

بِسْمِ اللَّهِ
الرَّحْمَنِ
الرَّحِيمِ

قانون یار حقوق فقہ

تدوین: محمد شعبانی- میثم عبداللہی

وکلائی پایہ یک دادگستری

انتشارات چتر دانش



- سرشناسه
- عنوان و نام پدیدآور
- مشخصات نشر
- مشخصات ظاهری
- شابک
- وضعیت فهرست‌نویسی
- یادداشت
- شناسه افزوده
- شماره کتابشناسی ملی



- نام کتاب
- ناشر
- تدوین
- نوبت و سال چاپ
- شمارگان
- شابک
- قیمت

شعبانی، محمد، ۱۳۵۵ -
قانون یار حقوق ثبت
تهران: چتر دانش، ۱۳۹۳.
۶۳۶ ص.
۷-۳۳-۳۱۶-۷۳-۶۰۰-۹۷۸
فیبای مختصر
این مدرک در آدرس <http://opac.nlai.ir>
قابل دسترسی است.
عبداللهی، میثم، ۱۳۶۴-
۳۵۹۶۸۲۸

قانون یار حقوق ثبت
چتر دانش
محمد شعبانی - میثم عبداللهی
بیست و نهم - ۱۴۰۵
۲۰۰۰
۷-۳۳-۳۱۶-۷۳-۶۰۰-۹۷۸
۱۱۰۰۰۰۰ تومان

فروشگاه مرکزی: تهران، میدان انقلاب، خمینیری جاوید (اردیبهشت شمالی)، پلاک ۸۸

تلفن مرکز پخش: ۶۶۴۹۲۳۲۷ - تلفن فروشگاه کتاب: ۶۶۴۰۲۳۵۳

nashr.chatr@gmail.com

کلیه حقوق برای مؤلف و ناشر محفوظ است.



«راهنمای مطالعه موثر»

- ◆ کتاب حاضر منبع آموزشی مناسبی برای داوطلبان آزمون‌های حقوقی است که دربردارنده مواد قانونی، نکات آموزشی و تست‌های مرتبط است.
- ◆ کتاب حاضر دربردارنده متن کامل قانون است. توصیه می‌شود تمرکز اصلی مطالعه را بر مواد قانونی قرار دهید و پس از مطالعه دقیق هر ماده قانونی به مطالعه نکات پرداخته و در پایان تلاش کنید تست‌ها را پاسخ دهید.
- ◆ اگرچه در ذیل هر ماده قانونی در این کتاب برخی تست‌ها به عنوان نمونه درج شده ولی نمی‌توان به مطالعه همین مقدار اکتفا کرد لذا ضروری است ضمن مطالعه این کتاب (به عنوان یک منبع آموزشی) از یک کتاب تست استاندارد (به عنوان منبع تکمیلی و تثبیتی) دربردارنده پاسخنامه‌های تشریحی، استفاده کنید.
- ◆ توصیه می‌شود به موازات مطالعه هر بخش از این کتاب، تست‌های مرتبط از کتاب تست به همراه پاسخنامه‌های تشریحی را مطالعه کنید.
- ◆ اگر از هنگام مطالعه تا آزمون، بیش از چهل و پنج روز زمان وجود دارد، نباید به یک دور مطالعه کتاب اکتفا کنید بلکه ضروری است در فواصل یک تا دو ماهه مطالب کتاب را با هدف تثبیت ذهنی، مرور کنید.
- ◆ عدم مطالعه برخی بخش‌ها به بهانه کم اهمیت یا بی‌اهمیت بودن در آزمون‌های حقوقی، یک خطای آشکار است که ممکن است عواقب خطرناکی به دنبال داشته باشد لذا نسبت به مطالعه کلیه مطالب کتاب اهتمام ورزید.
- ◆ پس از یک دور مطالعه کامل کلیه مطالب، در دور دوم مطالعه بر مطالب با اهمیت بیشتر تمرکز کنید و مطالب کم اهمیت را صرفاً به طور سریع مرور کنید. تشخیص میزان اهمیت مطالب با کسب راهنمایی از استاد این درس خواهد بود.
- ◆ تعدد منابع از آفت‌های مطالعه است بنابراین بهتر است از مطالعه هر منبع آموزشی دیگری در ضمن مطالعه این کتاب، خودداری کنید تا موجب ابهام و سردرگمی نشود. مطالعه منبع موازی فقط در موارد استثنایی به صورت موردی در برخی مباحث خاص که ممکن است یادگیری آن‌ها برای خواننده دشوار باشد، قابل قبول است.



