

# خزوه حقوق بښت

اساډ: فرښيد حسين عموي

ثبت املاک و اسناد که موضوع قانون ثبت است مانند هر قانون دیگر از قبیل قانون مدنی و کیفری و غیره برای خود هدفی دارد که یکی از اهداف عمده و اساسی ثبت املاک حفظ مالکیت مالکین و دَوی الحقوق نسبت به آنهاست تا از تجاوز و تعدی دیگران در امان بماند و مالکیت افراد از امنیت برخوردار باشد، با این مقدمه و بموجب ماده 9 قانون ثبت اسناد و املاک مصوب 26 اسفند 1310 مقرر گردید که از تاریخ تصویب قانون در نقاطی که اداره ثبت وجود دارد و در سایر نقاطی پس از تشکیل اداره ثبت کلیه اموال غیر منقول هر ناحیه به ثبت برسد و لذا عده کثیری از مردم در اجرای ماده 10 و 11 قانون مذکور در وقت مقرر مبادرت به ثبت املاک خود در اقصی نقاط کشور نموده اند.

اما بعد از انقضاء مواعد مقرر کسانیکه موفق به ثبت املاک خود در اجرای ماده 11 قانون ثبت نشده اند میتوانند برابر ماده 12 قانون مذکور نسبت به ملک خود تقاضای ثبت نمایند.

در ماده 2 قانون ثبت آمده است:

**مدیران و نمایندگان ثبت و مسؤلین دفاتر و صاحبان دفاتر اسناد رسمی جزء در محل مأموریت نمیتوانند انجام وظیفه نمایند . اقدامات آنها در خارج از آن محل اثر قانونی ندارد .**

در اجرای تبصره ماده 11 قانون ثبت در مورد اراضی و املاکی که آثار تصرف مالکانه فعلی کسی نسبت به آنها موجود نباشد درخواست ثبت از کسی پذیرفته می شود که بر مالکیت یا بر تصرف سابق خود به عنوان مالکیت یا بر تصرف خود به عنوان تلقی از مالک یا قائم مقام قانونی مدارکی داشته باشد.

لذا زمانیکه کارشناسان بموجب تقاضای متقاضی و با ابلاغ واحد ثبتی به محل وقوع ملک جهت بازدید عزیمت می نمایند حتماً میبایستی در حوزه ثبتی که طبق تقسیمات ، محدوده ی آن مشخص گردیده است اظهار نظر نمایند در واقع اقدامات آنها در آن حوزه به عنوان مأموریت تلقی میشود و خارج از حوزه ی اقدام ( خارج از مأموریت محوله) اثر قانونی ندارد و واحد ثبتی چنانچه به گزارش چنین کارشناسانی اثر قانونی دهد مغایر با ماده 2 قانون ثبت می باشد.

## مجهول المالک از نظر قانون ثبت و قانون مدنی

### مبحث اول

#### مجهول المالک از نظر قانون ثبت

همانطور که در مباحث گذشته اعلام کردیم طبق ماده 11 قانون ثبت در مهلت مقرر در زمان ثبت عمومی اشخاصی که نتوانند نسبت به املاک مورد تصرفی خود تقاضای ثبت نمایند و سند مالکیت دریافت کنند مشمول ماده 12 قانون ثبت خواهند بود و به عنوان مجهول المالک اعلان شده و تلقی میگردد.

در ماده 12 قانون ثبت آمده است نسبت به املاکی که مجهول المالك اعلان شده اشخاصی که حق تقاضای ثبت دارند می توانند ظرف مدت دو سال از تاریخ اجرای این قانون مصوب اصلاحی 1322/3/10 تقاضای ثبت نمایند و پس از گذشت دو سال معاملات راجع با آن املاک قبل از تقاضای ثبت در دفتر اسناد رسمی پذیرفته نمی شود درصدی 25 از حق الثبت معمولی در موقع تقاضای ثبت علاوه دریافت خواهد شد.

لذا املاک مجهول المالك به استناد مواد اعلامی به املاکی گفته میشود که در وقت مقرر از آن پذیرش ثبت نشده ولی ممکن است در دفتر توزیع اظهارنامه بنام متصرفان نوشته شده باشد دفتر توزیع اظهارنامه دفتریست که املاک بخش های مختلف حوزه ی ثبتی هر شهرستان به ترتیب پلاک کوبی و در آن شماره گذاری گردیده است ولی هیچ گونه اقدامی از سوی واحد ثبتی که منجر به ادامه عملیات ثبتی شده باشد نگردیده است به این گونه املاک، املاک مجهول المالك از نظر قانون ثبت می گویند.

## مبحث دوم

### مجهول المالك از نظر قانون مدنی

ماده 28 قانون مدنی:

اموال مجهول المالك با اذن حاکم یا مأذون از قبل او به مصارف فقرا می رسد،

طبق ماده 28 قانون مدنی مجهول المالك را باید از اموال عمومی برشمرد که قانون گذار مصرف آن را برای رفع نیازمندان اختصاص داده است که می توان بطوری اعلام کرد املاکی که بلاصاحب و یا بلاوارث باشند تلقی نمود،

در هر جامعه ای ممکن است اموالی باشد که مالک آن مشخص نباشد، شخصی فوت میکند ممکن است بدون ورثه باشد و آن ملک بلاوارث باشد و ممکن است اشخاصی درجنگ کشته شوند و املاک متعلق به آنها بلاوارث قرار گیرند یعنی هویت مالک برای همگان و دولت مجهول است و نیز به استناد ماده 3 قانون تأسیس جمع آوری و فروش اموال تملیکی مصوب 1370 اموال مجهول المالك در اختیار ولی فقیه (حاکم) است. با اذن کلی ایشان و در اختیار سازمان اموال تملیکی قرار می گیرد.

### نتیجه :

مجهول المالك از نظر ؛

قانون مدنی و قانون ثبت تفاوت فاحش دارد.

که در مبحث آینده پذیرش اموال غیرمنقول که به عنوان مجهول المالك از نظر قانون ثبت تلقی گردیده و نحوه پذیرش و قبول درخواست ثبت آن را بصورت جامع و کامل اعلام خواهیم کرد .

## روش قبول پذیرش ثبت املاکی که بعنوان مجهول المالك میباشند

بعد از انقضاء مواعد مقرر کسانی که موفق به ثبت املاک خود در اجرای ماده 11 قانون ثبت نشده اند میتوانند برابر ماده 12 قانون مذکور نسبت به ملک خود تقاضای ثبت نمایند که بطریق ذیل میباشد:

متقاضی بایستی خواسته خود را به همراه استشهادیه که به تأیید اهالی محل رسیده باشند به همراه فتوکپی شناسنامه خود و سایر مدارک همچون مدارک خریداری عادی و یا اینکه با توجه به دفتر توزیع اظهارنامه نام متصرف که در دفتر توزیع اظهارنامه نوشته شده چنانچه وی فوت کرده باشد وراث قانونی وی با ارائه انحصار وراثت و فتوکپی شناسنامه کلیه وراثت ضمیمه تقاضا میگردد .

در استشهادیه و یا فروشنده حتما حدود مشخصات ملک بطور کامل قید میشود و مشخصات فروشنده نیز که مرتبط با دفتر توزیع اظهارنامه میباشد میبایستی کاملاً مشخص و رابطه ی حقوقی را با دفتر توزیع برقرار نماید.

مسئول اداره ثبت پس از بررسی مدارک و دستور ثبت دفتر اندیکاتور را صادر و وقت بازدید و معاینه محلی را با توجه به دفتر اوقات صادر مینماید و مسئول دفتر اندیکاتور جهت تشکیل پرونده و انجام امور مقدماتی مربوط به بایگانی ارسال مینماید .

مسئول بایگانی با مراجعه به دفتر توزیع اظهارنامه و سوابق امر عدم سابقه ثبت و مجهول بودن ملک را گواهی مینماید. همانطوریکه قبلاً گفته شد،

دفتر توزیع اظهارنامه : دفتر است که املاک بخش های مختلف حوزه ی ثبتی هر شهرستان را به ترتیب پلاک کوبی در آن شماره گذاری گردیده است.

ادامه را در روز بعد میخوانید...

### ادامه مبحث قبل ...

سپس در وقت مراجعه باتوجه به دفتر اوقات، نماینده و نقشه بردار که جزء کارشناسان واحد ثبتی میباشد و در اجرای ماده 12 قانون ثبت به محل وقوع ملک عزیمت و پس از تحقیقات و احراز تصرف ملک مورد تقاضای متقاضی و تهیه نقشه و تنظیم صورت مجلس احراز تصرف تعیین و به رئیس اداره ثبت املاک گزارش جامع داده میشود.

ضمناً چنانچه محل وقوع ملک خارج از شعاع 30 کیلومتر باشد به کارشناسان فوق العاده مأموریت و هزینه سفر تعلق میگیرد و متقاضی آن را در حسابداری ثبت طی فیشی در بانک ملی واریز و نسخه مخصوص پرونده توسط مسئول حسابداری ضمیمه پرونده میگردد.

صورت جلسه تنظیمی تحت عنوان صورت جلسه معاینه محلی و احراز تصرف تنظیم میگردد.

و همچنین در هنگام تعیین شماره برای ملک مورد تقاضا در صورتیکه مجاورین آن فاقد شماره باشد بایستی شماره تعیین و در تعریف حدود مشخصات ملک مورد تقاضا شماره های مجاورین نیز، مشخص شده باشد.

اظهارنامه ثبت ملک که توسط نماینده ثبت آن را به همراه صورت جلسه معاینه محل و احراز تصرف تنظیم مینماید.

حتما مشخصات کامل متقاضی براساس مندرجات شناسنامه قید گردد و کلیه ستون اظهارنامه بایستی بطور دقیق و با خط خوانا که حاوی مشخصات متقاضی و یا متقاضیان و مشخصات ملک اعم از (قدرالسهم میزان مورد تصرفی مساحت و پلاک فرعی مجزا شده از اصلی و حدود مشخصات) ذکر میگردد.

پلاک فرعی مجزا شده از اصلی عبارتست از: اینکه یک قطعه زمین از تمامت کل قریه کسر شده و پلاک مجزا به آن اختصاص داده میشود که به آن پلاک فرعی میگویند .

پلاک اصلی در واقع متشکل از چندین پلاک فرعی میباشد.

که پس از تحریر و تکمیل توسط نماینده ثبت و امضا متقاضی همراه با صورت جلسه احراز تصرف طی گزارش به رئیس ثبت املاک ارائه میگردد.

پس از رسیدگی توسط رئیس اداره ثبت اسناد و املاک اظهار نامه را امضا و پس از ثبت در دفتر اندیکاتور و پرداخت حقوق دولتی بر اساس قیمت منطقه ای که توسط نقشه بردار انجام میگردد درستون اظهارنامه قید و توسط حسابداری فیش صادر و متقاضی در بانک ملی تودیع مینماید سپس در دفتر ثبت اظهارنامه کلیه محتویات اظهارنامه ثبت میگردد.

چنانچه در انجام مراحل قبول ثبت قانونا نیاز به استعلام از مراجع ذیصلاح باشد بایستی انجام گردد بعنوان مثال ؛

مجاورت ملک در کنار نهر و یا بستر و...

## در مبحث بعدی :

### روش تهیه انتشار آگهی نوبتی تقدیم خواهد شد...

- ❖ با تأیید مصوبه مجلس توسط شورای محترم نگهبان در مورخ 95/12/21
- ❖ بموجب ماده 62 قانون احکام دائمی برنامه های توسعه کشور ، از ابتدای سال 1396 تنظیم و انعقاد هر نوع قرارداد بیع، صلح، اجاره، رهن و نیز وعده و یا تعهد به انجام این گونه معاملات (قولنامه) نسبت به کلیه املاک ثبت شده، باید بطور رسمی در دفاتر اسناد رسمی صورت پذیرد.
- ❖ اسناد عادی (بنگاهی و غیر بنگاهی) که راجع به املاک تنظیم می شوند در مقابل اشخاص ثالث غیر قابل استناد خواهند بود
- ❖ ماده 62- کلیه معاملات راجع به اموال غیرمنقول ثبت شده مانند بیع، صلح، اجاره، رهن و نیز، وعده یا تعهد به انجام این گونه معاملات ، باید به طور رسمی در دفاتر اسناد رسمی تنظیم شود.

در ماده 62 قانون احکام دائمی برنامه های توسعه کشور آمده است از ابتدای سال 1396 تنظیم و انعقاد هر نوع قرارداد بیع، صلح، اجاره، رهن و نیز وعده و یا تعهد انجام اینگونه معاملات (قولنامه) نسبت به کلیه املاک ثبت شده بطور رسمی در دفاتر اسناد رسمی صورت پذیرد.

آیا منظور قانون گذار از املاک ثبت شده؛ ثبت در دفتر املاک است و یا از ابتدای ماده 12 قانون ثبت املاک در دفتر ثبت اظهارنامه به بعد میباشد؟

بنظر منظور قانون گذار پس از ثبت ملک در دفتر ثبت نام اظهارنامه به بعد میباشد که در ماده 12 قانون ثبت اصلاحی 1322/3/10 این چنین آمده است از تاریخ انتشار آگهی نوبتی مذکور در ماده 11 معاملات این املاک به هیچ عنوان قبل از تقاضای ثبت در دفتر اسناد رسمی پذیرفته نخواهد شد لذا میتوان این چنین برداشت کرد املاکی که ثبت دفتر ثبت نام اظهارنامه میگردند حتما بایستی از طریق دفتر اسناد رسمی صورت پذیرد و انجام معاملات عادی این چنین املاک در بنگاه ها در مقابل اشخاص ثالث غیر قابل استناد خواهد بود.

### روش تهیه و انتشار آگهی نوبتی

پس از ثبت ملک و وصول حقوق دولتی بر اساس ماده 59 آئین نامه قانون ثبت کلیه املاکی که در هر سه ماه در اجرای ماده 11 و 12 قانون ثبت در دفتر ثبت نام اظهارنامه به ثبت میرسند.

در اجرای ماده 59 آئین نامه قانون ثبت در دو نوبت به فاصله 30 روز با اعلام پلاک اعم از فرعی و اصلی و مشخصات کامل مالک و نوع ملک و محل وقوع ملک در یکی از روزنامه های محلی یا کثیرالانتشار که از طریق وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی تعیین میشود آگهی میگردد تا چنانچه افرادی نسبت به املاک ثبت شده اعتراضی دارند یا حقی برای خود قائل هستند مراتب را ظرف 90 روز از تاریخ اولین انتشار آگهی به ثبت محل کتبا اعلام و رسید دریافت دارند .

تبصره :

املاکی که آگهی نوبتی آنها، در وقت مقرر نشر ولی بواسطه اشتباه موثر که در انتشار آگهی نوبتی آنها شکل گرفته است و بموجب رای هیأت نظارت یا بموجب اختیارات تفویضی هیأت نظارت مستند به بند 385 و 386 و 387 مجموعه بخشنامه های ثبتی تا اول مهرماه سال 65 منجر به تجدید آگهی میشوند.

30 روز بعد از تاریخ اولین انتشار آگهی قبول اعتراض به عمل خواهد آمد.

پس از انتشار آگهی نوبتی در صورت اعتراض از سوی اشخاص در اجرای ماده 16 قانون ثبت می توانند اعتراض خود را به نحوی که در مبحث بعدی گفته خواهد شد تقدیم اداره ثبت نمایند.

▪ ملک الف دارای حق ارتفاق از ملک ب است (حق مجرا) حال ملک الف تفکیک شده و به دو قسمت تقسیم میشود (ج-د) در داخل سند هر دو ملک قید شده از ملک ب حق مجرا دارند تا اینجا هیچ ایرادی نیست مشکل از اینجا

هست که زمین به گونه ای تقسیم شده که ملک د برای اینکه از حق مجرا استفاده کند باید از ملک ج هم حق مجرا داشته باشد آیا اینجا د میتونه ج را اجبار به دادن حق مجرا کنه ؟

در پاسخ به حقوق دان عزیز می که سوال فرمودند

بله میتوانید ج را اجبار به دادن حق مجری آب نماید.

چون ملک الف قبل از تفکیک تمامت آن دارای حق مجری آب داشته لذا نمیتوان حقی را از شخصی بدون اذن ایشان سلب نمود چون این حق تسری به تمامت ششدانگ را خواهد داشت و حتما میبایستی در صورت مجلس تفکیکی لحاظ کرد در صورت عدم قید چنانچه صورت مجلس تفکیکی اجراء شده باشد و یا موجب انتقال سند رسمی قرار گرفته باشد در اجرای بند 6 و 7 ماده 25 قانون ثبت قابل طرح در هیئت نظارت ثبت استان میباشد و در صلاحیت هیئت نظارت میباشد.

### رسیدگی به اعتراض آگهی نوبتی ماده 16 قانون ثبت

پس از انتشار آگهی نوبتی بموجب ماده 16 قانون ثبت هرکس میتواند چنانچه اعتراضی نسبت به ثبت ملک مورد نظر داشته باشد میتواند ظرف مهلت مقرر (نود روز) از تاریخ انتشار اولین آگهی نوبتی مراتب را کتبا به ثبت محل مربوطه اعلام و رسید دریافت نماید .

اعتراض ممکن است نسبت به آگهی نوبتی در سه مرحله ایجاد شود :

1. چنانچه اعتراض بعد از تنظیم اظهارنامه و قبل از انتشار آگهی نوبتی باشد به وسیله معترض به ثبت محل ارسال شود رئیس ثبت پس از وصول اعتراض و ثبت در دفتر اندیکاتور جهت رسیدگی به مسئول بایگانی ارجاع میدهد، پس از بررسی پرونده توسط مسئول بایگانی مراتب را طی نامه ای با امضای رئیس ثبت به معترض اعلام میدارد به دلیل آنکه آگهی نوبتی هنوز منتشر نگردیده لذا قبول اعتراض امکان پذیر نمیباشد تاکید میگردد اعتراض خود را ظرف نود روز از تاریخ اولین نشر آگهی به ثبت محل تسلیم دارد ( ماده 87 آئین نامه قانون ثبت)
  2. در صورتیکه اعتراض ظرف مدت مقرر (90 روز) از تاریخ نشر اولین آگهی نوبتی واصل شود پس از وصول اعتراض رئیس اداره ثبت دستور ثبت آن را در دفتر اندیکاتور میدهد سپس به مسئول بایگانی ارجاع میگردد .
- مسئول بایگانی پرونده مربوط را از ردیف خارج در صورتیکه تشخیص دهد ظرف مهلت مقرر باشد سپس اعتراض متقاضی به همراه فتوکپی از آن تهیه جهت رسیدگی به دادگاه محل ارسال و یک نسخه از قبض رسید را به معترض تسلیم و به آدرس وی ارسال میگردد و اظهارنامه ملک را به مهر اعتراض دارد مهمور میگردد (مواد 90 و 91 و 92 آئین نامه قانون ثبت).

3. چنانچه اعتراض بعد از انتشار آگهی نوبتی و انقضای مدت وخواهی باشد پس از وصول اعتراض رئیس اداره ثبت دستور ثبت آن را در دفتر اندیکاتور صادر و جهت رسیدگی به بایگانی ارجاع می نماید .

پس از رسیدگی مسئول بایگانی که اعتراض نامبرده خارج از وقت مقرر باشد به رئیس اداره ثبت گزارش و رئیس اداره ثبت دستوری را صادر مبنی بر اینکه از ریاست دادگاه محل طی نشست اداری در اجرای قسمت اخیر ماده 16 قانون ثبت کتبا دعوت به عمل می آید.

پس از تشکیل جلسه که با حضور رئیس ثبت و رئیس دادگاه محل دراداره ثبت محل پرونده ثبتی و اعتراض واصله را مورد بررسی قرار داده و در پایان جلسه انشاء رای به عمل آمده و به امضاء شرکت کنندگان میرسد.

پرونده ثبتی جهت ادامه عملیات ثبتی به بایگانی ارسال میگردد ، رای صادره قطعی و لازم الاجراء است 0

### **تنظیم سند اتومبیل با کدام مرجع میباشد؟**

ماده 1284 قانون مدنی

سند عبارتست از هر نوشته ای که در مقام دعوی یا دفاع قابل استناد باشد .

ماده 1287 قانون مدنی

اسنادی که در اداره ثبت اسناد و املاک و یا دفاتر اسناد رسمی یا در نزد سایر مامورین رسمی در حدود صلاحیت آنها بر طبق مقررات قانون تنظیم شده باشد رسمی است.

ولی ماده 29 آئین نامه مصوب 1389 قانون تخلفات راهنمایی و رانندگی صریحا بیان میکند نقل و انتقال خودرو بموجب سند رسمی انجام میشود ، دارندگان وسایل نقلیه مکلفند قبل از هرگونه نقل و انتقال وسایل مذکور در دفاتر اسناد رسمی صورت پذیرد، ابتدا به اداره راهنمایی و رانندگی یا مراکز تعیین شده از سوی راهنمایی و رانندگی برای بررسی اصالت وسیله نقلیه، هویت مالک، پرداخت جریمه ها و دیون معوق و تعویض پلاک بنام مالک جدید مراجعه می کنند.

ولی ثبت سند رسمی با عنایت به ماده 29 قانون فوق الذکر با دفتر خانه اسناد رسمی میباشد .

براساس این مصوبه وسایل نقلیه وارداتی و خودروهای ساخت داخل که سابقه شماره گذاری در سامانه راهنمایی و رانندگی ندارند مشمول این آئین نامه نیستند .

### **روش انتشار آگهی تحدید عمومی**

بعد از انتشار اولین آگهی نوبتی ( ماده 66 آئین نامه قانون ثبت ) پیش نویس آگهی تحدید عمومی هر بخش به ترتیب شماره املاک تهیه و برای هر یک یا چند پلاک با توجه به موقعیت و مساحت روز یا روزهای برای تحدید حدود تعیین



میشود، ممکن است برای یک پلاک ( یک قطعه زمین ) با توجه به مساحت و موقعیت آن چند روز جهت تعیین حدود منظور و یا برای چند پلاک یک روز تعیین حدود اختصاص داده شود ( مواد 61 و 62 آئین نامه قانون ثبت ) تاریخ و روز تعیین و ساعت مقرر برای شروع عملیات تعیینی باید ذیل شماره پلاکهای مربوطه قید شود .

### زمان انتشار آگهی تعیین حدود عمومی:

فاصله بین روز انتشار آگهی تعیینی و روز تعیین حدود:

کمتر از بیست روز و بیشتر از 60 روز نباشد ( ماده 67 آئین نامه قانون ثبت ) و در آگهی تعیین ذکر میگردد مجاوری که نسبت به حدود یا حقوق ارتفاقی ملک مورد تعیین حقی برای خود قائل هستند میتوانند فقط ظرف مدت 30 روز از تاریخ تعیین اعتراض خود را به اداره ثبت محل ارسال فرمایند ( ماده 20 قانون ثبت ) آگهی مذکور در روزنامه محلی (روزنامه استانی) و یا روزنامه کثیرالانتشار که به انتخاب وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی تعیین میگردد منتشر میشود.

### روش تعیین حدود عمومی

منظور از تعیین حدود تشخیص و تعیین حد فاصل ملک مورد تعیین نسبت به املاکی است که در مجاورت ملک مورد تعیین حدود میباشد.

کارشناسان مورد اقدام نماینده و نقشه بردار است.

پس از انتشار آگهی تعیینی و قبل از فرارسیدن موعد تعیین رئیس اداره ثبت نماینده و نقشه برداری در جهت انجام عملیات تعیین حدود تعیین و ابلاغ لازم برای آنها صادر میشود، چنانچه ملک مورد تعیین حدود عمومی خارج از شعاع 30 کیلومتر باشد پرداخت هزینه سفر به عهده ثبت محل میباشد که بایستی از اعتبار مربوطه پرداخت گردد.

در زمان عملیات تعیین حدود کارشناسان با رعایت مواد 68 الی 75 و 78 الی 81 آئین نامه ثبت اقدام می نمایند .

بدین نحو مساحت \_ حد و اربعه و با خط خوش و خوانا بدون قلم خوردگی و در صورت حضور مجاورین صورت مجلس تعیین را پس از تحریر نماینده ثبت متقاضی و مجاورین و نقشه برار امضاء می نمایند و نقشه بردار مکلف است نسبت به ارزیابی ملک طبق دفترچه تعرفه مالیاتی اقدام نموده و ضمیمه صورت مجلس تعیین گردد .

و پس از تنظیم صورت جلسه تعیین و پیش نویس سند مالکیت توسط نماینده ثبت تنظیم میگردد و ضمیمه پرونده میباشد .

در صورت عدم اعتراض و پس از مهلت و اخواهی (30) روز متقاضی میتواند از اداره ثبت محل تقاضای صدور سند مالکیت نمایند.

تا کنون مباحثی که خدمت شما سروران گرامی عرض کردیم

املاک فاقد سوابق ثبتی (مجهول المالک) بود که به آن املاک جاری میگویند .

املاک جاری به املاکی گفته میشود که سابقه ثبت در دفتر املاک را نداشته باشند بدیهی است صدور سند مالکیت زمانی اتفاق خواهد افتاد که پیش نویس سند مالکیت ثبت در دفتر املاک شده باشد.

در مبحث بعدی نحوه صدور سند مالکیت را به صورت کامل توضیح خواهیم داد 96/4/20.

21/4/96

## روش صدور سند مالکیت املاک جاری

### (موضوع ماده 21 قانون ثبت)

املاک جاری به املاکی گفته میشود سابقه ثبت در دفتر املاک را نداشته باشد بدیهی است صدور سند مالکیت نسبت به املاک جاری زمانی امکان پذیر میباشد که تحدید حدود آن به عمل آمده و زمان اعتراض نسبت به اصل ملک موضوع ماده 16 قانون ثبت و تحدید حدود بلا معارض سپری شده باشد (موضوع ماده 20 قانون ثبت)

در ماده 20 قانون ثبت آمده است مجاوری که نسبت به حدود یا حقوق ارتفاقی، حقی برای خود قائل است، میتواند فقط تا (30) روز از تاریخ تنظیم صورت مجلس تحدید حدود به وسیله اداره ثبت به مرجع صلاحیتدار عرضحال دهد .

همانطوریکه در ماده 93 قانون مدنی آمده است :

ارتفاق حقی است برای شخص در ملک غیر ایجاد شده باشد .

ماده 97 قانون مدنی که با ماده 14 و ماده 20 قانون ثبت تطبیق دارد.

ماده 97 قانون مدنی:

هرگاه کسی از قدیم در خانه یا ملک دیگری مجرای آب به ملک خود یا حق مرور داشته صاحب خانه یا مالک نمیتواند مانع آب یا عبور او از ملک خود شود و همچنین است سایر حقوق از قبیل حق داشتن در و شبکه و ناودان و حق شرب و غیره.

ملکی که در حال تحدید حدود میباشد به استناد ماده 20 قانون ثبت مجاوری که در ماده 93 و 97 برای خود حقی قائل است ظرف مدت فقط (30) روز حق اعتراض دارد .

نماینده ثبت مکلف است این حق را در صورت مجلس تحدید حدود لحاظ نماید.

عدم قید حق ارتفاق در صورتیکه به موجب سهل انگاری باشد و در صورتجلسه تحدید حدود ذکر نشده باشد .

در اجرای بند 2 ماده 25 قانون ثبت پس از گزارش رئیس ثبت به اداره کل ثبت استان در اجرای بند 2 ماده 25 قانون ثبت در راستای ماده 6 قانون ثبت مصوب 1351/10/18 برای رسیدگی به کلیه اختلافات و اشتباهات مربوط به امور ثبت اسناد و املاک در مقر هر دادگاه استان، هیاتی به نام هیات نظارت مرکب از رئیس ثبت استان یا قائم مقام او و دو نفر از قضات دادگاه استان به انتخاب وزیر دادگستری تشکیل میشود هیات مزبور به کلیه اختلافات و اشتباهات مربوط به امور ثبتی در حوزه قضائی رسیدگی می نماید .

برای این هیات یک عضو علی البدل از قضاوت دادگستری یا کارمندان ثبت مرکز استان از طرف وزیر دادگستری تعیین خواهد شد. به موضوع رسیدگی و اتخاذ رای مینمایند .

رای صادره به استناد تبصره 5 الحاقی 1351/10/18 ماده 25 قانون ثبت قطعی و لازم الاجراء میباشد و جزء صلاحیت ذاتی هیات نظارت میباشد .

در صورتیکه بموجب ماده 20 قانون ثبت اعتراضی واصل نگردد یا واخواهی سپری شده باشد و بلامعارض تلقی گردد . نماینده ثبت در زمان تنظیم صورت مجلس تحدید حدود که پیش نویس سند مالکیت را تهیه و ضمیمه پرونده نموده است .

متقاضی میتواند تقاضای خود را مبنی بر صدور سند مالکیت را کتبا به ثبت محل تسلیم نماید .

رئیس اداره ثبت ضمن دستور ثبت تقاضا در دفتر اندیکاتور آن را جهت رسیدگی و اقدام لازم به نماینده ثبت ارجاع مینماید سپس در بایگانی تقاضا ضمیمه پرونده شده و به نماینده ثبت پرونده ارسال میگردد.

مسئول بایگانی مکلف است قید عبارت آگهی نوبتی و تحدیدی شماره و تاریخ و نام روزنامه ناشر در پیش نویس سند مالکیت و صحت انتشار آگهی ها را گواهی و مراتب عدم وجود اوراق خارجی ضمیمه نشده و عدم وصول واخواهی را نسبت به اصل و تحدید حدود را نیز گواهی نموده و سپس نزد نماینده ثبت ارسال میگردد.

نماینده ثبت پس از رسیدگی اقدامات انجام شده پرونده را جهت گواهی عدم بازداشت و بند (ز) به دفتر بازداشتی ارسال و پس از گواهی لازم توسط مسئول دفتر بازداشتی در صورت عدم بازداشت جهت دستور نهایی نزد رئیس اداره ارسال میگردد در صورتیکه بلامانع باشد دستور وصول حقوق دولتی را صادر مینماید

حسابداری اداره ثبت فیش حقوق دولتی را صادر و توسط متقاضی فیش مربوطه در بانک ملی تودیع میگردد .

پس از گواهی مسئول حسابداری مبنی بر وصول حقوق دولتی ترد رئیس اداره ثبت ارسال و رئیس اداره ثبت پس از بررسی کامل ماده 21 قانون ثبت :

((پس از اتمام عملیات مقدماتی ثبت ملک در دفتر املاک ثبت شده و سند مالکیت مطابق ثبت دفتر املاک داده میشود)) را صادر و ذیل پیش نویس را امضاء و طبق ماده 21 قانون ثبت در دفتر املاک ثبت و توسط رئیس اداره ثبت امضاء میگردد و ماده 22 قانون ثبت شگل میگردد.

