

- اگر سر دفتر شک و تردید در مورد هویت متعاملین کند با حضور دو نفر معروف و معتقد حق ثبت سند را دارد مثلا علی مراجعه کرده برای ثبت یک سند اما سر دفتر شک می کند کسی ک مراجعه کرده علی است یا علی نیست در این صورت ثبت امکان دارد اما نیاز به حضور دو معروف دارد (ماده ۲۵ ق ثبت).
- اگر مفاد سند خلاف قانون باشد سر دفتر اسناد رسمی نمی تواند سند را مطلقا ثبت کند.
- اگر سر دفتر اسناد رسمی با وجود افراد معروف و معتمد نتواند شخص را بشناسد (نتواند احراز هویت کند) نمی تواند سند را مطلقا ثبت کند.
- در مورد اشخاص محجورین اصولا سر دفتر نمی تواند سند را ثبت کند مگر این که قائم مقام محجور هم باشد.
- کسی ک میخواهد سندی را ثبت کند که به نفع خودش می باشد یا تحت ولایت یا تحت وصایت یا قیمیت شخصی میباشد سر دفتر اصولا نمی تواند آن را ثبت کند.
- آگهی نوبتی، تحدید حدود، آرای هیات قانون تعیین تکلیف نیاز به انتشار و الصاق دارد.
- آگهی ثبت مقدماتی، آگهی ثبت عمومی در جراید انتشار میشود الصاق ندارد.
- مرجع تجدید آگهی نوبتی هیات نظاره ثبت استان است.
- در آگهی مقدماتی حدود املاک هر ناحیه مشخص می شود و املاک باید به ثبت برسد.
- مفاد آگهی ثبت عمومی، املاک آن ناحیه تقسیم و به ثبت میرسد.
- در آگهی نوبتی نام اشخاصی که تقاضای ثبت کردند نوع ملک_ پلاک ثبتی ذکر میشود.
- در آگهی نوبتی به کلمه فاصله و کلمه مدت انتشار دقت کنید.
- آگهی نوبتی به فاصله ۳۰ روز به مدت ۶۰ روز در دو نوبت منتشر می شود.
- اگر نسبت به ملکی در موعد قانونی تقاضای ثبت نشود به آن ملک مجهول المالک ثبتی گویند.

- تقاضای ثبت ملک موقوفه عام اگر متولی خاص اقدام نکند از نماینده اوقاف پذیرفته میشود.
- در موقوفه خاص تقاضای ثبت از موقوف علیهم یا خود متولی پذیرفته است.
- تقاضای ثبت ملک مورد حبس از متصدی امور حبس و محبوس لهم پذیرفته است.
- املاکی که حدود املاک مجاور آنها تثبیت و معین باشد از موارد تجدید حدود بدون نشر آگهی می باشد
- آگهی تحدید حدود اختصاصی در مورد قانون تعیین تکلیف می باشد و خود مالک جداگانه تقاضای تحدید حدود می دهد .
- در مورد املاک موضوع قانون تعیین تکلیف آگهی تجدید حدود و نوبتی با هم منتشر می شوند .
- تشخیص سند معارض با دادگاه میباشد.
- اگر در اسناد تعارض وجود داشته باشد تشخیص آن با هیات نظارت است
- شکایت از دستور اجرا با دادگاه میباشد اما صدور دستور اجرا سردفتر صادر میکند
- شکایت از عملیات اجرا علیه مدیر ثبت، اداره ثبت عملیات اجرایی انجام میدهد
- اظهارنامه یک نوع تقاضانامه است که به اداره ثبت محل وقوع ملک داده می شود.
- اظهار نامه ظرف ۶۰ روز بعد از انتشار اولین آگهی مقدماتی به اداره ثبت محل وقوع ملک داده می شود.
- متصرف به عنوان مالک و متولی میتوانند تقاضای اظهارنامه بدهند.
- وقتی یک ملکی مثلا واقع در شیراز در تصرف کسی نباشد اظهارنامه از کسی پذیرفته است که مدارکی دلالت بر تصرف سابق مالک دارد.

۲ صلح نامه_هبه نامه_شرکت نامه چه راجع مال منقول و چه راجع مال غیر منقول میباشد.