◆ اگرچه کتاب حاضر پس از نخستین انتشار (در بیش از یک دهه قبل) تاکنون مکرراً مورد بازبینی علمی و تکمیل قرار گرفته است ولی باتوجه به پویایی آموزه‌های دانش حقوق، احتمال افزوده شدن مطالب جدید (اعم از آرای وحدت رویه، اصلاحات و الحاقات جدید قانونی، آیین‌نامه‌های قانونی مرتبط و ...) همچنان پس از انتشار وجود دارد لذا توصیه می‌شود از این موارد غفلت نورزید.

◆ قوانین خاص، آیین‌نامه‌ها و آرای وحدت رویه مرتبط با این قانون به حدی زیاد است که خود می‌تواند یک کتاب مستقل حجیم باشد ولی اولاً به دلیل غیرآزمونی بودن بسیاری از آن‌ها و ثانیاً با هدف حفظ انسجام توضیحات در کتاب حاضر، صرفاً به ذکر برخی موارد با اهمیت اکتفا گردیده است. مطالعه دقیق و کامل همه موارد آزمونی در خارج از این کتاب، اکیداً توصیه می‌شود.

◆ آماده دریافت کلیه نظرات، انتقادات و پیشنهادات شما دانش‌پژوهان گرامی برای ارتقای سطح کیفی این اثر هستیم.

ارتباط با ما:

تماس در ساعات اداری: ۶۶۴۶۵۱۷۳

شماره پیامک: ۶۶۴۹۲۳۲۷ - ۰۲۱

فهرست

۹	قانون ثبت اسناد و املاک کشور مصوب ۱۳۱۰/۱۲/۲۶
۹	باب اول: تشکیلات اداری ثبت
۱۴	باب دوم: ثبت عمومی
۱۴	فصل اول: اعلان ثبت و تحدید حدود
۲۹	فصل دوم: اعتراض
۴۰	فصل سوم: آثار ثبت
۷۵	باب سوم: ثبت اسناد
۷۵	فصل اول: مواد عمومی
۹۳	فصل دوم: آثار ثبت اسناد
۹۹	فصل سوم: در امانت اسناد
۱۰۱	باب چهارم: دفاتر اسناد رسمی
۱۰۳	باب پنجم: اجراء مفاد اسناد رسمی
۱۰۴	باب ششم: جرایم و مجازات
۱۱۷	باب هفتم: تعرفه و مخارج ثبت اسناد و املاک
۱۲۴	باب هشتم: مواد مخصوصه
	قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی مصوب ۱۳۹۰/۱۰/۰۷
۱۳۸	آیین‌نامه اجرایی قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی مصوب ۱۳۹۱/۰۴/۲۵
۱۵۱	ادامه قانون ثبت اسناد و املاک از صفحه ۱۳۳
۱۵۷	آیین‌نامه قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۷
۱۷۲	فصل اول: دفاتر ثبت اسناد و املاک

فصل دوم: در شماره گذاری املاک و توزیع اظهارنامه	۱۷۴
فصل سوم: در درخواست ثبت	۱۸۰
فصل چهارم: در آگهی های نوبتی و تحدیدی و تعیین حدود املاک	۱۹۰
فصل پنجم: در اعتراض	۲۰۲
فصل ششم: در ثبت املاک در دفتر املاک و ثبت انتقالات ملک	۲۱۰
فصل هفتم: در وظایف محققین ثبت	۲۲۶
فصل هشتم: در مقررات مختلفه	۲۲۷
لایحه قانونی راجع به اشتباهات ثبتی و اسناد مالکیت معارض مصوب ۱۳۳۳/۱۰/۰۵	۲۲۸
فهرست اشتباهات ثبتی مصوب ۱۳۳۳/۱۱/۰۶	۲۴۲
قانون افراز و فروش املاک مشاع مصوب ۱۳۵۷/۰۸/۲۲	۲۴۷
آیین نامه قانون افراز و فروش املاک مشاع مصوب ۱۳۵۸/۰۲/۲۰	۲۵۷
قانون تعیین تکلیف پرونده های معترض ثبت که فاقد سابقه بوده و یا اعتراض آن ها...	۲۶۰
قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفترباران مصوب ۱۳۵۴/۰۴/۲۵	۲۶۲
فصل اول: تشکیلات دفترخانه	۲۶۲
فصل دوم: انتخاب سردفتران و دفترباران و صلاحیت آن ها	۲۶۵
فصل سوم: مقررات مربوط به دفترخانه و وظایف سردفتران و دفترباران	۲۷۳
فصل چهارم: تعقیب و مجازات انتظامی سردفتران و دفترباران	۲۸۵
فصل پنجم: امور مالی	۲۹۷
فصل ششم: کانون سردفتران و دفترباران	۳۰۱
فصل هفتم: مقررات مختلفه	۳۰۸
آیین نامه قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفترباران مصوب ۱۳۹۹/۱۲/۲۸	۳۱۴
قانون تسهیل تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۸۵/۰۶/۰۱	۳۴۴
آیین نامه اجرایی قانون تسهیل تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۸۶/۱۰/۳۰	۳۴۷
دستور العمل نقل و انتقال سردفتران اسناد رسمی مصوب ۱۳۷۸/۰۸/۱۷	۳۵۴

