند مالکیت صادر و تسلیم شده به چند
 قطعه دیگر داشته باشد، در صورتی که وفق مقررات، مستندات تغییر وضعیت و نقشه تصویب ارائه شده
 منع قانونی ندارد. (برگرفته از پاسخ شماره ۱۰۱۸۸/۹۲۰۶۶ مورخ ۱۳۸۸/۱۲/۲۳ اداره کل ثبت اسناد و املاک است تهران به نامه شماره
 ۱۹۳۷/۱ مورخه ۸۸/۸/۲ ثبت اسناد و املاک ریاداکریج)

نحوه تفکیک آپارتمان ها و الغای بندهای ۶ و ۸ دستورالعمل تفکیک آپارتمان ها

کد ۹۱۸ - نظر به اینکه بر اساس مقررات عمومی قانون ثبت و ضوابط مقرر در قانون تنگ آپارتمان ها
 سازمان ثبت اسناد و املاک کشور الزام قانونی جهت مباشرت در تهیه نقشه تفکیکی ندارد و با توجه به
 محدودیت های نیروی انسانی این سازمان که منجر به تأخیر در ارائه خدمات نشر می گردد پس از
 بررسی های انجام شده، به لحاظ گستره مناسب سازمان نظام مهندسی ساختمان در سراسر کشور و اعلام
 آمادگی جهت ارائه خدمت، به منظور تسهیل و تسریع در ارائه خدمات ثبتی به مراجعت و اقلای ضوابط
 نسبت اطلاعات املاک، برابر تفاهم نامه تنظیمی با سازمان نظام مهندسی ساختمان کشور، سهولت تهیه
 و ترسیم نقشه های تفکیکی به مهندسان نقشه بردار ذیصلاح سازمان مذکور رجوع و مفور گردید پس از
 انتخاب مهندسان واجد صلاحیت و آموزش آنان برای تهیه نقشه تفکیکی جهت انتقال سند مالکیت
 تفکیکی، مفاد تفاهم نامه به مرحله اجرا گذاشته شود بنابراین واحدهای ثبتی مقتضات مندرج پس از ارائه
 پایان کار و قابل نقشه تفکیکی مطهر به مهر مهندس ذیصلاح مورد تأیید سازمان نظام مهندسی
 ساختمان و احراز صحت مستندات و اطلاعات ارائه شده نسبت به تفکیک آپارتمان ها اقدام نمایند
 بدین است که با صدور این بخش نامه آن قسمت از بندهای ۶ و ۸ دستورالعمل تفکیک آپارتمان ها که

(۲۷۱ الف) که در ارتباط با تهیه نقشه تفکیکی است، مطلقاً اعلام می‌گردد. (بخشنامه شماره ۱۰۳۶۹۲۲ مورخه ۱۳۹۰/۱۲/۱۲)

سید محمد قزوینی - رئیس سازمان نظام مهندسی کشور، تهران

نگهداری اسناد مالکیت دفترچهای موجود در واحدهای ثبتی

کد ۹۲۱ - نظر به اینکه مطابق آمار و گزارش‌های واسطه‌فراخوان تعویض اسناد مالکیت دفترچهای ثبتی واحدهای ثبتی تا به حال اجرایی گردیده؛ لذا با عنایت به تأکیدات ریاست محترم سازمان دستور فرمایید کلیه اسناد مالکیت دفترچهای موجود در واحدهای ثبتی جمع‌آوری و در خزانه اسناد نگهداری شود و به جز موارد خاص از صدور سند مالکیت دفترچهای برای درخواست‌های واسطه‌جوگیری شود. بخشنامه شماره ۱۰۳۶۹۲۲ مورخه ۱۳۹۰/۱۲/۱۲

نقل و انتقال اموال غیرمنقول دولتی پس از اخذ مجوز

کد ۹۲۲ - هرگونه واگذاری اموال غیرمنقول دولتی تابع ضوابط خاص من جمله مقررات فصل پنجم قانون محاسبات عمومی کشور و غالباً پس از اخذ مجوز هیئت وزیران امکان‌پذیر می‌باشد؛ لذا مقرر فرمایید مراتب کلیه واحدهای ثبتی دفاتر اسناد رسمی تا به اعلام تا از نقل و انتقال املاک دولتی قبل از اخذ مجوز قانونی لازمه خودداری نمایند. بخشنامه شماره ۱۳۱۵۱-۱۳۹۰/۰۵/۱۹

استعلام از صحت مهرهای برابر اصل دفترخانه‌ها از دفتر موردنظر

کد ۹۲۳ - دستور فرمایید به جهت جلوگیری از تبعات سوء و نوالی فاسد به کلیه واحدهای ثبتی و دفاتر اسناد رسمی اعلام گردد من بعد در زمان تنظیم سند و مواجهه با مهرهای برابر اصل قبل از تنظیم سند در خصوص عدم انتساب مهر منقوش از دفتر موردنظر استعلام نموده و سپس اقدام نمایند. بخشنامه شماره ۱۳۱۵۱-۱۳۹۰/۰۵/۲۲ مورخه ۱۳۹۰/۰۵/۲۲

نحوه درج اطلاعات نقل و انتقالات قطعی در سند مالکیت اتمنای تکبرگی

کد ۹۲۴ - نظر به اینکه در رابطه با اجرای درخواست متقاضیان صدور سند مالکیت اتمنای تکبرگی در نحوه درج اطلاعات مربوط به نقل و انتقالات در سند مالکیت تکبرگی پرسش‌ها و ابهاماتی مطرح گردیده؛ لذا مذکور می‌گردد به نحوی که در ماده ۱۲۰ این‌نامه و بند ۳۰ مجموعه بخشنامه‌های نشر مقرر گردیده دستور فرمایید سند مالکیت به نام آخرین مالک صادر و اطلاعات مرتبطاً به نقل و انتقالات قطعی انجام شده در ذیل حدود و مشخصات اضافه گردد. بخشنامه شماره ۱۳۱۴۳-۱۳۹۰/۰۶/۰۱