● موقوفه عامی که متولی ندارد توسط نماینده اوقاف تقاضای ثبت داده می‌شود اما موقوفه عامی که متولی خاص دارد

اول خود متولی ۳۰ روز فرصت تقاضای ثبت دارد اگر در این ۳۰ روز تقاضا نداد نماینده اوقاف تقاضای ثبت میدهد.

ولی اگر متولی در این مدت پیدا شد متولی جایگزین نماینده اوقاف میشود (در واقع اقدامات نماینده اوقاف منتفی میشود، نماینده اوقاف دیگر کاره ای نیست).

● املاک دولتی اداره مالیه یا امور اقتصاد و دارایی حق تقاضای ثبت دارد.

● املاک متعلق به شهرداری و املاک موقوفه مشمول قانون تعیین تکلیف میباشد.

● املاک دولتی-عمومی-ملی-منابع طبیعی مشمول قانون تعیین تکلیف نمیشود

● اعضای قانون تعیین تکلیف:

۱- رئیس ثبت محل ۲- حسب مورد اداره راه و شهرسازی برای اراضی شهری و رئیس جهاد کشاورزی برای اراضی خارج از شهر اما اگر ملک در حریم باشد هم رئیس اداره و هم رئیس جهاد کشاورزی باید باشد
۳- قاضی دادگستری .

● تقاضای ثبت املاک مربوط به محجورین از قیم آنها پذیرفته میشود.

● در هیات قانون تعیین تکلیف رای اکثریت مد نظر است اما در موردی که مالک رسمی غائب محجور با مورد تایید قاضی ملاک است.

● هیات قانون تعیین تکلیف رای ک می‌دهد ۲ بار به فاصله ۱۵ روز در روزنامه رسمی و کثیرالانتشار منتشر شد رای می‌شود.

● آراء هیات قانون تعیین تکلیف ظرف ۱ ماه از تاریخ انتشار اولین آگهی به دادگاه محل وقوع ملک تقاضای اقامه دعوا میدهد و ظرف ۲ ماه (۶۰ روز) حق اعتراض به اداره ثبت دارد.

● شرایطی که انتقال دهنده در قانون تعیین تکلیف دارد شامل:

۱- مالک رسمی غائب مفقودالاثر باشد

۲- مالک رسمی در دسترس نباشد

← این موارد می باشد

● اگر فردی گنگ (لال) باشد جزء افراد معتمد محسوب می شود .

● شهادت غیر رشید و محجور- کور یا گنگ- اشخاص ذینفع در معامله

خدمه مسئول دفتر- خدمه اصحاب معامله (کارکنان) پذیرفته نیست.

● شهود باید موثق باشد و سجل احوال (شناسنامه) خود را ارائه دهد.

● اگر طرفین معامله یا شهود زبان فارسی بلد نباشد و مسئول دفتر زبان آنها را نداند اظهارات آنها به وسیله مترجم رسمی ترجمه میشود.

وظایف سر دفتر:

۱ ثبت کردن اسناد طبق مقررات قانونی

۲ دادن سواد مصدق (رونوشت- کپی) به اشخاصی که مطابق مقررات حق گرفتن سواد دارند .

۳ تصدیق صحت امضا

۴ قبول و حفظ اسنادی که امانت می گذارند

● سندی که ثبت آنها اجباری است و ثبت نشود در هیچ یک از ادارات و محاکم پذیرفته نمی شود.

مواردی که ثبت آنها اجباری است:

(ثبت اسناد اختیاری است مگر موارد زیر):

۱ کلیه عقود و معاملات راجع عین یا منافع ملکی که قبلا در دفتر املاک ثبت شده است.

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

● اگر یکی از طرفین شاهدی معرفی کرد همان شاهد نمیتواند معرف طرف دیگر باشد

● اگر مسئول دفتر نتواند به وسیله افراد معتبر و معروف هویت اشخاص مشخص کند باید از ثبت کردن آن خودداری کند و از موارد ممنوعیت مطلق سر دفتری میباشد.

● در مورد اسنادی که فقط برای یک طرف ایجاد تعهد می کند تصدیق و امضای طرف متعهد کافی است .