ماده 22 قانون ثبت :

همین که ملکی مطابق قانون در دفتر املاک به ثبت رسید و دولت فقط کسی را که ملک به اسم او ثبت شده و یا کسی که ملک مزبور به او منتقل گردیده و این انتقال نیز در دفتر املاک به ثبت رسیده یا اینکه ملک مزبور از مالک رسمی ارثا به او رسیده باشد مالک خواهد شناخت

در مبحث بعدی:

به ماده 22 قانون ثبت بیشتر خواهیم پرداخت .

96/4/22

### روش صدور سند مالکیت المثنی

سند مالکیتی که از بین برود و اثری از آن باقی نماند مالک میتواند از اداره ثبت محل وقوع ملک تقاضای صدور سند مالکیت المثنی نماید.

تبصره یک ماده 120 آئین نامه قانون ثبت مصوب بهمن 1353 مالک بایستی تقاضای خود را همراه با دوبرگ استشهادیه که نمونه آن را از ثبت محل دریافت میدارد ضمن اعلام طریق از بین رفتن سند به ثبت محل تسلیم دارد.

فرم استشهاد حداقل باید به امضاء 3 نفر گواه رسیده که هویت و امضا شاهدین را دفاتر اسناد رسمی گواهی نموده و سپس بموجب تقاضای متقاضی مسئول اداره پس از دستور ثبت تقاضا در دفتر اندیکاتور به بایگانی و دفتر املاک ارجاع مینماید.

در آنجا پرونده مربوط از ردیف خود خارج و همراه با تقاضا جهت اقدام به دفتر املاک ارسال میشود.

دفتر املاک پرونده را بررسی و بخشنامه ای مبنی بر اعلام فقدان سند مالکیت خطاب به دفاتر اسناد رسمی تابعه تهیه مینماید در این بخشنامه ادعای متقاضی مبنی بر چگونگی فقدان سند مالکیت و مشخصات ملک و نام آخرین مالک بایستی قید شود.

بخشنامه پس از امضاء مسئول اداره به دفاتر اسناد رسمی تابعه ارسال میگردد.

در صورتیکه مالک ادعا کند بهاء ملک او کمتر از حد نصاب لازم برای انتشار آگهی است (در حال حاضر 500 هزار ریال) مسئول اداره دستور ارزیابی ملک را صادر مینماید .

چنانچه ملک خارج از شعاع 30 کیلومتر بوده و فوق العاده مأموریت و هزینه سفر به نقشه بردار ارزیاب تعلق گیرد، متقاضی بایستی آن را پرداخت کند، پرونده به حسابداری ارسال و قبض سپرده را صادر و جهت تودیع در بانک ملی تسلیم میدارد و پس از تودیع در بانک مربوطه فیش واریزی را به ثبت اعاده تا ضمیمه پرونده شود.

سپس نقشه بردار ارزیاب همراه متقاضی به محل وقوع ملک عزیمت و پس از بازدید از ملک آن را بر مبنای قیمت منطقه ای ارزیابی و در پایان مأموریت گزارش ارزیابی را به مسئول اداره ارائه مینماید.

در صورتیکه ارزش ملک بیش از 500 هزار ریال محاسبه و اخذ حق الدرج آگهی و نیز پرداخت فوق العاده مأموریت نقشه بردار ارزیاب به حسابداری ارجاع میشود.

سپس پرونده جهت تهیه آگهی فقدان سند مالکیت به دفتر املاک ارسال میگردد.

این آگهی بایستی مشخصات کامل مالک شماره پلاک و محل وقوع ملک و نحوه مفقود شدن سند مالکیت و معاملاتی که در سند مالکیت ثبت شده قید گردد.

آگهی پس از امضاء مسئول اداره و درج شماره وسیله متصدی دفتر اندیکاتور جهت چاپ در یکی از روزنامه های محلی یا کثیرالانتشار به اداره ارشاد اسلامی محل ارسال میشود.

آگهی در یک نوبت بفاصله ای که کمتر از 10 روز نباشد باید در روزنامه چاپ شود و در آن قید گردد که پس از انتشار آگهی حداکثر ظرف ده روز کسی اعتراضی داشته باشد میتواند به ثبت محل اعلام دارد و با انقضا مهلت و عدم وصول اعتراض سند مالکیت المثنی پس از پرداخت هزینه قانونی صادر خواهد شد.

### **بررسی وضعیت حقوقی انواع و کالتهای بلاعزل تنظیمی در دفاتر اسناد رسمی**

پرهیزناپذیری تنظیم وکالت بلاعزل در دفاتر اسناد رسمی و ضرورت ابداع جایگزین یا جایگزین های مناسب برای این تأسیس حقوقی را می توان در تنوع اسنادی سراغ گرفت که زیر عنوان وکالت تحریر می شوند حال آن که قصد طرفین امری دیگر و ماهیتی دیگر است که تنظیم آن مخالف قوانین و مقررات بوده است. با نگاه به برخی از وکالت های تنظیمی در دفاتر اسناد رسمی می توان فهمید که دفاتر اسناد رسمی به سبب سادگی تشریفات تنظیم وکالت نامه و مآلا کم بودن پیامدهای تعقیب انتظامی تنظیم این نوع سند، به جای آن که دست به سوی قالب های دیگر دراز کنند همواره کوشیده اند در خود وکالت بلاعزل دست برند و با افزودن مواردی چند خواستهی مراجعین خود را در تسجیل مرادشان ممکن کنند؛ غافل از این که با تنظیم این اسناد، خود آنان تخم اختلاف در عرصهی مرادات حقوقی می پاشند. سردفتران اسناد رسمی به عنوان متخصصین امر تنظیم اسناد نتیجه اسناد تنظیمی، باید چنان دقیق و صریح باشد که جایی برای توصیف های دیگرگون از سوی دادرسان را نگذارند. با این وجود تنظیم وکالت های بلاعزل رنگ به رنگ در دفاتر اسناد رسمی حکایت از این واقعیت دارد که باید هر چه سریع تر فکری برای این نوع وکالت های تنظیمی اندیشیده شود تا امنیت

معاملاتی مردم بیش از این با تنظیم چنین وکالت هایی به مخاطره نیفتد. در نتیجه با توجه به کار چند ساله در دوران دانشجویی در دفتر اسناد رسمی و مشاهده عینی مسائل و مشکلات وکالت بلاعزل به بررسی چند نوع از وکالت های بلاعزل رایج تنظیمی در دفاتر اسناد رسمی می پردازم تا واقعیت ها بیش تر رخ عیان نمایند و شتاب در چاره اندیشی را سبب گردد.

## وکالت صبی به ولایت ولی

بررسی یک نمونه وکالتنامه صبی به ولایت ولی

وکالت فروش قطعی خودرو که در آن صغیر بولایت ولی خود وکیل قرار گرفته است :

موکل: آقای/خانم ..... فرزند ..... بشناسنامه شماره ..... متولد ..... صادره از ..... به شماره ملی ..... مقیم .....

وکیل: شخص صغیر بولایت آقای / خانم: ..... فرزند ..... بشناسنامه شماره ..... متولد ..... صادره از ..... به شماره ملی ..... مقیم .....

**مورد وکالت :** با رعایت جمیع جهات قانونی و ارائه مدارک مثبت و مورد نیاز و در صورت فقد هر گونه منع و ردع قانونی مراجعه به دفاتر اسناد رسمی، ادارات راهنمایی و رانندگی و امور حمل و نقل نیروی انتظامی و مؤسسات راه گشا و مراکز تعویض پلاک خودرو و شهرداری و امور اقتصادی و دارایی و شرکت ملی پخش و فرآورده های نفتی و شرکت پست و کلیه مراجع قضایی و انتظامی تالی و عالی و دیگر ادارات و مراجع و مقامات ذیربط و ذیمدخل و عنداللزوم شرکت های سازنده و تولید کننده خودرو جهت انجام کلیه امور اداری و قانونی مورد نیاز و اخذ مجوزات و استعلامات لازمه و تادیه کلیه هزینه ها و مخارج قانونی و تشکیل پرونده و تعقیب و پیگیری پرونده های متشکله و انجام کلیه مکاتبات و مرادوات مورد نیاز و اتخاذ هر نوع تصمیم به جای موکل و درج آگهی در روزنامه ها و جراید و سپردن هر گونه تعهد و تصدیق امضاء و بیمه نمودن و انعقاد هر نوع قرارداد در این خصوص به هر نحو و شرط و اخذ خسارات بیمه ای نقداً یا به صورت دریافت چک و عنداللزوم اخذ و دریافت کلیه اسناد و مدارک اعم از سند، دفترچه، برگ اعلام وضعیت، کارت و غیره تحت هر اسم و عنوان و اعم از اصل و المثنی، رونوشت و تصویر مصدق و همچنین کارت سوخت خودرو و عنداللزوم فک پلاک و تعویض آن و اخذ پلاک ملی و کشوری بنام وکیل یا هر شخص و فردی که وکیل صلاح بداند و تکمیل و امضاء فرم ها و اوراق و مدارک و اسناد مربوطه و انجام کلیه مکاتبات و مراحل اداری و قانونی مورد نیاز من البدو الی الختم تشکیل پرونده و تعقیب و پیگیری پرونده های متشکله تا حصول نتیجه راجع به خودرو / اتومبیل و همچنین در صورت هر گونه منع و رد قانونی اقدام در خصوص فروش و انتقال قطعی تمامی ششدانگ یکدستگاه خودرو/ اتومبیل ..... مدل ..... به شماره موتور ..... و شاسی ..... به شماره نیروی انتظامی فعلی و موجوده ..... و هر شماره و مشخصه و پلاک آتی موجوده تعیین شده توسط راهنمایی و رانندگی و امور حمل و نقل نیروی انتظامی « بدهاتاً در صورت تعویض

پلاک و اخذ پلاک ملی و کشوری که در این صورت خود وکیل آنها را تعرفه و اعلام می کند «ملکی موکل طبق سند / پروانه سبز گمرک ..... با جمیع متعلقات و لواحق و توابع آن به هر شخص ولو خود وکیل و به هر قیمت و شرط و نحو و ترتیب با حق اسقاط کافه اختیارات ولو خیار غبن به هر درجه و مقدار و تسلیم مبیع و اخذ و قبض ثمن و سپردن هر گونه تعهد و ضمانت کشف فساد و قیام و اقدام به تمامی تشریفات لازمه و امضاء ذیل کلیه اوراق و اسناد و مدارک و دفاتر و نوشتجات مربوطه بهنحوی که نیازی به حضور و امضای مجدد و ثانوی موکل مرقوم درهیچ یک از مراحل انجام مورد وکالت نباشد. ضمناً موکل ضمن عقد خارج لازم حق عزل وکیل را به مدت چهل سال از خود سلب و ساقط نمود و مالیات نقل و انتقال طی فیش ..... واریز شد.

حدود اختیارات: وکیل مرقوم دارای اختیارات تامه در خصوص مورد وکالت و لوازم آن از جمله حق توکیل به غیر ولو کراراً می باشد و اقدام و امضاء وی به جای اقدام و امضاء موکل معتبر است. مدلول این سند فقط در نفس وکالت مؤثر است.

بتاریخ...../...../..... هجری شمسی

### هدف از تنظیم وکالت صبی به ولایت ولی

شاید سردفتری نباشد که در طول دوران سردفتری اش با وکالت هایی از این قبیل که در بالا نمونه اش بیان شد روبرو نشده باشد. این بدان معنی است که سردفترانی هستند که چنان وکالت نامه هایی را به جهاتی چند می نگارند. یکی از این جهات این است که آنان می خواهند اگر وکالت خودرو منجر به انتقال قطعی به خود صغیر شود او از حق الثبت و مالیات معاف شود. گاهی هم پدر، ملکی را برای فرزندش می خرد و امکان تنظیم سند قطعی نیست و تصور می کنند که اگر وکالت فروش ملک بدین گونه نوشته شود؛ گویای این قصد پدر خواهد بود که ملک را نه برای خود بلکه برای فرزند خریده است. البته تغییر دید ارباب روابط حقوقی در خصوص ماهیت عقد وکالت، در نوشتن و نویساندن چنین اسنادی بی تأثیر نبوده است. آنان بدین پندار چنین وکالت نامه هایی را می نویسند که برای وکالت شأن انتقال قائلند و سردفتران اسناد رسمی هم تحت تأثیر این جو قرار گرفته اند.

با وجود این چنانچه تنظیم چنین وکالت نامه هایی مجاز باشد این فایده را می تواند داشته باشد که صغیر آن گاه که به سن رشد رسید شخصا قادر به انجام مورد وکالت خواهد بود. جالب است بدانیم که برخی از سردفتران به چنان وکالت نامه ای اعتبار قائل شده و پس از فوت ولی که ولایت وکالت را از سوی صبی وکیل امضاء کرده به وی اجازه داده اند پس از رشد بوکالت از طرف موکل سند انتقال را امضاء کند. آیا چنان وکالت نامه هایی صحیحند؟ آیا صغیر سمت وکالت پیدا می کند؟ آیا ولی می تواند از سوی مولی علیه اموری را که موکل به خود مولی علیه سپرده است انجام دهد؟

## بررسی تحلیلی موضوع

آنان که وکالت نامه بیان شده را می نویسند وکالت را قیاس کرده اند با عقد بیع. گویند چرا ولی تواند عقد بیع را برای مولی علیه منعقد کند و نتواند او را طرف عقد وکالت سازد؟

غافل از این که وقتی ولی، قبول ایجاب فروش اتومبیل یا ملکی را از سوی فرزندش می کند از میان خارج می شود و اثر این قبول در ظرف دارایی صغیر ظاهر می شود. صغیر با قبول ولی مالک اتومبیل یا ملک می شود. برای همین اگر رشیدی خود قبول بیع کند عارض شدن سفه یا جنون بر او موجب برهم خوردن عقد بیع و خروج مبیع از کیسه اش نمی شود. حال آن که اثر عقد وکالت، چنان که بیان شد « نیابت » و « اذن » است و اذن بعد از ایجاب و قبول طرفین استقلال نمی یابد و همچنان وابسته به شخصیت دو طرف عقد وکالت باقی می ماند.

### دلایل عدم امکان وکالت صغیر

#### بند اول- شخصی بودن عقد وکالت

وکالت قراردادی است که شخصیت طرفین در آن اهمیت اساسی دارد. در انعقاد وکالت، موکل و وکیل به شخصیت و اعتبار همدیگر توجه دارند. موکل کسی را به وکالت بر می گزیند که صلاحیت و شایستگی لازم را داشته باشد. (لطفی، 1392: 27) وکیل هم وکالت کسی را می پذیرد که شناخت کافی از او داشته باشد. هر دو آن ها در اعتبار وکالت، شخصیت دیگری را دخالت می دهند و برای همین وقتی هر یک از آن ها بمیرند وکالت پایان می پذیرد. (سنهوری، بی تا : 375/7) موکل در انتخاب وکیل وصف امانت او را مدنظر قرار می دهد و بیشتر اوقات حاضر نیست کسی را که متصف به امانت و وثاقت نیست نایب خویش قرار دهد. (عدای حسین، 2010م: 23)

#### بند دوم- اذنی بودن وکالت

وکالت یک عقد اذنی و اذن وابسته به اراده موکل و متکی به اراده وکیل است. صغیر تکیه گاه اذن نتواند بود. برای همین در وکالت مشرط در ضمن عقد لازم وقتی وکیل می میرد وکالت بسان فوت موکل باطل می شود و گفته اند بطلان وکالت در این مورد نه از آنروست که وکالت عقدی است جایز و بطلان به موت از شئون آن است بلکه از این جهت است که غرض از وکالت اذن در تصرف است، و در آن منحصر اکتفاء می شود به کسی که بطور خاص به او اذن داده شده است، پس اگر وکیل بمیرد وکالت باطل می شود. (طباطبائی، بی تا : 528/8)

#### بند سوم - عدم اهلیت تمتع صغیر برای وکیل شدن

اگر کسی صغیر غیر ممیزی را وکیل کند و ولی اش از سوی او قبول وکالت کند، آیا با قبول ولی، صغیر کسوت وکالت می پوشد؟



چنانچه گفته شود او با قبول ولی، وکیل نمی شود این به معنی محروم ساختن اوست از اهلیت تمتع در وکیل شدن که نتیجه آن چیزی جز اعتقاد به بطلان وکالت نیست. نویسندگی این سطور معتقد است که سمت وکیلی برای صغیر با قبول ولی ایجاد نمی شود؛ اولاً به استناد مادهی 662 قانون مدنی که تصریح می کند: «... وکیل هم باید کسی باشد که برای انجام آن امر اهلیت داشته باشد.» به صراحت این ماده کسی که اهلیت انجام کاری را ندارد نمی تواند وکیل انجام آن باشد. ثانیاً اگر او می توانست عنوان وکیلی کسب کند و فقط توانایی اجرا نداشت نباید محجور شدن وکیل موجب بطلان وکالت شود. مادهی 682 قانون مدنی: «محجوریت موکل موجب بطلان وکالت میشود مگر در اموری که حجر مانع از توکیل در آن ها نمی باشد و همچنین است محجوریت وکیل مگر در اموری که حجر مانع از اقدام در آن نباشد. اگر سمت وکیلی بتواند برای محجورین با قبول ولی ایجاد شود عارض شدن سفه و جنون بر وکیل بعد از انعقاد آن از سوی خودش نیز نباید موجب بطلان عقد وکالت انعقادی شود و باید فقط توان اجرای وکالت را از او بگیرد. حال آن که در هر دو ماده توان وکیل شدن منوط به توان انجام و توان اقدام شده است. بعلاوه در تأیید این نظر می توان از بند 1 مادهی 1231 قانون مدنی نیز استعانت جست: « اشخاص ذیل نباید به سمت قیمومت معین شوند: 1- کسانی که خود تحت ولایت یا قیمومت هستند؛ 2- کسانی که بعلت ارتکاب جنایت یا یکی از جنحه های ذیل به موجب حکم قطعی محکوم شده باشند: ... 3- کسانی که حکم ورشکستگی آن ها صادر و هنوز عمل ورشکستگی آنها تصفیه نشده است؛ 4- کسانی که معروف به فساد اخلاق باشند؛ 5- کسی که خود یا اقرباء طبقه اول او دعوائی بر محجور داشته باشد. » چنانچه علت ممنوعیت انتخاب صغار و مجانین به عنوان قیم، ناتوانی آنها در انجام امور مولی علیه باشد از ملاک این ماده نیز می توان بهره گرفت و بر آن بود که محجور توان وکیل شدن ندارد از آن رو که توان اجرای وکالت ندارد.

#### بند چهارم - عدم اهلیت استیفاء شبیه به حرمان از حق

اگر گوئیم که صغیر توان وکیل شدن را دارد ولی توان اجرای وکالت را ندارد؛ این ناتوانی اجرا هم با حرمان از اصل حق تفاوتی ندارد. چه فرقی هست بین آن که نمی تواند وکیل شود و آن که می تواند وکیل شود ولی توان اجرای آن را ندارد. گرچه عدم اهلیت تمتع بر اساس اصل مسلم تساوی مردم در برابر قوانین (اصل 19 و 20 قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران) یک امر استثنائی است و نیازمند تصریح شارع و قانون گذار است. (کاتوزیان، 1376: 10) لکن هرگاه شخص فاقد اهلیت استیفاء بود و نمایندهی قانونی او نیز صلاحیت بستن پیمان از سوی او را نداشت و یا اجرای پیمان در صلاحیت او نبود؛ « عدم اهلیت استیفاء » به حرمان از حق شباهت پیدا می کند و در حکم « عدم اهلیت تمتع » قرار می گیرد. (کاتوزیان، 1376: 11)

#### بند پنجم - عدم امکان اجرای وکالت توسط ولی

چنانچه اهلیت تمتع در وکیل شدن برای صغیر قائل باشیم و گوئیم که او فقط اهلیت اجرا ندارد و این نقص با اجرای وکالت توسط ولی رفع می شود باید گفت که انعقاد وکالت برای صغیر یک چیز است و اجرای آن امری دیگر. امکان

اجرای وکالت صغیر از سوی ولی به اختیارات قانونی او بستگی دارد و چنانچه وی قانونا چنان اختیاری را نداشته باشد نمی تواند به اجرای آن همت گمارد.

طبق ماده‌ی 1181 قانون مدنی که مقرر داشته: «هر یک از پدر و جد پدری، نسبت به اولاد خود ولایت دارند.» و به موجب ماده‌ی 1183 آن قانون: «در کلیه‌ی امور مربوط به اموال و حقوق مالی مولی علیه، ولی، نماینده‌ی قانونی او می باشد.» و همچنین ماده‌ی 1184 از ضم امین به ولی در صورت عدم رعایت غبطه‌ی صغیر و ارتکاب اقدامات موجب ضرر مولی علیه و ماده‌ی 1187 از نصب امین موقت برای تصدی و اداره‌ی اموال مولی علیه و سایر امور راجعه‌ی به صغیر در صورت ناتوانی ولی قهری از رسیدگی به امور مولی علیه سخن می گوید و هر جا سخن از ولایت بوده، اداره‌ی امور صغیر بر زبان قانون گذار جاری گشته است. این بدان معنی است که او صلاحیت ندارد اموراتی را که دیگران به صغیر سپرده اند انجام دهد. چرا که در این موارد امر، امر صغیر نیست تا ولی بتواند آن را اجرا نماید. از سوی دیگر اموری که به صغیر سپرده شده است امر موکل است. با اعطاء اختیار به صغیر این تردید حاصل خواهد شد که آیا موکل با این کار نظرش بر این بوده است که اجرای وکالت با ولی او باشد. چون در اعطاء اختیار به ولی تردید شود گوئیم اصل عدم ولایت کس است به کس دیگر: لا ولایه لأحد علی أحد. پس ولایت کسی بر دیگری محتاج دلیل شرعی و قانونی است. (تاجمیری، 1377: 52)

ممکن است گفته شود که موکل وقتی شخص فاقد اهلیتی را به ولایت ولی اش وکیل می کند در واقع قصد وکیل کردن ولی را داشته است. گوئیم اگر او در پی وکیل نمودن ولی بود واسطه قراردادان صغیر بیهوده خواهد بود و حتی در موردی که ولی اتموبیل را به نام صغیر می کند نباید سند را معاف از حق الثبت و مالیات نقل و انتقال دانست. چرا که وقتی یقین شود که موکل خود ولی را وکیل قرارداده است نه صغیر را، وکالت برای ولی و نه صغیر تشکیل می شود و در شمول حق الثبت و مالیات برسند تنظیمی به استناد این وکالت نامه نباید تردید کرد.

#### بند ششم - تصریح فقهاء بر عدم امکان وکالت صغیر غیر ممیز و امکان وکالت صغیر ممیز

فقهاء وکالت دادن به صغیر غیر ممیز و مجنون را صحیح نمی دانند. چرا که آنان در حال صغر و جنون تصرفاتشان ممضی نبوده و واجد اعتبار نیست و بنابراین به طریق اولی وکیل کردنشان هم معتبر نبود. (مقدس اردبیلی، 1412ق: 492/9) گفته اند هرگاه صغیری در فروش یا خرید و امری غیر از آن وکیل شود وکالت صحیح نبود. اگر تصرف کند تصرفش هم صحیح نخواهد بود؛ چرا که دلیلی بر صحت چنان وکالتی نیست. (طبرسی، 1410ق: 598/1) شافعیان هم همین را گفته اند و حنفیان وکالت صغیر و تصرف او را وقتی صحیح می دانند که بتواند آنچه را که می گوید درک کند. (طوسی، 1411ق: 353/3 - قمی، 1379ش: 330) شرط است در وکیل که بتواند عقد را درک و آن را قصد کند پس وکالت صغیر و مجنون باطل است مگر صغیری که خرید و فروش را درک می کند. (البغدادی، بی تا: 243 - حیدر، 1411ق: 633/3)

برخی وکالت صغیر را ولو این که ممیز باشد صحیح نمی شمارند چه مأذون از طرف ولی باشد یا نباشد. (نجفی، بی تا : 387/27 - حلی، 1424ق: 535/1) بنابراین در وکالت نامه هایی که صغیر بولایت ولی وکیل شده است چون به استناد مواد 662 و 682 و 1631 قانون مدنی بنا به تحلیلی که شد صغیر توان وکیل شدن ندارد چنین وکالت نامه هایی باطل است و اگر هم صغیر بتواند وکیل شود چون توان اجرای وکالت ندارد ناتوانی در اجرا، توان وکیل شدن را بیهوده می سازد چرا که ولی فقط قبول وکالت از سوی او می کند و چون امر (به مفهوم مقرر در ماده 656 قانون مدنی)، امر موکل است نه امر مربوط به صغیر ولیّ صلاحیت اجرای وکالت را ندارد. خود ولی هم وکیل نشده است تا بتواند مورد وکالت را انجام دهد چرا که موکل در افق نفس خویش وکیل شدن صغیر را اراده کرده است نه وکیل شدن ولی را. اگر کسی قائل باشد به این که موکل ولی را وکیل نموده است واسط قراردادن صغیر عبث و بیهوده خواهد نمود.

**ادامه دارد نوشتن کامیار قسمت دوم:**

### **بررسی وضعیت حقوقی انواع وکالت‌های بلاعزل تنظیمی در دفاتر اسناد رسمی**

پرهیزناپذیری تنظیم وکالت بلاعزل در دفاتر اسناد رسمی و ضرورت ابداع جایگزین یا جایگزین های مناسب برای این تأسیس حقوقی را می توان در تنوع اسنادی سراغ گرفت که زیر عنوان وکالت تحریر می شوند حال آن که قصد طرفین امری دیگر و ماهیتی دیگر است که تنظیم آن مخالف قوانین و مقررات بوده است. با نگاه به برخی از وکالت های تنظیمی در دفاتر اسناد رسمی می توان فهمید که دفاتر اسناد رسمی به سبب سادگی تشریفات تنظیم وکالت نامه و مآلا کم بودن پیامدهای تعقیب انتظامی تنظیم این نوع سند، به جای آن که دست به سوی قالب های دیگر دراز کنند همواره کوشیده اند در خود وکالت بلاعزل دست برند و با افزودن مواردی چند خواسته‌ی مراجعین خود را در تسجیل مرادشان ممکن کنند؛ غافل از این که با تنظیم این اسناد، خود آنان تخم اختلاف در عرصه‌ی مراودات حقوقی می پاشند. سردفتران اسناد رسمی به عنوان متخصصین امر تنظیم اسناد نتیجه اسناد تنظیمی، باید چنان دقیق و صریح باشد که جایی برای توصیف های دیگرگون از سوی دادرسان را نگذارند. با این وجود تنظیم وکالت های بلاعزل رنگ به رنگ در دفاتر اسناد رسمی حکایت از این واقعیت دارد که باید هر چه سریع‌تر فکری برای این نوع وکالت های تنظیمی اندیشیده شود تا امنیت معاملاتی مردم بیش از این با تنظیم چنین وکالت هایی به مخاطره نیفتد. در نتیجه با توجه به کار چند ساله در دوران دانشجویی در دفتر اسناد رسمی و مشاهده عینی مسائل و مشکلات وکالت بلاعزل به بررسی چند نوع از وکالت های بلاعزل رایج تنظیمی در دفاتر اسناد رسمی می پردازم تا واقعیت ها بیش تر رخ عیان نمایند و شتاب در چاره اندیشی را سبب گردد.

### **تنظیم وکالت نامه جایگزین وکالت صبی به ولایت ولی**

**بند اول - وکالت صبی با اجرای ولی**

ممکن است موکل وکالت به صغیر دهد و تصریح کند که اجرای وکالت با ولی او باشد. در این صورت وکالت نه برای صغیر و نه ولی هیچ کدام ایجاد نمی شود. چرا که اثر مستقیم وکالت استنابه است و به موجب آن وکیل نیابت پیدا می کند که امورات محوله را انجام دهد و صغیر به جهت عدم اهلیت تمتع یا عدم اهلیت استیفاء همشأن با عدم اهلیت تمتع، وکیل نمی گردد و حتی می توان قید یا شرط موکل را که می گوید عنوان وکیل برای صغیر و اجرای آن با ولی باشد برخلاف مقتضاء ذات وکالت دانست که هم خود باطل است و هم مبطل وکالت.

با وجود این اگر شرط و وکالت باطل هم باشند؛ ولی، مأذون به اذن عام است و می تواند عمل به مأذون به کند. ولی در این روش ولی به هدف خود که فرار از هزینه های اجرای وکالت به نام صغیر است نائل نمی شود و حق الثبت و مالیات نقل و انتقال خودرو به نام صغیر، باید پرداخت شود.

### **بند دوم - وکالت ولی به نفع صبی**

روش درست آن است که موکل وکالت به ولی دهد که او مال متعلق وکالت را به اسم صغیر نماید. چنین وکالتی از مفهوم نیابت خارج نمی شود و بنابراین چنان که پیشینه ای امر ثابت کرده است وقتی وکالت در مفهوم واقعی آن تحریر شود؛ اگر سند قطعی به استناد آن وکالت تنظیم گردد از حق الثبت و مالیات نقل و انتقال معاف خواهد بود و مراد حاصل است. به قلم نوشین

96/4/24

### **روش تعویض اسناد مالکیت :**

گاهها به موجب سهل انگاری یا به موجب یک اتفاق از قبیل سیل\_ آتش سوزی ، سند مالکیت غیر قابل استفاده میشود در این مواقع مالک یا قائم مقام و یا وکیل قانونی وی با ارائه تقاضا که سند مالکیت غیرقابل استفاده شد ضمیمه آن میباشد از اداره ثبت تقاضای سند جدید را مینماید .

تقاضا پس از دستور رئیس ثبت در دفتر اندیکاتور ثبت و به بایگانی ارسال میشود پس از پیوست پرونده به دفتر املاک ارجاع و از سوی مسئول دفتر املاک کنترل و جهت مراجعه بعدی جهت دریافت سند به متقاضی اعلام و سپس دستور تحریر سند مالکیت جدید و ابطال سند مالکیت را اعلام مینماید .

مسئول دفتر املاک پس از اخذ گواهی دفتر بازداشتی مبنی بر عدم بازداشت ملک سند مالکیت جدید را تحریر و سند مالکیت اولیه را ابطال و مراتب را در ثبت املاک مربوط اخبار مینماید.

مسئول دفتر املاک سند را امضاء و پرونده جهت ضبط در بایگانی تا مراجعه مالک به بایگانی فرستاده میشود .

زمانیکه مالک به اداره ثبت اسناد جهت اخذ سند مراجعه مینماید پرونده از بایگانی اخذ و به حسابداری ارسال میگردد تا بهاء سند مالکیت از مالک اخذ میگردد.

