

حقوق ثبت

استاد صفرلو

مرکز آموزش قضات (واحد قم) - دوره ۶۶

فهرست مطالب

۱	مقدمه
۱	هدف حقوق ثبت
۲	آثار ثبت اسناد املاک
۴	انواع ثبت
۴	(۱) ثبت عادی یا اختیاری
۴	(۲) ثبت عمومی یا اجباری
۵	تفاوت ثبت عمومی و عادی
۵	ثبت اسناد اختیاری است یا اجباری؟
۵	قانون ثبت
۵	تشکیلات اداری ثبت
۶	تأسیس اداره ثبت
۶	صلاحیت و محدوده مسئولیت
۶	صلاحیت ثبت در حل اختلافات و اشتباهات ثبتی
۶	مراجع حل اختلافات و اشتباهات ثبتی
۷	دفاتر رسمی
۷	(۱) دفتر املاک
۸	(۲) دفتر نماینده املاک
۸	(۳) دفتر املاک توقیف شده
۸	(۴) دفتر ثبت موقوفات
۸	(۵) دفتر گواهی امضاء
۹	(۶) دفتر سپرده‌ها
۹	(۷) دفتر توزیع اظهارنامه
۹	(۸) دفتر املاک مجهول المالک
۹	(۹) دفتر ثبت شرکت‌ها

- ۹.....(۱۰) دفتر اسناد رسمی.....
- ۹.....(۱۱) دفتر ثبت قنوت.....
- ۹.....(۱۲) دفتر آمار و ثبت اظهارنامه.....
- ۱۰.....نظارت دادستان بر دفاتر.....
- ۱۰.....اشخاصی که حق درخواست ثبت ملک دارند.....
- ۱۰.....عملیات مقدماتی ثبت.....
- ۱۱.....آغاز اقدام به ثبت عمومی.....
- ۱۱.....تکالیف اداره ثبت اسناد.....
- ۱۱.....انتشار آگهی موضوع ماده ۹ قانون ثبت اسناد و املاک کشور.....
- ۱۳.....شماره گذاری مستغلات و املاک شهری.....
- ۱۳.....ملک از قلم افتاده.....
- ۱۳.....تعیین شماره فرعی.....
- ۱۳.....شماره گذاری کاروانسراها.....
- ۱۳.....شماره پلاک قنات.....
- ۱۴.....تعیین شماره اعیانی قریه ها.....
- ۱۵.....ثبت عادی بدون قید حق اعیانی رعایا.....
- ۱۵.....مدارک لازم جهت پذیرش درخواست ثبت املاک.....
- ۱۵.....الف- اظهارنامه.....
- ۱۶.....ب- تحدید حدود.....
- ۱۶.....چگونگی و زمان انتشار آگهی تحدیدی.....
- ۱۶.....انواع تحدید حدود.....
- ۱۷.....تحدید حدود عمومی.....
- ۱۷.....تحدید حدود اختصاصی.....
- ۱۷.....حالت های ملک مورد آگهی تحدیدی از نظر حضور مالک.....
- ۱۸.....صورت مجلس تحدید حدود.....

۱۹	مندرجات صورت مجلس تحدیدی.....
۱۹	موانع تحدید حدود.....
۱۹	مهلت اعتراض.....
۱۹	تهیه نقشه ملک مورد تحدید.....
۲۰	مقیاس نقشه تحدیدی.....
۲۱	پایان عملیات مقدماتی ثبت ملک.....
۲۱	ثبت ملک در دفتر املاک.....
۲۱	سند مالکیت معارض.....
۲۲	احکام هر یک از اسناد مالکیت مقدم و معارض.....
۲۲	حکم معامله با سند معارض.....
۲۳	مجازات کارمندان متخلف در صدور سند معارض.....
۲۳	ابطال اسناد مالکیت.....
۲۵	افراز و تفکیک.....
۲۵	تشابهات افراز با تفکیک.....
۲۶	تجمیع.....
۲۶	فرق افراز و تفکیک.....
۲۷	افراز.....
۲۹	ماده ۱۰۱ قانون شهرداری‌ها.....
۳۰	نحوه افراز املاک در اداره ثبت (موضع آئین‌نامه قانون افراز مصوب ۵۸/۲/۲۰).....
۳۲	هیئت نظارت.....
۳۲	ترکیب اعضاء هیئت نظارت.....
۳۳	صلاحیت هیئت نظارت.....
۳۵	شورای عالی ثبت.....
۳۷	صلاحیت نسبی شورای عالی ثبت.....
۳۷	دفاتر اسناد رسمی.....

۳۸	خروج دفاتر به بیرون از دفترخانه به امر مقام قضایی
۳۸	ادعای جعل نسبت به سند رسمی
۳۹	ثبت معاملات اشخاص مریض
۳۹	ثبت معاملات دولتی و بنگاه‌های عمومی
۳۹	ثبت اسناد زندانیان
۳۹	ادعای جعل
۴۰	مسئولیت حقوقی، کیفری و انتظامی سردفتران و دفترياران
۴۰	فعالیت‌های ایجابی سردفتر و دفترياران
۴۰	مسئولیت حقوقی
۴۲	تعقیب و مجازات انتظامی سردفتران
۴۲	مجازات‌های انتظامی
۴۳	تشدید مجازات و تخفیف مجازات
۴۳	سلب صلاحیت سردفتری و دفترياری
۴۳	صلاحیت اخلاقی و عمومی سردفتر
۴۴	مجازات‌ها و تشدید مجازات
۴۶	مجازات کلاهبردار
۴۹	جرایم و مجازات‌ها - مسئولیت و مجازات سردفتران اسناد رسمی
۴۹	آئین‌نامه اجرا
۴۹	تعاریف
۵۱	ابلاغ
۵۳	انواع ابلاغ
۵۳	۱- ابلاغ واقعی
۵۳	۲- ابلاغ قانونی
۵۵	نشانی مندرج در سند
۵۶	هزینه‌های انتقال اجرائیه

۵۷	.....	مستثنیات دین
۵۸	.....	اجرائیه علیه شهرداری‌ها و وزارتخانه‌ها و مؤسسات دولتی
۵۹	.....	بازداشت مازاد
۵۹	.....	موارد بی اعتبار شدن مزایده
۶۰	.....	هزینه‌های اجرایی
۶۰	.....	معافیت از حق الإجراء
۶۱	.....	نصف حق الإجراء
۶۱	.....	توقیف یا توقف عملیات اجرایی و حق الإجراء
۶۲	.....	حق الإجراء تخلیه اجاره
۶۳	.....	رأی رئیس ثبت بر عدم تعلق حق الإجراء
۶۳	.....	فک رهن از بعضی وثایق
۶۳	.....	توقف عملیات اجرایی
۶۴	.....	کفالت بعضی رقبات در قبال طلب بستانکار
۶۴	.....	توقف مزایده
۶۵	.....	مسئولیت اجراء
۶۶	.....	اجرائیه هزینه‌های مشترک آپارتمان
۶۷	.....	اجرای چک

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

مقدمه

هدف حقوق ثبت

(۱) تثبیت مالکیت (حمایت حکومت از سند رسمی)

به موجب ماده ۲۲ قانون ثبت:

«همین که ملکی مطابق قانون در دفتر املاک به ثبت رسید، دولت فقط کسی را که ملک به اسم او ثبت

شده ... مالک خواهد شناخت.»