● امضای ثبت سند بعد از قرائت آن توسط طرفین معامله یا وکلای آنها دلیل بر رضایت آنها میباشد (یعنی شخص امضا کننده سند را پذیرفته

است)

● سند تنظیم شده ثبت به متعاملین سندیت دارد مگر مواردی که قانون نسبت به اشخاص ثالث ذکر کرده باشد.

● به محض شکایت از دستور اجرا موجب توقف عملیات اجرایی نمی شود.

● دستور اجرا در صورتی موجب توقف عملیات اجرایی می شود که دلایل و مستندات محکم و قوی باشد و تامین خواسته نقدی پرداخت کرده باشد

● اصل بر اختیاری بودن ثبت اسناد است اما تنظیم سند باید مطابق قانون باشد .

● اگر در مورد رونوشت سوالی داده شد منظور همان کپی است که به منزله ی اصل سند است مگر اینکه تطبیق نداشتن آن رونوشت مشخص شود.

● در صورت اختلاف بین اشخاص و اداره ثبت یا اشتباهی رخ دهد یا در تصرف اشخاص تعارض و تزام باشد

رفع اختلاف _ تعیین تکلیف _ ابطال یا اصلاح درخواست ثبت با هیات نظاره است.

● اگر هنگام ثبت ملک یا انتقال در دفتر املاک اشتباه قطعی رخ دهد و ثبت دفتر مغایر یا مخالف سند رسمی یا حکم نهایی باشد حل اختلاف با هیات نظارت است.

● رسیدگی به تعارض در اسناد مالکیت کلا یا بعضا خواه نسبت ب اصل ملک خواه نسبت حدود و حقوق ارتفاقی باشد حل اختلاف با هیات نظارت است

● هرگاه در عملیات تفکیکی اشتباهی رخ دهد و منتج به انتقال رسمی یا ثبت دفتر املاک شود با هیات نظارت است مشروط ب این ک رفع اشتباه خللی به حق کسی نرساند.

● اگر در تنظیم سند و تطبیق مفاد آنها با قوانین اشکال یا اشتباهی بوجود بیاید رفع اشکال و اشتباه با هیات نظارت است.

● هرگاه در عملیات تفکیکی اشتباهی رخ دهد و منتج به انتقال رسمی یا ثبت دفتر املاک شود با هیات نظارت است مشروط به اینکه رفع اشتباه به خللی به حق کسی نرساند.

● اگر در تنظیم سند و تطبیق مفاد آنها با قوانین اشکال یا اشتباهی به وجود بیاید رفع اشکال و اشتباه با هیات نظارت است.

● رسیدگی به اعتراضات اشخاص نسبت به نظر رئیس ثبت در مورد تخلفات و اشتباهات اجرایی با هیات نظارت است.

● آرای هیات نظارتی که با شکایت ذینفع قابل تجدیدنظر در شورای عالی ثبت است:

بند ۱- اگر بین اشخاص و اداره ثبت اختلافی وجود داشته یا اشتباهی رخ داده یا در تصرف اشخاص و تزام تعارض داشته باشد.

ثبت مواردی که وزات عدلیه مقتضی بداند اجباری است:

۱ کلیه عقود و معاملات راجع عین یا منافع اموال غیر منقوله که در دفتر املاک ثبت نشده است.

بند ۵ ماده ۲۵ رسیدگی به تعارض در اسناد مالکیت کلا یا بعضا خواه نسبت به اصل ملک خواه نسبت به حدود و حقوق ارتفاقی با هیات نظارت است.

بند ۷ ماده ۲۵: اگر در طرز تنظیم سند و تطبیق مفاد آنها با قوانین اشکال یا اشتباهی به وجود بیاید رفع اشکال و اشتباه و صدور دستور لازم با هیات نظارت است. که در این موارد رای هیات نظارت برای اطلاع ذینفع مدت ۲۰ روز در تابلو اعلانات ثبت محل الصاق و به اجرا گذاشته می شود.

● ایجاد وحدت رویه با شورای عالی ثبت است.