مسئول حسابداری قبض مربوطه را صادر و جهت پرداخت بهاء سند به متقاضی تسلیم و پس از واریز بهاء سند مالک نسخ لازم را به حسابداری ثبت اعاده میگردود پس از گواهی حسابداری مبنی بر پرداخت بهای سند سپس سند مالکیت در دفتر تسلیم اسناد ثبت و با احراز هویت مالک در قبال اخذ رسید به او تحویل میشود .

شرح بند الف ماده (1) آئین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجراء و طرز رسیدگی به شکایت از عملیات اجرائی

مصوب 1387 رئیس قوه قضائیه با اصلاحات 1388

### الف : سند لازم الاجرا

سند عبارت است از هر نوشته که در مقام دعوا یا دفاع قابل استناد باشد. تعریف مار الذکر (ماده 1284) در قانون مدنی می باشد و در اصطلاح علم حقوق نوشته ای که در مقام اثبات دعوا یا دفاع از آن می تواند راه وصول به واقعیت باشد. در قانون ثبت تعریفی برای سند ارائه نشده است و اصولا نوشته را علی القاعده در صورتی می توان به مفهوم اصطلاحی «سفر» دانست که از جمله دارای امضاء ، اثر انگشت و یا مهر شخصی باشد که سند به او نسبت داده می شود. منظوری که از ماده 1284 ق.م. استنباط می شود این است که ابراز کننده سند، آن را به عنوان حقانیت خود تسلیم دادگاه می نماید خواه در اثر ارائه آن او را محکوم کنند یا به نفع او رای دهند. سند کتبی و در زمره ادله اثبات دعوا است. روی این اصل ماده 1284 ق.م. در بیان ادله اثبات دعوا میباید سند رسمی مهمترین نوع اسناد "سند رسمی" است که این دسته از اسناد دارای خصوصیتها ، ارکان و تشریفات خاصی میباشند بر اساس قانون مدنی و قانون ثبت اسناد و املاک تعاریف گوناگونی از آن ارائه شده است. مطابق بند الف ماده (1) آئین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجراء و طرز رسیدگی به شکایت از عملیات اجرائی مصوب 1387 رئیس قوه قضائیه با اصلاحات 1388 سند لازم الاجرا سندی رسمی یا عادی است که بدون صدور حکم از دادگاه قابل صدور اجرائیه برای اجراء مدلول سند می باشد مانند سند رسمی طلب و چک. حال سند رسمی مهمترین نوع اسناد "سند رسمی" است که این دسته از اسناد دارای خصوصیتها ، ارکان و تشریفات خاصی میباشند بر اساس قانون مدنی و قانون ثبت اسناد و املاک تعاریف گوناگونی از آن ارائه شده است. ماده 1287 قانون مدنی سه نوع از اسناد را رسمی شناخته است: 1- اسنادی که در اداره ی ثبت اسناد و املاک ثبت شده است؛ 2- اسنادی که در دفاتر اسناد رسمی ثبت شده باشد؛ 3- اسنادی که نزد سایر مامورین رسمی تنظیم شده باشد» مانند شناسنامه ای که توسط مامورین اداره ثبت احوال وفق مقررات صادر شده باشد. مشروط بر این که تنظیم کننده سند صلاحیت تنظیم آن را داشته باشد و سند را بر طبق مقررات قانون تنظیم کرده باشد. براساس این تعریف حقوقدانان سند رسمی را دارای سه رکن ، دخالت مامور رسمی، صلاحیت مامور رسمی و رعایت مقررات قانون معرفی می نماید. در قانون ثبت تعریف خاصی از سند رسمی نشده است. نخستین تعریف قانونی از سند رسمی در ماده 70 ق.ت اصلاحی مصوب سال 1312 بیان شده است . ولی از مطالعه مجموع مواد ق. ت چنین استنباط می شود که سند رسمی از نظر قانون ثبت سندی است که مطابق قوانین در دفاتر اسناد رسمی ثبت شده باشد. بنابراین سند رسمی از نظر قانون ثبت اخص است از سند رسمی مذکور در ماده 1287 ق.م. با این توضیح که هر سندی که از نظر قانون ثبت رسمی است از نظر قانون مدنی هم رسمی

است؛ زیرا به تصریح ماده 1287 قانون مدنی اسناد ثبت شده در دفاتر اسناد رسمی یا در اداره ثبت اسناد و املاک رسمی است. اما ممکن است سندی از نظر قانون مدنی سندی رسمی باشد ولی از نظر قانون ثبت، سند رسمی به آن گفته نشود مانند شناسنامه که چون توسط مامور ذی صلاح و مطابق مقررات صادر گردیده است. بنابراین تعریف قانون مدنی سند رسمی است ولی چون در دفتر اسناد رسمی تنظیم نشده است در عرف ثبتی و از نظر قانون ثبت به آن سند رسمی گفته نمی‌شود. تفاوت سند رسمی در قانون ثبت با سند رسمی در قانون مدنی از جهت تعریف نیست بلکه آثار آنها نیز متفاوتند. مثلاً سندی که قانون ثبت به آن سند رسمی می‌گوید بدون حکم دادگاه قابل اجراست و اگر اختلاف یا اشکال یا اشتباهی در تنظیم آن باشد حسب مورد در اداره کل امور اسناد سازمان ثبت یا در هیات نظارت و شورای عالی ثبت مطرح می‌شود؛ در صورتی که سند رسمی مشمول تعریف قانون مدنی مانند شناسنامه، گواهینامه‌های رانندگی و سایر اسناد رسمی که توسط سایر مامورین دولت تنظیم می‌شود قابل طرح در هیات نظارت یا لازم الاجراء نمی‌باشد. در قانون تعریف صریحی برای سند عادی نشده است و منحصرأ در ماده 1289 ق.م. به این که غیر از اسناد مذکور در ماده 1287 سایر اسناد عادی است اکتفا شده است. لیکن از تعریف مذکور چنین مستفاد می‌شود: «سند عادی سندی است که فاقد ترتیبات مندرج در سند رسمی است. یعنی از جانب اشخاص غیررسمی و بدون دخالت مامورین رسمی و رعایت مقررات تنظیم شده و تابع تشریفات خاص نمی‌باشد. مانند دفاتر و اسناد تجاری به غیر از دفاتری که شرایط اسناد رسمی را دارد، نظیر دفتر روزنامه، دفتر دارایی و دفتر کل.

موارد ذیل هم تعاریف دیگری از سند عادی بدست می‌دهند که عیناً نقل می‌شوند: به طوری که ماده 2 قانون ازدواج و مفهوم مخالف هر یک از مواد 70، 72، 92 و 93 قانون ثبت اسناد و املاک به نوعی نیز مبین سند عادی می‌باشند. ماده 48 ق.ت. که اظهار داشته: «سندی که باید مطابق مواد 46 و 47 ق.ت. به ثبت برسد و به ثبت نرسیده است در هیچ یک از ادارات و محاکم پذیرفته نخواهد شد» تعریفی است از سند عادی استنباط می‌شود. با توجه به مراتب مذکوره اعتبار اسناد عادی جز در موارد مقید در قانون (مثل اجاره محل‌های مسکونی) حسب ماده 1291 ق.م. موکول به حکم مراجع قضایی خواهند بود. از جمله اسناد عادی معتبر در قانون می‌توان به ماده 1 قانون روابط موجر و مستاجر مصوب 1356 در رابطه با اسناد اجاره محل‌های مسکونی یا ادارتی و محل‌های کسب و پیشه و همچنین ماده 1 قانون روابط موجر و مستاجر مصوب 1362 و ماده 1 قانون مارالذکر مصوب 76/5/26 اشاره کرد. با توجه به مواد فوق الذکر از نظر قانونگذار اجبار به تنظیم سند رسمی نشده. در بند ب ماده 4 آئین نامه اجرایی قانون زمین شهری بیان می‌دارد که: «عمران و احیاء در زمین بدون اخذ پروانه به وسیله مالک یا انتقال گیرنده از او با سند عادی معامله معتبر شناخته شده است».

در نتیجه تقسیم بندی سند در مواد 1284 الی 1295 قانون مدنی، اذهان حقوقدانان را در خصوص ماهیت اسناد دچار شک و تردید می‌نماید زیرا که در مواد فوق، اسناد به دو دسته رسمی و عادی تقسیم شده‌اند؛ لیکن این تقسیم بندی از جنبه شکلی صورت گرفته است و تنها از منظر تعیین شکل و نوع اسناد قابل توجه است. به عبارت دیگر، قانونگذار از جهت تشریفات تنظیم اسناد را به دو نوع رسمی و عادی تقسیم نموده است. با وجود این به نظر نگارنده این قسم توجهات قانونگذار به اسناد رسمی سبب ارتقای اعتبار اسناد رسمی در برابر اسناد عادی و سایر ادله اثبات دعوی و سبب

تحکیم جایگاه این اسناد در روابط اعتباری و حقوقی گردیده است؛ در واقع این امور در زمره اعتبارات قانونی اسناد رسمی در برابر سایر ادله اثبات دعوی می‌باشد، به علاوه عنوان تقسیم بندی سابق الذکر سبب تزلزل جایگاه اسناد رسمی می‌گردد زیرا که تثبیت کننده جایگاه سند رسمی فقط به عنوان یک دلیل اثبات دعواست، در واقع مبین این نظر است که سند رسمی دلیلی است که توان اثباتی آن نسبت به سایر ادله اثبات با اعتبار قانونی بیشتری همراه است. در نتیجه نخستین موجب و سبب اجرای اسناد لازم الاجرا، وجود سند معتبر است. بنابراین باید در حین تسجیل سند رسمی، شرایط شکلی و ماهوی تنظیم اسناد رسمی رعایت گردد. همچنین در پاره ای از موارد که سند عادی لازم الاجرا می‌باشد، ضروری است که سند عادی شرایط قانونی لازم را دارا باشد.

بدین توضیح که تنها اسنادی از امتیاز لازم الاجرا بودن برخوردارند که در قانون پیش بینی شده باشد. بدیهی است که این معیار در خصوص اسناد عادی معقول و منطقی است زیرا که در این قبیل اسناد اصل بر عدم قابلیت اجرا بدون رسیدگی قضایی می‌باشد و تجاوز از اصل مذکور، منوط به تصریح قانونگذار است. لیکن پذیرش این معیار در خصوص اسناد رسمی با اندکی تامل همراه است زیرا که از یک سو نمی‌توان به احصای یکایک اسناد رسمی لازم الاجرا پرداخت و از سوی دیگر نمی‌توان براساس یک حکم کلی، مطلق اسناد رسمی را لازم الاجرا معرفی نمود در این خصوص معیار مناسبی که می‌توان با توجه به ماده 4 قانون اجرای احکام مدنی ارائه نمود توجه به مفاد و مندرجات سند رسمی می‌باشد. لذا اگر مفاد سند رسمی حاکی از تجدید نظر یا ترک فعلی باشد و فقط جنبه اعلامی آن را مدنظر قرار دهیم قطعاً قابلیت اجرایی خواهد داشت. در نتیجه از مواد 96 و 97 ق.ث اسناد و املاک نظر بالا قابل برداشت است زیرا که مدلول کلیه اسناد راجع به اجرا و اسناد رسمی راجع به معاملات املاک جنبه اجرایی بودن و نبودن حکم دادگاه و لازم الاجرا بودن اسناد است.

96/4/26

### **تبدیل اسناد مالکیت مشاعی به یک جلد**

وقتی مالکین که نسبت به میزان مشخص از تمامت ملک شش دانگ دارای سند مالکیت مشاعی متعدد باشد و یا از طرف مالکین متعدد اسناد مشاعی به یک نفر نیز انتقال باید مالک می‌تواند با مراجعه به اداره ثبت طی تقاضای ضمن پیوست اسناد مالکیت مشاعی تقاضای صدور سند مالکیت به نام خود بنماید .

رئیس اداره ثبت اسناد و املاک ضمن دستور ثبت تقاضای نامبرده در دفتر اداره به بایگانی ارجاع و پس از کنترل مسئول بایگانی در صورت صحت و تطبیق تقاضای نامبرده با پرونده ثبتی را به همراه تقاضای متقاضی و ضمائم آن تحویل مسئول دفتر املاک مینماید و مسئول دفتر املاک اسناد مشاعی مورد پیوست را با صفحات دفتر املاک و پیش نویس سند مالکیت کنترل نموده و در صورتیکه صحت و سقم موضوع با مورد تقاضا بلا اشکال باشد ،

نسبت به میزان مالکیت متقاضی، متصدی دفتر املاک پیش نویس سند مالکیت را تهیه و پس از گواهی دفتر بازداشتی چنانچه بلامانع باشد مسئول دفتر املاک در پیش نویس سند مالکیت دستور ثبت پیش نویس سند مالکیت را در دفتر املاک صادر مینماید .

پیش نویس سند مالکیت ،، ثبت دفتر املاک توسط متصدی دفتر املاک میگردد و سند مالکیت صادر و توسط رئیس اداره ثبت اسناد و یا معاون اداره و یا اشخاصی از سوی مسئول مافوق اداری حق امضاء نسبت به اسناد مالکیت صادره ماده (22) را دارند امضاء نموده و شایان ذکر است:

حتما صفحات دفتر املاک در ستون ملاحظات اسناد مالکیت مشاعی باید اخبابار گردد و از سوی دارنده حق امضاء تمامی صفحات دفتر املاک اخبابار شده امضاء گردد تا موجب سوء استفاده احتمالی را شاهد نباشیم .

سپس اسناد مالکیت مشاعی ابطال و ضمیمه پرونده میگردد .

پرونده به بایگانی ارسال و در ردیف بایگانی قرار میگیرد .

زمانیکه مالک حضور پیدامی نماید پرونده توسط مسئول بایگانی به شعبه حسابداری ارسال سپس پس از صدور فیش هزینه سند مالکیت و حق الثبت تودیع آن توسط مالک در بانک ملی و اعاده نسخ مخصوص حسابداری و نسخ دیگر پرداختی فیش مخصوص بایگانی و پس از ضمیمه نمودن نسخ مخصوص فیش بایگانی بر روی پرونده و اعلام مفاسا حساب از سوی مسئول حسابداری پرونده ثبتی جهت تحویل سند مالکیت به بایگانی ارسال میگردد .

مسئول بایگانی سند مالکیت صادره را پس از احراز هویت مالک در دفتر تسلیم اسناد تحویل مالک داده و از وی در دفتر تسلیم اسناد رسید اخذ مینماید .

96/4/27

### **نحوه تجمیع حدود املاکیکه دارای سند مالکیت میباشد**

زمانی که شخصی دو یا چند پلاک را بر اثر احداث ساختمان و یا چند پلاک را بصورت یک قطعه ایجاد کند و یا قطعاتی که به هم وصل و دارای سهام مشاعی مساوی باشند و قصد تجمیع داشته باشند.

بدین منظور مالک یا مالکین ویا قائم مقام قانونی از اداره ثبت اسناد و املاک تقاضای خود را مبنی بر تجمیع ارائه می نمایند

مالک یا مالکین یه همرا تقاضای خود اسناد مالکیت مربوطه را به پیوست به رئیس اداره ثبت تسلیم ورئیس اداره ثبت اسناد و املاک پس از دستور و ثبت در دفتر اندیکاتور به بایگانی و به نماینده ثبت و نقشه بردار ارجاع نموده و



پرونده از ردیف بایگانی توسط مسئول بایگانی خارج و جهت اقدام لازم به منظور رسیدگی تقاضای مالک تحویل نماینده ثبت میگردد.

نماینده ثبت پرونده ثبتی و اسناد مالکیت ارائه شده که ضمیمه پرونده میباشد را از هر جهت اعم از مالکیت و در صورت قدرالسهم مشاعی آیا برابر هستند؟ و یا اینکه ملک در بازداشت و یا اینکه در وثیقه نباشد مورد رسیدگی قرارداد چنانچه رعایت اصول و موازین قانونی برای انجام مراحل تجمیع بلامانع باشد طی گزارشی مراتب را به رئیس اداره ثبت تقدیم مینماید .

سپس رئیس اداره ثبت اسناد و املاک ضمن کنترل کامل چنانچه گزارش ارسالی برای ادامه عملیات ثبتی بلامانع دانست ضمن تعیین وقت در دفتر اوقات دستور لازم را جهت بازدید از محل وقوع ملک را صادر مینماید .

در صورتیکه محل وقوع ملک با اداره ثبت بیش از شعاع (30) کیلومتر باشد هزینه ماموریت و فوق العاده سفر تعلق میگیرد ،

در این مورد مالک می بایستی به حسابداری اداره ثبت اسناد مراجعه و پس از صدور فیش توسط حسابداری اداره ثبت و پرداخت فیش سپرده در بانک ملی توسط مالک سپس نسخ مخصوص حسابداری تحویل حسابداری و نسخ فیش پرداختی بایگانی ضمیمه پرونده میگردد.

مالک به اتفاق نماینده و نقشه بردار به محل وقوع ملک عزیمت مینمایند . در صورتیکه ملک مورد مالکیت متقاضی با وضع موجود تطبیق داشته باشد نقشه بردار اداره ثبت اسناد و املاک نسبت به تهیه نقشه تجمیعی اقدام و پس از تهیه نقشه تجمیعی تحویل نماینده ثبت داده میشود و سپس نماینده ثبت نسبت به تنظیم صورت مجلس تجمیعی اقدام نموده و طی گزارش به رئیس اداره ثبت اسناد و املاک تسلیم میدارد .

رئیس اداره ثبت گزارش ارسالی را مورد بررسی قرار میدهد. در صورتیکه بلامانع باشد پرونده جهت تهیه پیش نویس سند مالکیت تجمیعی به دفتر املاک ارجاع میگردد .

دفتر املاک پس از تهیه پیش نویس سند مالکیت و دریافت گواهی از دفتر بازداشتی مبنی بر عدم بازداشت و عدم وثیقه ملک به رئیس اداره ثبت اسناد و املاک اعاده میگردد سپس رئیس اداره ثبت اسناد دستور ثبت پیش نویس سند مالکیت را در دفتر املاک را صادر مینماید .

پیش نویس سند مالکیت ثبت در دفتر املاک میگردد و در صفحات دفتر املاک اسناد مالکیت اولیه توسط کارشناس املاک قید خروجی میگردد ( مبنی بر اینکه اسناد مالکیت پلاکهای .... که در ذیل ثبت ... صفحه... دفتر املاک جلد ... ثبت گردیده از این ثبت و صفحه خارج و به موجب صورت مجلس تجمیعی مالک متن در این ثبت صفحه هیچگونه سهم و مالکیتی ندارد و مالکیت ایشان به ثبت صفحه .... منتقل گردید.)

بدین منظور اخبار میگردد تا در صورت هرگونه استعلام نسبت به ثبت و صفحه اولیه گردد.

مسئول دفتر املاک بموجب اخبار انجام شده در صفحات دفتر املاک در پاسخ استعلام دقت مینماید تا موجب تضییع حقی نسبت به اشخاص حقیقی و یا حقوقی شاهد نباشیم .

لذا پس از قید خروجی ، سند مالکیت اولیه باطل و ضمیمه پرونده میگردد و سند مالکیت تجمیعی صادر و پس از امضاء توسط رئیس اداره ثبت اسناد و یا معاون و یا مسئول دفتر املاک در صورتیکه مجوز امضاء

ماده 22 قانون ثبت را داشته باشد .

پرونده به بایگانی به همراه سند مالکیت جدید ارسال میگردد و در ردیف بایگانی قرار میگیرد .

زمانیکه مالک و یا قائم مقام قانونی وی به اداره ثبت اسناد جهت اخذ سند مالکیت تجمیعی مراجعه مینماید پرونده از ردیف بایگانی خارج ، جهت پرداخت هزینه دفترچه و حق الثبت به حسابداری تسلیم میگردد و حسابداری پس از صدور فیش در بانک ملی تودیع و نسخ مخصوص حسابداری تحویل حسابداری گردیده و نسخ مخصوص بایگانی پرونده ضمیمه پرونده میگردد و توسط مسئول حسابداری گواهی مبنی بر مفاصا حساب صادر میشود .

سپس پرونده ثبتی به بایگانی ارسال و مسئول بایگانی در دفتر تسلیم اسناد مشخصات مالک و پلاک مورد تجمیع را ثبت و با اخذ رسید سند مالکیت تحویل مالک یا قائم مقام قانونی میگردد .

شرح بند (ب) ماده (1) آئین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجرا و طرز رسیدگی به شکایت از عملیات اجرایی مصوب 1387 اصلاحیه 1388 / به قلم نوشین: یکی از اصطلاحاتی که در علم حقوق و فقه اسلامی مورد بحث قرار گرفته است «ذمه» می باشد. در کتب فقهی از ذمه تعاریف متعددی ارائه و در پاره‌ای موارد مترادف با «عهده» یا «تعهد» معرفی شده است. آنچه مورد توافق اکثر فقهای اسلامی و حقوقدانان قرار گرفته آن است که، ذمه حالت اعتباری در شخص برای قبول تعهدات است که از آن تعبیر به «ظرف تعهدات» می‌گردد. رد خصوص متعلق ذمه و آنچه مطروف ظرف تعهدات است، اختلاف نظرانی وجود دارد. دسته‌ای از فقها و حقوقدانان ذمه را مترادف عهده دانسته‌اند و معتقدند که از جهت متعلق به، تفاوتی بین کلی ما فی الذمه و عین معین نیست. عده‌ای دیگر از فقها و حقوقدانان ذمه را ظرف کلیات می‌دانند و معتقدند امور کلی، بر ذمه متعهد بار می‌شوند و از این رو کلی ما فی الذمه نامیده می‌شوند و در مقابل تعهدات جزئی چون التزام به رد عین معین یا انجام فعل یا ترک فعل آن برعهده متعهد قرار می‌گیرند. قدر متیقن از نظرات مطرح شده می‌تواند ادعان داشت که مقرر معنوی تعهدات اشخاص می‌باشد.

اصطلاح سند ذمه ای چنان از معنای ذمه دور نمی‌باشد. مطابق بند ب ماده 1 آئین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی و سند ذمه‌ای سندی است که حکایت از تعهد مدیون به پرداخت وجه نقد یا پرداخت جنس یا تعهد به فعل معین می‌نماید. به موجب این تعریف در اسناد ذمه‌ای متعهد در مقابل متعهد له، تعهدی بر ذمه خویش می‌گیرد که با توجه به مصادیق مندرج در بند ب م 1 آیین نامه فوق می‌تواند تعهدات کلی یا جزئی باشد. پس این نظر که موضوع سند ذمه‌ای حق دینی

است که با وجه نقد یا جنس کلی ما فی الذمه تعلق می‌گردد، لغو و نابجاست و قانونگذار مطلق اسنادی را که از تعلق تعهد بر ذمه متعهد حکایت می‌نماید سند ذمه‌ای پنداشته است.

آئین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی به این تعریف بسنده نکرده است و در ادامه بند ب ماده 1 بیان می‌دارد. در اصطلاحات ثبتی (سند ذمه‌ای) در معنی مقابل اسناد مربوط به معاملات با حق استرداد به کار می‌رود. در واقع در اعمال حقوقی که مدیون (متعهد) وثیقه‌ای به بستانکار (متعهدله) تودیع ننموده باشد، سند تنظیمی بین متعاملین، ذمه‌ای خواهد بود. همچنین در تمام مواردی که وثایق دین منحل می‌شوند اعم از آن که داین از مورد رهن اعراض نماید یا مورد رهن تلف (جزئی یا کلی، حکمی یا مادی) شده یا به تملک شخص ثالث (اعم از شخص خصوصی یا قوای دولتی) در آمده باشد، سند وثیقه‌ای به سند ذمه‌ای تبدیل و عملیات اجرایی براساس مقررات اسناد ذمه‌ای پیش خواهد رفت.

تعاریفی که برخی حقوقدانان از اسناد ذمه‌ای ارائه کرده‌اند با رویکرد قانونگذار همسو است؛ با وجود این برخی از اساتید حقوقی خصیصه رسمی بودن را از ارکان سند ذمه‌ای دانسته و فرموده‌اند: «سند ذمه‌ای سند رسمی است که حاکی از بدهی امضا کننده آن است و وثیقه‌ای برای بدهی در میان نباشد مانند سند ازدواج نسبت به صداق، آنچه در این تعریف محل بحث می‌باشد آن است که آیا سند ذمه‌ای باید فقط به صورت رسمی تنظیم گردد و امکان تنظیم این سند به صورت عادی میسر نیست؟ به بیان دیگر آیا نمی‌توان سند عادی تعهد به پرداخت وجه نقد با رد مال بدون وثیقه را ذمه‌ای دانست؟ این موضوع در خصوص اسناد وثیقه‌ای نیز مطرح شده است و برخی از حقوقدانان بیان نموده‌اند که «سند رسمی که موضوع آن مال منقول یا غیر منقولی باشد که در وثیقه و رهن دیگری است». سند، وثیقه‌ای می‌باشد به نظر نگارنده آنچه که از متون قانونی استنباط می‌شود آن است که اگر سندی مطابق ضوابط و شرایط قانونی در دفاتر اسناد رسمی تسحیل یافته باشد، به موجب قوانین ثبتی واجد وصف رسمیت خواهد بود و در غیر این صورت سند عادی محسوب می‌گردد. لذا به دلیل اطلاق مقررات قانونی از این حیث تفاوتی بین اسناد ذمه‌ای و وثیقه‌ای با سایر اسناد وجود ندارد.

- «الذمه معنی شرعی مقدر فی المکلف قابل للالتزام و الزام: ذمه یک حالت حقوقی است بر مکلف که میتواند به اراده خود قبول تعهد کند و میتوان قهراً و قانوناً به او تحمیل نمود. (عاملی نبطی جزینی، شمس الدین محمد بن مکی بن احمد، المعنة دمشقیه فی الفقه الامامیه، نرم افزار جامع فقه اهل بیت ص 103).
- «ان العهده ظرف لکلی لا قیده حتی یمتنع وجوده العینیک عهده ظرف کلیات است که حتی عین معین وجود آن را مانع نمیشود. (جزایری، محمد جعفر، هدی الطالب فی الشرح المکاسب، نرم افزار جامع فقه اهل بیت، ج 3، ص 13).

96/4/30

تعریف افراز

چنانچه دو یا چند نفر نسبت به ملکی به طور مشاع مالکیت داشته باشد، هر مالک مشاعی میتواند نسبت به قدرالسهم مالکیت مشاعی خود تقاضای افراز نماید و سهم خود را از سایر مالکین مشاعی جدا سازد این اقدام را در اصطلاح قانون افراز گویند.

به موجب ماده (1) قانون افراز و فروش املاک مشاع مصوب 22/8/1357 افراز املاک مشاع که جریان ثبتی آنها خاتمه یافته اعم از اینکه در دفتر املاک ثبت شده باشد یا نشده باشد در صورتیکه مورد تقاضا 1 یا چند شریک باشد با واحد ثبتی محلی خواهد بود که ملک مذکور در حوزه آن واقع است واحد ثبتی با رعایت کلیه قوانین و مقررات ملک مورد تقاضا را افراز مینماید.

ضمناً نسبت به املاک مشاع که برای آنها سند مالکیت معارض صادر شده است تا زمانیکه رفع تعارض نشود اقدام به افراز نخواهد شد.

30/4/96

### روش و چگونگی عملیات افراز (قسمت اول)

مالک مشاعی و یا مالکین مشاعی و یا قائم مقام قانونی آنها چنانچه تقاضای خود را مبنی بر افراز ضمن اعلام مشخصات کامل و آدرس دقیق مالکین مشاعی ملک به اداره ثبت محل وقوع ملک اعلام مینمایند تقاضای آنها پس از دستور رئیس اداره ثبت و ثبت در دفتر اندیکاتور به مسئول بایگانی و نماینده و نقشه بردار ثبت ارجاع میگردد و پس از رسیدگی مسئول بایگانی نسبت به تقاضا با پرونده ثبتی، پرونده ثبتی را به نماینده ثبت تحویل مینماید و نماینده ثبت پرونده را به صورت کامل مطالعه و در صورت رابطه حقوقی به رئیس اداره ثبت گزارش، در صورتیکه گزارش ارسالی مورد قبول رئیس ثبت باشد درخواست افراز را و روز معاینه محل را تعیین و به متقاضی و یا مالک مشاعی اعلام و پرونده جهت اخطار اداری و دعوت از کلیه مالکین مشاعی و نقشه بردار تسلیم میگردد و نقشه بردار روز معاینه محل و ساعت آن را در متن اخطار اداری به کلیه مالکین مشاعی ابلاغ و از آنها دعوت مینماید تا در وقت مقرر در محل وقوع ملک حضور یابند و در اخطار اداری قید میگردد عدم حضور مانع از انجام عملیات افراز نخواهد بود و اخطار اداری پس از تهیه توسط رئیس ثبت امضاء و در دفتر اندیکاتور ثبت و به آدرس مالکین مشاعی ابلاغ میگردد و مامور ابلاغ ضمن گواهی از اینکه اخطار به نحو صحیح ارسال شده است تحویل اداره ثبت و یا به اداره ثبت ارسال مینماید و رئیس اداره ثبت به محض حصول اطمینان دستور ضبط پرونده را در بایگانی صادر مینماید و در وقت معاینه محل نماینده و نقشه بردار به اتفاق متقاضی به محل وقوع ملک عزیمت مینمایند و زمان مراجعه نماینده ثبت مکلف است حدود ملک افرازی را با مجاورین تطبیق داده تا مورد تجاوز و یا تداخل و یا عدم تطبیق ایجاد نشده باشد و نقشه بردار نقشه ی افرازی را با توجه به قدرالسهم مشاعی و رعایت حقوق مالکین مشاعی ترسیم نموده و قطعات افراز شده را با توجه به ارزش معاملاتی ارزیابی مینماید و به رئیس اداره ثبت اسناد و املاک گزارش میگردد

## قسمت دوم مبحث افراز

رئیس اداره ثبت اسناد و املاک پس از رسیدگی در صورتیکه گزارش ارسالی بلامانع باشد دستور لازم جهت استعلام از مراجع ذی صلاح صادر مینماید سپس نقشه افرازی جهت تایید در صورتیکه در محدوده قانونی شهر باشد از شهرداری استعلام و خارج از محدوده قانونی شهر از مراجع مرتبط با قانون افراز مستند به ماده 154 قانون ثبت استعلام و پس از وصول پاسخ و تایید نقشه در صورتیکه از سوی مراجع ذی صلاح بلامانع باشد نماینده ثبت با توجه به نقشه ترسیمی صورت جلسه افراز را تنظیم و برای هر قطعه در سهم مالک مربوط به آن قرار خواهد داد و پس از امضای نماینده ثبت و نقشه بردار کلیه مالکین مشاعی ذیل صورتجلسه افرازی را امضاء خواهند نمود سپس طی گزارشی به مسئول اداره ثبت تسلیم میگردد .