در واقع ماده ۲۲ قانون ثبت با نوعی الزام اشخاص به ثبت ملک، حقوق شخصی را که ملک به نام او به ثبت رسیده، به رسمیت شناخته و همان طور که در مواد بعدی متذکر شده، محاکم و ادارات را ملزم به پذیرش آن نموده است و تخلف از آن موجب پیگرد می‌باشد. لذا بعد از ثبت ملک و یا تنظیم سند رسمی ضمن تثبیت مالکیت کسی که ملک را به ثبت رسانده به موجب ماده ۷۲ قانون ثبت سند تنظیمی در رابطه با دیگران نیز از اعتبار برخوردار می‌باشد.

(۲) اعتبار دادن به معاملات بین متعاملین و اشخاص ثالث

در یک جامعه مدنی الزاماً باید اشخاص آن جامعه به قراردادها و معاملات صورت گرفته احترام بگذارند. به موجب

ماده ۷۲ قانون ثبت:

«کلیه معاملات راجعه به اموال غیرمنقوله که بر طبق مقررات راجعه 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.»

علاوه بر آن قرآن مؤمنین را سفارش به وفای به عهد نموده است: «أوفوا بالعهد»^۱. این یک سفارش صرفاً اخلاقی نیست. نظام اجتماعی وقتی مستقر می‌شود و روابط وقتی می‌تواند بر مبنای درستی باشد که اشخاص به عهد و پیمان‌های خود وفادار باشند. وفای به عهد ممکن است به علت فراموشی و ... مورد انکار قرار گرفته و انجام نشود، ولی با ثبت آن از گزند گذر ایام و انکار و فراموشی محفوظ می‌ماند.

(۳) نظم و انضباط بخشیدن به معاملات

گفته شد که یک جامعه مدنی بایستی بر اصولی استوار باشد که اشخاص آن جامعه به آن احترام گذاشته و وفادار باشند. ممکن است افرادی در پی اغفال دیگران و غصب اموال و کلاهبرداری باشند. لذا به منظور جلوگیری از سوء استفاده‌های احتمالی و یا جعل و کلاهبرداری و فروش و معامله معارض و یا غفلت و فراموشی لازم است که معاملات مردم در جایی ثبت و ضبط شود و لذا تأسیس نهادی اجتماعی که ضمن انجام این مهم از هر گونه خیانت و

دستبرد محفوظ باشد ضروری است و این نهاد همان سازمان ثبت اسناد می‌باشد.

ضمن اینکه قرآن در آیه ۲۸۲ سوره بقره می‌فرماید: «ای مؤمنین چون به قرض و نسیه معامله کنید تا زمانی معین سند و نوشته در میان باشد».

این تأکید و تأیید قرآن بر ثبت معاملات به عنوان یک اصل مهم جامعه مدنی که قابل فهم و پذیرش عقول مردم حتی غیرمسلمان می‌باشد برای انتظام و نظم جامعه ضروری است.

آثار ثبت اسناد املاک

۱) کاهش دعاوی در محاکم

با گذشت بیش از یک قرن از اولین قانون ثبت و تأکيدات قوانین بر ثبت ملک و معاملات و اسناد، در مراجعه به آثار دعاوی مطرح شده در محاکم ملاحظه می‌شود که بخش عظیمی از دعاوی مربوط به املاک و اسناد می‌باشد. بدیهی است در جریان ثبت ملک ممکن است خطاهایی صورت گرفته و منجر به طرح دعاوی در محاکم شده باشد؛ ولی واقعیت این است که در فرض ثبت ملک و اسناد بر اساس قوانین می‌توان از بروز بسیاری از اختلافات جلوگیری نمود. ضمن اینکه آگاهی اجتماعی افراد و اشخاص به تبعات عدم ثبت ملک خود گامی مؤثر در نیل به یک جامعه با حداقل دعاوی می‌باشد.

۲) امنیت قضایی و حقوقی برای مالک و به تبع آن جامعه

وقتی یک ملک به ثبت برسد و این ثبت از طرف حکومت به رسمیت شناخته شود، بدیهی است ضمن اینکه به دارنده سند، امنیت خاطر می‌دهد، کسی نمی‌تواند متعرض حقوق او بشود و کسی جرأت تعرض به دارنده حق را به خود نمی‌دهد و بر این اساس جامعه از امنیت برخوردار می‌شود.

۳) سهولت در دسترسی به اطلاعات املاک و معاملات و جلوگیری از معاملات معارض و نیز گامی

مؤثر در تحقق عدالت اجتماعی

صرف نظر از اینکه داشتن بانک جامع اطلاعات می‌تواند و الزاماً نیز بایستی این گونه باشد که شخصی یا اشخاصی با عدم ثبت ملک نتواند به املاک خصوصی و یا عمومی (دولتی) سلطه یافته و من غیر حق بهره‌مند شود، از سلطه افراد بر منابع طبیعی و یا املاک دیگران، جلوگیری نماید و یا اینکه به عنوان یک تکلیف به تثبیت بهای ملک و مسکن و تحقق اصول قانون اساسی، افراد بدون مسکن را شناسایی نماید و از سوء استفاده دیگران جلوگیری نماید، ثبت ملک و دسترسی به بانک جامع املاک موجب جلوگیری از انجام معاملات معارض می‌شود و در این خصوص بایستی اطلاعات عمومی جامعه از مزایای ثبت و حقوق مترتب بر آن بالا برود.

۴) سهولت در اجرا (اسناد رسمی لازم‌الاجراء)

هر کس که حقیض ضایع شود، متضرر گشته می‌تواند جهت احقاق حق خود به محاکم مراجعه نماید، چه سندی

داشته باشد و چه سند نداشته باشد (که با شهود و ... اثبات می‌کند) و چه سند عادی داشته باشد و چه سند رسمی. در مراجعه به محکام مدعی تضييع حق بایستی ادعای خود را اثبات نماید. شخصی که سندی نمی‌تواند ارائه نماید، بایستی شهود بیاورد و کسی که سند عادی دارد بایستی اعتبار آن را اثبات نماید؛ چرا که به موجب مفهوم مخالف ماده ۱۲۹۲ قانون مدنی^۱؛ انکار و تردید در سند عادی ممکن است، ولی دارنده سند رسمی ضمن اینکه محکمه را ملزم به پذیرش آن می‌نماید، مدعی را ملزم به اثبات خلاف مفاد سند می‌نماید که ادعای جعل نسبت به سند رسمی و اثبات آن می‌تواند موجب مخدوش شدن سند رسمی شود.