آیین‌نامه اجراء مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجرا و طرز رسیدگی به شکایت از عملیات اجرایی

مصوب ۱۳۸۷/۰۶/۱۱ ۳۵۷

فصل اول: تعاریف ۳۵۷

فصل دوم: صدور اجرائیه ۳۶۰

فصل سوم: ابلاغ ۳۷۳

فصل چهارم: ترتیب اجزاء ۳۷۷

فصل پنجم: بازداشت اموال منقول ۳۹۲

فصل ششم: بازداشت اموال نزد شخص ثالث ۴۰۹

فصل هفتم: بازداشت اموال غیر منقول ۴۱۵

فصل هشتم: ارزیابی ۴۲۱

فصل نهم: در وثیقه ۴۲۶

فصل دهم: در مزایده ۴۳۳

فصل یازدهم: تخلیه و ختم عملیات اجرایی ۴۴۵

فصل دوازدهم: هزینه‌های اجرایی ۴۴۹

فصل سیزدهم: شکایت از عملیات اجرایی و طرز رسیدگی به شکایات ۴۵۲

فصل چهاردهم: امور متفرقه ۴۵۶

شیوه‌نامه پذیرش درخواست اجرای مفاد اسناد لازم‌الاجرا از طریق دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۴۰۳/۰۶/۱۳

..... ۴۶۳

بخشنامه‌های ثبتی ۴۷۸

دستور العمل تفکیک آپارتمان‌ها مصوب ۱۳۸۲/۰۵/۲۰ ۵۰۰

دستور العمل تفکیک آپارتمان‌ها ۵۰۱

دستور العمل نحوه صدور سند مالکیت جدید مصوب ۱۳۸۹/۰۳/۱۷ ۵۰۷

شیوه‌نامه اجرایی صدور سند مالکیت جدید (تک برگی) مصوب ۱۳۸۹/۰۶/۰۲ ۵۱۲

قانون جامع حدنگار (کاداستر) کشور مصوب ۱۳۹۳/۱۱/۱۲ ۵۲۰

۵۲۰	فصل اول: تعاریف
۵۲۰	فصل دوم: وظایف سازمان و سایر دستگاه‌ها
۵۲۲	فصل سوم: حدنگاری و نحوه صدور اسناد مالکیت حدنگار
۵۲۳	فصل چهارم: موارد متفرقه
۵۲۷	آیین‌نامه اجرایی قانون جامع حدنگار (کاداستر) کشور مصوب ۱۳۹۵/۰۱/۲۲
۵۳۱	قانون اصلاح بعضی از مواد قانون ثبت و قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۲۲/۰۶/۲۷
	قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول مصوب ۱۴۰۱/۰۹/۰۶ مجلس شورای اسلامی و
۵۳۳	۱۴۰۳/۰۲/۲۶ مجمع تشخیص مصلحت نظام
۵۴۷	آیین‌نامه ماده ۳ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول
۵۵۶	آیین‌نامه اجرایی ماده (۷) قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول
	آیین‌نامه اجرایی ماده (۱۰) قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول و تبصره‌های
۵۵۸	(۱) و (۲) آن
۵۶۷	آیین‌نامه تبصره (۱۰) ماده (۱۰) قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول
۵۷۲	آیین‌نامه اجرایی تبصره (۸) ماده (۱۰) قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول
۵۷۶	آیین‌نامه اجرایی تبصره (۳) ماده (۱۴) قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول
۵۸۲	آیین‌نامه اجرایی تبصره (۳) ماده (۱۰) قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول
۵۹۵	قانون پیش فروش ساختمان مصوب ۱۳۸۹/۱۰/۱۲
۶۰۱	آیین‌نامه اجرایی قانون پیش فروش ساختمان مصوب ۱۳۹۳/۰۳/۲۰
۶۰۵	قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن مصوب ۱۳۸۷/۰۲/۲۵
۶۱۴	قانون الحاق موادی به قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن مصوب ۱۳۸۸/۱۲/۰۲
۶۱۸	آزمون سردفتری شهریور ۱۴۰۳ (سؤالات حقوق ثبت)
۶۲۲	آزمون سردفتری شهریور ۱۴۰۳ (سؤالات آیین‌نامه)
۶۲۶	آزمون مرکز وکلای قوه قضاییه ۱۴۰۳
۶۳۲	آزمون مرکز وکلای قوه قضاییه ۱۴۰۴

قانون ثبت اسناد و املاک کشور مصوب ۱۳۱۰/۱۲/۲۶

باب اول: تشکیلات اداری ثبت

ماده ۱- در حوزه ابتدایی به اقتضا، اهمیت محل، یک اداره یا دایره ثبت اسناد و املاک تأسیس می‌شود. ممکن است هر اداره یا دایره ثبت دارای شعبی باشد.