در تنظیم صورتجلسه افراز شایان ذکر است اول حدود تمامت شش دانگ را تعریف سپس حدود قطعات افرازی به ترتیب و با تعیین شماره و طول و ابعاد مساحت مرقوم میگردد و پس از رسیدگی رئیس اداره ثبت اسناد و املاک تصویری از صورتجلسه افرازی و نقشه افرازی طی اخطاری به کلیه مالکین مشاعی ابلاغ نا در صورتیکه به نحوه عملیات افراز اعتراضی دارند مراتب را ظرف 10 روز از تاریخ رویت اخطار ،کتبا اعتراض خود را به دادگاه محل وقوع ملک تسلیم دارند. ( مستند به ماده 2 قانون افراز و فروش املاک مشاع )

سپس تا اعاده اخطار ابلاغ شده پرونده در بایگانی ضبط میگردد پس از برگشت اخطار و انقضاء مدت زمان اعتراض ،

مالکین مشاعی میتوانند با ارائه گواهی لازم از مراجع ذی صلاح قضایی مبنی بر عدم اعتراض در مهلت مقرر میتوانند تقاضای صدور سند مالکیت نسبت به قطعات افرازی خود از اداره ثبت اسناد و املاک محل داشته باشند در صورت ارائه تقاضا نماینده ثبت پیش نویس سند مالکیت قطعه ی افرازی را تهیه مینماید و پس از دستور رئیس ثبت مبنی بر گواهی دفتر بازداشتی و از اینکه ملک در بازداشت نمیباشد به شعبه حسابداری ارجاع میگردد و شعبه حسابداری در اجرای ماده 3 قانون افراز و فروش املاک مشاع و ماده 150 قانون اصلاحی ثبت نسبت به دریافت هزینه افراز و هزینه سند مالکیت فیش لازم را صادر و توسط مالکین مشاعی در بانک ملی تودیع و پس از پرداخت فیش حسابداری نسخ مخصوص حسابداری تحویل مسئول حسابداری و نسخ پرونده ضمیمه پرونده میگردد و مسئول حسابداری مکلف به گواهی مبنی بر عدم بدهی میباشد سپس به رئیس اداره ثبت تسلیم میگردد و رئیس اداره ثبت اسناد و املاک پس از امضاء پیش نویس سند مالکیت و دستور ثبت پیش نویس سند مالکیت افرازی را در دفتر املاک صادر مینماید سپس کارشناس امور املاک مراتب ابطال اسناد مالکیت مشاعی را طی بخشنامه ای به دفاتر اسناد رسمی اعلام و ارسال مینماید و سند مالکیت جدید را به نام مالکین صادر و اسناد مالکیت مشاعی ابطال و ضمیمه پرونده میشود و سند مالکیت و دفتر املاک به امضاء رئیس اداره ثبت و یا اشخاصی که دارای حق امضاء میباشند امضاء و پس از امضاء به بایگانی جهت ضبط پرونده ارسال میگردد تا در صورت مالک پس از احراز هویت در دفتر تسلیم اسناد به مالک یا قائم مقام قانونی وی تسلیم گردد.

## تفکیک چیست؟

تفکیک از نظر لغت نامه دهخدا: جدا کردن دو چیز از یکدیگر

از لحاظ ثبتی تفکیک عبارتست از تقسیم مال غیر منقول به قطعات کوچکتر

مالک یا مالکین مشاعی و یا قائم مقام قانونی مالک با مراجعه به یکی از دفاتر اسناد رسمی استعلام تفکیک را به ضمیمه نقشه تفکیکی ملک که مالک تهیه نموده به اداره ثبت اسناد و املاک ارسال و استعلام دفترخانه پس از دستور رئیس ثبت در دفتر اندیکاتور به مسئول بایگانی و نماینده ثبت که از کارشناسان اداره ثبت اسناد و املاک میباید ارجاع میگردد .

پرونده از ردیف بایگانی خارج و تحویل نماینده ثبت میگردد نماینده ثبت مکلف است پس از کنترل و ارتباط حقوقی تقاضا متقاضی با مالکیت در دفتر املاک در صورت صحت و سقم مالکیت مالک نقشه ارائه شده طی نامه ای که توسط نماینده ثبت تهیه میگردد و پس از امضای رئیس اداره ثبت اسناد نقشه تفکیکی را به پیوست جهت تأیید و موافقت در اجرای ماده 101 قانون شهرداری به شهرداری حوزه ثبتی ارسال میگردد .

شهرداری مکلف است نظر خود را نسبت به استعلام واحد ثبتی پاسخ دهد ، در صورت عدم پاسخ شهرداری در اجرای ماده 154 قانون ثبت ظرف مدت دو ماه از تاریخ ثبت استعلام در دفتر شهرداری اداره ثبت راسا مبادرت به تفکیک می نماید .

در صورت وصول پاسخ و تایید شهرداری به نقشه تفکیکی ، نقشه ارسالی را مهور به مهر شهرداری نموده و به اداره ثبت اسناد و املاک ارسال مینماید. رئیس اداره ثبت اسناد و املاک تاریخ مراجعه متقاضی را جهت بازدید از محل وقوع ملک مورد تفکیک را مشخص و به نقشه بردار ارجاع مینماید .

سپس نماینده و نقشه بردار در معیت متقاضی وقت تعیین شده ، به محل وقوع ملک عزیمت و پس از معرفی ملک توسط مالک و یا مالکین مشاعی نماینده ثبت حدود ملک مورد تفکیک را با مجاورین پرونده ثبتی کنترل و در صورتیکه قطعات تفکیکی داخل در محدوده تمامت ملک باشد و اختلافی و یا تجاوزی و یا تعارضی مشاهده نگردد ، نقشه برار نقشه تفکیک را که قبلا توسط شهرداری تأیید نموده را ترسیم و قطعات تفکیکی را تهیه و مراتب به رئیس اداره ثبت اسناد و املاک حوزه ثبتی گزارش مینماید .

شایان ذکر است در تنظیم صورت مجلس تفکیکی ابتدا وضعیت کامل ثبتی را تحریر سپس ملک و محل آن و حدود مشخصات کامل ملک را مرقوم نموده و مشخصات قطعات تفکیکس با تعیین شماره و با ذکر طول ابعاد و مساحت به ترتیب نوشته میشود .

سپس مالک و یا مالکین مشاعی و یا قائم مقام قانونی به همراه نماینده ثبت و نقشه بردار ذیل صورت جلسه تفکیکی را امضاء مینمایند .

رئیس اداره ثبت اسناد پس از رسیدگی و بررسی صورت مجلس تفکیکی و کنترل آن با نقشه تفکیکی در صورتیکه بلامانع باشد به دفتر بازداشتی مبنی بر گواهی عدم بازداشت و یا عدم وثیقه و یا عدم رهن را گواهی مینماید .

توجه گردد ملک مذکور میبایستی طلق باشد یعنی مانع وجود نداشته باشد آزاد باشد؛ پس از گواهی دفتر بازداشتی در صورت بلامانع بودن به حسابداری ارجاع میگردد .

حسابداری هزینه تفکیک را بر مبنای بهای مندرج در برگ ارزیابی که توسط نقشه بردار همزمان با تنظیم نقشه تفکیکی تهیه شده که ضمیمه پرونده میباشد محاسبه و فیش هزینه تفکیک را صادر سپس توسط متقاضی در بانک ملی تودیع و پس از واریز نسخ مخصوص حسابداری تحویل حسابداری و نسخ مخصوص پرونده ثبتی ضمیمه پرونده ثبتی میگردد و مسئول حسابداری در جهت وصول کل هزینه تفکیک پرونده ثبتی را گواهی مینماید .

سپس رئیس اداره ثبت اسناد و املاک پس از کنترل مبنی بر وصول حقوق دولتی، صورت مجلس تفکیکی را امضاء مینماید پس از ثبت در دفتر اندیکاتور صورت مجلس تفکیکی طی نامه ای به دفترخانه اسناد رسمی که مورد استعلام تفکیک بوده ارسال میگردد .

شرح بند (ج) ماده (1) آئین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجرا و طرز رسیدگی به شکایت از عملیات اجرایی مصوب 1387 اصلاحیه 1388 / به قلم نویسن

وثیقه در لغت به معنای عهد، پیمان و سند تعهد آمده است و در اصطلاح حقوق، مالی است که وام گیرنده زیر عنوان رهن یا معامله با حق استرداد به وام دهنده می سپارد (به اقباض یا تنظیم سند رسمی) تا اگر در موعد مقرر بدهی خود را نپردازد، وام دهنده بتواند از محل فروش آن مال طلب خود را وصول نماید. در وضعیتی که موضوع وثیقه مال است، وثیقه عینی نامیده می شود . علاوه بر این، ممکن است موضوع وثیقه تعهدی بر ذمه باشد و مالی که بر ذمه دیگری است به عهده مشخص قرا گیرد که در این فرض وثیقه دینی، شخصی یا ذمه ای خواهد بود.

فارغ از معنای گسترده وثیقه، سند وثیقه ای شامل اسنادی می شود که دلالت به عقد رهن یا معامله یا حق استرداد یا بیع شرط می نماید . این اسناد مبین وثایق عینی می باشند و در خصوص وثایق شخصی استعمال نمی گردند. روی این اصل در بند ج ماده 1 آیین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی آمده است: «سند وثیقه ای سندی است که دلالت به عقد رهن یا معامله یا حق استرداد یا بیع شرط نماید که به موجب آن شخصی (اعم از اینکه مدیون باشد یا نه) عین مال منقول یا غیر منقولی خود را وثیقه انجام عملی قرار دهد خواه آن عمل رد طلب باشد یا عمل دیگر.» همانطور که ملاحظه می شود در این بند اسنادی که دارای وثیقه عینی برای تضمین انجام تعهد منشا هستند، سند وثیقه ای اعلان شده اند. با این توضیحات می توان اسناد ذیل را سند وثیقه ای محسوب نمود:

1- سند رهنی: به موجب چنین سندی عین معینی اعم از منقول یا غیرمنقول رهن دین قرار داده می‌شود.

2- سند معامله با حق استرداد: مطابق ماده 33 قانون ثبت اسناد و املاک، معامله با حق استرداد تملیکی نمی‌باشد و برابر ماده 34 این قانون، منتقل الیه معامله با حق استرداد و کلیه معاملات شرطی یا رهن راجع به مال غیر منقول یا معاملات املاک با شرط خیار یا به عنوان قطعی با شرط نذر خارج یا به عنوان قطعی با شرط وکالت، حق وثیقه خواهد داشت. این رویکرد در مواد مختلفی از آیین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی، نیز دیده می‌شود. بنابراین سند تنظیمی در خصوص معاملات سابق الذکر، وثیقه‌ای خواهد بود.

3- سند شرطی: سندی که موضوع آن بیع شرط است، سند شرطی نامیده می‌شود. توضیح آن که بیع شرط در قانون مدنی مهلك محسوب می‌گردد در حالی که در قانون ثبت اسناد و املاک جنبه توثیق داشته و در ردیف رهن و معامله با حق استرداد دانسته شده است. روی این اصل براساس قانون ثبت اسناد و املاک پس از وقوع بیع شرط، بایع همچنان مالک است و می‌تواند موضوع بیع شرط را رهن مکرر دهد و در صورت عدم تودیع طلب، حق خواهد داشت از محل وثیقه طلب خویش را وصول نماید.

4- سایر اسناد وثیقه‌ای: به موجب ماده 105 آیین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی: «هرگاه مالی برای دین یا ضمانت قرار داده شود و عنوان رهن و معامله با حق استرداد را نداشته باشد، کلیه مقررات اجرایی اسناد رهنی و معاملات با حق استرداد درباره آن جاری خواهد بود.» این ماده از معاملاتی سخن می‌گوید که معاملات وثیقه‌ای هستند اما عنوان رهن و معامله با حق استرداد را ندارند. معلوم نیست منظور واضح آیین نامه به طور دقیق چه نوع معاملاتی بوده است، ولی به نظر می‌رسد مراد معاملات ذیل باشد:

1- فرضی که شخص ثالث مال خود را در رهن دیگری قرار می‌دهد.

2- فرضی که از دیگری به شرط تادیه از مال معین ضمانت می‌شود.

3- فرضی که مالی رهن دینی که هنوز ایجاد نشده است قرار می‌گیرد (نظیر ضمانت از حسن انجام کار).

96/5/4

### نحوه تهیه پاسخ استعلام املاک جاری

همانطوریکه قبلا املاک جاری را به صورت جامع و کامل توضیح داده شد، اجمالا املاک جاری به املاکی گفته میشود که ثبت دفتر املاک نشده باشد در اجرای ماده 12 قانون ثبت اصلاحی 10/3/1322 به املاکی که مجهول المالك اعلان شده پس از تقاضای ثبت سردفتر محترم اسناد رسمی میتواند اقدام به معاملات راجع به املاک غیر منقول داشته باشد.

منظور از پذیرش تقاضای ثبت آن است که در اجرای ماده 12 قانون ثبت به املاکی که تقاضا کننده مدارکی بر تصرف خود و یا بر تصرف کسی که تقاضا کننده قائم مقام قانونی او محسوب میشود داشته باشد که پس از تقاضای متقاضی و



صورت جلسه احراز تصرف و تهیه اظهارنامه که اظهارنامه مذکور ثبت در دفتر اظهارنامه خواهد شد سپس سردفتر محترم اسناد رسمی حق انجام معامله املاک جاری را خواهد داشت .

دفاتر اسناد رسمی مکلف هستند هنگام انجام هرگونه معامله املاک جاری در اجرای بند 29 مجموعه بخشنامه های ثبتی از اداره ثبت اسناد و املاک که ملک مورد معامله در آن حوزه قرار دارد استعلام نماید .

استعلامی را که دفاتر اسناد رسمی از اداره ثبت اسناد و املاک می نمایند مشخصات نقل دهنده و پلاک فرعی و پلاک اصلی و بخشی که قطعه ملک مورد معامله در آن واقع شده است به همراه حوزه ثبتی می بایستی کاملاً مشخص و در متن فرم استعلام باید تحریر گردد.

مراجع قضائی و مراجع صلاحیتدار نیز در مواقع لازم و ضروری میتوانند نسبت به وضعیت ثبتی املاک جاری از واحد ثبتی وضعیت املاک جاری را استعلام نمایند .

استعلام به دستور رئیس اداره ثبت اسناد ثبت در دفتر اندیکاتور میگردد سپس به مسئول بایگانی و نماینده ثبت ارجاع تا پرونده ثبتی جاری متشکله که در ردیف خود بایگانی شده است از ردیف بایگانی خارج و توسط مسئول بایگانی به نماینده ثبت تحویل میگردد .

نماینده ثبت مکلف است در جهت پاسخ به استعلام وضعیت کامل پرونده از زمان تقاضای متقاضی به نحوی که بیانگر جریان کامل ملک بشرح پرونده ثبتی باشد را تهیه نموده و نزد رئیس اداره ثبت اسناد و املاک ارسال مینماید و پس رسیدگی رئیس اداره ثبت اسناد در صورتیکه وضعیت اعلام شده منطبق با پرونده ثبتی باشد به دفتر بازداشی ارجاع ، در صورتیکه از نظر عدم بازداشت بلامانع باشد توسط مسئول دفتر بازداشتی گواهی میگردد.

چنانچه استعلام کننده دفترخانه اسناد رسمی باشد پرونده برای تعیین میزان بدهی ملک توسط حسابداری با توجه به جوهری که قبلاً بابت بقایای ثبتی ملک وصول شده حقوق دولتی متعلقه را تعیین و در پاسخ استعلام قید و مراتب را پس از گواهی حسابداری نزد رئیس اداره ثبت اسناد و املاک ارسال و پس از کنترل توسط رئیس اداره ثبت اسناد و املاک امضاء گردیده ، سپس به واحد ثبتی ارسال میگردد .

در صورتیکه استعلام کننده مراجع قضائی و یا مراجع صلاحیتدار باشند نیاز به گواهی حسابداری نمیباشد .

96/5/5

### **نحوه بازداشت املاک جاری از مرجع قضائی و یا مراجع صلاحیتدار**

بعد از انقضای مواعد مقرر کسانیکه موفق به ثبت املاک خود در اجرای ماده (11) قانون ثبت نشده اند میتوانند برابر ماده (12) قانون مذکور نسبت به ملک خود تقاضای ثبت نمایند و پس از مقدماتی که در مبحث روش و نحوه پذیرش ثبت

املاک گفته شد زمانیکه اظهارنامه مورد پذیرش قرار میگیرد تا قبل از ثبت در دفتر املاک کلیه ی مراحل انجام شده را به عنوان املاک جاری تلقی مینماید

لذا املاک جاری، املاکی هستند که سابقه ی ثبت در دفتر املاک را ندارند در این مواقع چنانچه دستوری مبنی بر بازداشت ملک صادر گردد که در نامه تقاضا کننده ی بازداشت حاوی مشخصات مالک و مشخصات ملک اعم از پلاک فرعی و پلاک اصلی و بخش و حوزه ثبتی ذکر میگردد سپس به اداره ثبت اسناد املاکی که ملک در محدوده قانونی آن واقع شده است ارسال میشود سپس رئیس اداره ثبت اسناد واملاک به محض وصول نامه دستوری مبنی بر ثبت نامه در دفتر اندیکاتور و بایگانی و دفتر بازداشتی را صادر مینماید . مسئول بایگانی پرونده ثبتی جاری را از ردیف بایگانی خارج و پس از ضمیمه نمودن نامه مورد بازداشت به دفتر بازداشتی که در اداره ثبت اسناد واملاک میباشد تحویل میگردد سپس مسئول دفتر بازداشتی موظف است پرونده ی ثبتی را به صورت کامل بررسی قرار داده که ملک مذکور از سوی مراجع دیگر مورد بازداشت و یا در رهن و وثیقه نباشد اعم از اشخاص حقیقی و یا اشخاص حقوقی .

در صورتیکه ملک مورد بازداشت و یا در رهن و یا وثیقه قرار گرفته باشد بایستی پس از موافقت مرجع بازداشت کننده سپس نسبت به بازداشت مازاد ملک اقدام گردد .

در صورتیکه ملک مورد بازداشت نباشد مراحل عادی صورت میپذیرد و نسبت به بازداشت ملک در پرونده ثبتی جاری که اظهارنامه و صورتجلسه تحدید حدود را مهور به مهر بازداشت مینماید و چنانچه ملک مذکور مورد انتقال در دفاتر اسناد رسمی صورت گرفته باشد و نسبت به آن خلاصه معامله املاک ثبت نشده که صادر میگردد باید به اداره ثبت اسناد واملاک از سوی دفاتر اسناد رسمی ارسال شود سپس خلاصه معامله املاک ثبت نشده مهور به مهر بازداشت میگردد

و نیز در صورتیکه استعلامی مبنی بر نقل وانتقال در پرونده ی ثبتی از سوی دفترخانه اسناد رسمی ضمیمه باشد نتیجه اقدام معلوم نباشد به جهت حصول اطمینان از دفترخانه مورد استعلام باید نسبت به حصول نتیجه استعلام پرسش شود. پس از حصول اطمینان و رابطه حقوقی، ملک در دفتر بازداشتی به صورت کامل نام مالک و مشخصات ملک و شماره نامه و مبلغ مورد بازداشت و نام مرجع بازداشت کننده اعم از اشخاص حقیقی یا حقوقی را مسئول دفتر بازداشتی کاملاً قید مینماید .

### پس از مراحل بازداشت ملک،

نامه ای به مرجع تقاضا کننده که حاوی مشخصات کامل مالک و ملک و مبلغ مورد بازداشت به صورت کامل ذکر و پس از امضای رئیس اداره ثبت اسناد و املاک و یا هر شخصی که از طریق قانونی دارای حق امضاء میباشد، امضاء نموده و پس از ثبت در دفتر اندیکاتور به مرجع تقاضا کننده بازداشت ملک ارسال میگردد .

### بررسی وضعیت حقوقی انواع و کالتهای بلاعزل تنظیمی در دفاتر اسناد رسمی / به قلم نویسن

## قسمت سوم : وکالت معلق به رشد وکیل

پرهیزناپذیری تنظیم وکالت بلاعزل در دفاتر اسناد رسمی و ضرورت ابداع جایگزین یا جایگزین های مناسب برای این تأسیس حقوقی را می توان در تنوع اسنادی سراغ گرفت که زیر عنوان وکالت تحریر می شوند حال آن که قصد طرفین امری دیگر و ماهیتی دیگر است که تنظیم آن مخالف قوانین و مقررات بوده است. با نگاه به برخی از وکالت های تنظیمی در دفاتر اسناد رسمی می توان فهمید که دفاتر اسناد رسمی به سبب سادگی تشریفات تنظیم وکالت نامه و مآلا کم بودن پیامدهای تعقیب انتظامی تنظیم این نوع سند، به جای آن که دست به سوی قالب های دیگر دراز کنند همواره کوشیده اند در خود وکالت بلاعزل دست برند و با افزودن مواردی چند خواسته ی مراجعین خود را در تسجیل مرادشان ممکن کنند؛ غافل از این که با تنظیم این اسناد، خود آنان تخم اختلاف در عرصه ی مرادات حقوقی می پاشند. سردفتران اسناد رسمی به عنوان متخصصین امر تنظیم اسناد نتیجه اسناد تنظیمی، باید چنان دقیق و صریح باشد که جایی برای توصیف های دیگرگون از سوی دادرسان را نگذارند. با این وجود تنظیم وکالت های بلاعزل رنگ به رنگ در دفاتر اسناد رسمی حکایت از این واقعیت دارد که باید هر چه سریع تر فکری برای این نوع وکالت های تنظیمی اندیشیده شود تا امنیت معاملاتی مردم بیش از این با تنظیم چنین وکالت هایی به مخاطره نیفتد. در نتیجه با توجه به کار چند ساله در دوران دانشجویی در دفتر اسناد رسمی و مشاهده عینی مسائل و مشکلات وکالت بلاعزل به بررسی چند نوع از وکالت های بلاعزل رایج تنظیمی در دفاتر اسناد رسمی می پردازم تا واقعیت ها بیشتر رخ عیان نمایند و شتاب در چاره اندیشی را سبب گردد.

### - نمونه وکالت مورد بررسی

وکالت فروش ملک که در آن صغیر وکیل است معلق به رشد:

موکل : آقای / خانم ..... فرزند..... شناسنامه شماره ..... متولد ..... صادره .....  
از ..... به شماره ملی ..... ساکن .....  
وکیل : آقای / خانم : محمد ..... فرزند ..... شناسنامه شماره ..... متولد ..... صادره از ..... به شماره ملی ..... ساکن .....

مورد وکالت : پس از رسیدن به سن رشد و قبول وکالت ، مراجعه به ادارات شهرداری، ثبت اسناد و املاک، دفاتر اسناد رسمی، آب، برق، گاز، امور اقتصادی و دارائی، سازمان نظام مهندسی و دیگر ادارات و مراجع و مقامات ذیربط و ذیمدخل جهت انجام کلیه امور ساختمانی و اداری و قانونی راجه به ششدانگ ..... به پلاک ..... واقع در بخش ..... ثبت شده به شماره ..... دفتر ..... صفحه ..... و اخذ مجوزات و استعلامات لازمه و تادیه کلیه هزینه ها و مخارج قانونی و تعمیر و مرمت و بازسازی رقبه و اخذ و دریافت پروانه ساختمانی از هر نوع و به هر نحو و انعقاد قرارداد با مهندسین به هر نحو و ترتیب و سپردن هر گونه تعهد و تصدیق امضاء و اخذ و دریافت هر میزان و مقدار مصالح ساختمانی و قیام و اقدام به تمامی تشریفات لازمه و تشکیل پرونده و تعقیب و پیگیری پرونده های متشکله

و سپس در صورت فقد هر گونه منع قانونی فروش و انتقال قطعی سهمی موکل در رقبه یاد شده با جمیع متعلقات و لواحق و توابع آن و آب و برق و گاز منصوبه به هر شخص ولو خود وکیل و به هر قیمت و شرط و نحو و ترتیب و اسقاط کافه‌ی اختیارات ولو خیار غبن به هر درجه و مقدار و تسلیم مبیع و قبض ثمن و سپردن هرگونه تعهد و ضمانت کشف فساد ضمناً موکل ضمن عقد خارج لازم حق عزل وکیل و ضم و کیل را به مدت پنج سال از خود سلب و ساقط نمود.

حدود اختیارات: وکیل مرقوم دارای اختیارات تامه در خصوص مورد وکالت و لوازم آن از جمله حق توکیل به غیر ولو کراراً می باشد و اقدام و امضاء وی به جای اقدام و امضاء موکل معتبر است. مدلول این سند فقط در نفس وکالت مؤثر است.

بتاریخ ... / ... / ..... هجری شمسی.

### - هدف از تنظیم این نوع وکالت

شبهه در صحت وکالت صبی به ولایت ولی سبب شده است بعضی از سردفتران اسناد رسمی، وکالت معلق به رشد را جایگزین آن سازند. در این نوع سند نیز همان اهدافی دنبال می شود که متقاضی تنظیم وکالت صبی به ولایت ولی در پی آن است. لکن همان ایراداتی که بر آن نوع وکالت وارد است بر این نوع هم وارد می باشد. بعلاوه می توان از جوانب دیگر نیز بر این نوع وکالت خدشه نمود.

### - مبانی عدم جواز تنظیم این نوع سند

#### بند اول - عدم جواز تعلیق انشاء وکالت:

بسیاری از فقهای امامیه عقد و ایقاع معلق را باطل می دانند. (حسینی عاملی، بی تا: 526/7) صاحب جواهر در باره‌ی عدم جواز تعلیق در مطلق عقود و از جمله وکالت استناد به اجماع کرده است؛ (نجفی، بی تا: 352/27) اما در شمول اجماع مزبور به عقود چون وکالت جزم نمی توان داشت و قدر متیقن از اجماع، بیع است و اجاره و از آن قبیل معاوضات، همانطور که سید یزدی در ملحقات عروه الوثقی یادآور شده است. و اطلاق دلیل شرعی وکالت، شامل حالت تعلیق هم بوده و مانع تمسک به اجماع است. و لیکن تعلیق در متعلق وکالت و نه نفس وکالت جائز است. بنابراین اگر موکل بگوید: تو وکیل منی از همین حالا تا زمانی که بهای آن افزایش یابد. چرا که اجماع بر عدم جواز تعلیق در وکالت اگر ثابت هم باشد با فرض اطلاق آن ناظر به تعلیق در نفس وکالت است نه تعلیق در متعلق وکالت. و حداقل قدر متیقن این است که دلیل شرعی وکالت مانع از تمسک به اطلاق اجماع در خصوص تعلیق متعلق وکالت است. (ایروانی، 1422ق: 128/2)

بعضی از فقهاء تعلیق در پاره ای از عقود و ایقاعات را صحیح می دانند. طباطبائی یزدی پس از بیان قول مشهور در بطلان وکالت معلق می گوید: ... و الاقوی صحتها مع التعلیق فی أصلها لعدم الدلیل علی بطلانها... « (طباطبائی یزدی، بی تا: 120/2)

ایشان قول قوی تر را در صحت وکالت معلق می داند ولو این که تعلیق در اصل (انشاء) باشد، به سبب نبود دلیل بر بطلان آن. بنابراین از نظر او هیچ اشکالی در جواز تعلیق اذن بر امری نیست با این که اذن مفید فائده وکالت یا جزوی از آن است. و شمول اجماع بر اشتراط تنجیز در عقود چون وکالت غیر معلوم و اختصاص به بیع و اجاره و مثل آن دارد. (طباطبائی یزدی، 1423ق: 187/6)

شیخ یوسف بحرانی نیز به مقتضای اطلاق و عموم روایات وکالت، وکالت معلق را بصورت مطلق صحیح می دانند. (بحرانی، 1405ق: 11و12) اینان معتقدند که در فرض بطلان وکالت معلق حداقل اذن عام باقی است و وکیل می تواند به استناد این اذن عام عمل به مورد وکالت کند. (طباطبائی یزدی، 1423ق: 120/2 - بحرانی، 1405 ق: 11)

برخی از فقهاء بین تعلیق در انشاء و تعلیق در مُنشأ قائل به تفکیک شده، تعلیق در مُنشأ را صحیح می دانند. (طباطبائی حکیم، بی تا: 108/1 و 109 - خوئی، 1377ش: 70/3)

گرچه صحت و عدم صحت تعلیق در انشاء وکالت محل بحث فقهاست؛ لکن طبق قانون مدنی ایران تعلیق در مقام انشاء در هیچ عقدی از عقود ممکن نیست. هیچ اثری بر چنان عقدی بار نمی شود. اکثریت حقوق دانان عقد معلق را بدین معنی که مُنشأ در آن منوط به تحقق امری باشد صحیح می دانند. مستند آنان مادهی 184 قانون مدنی در بیان عقد معلق جزو تقسیمات عقد و تعریف آن در مادهی 189 و عدم ذکر شرط تنجیز در زمره‌ی شرایط اساسی صحت معاملات (مادهی 190 قانون مدنی) و درستی تعهد معلق طبق مادهی 723 می باشد. آنان همچنین تصریح به بطلان نکاح و ضمان معلق و سکوت قانون گذار در خصوص سایر عقود را دلیل دیگری برای این ادعای خود معرفی می کنند و با نبود منع قانونی در خصوص عقد معلق بدان معنی؛ طبق مادهی 10 قانون مدنی بر صحت چنان عقدی حکم می شود. (کاتوزیان، 1374: 57-59 - صفائی، 1351: 28/2 - جعفری لنگرودی، 1392: 49)

بنابراین تعلیق انشاء وکالت مانند هر عقد دیگری محکوم به بطلان است. مالا تعلیق آن به رشد صغیر به طریق اولی صحیح نبوده و چنان وکالتی باطل و بی اثر می باشد.

#### **بند دوم - عدم امکان تعلیق مُنشأ در این نوع وکالت**

اگر طرفین خواهند از تعلیق در نفس وکالت پرهیز کنند و اثر وکالت را معلق به رشد او کنند، صغیر اهلیت وکیل شدن را در حال انشاء ندارد تا وکالت منجزاً تشکیل شود و مُنشأ در آن معلق به رشد گردد. وکالت خود باید تشکیل پذیر باشد تا جاری شدن اثر آن معلق به امری گردد. در زمان انشاء، صغیر فاقد اهلیت است و وکالت به دلیل عدم اهلیت صغیر منجزاً قابل تشکیل نیست.

#### **بند سوم - عدم امکان تعلیق اجرای وکالت در این نوع وکالت**

گرچه تعلیق دراصل وکالت محل اختلاف است با این وجود فقیهان امامیه و عامه تعلیق در اجرای وکالت را صحیح می دانند. (علامه حلی، بی تا: 114/2 - محقق ثانی، 1410 ق: 180/8 - شهید ثانی، 1414ق: 240/5 -

تویجری، 1430ق: 522/3) با وجود این، تعلیق اجرای وکالت هم در وکالت معلق به رشد ممکن نیست چرا که اصلا وکالت تشکیل شدنی برای صغیر نیست تا نوبه به تعلیق در تصرف برسد.