● هیات نظارت از ۳ عضو تشکیل شده است که شامل رئیس ثبت استان (مدیر کل) یا قائم مقام او و دو نفر از قضات دادگاه تجدیدنظر استان که رئیس قوه قضاییه آنها را انتخاب می کند.

● هیات نظارت یک عضو علی البدل دارد که این عضو از میان کارکنان اداره ثبت مرکز استان یا قضات دادگاه تجدیدنظر استان انتخاب می شود.

● هیات نظارت در مرکز استان تشکیل می شود.

● وظیفه شورای عالی ثبت:

۱- ایجاد وحدت رویه ثبتی

۲- تجدیدنظر در آرای قابل تجدیدنظر هیات نظارت شامل بند ۱ و ۷ می باشد.

● شورای عالی ثبت عضو علی البدل ندارد.

● ابلاغ آرا هیات نظارت قابل الصاق در تابلوی اعلانات محل وقوع اشتباه می باشد.

● به این نکته دقت کنید همه آرا هیات نظارت ابلاغ و الصاق نمی شود آرای ابلاغ می شود که قابل تجدیدنظرخواهی است.

اصل بر قطعیت آرا هیات نظارت است مگر بند ۱ و ۷ ماده ۲۵ قانون ثبت که قابل تجدیدنظر است.

هیات نظارت دو وظیفه دارد از جمله تشخیص تعارض سند یا تطبیق سند با قانون می باشد.

● مرجع رسیدگی به اشتباهات و تخلفات رئیس ثبت در مورد اجرا رسیدگی با هیات نظارت است.

● در افراز الزاما مالک از یک نفر بیشتر است بر خلاف تفکیک که مالک یک نفر است.

مرجع افراز حسب مورد اداره ثبت یا دادگاه می باشد اگر در بین شرکا محجور یا غائب مفقودالثر باشد یا در صورتی که عملیات مقدماتی ملک به پایان نرسیده است مرجع دادگاه می باشد اما اگر عملیات مقدماتی ملک به پایان رسیده حتی اگر در دفتر املاک به ثبت نرسیده مرجع افراز اداره ثبت می باشد.

● یک ملکی را در نظر بگیرید اگر نسبت به آن سند معارض صادر شده باشد قابل افراز نیست.

● اگر مدیران و نمایندگان ثبت و مسکین دفتر خارج از محل ماموریت خود انجام وظیفه کنند اقدامات آنها اثر قانونی ندارد.

● تفکیک و افراز املاکی که داخل محدوده و حریم شهر می باشد براساس نقشه مورد تایید شهرداری است.

● ادعای جعل نسبت به سند رسمی در صورتی که نسبت به آن قرار مجرمیت صادر شده مانع اجرای مفاد سند نیست.

● اسناد رسمی در مورد اموال منقول که در تصرف ثالث است و ثالث نسبت به ادعای مالکیت دارد اسناد رسمی لازم الاجرائیست

● اعتراض به آرای قابل تجدیدنظرخواهی خیات نظارت است اگر هنوز اجرا نشده باعث توقف اجرای رای می شود.

● منظور از ملک جاری به ملکی گویند که عملیات ثبتی آن به پایان نرسیده اما عملیات مقدماتی آن شروع شده است.

● قضات حق رسیدگی به انکار مندرجات رسمی دارد در صورتی که موضوع سند راجع به اقرار وجه باشد که در برابر آن تعهد مقررله ایفا نشده است.

● اسناد مربوط به دیون و تعهدات املاک ثبت نشده از جمله اسناد رسمی هستند که فقط در برابر متعاملین رسمیت دارد.

● اگر ملکی عملیات مقدماتی تمام شده و مدعی است که ملک به نام او و دیگری ثبت شده است در این صورت دعوی او پذیرفته نمی شود.

● اگر قسمتی از ثبت دفتر اسناد پاک یا تراشیده یا الحاق شود قسمتی که پاک شود تراشیده یا الحاق شده بی اعتبار است و بقیه ی سند اعتبار دارد.

● اگر قبل از صدور حکم ابطال توسط مرجع قضایی مدلول سند اجرا شده باشد عملیات اجرایی به حالت قبل از اجرا بر می گردد.