نکته ۱: در سال ۱۳۵۲ اداره کل ثبت تبدیل به سازمان ثبت اسناد و املاک کشور شد که زیر مجموعه قوه قضاییه است. این سازمان در تهران واقع است و ریاست آن با معاون رئیس قوه قضاییه است.

نکته ۲: در مرکز هر استان، یک اداره کل ثبت اسناد و املاک تأسیس شده که به تعداد استان‌ها در کشور می‌باشد. در شهرستان‌ها یک اداره ثبت، زیر نظر اداره کل ثبت استان مربوطه، انجام وظیفه می‌کند.

نکته ۳: سازمان ثبت چهار معاونت دارد که عبارتند از: الف: معاونت امور اسناد؛ ب: معاونت امور املاک؛ ج: معاونت امور اداری و مالی و برنامه‌ریزی؛ د: معاونت امور فنی و نقشه‌برداری.

نکته ۴: سازمان دارای چهار معاونت است که دو معاونت مهم آن امور املاک و امور اسناد است. در تمام استان‌های کشور یک اداره کل ثبت اسناد و املاک همان استان وجود دارد و در هر شهرستان نیز یک اداره ثبت زیر نظر اداره کل استان انجام وظیفه می‌کند.

نکته ۵: منظور از حوزه ابتدایی، حوزه قضایی دادگاه شهرستان است که در نظام تشکیلات دادرسی کنونی دادگاه عمومی نامیده می‌شود.

۱- اجرای ثبت عمومی از وظایف کدام نهاد می‌باشد؟ (تالیفی)

- الف) سازمان بازرسی کل کشور
ب) سازمان ثبت اسناد و املاک کشور
ج) دیوان محاسبات کشور
د) ادارات ثبت احوال کشور

۲- سازمان ثبت اسناد و املاک کشور وابسته به چه نهادی است؟ (تالیفی)

- الف) قوه قضاییه
ب) قوه مقننه
ج) قوه مجریه
د) سازمانی مستقل است

۳- کدام مورد زیر صمیع است؟

(سردفتری اردیبهشت ۱۴۰۳)

- الف) در ثبت عادی، آگهی نوبتی به صورت عمومی منتشر می‌شد.
- ب) ثبت املاک قبل از تصویب قانون ثبت ۱۳۱۰، شامل هر دو گونه ثبت اجباری و ثبت اختیاری املاک بوده است.
- ج) ثبت املاک قبل از تصویب قانون ثبت ۱۳۱۰، شامل ثبت اختیاری املاک بوده است.
- د) تقاضاهای ثبتی که در ثبت عادی پذیرفته شده‌اند، بی‌اعتبار است.

پاسخنامه

۱ ب ۲ الف ۳ ج

ماده ۲- مدیران و نمایندگان ثبت و مسئولین دفاتر و صاحبان دفاتر اسناد رسمی جز در محل مأموریت خود نمی‌توانند انجام وظیفه نمایند؛ اقدامات آنها در خارج از آن محل، اثر قانونی ندارد.

نکته: طبق این ماده صلاحیت مأمورین ثبت و سردفتران اسناد رسمی از نظر انجام وظیفه منحصر به محلی است که در آنجا مأموریت دارند با این تفاوت که در مورد ثبت املاک باید به حوزه‌ای مراجعه شود که ملک در حوزه آن قرار دارد مثلاً ثبت ملکی که در تهران واقع شده توسط اداره ثبت اصفهان فاقد اثر قانونی است ولی در مورد تنظیم اسناد رسمی اموال غیرمنقول صلاحیت تنظیم سند توسط سردفتر صلاحیت کشوری است اما سردفتر نمی‌تواند دفتر خود را به خارج از حوزه صلاحیت خود انتقال داده و در آنجا مبادرت به تنظیم و ثبت سند کند و در صورتی که صاحبان دفاتر اسناد رسمی در خارج از حدود اختیارات خویش در جهت تنظیم اسناد اقدام کنند سند تنظیم شده فقط اعتبار سند عادی را دارد و سند رسمی محسوب نمی‌شود مثلاً اگر سردفتری که در تهران واقع است مبادرت به ثبت معامله مال غیرمنقول که در شهر قم قرار گرفته است در تهران بنماید سند تنظیم شده رسمی است اما اگر سردفتر تهران به شهر قم برود و در آنجا سند ملک واقع شده در قم را تنظیم کند این سند فقط عادی محسوب می‌شود ولی باطل هم نیست (برای اینکه موضوع را راحت تر یاد بگیرید این نکته را در ذهن داشته باشید که سردفتران اسناد رسمی می‌توانند مهمان قبول کنند ولی نمی‌توانند به مهمانی بروند).