### **بند چهارم - بررسی موضوع از جهت امکان یا عدم امکان بقاء ایجاب تا زمان رشد صغیر**

بیان شد که وکالت به گونه ای که معلق به رشد صغیر باشد به هیچ عنوان قابل تشکیل نیست. چه تعلیق در انشاء باشد یا تعلیق در مُنشأ و یا تعلیق در اجرای آن. زیرا در وکالت معلق به رشد، معلق علیه، رشد وکیل است که خود از شرایط صحت عقد وکالت است و بدون آن، اصل وکالت قابل ایجاد نیست تا اثر آن بر امری معلق شود.

ادامه دارد/به قلم نوشین

96/5/7

### **نحوه رفع بازداشت املاک بازداشت شده**

زمانی که در اجرای دستور قضائی و یا مراجع صلاحیتدار و یا اشخاص حقیقی نسبت به هرگونه املاک اعم از اینکه دارای سند مالکیت در اجرای ماده 22 قانون ثبت شده باشد یا اینکه املاکی که فاقد سند مالکیت باشند و در اجرای پذیرش قبول ثبت املاک صورت گرفته شده ولی ثبت در دفتر املاک نشده باشد (که به چنین املاکی را املاک جاری خواهند گفت).

همان مرجعی که اقدام به بازداشت ملک نموده است می بایستی توسط همان مرجع نامه ای حاوی مشخصات ملک و بازگشت به نامه قبلی و نامه مذکور رامهمور به مهر نموده و به اداره ثبت اسناد و املاک ارسال سپس رئیس اداره ثبت اسناد و املاک دستور ثبت نامه را در دفتر اندیکاتور صادر نموده و به مسئول بایگانی و دفتر بازداشتی ارجاع میشود سپس پرونده ثبتی از ردیف بایگانی خارج و تحویل مسئول دفتر بازداشتی میگردد .

مسئول دفتر بازداشتی مکلف هست مشخصات مندرج در نامه رفع بازداشت از مراجع صلاحیتدار را با پرونده ثبتی تطبیق و پس از حصول اطمینان نسبت به رفع بازداشت ملک در دفتر املاک اقدام و پیش نویس سند مالکیت را مهمور به مهر رفع بازداشت شده است را ثبت و توسط دارنده حق امضاء ، امضاء میگردد .

سپس به مرجع صادرکننده رفع بازداشت ملک علاوه بر شماره اولیه نامه بازداشت پلاک و بازگشت به نامه مرجع مذکور رفع بازداشت نامه ای تهیه و پس از امضاء نامه توسط رئیس اداره ثبت اسناد و املاک و یا شخصی که دارای حق امضاء میباشد نامه ارسالی به مرجع تقاضاکننده و پس از ثبت در دفتر اندیکاتور ارسال میگردد .

96/5/10

### **نحوه صدور سند مالکیت اعیانی**

اعیان جمع عین است و عین در لغت به معنی چشم میباشد.

اگر شخص نسبت به زمین مالکیت رسمی داشته باشد و ملک مذکور جریانی باشد یعنی جزء املاک جاری باشد و ثبت دفتر املاک نشده باشد حق احداث اعیانی و دریافت آن را به موجب سند رسمی انتقال دهد.

دارنده حق اعیانی میتواند پس از اینکه در اجرای سند رسمی انتقال منافع از مالک عرصه صورت پذیرفته شده باشد شخص با اذن مالک عرصه بموجب سند رسمی میتواند در ملک مالک عرصه احداث اعیان نماید سپس برای دریافت سند مالکیت اعیانی در اجرای ماده (104) مکرر آئین نامه قانون ثبت اقدام نماید.

که بدین منظور متقاضی با پیوست اصل سند انتقال انتفاع و فتوکپی شناسنامه و مدارک دیگر احراز هویت و مشخصات کامل و آدرس مجاورین واگذار کننده حق اعیانی تقاضای به رئیس اداره ثبت اسناد و املاک تقدیم مینماید سپس تقاضا نامبرده توسط رئیس اداره ثبت اسناد و املاک ثبت در دفتر اندیکاتور ثبت میگردد .

و به مسئول بایگانی ارجاع میشود سپس پرونده مربوطه از ردیف بایگانی خارج و مسئول بایگانی طی گزارشی مراتب ارتباط حقوقی را به رئیس اداره ثبت اسناد و املاک اعلام ، سپس رئیس ثبت مراتب را کنترل چنانچه بلامانع باشد در دفتر اوقات نسبت به تعیین وقت و ارجاع به کارشناسان (نماینده ثبت و نقشه بردار ثبت) ارجاع مینماید .

نماینده ثبت مکلف است پرونده را بررسی و پس از حصول اطمینان مبنی بر اینکه نسبت به تقاضا قبلا سند مالکیت صادر نشده باشد و سپی مراتب راطی اخطار اداری به مجاورین قطعه مورد تقاضا اعلام میگردد که نسبت به اعیان متقاضی که مورد تعیین حدود در وقت مقرر که در نامه اخطاری آورده شده است به عمل خواهد آمد تا مجاورین پس از اطلاع حضور پیدا نمایند و ودر متن نامه تصریح میگردد در صورت عدم حضور مجاورین مانع رسیدگی نخواهد بود

اخطار های اداری توسط نماینده ثبت اداره ثبت اسناد و املاک تهیه و پس از امضاء توسط رئیس اداره ثبت اسناد و املاک به مجاورین پلاک مورد خواسته صدور سند مالکیت اعیانی اعلام خواهد شد .

اخطار های اداری توسط مامور ابلاغ ارسال میگردد . که پس از حصول اطمینان و صحت ابلاغ رئیس اداره ثبت دستور ضبط ابلاغ در پرونده ثبتی صادر می گردد .

سپس در روز تعیین شده که در ابلاغ و دفتر اوقات تعیین شده نماینده ثبت به اتفاق نقشه بردار ثبت و متقاضی به محل وقوع ملک عزیمت مینمایند.

چنانچه شعاع محل وقوع ملک با اداره ثبت اسناد و املاک بیش از 30 کیلومتر باشد حق ماموریت و هزینه سفر به نماینده ثبت و نقشه بردار تعلق میگیرد.

در صورت استحقاق ماموریت پرونده به حسابداری ارسال توسط مسئول حسابداری فیش لازم صادر و دربانک ملی توسط متقاضی تودیع خواهد شد و پس از پرداخت هزینه توسط مالک یا قائم مقام قانونی وی در بانک ملی نسخ مخصوص حسابداری تحویل مسئول حسابداری و نسخ مخصوص پرونده ضمیمه پرونده میگردد .

سپس نماینده ثبت و نقشه بردار ثبت به همراه متقاضی به محل وقوع ملک عزیمت و پس از معرفی قطعه مورد تقاضا با حدود ملک متصرفی با سند رسمی انتفاع توسط نقشه بردار کنترل و نقشه بردار نسبت به تهیه نقشه و تعرفه ارزیابی اقدام مینماید .

سپس نماینده ثبت صورتجلسه تعیین حدود و پیش نویس سند مالکیت اعیانی را تهیه مینماید و در ذیل پیش نویس سند مالکیت توضیحات کامل از بدو شروع پرونده تا زمان صدور سند مالکیت را ذیل پیش نویس سند مالکیت ذکر مینماید .

پیش نویس سند مالکیت را رئیس اداره ثبت پس از کنترل به دفتر بازداشتی و حسابداری ارجاع ، و پس از گواهی دفتر بازداشتی و پرداخت و مسئول حسابداری نسبت به گواهی مفاصا حساب اقدام سپس پرونده ثبتی را به رئیس اداره ثبت اسناد و املاک ارسال نموده و رئیس اداره ثبت اسناد و املاک دستور ثبت پیش نویس سند مالکیت در دفتر املاک را صادر مینماید .

سپس پیش نویس سند مالکیت ثبت در دفتر املاک خواهد شد و در اجرای ماده (22) قانون ثبت شخص بعنوان مالک اعیانی تلقی خواهد شد و پس از امضاء توسط رئیس اداره ثبت اسناد و املاک یا هر شخصی که موجب قانون دارنده حق امضاء میباشد ، امضاء سپس سند مالکیت اعیانی صادره در دفتر اندیکاتور ثبت و سند مالکیت به همراه پرونده ثبتی به بایگانی ارسال تا در زمان وقت مقرر مالک یا قائم مقام قانونی وی به بایگانی مراجعه و پس از احراز هویت از سوی بایگانی در دفتر تسلیم اسناد به ذیحق تسلیم میگردد .

**شرح بند «ح» آئین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجراء و طرز رسیدگی به شکایت از عملیات اجرائی مصوب 1387 رئیس قوه قضائیه با اصلاحات 1388**

**به قلم نوشین سند انتقال اجرائی سند رسمی انتقال مالکیت**

بند «ح» آئین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجراء و طرز رسیدگی به شکایت از عملیات اجرائی مصوب 1387 رئیس قوه قضائیه با اصلاحات 1388 مقرر نموده است که: «بعد از مزایده مال مورد مزایده به موجب سند رسمی به برنده مزایده یا بستانکار منتقل می شود، آن سند را سند انتقال اجرائی می نامند.» سند انتقال اجرائی سند رسمی است پیش تر تعاریف سند رسمی از دیدگاه قانون مدنی و از دیدگاه قوانین ثبتی بیان شد و مقرر گردید که کلیه اسنادی که ادارات ثبت، دفاتر اسناد رسمی و یا فرد کلیه مامورین رسمی در حدود صلاحیت آنها بر طبق مقررات قانونی تنظیم شده باشد.» از دیدگاه قانون مدنی و اسنادی که در اوراق مخصوصی که از طرف سازمان ثبت در اختیار دفترخانه ها قرار داده می شوند



تنظیم و در یک دفتر که دفتر سردفتر نامیده می‌شود، ثبت می‌گردند، از دیدگاه قوانین ثبتی سند رسمی می‌باشند. همچنین ذکر شد با توجه به تمایز مرجع تنظیم کننده سند در این قوانین، تعاریف فوق هم پوشان‌اند، به نحوی که نسب آن دو از باب نسبت اربعه، عموم و خصوص مطلق می‌باشد. در هر حال اسناد انتقال اجرایی از منظر هر دو قانون فوق سند رسمی محسوب می‌شوند زیرا که در دفاتر اسناد رسمی بر روی اوراق مخصوص تنظیم شده و در دفتر سردفتر ثبت می‌گردند. روی این اصل لازم است هنگام تنظیم این اسناد، کلیه شرایط ماهوی و شکلی مقرر جهت تنظیم اسناد رسمی رعایت گردد.

همچنین سند انتقال اجرایی سند رسمی‌ای است که دلالت به انتقال مالکیت می‌نماید. در واقع سند انتقال اجرایی دلالت به ماهیت حقوقی دارد که اثر آن انتقال مالکیت است. انتقال مالکیت می‌تواند اثر بسیاری از اعمال حقوقی باشد به نحوی که اشخاص می‌توانند از طریق عقود نامعین یا عقود معینی چون بیع، اجاره، صلح، هبه و غیره یا از طریق ایقاعات مملک به انتقال مالکیت مال به دیگری بپردازند. روی این اصل می‌توان اذعان داشت که ماهیت حقوقی مدلول اسناد انتقال اجرایی متنوع است لیکن به نظر نگارنده این اسناد فقط شامل عقود مملک می‌شوند و در تمام این عقود یک خصیصه متشابه وجود دارد و آن است که همگی دلالت به انتقال مالکیت می‌نمایند.

اموال مختلفی می‌تواند موضوع انتقال مالکیت عقود مملک قرار گیرند ولی از آنجا که تنظیم سند انتقال اجرایی جنبه الزامی داشته و باید سند رسمی تنظیم شود، لذا اموال موضوع این اسناد، باید با تشریفات سند رسمی منتقل شوند. روی این اصل یا مطابق مفاد قرارداد، تعهد به انتقال مال به موجب سند رسمی شرط شده است یا مطابق قانون رعایت تشریفات تنظیم سند رسمی الزامی است. دامنه اموال دسته نخست گسترده است به موجب قوانین طرفین هر مالی را می‌توان با سند رسمی منتقل نمود. با وجود این اموالی که به موجب قانون انتقال آنها با تشریفات سند رسمی میسر است، محدودند. قانونگذار از الزامی بودن انتقال با تشریفات سند رسمی اهداف متفاوتی را با رویکرد اجتماعی و رویکرد فردی داشته است. بدین منظور در روابط اشخاص با یکدیگر، شفافیت روابط حقوقی آنان، صیانت از حقوق و تعهدات هر یک، جلوگیری از بروز اختلافاتی که از اسناد عادی حاصل می‌شوند، در نتیجه بی‌نیازی از مراجعه به مراجع قضایی و حمایت قانونی از تعهدات اشخاص مورد توجه بوده است. همچنین قضا زدایی و کاهش اختلافات مطرح شده در مراجع قضایی به منظور اثبات یا اجرای حق و تکلیف درج شده در اسناد عادی و نظارت حقوقی بر تعهدات اشخاص به منظور جلوگیری از تقلب نسبت به قانون یا ایفای تعهدات مالیاتی آنان در روابط اشخاص با نظام حقوقی واجد اهمیت است. روی این اصل در خصوص انتقال اموالی از جمله عین و منافع مال غیر منقول، حقوق مرتبط با اموال غیرمنقول، صلح نامه هبه نامه شرکت نامه، اتومبیل، کشتی‌ها، سهم الشرکه شرکت با مسئولیت محدود، حق کسب و پیشه و تجارت، حق اختراع رعایت تشریفات تنظیم سند رسمی الزامی است. بنابراین توضیحات مشخص می‌گردد که اگر اموال پیش گفته موضوع دعوای الزام به تنظیم سند رسمی قرار گیرند با طی تشریفات مزایده به فروش رسد، به دلیل الزام به تنظیم سند رسمی مالکیت امکان تنظیم سند انتقال اجرایی میسر خواهد بود. /نوشین

## نحوه اجرای ماده 45 آئین نامه قانون ثبت

### مبحث اول

به موجب ماده 45 آئین نامه قانون ثبت زمانیکه ملکی در تعریض خیابان و احداث معابر قرارگیرد ممکن است قسمتی یا تمامتی یک ملک و یا املاک متعددی در تعریض خیابان قرار گرفته باشد

که در این صورت شهرداری و یا متقاضی مراتب تعریض خیابان را طی نامه ای به اداره ثبت اسناد و املاک محل اعلام مینماید که رئیس اداره ثبت اسناد و املاک محل مکلف است تقاضای متقاضی و یا نامه واصله از سوی شهرداری را ثبت دفتر اندیکاتور را صادر نموده سپس به مسئول بایگانی ارجاع مینماید و توسط مسئول بایگانی پرونده از ردیف بایگانی خارج و به رئیس اداره ثبت اسناد و املاک نسبت به صحت سقم احراز مالکیت گزارش میگردد.

رئیس اداره ثبت اسناد و املاک پس از بررسی در دفتر اوقات زمانی راجهت بازدید از محل وقوع ملک تعیین و پرونده ثبتی را به نماینده و نقشه بردار ارجاع مینماید .

سپس نماینده ثبت به اتفاق نقشه بردار در صورت حضور متقاضی و نماینده شهرداری به محل وقوع ملک عزیمت و پس از بررسی در صورتیکه کل ملک در تعریض خیابان قرار گرفته باشد و تمامت ملک قبل از ثبت اظهارنامه از بین رفته باشد پس از تنظیم صورت مجلس به رییس اداره ثبت اسناد و املاک گزارش سپس پس از بررسی دستوری مبنی بر ثبت بر دفتر توزیع اظهارنامه صادر سپس مراتب در دفتر توزیع اظهارنامه قید خواهد شد تا اشخاص که پلاک بنام آنها تعرفه شده و ملک آنها در دفتر توزیع اظهارنامه پلاک کوبی شده است به جهت اینکه تشریفات ثبتی انجام نشده قید میگردد تا جلوی هرگونه سوء استفاده احتمالی راشاهد نباشیم و آن شماره پلاک به قطعه دیگر اختصاص پیدا نکند و همچنین در صورتیکه ملک مورد قبول پذیرش ثبت در دفتر ثبت اظهارنامه قرار گرفته باشد و در اجرای ماده (59) آئین نامه قانون ثبت نسبت به انتشار آگهی نوبتی نسبت به قطعه مورد تقاضا صورت گرفته باشد و همچنین در اجرای ماده (14) قانون ثبت ملک مذکور مورد انتشار آگهی تحدید حدود قرار گرفته باشد و یا اینکه در اجرای ماده (20) قانون ثبت مدت اعتراض به تحدید حدود نیز سپری شده باشد

نماینده ثبت به اتفاق نقشه بردار به محل وقوع ملک عزیمت و پس از معاینه محل نسبت به تنظیم صورت مجلس اقدام و ذیل صورت مجلس را نماینده ثبت و نقشه بردار امضاء و مراتب را به رئیس اداره ثبت اسناد و املاک گزارش و رئیس اداره ثبت اسناد و املاک مراتب اصلاح را در اظهارنامه و تحدید حدود را صادر مینماید سپس مراتب اصلاح را نماینده ثبت در اظهارنامه و صورت مجلس تحدید حدود قید سپس نماینده ثبت و نقشه بردار و رئیس اداره ثبت اسناد و املاک موارد را امضاء مینمایند .

در صورت هرگونه استعلام از دفترخانه اسناد رسمی و یا مراجع ذیصلاح وضعیت کامل ملک مشخص تا موجب تضییع حقی را فراهم نگیرد؛ و چنانچه ملک در اجرای ماده (22) قانون ثبت پس از تشریفات ثبتی ثبت در دفتر املاک ثبت شده باشد.

پس از بازدید از ملک توسط نماینده و نقشه بردار و تنظیم صورت مجلس مراتب از بین رفتن ملک در دفتر املاک قید میگردد سپس مراتب را در ستون ملاحظات دفتر املاک قید و سند مالکیت در صورتیکه توسط مالک ارائه شود دریافت و توسط دفتر املاک ابطال و ضمیمه پرونده میگردد.

الباقی موارد ماده 45 آئین نامه قانون ثبت در قسمت بعدی میخوانید ...

96/5/13

مبحث دوم

### نحوه اجرای ماده 45 آئین نامه قانون ثبت

4\_ در صورتیکه قسمتی از تمامت ملک پلاک فرعی به جهت تعریض خیابان و یا ایجاد کوچه و یا معابر عمومی قرار گرفته باشد و پلاک فرعی پس از تشریفات قانونی منجر به صدور سند مالکیت شده باشد و در اجرای ماده (22) قانون ثبت نام متقاضی در دفتر املاک ثبت و یا ناقل قانونی در اجرای ماده (65) و (72) قانون ثبت نام متعامل در دفتر املاک ثبت شده باشد دولت آن شخص را مالک میشناسد، و یا اینکه ممکن است ملک مذکور در جریان ثبت باشد پس از پذیرش قبول ثبت در اجرای ماده (12) قانون ثبت و یا منجر به صدور آگهی نوبتی در اجرای ماده (59) آئین نامه قانون ثبت شده باشد و یا در اجرای ماده (14) و ماده (20) قانون ثبت عملیات جاری بلا معارض سپری شده باشد ولی ثبت در دفتر املاک نشده باشد.

در هر دو مورد اعلامی فوق الذکر چنانچه قسمتی از ششدانگ پلاک مورد تعریض قرار گرفته باشد و نیاز به اصلاح داشته باشد پس از وصول نامه شهرداری و یا نامه متقاضی عنوان اداره ثبت اسناد و املاک محل وقوع ملک سپس رئیس اداره ثبت اسناد و املاک نامه وصولی را دستور ثبت در دفتر اندیکاتور صادر و در دفتر اوقات تعیین وقت مراجعه بعدی را به متقاضی اعلام مینماید سپس به مسئول بایگانی و نماینده و نقشه بردار ثبت ارجاع میگردد.

نماینده ثبت پرونده ثبتی را کاملاً مطالعه و پس از بررسی در صورتیکه ملک در محدوده قانونی شهر باشد نامه ای تهیه و با امضای رئیس اداره ثبت اسناد و املاک پس از ثبت در دفتر اندیکاتور به شهرداری محل ارسال مینماید و به شهرداری محل وقوع ملک اعلام میگردد تا نماینده خود را در جهت اجرای ماده (45) آئین نامه قانون ثبت در وقت مقرر که قبلاً در دفتر اوقات توسط رئیس اداره ثبت اسناد و املاک تعیین شده است معرفی نماید و در نامه اداره ثبت اسناد و املاک عنوان شهرداری به صراحت اعلام میگردد در صورت عدم حضور نماینده شهرداری مانع رسیدگی اقدام اجراده 45 آییننامه قانون ثبت نخواهد بود.

ضمناً چنانچه فاصله ملک مورد اصلاح با محل اداره ثبت اسناد و املاک بیش از شعاع 30 کیلومتر باشد هزینه سفر و فوق العاده ماموریت تعلق میگیرد که توسط متقاضی در بانک ملی در حساب سپرده مخصوصی پرداخت خواهد شد .

سپس نماینده و نقشه بردار که از کارشناسان اداره ثبت اسناد و املاک میباشند در معیت متقاضی به محل وقوع ملک عزیمت نموده و نماینده ثبت مکلف است پلاک فرعی را با پرونده ثبتی و سند مالکیت چنانچه ملک جاری باشد با پرونده ثبتی ( اظهارنامه و تحدید حدود) را کنترل چنانچه ملک ثبت شده باشد با پرونده ثبتی و سند مالکیت تطبیق داده در صورتیکه قسمتی از ملک در مسیر خیابان یا معابر واقع شده باشد ملک مذکور از بین رفته باشد حدود میزان باقیمانده ملک را نقشه بردار نقشه برداری نموده و نقشه پلاک مورد تعریض را ترسیم و تحویل نماینده ثبت مینماید .

سپس نماینده ثبت نسبت به تنظیم صورت مجلس موضوع ماده (45) آئین نامه قانون ثبت اقدام مینماید .

و چگونگی اجرای ماده (45) آئین نامه قانون ثبت و تعریف حدود اولیه ملک را در صورت مجلس ماده (45) آئین نامه قانون ثبت کاملاً مرقوم خواهد نمود .

ادامه را در مبحث سوم ملاحظه بفرمایید

### مبحث سوم اجرای ماده 45 آئین نامه قانون ثبت

96/5/13

مساحت و حدود اصلاحی کاملاً ذکر میگردد و گزارش اصلاحی را به رئیس اداره ثبت اسناد و املاک محل وقوع ملک با رعایت ماده (2) قانون ثبت اعلام مینماید .

و رئیس اداره ثبت اسناد و املاک محل وقوع ملک دستور ثبت گزارش را در دفتر اندیکاتور صادر و نسبت به گزارش بررسی و دستور پیش نویس سند مالکیت را که منجر به اصلاح از تمامت اولیه به تمامت ملک مورد اصلاح تبدیل شده است را امضاء مینماید سپس دستور پرداخت فوق العاده ماموریت و هزینه سفر را صادر نموده و پس از دستور رئیس ثبت مبنی بر کنترل دفتر بازداشتی و امضاء دفتر بازداشتی مبنی بر عدم بازداشت ملک رئیس ثبت دستور ثبت پیش نویس سند مالکیت را در دفتر املاک صادر سپس پیش نویس مذکور ثبت دفتر املاک میگردد و ذیل ثبت همان صفحه دفتر املاک ثبت و سند مالکیت صادر میگردد و سند مالکیت اولیه ابطال و سند مالکیت جدید صادره و پس از امضاء توسط دارندگان مجاز حق امضاء ثبت در دفتر اندیکاتور شده سپس به بایگانی ارسال تا در ردیف خود ضبط گردد پس از حضور مالک و یا قائم مقام قانونی وی با احراز هویت در دفتر تسلیم اسناد امضاء و سند مالکیت جدید تحویل خواهد شد.

و املاکی که فاقد سند مالکیت بوده و به صورت املاک جاری باشند فاقد ثبت در دفتر املاک و سند مالکیت میباشد که پس از بازدید نماینده و نقشه بردار ثبت و تهیه نقشه اصلاحی و تنظیم صورت مجلس اجرای ماده (45) آئین نامه قانون ثبت رئیس اداره ثبت اسناد و املاک ضمن بررسی دستور اخبار در اظهارنامه و تحدید حدود را صادر مینماید سپس

توسط نماینده ثبت مورد گزارش مساحت اصلاحی همراه با حدود اصلاحی اخبار میگردد سپس رئیس اداره ثبت موارد اصلاحی ثبت شده در اظهارنامه و تحدید حدود را امضاء مینماید .

**شایان ذکر است :**

با اجرای ماده (45) آئین نامه قانون ثبت زمانی که ملکی مورد اصلاح قرار میگیرد ملک مذکور مجددا پس از اصلاح ششدانگ میباشد نه اینکه با توجه به اصلاحی ملک از حالت ششدانگ خارج شود و به صورت مشاعی تبدیل گردد بلکه ملک مورد اصلاح بصورت ششدانگ با حدود اصلاحی سند مالکیت صادر میگردد .

96/5/14

در مباحث آتی

اشتباهات ثبتی که صرفا در صلاحیت هیئت نظارت میباشد نه مراجع قضائی موضوع ماده 25 قانون ثبت را بصورت جامع و کاربردی به آن میپردازیم

96/5/18

**ماده 6 اصلاحی 1351/10/18**

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 رئیس ثبت استان یا قائم مقام او و دو نفر از قضات دادگاه استان به انتخاب وزیر دادگستری تشکیل میشود .

ماده 25 اصلاحی 1351/10/18 قانون ثبت : حدود صلاحیت و وظائف هیئت به این قرار است که در این مبحث به بند اول میپردازیم .

1\_ هرگاه در اجرای مقررات ماده یازده از جهت پذیرفتن تقاضای ثبت ، اختلافی بین اشخاص و اداره ثبت واقع شود و یا اشتباهی تولید گردد و یا در تصرف اشخاص تراحم و تعارض باشد ، رفع اختلاف و تعیین تکلیف و یا ابطال و یا اصلاح درخواست ثبت با هیئت نظارت است

96/5/19

**بند (1) ماده (25) قانون ثبت**

تراحم از نظر فرهنگ لغت نامه دهخدا یعنی انبوهی کردن ، انبوهی نمودن قوم بر چیزی و گرد آمدن همانطوریکه از لحاظ لغوی اعلام شد چنانچه اشخاص در اجرای مقررات ماده یازده قانون ثبت قصد پذیرش ثبت ملک را داشته باشند که پس از ارائه فرم استشهادیه که آخرین نفر در دفترخانه امضاء مینماید سپس با مدارک احراز هویت از اداره ثبت اسناد و املاک

نسبت به تصرفات فاقد پذیرش ثبت (مجهول المالک) بدان معنی میباشد که تشریفات ثبتی انجام نشده است. متقاضی تقاضای ثبت ملک را طی تقاضای از اداره ثبت اسناد مینماید رییس اداره ثبت اسناد پس از دستور ثبت در دفتر اندیکاتور به بایگانی ارجاع سپس به نماینده و نقشه بردار ثبت ارجاع میگردد.

که رئیس ثبت اسناد و املاک پس از تعیین وقت در دفتر اوقات به نماینده ثبت و نقشه بردار به اتفاق متقاضی به محل وقوع ملک عزیمت مینمایند نماینده ثبت مکلف است نسبت به تحقیقات محلی اقدام نماید در این مواقع ممکن است اشخاصی نسبت به نقشه برداری و تنظیم صورتمجلس احراز تصرف مزاحمتی ایجاد نمایند و هریک اظهار نمایند که ملک مورد تقاضای ثبت متعلق به آنها میباشد و همچنین اداره ثبت پس از کنترل پلاکهای مجاور و تهیه نقشه و عکس هوایی اظهار نماید متعلق به هیچکدام از مدعیان نمیشود و یا به احدی از مدعیان تعلق دارد که موضوع مورد اعتراض اشخاص گردد. که در این مواقع پس از تهیه گزارش جامع توسط نماینده ثبت اسناد و املاک به رئیس اداره ثبت اسناد و املاک سپس ضمن رسیدگی رئیس ثبت دستور تهیه گزارش جامع به اداره کل ثبت با تطبیق مورد با قوانین ثبتی در ذیل گزارش را صادر سپس گزارش جامع تهیه و در اجرای بند 1 ماده 25 قانون ثبت به اداره کل ثبت استان ارسال میگردد و توسط مسئولین ثبت استان به یکی از کارشناسان اداره کل استان ارجاع و پس از رسیدگی گزارش به انضمام مستندات آن مراتب را به هیئت نظارت گزارش نموده که اعضاء هیئت نظارت متشکل از دو نفر از قضات دادگاه استان و رئیس ثبت استان میباشد سپس توسط دبیر هیات نظارت گزارش کارشناس ثبت استان را قرائت و اعضای هیئت نظارت نسبت به مورد خواسته اتخاذ رای خواهند نمود.

رای صادره از سوی دبیر هیئت نظارت به اداره کل استان پس از امضاء اعضای هیئت ابلاغ سپس توسط کارشناس اداره کل ثبت استان رای هیئت نظارت را به پیوست نامه ای که به امضاء مسئول اداره کل پس از ثبت در دفتر اندیکاتور به اداره ثبت اسناد و املاک ابلاغ تا طبق مقررات اقدام گردد و رای صادره در اجرای تبصره 5 الحاقی 18/10/1351 ماده 25 قانون ثبت برای اطلاع ذینفع بمدت بیست روز در تابلوی اعلانات ثبت محل الصاق و سپس بموقع اجراء گذاشته میشود وصول شکایت از ناحیه ذینفع، چنانچه قبل از اجراء رای هیئت نظارت باشد اجراء رای را موقوف مینماید و رسیدگی و تعیین تکلیف با شورای عالی ثبت خواهد بود. هرگاه شورای عالی ثبت در تجدید رسیدگی رای هیئت نظارت را تأیید نماید عملیات اجرائی تعقیب میگردد

حقوق دان عزیزی سوالی بشرح ذیل فرمودند:

زمانیکه ملکی تغییر کاربری پیدا میکند و از زمین به مغازه و یا به هر نوع ساختمان تبدیل میگردد وضعیت سند مالکیت صادره چگونه خواهد بود؟؟؟

## در پاسخ بشرح ذیل اعلام گردید:

در اجرای ماده 117 آئین نامه قانون ثبت املاک تغییر در وضعیت املاک ثبت شده مستلزم تغییر سند مالکیت نیست مگر در مورد انتقال تمام یا قسمتی از آن که در این مورد سند تازه به نام منتقل الیه با ذکر مشخصات معامله صادر خواهد گردید .

