



حقوق ثبت

نکات مهم و پرتکرار

ویژه دانشجویان دانشگاه پیام نور

۱ - تعریف حقوق ثبت

مراد از حقوق ثبت اسناد و املاک، مجموع قوانین و مقررات مربوط به ثبت اسناد و املاک است و منظور از ثبت، نوشتن قراردادها و معاملات و چگونگی املاک است در دفاتر دولتی (رسمی).

۲ - تاریخچه ثبت

به طوری که محققین نوشته اند ثبت املاک سابقه ای طولانی دارد و قدیمی ترین سندی که در این مورد از حفاری های تلو به دست آمده مربوط به شهر دونکی واقع در کشور کلد است.

۳ - سازمان ثبت اسناد و املاک کشور وابسته به وزارت دادگستری است و رئیس آن سمت معاونت دادگستری را خواهد داشت.

نکته: اجرای ثبت عمومی از وظایف سازمان ثبت اسناد و املاک کشور است.

نکته: درخواست ایجاد وحدت رویه از شورای عالی ثبت از وظایف و اختیارات رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک است.

۴ - نظر به اهمیت خاص دفتر املاک و ثبت قنوات، از جهت متضمن بودن حقوق اشخاص و برای جلوگیری از نابودی آنها در تهران یک نسخه و در شهرستان ها در دو نسخه نوشته می شود.

۵ - به استثناء دفتر توزیع اظهارنامه و دفتر املاک مجهول المالك بقیه دفاتر باید بوسیله دادستان عمومی شماره گذاری و امضاء به مهر دادسرا ممهور شود و نیز مجموع تعداد صفحات در صفحه اول و آخر دفتر باید توسط دادستان یا نماینده او با تمام حروف ذکر و قید گردد.

۶ - اگر سندی توسط مامور ثبت یا سردفتر اسناد رسمی قزوین در مشهد تنظیم گردد فاقد هرگونه اعتبار و اثر قانونی است اما اگر سردفتر اسناد رسمی یا مسئول دفتر قزوین در حوزه خودش (قزوین) سندی را ثبت نماید که موضوع آن خارج از حوزه اوست مثلاً "معامله ای را نسبت به منزلی که در مشهد واقع است ثبت کند این سند دارای اعتبار قانونی خواهد بود زیرا ملاک صلاحیت، تنظیم سند در حوزه ماموریت است نه وقوع مورد معامله و موضوع سند در آن حوزه و این امر به منظور رعایت حال متعاملین و تسهیل انجام ثبت معاملات در نظر گرفته شده است.

نکته: اقدامات صاحبان دفاتر اسناد رسمی در خارج از محل ماموریت خود اثر قانونی ندارد.

۷ - مرحوم دکتر سید حسن امامی در کتاب شرح قانون ثبت اسناد و املاک صفحه ۲۸ تعریف دیگری برای دو اصطلاح مذکور نموده است. وی می گوید: **طریقه قانون ۱۳۱۰** که به وسیله اظهارنامه مالکین را به ثبت ملک دعوت می نماید اصطلاحاً "ثبت عمومی نامیده می شود و طریقه دیگر را که برگزاری تقاضای ثبت به نظر مالکین است اصطلاحاً "ثبت عادی می نامند.

۸ - هرگاه تا ۲۰ سال پس از ثبت آن مالک معین نشد سند مالکیت به اسم دولت صادر خواهد شد تا مطابق قانون مدنی به مصارف خیریه برسد.

۹ - در هر موقع که اداره ثبت، اجراء ثبت عمومی را در بخش معینی در نظر می گیرد باید لااقل ۱۵ روز قبل از انتشار آگهی به نماینده اوقاف آن محل اطلاع دهد.

۱۰ - انتشار آگهی مقدماتی یا آگهی ماده ۱۰ قانون ثبت

در آگهی ماده ۱۰ یا آگهی مقدماتی باید اولاً "حدود ناحیه ای که باید به ثبت برسد درج شود ، ثانياً "تصریح شود که از همان تاریخ انتشار نوبت اول آگهی عملیات مقدماتی ثبت می شود، ثالثاً " به کسانی که حق درخواست ثبت دارند اخطار شود، رابعاً " تذکر داده شود که در صورت عدم درخواست ثبت ملک به عنوان مجهول المالك آگهی می گردد .

نکته : آگهی مقدماتی در سه نوبت و در روزنامه کثیر الانتشار منتشر می شود .

۱۱ - شماره املاک دو نوع است : اصلی و فرعی .

۱۲ - نشر آگهی نوبتی یا آگهی ماده ۱۱

آگهی نوبتی فقط در دو نوبت به فاصله ۳۰ روز منتشر می شود .

در آگهی نوبتی مربوط به هر بخش املاک واقع در آن بخش به ترتیب شماره و با ذکر مشخصات و نوع آنها و نام کسانی که با تسلیم اظهارنامه تقاضای ثبت آنها را نموده اند درج می شود و املاکی که اظهارنامه آنها اعاده نشده و درخواست ثبت آنها به عمل نیامده است به عنوان مجهول المالك اعلام می شود .

مهمترین آگهی در میان آگهی های ثبتی است .

آگهی نوبتی نوبت اول مربوط به ثبت عمومی املاک بایستی به لحاظ آقار حقوقی آن علاوه بر روزنامه کثیرالانتشار در روزنامه رسمی هم چاپ شود .

پس از انتشار اولین آگهی نوبتی ، آگهی تحدید حدود املاک منتشر می شود .

۱۳ - براساس مقررات ثبتی کوه ها غیر قابل ثبت هستند و جنگل ها قابل ثبت هستند ولی ثبت آنها غیر الزامی است .

۱۴ - فاصله بین انتشار آگهی الصاقی و عملیات تحدیدی ، کمتر از ۲۰ روز و بیشتر از ۶۰ روز نباشد به عبارت دیگر فاصله بین انتشار آگهی تا روز تعیین حدود با توجه به ماده مذکور و ماده ۶۷ آیین نامه قانون ثبت نباید از بیست روز کمتر و از شصت روز بیشتر باشد .

۱۵ - زمان انتشار آگهی تحدیدی

مطابق ماده ۶۶ آیین نامه آگهی تحدیدی منتشر نخواهد شد مگر پس از نشر اولین آگهی نوبتی ، مفهوم این ماده آن است که پس از انتشار اولین آگهی نوبتی ، حتی قبل از انتشار نوبت دوم و قبل از انقضای مدت اعتراض بر ثبت انتشار آگهی تحدیدی جایز است .

نکته : مجاورین ملکی که مراحل ثبت را طی می کند توسط آگهی تحدیدی برای حضور در محل وقوع ملک احضار می گردند .

۱۶ - چنانچه در روز تعیین شده برای انجام عملیات تحدید حدود متقاضی ثبت ملک در محل حاضر نباشد ولی مجاورین ملک حاضر باشند عملیات تحدید حدود با حدود اظهار شده از ناحیه مجاورین انجام می شود .