علاوه بر اینکه سند رسمی در محاکم لازم الاجراست، دارنده سند رسمی می‌تواند از طریق اجرای ثبت اسناد نیز تقاضای اجرای مفاد آن را بنماید. یعنی هم از طریق محاکم و هم از طریق اجرای ثبت اسناد، بدیهی است اجراء سند از طریق اجرای ثبت تشریفات آیین دادرسی مدنی را ندارد. به موجب ماده ۹۳ قانون ثبت:

«کلیه اسناد رسمی راجع به معاملات املاک ثبت شده، مستقلاً و بدون مراجعه به محاکم لازم الاجراء است.»

۵) الزام محاکم و ادارات دولتی در پذیرش سند رسمی و اعتبار سند رسمی

به موجب ماده ۷۳ قانون ثبت:

«کلیه محاکم و ادارات دولتی ملزم و مکلف به پذیرش سند رسمی می‌باشند و عدم اعتنا به آن پیگرد

قانونی دارد.»

۶) درآمدزایی برای دولت

اگرچه ثبت سند جنبه خدماتی دارد ولی در قبال انجام خدمات، حداقل حق الثبتی که اشخاص پرداخت می‌نمایند (چون نسبت به خدماتی که ارائه می‌دهند و آثاری که بر آن مترتب می‌شود جزئی است)، ولی در مجموع درآمد حاصل از این خدمت، مبلغ بسیار بالایی برای دولت است، به طوری که در بعضی مواقع از جمع درآمد حاصل از صادرات بیشتر بوده است.

۷) اعتبار سند ثبت شده در معاملات و تعهدات نسبت به طرفین یا متعهد و قائم مقام قانونی آنها

سند ثبت شده در قسمت راجع به معاملات و تعهدات مندرجه در آنها نسبت به طرفین و یا طرفی که تعهد کرده و کلیه اشخاصی که قائم مقام قانونی آنان محسوب می‌شوند، دارای رسمیت و اعتبار است (ماده ۷۱ قانون ثبت)^۲. با توجه به اینکه حکومت (واضع قانون) از وضع هر قانونی هدفی دارد که برای رسیدن به آن لازم است در اجراء و یا عدم اجراء آن امتیازها و یا تنبیهاتی در نظر بگیرد، به همین جهت در قانون ثبت نیز علاوه بر اینکه در مواد دیگر

۱. در مقابل اسناد رسمی یا اسنادی که اعتبار اسناد رسمی را دارد انکار و تردید مسموع نیست و طرف می‌تواند ادعای جعلیت نسبت به اسناد مزبور کند یا ثابت نماید که اسناد مزبور به جهتی از جهات قانونی از اعتبار افتاده است.

۲. ماده ۷۱ قانون ثبت: اسناد ثبت شده در قسمت راجع به معاملات و تعهدات مندرجه در آنها نسبت به طرفین و یا طرفی که تعهد کرده و کلیه اشخاصی که قائم مقام قانونی آنان محسوب می‌شوند رسمیت و اعتبار خواهند داشت.

متذکر گردید، در مواد ۷۱ و ۷۲ قانون ثبت در آثار اسناد ثبت شده به این موضوع اشاره گردیده است.
به موجب ماده ۷۰ قانون ثبت:

«سندی که مطابق قوانین به ثبت رسیده رسمی است و تمام محتویات و امضاهای مندرجه در آن معتبر خواهد بود مگر اینکه مجعولیت آن ثابت شود.»

۸) رسمیت و اعتبار کامل سند کلیه معاملات راجع به اموال غیرمنقول نسبت به طرفین معامله و قائم مقام قانونی آنها و اشخاص ثالث

ماده ۷۲ قانون ثبت:

«کلیه معاملات راجعه به اموال غیرمنقوله که بر طبق مقررات راجعه 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.»

۹) به منزله اصل سند بودن رونوشت مصدق

رونوشت مصدق به منزله اصل سند است، مگر در صورت اثبات عدم مطابقت سواد با ثبت دفتر (ماده ۷۴ قانون ثبت).^۱

انواع ثبت

اولین قانون ثبت اسناد با ۱۳۹ ماده در سال ۱۲۹۰ به تصویب رسید.

۱) ثبت عادی یا اختیاری

مردم در ثبت ملک مجبور نبودند و متقاضی ثبت بایستی هزینه ثبت ملک را به طور کل پرداخت می نمود. این قانون در سال ۱۳۰۲ با ۱۲۶ ماده به تصویب رسید و با اصلاحاتی که در آن صورت گرفت در سال ۱۳۰۸ قانون ۱۳۰۲ نسخ شد ولی به جهت الزامات اجتماعی و عدم پاسخگویی قانون ثبت عادی یا اختیاری در نهایت قانون سال ۱۳۱۰ با ۱۵۷ ماده به عنوان قانون ثبت اسناد و املاک کشور به تصویب رسید و آیین نامه قانون ثبت نیز حاوی ۱۶۴ ماده بود که در حال حاضر با اندک تغییرات در حال اجراء می باشد. در ثبت عادی افراد جهت ثبت ملک خود مراجعه می نمودند و تحدید حدود قبل از تقاضای ثبت و همزمان با تنظیم اظهارنامه به صورت فردی بود.

۲) ثبت عمومی یا اجباری

در تاریخ ۱۳۱۰/۱۲/۲۶ ثبت عمومی یا اجباری جایگزین ثبت عادی یا اختیاری گردید. مهمترین ویژگی قانون سال ۱۳۱۰ اجباری بودن آن بود، ضمن اینکه مقررات و نحوه ثبت ملک با قانون مصوب ۱۳۰۲ تغییرات عمده داشت.

۱. ماده ۷۴ قانون ثبت: سوادى که مطابق آن با ثبت دفتر تصدیق شده است به منزله اصل سند خواهد بود مگر در صورت اثبات عدم مطابقت سواد با ثبت دفتر.

تفاوت ثبت عمومی و عادی

- ۱- اجباری بودن ثبت عمومی
- ۲- تحدید حدود قبل از تقاضای ثبت و همزمان با تنظیم اظهارنامه و به صورت فردی در ثبت عادی یا اختیاری.
- ۳- تا سال ۱۳۱۷ آگهی نوبتی در سه نوبت منتشر می شد ولی بعداً به دو نوبت کاهش یافت.