همچنین با استناد به بند 330 مجموعه بخشنامه های ثبتی :

در صورتیکه 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 شود مانعی ندارد که با معاینه محل و تنظیم صورت مجلس و با احراز موضوع مراتب را در ستون ملاحظات ثبت ملک و سند مالکیت توضیح خواهند داد بدیهی است این توضیح منافات با ماده 117 ماده 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 الاجراء است .

بخشنامه شماره :

28855/3 مورخ 3/5/54 و همچنین شماره 6021/2 مورخ 23/4/55

سوالی دارم. اگر پاسخ بفرمایید ممنون میشم....

در خصوص نحوه شماره گذاری پلاک ثبتی و اینکه آیا پس از تفکیک، شماره اولیه پلاک حفظ میشه یا نه؟ در صورتی که پیش از تفکیک، دو پلاک تجمیع و سپس تفکیک شده باشند، شماره گذاری پلاک چگونه انجام میشه؟

96/5/7

در پاسخ به سوال وکیل محترم :

شماره گذاری پلاک فرعی در دفتر توزیع اظهارنامه انجام میشود

1. هر یک از قطعات ملک در دفتر توزیع اظهارنامه پلاک کوبی و شماره گذاری میشود به صورت ردیفی یا به صورت موزائیک شده از یک طرف شروع و پس از تعیین کل قطعات که از پلاک اصلی مجزی میشود تا کل پلاک پایان می یابد و محدوده کل پلاکهای فرعی مفروز از پلاک اصلی خواهد بود .
2. پس از تفکیک پلاک فرعی شماره پلاک فرعی به قطعات متعدد تبدیل و آخرین قطعه تفکیکی پلاک فرعی بعنوان پلاک باقیمانده معرفی و در صورت مجلس تفکیکی قید میگردد .

3. دو قطعه از پلاکهای که مالکین آنها یک نفر باشد و یا مالکین آنها دارای قدرالسهم مشاعی مساوی در قطعات مشاعی مالکیت دارند تبدیل به یک قطعه مینمایند این عمل را تجمیع میگویند .

دارای یک پلاک فرعی از اصلی میباشد سپس یک قطعه به قطعات متعدد تفکیک گردد برای هر قطعه یک پلاک فرعی مجزی شده از پلاک فرعی تجمعی از پلاک اصلی در دفتر توزیع اظهارنامه تعیین و در کنار صورتمجلس تفکیکی پلاکهای فرعی ذکر میگردد.

96/5/21

### بند (2) ماده (25) قانون ثبت

هرگاه هیئت نظارت تشخیص دهد که در جریان مقدماتی ثبت املاک اشتباه موثر واقع شده ، آن اشتباه و همچنین عملیات بعدی که اشتباه مزبور در آن موثر بوده ، ابطال و جریان ثبت طبق مقررات تجدید یا تکمیل یا اصلاح میگردد. جریان مقدماتی املاک جاریکه ثبت دفتر املاک نشده باشد.

چنانچه در زمان پذیرش ثبت اظهارنامه که توسط نماینده ثبت تنظیم و تحریر میگردد اشتباه موثری ایجاد شده باشد به عنوان مثال به جای ششدانگ کلمه دو دانگ نوشته شده باشد و یا نام اظهارکننده در اظهارنامه اشتباه تحریر شده باشد ممکن است حتی پسوند نام خانوادگی از قلم افتاده باشد .

این اشتباه تسری به دفتر ثبت اظهارنامه منجر گردد سپس اشتباه حاصله جهت انتشار آگهی نوبتی ارسال و منجر به انتشار شده باشد و حتی ممکن است این اشتباه به انتشار آگهی تحدید حدود نیز منتقل گردیده باشد.

در این مواقع در صورتیکه اشتباه حاصله را متقاضی متوجه شود طی نامه ای مراتب را به رئیس اداره ثبت اسناد و املاک اعلام سپس تقاضا در دفتر اندیکاتور ثبت و رئیس اداره ثبت اسناد به مسئول بایگانی ارجاع مینماید و پرونده توسط مسئول بایگانی از ردیف بایگانی خارج و تحویل نماینده ثبت میگردد پس از کنترل پرونده ثبتی توسط نماینده ثبت طی گزارش علت و مقطع وزمان اشتباه پرونده را به رئیس اداره ثبت اسناد و املاک اعلام که پس از کنترل توسط رئیس اداره ثبت اسناد در صورت صحت موضوع گزارش به نماینده ثبت اعلام مینماید تا گزارش جامع در اجرای بند (2) ماده (25) قانون ثبت تهیه گردد.

سپس گزارش جامع توسط نماینده ثبت و پس از اخذ گواهی از شعبات دفتر بازداشتی مبنی بر عدم بازداشت ملک و گواهی مسئول بایگانی مبنی بر گواهی عدم اوراق خارجی مراتب به اداره کل ثبت استان جهت طرح در هیئت نظارت با تطبیق مورد با قوانین ثبتی در ذیل گزارش تهیه و پس از ثبت در دفتر اندیکاتور گزارش به اداره کل ثبت اسناد و املاک استان ارسال میگردد .



سپس توسط مسئول اداره کل ثبت استان نامه وصولی را پس از دستور ثبت در دفتر اندیکاتور گردیده و به یکی از کارشناسان املاک ارجاع مینماید و کارشناس املاک گزارش ارسالی که منتج به پرونده گردیده را مورد بررسی قرار داده در صورتیکه گزارش ارسالی ومدارک پیوست نسبت مورد خواسته واحد ثبتی بلامانع باشد چنانچه پرونده ثبتی منجر به صدور سند مالکیت نشده باشد در اجرای بند (2) ماده (25) قانون ثبت گزارش جامع تهیه و به هیئت نظارت ثبت استان اعلام میگردد.

سپس

دبیر هیئت نظارت گزارش کارشناس ثبت استان را برای اعضای هیئت نظارت قرائت نموده سپس اعضای هیئت نظارت در اجرای وظائف واختیار مستند به ماده 6 اصلاحی قانون ثبت نسبت به موارد اعلامی اتخاذ رای مینماید .

اگر در زمان آگهی اشتباه رخ داده باشد دستور تجدید آگهی را صادر مینمایند.

اگر نیاز به اصلاح داشته باشد در اظهارنامه یا ثبت دفتر اظهارنامه و یا صورت مجلس تحدید حدود

هیئت نظارت رای بر اصلاح در اجرای بند (2) ماده(25) قانون ثبت صادر مینماید .

رای صادره قطعی میباشد و پس از ابلاغ دبیر هیئت نظارت به اداره کل ثبت استان سپس کارشناس اداره کل طی نامه ای با امضای مسئولین اداره کل و ثبت در دفتر اندیکاتور رای هیئت نظارت جهت اقدام به واحد ثبتی ارسال مینماید واحد ثبتی پس از وصول نامه اداره کل منضم به رای هیئت نظارت مکلف به اجرای رای میباشد و رای مذکور قابلیت اعتراض ندارد .

شایان ذکر است مورد فوق ( بند 2 ماده 25 قانون ثبت ) صرفا در صلاحیت هیئت نظارت استان میباشد .

## مبحث اول

### بند (3) ماده (25) قانون ثبت:

هرگاه در موقع ثبت ملک و یا ثبت انتقالات بعدی، صرفا به علت عدم توجه و دقت نویسنده ، سند مالکیت و یا دفتر املاک اشتباه قلمی رخ دهد و همچنین در صورتی که ثبت دفتر املاک ، مخالف یا مغایر سند رسمی یا حکم نهایی دادگاه باشد ، هیئت نظارت پس از رسیدگی و احراز وقوع اشتباه دستور اصلاح ثبت دفتر املاک و سند مالکیت را صادر خواهد کرد .

امکان دارد نویسنده دفتر املاک و سند مالکیت اشتباهاتی بشرح ذیل مرتکب شود

که سپس نحوه اصلاح آن را نیز میپردازیم؛

1. زمانیکه پس از اجرای ماده (20) قانون ثبت اعتراضی از سوی اشخاص نسبت به عملیات تحدید حدود و یا موارد قوانین خاص همچون ماده (147) و (148) اصلاحی قانون ثبت و یا آئین نامه اجرایی قانون تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمانهای فاقد سند رسمی مصوب 25 تیر 1391 اعتراضی در فرجه مقرر واصل نگردد و پس از تقاضای متقاضی و تشریفات قانونی در موقع ثبت ملک در دفتر املاک متصدی اقدام به موجب سهل انگاری و عدم دقت مطالب را اشتباه تحریر و این عمل اشتباه موجب تضییع حقی را فراهم نسازد

2. زمانیکه شخصی سند مالکیت دریافت نموده و ایرادی در زمان صدور سند مالکیت مشاهده نشده و در زمان نقل و انتقال مالک ملک خود را در اجرای ماده (65) قانون ثبت و ماده (72) قانون ثبت و همچنین ماده (219) قانون مدنی و ماده (1287) قانون مدنی به فرد دیگری در دفترخانه اسناد رسمی انتقال رسمی میدهد و خلاصه معامله املاک ثبت شده از سوی دفترخانه باید به اداره ثبت اسناد و املاک ارسال گردد تا متصدی اقدام در اجرای ماده (22) قانون ثبت همین که ملکی مطابق قانون در دفتر املاک به ثبت رسید، دولت فقط کسی را ملک به اسم او ثبت شده و با کسی که ملک مزبور به او منتقل گردیده و این انتقال در دفتر املاک به ثبت رسیده دولت مالک خواهد شناخت.

لذا در صورتیکه متصدی اقدام در زمان ثبت خلاصه معامله املاک ثبت شده سهوا اشتباه نماید اقدام وی مغایر با سند رسمی دفترخانه در دفتر املاک و سند مالکیت عمل باشد.

96/5/22

### مبحث دوم بند (3) ماده (25) قانون ثبت

#### بند (3) ماده (25) قانون ثبت:

3. چنانچه نسبت به اموال غیر منقول ثبت شده در مراجع قضائی در اجرای اصل (159) قانون اساسی موضوع پرونده مطرح باشد سپس منجر به صدور حکم نهایی در اجرای ماده (71) قانون دفاتر اسناد رسمی گردد و در اجرای ماده (8) آئین دادرسی مدنی، سازمان و ادارات دولتی مکلف به اجرای حکم میباشند لذا به این منظور در زمانیکه حکم نهایی پس از تشریفات قانونی باید ثبت در دفتر املاک گردد که ممکن است در ثبت املاک و یا در صدور سند مالکیت اشتباهی نماید و این اشتباه سهوا به موجب عدم دقت نویسنده پیش آید لذا با عنایت به موارد فوق گزارش جامعی توسط اداره ثبت اسناد محل وقوع ملک به موجب بند (3) ماده (25) قانون ثبت در اجرای ماده (6) اصلاحی مصوب 18/10/1351 قانون ثبت جهت طرح در هیئت نظارت ثبت استان به اداره کل ثبت استان اعلام میگردد.

سپس توسط مسئول اداره کل ثبت استان به یکی از کارشناسان ملاک ارجاع و پس از رسیدگی و تطبیق گزارش با قوانین ثبت مراتب را جهت صدور رای به هیئت نظارت گزارش مینماید و دبیر هیئت نظارت گزارش کارشناس ثبت استان را برای اعضای هیئت نظارت قرائت مینماید.

سپس اعضاء پس از تصميم گيری در صورت تطبيق موضوع رای بر اصلاح ثبت دفتر املاک و سند مالکیت را صادر مینماید .

که رای توسط دبیر هیئت نظارت به اداره کل ثبت استان طی نامه ای ارسال میگردد سپس توسط مسئول اداره کل به کارشناس ثبت استان ارجاع میگردد که طی نامه رای هیئت نظارت به پیوست به اداره ثبت اسناد محل وقوع ملک ارسال میگردد .

اداره ثبت اسناد محل پس از وصول نامه اداره کل ثبت استان که رای هیئت نظارت به پیوست باشد دستور ثبت دفتر اندیکاتورنموده سپس بعد از ثبت دفتر اندیکاتور قابلیت اجراء و اصلاح رادر دفتر املاک و سند مالکیت را دارد و رای هیئت قابلیت اعتراض ندارد و رای صادر قطعی و لازم الاجراء میباشد .

### **بررسی وضعیت حقوقی انواع و کالتهای بلاعزل تنظیمی در دفاتر اسناد رسمی / به قلم نویسن**

#### **قسمت چهارم : وکالت معلق به رشد وکیل**

پرهیزناپذیری تنظیم وکالت بلاعزل در دفاتر اسناد رسمی و ضرورت ابداع جایگزین یا جایگزین های مناسب برای این تأسیس حقوقی را می توان در تنوع اسنادی سراغ گرفت که زیر عنوان وکالت تحریر می شوند حال آن که قصد طرفین امری دیگر و ماهیتی دیگر است که تنظیم آن مخالف قوانین و مقررات بوده است. با نگاه به برخی از وکالت های تنظیمی در دفاتر اسناد رسمی می توان فهمید که دفاتر اسناد رسمی به سبب سادگی تشریفات تنظیم وکالت نامه و مآلاً کم بودن پیامدهای تعقیب انتظامی تنظیم این نوع سند، به جای آن که دست به سوی قالب های دیگر دراز کنند همواره کوشیده اند در خود وکالت بلاعزل دست برند و با افزودن مواردی چند خواسته ی مراجعین خود را در تسجیل مرادشان ممکن کنند؛ غافل از این که با تنظیم این اسناد، خود آنان تخم اختلاف در عرصه ی مرادات حقوقی می پاشند. سردفتران اسناد رسمی به عنوان متخصصین امر تنظیم اسناد نتیجه اسناد تنظیمی، باید چنان دقیق و صریح باشد که جایی برای توصیف های دیگرگون از سوی دادرسان را نگذارند. با این وجود تنظیم وکالت های بلاعزل رنگ به رنگ در دفاتر اسناد رسمی حکایت از این واقعیت دارد که باید هر چه سریع تر فکری برای این نوع وکالت های تنظیمی اندیشیده شود تا امنیت معاملاتی مردم بیش از این با تنظیم چنین وکالت هایی به مخاطره نیفتد. در نتیجه با توجه به کار چند ساله در دوران دانشجویی در دفتر اسناد رسمی و مشاهده عینی مسائل و مشکلات وکالت بلاعزل به بررسی چند نوع از وکالت های بلاعزل رایج تنظیمی در دفاتر اسناد رسمی می پردازم تا واقعیت ها بیشتر رخ عیان نمایند و شتاب در چاره اندیشی را سبب گردد. آیا ایجاب می تواند تا زمان رشد صغیر دوام داشته باشد به گونه ای که صغیر پس از رسیدن به سن رشد آن را قبول کند؟ بر سر راه بقاء ایجاب هم مواعی هست که باید به دقت مورد مطالعه قرار گیرد تا ببینیم آیا آنچه گفته شد، شدنی است یا نه؟ مواع مزبور یک به یک مورد بحث قرار می گیرد :

## 1- رعایت توالی عرفی ایجاب و قبول

فقهاء اعم از خاصه و عامه در این که در عقد وکالت بین ایجاب و قبول ممکن است مدت ها فاصله افتد اختلاف مهمی با یکدیگر ندارند. برخی گفته اند در وکالت فوریت قبول، شرط نیست به این علت که حکمت جعل وکالت، تسهیل امور برای غائبین است در دعوی یا هر امری که بر آنها عارض شود. (نجم آبادی، 1421ق: 368) و درنگ در اعلام قبول حتی بر وکیل حاضر هم جایز است. (علامه حلی، بی تا: 232/1 - محقق سبزواری، 1423ق: 671 - شهید ثانی، بی تا: 239/5)

همچنین گفته شده است که قبول وکالت فورا و یا با تأخیر جایز است. چرا که وکالت، اذن در تصرف است و اذن پابرجاست تا زمانی که رجوع از آن نشده است و بنابراین نظیر اباحه می باشد. بعلاوه وکالت عقدی است که اقسامی از جهالت در آن محتمل و برای همین در موجود و مفقود صحیح است و احتمال تأخیر در قبول آن نیز مانند وصیت وجود دارد. (علامه حلی، بی تا: 114/2 - شیرازی، بی تا: 164/2 - الرافعی، بی تا: 20/11)

مسلمانان اتفاق دارند بر این که هرگاه غائب، دیگری را وکیل کند و پس از گذشت مدتی خبر آن به وکیل برسد و او قبول کند، وکالت منعقد می شود. (ابن ادریس، 1410ق: 88/2)

از میان فقهاء این فقط صاحب جواهر است که پس از ذکر قول فقهاء مبنی بر این که تأخر قبول از ایجاب جایز است بر این امر ایراد گرفته و می گوید: «سزاوار نیست که از آنچه گفته شده استفاده‌ی صحت تأخیر در قبول وکالت شود؛ حتی در مورد حضری که به دیگری می گوید تو را وکیل کردم یا تو وکیل منی، پس وکیل ساکت شود و بعد از یکسال بگوید قبول کردم، چیزی که معمول در گفتار عربی نیست. با این حال سزاوار نیست تأمل در فساد مزبور (استدلال به وکالت غایب برای تأخیر قبول) بلکه اگر اجماع در اینجا تام باشد، حجت است. (در صورتی که من گمان نمی کنم بلکه گمان من عدم اجماع است خصوصا بعد از این که فقهاء بحث را مانند من تحریر نکرده اند) در غیر این صورت استدلال قطعا فاسد است و آنچه که افراد غایب در این زمان با یکدیگر انجام می دهند کلا از باب اذن و امر است. (نجفی، بی تا: 351/27)

با وجود اقوال فقهاء که متفقند در جواز تأخیر قبول، ادعای نبود اجماع در این مورد مردود است، زاید بر آن عرف درنگ را در قبول وکالت تحمل می کند. با وجود این آنچه در این ارتباط از نظرها دور مانده است این است که، ارتباط معنوی ایجاب و قبول را نباید با پیوند مادی الفاظ اشتباه نمود. دو طرف عقد (چه لازم چه جایز) باید در باره‌ی یک مفهوم به توافق برسند. لازمه‌ی تراضی این است که نه تنها هر دو طرف مفاد یک اثر را بخواهند، این نیز هست که قبول زمانی انجام گیرد که ایجاب موجود باشد. دوام ایجاب به اراده‌ی گوینده‌ی آن وابسته است و این اراده را به یاری شواهد و داوری عرف باید احراز نمود. امکان به تأخیر افتادن قبول وکیل را نبایستی استثنای بر قاعده یا دلیل عقد نبودن وکالت شمرد. دلیل این امکان نهفته در طبیعت عقد وکالت و اثر آن (اذن) است. تعبیر عرف از اراده‌ی موکل این است که اختیار وکیل در قبول وکالت مدتی باقی باشد. (کاتوزیان، 1364: 133-134)

در قانون مدنی ماده ای که دلالت بر عدم لزوم موالات در عقد وکالت بطور صریح نماید وجود ندارد کما این که در خصوص لزوم رعایت توالی عرفی ایجاب و قبول در عقود دیگر به ماده‌ی 1065 قانون مدنی در مورد نکاح استناد می‌شود. با وجود این برخی از حقوق دانان برای امکان تأخیر قبول وکالت به اطلاق ماده‌ی 657 آن قانون استناد می‌کنند. طبق این ماده «تحقق وکالت منوط به قبول وکیل است» و از تاریخ قبول، وکالت شروع می‌شود، اگرچه موکل آگاه به قبولی از طرف وکیل نباشد، زیرا عقد مرکب از ایجاب و قبول است و امر مرکب باپیدایش جزء اخیر محقق می‌گردد. (امامی، 1368: 214)

از آنچه بیان شد می‌توان نتیجه گرفت که ایجاب چنانچه با اسباب زوال مواجه نشود تا زمانی می‌تواند پابرجا تلقی شود که عرف تحمل آن مدت زمان را داشته باشد و بتوان قبول را متصل به ایجاب دانست. لذا چنانچه صغیر در دوران نزدیک به رشد، طرف خطاب ایجاب باشد به نظر می‌رسد ایجاب را باید باقی شناخت و قبول صغیر بعد از رشد را موجب تشکیل عقد وکالت در آن زمان دانست. مشروط بر این که این کار با قاعده‌ی تخاطب منافاتی نداشته باشد. این هم در صورتی صائب خواهد بود که قائل به نظر کسانی باشیم که قابلیت قابل را در زمان ایجاب شرط نمی‌دانند و یا در این مورد به نظر عرف رجوع می‌کنند.

## 2-قاعده تخاطب و قابلیت تخاطب :

حسینی مراغی می‌گوید تعیین موجب و قابل، قبل از عقد و توجه کلام به او در تمامی عقود شرط است. البته ایشان بعد از این که ابراز می‌دارند که گروهی از فقهاء و بلکه همه‌ی آن‌ها مخالفتی با این امر نکرده‌اند از آنرو که تعیین طرفین پیش از عقد از شرایط عقد نیست بلکه از شرایط تخاطب و مذاکره است، جعله را مستثنی از این امر شناخته و تعیین عامل را شرط نمی‌دانند. (حسینی مراغی، بی تا : 187/2) در مواردی که شرایط تخاطب و مذاکره بین دو کس نیست تعیین طرفین تخاطب را سودی نیست و بلکه با عدم تعیین تفاوتی نمی‌تواند داشته باشد.

برای همین یکی از شرط‌های صحت عقد، اهلیت ایجاب کننده در زمان ایجاب و اهلیت قبول کننده در زمان قبول است. لکن در شرط اهلیت دو طرف به هنگام ایجاب و یا قبول توسط یکی از آن‌ها، میان فقها اختلاف نظر هست. یعنی اگر مثلا طرف اول، ایجاب را جاری سازد و پس از آن به خواب رود، دیوانه و یا بیهوش شود، و یا فوت کند، و پس از آن طرف دوم قبول را تلفظ کند، آیا عقد درست است یا نه؟

همچنین در صحت انعقاد قراردادی در وضعیت مخالف وضعیت بالا یعنی در صورتی که قرارداد بصورت غیابی بسته شود و طرف اول ایجاب خود را در زمان جنون طرف دوم انجام دهد، و طرف دوم پس از بهبودی به قبول اذعان کند، آیا عقد درست است یا نه؟

در این که موجب در زمان صدور قبول از سوی قابل، باید واجد اهلیت باشد اختلافی بین فقها نیست. (نجفی، 1392ق: 147/29) بنابراین چنانچه ایجاب صادر گردد و او پیش از قبول قابل بیهوش گردد ایجاب باطل می‌شود

و قبول پس از بیهوشی لغو است. برای این که عقد لازم پیش از کامل شدن مانند عقد جائز است و به هر چیزی که عقد جائز باطل شود آن هم باطل می گردد. (شهید ثانی، مسالک: بی تا: 7/100- نجفی، 1392:ق:147/29)

برخی گفته اند دلیلی بر بطلان ایجاب نیست الا این که ظاهراً در این باره دعوی اجماع شده است؛ چرا که مانعی برای صحت عقد وجود ندارد در صورتی که جنون یا بیهوشی بعد از ایجاب عارض گردد و پس از زوال آن ها بدون نیاز به تجدید ایجاب، قبول حاصل شود عقد شرعی مشتمل بر ایجاب و قبول بر آن صدق می کند. (بحرانی، بی تا: 177/23)

صاحب جواهر می گوید ظاهر ادله‌ی شرطیت قصد و رضا و مثل آن دلالت بر اعتبار آن ها در تمام عقد دارد و عقد عبارت است از ایجاب و قبول نه ایجاب تنها. بنابراین اگر قابلیت موجب بعد از ایجاب و پیش از قبول مرتفع شود، شرط در تمام عقد حاصل نمی شود. (نجفی، بی تا : 147/29)

شیخ انصاری قابلیت قابل در زمان ایجاب و همین طور قابلیت بایع را در زمان قبول از جمله‌ی شروط عقد می دانند. پس اگر مشتری در زمان ایجاب بایع، قابلیت قبول نداشته باشد یا بایع در زمان قبول از قابلیت ایجاب خارج شود عقد منعقد نمی شود. چنانچه عدم قابلیت آن ها ناشی از این باشد که قابل تخاطب نباشند (مثل موت و جنون و بیهوشی و حتی خواب) در این صورت معاهده و معاهده تحقق پیدا نمی کند. اگر بی اعتباری عقد مربوط به رضای آن دو بود باز عمل از تعاهد و تعاهد خارج می شود؛ چرا که رضای هریک در زمان انشاء دیگری شرط است مثل این که حجر به فلس یا سفه یا مرض موت عارض گردد. پس همانطور که اگر بایع رجوع از ایجاب کند آن، لغو می شود اگر مشتری هم در زمان ایجاب راضی نباشد یا او کسی باشد که رضایش معتبر نیست مثل صغیر باز معنی معاهده تحقق پیدا نمی کند. (انصاری، 1420:ق:177/3-178) بنابراین از نظر ایشان مشتری هم باید صلاحیت قبول از اول ایجاب تا زمان قبول داشته باشد.

طباطبائی یزدی با تمام نظر شیخ موافق نیستند و بخش اول گفته‌ی ایشان را مبنی بر این که در زمان ایجاب، باید تخاطب صحیح وجود داشته باشد می پذیرد و بنابراین از دیدگاه وی نیز چنانچه مشتری در زمان ایجاب بایع از جهت بیهوشی یا خواب یا جنون قابلیت تخاطب نداشته باشد معاهده و معاهده صدق نمی کند لکن با بخش دوم نظر شیخ که گفته اند که اگر رضای مشتری در حین ایجاب نباشد یا رضایت او مورد امضاء شارع نباشد عقد صحیح نیست؛ مخالف است. به نظر ایشان هیچ بک از این موارد مانع صحت عقد نیست و هر یک از طرفین در هنگام عمل، قابلیت داشته باشد کفایت می کند. (طباطبائی یزدی، 1378: 92/1) ایشان اضافه می کنند که بین عقد لازم و جایز از جهت معاهده بودن یا نبودن، هیچ فرق نیست. هر دو معاهده است. همانطور که در عقد جایز خواب بعد از ایجاب مانع قبول و صدق معاهده و معاهده نیست در عقد لازم هم چنین است. (طباطبائی یزدی، 1378: 92/1)

بنابراین از نظر ایشان در معاهده شرط نیست که رضای طرفین تا پایان معاهده باقی باشد تا بر آن صدق معاهده کند.

محقق خوئی در تعلیقه اش بر قول صاحب عروه، می گوید سخن در این باره از سه جهت می تواند باشد :

**جهت اول:** همان که شیخ انصاری بیان داشته مبنی بر لزوم اهلیت قابل در حین ایجاب.

**جهت دوم:** لزوم اهلیت موجب در زمان صدور قبول از سوی قابل.

**جهت سوم:** لزوم استمرار اهلیت موجب از زمان ایجاب تا وقت صدور قبول به نحوی که بین آن دو حالت عدم اهلیت عروض نگردد.

از نظر ایشان دلیلی بر جهت اول و سوم در دست نیست؛ برای این که برای صدق عناوین معاهده و معاهده اهلیت قابل صرفاً در زمان قبول کفایت می کند و صدق عناوین مزبور متوقف بر اهلیت داشتن وی از زمان ایجاب نیست. همین طور واسط گردیدن عدم اهلیت بین اهلیت حین ایجاب و اهلیت حین قبول خللی به صدق عناوین معاهده و معاهده وارد نمی کند. لیکن در خصوص جهت سوم ظاهر این است که بر شرطیت اهلیت موجب در زمان صدور قبول از سوی قابل خدشه نمی توان کرد، چرا که مرتفع شدن اهلیت وی مستلزم سقوط التزام و زوال آن می باشد و با این وضع عنوان معاهده و معاهده محقق نخواهد شد. تحقق معاهده و معاهده متوقف است بر پیوند دو التزام و در فرض ارتفاع التزام طرف اول به موت و جنون یا بیهوشی و در نتیجه عدم اهلیت وی در زمان التزام طرف دیگر، این التزام اثری بر جای نمی گذارد. (خوئی، 1404ق: 195/2-197)

نائینی گوید: عقد منعقد نمی شود مگر به فعل دو طرف، پس اگر یکی از دو طرف در حین انشاء، شرائط عقد را فاقد شود، برای وجود پیشینی یا پسینی آن شرط اثری مترتب نخواهد بود و مجرد تحقق آن شرط در زمان انشاء دیگر، فایده‌ی ندارد چرا که انشاء او جزئی از عقد است و ایقاع مستقل نمی باشد. بنابراین اگر مشتری در زمان انشاء فروشنده خواب بود عقد صحیح نخواهد بود و همین طور برعکس آن. وتفصیل بین آن دو چنان که در حاشیه سید قدس سره بیان شده موجه نیست. و آنچه ادعای صحت بدون اشکال آن در عقود جایز شده است در خصوص عقود اذنی است و نه عقود عهدی. همچنین فرقی بین موت و جنون و امثال آن و فلس و بندگی و مثل آن نیست چرا که ملاک تطبیق جمیع شرائط مشتری و بایع از صحت و لزوم در زمان انعقاد عقد است. (خوانساری، 1418ق: 258/1-257)

همچنین گفته شده است شرائط عرفی و شرعی عقود شرط است برای مجموع ایجاب و قبول از جهت مؤثر واقع شدن نه این که فقط شرط هریک از آن ها بطور جداگانه باشد. همینطور است شرائط در تمام چیزهایی که مرکب از اجزاء تدریجی وجود مرتبط به هم است. اگر یکی از اجزاء باطل بود برای بقیه هم اثری مترتب نخواهد بود. بنابراین اگر قابل در زمان انشاء موجب، عقلاً و شرعاً قابلیت تخاطب نداشته باشد چون این انشاء عقدی، فاقد طرف است لغو و بیهوده می گردد و مفروض این است که آن از ایقاعات هم نمی باشد. اما برعکس چنانچه ایجاب با جمیع شرائط واقع شود و قابل هم در زمان انشاء موجب واجد تمام شرائط قبول باشد و لیکن موجب در زمان انشاء قبول از سوی قابل از قابلیت تخاطب خارج شود با رضای وی به عقد و علمش به قبول متعاقب قابل، قبول و ایجاب مرتبط به هم خواهند بود. ارتباطی که واقعا و عرفاً یک ارتباط عقدی است و کسی نمی گوید که آن دو انشائاتی هستند که ربطی به هم ندارد پس مقتضی اطلاقات و عمومات، صحت آن است. (سبزواری، بی تا : 223-224) به نظر برخی عرف در برخورد با این موضوع یکسان

عمل نمی کند، برخی داوری را به عرف و می گذارند و بنابر این در صورت صدق کردن عقد از نظر عرف و با توجه به احراز رضایت پیشین دو طرف، در شرع دلیلی بر بطلان اینگونه عقدها دیده نمی شود. (مدرسی، 1390: 243)

کسانی توانایی زمان امتثال و اجرای وکالت را کافی برای صحت وکالت می دانند. فقیه حنفی می گوید: «... ولو امر ببیعه صغیرا لا یَعْقِلُ فباعه بعد ما بلغ لا یصح عند ابی حنیفه و قالا یصح لقدرته علیه وقت الإمتثال، و هو یقول إن أمره وَقَع باطلا لعدم القدره وقت الأمر...» یعنی اگر راهن امر کند صغیری را که عاقل نیست به فروش عین مرهونه و او پس از بلوغ آن را فروشد نزد ابی حنیفه این بیع صحیح نیست و زُفَر و ابن ابی لیلی گفته اند که توانایی صغیر در زمان امتثال امر برای صحت بیع لازم است. ابی حنیفه می گوید که امر راهن به سبب عدم توانایی صغیر در زمان صدور امر، باطل است و توانایی زمان امتثال آن را جایز نمی کند. (الزیلمی، 1313: 81/6)

سید محسن طباطبائی حکیم نیز بین عوارضی چون جنون و بیهوشی که مانع تخاطب است و آنچه مانع سلطنت در تصرف است مانند صغر و سفه و فلس قائل به تفکیک می شود و در اولی به بطلان تمایل پیدا می کند به این دلیل که تخاطب بین متعاقبین شرط صدق معاهده و معاهده می باشد. اما در مورد آنچه مانع صحت تخاطب نیست و لکن سد راه صحت انشاء و نفوذ آن می گردد می گوید ظاهر عدم شرطیت آن است مگر در زمان انشاء. بنابراین از نظر ایشان چنانچه قابل، صغیر باشد و بعد از ایجاب در هنگام قبول بالغ گردد و همین طور اگر قابل به سفه و فلس و غیر آن محجور باشد و بعد از ایجاب و هنگام قبول، حجر از او مرتفع گردد عقد صحیح خواهد بود. (طباطبائی حکیم، 1404ق: 391/14)

آیت الله شبیری زنجانی قابلیت موجب در زمان ایجاب و قابلیت قابل را در زمان قبول کافی برای صحت عقد می دانند. ایشان با یک مثال از عالم طبیعت خواسته اند که این گفته را مدلل سازند. می گویند درست است که در عقد هر دو باید باشند، اما لازمی این مطلب این نیست که هر کدام علاوه بر این که در موقع کار خودش قابلیت داشته باشد، قابلیت در موقع کار طرف دیگر هم داشته باشد. در معنای کلمه‌ی عقد چنین چیزی نمی تواند وجود داشته باشد. وقتی یک مسجدی را بنا می کنند و بنای مسجد بصورت تدریجی انجام می شود، هر کسی که نقشی در ساخت این بنا دارد، به وقت خودش نیروی کار خود را به کار می برد و لزومی ندارد که همه‌ی کسانی که در ساخت مسجد مشارکت دارند، از اول کار تا آخر آن قدرت و صلاحیت بنا را داشته باشند، بلکه هر کدام باید در زمان کار خودشان صالح برای آن کار باشند. می گویند در عقد هم همین طور است. اینطور نیست که اگر عقد چنان که نائینی گفته فعل اثنین است، اقتضاء کند که هر دو نفر از اول تا آخر کار صالح باشند.