۱- اقدامات صاحبان دفاتر اسناد رسمی خارج از حدود اختیاراتشان (آیین‌نامه ۷۶)

- الف) بایستی به تأیید دادگاه محل برسد. ب) بایستی به تأیید ثبت استان برسد.
- ج) بایستی به تأیید ثبت محل برسد. د) اثر قانونی ندارد.

۲- سردفتری در تهران مبادرت به ثبت معامله مال غیرمنقولی می‌نماید که در قه؛ قرارداد آن تنظیم شده، سند مزبور؛

(مشاوران ۸۷)

الف) معتبر بوده و واجد آثار قانونی است.

ب) چون نسبت به مال غیرمنقولی اقدام شده که در خارج از محل مأموریت سردفتر واقع است، اثر قانونی ندارد.

ج) در صورتی که به تأیید اداره ثبت اسناد و املاک قم برسد، معتبر است.

د) در صورتی که به تأیید سازمان ثبت اسناد و املاک کشور برسد، معتبر است.

۳- ثبت ملکی که در آبادان واقع است، توسط اداره ثبت اصفهان انجام گیرد، ثبت مذکور چه وضعیتی خواهد داشت؟

(تالیفی)

الف) صحیح بوده و دارای اثر قانونی است.

ب) در صورتی صحیح است که به تأیید هیئت نظارت برسد.

ج) فاقد اثر قانونی است.

د) در صورتی صحیح است که به تأیید دادگاه محل وقوع ملک برسد.

پاسخنامه

۱ د ۲ الف ۳ ج

مواد ۳ و ۴ و ۵ - ملغی شده است.

ماده ۶ (اصلاحی ۱۳۵۱/۱۰/۱۸) - برای رسیدگی به کلیه اختلافات و اشتباهات مربوط به امور ثبت اسناد و املاک در مقر هر دادگاه استان، هیئتی به نام هیئت نظارت مرکب از رییس ثبت استان یا قائم‌مقام او و دو نفر از قضات دادگاه استان به انتخاب وزیر دادگستری تشکیل می‌شود. هیئت مزبور به کلیه اختلافات و اشتباهات مربوط به امور ثبتی در حوزه قضایی استان رسیدگی می‌نماید. برای این هیئت یک عضو علی‌البدل از قضات دادگستری یا کارمندان ثبت مرکز استان از طرف وزیر دادگستری تعیین خواهد شد.

نکته ۱: چون در کل کشور یک سازمان ثبت اسناد و املاک وجود داشته و در هر استان هم یک اداره

کل ثبت اسناد و املاک زیر نظر سازمان ثبت وجود دارد بنابراین دو نوع نظارت هم وجود دارد: ۱-

نظارت به صورت کشوری توسط شورای عالی ثبت ۲- نظارت استانی توسط هیئت نظارت ثبت استان

نکته ۲: طبق ماده ۲ آیین‌نامه اجرایی رسیدگی اسناد مالکیت معارض و هیئت نظارت و شورای

عالی ثبت مصوب ۱۳۵۲ هیئت نظارت ثبت استان در مقر اداره کل ثبت اسناد و املاک هر استان

تشکیل می‌شود و در محدوده حوزه قضایی استان خودش صلاحیت رسیدگی به کلیه اختلافات و

اشتباهات ثبتی را دارد.

نکته ۳: هیئت نظارت از سه نفر تشکیل شده است مدیر کل ثبت استان یا قائم مقام دو نفر از قضات دادگاه تجدیدنظر استان به انتخاب رییس قوه قضاییه.

نکته ۴: ایجاد شعبه یا شعب دیگر هیئت نظارت در هر استان با تصمیم رییس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور مقدور است.

نکته ۵: جهت مشاهده حدود صلاحیت و وظایف هیئت نظارت به ماده ۲۵ قانون ثبت اسناد و املاک مراجعه نمایید.