ثبت اسناد اختیاری است یا اجباری؟

تا پیش از تصویب قانون ثبت اسناد در تاریخ ۱۳۱۰/۱۲/۲۶ ثبت اسناد اختیاری بود، ولی پس از تصویب در تاریخ مذکور ثبت اسناد و املاک اجباری شد. بر همین اساس ماده ۴۶ قانون ثبت مقرر نموده:

«ثبت اسناد اختیاری است مگر در موارد ذیل:

- ۱- کلیه عقود و معاملات راجع به عین یا منافع املاکی که قبلاً در دفتر املاک ثبت شده باشد.
 - ۲- کلیه معاملات راجع به حقوقی که قبلاً در دفتر املاک ثبت شده است.»
- لذا نقل و انتقال و یا تنظیم هر نوع سند راجع به عین یا منافع و یا حقوق املاکی که در دفتر املاک ثبت گردیده اجباری است. و به موجب ماده ۴۷ قانون ثبت، ثبت اسناد مربوط به عقود و معاملات راجع به عین یا منافع اموال غیرمنقول که در دفتر املاک ثبت نشده، صلحنامه، هبهنامه و شرکتنامه نیز اجباری است.
- از دو ماده فوق می توان نتیجه گرفت که ثبت اسناد مربوط به اموال غیرمنقول اعم از ثبت شده یا ثبت نشده و نیز ثبت اسناد صلح نام، هبه نامه و شرکت نامه اجباری است، ولی ثبت دیگر اسناد به ویژه مربوط به اموال منقول اجباری نیست و از حقوق عدم ثبت سند به موجب ماده ۴۸ قانون ثبت این است که سند مذکور در هیچ یک از ادارات و محاکم پذیرفته نخواهد شد.

قانون ثبت

قانون ثبت عمومی در ۱۳۱۰/۱۲/۲۶ شمسی تصویب شده به موجب این قانون ثبت عمومی و اجباری املاک شروع شد.

تشکیلات اداری ثبت

- ۱) از آغاز تا سال ۱۳۵۲: به صورت اداره کل ثبت اسناد و زیر مجموعه وزارت عدلیه (دادگستری) بود.
- ۲) از سال ۱۳۵۲ تا ۱۳۶۷: در سال ۱۳۵۲ به موجب ماده واحده مصوب ۱۳۵۲ با تشکیلات جدیدی به اسم سازمان ثبت اسناد و املاک کشور تبدیل شد که قبلاً تحت عنوان اداره کل بود، رئیس سازمان ثبت، معاون وزیر دادگستری بود.
- ۳) از سال ۱۳۶۷ تا امروز: در تغییرات به عمل آمده در سال ۱۳۶۷ در تشکیلات و ساختار اداری قوه قضائیه به عنوان یکی از قوای سه گانه تشکیلات حکومتی تغییراتی ایجاد شد که سازمان ثبت اسناد نیز به عنوان یکی از زیر مجموعه های قوه قضائیه قرار گرفت و دیگر رئیس سازمان ثبت نه به عنوان معاون وزیر دادگستری، بلکه به عنوان یکی

از معاونین قوه قضائیه شمرده می‌شود.

تأسیس اداره ثبت

به موجب ماده یک قانون ثبت اسناد و املاک کشور مصوب ۱۳۱۰ در هر حوزه ابتدایی به اقتضای اهمیت محل یک اداره یا دایره ثبت اسناد و املاک تأسیس می‌شود.

صلاحیت و محدوده مسئولیت

۱) صلاحیت ذاتی: ادارات ثبت اسناد و دفاتر اسناد رسمی وظیفه ثبت اسناد و املاک را به عهده دارند (ماده ۴۱ قانون ثبت اسناد و املاک کشور)

۲) صلاحیت محلی: اقدامات ادارات ثبت و دفاتر اسناد رسمی در محل مأموریت آنان اثر قانونی دارد و اقدامات آنها در خارج از آن محل اثر قانونی ندارد (ماده ۲ قانون ثبت اسناد و املاک کشور) مثلاً اداره منابع طبیعی حق ثبت ملک و یا سند را ندارد، اگرچه اداره‌ای دولتی است ولی اقدامات آنان در این مورد اثر قانونی ندارد (صلاحیت ذاتی) و یا صاحبان دفاتر اسناد رسمی حق انتقال دفتر را از حوزه ثبتی مقیم به حوزه ثبتی دیگر جهت ثبت سند ندارند ولی می‌توانند معاملات املاک و یا ثبت اسناد قراردادها را اگرچه ملک در غیر حوزه ثبتی دفترخانه باشد، در دفتر خود انجام دهند و از طرف دیگر ادارات ثبت فقط می‌توانند املاکی را در دفتر حوزه ثبتی خود ثبت کنند که ملک در آن حوزه قرار گرفته باشد.

صلاحیت ثبت در حل اختلافات و اشتباهات ثبتی

مراجع حل اختلافات و اشتباهات ثبتی

۱) هیئت نظارت: هیئت نظارت مرکب از رئیس ثبت استان (مدیر کل ثبت اسناد) یا قائم مقام وی و دو نفر از قضات دادگاه استان به انتخاب وزیر دادگستری که به کلیه اختلافات و اشتباهات مربوط به امور ثبتی در حوزه قضایی استان رسیدگی می‌کند (ماده ۶ قانون ثبت اسناد و املاک کشور).

۲) شورای عالی ثبت: شورای عالی ثبت مرجع تجدید نظر نسبت به آرای هیئت نظارت ثبت استان می‌باشد.

ترکیب اعضای شورای عالی ثبت عبارت است از:

الف- شعبه مربوط به املاک: مرکب از دو قاضی دیوان عالی کشور به انتخاب وزیر دادگستری و مسئول قسمت املاک (جمعاً سه نفر)

ب- شعبه مربوط به اسناد: مرکب از دو قاضی دیوان عالی کشور به انتخاب وزیر دادگستری و مسئول قسمت اسناد (ماده ۲۵ مکرر قانون ثبت اسناد و املاک کشور).

نکته:

۱- چنانچه نسبت به آرای شورای عالی ثبت اعتراضی صورت پذیرد، مرجع رسیدگی و تجدید نظر دیوان عدالت اداری است (رای شماره ۱۴ مورخ ۱۳۷۴/۲/۶).

۲- انتخاب قضات هیئت نظارت و شورای عالی ثبت هم اکنون به عهده رئیس قوه قضائیه است.