● اگر ملکی قابل افراز نباشد به تقاضای هریک از شرکا، دادگاه، دستور فروش صادر می کند و در صورتی که دستورفروش از طریق دادگاه باشد ملک از طریق مزایده به فروش می رسد و پس از کسر هزینه های مزایده سهم هریک از شرکا به او پرداخت می شود.

● افراز ملک در سند معارض تا زمان تعیین تکلیف تعارض قابل افراز نیست.

● اداره ثبت اسناد و املاک صلاحیت تفکیک املاک را دارد.

● در صورتی که شخصی ملکی خریداری کرده اما بعدا مشخص می شود ملک خریداری شده دارای اضافه مساحت است مبنای محاسبه بهای اضافه بر اساس قیمت مندرج در اولین سند انتقال می باشد.

● تفکیک به معنی تقسیم قطعا بزرگتر ثبتی به قطعات کو چکتر.

● به طور کلی مرجع تفکیک اداره ثبت می باشد.

● شرایط اصلاح مساحت شامل:

مساحت داخل حدود باشد.

مساحت اضافه ناشی از تجاوز به ملک مجاورین نباشد.

- در واقع قیمت اضافه مساحت بر مبنای اولین سند انتقال در صورتی که اولین سند انتقال مشخص نباشد ارزیاب تعیین می شود.
- تغییر وضعیت املاک شامل اصلاح مساحت_تفکیک_افراز می باشد.
- وقتی که عملیات مقدماتی ملکی پایان می یابد:
- ملک به نام متقاضی ثبت یا قائم مقام او به ثبت می رسد.
- هیچ دعوایی در مورد آن ملک پذیرفته نمی شود.
- هرکسی می تواند به اصل تقاضا اعتراض کند.
- اعتراض به اصل تقاضا ۹۰ روز از تاریخ اولین انتشار آگهی نوبتی است.
- در صورتی که آگهی نوبتی نیاز به اصلاح داشته و اصلاح شده در این صورت ۱ بار منتشر می شود مدت اعتراض ۳۰ روز بعد از اصلاح می باشد.
- اعتراض به حقوق از طرف کسی که مدعی حق در ملکی می باشد امکان دارد.
- اعتراض به حقوق به اداره امور ثبت داده می شود.
- اعتراض به حقوق ظرف ۳۰ روز از تاریخ تنظیم صورت جلسه تعیین حدود می باشد.
- اعتراض به حدود توسط مجاورین یا مالکی که سر ملک حاضر نشده است.
- مدت اعتراض تعیین حدود ۳۰ روز از تاریخ تنظیم صورت جلسه تعیین حدود می باشد.
- پایان عملیات مقدماتی زمانی است که مهلت اعتراض تمام شده و شخص اعتراض نکرده یا اعتراض کرده و رای نهایی صادر شده است.

متقاضیان ثبت.

نمایندگان شهرداری و نهادهای دولتی و عمومی.

مجاورین.

● آگهی تحدید حدود و دو نوبتی زمانی باهم منتشر می شوند که در مورد موضوع قانون تعیین تکلیف باشد.

● اگر در زمان تحدید حدود مالکی حضور نداشته باشد در اینجا اگر از طریق اظهارات مجاورین امکان تحدید حدود وجود داشته باشد تجدید می شود.

● دونوع آگهی تحدید حدود عمومی و اختصاصی وجود دارد.

● آگهی تحدید حدود بعضی مواقع منتشر نمی شود در این صورت زمانی منتشر می شود که حدود املاک مجاورین معین شده باشد.

● باقی مانده بدهی حق حق الثبت ملک را بقایای ثبت گویند.

● در قانون تعیین تکلیف باید به اینکه انتقال دهنده ملک چه کسی است و شرایط خریدار و فروشنده توجه شود.

شرطی انتقال دهنده؛ د

مالک رسمی غایب مفقودالاثراست.

مالک رسمی در دسترس نباشد.

● شرایط خریدار یعنی ملک دارای سابقه ی تصرف باشد و تصرف اوسابقه ی قانونی داشته باشد.

● شرایط صدور سند مالکیت بر اساس قانون تعیین تکلیف:

مالک رسمی در دسترس نباشد.

ملک دارای سابقه ثبتی باشد.