۱- طبق قانون ثبت هیئت نظارت ادارات ثبت دارای چند عضو است؟ (مشاوران ۸۰)

- الف) دارای ۴ عضو است.
ب) دارای ۳ عضو است.
ج) دارای ۵ عضو است.
د) دارای ۶ عضو است.

۲- هیئت نظارت مرکب از چه کسانی است؟ (مقوق ثبت ۷۷ و مشاوران ۸۳ و ۸۴ و قضات ۸۹)

- الف) رییس ثبت شهرستان و دو نفر قاضی
ب) رییس کل دادگستری و مدیر کل ثبت و یک سردفتر اسناد رسمی
ج) مدیر کل ثبت استان و قائم مقام وی و یک نفر قاضی
د) مدیر کل ثبت استان یا قائم مقام وی و دو نفر قاضی

۳- هیئت نظارت در ثبت استان با حضور چند قاضی تشکیل می شود؟ (تالیفی)

- الف) یک
ب) دو
ج) سه
د) پنج

۴- مرمع رسیدگی به اختلافات و اشتباهات ثبتی کدام است؟ (مشاوران ۸۸)

- الف) دادگاه عمومی محل
ب) هیئت تشخیص
ج) هیئت حل اختلاف
د) هیئت نظارت

۵- کدام گزینه در فصوص ترکیب اعضاء هیئت نظارت صمیم است؟ (سردفتری ۹۷)

- الف) دو نفر از قضات دادگاه تجدیدنظر استان و مدیر کل ثبت استان یا قائم مقام او
ب) یک نفر از قضات دادگاه تجدیدنظر استان و یک نفر از سردفتران اسناد عضو سردفتران استان و مدیر کل ثبت استان
ج) دو نفر از قضات دادگاه شهرستان و رییس اداره ثبت اسناد و املاک مرکز استان
د) یک نفر از قضات دادگاه تجدیدنظر استان و یک نفر از اداره زمین شهری استان و مدیر کل ثبت استان

پاسخنامه

- ۱ ب ۲ د ۳ ب ۴ د

۵ الف ماده ۶ قانون ثبت در این خصوص مقرر می دارد: «برای رسیدگی به کلیه اختلافات و اشتباهات مربوط به امور ثبت اسناد و املاک در مقرر هر دادگاه استان هیئتی به نام نظارت مرکب از رییس ثبت استان (در حال حاضر مدیر کل ثبت استان) یا قائم مقام او و دو نفر از قضات دادگاه استان به انتخاب وزیر دادگستری تشکیل می شود.»

ماده ۷- دفاتر لازم برای ثبت اسناد و املاک و عده و نوع و ترتیب آن‌ها مطابق نظام‌نامه‌ای که از طرف وزارت عدلیه تنظیم می‌شود، معین خواهد شد.

نکته ۱: طبق ماده ۱ آیین‌نامه قانون ثبت دفاتر لازم برای ثبت اسناد و املاک و تعداد و نوع و ترتیب آن‌ها عبارت‌اند از: دفتر املاک، دفتر نماینده املاک، دفتر املاک توقیف شده، دفتر ثبت موقوفات، دفتر گواهی نمونه امضا، دفتر سپرده‌ها، دفتر توزیع اظهارنامه، دفتر املاک مجهول‌المالک، دفتر ثبت شرکت‌ها، دفتر اسناد رسمی، دفتر ثبت قنوات، دفتر آمار و ثبت اظهارنامه.

نکته ۲: دفتر املاک و دفتر ثبت قنوات در مرکز و کلیه شهرستان‌ها یک نسخه می‌باشد همچنین کلیه دفاتر مذکور مجلد بوده و به استثناء دفتر توزیع اظهارنامه و دفتر املاک مجهول‌المالک کلیه دفاتر باید تمام صفحات آن توسط دادستان شماره‌گذاری و مهر شود.

.....

.....

ماده ۸- مراجعه به دفاتر املاک برای اشخاص ذی‌نفع، مطابق مقررات نظام‌نامه وزارت عدلیه جایز است.

نکته ۱: دفتر املاک یکی از مهم‌ترین دفاتر اداره ثبت می‌باشد که در آن، نام صاحبان املاک ثبت می‌شود. به موجب ماده ۲۱ قانون ثبت، قبل از صدور سند مالکیت، مالکیت مالکین املاک در این دفتر قید و ثبت می‌گردد.

نکته ۲: عمده‌ترین اشخاص ذی‌نفع موضوع این ماده مالکان و مجاوران املاک هستند البته در عمل نمایندگان ثبتی و حقوقی برخی سازمان‌ها نیز در راستای صیانت از حقوق بیت‌المال به دفاتر املاک مراجعه نموده و تحقیقات لازم را به عمل می‌آورند.

.....