دفتر رسمی

ماده ۱ آیین‌نامه قانون ثبت املاک کشور مصوب ۱۳۱۷ (اصلاحی ۱۳۸۰/۱۱/۸) مقرر می‌دارد:

«اداره ثبت اسناد و املاک دارای دفاتر زیر خواهد بود:

- ۱) دفتر املاک
- ۲) دفتر نماینده املاک
- ۳) دفتر املاک توقیف شده
- ۴) دفتر ثبت موقوفات
- ۵) دفتر گواهی امضاء
- ۶) دفتر سپرده ها
- ۷) دفتر توزیع اظهارنامه
- ۸) دفتر املاک مجهول المالك
- ۹) دفتر ثبت شرکت‌ها
- ۱۰) دفتر اسناد رسمی
- ۱۱) دفتر ثبت قنوات
- ۱۲) دفتر آمار و ثبت اظهارنامه

تبصره؛ دفتر املاک و دفتر ثبت قنوات در مرکز و کلیه شهرستانها یک نسخه خواهد بود و در موقع مقتضی با فراهم شدن امکانات از مندرجات دفاتر مزبور میکرو فیلم و یا اسکن تهیه و به مرکز ارسال می‌گردد.»

۱) دفتر املاک

دفتری است که پس از پایان عملیات مقدماتی ثبت ملک به نام مالک در آن به ثبت می‌رسد و نیز کلیه نقل و انتقالات راجع به آن ملک نیز در آن ثبت می‌گردد. دفتر املاک در قانون ثبت موضوعیت دارد و بر همین اساس است که ماده ۲۲ قانون ثبت مقرر نموده است:

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

در مورد ارث هم ملک وقتی در دفتر املاک به اسم وراثت ثبت می‌شود که وراثت و انحصار آن‌ها محرز و در سهم الارث بین آن‌ها توافق بوده و یا در صورت اختلاف حکم نهائی در آن باب صادر شده باشد.»
علاوه بر آن تغییر در مندرجات آن بر اساس حکم دادگاه صورت می‌گیرد به شرطی که آن حکم نهایی شده باشد (ماده ۷۱ قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران).^۱

۱. ماده ۷۱ قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران: محاکم دادگستری مکلفند در هر مورد که رأی بر بی‌اعتباری سند رسمی صادر می‌کنند مراتب را به سازمان ثبت اسناد و املاک کشور اعلام کنند. هرگاه موضوع سندی که ابطال شده ملک باشد مفاد حکم در ملاحظات ثبت دفتر اسناد رسمی توسط سردفتر منعکس خواهد شد. ولی هرگونه اقدام نسبت به دفتر املاک و سند مالکیت موکول به صدور حکم نهائی و اعلام آن به

(۲) دفتر نماینده املاک

دفتری است که صفحات آن به امضاء و مهر نماینده دادستانی می‌رسد و در موارد زیر استفاده می‌شود:

- ۱- به هر بخش یا قطعه‌ای که بر اساس ثبت عمومی در جریان ثبت قرار می‌گیرد و دارای شماره‌های اصلی و فرعی متعدد باشد، دفتر واحدی تخصیص می‌یابد. در غیر این صورت به دستور بند ۳ ماده ثبتی اختصاص دفتر واحدی به یک بخش که شماره‌های اصلی یا فرعی اندکی است لازم نیست. ولی می‌توان برای چند نقطه یا بخش که به ثبت عمومی گذاشته از یک دفتر استفاده کرد.
- ۲- پس از انتشار آگهی‌های نوبتی شماره اصلی هر ملک و فرعی‌های مربوط به شماره اصلی که در موقع توزیع اظهارنامه تعیین شده به ترتیب در دفتر نماینده املاک ثبت می‌شود.
- ۳- مشخصات ملک، تاریخ و شماره ثبت و صفحه دفتر املاک بعد از صدور سند مالکیت در ستون‌های مربوطه به دفتر نماینده املاک قید و در دفتر املاک حفظ و نگهداری می‌شود. (جزوه مجموع حقوق ثبت اراضی و املاک مرکز آموزش و پژوهش سازمان ثبت اسناد، محمود تفکریان، صص ۶۱-۶۲)

(۳) دفتر املاک توقیف شده

همان دفتر بازداشتی است که چنانچه ملکی از طرف اجرای ثبت اسناد یا دادگاه تقاضای بازداشت شود، مشخصات ملک مورد بازداشت، مبلغ و مرجع بازداشت کننده قید می‌شود. همین طور هنگام رفع بازداشت چنانچه ملکی مورد انتقال قرار گیرد، لازم است با مراجعه به دفتر مزبور بازداشت آن مشخص می‌شود.

(۴) دفتر ثبت موقوفات

چنانچه ملکی به عنوان موقوفه ثبت شود بایستی بعد از ثبت در دفتر املاک در دفتر مخصوص که معروف به دفتر ثبت موقوفات است ثبت شود (ماده ۱۰۷ آیین‌نامه قانون ثبت)^۱.

(۵) دفتر گواهی امضاء

دفتری است که منحصراً مخصوص تصدیق امضاء ذیل نوشته‌های عادی است و نوشته تصدیق امضاء شده با توجه به ماده ۳۷۵ قانون آیین دادرسی مدنی مسلم‌الصدر شناخته می‌شود (ماده ۲۰ قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران)^۲.

سازمان ثبت اسناد و املاک کشور خواهد بود. در صورتی که بی‌اعتباری سند ناشی از تخلف سردفتر یا دفتریار از قوانین و مقررات باشد، سازمان ثبت اسناد و املاک کشور جهت تعقیب انتظامی او اقدام خواهد کرد.

۱. ماده ۱۰۷ آیین‌نامه قانون ثبت: املاک موقوفه پس از ثبت در دفتر املاک در دفتر ثبت موقوفات نیز به ترتیب و در زیر یکدیگر ثبت خواهد شد و در دفتر مزبور احتیاج به گذاردن صفحات سفید نخواهد داشت. املاک مورد ثبت باقی نیز در دفتر مزبور به ثبت خواهد رسید.
۲. ماده ۲۰ قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران: دفتر گواهی امضاء دفتری است که منحصراً مخصوص تصدیق امضاء ذیل نوشته‌های عادی است و نوشته تصدیق امضاء شده با توجه به ماده ۳۷۵ آیین دادرسی مدنی مسلم‌الصدر شناخته می‌شود. وزارت دادگستری

۶) دفتر سپرده‌ها

دفتری است که مخصوص ثبت وجوهی است که بابت اجاره‌بها یا اجرت المثل اجاره‌نامه عادی یا رسمی و ... و وجوه مربوط به اصلاحات اراضی به دفترخانه سپرده می‌شود و صاحب آن می‌تواند جهت دریافت آن به دفترخانه مراجعه نماید.