در مورد اضافه مساحت توافقی نباشد.

- هیات رسیدگی قانون تعیین تکلیف شامل رئیس واحد ثبت، رئیس اداره جهاد کشاورزی، رئیس اداره راه و شهرسازی و یک قاضی به انتخاب رییس قوه قضاییه.
- اگر مالک رسمی املاک قانون تعیین تکلیف محجور باشد صدور سند با توجه به نظر قاضی عضو هیات رسیدگی کننده امکان دارد.
- موضوع قانون تعیین تکلیف ناظر به صدور سند مالکیت املاک دارای سابقه ثبتی به نام متصرف می باشد.
- صدور سند در مورد املاکی که عرصه آن موقوفه می باشد براساس نظر متولی و موقوف علیهم تنظیم می شود.
- مواعد ثبتی طبق قانون آیین دادرسی مدنی محاسبه می شود.
- اقرار در صورتی که نسبت به ملک سند متعارض صادر شود ممنوع است.
- اگر خریدار ملکی تنظیم کند بعد از تنظیم سند متوجه شود ملک دارای اضافه مساحت است در صورتی که اضافه مساحت داخل محدوده سند باشد و ناشی از تجاوز به ملک مجاور نباشد اصلاح اضافه مساحت امکان دارد.
- مالک ملک در ادارات دولتی و محاکم کسی است که ملک در دفتر املاک به نام او ثبت شده است.
- اقرار به اخذ وجه به موجب سند رسمی در صورتی که اقرار به اخذ وجه در برابر تعهد باشد و توسط متعهد ایفا نشود قابل انکار است
- اسناد مربوط به املاک ثبت نشده اعتبار نسبی دارد.
- اسناد مربوط به افراد تحت وصایت از موارد رد سردفتر است.
- ملکی که هنوز عملیات مقدماتی آن تمام نشده در هر صورت پی توان به صورت رسمی انتقال دارد.
- انتقال ملک در جریان ثبت به غیر به صورت عادی متقاضی ثبت می تواند به غیر انتقال دهد.
- ابلاغ آرای هیات نظارت از طریق الصاق آرای قابل اعتراض به تابلوی اعلانات ثبت محل می باشد.

● آگهی تحدید حدود از چه کسانی پذیرفته می شود؟

در معاملات با حق استرداد تقاضای ثبت از انتقال دهنده پذیرفته است. اگر آرای هیات نظارت در موارد مشابه متعارض باشد روش رفع تعارض ، رئیس سازمان ثبت موضوع را به شورای عالی ثبت ارجاع می دهد.

● آرای وحدت رویه ثبت با تقاضای رئیس سازمان ثبت و توسط شورای عالی ثبت صادر می شود.

● در مواردی که رئیس اداره ثبت صلاحیت رد اعتراض دارد به تصمیم او ظرف ۱۰ روز به هیات نظارت اعتراض می کند.

● عملیات مقدماتی ثبت بعد از پایان اعتراض یا صدور حکم نهایی در مورد اعتراض خاتمه می یابد.

● اگر متقاضی با همان حدود اعلامی سند مالکیت گرفته باشد اعتراض به حدود توسط رئیس واحد ثبتی رد می شود.

● اگر شخصی ملک محجور تحت قیمومت خود را به نام خود تقاضای ثبت بدهد کلاهبردار محسوب می شود.

● مهلت اقامه دعوی اعتراض به ثبت ۳۰ روز از زمان اعتراض به ثبت می باشد.

● اگر کسی خود را متصرف ملکی اعلام کند که ملک در تصرف دیگری است و تقاضای ثبت آن ملک را کند کلاهبردار است.

● اگر شخصی با اطلاع از اینکه ملکی از مورثش سلب مالکیت شده ولی تقاضای ثبت آن ملک را کند کلاهبردار است.

● اگر سردفتر معامله ملکی را با علم به مالکیت انتقال دهنده ثبت کند مرتکب جعل اسناد رسمی شده است.

● منظور از اظهارنامه همان تقاصا نانه می باشد.

● به ملکی که تقاضای ثبت آن نشده است مجهول المالک ثبتی گویند.

متقاضی دارای تصرف با سابقه روشن باشد.