.....

باب دوم: ثبت عمومی

فصل اول: اعلان ثبت و تحدید حدود

ماده ۹- در نقاطی که اداره ثبت موجود است از تاریخ اجرای این قانون و در سایر نقاط پس از تشکیل اداره یا دایره ثبت وزارت عدلیه حوزه هر اداره یا دایره ثبت را به چند ناحیه تقسیم کرده و به ثبت کلیه اموال غیرمنقول واقعه در هر ناحیه اقدام می‌کند.

نکته ۱: ثبت املاک به موجب قانون ثبت ۱۳۱۰ به صورت «ثبت عمومی» است، در این روش ثبت املاک، ابتدائاً اداره ثبت از طریق نشر آگهی به مردم اطلاع می‌دهد که املاک واقع در فلان بخش ثبتی از فلان شهرستان را می‌خواهد ثبت کند و از تاریخ معلومی مبادرت به توزیع اظهارنامه می‌کند و از افراد می‌خواهد با تکمیل اظهارنامه و عودت آن به اداره ثبت تقاضای ثبت ملک خود را نمایند. قبل از این قانون طریق ثبت عادی املاک رایج بود. در این طریق، عملیات ثبت املاک با تقاضای مالک شروع و ادامه می‌یافت و مالکین برخلاف ثبت عمومی، اجباری برای ثبت املاک نداشتند.

نکته ۲: نخستین آگهی که در اجرای ثبت عمومی انتشار می‌یابد، آگهی ثبت عمومی یا آگهی موضوع ماده ۹ قانون ثبت می‌باشد. این آگهی به منظور اطلاع عموم از اجرای ثبت عمومی منتشر می‌شود.

نکته ۳: پیش‌نویس آگهی موضوع ماده ۹ در ۶ نسخه تهیه و به امضاء رییس سازمان ثبت می‌رسد.

نکته ۴: آگهی ثبت عمومی فقط در یک نوبت و در روزنامه‌های کثیرالانتشار چاپ و منتشر می‌گردد.

نکته ۵: در آگهی ثبت عمومی ضمن معرفی حدود بخش یا قطعه‌ای که قرار است ثبت عمومی در آن محدوده انجام شود، تاریخ نشر آگهی مقدماتی موضوع ماده ۱۰ قانون ثبت نیز، در آن درج گردیده و به کسانی که حق درخواست ثبت دارند اعلان می‌گردد. هم زمان با انتشار آگهی مقدماتی، نسبت به شماره گذاری و پلاک کوبی و توزیع اظهارنامه اقدام می‌گردد.

نکته ۶: حوزه ثبتی، محدوده عملیاتی و اجرایی یک واحد ثبتی است.

نکته ۷: ثبت املاک به موجب قانون ثبت، الزامی است.

نکته ۸: مقصود از اموال غیرمنقول در ماده ۹ قانون ثبت، فقط اراضی و اعیان ایجاد شده بر روی اراضی که ملک یا حبس یا وقف یا مورد نذر یا وصیت باشند و نیز قنوت‌ها و آب رودخانه‌ها و نهرهای منشعب از آنهاست. حقوق ارتفاقی و حقوق واگذار شده نسبت به اعیان از قبیل: رقبی، عمری و سکنی و معاملات راجع به انتقال منافع ملک، قابل ثبت می‌باشد. (غلامرضا شهری، حقوق ثبت اسناد و املاک، شماره ۲۳)

۱- اولین آگهی که به منظور ثبت املاک توسط اداره ثبت منتشر می‌شود، چه نام دارد؟ (مشاوران ۸۷)

الف) آگهی مقدماتی

ب) آگهی نوبتی

ج) آگهی ثبت عمومی

د) آگهی تحدیدی

۲- پیش‌نویس آگهی ثبت عمومی تهیه و به امضاء می‌رسد. (تالیفی)

الف) شش نسخه - مدیر کل ثبت استان

ب) سه نسخه - مدیر کل ثبت استان

ج) شش نسخه - رییس سازمان ثبت

د) سه نسخه - رییس اداره ثبت

۳- طبق قوانین موجود ثبت ملک (مشاوران ۸۰)

الف) اختیاری است نه الزامی

ب) الزامی است مگر در مواردی که قانون آن را اختیاری بداند.

ج) الزامی است نه اختیاری

د) ثبت ملک در مرکز استان اجباری است و در سایر نقاط اختیاری

۴- آگهی ثبت عمومی منتشر می‌گردد. (تالیفی)

الف) جهت اطلاع مالکین

ب) جهت توزیع اظهارنامه

ج) جهت اطلاع معترضین

د) جهت اطلاع مجاورت

۵- کدام گزینه صحیح است؟ (مشاوران ۹۶)

الف) کلیه اموال غیرمنقول قابل ثبت عمومی است.