ایشان در خصوص صلاحیت تخاطب نیز اعتقادشان بر این است که لزومی نیست که انسان خطاب کند بلکه اگر بر فرض مثال یکی بگوید که این شیء را به فلانی فروختم و بعد او را متوجه کنند و او هم قبول کند هیچ دلیلی وجود ندارد که او صلاحیت خطاب در زمان ایجاب داشته باشد. اگر در حال حدوث خطاب، مخاطب صلاحیت نداشته باشد، یا گوشش سنگین بوده یا حواسش پرت بوده است، ولی این خطاب بقائاً تداوم دارد و وقتی مخاطب شنید می تواند آن را قبول کند و هیچ اشکالی هم وجود ندارد. (شبیری زنجانی، درس خارج فقه 92/02/22) مثال از عالم طبیعت نمی تواند توجیه



کننده‌ی مراحل تکوین یک موجود اعتباری باشد. موجودات اعتباری را اجزائی است که چنانچه به هم نپیوندند اثر لازم را بر جای نمی گذارند. با وجود این نمی توان از کنار فرمایش ایشان در باره‌ی عدم لزوم تخاطب بین طرفین به مفهومی که در جوامع سنتی معمول بوده است با بی اعتنائی عبور کرد. چرا که با پیشرفت علم و رایج شدن ابزارهای نوین ارتباط از قبیل اینترنت دیگر تخاطب مفهوم سنتی خود را از دست داده است و شکل های جدیدی از ارتباط برقرار است که اگر تخاطب را رویارویی تلقی کنیم آنچه در عالم امروزین در مقام معامله از طریق اینترنت و فضای مجازی صورت می گیرد هیچ کدام تخاطب محسوب نشده و به جهت عدم رعایت تخاطب معامله‌ی انجامی صحیح نخواهد بود. حال آن که کسی در درستی این معاملات تردیدی ندارد.

با توجه به مراتب پیش گفته و این که سرنوشت ایجاب در دست موجب است و او می تواند مدتی برای ایجاب خود مقرر دارد که اگر سایر اسباب زوال ایجاب عارض نگردد ایجاب در مدت مقرر محفوظ خواهد بود و این که در وکالت بین ایجاب و قبول می تواند مدت ها فاصله افتد چنانچه به پیوند معنوی آنها خلل وارد نشود به نظر می رسد ایجاب را تا زمان رشد صغیر بتوان پابرجا نگهداشت اگر مدت زمان زیادی تا رشد او باقی نباشد. با این وجود حکم به بقاء ایجاب صادر در خطاب به صغیری که مدت درازی تا رشد او باقی است؛ با شرایط صحت عقود همخوانی نمی تواند داشته باشد و در جازم نبودن موجبی که در اوان کودکی یک شخص او را خطاب قرار می دهد که وکیل اوست اگر در زمان رشدش قبول وکالت کند تردید نمی توان کرد. / ادامه دارد /

96/5/25

#### **بند (4) ماده (25) قانون ثبت اصلاحی 1351/10/18**

##### **مبحث اول :**

اشتباهاتی که قبل از ثبت ملک در جریان مقدماتی ثبت پیش آمده و موقع ثبت ملک در دفتر املاک مورد توجه قرار نگرفته ، بعدا اداره ثبت به آن متوجه گردد در هیئت نظارت مطرح میشود و در صورتی که پس از رسیدگی ، وقوع اشتباه محرز و مسلم تشخیص گردد و اصلاح اشتباه به حق کسی خلل نرساند، هیئت نظارت دستور رفع اشتباه و اصلاح آن را صادر می نماید .

در صورتی که اصلاح مزبور ، خللی به حق کسی برساند ، به شخص ذینفع اخطار میکنند که میتواند به دادگاه مراجعه نماید و اداره ثبت دستور رفع اشتباه یا اصلاح آن را پس از تعیین نهایی در دادگاه صادر خواهد نمود .

96/5/25

##### **مبحث دوم**

#### **بند (4) ماده (25) قانون ثبت اصلاحی 18/10/1351**

چنانچه در پذیرش ثبت موضوع ماده 11 و 12 قانون ثبت به اظهارنامه و یا دفتر ثبت اظهارنامه و یا همچنین آگهی منتشره موضوع آگهی نوبتی ماده (52) آئین نامه قانون ثبت و آگهی تحدید حدود ماده (14) قانون ثبت و صورت جلسه تعیین حدود اشتباهی موثر شده باشد موضوع بند (387) مجموعه بخشنامه های ثبتی قسمت (الف) عبارتند :

1. اشتباه در نام متقاضی ثبت یا قائم مقام قانونی
2. اشتباه نام خانوادگی متقاضی ثبت در مواردی که نام خانوادگی اساسا آگهی نشده و با تمام نام خانوادگی اشتباه شده باشد .
3. اشتباه در محل وقوع ملک در صورتیکه طوری ذکر شده باشد که منطبق با محل دیگری گردد .
4. اشتباه در نوع ملک
5. اشتباه در شماره اصلی ملک یا عدم ذکر آن
6. اشتباه در شماره فرعی ملک در مواردی که اشتباه در اظهارنامه هم به عمل آمده باشد .
7. اشتباه در نام قریه یا مزرعه یا قنات مورد تقاضای ثبت .
8. در مواردی که تقاضا به دیگری منتقل شده و پرونده حاکی از امر انتقال بوده معهدا اشتباها آگهی های نوبتی به نام انتقال دهنده منتشر شده باشد .

96/5/25

مبحث سوم

#### بند (4) ماده (25) قانون ثبت اصلاحی 1351/10/18

اشتباهات فهرست شده و در آگهی های نوبتی اتفاق خواهد افتاد

اما اشتباهات در آگهی تحدیدی:

1. اشتباه در شماره پلاک اعم از اصلی یا فرعی یا عدم ذکر هریک از آنها .
2. اشتباه یا عدم ذکر نام یا نان خانوادگی متقاضی ثبت یا قائم مقام قانونی وی .
3. اشتباه در محل وقوع ملک و همچنین عدم ذکر محل وقوع ملک .
4. عدم رعایت ماده (14) قانون ثبت بدین ترتیب که در انتشار آگهی تحدیدی رعایت ترتیب شماره املاک نشده باشد.
5. اشتباه در وقوع ملک همچنین عدم ذکر ملک .
6. عدم رعایت ماده (67) آئین نامه قانون ثبت بدین ترتیب که در انتشار آگهی تحدید و روز تحدید حدود کمتر از بیست روز و بیش از 60 روز نباشد .
7. در صورتیکه با وجود اطلاع اداره از وقوع معامله قبل از انتشار آگهی تحدید.

96/5/25

**بند (4) ماده (25) قانون ثبت اطلاق 1351/10/18**

اشتباهها آگهی تحدید بنام فروشنده منتشر شده باشد

چنانچه اشتباهات فوق بدون در نظر گرفتن و توجه سهوا به موجب سهل انگاری ثبت دفتر املاک گردد.

نماینده ثبت به محض اطلاع مراتب به رئیس اداره ثبت اسناد و املاک واحد ثبتی گزارش پس از ثبت در دفتر اندیکاتور و کنترل و رسیدگی از سوی رئیس واحد ثبتی به کارشناس اعلام مینماید که مراتب را در اجرای بند(4) ماده(25) قانون ثبت به اداره کل ثبت استان جهت طرح در هیئت نظارت استان اعلام نماید سپس گزارش کامل توسط کارشناس واحد ثبتی (نماینده ثبت) تهیه و پس از کنترل دفتر بازداشتی و ثبت دفتر اندیکاتور مراتب به اداره کل ثبت استان اعلام و سپس مسئول اداره کل دستور گزارش را پس از ثبت در دفتر اندیکاتور به یکی از کارشناسان املاک ارجاع مینماید.

سپس کارشناس اداره کل ثبت استان به موضوع رسیدگی مینماید و گزارشی را به شرط عدم تضییع حق تهیه و به هیئت نظارت استان اعلام مینماید. و پس از ثبت در دبیرخانه هیئت نظارت، دبیر هیئت نظارت گزارش جامع را تهیه و مراتب را به اعضاء هیئت نظارت که متشکل از دو قاضی دادگاه استان و رئیس ثبت استان در اجرای ماده (6) اصلاحی 18/10/1351 میباشد قرائت نموده و سپس اتخاذ رای مینماید.

رای صادره در اجرای تبصره (5) ماده (25) قانون ثبت قطعی و لازم الاجراء میباشد.

چنانچه موجب تضییع حق گردد و ظلمی به حق کسی برسد به شخص ذینفع اخطار میگردد که میتواند به دادگاه مراجعه نماید و تا حصول تکلیف نهایی در دادگاه عملیات ثبتی متوقف میگردد و پس از تکلیف نهایی دستور رفع اشتباه یا اصلاح از سوی هیئت نظارت صادر و قابلیت اجراء پیدا مینماید.

96/5/27

بند 5 ماده 25 قانون ثبت را بصورت مفصل بحث خواهیم کرد و مراجع رسیدگی به اسناد معارض. اعم از اداری و قضایی به موضوع معنونه را در جلسه آتی خواهیم پرداخت

96/6/1

مبحث اول

**بند (5) ماده (25) قانون ثبت مصوب اصلاحی 1351/10/18**

رسیدگی به تعارض در اسناد مالکیت کلا یا بعضا خواه نسبت به اصل ملک خواه نسبت به حدود و حقوق ارتفاعی آن با هیئت نظارت میباشد.

چنانچه در پذیرش ثبت موضوع ماده 12 قانون ثبت مصوب اصلاحی 10/3/1322 نسبت به املاکی که مجهول المالک اعلان شده در زمان پذیرش تقاضای ثبت پذیرفته میشود که تقاضا کننده مدارکی بر عنوان مذکور یا بر تصرف سابق خود به آن عنوان یا بر تصرف کسی که تقاضا کننده ، قائم مقام قانونی او محسوب میشود داشته باشد .

در این موقع اشخاصی که تقاضای ثبت مینمایند پس از ثبت در دفتر اندیکاتور و انجام مراحل و تنظیم صورت جلسه احراز تصرف سپس طبق دستور رئیس واحد ثبتی پس از ثبت دفتر اندیکاتور نسبت به تنظیم اظهارنامه و ثبت در دفتر اظهارنامه که اقدام میشود.

96/6/1

مبحث دوم

### بند (5) ماده (25) قانون ثبت مصوب اصلاحی 1351/10/18

در زمانیکه نماینده ثبت و نقشه بردار به محل وقوع ملک اعزام میشوند میبایستی رعایت ماده (71) و (78) آئین نامه قانون ثبت و همچنین ماده (93) و (94) و (97) قانون مدنی را در زمان پذیرش ثبت موضوع ماده 12 قانون ثبت و موضوع ماده 14 قانون ثبت را ضروریست و در مواردیکه ملک قبلا تحدید شده حدود مجاورین بعدا تحدید میشود باید با آن تطبیق و تبعیت نماید و همچنین در زمان تنظیم صورت مجلس احراز تصرف ماده 80 آئین نامه قانون ثبت الزامیست در ماده مذکور آمده است: در اراضی بیاض غیر محصور که حد فاصل نداشته باشد در اطراف زمین به عمق نیم گز از طرف مالک پی حفر شود بدین منظور که بتواند رعایت ماده (78) آئین نامه قانون ثبت اجرا شود ، در صورتیکه ملک مورد پذیرش در اجرای ماده (12) و (14) قانون ثبت تداخل و تجاوز با مجاورین را شامل گردد و این عمل اشتباه و منجر به صدور سند مالکیت گردیده که برای تمامت ملک و یا قسمتی از ملک چند سند مالکیت صادر شده باشد.

96/6/8

مبحث سوم

### بند (5) ماده (25) قانون ثبت اصلاحی مصوب 1351/10/18

چنانچه نسبت به تمامت ملک یا قسمتی از تمامت ششدانگ یک قطعه زمین دو یا چند سند مالکیت بنام اشخاص اعم از حقیقی و یا حقوقی صادر گردد. سند صادره را بعنوان سند معارض تلقی خواهد شد.

اداره ثبت اسناد محل وقوع ملک در اجرای بند (5) ماده (25) قانون ثبت به محض اطلاع نسبت به صدور سند مالکیت معارض طی ابلاغی نماینده و نقشه بردار به اتفاق صاحبان اسناد مالکیت معارض جهت معاینه محل به محل وقوع ملک عزیمت می نمایند.

فاصله ملک با واحد ثبتی بیش از شعاع 30 کیلومتر باشد هزینه سفر و فوق العاده ماموریت تعلق میگیرد، که میبایستی طی فیشی که از سری حسابداری واحد ثبتی صادر میگردد دربانک ملی پرداخت گردد که پس از انجام ماموریت به نماینده ونقشه بردار پرداخت خواهد شد.

## سپس

نماینده ونقشه بردار که بعنوان کارشناسان واحد ثبتی میباشند حدود ملک را که مورد تعارض با املاک دیگر و یا اینکه ملک مذکور برای چندین نفر سند مالکیت صادر شده است را مورد کنترل قرار داده و نقشه وضع موجود را با تطبیق پلاکهای مجاور تنظیم، سپس نقشه مذکور قطعات مورد تعارض یا قطعه مورد تعارض را نقشه بردار با رنگهای متمایز به هم مشخص نموده ونماینده ثبت نسبت به تنظیم صورتمجلس اقدام می نماید . نماینده ثبت و نقشه بردار و معترضین ذیل صورتمجلسه را امضاء مینمایند سپس مراتب به رئیس اداره ثبت اسناد و املاک اعلام میگردد و پس از رویت رئیس اداره ثبت اسناد واملاک و کنترل نهایی در صورتیکه موضوع با بند (5) ماده 25 قانون ثبت تطبیق داشته باشد پس از ثبت در دفتر اندیکاتور به نماینده ثبت اعلام مینماید گزارش جامع همراه با مستند تهیه وبه اداره کل ثبت استان اعلام گردد وپس از تهیه گزارش توسط نماینده ثبت وثبت در دفتر اندیکاتور پس از امضاء رئیس ثبت مراتب به اداره کل ثبت استان گزارش میگردد .

شایان ذکر است:

در اجرای ماده (1) آئین نامه اجرائی اسناد مالکیت معارض پس از حصول اطمینان از تعارض ضمن اظهار نظر صریح مبنی بر صدور اسناد مالکیت معارض و دستور صدور بخشنامه به دفاتر اسناد رسمی حوزه تابعه اعلام میگردد.

و گزارش جامع ارسالی به اداره کل ثبت استان توسط مسئول اداره کل به یکی از کارشناسان املاک ارجاع میگردد کارشناس اداره کل چنانچه مدارک ارسالی را کامل دانست وقابلیت طرح در هیئت نظارت داشته باشد گزارش لازم توسط کارشناس اداره کل ثبت استان در اجرای بند 5 ماده 25 قانون ثبت تهیه و هیئت نظارت گزارش میگردد سپس هیئت نظارت در اجرای ماده (6) اصلاحی قانون ثبت با توجه به اختیارات حاصله نسبت به موضوع گزارش که توسط دبیر هیئت نظارت برای اعضاء هیئت نظارت که متشکیل از دو قاضی دادگاه استان و رئیس ثبت استان میباشد قرائت و پس از بررسی در اجرای بند (5) ماده (25) قانون ثبت اتخاذ رای مینماید و رای مذکور طی نامه ای به اداره کل ثبت استان گزارش میگردد سپس کارشناس اداره کل ثبت استان در پاسخ به نامه واحد ثبتی رای هیئت نظارت را جهت اجراء به اداره ثبت اسناد و املاک ارسال مینماید.

اداره ثبت اسناد به محض وصول نامه که پیوست آن رای هیئت نظارت میباشد پس از دستور ثبت در دفتر اندیکاتور در اجرای تبصره (5) ماده (25) قانون ثبت به مدت بیست روز در تابلو اعلانات الصاق می نماید تا معترضین در صورت اعتراض مراتب اعتراضیه را به اداره ثبت اسناد محل اعلام نمایند .

در صورتیکه اعتراض واصل گردد مراتب اعتراض طی نامه ای از سوی واحد ثبتی به اداره کل ثبت استان ارسال میگردد سپس از سوی کارشناس ثبت استان به شورایعالی ثبت قسمت املاک ارسال میگردد و پس از اتخاذ رای مراتب پس از اعلام به اداره کل به واحد ثبتی ارسال میگردد سپس در اجرای اصل 159 قانون اساسی متضرر به دادگاه مراجعه و دادگاه پس از بررسی و در اجرای ماده 71 قانون دفاتر اسناد رسمی با عنایت به رای صادره هیئت نظارت و در صورت اعتراض باتوجه به رای شورایعالی ثبت دادگاه حدود واقعی و سند مالکیت صادره که با رعایت ارتباط حقوقی صحیح صورت گرفته است را ابقاء و الباقی سند مالکیت صادره که مغایر با قانون صادر گردیده را ابطال اعلام مینمایید و پس از صدور حکم نهایی مراتب به عالیترین مرجع اداری سازمان ثبت جهت اجرای حکم اعلام میگردد سپس پس از اعلام سازمان متبوعه به واحد ثبتی اداره ثبت در اجرای ماده 8 آئین دادرسی مکلف به اجرای حکم میباشد .

## مبحث اول

### بند 6 ماده 25 قانون ثبت اصلاحی 1351/10/18

رسیدگی و رفع اشتباهی که در عملیات تفکیکی رخ دهد و منتج به انتقال رسمی یا ثبت دفتر املاک شود با هیأت نظارت است مشروط بر اینکه رفع اشتباه مزبور خللی به حق کسی نرساند

زمانیکه مالک یا مالکین مشاعی قصد تفکیک ملکی خود را داشته باشند می بایستی نقشه تفکیک ملک خود و یا قطعات مشاعی قدرالسهم هریک از مالکیت مشاعی را تهیه سپس در اجرای ماده 101 قانون شهرداری مصوب سال 1390 به شهرداری جهت اخذ مجوز ارسال میگردد 0

شایان ذکر است:

در قانون مذکور آمده است

چنانچه شهرداری ظرف مدت 3 ماه پاسخ متقاضی را ندهد

مالک یا قائم مقام قانونی آن اجرای اصل 159 قانون اساسی میتواند به مرجع قضائی مراجعه نماید که بنظر با ماده 154 اصلاحی مصوب 31/4/1365 قانون ثبت دادگاه ها و ادارات ثبت اسناد و املاک باید طبق نقشه تفکیکی که به تأیید شهرداری محل، رسیده باشد نسبت به افراز و تفکیک کلیه اراضی واقع در محدوده شهرها و حریم آنها اقدام نمایند و شهرداری ها مکلفند بر اساس ضوابط طرح جامع تفصیلی یا هادی و دیگر ضوابط مربوط به شهرسازی، نسبت به نقشه

ارسالی از ناحیه دادگاه یا ثبت، ظرف دو ماه اظهار نظر کتبی را ضمن اعاده نقشه به مرجع ارسال کنند اعلام دارند، در غیر اینصورت دادگاه ها و ادارات ثبت نسبت به افراز یا تفکیک را راسا اقدام خواهند نمود

که با ماده 101 قانون شهرداری مصوب 8369/24 مورخ 1390/2/13 که اعلام میدارد

اداره ثبت اسناد و املاک حسب مورد دادگاه ها موظفند در موقع دریافت تقاضای تفکیک یا افراز اراضی واقع در محدوده و حریم شهرها، از سوی مالکین، عمل تفکیک یا افراز را بر اساس نقشه ای انجام دهند که قبلا به تأیید شهرداری مربوط رسیده باشد، نقشه ای که مالک برای تفکیک زمین خود تهیه نموده و جهت تصویب در قبال رسید تسلیم شهرداری می نماید باید پس از کسر سطوح معابر و قدر اسم شهرداری مربوط به خدمات عمومی از کل زمین از طرف شهرداری حداکثر ظرف سه ماه تأیید و کتبا به مالک ابلاغ شود

بعد از انقضای مهلت مقرر و اعلام تعیین از سوی شهرداری مالک میتواند خود تقاضای تفکیک یا افراز را به دادگاه تسلیم نماید.

دادگاه با رعایت حداکثر نصابها در خصوص معابر و شوارع و سرانه های عمومی با اخذ نظر کمیسیون ماده 5 به موضوع رسیدگی و اتخاذ تصمیم مینماید که با ماده 154 قانون ثبت تعارض دارد.

در ماده 154 آمده است پس از عدم وصول پاسخ استعلام ظرف مدت دوماه اداره ثبت اسناد اقدام به تفکیک مینماید.

ولی در ماده 101 قانون شهرداری آمده است در صورت عدم پاسخ ظرف مدت 3 ماه از سوی شهرداری به مالک، مالک میتواند به دادگاه مراجعه نماید و دادگاه تصمیم میگیرد.

آیا با عنایت به ماده 4 قانون مدنی

اثر قانون نسبت به آتیه است و قانون نسبت به ما قبل خود اثر ندارد مگر اینکه در خود قانون مقررات خاصی نسبت به این موضوع اتخاذ شده باشد .

96/6/21

مبحث دوم

### **بند (6) ماده (25) قانون ثبت اسناد اصلاحی 1351/10/18**

رسیدگی و رفع اشتباهی که در عملیات تفکیکی رخ دهد و نتیج به انتقال رسمی یا ثبت دفتر املاک شود، با هیات نظارت است مشروط بر اینکه رفع اشتباه مزبور خللی به حق کسی نرساند.

زمانیکه مالک یا مالکین مشاعی در اجرای ماده (101) قانون شهرداری مجوز لازم جهت انجام عملیات تفکیک دریافت کرده باشند متقاضی تقاضای خود را به دفتر خانه اسناد رسمی ارسال سپس دفترخانه طی استعلامی به پیوست نقشه تفکیکی از اداره ثبت اسناد و املاک وقوع ملک تقاضا انجام مراحل تفکیک مینماید .

سپس رئیس اداره ثبت اسناد و املاک استعلام ارسالی را پس از دستور ثبت در دفتر اندیکاتور به بایگانی و به نماینده و نقشه بردار ارجاع مینماید ، پرونده ثبتی توسط مسئول بایگانی از ردیف بایگانی خارج و پس از تطبیق در صورت صحت و سقم استعلام با مالکیت مندرج در پرونده ثبتی مسئول بایگانی پرونده را نزد رئیس اداره ثبت ارسال می نماید سپس در دفتر اوقات توسط رئیس اداره ثبت جهت بازدیداز محل وقوع ملک تعیین وقت میگردد .

سپس در وقت مقرر نماینده و نقشه بردار ثبت در معیت مالک و یا قائم مقام قانونی به محل وقوع ملک عزیمت نسبت به پلاک مورد تقاضا بازدید نموده که تجاوز و تداخل به مجاورین نداشته باشد و ملک مورد تقاضا با نقشه تفکیکی ارائه شده تطبیق داشته باشد .

سپس نقشه بردار نقشه تفکیکی را پس از کنترل نهایی مورد تایید قرار داده و نقشه را جهت تنظیم صورت مجلس تفکیکی به نماینده ثبت تحویل مینماید سپس نسبت به تنظیم صورت مجلس تفکیکی اقدام میگردد و در صورت مجلس تفکیکی در صورتیکه مالکیت مشاعی باشد پس از ارسال صورت مجلس تفکیکی به دفترخانه اسناد رسمی و تنظیم تقسیم نامه اسناد رسمی نسبت به استقرار مالکیت اشخاص اقدام مینماید و کدامین قطعه مربوط به کدام یک از مالک مشاعی میباشد شایان ذکر است نمی بایستی قطعه مورد تفکیک بیشتر از قدرالسهم مالک مشاعی باشد و یا اینکه ممکن است قطعه مورد تقاضا یک مالک ششدانگ داشته باشد که به قطعات مختلف تقاضای تفکیک نماید که در اینصورت پس از تنظیم صورت مجلس تفکیکی ذیل صورت مجلس تفکیکی به امضاء مالک و نماینده ثبت و نقشه بردار میرسد

شایان ذکر است

پس از انجام صورت مجلس تفکیکی طی گزارشی به رئیس اداره ثبت اسناد و املاک اعلام و در صورتیکه از سوی رئیس اداره ثبت اسناد و املاک بلامانع باشد صورت مجلس تفکیکی ثبت در دفتر اندیکاتور میگردد و به دفتر خانه اسناد رسمی مورد استعلام ارسال میشود و یا اینکه مالک از اداره ثبت اسناد و املاک بموجب صورت مجلس تفکیکی تقاضای صدور سند مالکیت بنام خود مینماید .

96/6/23

مبحث سوم

بند (6) ماده (25) قانون ثبت اسناد اصلاحی 1351/10/18



چنانچه صورت مجلس تفکیکی به دفتر خانه اسناد رسمی ارسال شود سرفتر محترم پس از وصول صورت مجلس تفکیکی نسبت به تنظیم تقسیم نامه اقدام مینماید و یا ممکن است قطعه و یا قطعاتی به شخص و یا اشخاصی در اجرای ماده (65) قانون ثبت و ماده (72) قانون ثبت و ماده (219) قانون مدنی انتقال رسمی یابد .

و در غیر اینصورت چنانچه مالک از اداره ثبت اسناد و املاک تقاضای صدور سند مالکیت نماید ، تقاضا متقاضی پس از دستور رئیس اداره ثبت اسناد و املاک ثبت در دفتر اندیکاتور گردیده سپس به مسئول بایگانی و مسئول دفتر املاک ارجاع میگردد .

پرونده از ردیف بایگانی توسط بایگان مربوطه خارج و به مسئول دفتر املاک تحویل میگردد سپس به احدی از کارشناسان املاک ارجاع میگردد و کارشناس املاک نسبت به تهیه پیش نویس سند مالکیت برای هریک از قطعات بصورت مجزا بنام مالک اقدام مینماید.

پس از تهیه پیش نویس سند مالکیت پرونده نزد رئیس اداره ثبت اسناد و املاک ارسال میگردد پس از کنترل توسط رئیس اداره ثبت اسناد و املاک به دفتر بازداشتی و حسابداری ارجاع میگردد .

پس از اخذ امضاء و بلامانع بودن دفتر بازداشتی و پرداخت هزینه تفکیک و هزینه سند مالکیت رئیس اداره ثبت اسناد و املاک ذیل پیش نویس سند مالکیت را امضاء می نماید و دستور ثبت پیش سند مالکیت را در دفتر املاک صادر مینماید و پس از ثبت در دفتر املاک و صدور سند مالکیت رئیس اداره ثبت اسناد و املاک ذیل پیش نویس سند مالکیت و دفتر املاک و سند مالکیت را امضاء مینماید و کارشناس املاک در ثبت اولیه ( سند مالکیت اولیه) در ستون ملاحظات خلاصه ای از گزارش عملیات تفکیکی را مرقوم نموده و پس از اخبار در دفتر املاک سپس قید خروجی مینماید تا نسبت به تمامیت سند مالکیت اولیه فروش غیر قانونی صورت نگیرد و مشخص شود که تمامیت ملک به قطعات متعدد که هرکدام ثبت و صفحه جداگانه دارد و سند مالکیت مالکیت جداگانه صادر گردیده است .

96/6/24

مبحث چهارم

بند (6) ماده (25) قاننون ثبت اسناد اصلاحی 1351/10/18

حال چنانچه در زمان تنظیم صورت مجلس تفکیکی اشتباهی پیش آید و یا ممکن است قطعات و یا نام مالک و یا مالکین جابجا گردد که این عمل از روی قصد و سوء نیت نباشد پس از گزارش نماینده ثبت به رئیس اداره ثبت اسناد و در صورت تشخیص اشتباه از سوی رئیس اداره ثبت اسناد که مورد گزارش موجب تضییع حق از اشخاص حقیقی و یا حقوقی نمیگردد و با قبول مسئولیت و با تطبیق مورد با قوانین در ذیل گزارش منطبق با بند (6) ماده (25) قانون ثبت دستور لازم جهت تهیه گزارش به اداره کل ثبت استان را صادر مینمایید سپس توسط نماینده ثبت گزارش لازم تهیه و پس از امضای رئیس ثبت به اداره کل ثبت استان گزارش ارسال میگردد.