● اگر ملکی در زمان ثبت عمومی در تصرف کسی نباشد تقاضای ثبت از کسی که مدارکی بر سابقه تصرف خود در گذشته به عنوان تصرف مالکیت دارد پذیرفته می شود.

● اگر در زمان تعیین حدود املاک اموال عمومی نمایندگان سازمان های ذی ربط در محل حاضر نباشند تعیین حدود بدون حضور نماینده انجام می شود.

● اگر موقع تعیین حدود مجاورین حضور داشته باشند اما متقاضی ثبت در محل حاضر نباشد وضعیت تعیین حدود با حدود تظهار شده توسط مجاورین تعیین حدود می شود.

آگهی تعیین حدود :

1) در آگهی تعیین حدود وجود چه اشخاصی ضروری است ؟

1) خود متقاضی ثبت ملک (به این نکته توجه کنید که اگر در گزینه گفته بود متقاضی اشتباه است) 2- مجاورین (ماده 14)

2) تاریخ انتشار آگهی تعیین حدود حداقل ۲۰ روز قبل از تعیین حدود یکبار در جراید منتشر می شود. اما مهلت اعتراض تعیین حدود ۳۰ روز از تاریخ تعیین میباشد .

3) آگهی تعیین حدود منتشر نمی شود مگر بعد از نشر اولین آگهی نوبتی

آگهی ثبت عمومی :

نکته 1 : در صورت آگهی ثبت عمومی اداره ثبت به سازمان اوقاف اطلاع می دهد.

نکته 2 : پلاک کوبی ، شماره گذاری 3- توزیع اظهارنامه در آگهی ثبت عمومی قید می شود

نکته :

اگر مسئول دفتر در هویت افرادی که تعهد می کنند شک و تردید داشته باشند باید 2 شخص معتبر و معروف تایید کند

نکته 2) : مسئول دفتر نمی تواند اسناد مربوط به کسانی که با او قربان نسب یا درجه 4 یا سببی تا درجه 3 دارند ثبت کند.

نکته 3) : هرگاه مسئول دفتر به خاطر بیماری و موارد دیگر نتواند وظیفه خود را انجام دهد عمل ثبت با مسئول دفتر دیگری است به شرطی که منحصر باشد (ماده 54)

نکته 4) : شهود باید موثق باشد و ورقه ی سجل احوال (شناسنامه - کارت ملی) خود را تحویل دهد (ماده 58)

نکته 5) : شهادت چه اشخاصی پذیرفته نیست ؟ 1- غیر رشید یا محجور 2- کور یا لنگ (دقت کنید ناشنوا را نگفته است) 3- اشخاصی که ذینفع در معامله هستند 4- خدمه مسئول دفتر 5- خدمه اصحاب معامله (ماده 59)

6) مواردی که مستخدمین ثبت جاعل در اسناد رسمی محسوب می شوند :

1- وقتی که مستخدمین ثبت اسناد جعلی یا عمری را ثبت کنند 2- سند را بدون حضور اشخاصی که باید طبق قانون حضور داشته باشند ثبت کند 3- کسی که آن معامله را نکرده سند به نامش ثبت کنند . 4- مقدم یا موخر بودن در تاریخ سند یا ثبت سند 5- اسناد انتقالی را با اینکه مستخدمین می دانسته اند مالک نمی دانسته ثبت کنند 6- سندی که واضح نیست یا از سندیت افتاده ثبت کنند. (ماده 100 قانون ثبت)

نکته 7) : اعضای ثبت اسناد و املاک زمانی که هویت افراد محرز نشده است یا اهلیت طرفین معامله محرز نشده به مجازات اداری محکوم می شوند (102)

نکته 8) : اگر مستخدمین ثبت اسناد و املاک آمدن عامداً (عمدی) تصدیقاتی دهند که مخالف واقع باشد در حکم ، جاعل در اسناد رسمی است . (ماده 103)

نکته 9) : مواردی که فرد کلاهبردار محسوب می شود :

1- وقتی کسی تقاضای ثبت ملکی کند که قبلاً به دیگری انتقال داده یا می دانسته است که دیگر مالک نیست در این صورت کلاهبردار است . (ماده 105)

2_ ورثه اگر تقاضای ثبت ملکی کند که ملکش را انتقال داده یا می دانسته است که دیگر مالک نیست تقاضای ثبت ملک کند ، کلاهبردار است .