ب) کلیه اموال منقول قابل ثبت عمومی است.

ج) بعضی از اموال غیرمنقول قابل ثبت عمومی نمی‌باشد.

د) هیچکدام

پاسخنامه

۱ ج ۲ ج ۳ ج ۴ الف

۵ الف مستفاد از ماده ۹ قانون ثبت اسناد و املاک که در این خصوص مقرر داشته «در نقاطی که اداره ثبت موجود است از تاریخ اجرای این قانون و در سایر نقاط پس از تشکیل اداره یا دایره ثبت وزارت عدلیه حوزه هر اداره یا دایره ثبت را به چند ناحیه تقسیم کرده و به ثبت کلیه اموال غیرمنقول واقعه در هر ناحیه اقدام می‌کند.»

ماده ۱۰- قبل از اقدام به ثبت عمومی املاک هر ناحیه، حدود ناحیه مزبور و اینکه املاک واقعه در آن ناحیه باید به ثبت برسد به وسیله اعلان در جراید، به اطلاع عموم خواهد رسید. اعلان مزبور در ظرف سی روز سه مرتبه منتشر می‌شود.

نکته ۱: آگهی ماده ۱۰ که معروف به آگهی مقدماتی می‌باشد، بعد از انتشار آگهی ثبت عمومی، ظرف مدت سی روز، سه مرتبه در اول و پانزدهم و سی‌ام ماه، در روزنامه‌های کثیرالانتشار منتشر و سپس عملیات ثبت عمومی در آن بخش ثبتی شروع می‌شود. بنابراین، آگهی مزبور در ظرف یک ماه، سه مرتبه به فاصله پانزده روز، انتشار می‌یابد.

نکته ۲: تاریخ انتشار اولین آگهی مقدماتی، ابتدای مهلت درخواست ثبت است.

نکته ۳: در آگهی مقدماتی، حدود ناحیه ثبتی و املاک واقع در آن ناحیه که باید ثبت گردد، درج و اعلان گردد.

نکته ۴: در مفاد آگهی مقدماتی به کسانی که حق درخواست ثبت دارند تذکر داده می‌شود، اگر شخصی در مهلت مقرر (۶۰ روز) درخواست ثبت ننماید ملک تحت تصرف او به عنوان مجهول المالك اعلان می‌گردد.

نکته ۵: در آگهی مقدماتی تصریح می‌شود، از زمان تاریخ انتشار اولین آگهی، عملیات مقدماتی ثبت از قبیل شماره گذاری املاک و نصب پلاک و توزیع اظهارنامه شروع خواهد شد.



۱- برای اقدام به ثبت عمومی املاک هر نامیه که باید املاک آن نامیه به ثبت برسد، آگهی چند نوبت منتشر می‌شود؟

(مقوق ثبت املاک ۱۶)

الف) دو نوبت، به فاصله ۳۰ روز یک بار ب) سه نوبت، به فاصله ۱۵ روز یک بار

ج) دو نوبت، به فاصله ۲۰ روز یک بار د) سه نوبت، به فاصله ۲۰ روز یک بار

۲- قبل از اقدام به ثبت عمومی املاک هر نامیه، مدود نامیه مزبور و اینکه املاک واقعه در آن نامیه باید به ثبت برسد و به وسیله اعلان (آگهی) در جراید، به اطلاع عموم فواهد رسید.

(مشاوران ۹۲)

الف) اعلان مزبور ظرف ۳۰ روز، سه مرتبه منتشر خواهد شد.

ب) اعلان مزبور ظرف ۳۰ روز، دو مرتبه منتشر خواهد شد.

ج) اعلان مزبور ظرف ۶۰ روز، سه مرتبه منتشر خواهد شد.

د) اعلان مزبور ظرف ۲۰ روز، سه مرتبه منتشر خواهد شد.

(مشاوران ۹۶)

۳- انتشار آگهی مقدماتی در ثبت عمومی املاک برای چه هدفی است؟

الف) اعلام به کسانی که حق درخواست ثبت ملک واقع در بخش معینه را دارد.

ب) اعلام به کسانی که حق اعتراض نسبت به ثبت ملک را دارد.

ج) اعلام به کسانی که حق اعتراض نسبت به تحدید حدود را دارد.

د) موارد ب و ج

(مشاوران ۱۳۰۰)

۴- آگهی مقدماتی است، به ترتیب، چند نوبت و ظرف چند روز منتشر می‌شود؟

الف) سه - ۶۰ ب) د - ۶۰ ج) سه - ۳۰ د) دو - ۳۰