۷) دفتر توزیع اظهارنامه

دفتری است که در آن اسامی اشخاصی که به نام آن‌ها اظهارنامه تنظیم گردید با شماره پلاک قید می‌گردد. این دفتر اگرچه مهم است، ولی صرف ثبت نام شخصی در دفتر مذکور نمی‌تواند به مفهوم غیرقابل تغییر بودن آن باشد. چنانچه رأی شماره $\frac{۲۸۹-۳}{۸۹}$ شورای عالی ثبت مقرر نموده:

«دفتر توزیع دفتری است مقدماتی که در حین قبول ثبت یکی از ابزار سنجیدن و تشخیص و استحقاق اشخاص از این جهت می‌باشد، نه اینکه ادارات ثبت به صرف معرفی شخص در دفتر مزبور ملزم به پذیرش ثبت از او یا قائم مقام او باشد و چنانچه مدارک ابزاری و تحقیقات دلیل وجود مندرجات خلاف واقع در دفتر مذکور باشد، هیئت نظارت بدون توجه به مندرجات آن می‌تواند رأی به پذیرش ثبت و تنظیم اظهارنامه به نام شخص ذی‌حق صادر نماید و نیازی به اصلاح مفاد مندرج در دفتر نمی‌باشد.»

۸) دفتر املاک مجهول المالك

دفتری است که در آن شماره املاکی که اظهارنامه آن‌ها توزیع شده ولی برگشت داده نشده ثبت می‌شود.

۹) دفتر ثبت شرکت‌ها

دفتری است مخصوص انواع شرکت‌های که مطابق قانون بایستی به ثبت برسند.

۱۰) دفتر اسناد رسمی

دفتری است مخصوص ثبت اسناد اعم از منقول و غیرمنقول و هر نوع سند دیگر

۱۱) دفتر ثبت قنوات

با توجه به اینکه ممکن است قناتی پلاک مخصوص خود داشته باشد و به منزله یک ملک محسوب شود، لذا این پلاک در دفتر مخصوص به نام دفتر ثبت قنوات ثبت می‌شود.

۱۲) دفتر آمار و ثبت اظهارنامه

دفتری است که مندرجات اظهارنامه با حدود و مشخصات ملک در آن ثبت می‌شود تا در مواقعی که اظهارنامه‌ها پاره شود و حدود ملک مشخص نباشد و یا احیاناً اظهارنامه مفقود و از بین برود از دفتر مذکور استفاده گردد (بند ۲۷۷ م.ب.ثبتی)

نظارت دادستان بر دفاتر

دفاتر مذکور در ماده ۱ آئین‌نامه، دفاتر قانونی بوده و مبنای عمل در اداره ثبت می‌باشد. بر همین اساس برای جلوگیری از هر گونه دخل و تصرف غیر قانونی، ماده ۲ آئین‌نامه مقرر نموده دفاتر مذکور بایستی تمام صفحات آن به امر دادستان شماره‌گذاری شده و امضاء کرده و مهر دادسرا را داشته باشد و مجموع عده صفحات را در صفحه اول و آخر دفتر با تمام حروف ذکر و قید نماید به استثنای دفتر توزیع اظهارنامه و دفتر املاک مجهول المالک. ماده ۲ آئین‌نامه قانون ثبت املاک مقرر می‌دارد:

«کلیه دفاتر مذکور در ماده قبل باید مجلد بوده و به استثنای دفتر توزیع اظهارنامه و دفتر املاک مجهول المالک بقیه دفاتر باید تمام صفحات آن را در بدو امر دادستان شهرستان محل یا نماینده او شماره گذاشته و امضاء کرده و به مهر دادسرا مهر کرده و مجموع عده صفحات را در صفحه اول و آخر دفتر با تمام حروف ذکر و قید نماید.»

اشخاصی که حق در خواست ثبت ملک دارند

- ۱) متصرفین به عنوان مالکیت
- ۲) اوقاف
- ۳) متولی حبس یا محبوس لهم
- ۴) متولی وقف یا موقوف لهم
- ۵) اداره مالیه در خصوص املاک متعلق به دولت
- ۶) شهرداری (بلدیه) نسبت به املاک بلدی
- ۷) رئیس مؤسسه نسبت به املاک متعلق به مؤسسه
- ۸) مدیر شرکت نسبت به املاک شرکت
- ۹) ولی یا قیم نسبت به املاک محجورین (مواد ۲۷، ۱۱ و ۳۲ قانون ثبت اسناد و املاک کشور).

عملیات مقدماتی ثبت

منظور از عملیات مقدماتی ثبت، کلیه اقداماتی است از قبیل شماره‌گذاری، توزیع اظهارنامه و پذیرش تقاضای ثبت شروع شده و با انتشار آگهی‌های نوبتی و تحدیدی و تنظیم صورت مجلس تحدیدی ادامه دارد.

الف- اعلان ثبت: ماده ۹ قانون ثبت اسناد و املاک کشور مقرر می‌دارد:

«در نقاطی که اداره ثبت موجود است از تاریخ اجراء این قانون و در سایر نقاط پس از تشکیل اداره یا دایره ثبت، وزارت عدلیه حوزه هر اداره یا دایره ثبت را به چند ناحیه تقسیم کرده و به ثبت کلیه اموال غیر

منقول واقعه در هر ناحیه اقدام می‌کند.»

ب- تقسیم بندی حوزه ثبتی (مقرر ماده ۹ قانون ثبت اسناد و املاک کشور): پیش از انتشار آگهی ماده ۹ وزارت عدلیه حوزه هر اداره یا دایره ثبت را به چند ناحیه تقسیم و به ثبت اموال غیرمنقول در آن ناحیه اقدام می‌نماید. برای این کار ابتدا آگهی ماده ۹ قانون ثبت اسناد و املاک کشور منتشر می‌شود.

آغاز اقدام به ثبت عمومی

- (۱) تقسیم بندی حوزه ثبتی: حوزه^۱ هر اداره یا دایره ثبت به چند ناحیه تقسیم می‌شود.
- (۲) اعلان ثبت عمومی: اعلان (آگهی) ثبت عمومی املاک هر ناحیه با درج آگهی در جراید، ظرف ۳۰ روز سه مرتبه منتشر می‌شود. (ماده ۱۰ قانون ثبت اسناد و املاک کشور)
- (۳) اقدام به ثبت اموال غیر منقول هر ناحیه توسط اداره ثبت اسناد

تکالیف اداره ثبت اسناد

- (۱) طبق ماده ۹ قانون ثبت اسناد و املاک کشور، وظیفه ثبت کلیه اموال غیر منقول هر ناحیه به عهده اداره ثبت محل مال غیر منقول است.
 - (۲) اطلاع به اداره اوقاف هنگام ثبت عمومی.
- به موجب ماده ۲۵ آئین‌نامه قانون ثبت اسناد و املاک کشور، اداره ثبت اسناد موظف می‌باشد مراتب ثبت عمومی ملک را به اداره اوقاف اطلاع داده تا نسبت به ثبت املاک موقوفه آن بخش اقدام شود. این اطلاع بایستی لااقل ۱۵ روز پیش از انتشار آگهی ماده ۱۰ قانون ثبت اسناد و املاک کشور باشد.
- ماده ۲۵ آئین‌نامه قانون ثبت اسناد و املاک کشور مقرر می‌دارد:

«در هر موقع که اداره ثبت، اجرای ثبت عمومی را در بخش معینی در نظر می‌گیرد باید لااقل ۱۵ روز قبل انتشار آگهی مقرر در ماده ۱۰ قانون ثبت به نماینده اوقاف آن محل اطلاع دهد تا نماینده مزبور به متولیان موقوفات عام المنفعه محل اخطار کند که در ظرف ۳۰ روز از تاریخ نشر اولین آگهی نامبرده در ماده ۱۰ قانون ثبت نسبت به املاک موقوفه که در آن بخش واقع و تحت تصدی و تولیت آنها می‌باشد درخواست ثبت نمایند.»