3_ هر کسی به عنوان اجاره ، عمری ، رقبی ، سکنی ، مباشرت به طور کلی هر کسی نسبت به ملکی امین بوده است و به عنوان مالک تقاضای ثبت ملک کند ، کلاهبردار است.

4_ هر کسی نسبت به ملکی که در تصرف دیگری بوده خود را متصرف قلمداد کرده و تقاضای ثبت ملک کند ، کلاهبردار است.

نکته 10): مرجع تشخیص اسناد مالکیت معارض هیأت نظارت است اما ابطال سند معارض با دادگاه عمومی است .

نکته 11): مرجع رفع مشکلات دفتر اسناد رسمی قبل از تنظیم سردفتران با اداره کل امور اسناد سازمان ثبت است اما اشتباه یا اختلاف بعد از تنظیم سند با هیأت نظارت است .

نکته 12): ثبت اسناد اختیاری است مگر مواردی که قانون تعیین کرده است از جمله : 1_ عقد و معاملات نسبت به املاک قبلاً ثبت شده است 2_ کلیه معاملاتی که قبلاً در دفتر املاک ثبت شده است 3_ صلح نامه ، هبه نامه ، شرکت نامه 4_ کلیه عقود و معاملات راجع به عین یا منافع اموال غیر منقول که ثبت نشده است. نکته 13): وظایف هیأت نظارت :

1_ اختلاف بین اشخاص و اداره ثبت 2_ در تصرف اشخاص تراحم و تعارض باشد . 3_ رفع اشتباه در جبران مقدماتی ثبت 4_ رفع اشتباه قلمی 5_ رسیدگی به تعارض در اسناد مالکیت 5_ اشتباهاتی که قبل از ثبت ملک در جریان عملیات مقدماتی ثبت به وجود می آید 6_ رسیدگی و دفع اشتباهاتی که در عملیات تفکیکی رخ می دهد 7_ هر گاه در طرز تنظیم سند و تطبیق مفاد آنها اشتباه به وجود بیاید 8_ اعتراض اشخاص نسبت به رئیس ثبت .

نکته 13): اعتراض به حدود 30 از تاریخ تنظیم صورتجلسه اما مهلت اعتراض به اصل ملک ۹۰ روز از تاریخ نشر اولین آگهی

نکته 14) : هرگاه سند به خاطر تقصیر و غفلت مسئول دفتر از اعتبار افتاده باشد مسئولیتی ندارد و باید جبران خسارت کند.

نکته 15) : در صورتی که مالک رسمی و وراث او بمیرند از سازمان ثبت احوال کشور استعلام می گیرند

نکته 16) : در صورت مفقودالاثر بودن مالک ، حکم قطعی دادگاه صالح نیاز است

نکته 17) : آراء هیأت توسط کدام سازمان ظرف چه مدت آگهی میشود ؟

توسط اداره ثبت اسناد و املاک مکلف است در 2 نوبت به فاصله ۱۵ روز از طریق روزنامه های کثیرالانتشار و محلی آگهی می شود و در روستاها الحاق می شود (دقت کنید هر دو روزنامه)

نکته 18) : اگر اشخاص به آراء اعلام شده اعتراض داشته باشند باید از تاریخ نشر آگهی و در روستاها از تاریخ الحاق تا 2 ماه اعتراض به اداره ثبت محل وقوع تسلیم کنند و ظرف یک ماه باید دادخواست دهند.

نکته 19) : اداره ثبت در مورد آراء هیأت حل اختلاف موضوع قانون اسناد اماکن که فاقد سند هستند در 2 نوبت فاصله ۱۵ روز در روزنامه کثیرالانتشار ملی یا محلی منتشر می کند (هر دو روزنامه منتشر)

نکته 20) : مواردی که از قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی و اراضی و ساختمانهای فاقد سند رسمی مستثنی می باشد شامل اراضی دولتی و عمومی و ملی _ منابع طبیعی و موات می باشد .