سپس توسط احدی از مسئولین اداره کل به یکی از کارشناسان املاک ارجاع میگردد و پس از تشکیل پرونده در اداره کل نزد کارشناس املاک ارسال میگردد و پس از رسیدگی پرونده در اداره کل توسط کارشناس پرونده مورد رسیدگی قرار داده و در صورتیکه گزارش پرونده همراه با مستندات کامل ارائه شده باشد گزارش جهت طرح در هیات نظارت تهیه و پس از کنترل دبیر هیات نظارت در اجرای بند (6) ماده 25 قانون ثبت اعضاء هیئت نظارت با توجه به حدود اختیارات لازم بموجب ابلاغ صادره در اجرای ماده 6 اصلاحی قانون ثبت رای صادر مینمایند .

سپس توسط دبیر هیات نظارت طی نامه ای به پیوست رای صادر به اداره کل ثبت استان ارسال میگردد رای صادره قطعی و لازم الاجراء میباشد سپس توسط کارشناس املاک اداره کل ثبت استان نامه ای تهیه و به پیوست رای صادره به اداره ثبت محل وقوع ملک ارسال میگردد .

اداره ثبت اسناد به محض وصول رای هیات نظارت نسبت به اصلاح مورد اشتباه اقدام مینماید شایان ذکر رای مذکور قطعی است.

96/6/25

مبحث اول

بند (7) ماده (25) قانون ثبت اسناد اصلاحی 1351/10/18

در حدود صلاحیت و وظائف هیئت نظارت آمده است.

هرگاه در طرز تنظیم اسناد و تطبیق مفاد آن با قوانین ، اشکال یا اشتباهی پیش آید ، رفع اشکال و اشتباه و صدور دستور لازم با هیئت نظارت خواهد بود .

چنانچه موضوع نقل و انتقال ملک باشد در اجرای ماده(12) قانون مدنی مال غیر منقول محسوب میگردد .

با استناد به ماده (12) اصلاحی مورخ 12/3/1322 قانون ثبت وقتی ثبت املاکی که مجهول المالك اعلان شده و پس از طی تشریفات تقاضای متقاضی ثبت در دفتر اظهارنامه میگردد میتوانند نسبت به نقل و انتقال املاک جاری خود در دفترخانه اسناد رسمی اقدام نمایند و پس از طی تشریفات که قبلا مفصلا توضیح داده شده پس از انقضای مدت اعتراض بموجب ماده (20) قانون ثبت تحدید حدود ملک بلامعارض سپری شده باشد .

سپس

در اجرای ماده (22) قانون ثبت

همین که ملکی مطابق قانون در دفتر املاک به ثبت رسیده ، دولت فقط کسی را که ملک به اسم او ثبت شده و یا کسی که ملک مزبور به او منتقل گردیده و این انتقال نیز در دفتر املاک به ثبت رسیده و یا اینکه ملک مزبور از مالک رسمی

ارثا به او رسیده باشد مالک خواهد شناخت درمورد ارث هم ملک وقتی در دفتر املاک به اسم وارث ثبت میشود که وراثت و اعضاء آنها محرز و در سهم الارث بین آنها توافق بوده و یا در صورت اختلاف حکم نهائی در آن باب صادر شده باشد حال سوال اینجاست حکم نهایی چیست؟

حکم نهایی عبارت از حکمی است که به واسطه طی مراحل قانونی و یا به واسطه انقضاء مدت اعتراض و استیناف و تهیه دعوائی که حکم در آن موضوع صادر شده از دعاوی مختومه محسوب شود .

حال به محض اینکه نام شخص در دفتر املاک به ثبت رسید و دولت به استناد ماده 22 قانون ثبت مالک اعلام کرد .

در اجرای ماده (30) قانون مدنی

هر مالکی نسبت به مایملک خود حق هرگونه تصرف و انتفاع دارد .

و همچنین در ماده (35) قانون مدنی آمده است تصرف به عنوان مالکیت ، دلیل مالکیت است.

لذا وقتی مالکی قصد بیع ملک خود را دارد در اجرای ماده (338) قانون مدنی بیع عبارت است از تملیک عین به عوض معلوم .

وقتی که شخص قصد تملیک را داشته باشد می بایستی به موجب عقدی صورت گیرد تا شخص مقابل نسبت پرداخت وجه آن یا تعهد عمل نماید .

این عقد می بایستی در دفترخانه استاد دسمی صورت پذیرد .

زمانیکه در اجرای ماده (190) قانون مدنی برای صحت هر معامله شرایط ذیل اساسی است :

1\_ قصد طرفین و رضای آنها که در ماده (65) قانون ثبت آمده است امضای ثبت سند پس از قرائت آن به توسط طرفین معامله یا وکلای آنها دلیل رضایت آنها خواهد بود .

شایان ذکر است وکلاء در اجرای ماده (656) قانون مدنی وکالت عقدی است که بموجب آن یکی از طرفین طرف دیگر را برای انجام امری نایب خود مینماید.

سؤال این است در چه زمانی امضاء وکیل دلیل رضایت سند مورد انتقال میباشد ؟

در ماده (663) قانون مدنی آمده است :

وکیل نمیتواند عملی را که از حدود وکالت او خارج است انجام دهد لذا وکیل پس از داشتن مجوز قانونی اقدام به امضاء ذیل سند رسمی مینماید .

چنانچه اصحاب معامله نزد سر دفتر اسناد رسمی حاضر گردند و قصد تنظیم سند را بنمایند سر دفتر اسناد رسمی می بایستی اصولی را رعایت نماید.

که بارعایت بند (28) و (29) مجموعه بخشنامه های ثبتی اصلاحی بند شانزدهم مجموعه بخشنامه های تا آخر سال 49 که در بند (29) آمده است دفاتر اسناد رسمی نمیتوانند استعلامیه ای را که به عنوان دفتر دیگری صادر شده است مستند ثبت معامله قرار دهند و خود باید راسا استعلام نمایند و در مواردیکه پاسخ استعلام حکایت از استعلام قبلی دفترخانه دیگر دارد پس از استعلام از دفتر خانه مذکور و احراز اینکه قبلا سند ثبت نشده مبادرت به ثبت سند معامله نمایند .

و همچنین در بند (28) آمده است:

اعتبار پاسخ و استعلامیه هایی که محل وقوع دفترخانه و اداره ثبت در یک شهر است یکماه در دوایر و شعب تابعه همان حوزه چهل و پنج روز است

و همچنین استعلام از مراجع مربوطه با توجه به موقعیت ملک اعم از شهرداری و دارائی و غیره

سپس خلاصه مورد انتقال در دفتر سردفتر ثبت و پس از امضاء اصحاب معامله ذیل دفتر و تنظیم برک معاملات یکبرگی و خلاصه معامله املاک ثبت شده و یا خلاصه املاک ثبت نشده برای املاک جاری .....

ادامه در بحث دوم میخوانید .....

96/7/4

مبحث دوم

### بند (7) ماده (25) قانون ثبت اصلاحی 1351/10/18

هرگاه در طرز تنظیم اسناد و تطبیق مفاد آنها با قوانین ، اشکال یا اشتباهی پیش آید، رفع اشکال و اشتباه و صدور دستور لازم یا هیات نظارت خواهد بود.

همانطوریکه در مبحث اول اعلام شد :

زمانیکه سردفتری در اجرای بند(28) و (29) مجموعه بخشنامه های ثبتی قصد انجام معامله نسبت به ملکی دارد از اداره ثبت اسناد و املاک استعلام مینماید و پس از دریافت استعلام و مجوزات لازم از مراجع ذیصلاح سردفتر اسناد رسمی چنانچه در اجرای ماده (1287) قانون مدنی و ماده (65) قانون ثبت در تنظیم اسناد سهوا اشتباه نماید و مغایر با سند مالکیت و یا ثبت اظهارنامه و یا عملیات بعد از ثبت اظهارنامه همچون بعد از آگهی نوبتی و یا بعد از تحدیدحدود قبل از ثبت در دفتر املاک در زمان تنظیم سند ثبت دفتر سردفتر و یا خلاصه معامله املاک ثبت شده و یا خلاصه معامله ثبت

نشده تطبیق نداشته باشد در این مواقع پس از اعلام سردفتر به واحد ثبتی و یا اینکه به محض اطلاع واحد ثبت مورد را طی ابلاغی به بازرس ثبت ارجاع و پس از اعزام بازرس به محل دفترخانه اسناد رسمی محل تنظیم سند موارد اشتباه را مورد رسیدگی قرار داده سپس پس از تنظیم صورتجلسه بازرسی فیما بین بازرس دفاتر اسناد رسمی و سردفتر مورد اشتباه حاصله را بصورت سهوا انجام داده و با اصلاح موارد خواسته شده ترضیع حقی از اشخاص نمیگردد بازرس دفاتر اسناد رسمی گزارش لازم را به اداره ثبت ارسال و کارشناس اداره ثبت پس از رسیدگی از سوی رئیس اداره ثبت اسناد و املاک سپس طی نامه ای با امضاء رئیس اداره ثبت اسناد محل وقوع ملک به اداره کل ثبت اسناد و املاک استان ارسال و توسط مسئولین اداره کل ثبت اسناد استان به یکی از کارشناسان قسمت اسناد ارجاع و پس از رسیدگی چنانچه مدارک و مستندات ارسالی کامل باشد گزارش کامل در اجرای بند (7) ماده (25) قانون ثبت به هیات نظارت استان ارسال مینماید و دبیر هیات نظارت پس از رسیدگی گزارش چنانچه بلامانع باشد جهت اتخاذ رای به هیات نظارت تقدیم مینماید و پس از رسیدگی در اجرای بند (7) ماده (25) قانون ثبت اتخاذ رای مینماید .

سپس

پس از صدور رای توسط اعضاء هیات نظارت بموجب اختیارات حاصله در ماده (6) اصلاحی قانون ثبت رای صادره توسط دبیر هیات نظارت به اداره کل ثبت اسناد اعلام سپس توسط کارشناس امور اسناد طی نامه ای به ضمیمه رای هیئت نظارت پس از امضاء مسئول اداره کل به واحد ثبتی ارسال سپس رئیس اداره ثبت اسناد و املاک نامه پیوستی رای هیات نظارت را دستور ثبت در دفتر اندیکاتور صادر و دستور الصاق رای هیئت نظارت در تابلو اعلانات را صادر مینماید این رای در اجرای تبصره (5) ماده (25) قانون ثبت به مدت 20 روز می بایستی در تابلو اعلانات الصاق گردد در صورتیکه شخص مدعی ترضیع حقی میباشد میتواند اعتراض خود را به واحد ثبتی اعلام سپس مراتب اعتراض معترض به اداره کل ثبت استان ارسال متعاقبا توسط کارشناس امور اسناد با امضای مدیرکل ثبت اسناد و املاک به شورای عالی ثبت قسمت اسناد ارسال تا در اجرای ماده (25) مکرر اصلاحی 18/10/1351 قانون ثبت که شعبه مذکور دارای سه نفر اعضاء که دو نفر از قضات دیوان عالی کشور به انتخاب وزیر دادگستری و یک نفر مسئول قسمت اسناد در شعبه اسناد تشکیل میگردد که پس از رسیدگی اتخاذ رای مینماید .

96/7/22

### **بند (8) ماده (25) قانون ثبت اصلاحی 1351/10/18**

رسیدگی به اعتراضات اشخاص نسبت به نظریه رئیس ثبت در مورد تخلفات و اشتباهات اجرائی ، با هیئت نظارت است . چنانچه فردی دارنده چک باشد و در صورت عدم وصول مبلغ چک شخص دارنده چک پس از واخواست آن میتواند در اداره اجراء نسبت به صدور اجرائی تقاضا نماید فرم مخصوصی است پس از تکمیل نمودن فرم از رئیس اداره اجراء

تقاضای اجرائیه مینماید و یا اینکه در اجرای ماده (34) اصلاحی 29 بهمن 1386 به شماره 18368 مورخ 28/12/1386 روزنامه رسمی

درمورد کلیه معاملات رهنی و شرطی و دیگر معاملات مذکور در ماده 33 قانون ثبت راجع به اموال منقول و غیرمنقول در صورتی که بدهکار ظرف مهلت مقرر در سند بدهی خود را نپردازد طلبکار میتواند از طریق صدور اجرائیه وصول طلب خود را توسط دفترخانه تنظیم کننده سند، درخواست کند چنانچه بدهکار ظرف 10 روز از تاریخ ابلاغ اجرائیه نسبت به پرداخت بدهی خود اقدام ننماید بنا به تقاضای بستانکار، اداره ثبت پس از ارزیابی تمامی مورد معامله و قطعیت آن حداکثر ظرف مدت دوماه از تاریخ قطعیت ارزیابی با برگزاری مزایده نسبت به وصول مطالبات...به میزان طلب قانونی وی اقدام و مازاد را به راهن مسترد مینماید.

لازم به ذکر است:

راهن به طریق توکیل وفق ماده (777) قانون مدنی، از مزایای مهلت های (8) ماهه و (6) ماهه مقرر در ماه 34 اصلاحی 1351 قانون ثبت منصرف شده و با این تعبیر توکیل وفق ماده (777) مغایرتی با ماده 34 اصلاحی ماءالذکر نخواهد داشت.

لذا زمانی که اوراق اجرائی تکمیل شود و ابلاغ گردد و مراحل اجرائی در حال انجام باشد در هر مرحله ای از اجراء چنانچه نظریه رئیس اداره اجراء اختلافی و یا اشتباهی در عملیات اجرائی با نظر متقاضی پیش آید متقاضی در صورت اعتراض به نظریه رئیس اداره اجراء رئیس اداره اجراء گزارش تکمیلی با استناد به بند 8 ماده 25 قانون ثبت مراتب جهت اعلام نظر به اداره کل ثبت استان جهت طرح در هیئت نظارت گزارش مینماید سپس نامه وارده توسط مسئول اداره کل طی دستوری در دفتر ثبت اندیکاتور ثبت میگردد 0

سپس به یکی از کارشناسان اجراء ارجاع میگردد سپس کارشناس گزارش ارسالی کنترل نموده چنانچه مدارک ارسالی از سوی رئیس اداره اجراء کامل باشد گزارش لازم جهت طرح در هیئت نظارت در اجراء بند (8) ماده (25) قانون ثبت گزارش مینماید پس از کنترل دبیر هیئت نظارت مراتب در جلسه هیئت نظارت ترد اعضاء هیئت مطرح و پس از اظهار نظر اتخاذ رای مینمایند رای صادره در اجرای تبصره (5) ماده (25) قانون ثبت قطعی میباشد.

سپس رای مذکور توسط دبیر هیئت نظارت به اداره کل ثبت استان اعلام میگردد و نامه مذکور که به پیوست رای صادره هیئت نظارت میباشد پس از دستور مسئول اداره کل ثبت در دفتر اندیکاتور گردیده و به کارشناس اجراء ارجاع میگردد سپس کارشناس با تهیه نامه ای به پیوست رای هیئت نظارت مراتب را به اداره اجراء جهت انجام وظیفه قانونی ارسال میگردد. رای صادره قطعی و لازم الاجراء میباشد.

## مبحث اول

قانون اصلاح مواد 1 و 2 و 3 قانون اصلاح و حذف موادی از قانون ثبت اسناد و املاک مصوب 31/4/1365 و الحاقی موادی به آن مصوب 21 شهریور 1370 .

ماده (1) ماده 147 قانون مزبور به شرح زیر اصلاح میگردد ماده 147 برای تعیین وضع ثبتی اعیان املاکی که اشخاص تا تاریخ 1/1/1370 بر روی زمینهایی ایجاد نموده اند که به واسطه موانع قانونی تنظیم سند رسمی برای آنها عیور نبوده است ، همچنین وضع ثبتی اراضی کشاورزی و نسق های زراعی و باغات اعم از شهری و غیر شهری و اراضی خارج از محدوده شهر و حریم آنکه مورد بهره برداری متصرفین است و اشخاص تا تاریخ فوق خریداری نموده اند و به واسطه موانع قانونی تنظیم سند با صدور سند مالکیت برای آنها میسر نبوده است به شرح زیر تعیین تکلیف میشود :

## مبحث دوم

1\_ در صورتی که بین متصرف و مالک توافق بوده پس از احراز تصرف بلامنزاع متصرف توسط کارشناس منتخب اداره ثبت و نداشتن معترض رئیس ثبت دستور ادامه عملیات ثبتی را به نام متصرف به منظور صدور سند مالکیت خواهد بود .

در بند (1) ماده 147 در واقع اشخاصی که در اجرای ماده 147 ثبت نام نموده اند و مدارک و مستندات و ارتباط حقوقی متصرف با فروشنده از شخص مالک در اجرای ماده (10) قانون مدنی خریداری کرده و در اجرای ماده (35) قانون مدنی نسبت به ملک خریداری شده تصرف نموده اند پس از ثبت نام در دبیرخانه هیئت ماده 147 و ارجاع رئیس ثبت به دونفر از کارشناسان و پرداخت هزینه کارشناسی بنام دو نفر کارشناسان ثبت احدی به عنوان نماینده ثبت و احدی دیگر به عنوان نقشه بردار توسط رئیس اداره ثبت اسناد و املاک انتخاب میگردد و طی فیشی که توسط حسابداری ثبت مرقوم میگردد و توسط متقاضی در بانک ملی تودیع میگردد سپس نسخ مخصوص حسابداری ضمیمه پرونده حسابداری و نسخ مخصوص پرونده ضمیمه پرونده متشکله در دبیرخانه هیئت میگردد سپس کارشناسان در معیت متقاضی به محل وقوع ملک عزیمت مینمایند .

نماینده ثبت نسبت به تحقیقات محلی نسبت قطعه مورد تصرفی اقدام مینماید .

پس از معاینه محل در صورتیکه برای نماینده ثبت احراز گردد که ملک مذکور که متقاضی در تصرف دارد بلامنزاع باشد نماینده ثبت به نقشه بردار اعلام مینماید نسبت به تهیه نقشه و ترسیم آن اقدام نماید و پس از تهیه نقشه و ترسیم آن توسط نقشه بردار تحویل نماینده ثبت مینماید و نماینده ثبت نسبت به تنظیم صورتجلسه احراز تصرف که در آن مشخصات متقاضی و نوع ملک و پلاک ملک مساحت و حدود اربعه ملک کاملاً مرقوم میگردد سپس در ذیل گزارش

نماینده ثبت از سه نفر شاهدین که وضعیت ملک مورد تقاضا را واقف باشند گواهی مینمایند که ادامه عملیات ثبتی به نام متقاضی وفق مقررات بلاشکال باشد امضاء اخذ مینماید و امضاء نامبردگان بعنوان اقرار و در اجرای ماده 1275 قانون مدنی تلقی میگردد سپس در ذیل صورتجلسه احراز تصرف پس از امضاء شاهدین متقاضی و نماینده ثبت و نقشه بردار ثبت امضاء مینمایند .

96/8/23

### مبحث سوم

سپس گزارش تهیه شده به رئیس اداره ثبت اسناد و املاک تحویل میگردد و ایشان پس از کنترل دستور ثبت در دفتر اندیکاتور و ارجاع به دبیر هیئت ماده 147 مینماید .

با عنایت به بند (1) ماده (147) قانون اصلاح مواد 1 و 2 و 3 قانون اصلاح و حذف موادی از قانون ثبت اسناد و املاک مصوب 31/4/1365 و اطلاق موادی به آن مصوب 21 شهریور 1370 .

در صورتی که بین متصرف و مالک توافق باشد با توجه به صورت جلسه احراز تصرف توسط کارشناسان هیئت که تصرف متقاضی را بلامنازع اعلام نموده اند و معترضی نسبت به تصرفات متقاضی مشاهده نگردد طبق بند مذکور رئیس ثبت دستور ادامه عملیات ثبتی بنام متصرف به منظور صدور سند مالکیت صادر مینماید سپس پس از توافق و دستور لازم پیش نویس سند مالکیت بنام متصرف توسط کارشناس املاک صادر و پس از کنترل مسئول بایگانی نسبت به عدم اوراق خارجی و کنترل دفتر بازداشتی مینی بر عدم بازداشت و پس از پرداخت بقایای ثبتی پیش نویس سند مالکیت ثبت دفتر املاک گردیده و نسبت به صدور سند مالکیت اقدام میشود سپس و با احراز هویت مالک سند مالکیت تحویل مالک و یا قائم مقام قانونی وی در دفتر تسلیم اسناد با اخذ امضاء میگردد .

96/8/23

### مبحث اول

بند 2 قانون اصلاح مواد 1 و 2 و 3 قانون اصلاح و حذف موادی از قانون ثبت اسناد و املاک مصوب 1365/4/31 و الحاق موادی به آن مصوب 21 شهریور 1370 با اصلاحیه بعدی

بند 2\_هرگاه انتقال (اعم از رسمی یا عادی) به نحو مشاع و تصرف به صورت مفروز بوده و بین متصرف و مالک مشاعی توافق باشد پس از کارشناسی تهیه نقشه کلی ملک و انعکاس قطعه مورد تصرف در آن و احراز تصرف بلامنازع شروط بر اینکه مقدار تصرف از سهم فروشنده در کل ملک بیشتر نباشد و سایر مالکین هم مراتب را تایید کنند.



رئیس ثبت دستور تعیین حدود و حقوق ارتفاقی مورد تقاضا و باقیمانده را به منظور صدور سند مالکیت مفروز خواهد داد و الا عیان ثبتی به صورت مشاع ادامه می یابد و در صورت عدم دسترسی به مالکین مشاعی یا وصول اعتراض مراتب به هیات حل اختلاف موضوع ماده 2 این قانون ارجاع داده میشود .

96/9/20

### مبحث دوم

در بند(2) قانون اصلاح مواد (1 و 2 و 3) قانون اصلاح و حذف موادی از قانون ثبت اسناد و املاک مصوب 31/4/65 و الحاق موادی به آن مصوب 21/6/1370 با اصلاحیه بعدی به چند موارد میتوان توجه کرد .

هرگاه انتقال ملک اعم از رسمی یا عادی باشد در صورتیکه در اجرای ماده (190) قانون مدنی جهت صحت معامله اول قصد معامل و متعامل و رضایت طرفین برای انجام معامله و اهلیت داشتن طرفین در انجام معامله ونیز باید متعاملین بالغ باشند و همچنین عاقل و رشید بوده وقدرت تشخیص در انجام مبیعه نامه را داشته باشند و در صورتیکه طرفین اهلیت نداشته باشند ویا بالغ و یا عاقل و یا رشید نباشند به واسطه عدم اهلیت در اجرای ماده 212 قانون مدنی آن معامله باطل است ممکن است ونیز چنانچه یکی از طرفین معامله مجهور باشد آن معامله وبیع نافذ نیست .

و در ماده (214)قانون مدنی نیز صراحت بر موضوع دارد در صورتیکه احدی از طرفین معامله مجهور باشد آن معامله نافذ نیست .

شایان ذکر است:

وقتی سندی در دفترخانه اسناد رسمی تنظیم میگردد می بایستی موضوع آن مشخص گردد مورد معامله باید مال یا عملی باشد که هر یک از متعاملین اعم از فروشنده و خریدار تعهد تسلیم یا ایفا آن را میکنند..

نوع معامله باید مشخص باشد تا سردفتر بتواند نسبت به تنظیم سند رسمی اقدام نماید .

ضمنا مورد معامله باید مشروع باشد و مورد معامله باید مالیت داشته و متضمن منفعت عقلانی باشد .

وقتی که معامله ای صورت میگیرد باید انتفاع در آن باشد و طرفین در واقع ضرر و زیان متوجه طرفین نشود در واقع اجرای ماده (338) قانون مدنی تملیک عین به عوض معلوم است وقتی شخصی ملکی را تملیک میکند به اندازه ارزش آن ملک باید ثمن را پرداخت نماید و همچنین در صورتیکه مورد معامله مشخص کامل نباشد و مبهم باشد جایز نیست مگر طرفین علم کافی نسبت به مورد معامله داشته باشند سپس وقتی سندی تنظیم میشود بصورت مشاع در دفترخانه اسناد رسمی باید در اجرای ماده (56) قانون ثبت اسناد باید حرف به حرف از اول تا آخر متن و حاشیه سجل و ظهر ثبت شود .

در صورتیکه طرفین معامله و یا یکی از آنها کور یا کر و گنگ یا بی سواد باشند علاوه بر معرفی، که در موقع قرائت ثبت و امضای آن حضور بهم رسانند مگر اینکه بین خود معرفی کسی باشد طرفین اعتماد آنها است معتمد مزبور در مورد اشخاص کر و گنگ باید از جمله اشخاصی باشد که بتواند به آنها با اشاره مطلب را بفهماند.

96/9/20

### مبحث سوم

در مورد موارد فوق الذکر که ماده (64) قانون ثبت به تفسیر توضیح داده است مراتب در سندی که ثبت میشود و در ستون ملاحظات دفتر باید قید گردد. پس از مراحل در اجرای ماده (64) قانون ثبت طرفین معامله موضوع ماده (219) قانون مدنی و وکلای آنها موضوع ماده (656) قانون مدنی و ماده (664) قانون مدنی در اجرای ماده (65) قانون ثبت امضای ثبت سند را پس از قرائت انجام میدهند و دلیل بر رضایت بند (1) ماده (190) قانون مدنی شکل خواهد گرفت و در اجرای ماده (72) قانون ثبت و ماده 219 قانون مدنی کلیه معاملات راجع به اموال غیر منقول که بر طبق مقررات راجع به ثبت املاک ثبت شده است نسبت به طرفین معامله و قائم مقام قانونی آنها و اشخاص ثالث دارای اعتبار کامل و رسمیت خواهد بود.

منظور از املاک ثبت شده املاکی است با توحه به اینکه ملک در دفتر توزیع اظهارنامه تعرفه شده و پس از مراحل ماده (11) قانون ثبت مصوب 10/7/1317 در مورد اراضی و املاکی که آثار تصرف مالکانه فعلی کسی نسبت به آنها موجود نباشد درخواست ثبت از کسی پذیرفته میشود که بر طبق مالکیت یا بر تصرف سابق خود بعنوان مالکیت یا بر تصرف خود موضع ماده (10) قانون ثبت و ماده (35) قانون مدنی به عنوان تلقی از مالک یا قائم مقام قانونی مدارکی داشته باشد و تقاضای ثبت اینگونه املاک در دو ماده 27 و 32 قانون ثبت باشد از تقاضا کننده پس از احراز مدارک و مدارک بر عنوان مذکور بر تصرف کسی که تقاضا کننده است و یا قائم مقام قانونی او محسوب میشود داشته باشد.

لذا با عنایت به ماده (12) قانون ثبت 10/3/1322 :

وقتی نسبت به املاکی که از آن تقاضای ثبت نشده باشد به عنوان مجهول المالک از نظر قانون ثبت تلقی خواهد شد وقتی املاکی که اظهارنامه آن در دفتر ثبت اظهارنامه مورد پذیرش قرار گرفته باشد مشمول انتقال ماده (190) و (219) قانون مدنی و ماده (65) و (72) قانون ثبت را شامل خواهد شد.

لذا فرد با داشتن سند رسمی مشاعی به عنایت به بند (2) ماده (147) اصلاحی قانون ثبت پس از تصرف بلامنازع میتواند تقاضای صدور سند مالکیت در وقت مقرر مینمود و حتی در صورتیکه در اجرای ماده (10) قانون مدنی قرارداد های خصوصی نسبت به کسانی که آن را منعقد نموده اند در صورتی که مخالف صریح قانونی نباشد نافذ است لذا چنانچه بین متصرف مشاعی با مالک مشاعی نزاع نباشد پی از تشکیل پرونده در اداره ثبت اسناد پرونده رئیس اداره ثبت اسناد به دو نفر از کارشناسان ارجاع، احدی از دو نفر بعنوان نماینده ثبت که رابطه حقوقی متصرف با پرونده ثبتی را کنترل مینماید

و احدی دیگر از کارشناسان بعنوان نقشه بردار که وظیفه آن پس از بلامانع بودن از سوی نمایندگان ثبت نسبت به ترسیم نقشه و ارزیابی ملک اقدام مینماید.

96/9/21

#### مبحث چهارم

بموجب دفترچه تعرفه مالیاتی اقدام نموده و تحویل نماینده ثبت قرار میدهد و نماینده ثبت نسبت به احراز تصرف اقدام نموده و پس از امضاء شاهدین که اقرار می نمایند ملک مورد تصرف مالک مشاعی طرفین نسبت به آن اعتراض ندارند و این اقرار به استثناء ماده (1275) قانون مدنی صورت میگیرد و کارشناسان ثبت اعم از نماینده ثبت و نقشه بردار ذیل صورتجلسه احراز تصرف را امضاء می نمایند و شایان ذکر است نقشه بردار می بایستی محدوده تمامت ملک را ترسیم و قطعه مشاعی کمتر از مورد تصرفی متقاضی باشد در غیر اینصورت اگر مورد تصرفی بیشتر از مورد خریداری متصرف باشد و تصرفی مازاد متعلق به غیر بوده و شخص متصرف نسبت به مازاد مالکیت مورد تصرفی وی در واقع تصرف عدوان محسوب میگردد و مشمول موضوع ماده (308) قانون مدنی خواهد بود و میبایستی از تصرفی خویش خارج نماید.

و سایر مالکین مشاعی می بایستی قدرالسهم مورد تصرفی مشاعی متقاضی را تأیید نمایند .

سپس رئیس ثبت در اجرای ماده (14) قانون ثبت دستور تعیین حدود و حقوق ارتفاقی موضوع ماده (29) و (93) قانون مدنی را صادر و مورد تقاضا و باقیمانده را به منظور صدور سند مالکیت مفروز خواهد داد و الاعیان ثبتی بصورت مشاع ادامه میابد و در صورتیکه به مالکین مشاعی دیگر دسترسی حاصل نگردد و یا وصول اعتراض در اجرای ماده (2) قانون مذکور به هیئت حل اختلاف ارجاع میگردد و هیئت پس از رسیدگی نسبت به صدور رای اقدام مینمایند .

**دانشجویان محترم امتحان حقوق ثبت تا پایان ماده 25 قانون ثبت بند هشت میباشد**

**دانشجویان محترم زمان امتحان حقوق ثبت استفاده از قانون ثبت بدون حاشیه نویسی مجاز میباشد**

انشالله از تاریخ 17/11/96 مباحث ضرورت اشتباهات حاصله در زمان صدور سند مالکیت ماده 147 و 148 اصلاحی قانون ثبت و صلاحیت آن در هیات نظارت که ادامه مطالب معنونه گذشته میباشد تحریر و تقدیم شما عزیزان خواهد شد.

پایدار باشید