نکته:

- ۱- در اعلان ثبت عمومی، اداره ثبت مکلف است لااقل ۱۵ روز قبل از انتشار آگهی مقرر در ماده ۱۰ اداره اوقاف را مطلع نماید.
- ۲) عدم اقدام اوقاف مانع از اجرای ثبت عمومی نیست.

انتشار آگهی موضوع ماده ۹ قانون ثبت اسناد و املاک کشور

۱. محدوده جغرافیایی و ملکی هر حوزه که با توجه به ماده ۲ قانون ثبت اسناد و املاک کشور اقدامات مسئولین ثبت اثر قانونی دارد.

به منظور اجرای قانون ثبت اسناد و املاک کشور و تهیه مقدمات ثبت عمومی، به استناد ماده ۵ آئین‌نامه مراتب بایستی به اطلاع عموم اشخاصی که مقررات ثبت عمومی در آن محل به اجرا در می‌آید، با نشر آگهی، برسد. علاوه بر آن ثبت محل بایستی مقدمات اجرایی ثبت عمومی مثل توزیع اظهارنامه، انتشار آگهی ماده ۱۰ و تهیه پلاک و غیره را فراهم نماید. آگهی ماده ۹ اولاً یک مرتبه منتشر می‌شود؛ ثانیاً اطلاع به ثبت املاک آن ناحیه با ذکر حدود مورد ثبت عمومی است که در روزنامه های کثیرالانتشار منتشر می‌شود.

موضوع ماده ۱۰ قانون ثبت اسناد و املاک کشور

- ۱) آگهی مقدماتی؛ نشر در روزنامه کثیرالانتشار.
- ۲) سه نوبت منتشر می‌شود، ظرف ۳۰ روز سه نوبت منتشر می‌شود. (روز اول، پانزدهم و سی‌ام)

مفاد آگهی مقدماتی (ماده ۱۰ قانون ثبت اسناد و املاک کشور)

- ۱) قید حدود املاک هر ناحیه و اینکه املاک واقعه در آن ناحیه باید به ثبت برسد.
- ۲) اعلام شروع شماره گذاری و نصب پلاک و توزیع اظهارنامه از تاریخ نشر آگهی نوبت اول.
- ۳) اخطار به مالکین و کسانی که حق درخواست ثبت ملک را دارند جهت تسلیم اظهارنامه ظرف ۶۰ روز از تاریخ انتشار نوبت اول آگهی.
- ۴) اعلام ضمانت اجرای عدم درخواست ثبت ملک (معرفی ملک به عنوان مجهول المالك).

شماره گذاری و توزیع اظهارنامه ثبتی در قراء و قصبات و املاک کشور

با نشر آگهی ماده ۱۰ (اعلان ثبت عمومی)، اداره ثبت بایستی مقدمات توزیع اظهارنامه و تهیه پلاک ثبتی را فراهم نماید.

- ۱) نماینده ثبت به وسایل مقتضی مالکین را از آغاز ثبت عمومی مطلع نماید.
- ۲) نماینده ثبت با اطلاع کدخدا و ریش سفیدان قریه را به بخش‌های معینی که حدود طبیعی داشته تقسیم و اسامی و سایر مشخصات مالک و ملک را در کتابچه یا صورت مجلس نوشته و به امضاء کدخدا و ریش سفیدان برساند.
- ۳) شماره گذاری پلاک و توزیع اظهارنامه با دقت در اینکه اظهارنامه با صورت مجلس کاملاً تطبیق نماید.
- ۴) برای سرعت جریان باید قطعات ثبت عمومی، کوچک انتخاب شود (ماده ۱۰ آئین‌نامه)
- ۵) در صورت مجلس مزبور کلیه قطعات با مشخصات و معرفیت آن‌ها و اسامی مالکین که معرفی شده‌اند و حدود اربعه آن‌ها ذکر گردد و شماره و نوع املاک و اسامی مالکین در دفتر توزیع اظهارنامه نوشته شود.
- ۶) در روی اظهارنامه که به مالکین و در غیبت آن‌ها به مستأجر یا کدخدای محل تسلیم و در دفتر توزیع اظهارنامه رسید داده می‌شود، شماره ملک و مشخصات آن یادداشت و به امضاء نماینده مربوط می‌رسد (ماده ۶ آئین‌نامه).

شماره گذاری مستغلات و املاک شهری

شماره گذاری املاک شهری و مستغلات نیز به شیوه فوق می‌باشد (ماده ۷ آئین‌نامه قانون ثبت اسناد و املاک کشور).

مستغلات: مستغلات جمع مستغل؛ زمینی که از آن غله بردارند، خانه یا دکان که به اجاره بدهند، ملکی که درآمد مرتب داشته باشد.^۱

در مستغلات برای هر ملک، یک شماره و در املاک مزروعی نیز برای قراء و مزارع شش دانگی یک شماره اصلی منظور می‌شود و در صورتی که مزرعه مشتمل بر قطعات مفروزی و اعیانی و غیره باشد، برای هر قسمت یک شماره فرعی از همان شماره اصلی منظور می‌شود و در صورتی که مزرعه مشتمل بر قطعات مفروزی و اعیانی و غیره باشد، برای هر قسمت یک شماره فرعی از همان شماره اصلی منظور خواهد شد (ماده ۸ آئین‌نامه) به استناد ماده ۱۸ آئین‌نامه شماره فرعی پلاک قطعات مفروزی و اعیانی ملک مزروعی از شماره اصلی تعیین می‌شود.

ملک از قلم افتاده

در جریان شماره گذاری ممکن است ملکی از قلم افتاده باشد. ماده ۹ آئین‌نامه در این خصوص مقرر نموده: «شماره پلاک ملک از قلم افتاده، آخرین شماره آن بخش تعیین می‌شود».

تعیین شماره فرعی

ممکن است ملکی پس از شماره گذاری (به شماره اصلی) به قطعاتی تقسیم شود، به صورت مفروزی در این مورد برای هر یک از قطعات مفروزی شماره فرعی از همان پلاک اصلی منظور می‌شود. مثلاً از شماره پنج اصلی، ۵/۱ و ۵/۲ و ۵/۳ ... (ماده ۹ آئین‌نامه).

شماره گذاری کاروانسراها

در مورد کاروانسراها دو حالت متصور است

- (۱) حُجرات آن متعلق به یک نفر است و یا مشاعاً متعلق به اشخاص می‌باشد فقط یک شماره تعلق می‌گیرد.
- (۲) هر کدام از حُجرات مالک جداگانه دارد، در این حال برای هر حجره یک شماره مستقل منظور می‌شود (ماده ۱۱ آئین‌نامه).

شماره پلاک قنات

قانون ثبت حق صاحبان قنات را با تعیین شماره پلاک و قبول ثبت آن به رسمیت شناخته است. قنات مجرای آب زیرزمینی است که آب را از یک منطقه پر آب به یک منطقه کم آب منتقل می‌نماید. براساس ماده ۱۲ آئین‌نامه قانون ثبت اسناد و املاک کشور هر بخشی که به ثبت عمومی گذاشته می‌شود، قنات آن بخش هم باید جزء املاک برای

۱. فرهنگ عمید، حسن عمید.

ثبت عمومی منظور و آخرین شماره آن بخش به قنوت داده می‌شود و در اظهارنامه و دفتر توزیع اظهارنامه و آگهی‌ها نیز شماره و اسم قنوت و مبدأ و مظهر آن قید می‌شود.

نحوه تعیین پلاک قنات

۱) هرگاه قنات تابع ملک بوده و جداگانه مورد معامله واقع نشود، تابع اصل ملک بوده و شماره مستقلی لازم ندارد.
 ۲) هرگاه قنات تابع ملک نبوده و جداگانه معامله شود، تابع اصل ملک نبوده و بایستی شماره مستقلی به آن داده شود.

۳) پس با توجه به ملاک ماده ۱۲ آئین‌نامه به قناتی پلاک اختصاصی داده می‌شود که از متعلقات ملک نبوده و ثانیاً بتوان جداگانه آن را معامله نمود.

تعیین شماره اعیانی قریه‌ها

تعیین شماره اعیانی قریه‌ها که متعلق به رعایا است. حالت‌های ممکن در تعیین شماره اعیانی قریه‌ها عبارتند از:

الف- ماده ۱۳ آئین‌نامه در خصوص ثبت اعیانی املاک واقع در قراء، دو فرض را در نظر گرفته است:

۱) چنانچه بین مالکین عرصه و اعیان اختلافی نباشد:

۱- مأمورین عمل به وسایل مقتضی در محل رسیدگی نموده و پس از تشخیص اینکه اعیانی قریه متعلق به رعایا می‌باشد، تعیین شماره فرعی نموده و از روی شماره ردیف در دفتر توزیع اظهارنامه وارد و به مالکین اعیانی اظهارنامه می‌دهد.

۲- به مالکین عرصه هم پس از تعیین سهام آن‌ها اظهارنامه توزیع می‌نماید ... در موقع تنظیم آگهی ابتدا عرصه و بعداً اعیانی به اسم مالکین آگهی می‌شود (ماده ۱۳ آئین‌نامه).

۲) بین مالکین عرصه و اعیان اختلاف باشد:

۱- باید اول به مدارک و قبالات و بنچاق مالکین اصل مزرعه و عرصه مراجعه شود.

۲- چنانچه مدارک مالکین عرصه حاکی است که اعیانی‌ها متعلق به آنان بوده و رعایا مدرکی برای مالکیت خود از طرف مالک یا مالکین فعلی یا قبلی ندارند، درخواست ثبت از مالک عرصه پذیرفته می‌شود و رعایا معترض شناخته می‌شوند.

۳- مدارک مالکیت مالکین قراء و قصابات حکایتی از اعیانی‌ها ندارد یا رعایا مدرکی بر مالکیت خود دارند. حق درخواست ثبت با رعایا است (ماده ۱۳ آئین‌نامه).

ب- ممکن است ملکی در جریان ثبت عادی درخواست ثبت شده و برای اعیانی آن‌ها تشریفات این نظامنامه (نظامنامه قانون ثبت اسناد و املاک کشور مصوب ۱۳۱۷) به عمل نیامده باشد. هنگام تحدید حدود مالکین عرصه اعیانی را برای رعایا گواهی نمایند یا به طور کلی قبلاً گواهی کرده باشند باید برای اعیانی‌ها شماره فرعی منظور، درخواست ثبت پذیرفته و آگهی نموده (ماده ۱۴ آئین‌نامه).

ج- (صدور سند مالکیت) یکی دیگر از حالت‌هایی که ممکن است برای اعیانی احداث شده توسط رعایا پیش بیاید، حالتی است که ملکی قبلاً درخواست ثبت شده و تعیین حدود به عمل آمده و مالکین حق رعایا را نسبت به

اعیانی با اسامی معین قید و گواهی نموده‌اند و آگهی هم شده است با دریافت حق الثبت و مخارج از صاحبان اعیانی و تعیین حدود آن می‌توان در دفتر املاک ثبت و سند مالکیت صادر شود (ماده ۱۵ آئین‌نامه).

ثبت عادی بدون قید حق اعیانی رعایا

ممکن است ملکی در جریان ثبت عادی بدون قید حق اعیانی برای رعایا به ثبت رسیده و بعداً در ثبت عمومی رعایا اظهارنامه داده‌اند. چون سابقاً ملک ثبت شده و جریان عمومی موردی نداشته، این قبیل پرونده‌ها باید برای رأی مقتضی به هیئت نظارت احاطه شود (ماده ۱۶ آئین‌نامه).

مالکینی که حق مزبور را گواهی نکرده‌اند، معترض شناخته می‌شوند (ماده ۱۷ آئین‌نامه).

حق اعیانی رعایا در املاک مشاع

(۱) بعضی از مالکین نسبت به اعیانی‌ها حق را گواهی کرده‌اند

(۲) بعضی از مالکین نسبت به اعیانی‌ها حق را گواهی نکرده‌اند.

اولاً؛ در هر دو حالت نسبت به اعیانی از رعایا اظهارنامه پذیرفته می‌شود، ثانیاً؛ مالکینی که حق مزبور را گواهی نکرده‌اند، معترض شناخته می‌شوند.

مدارک لازم جهت پذیرش درخواست ثبت املاک

الف - اظهارنامه

فرم مخصوصی که از طرف اداره ثبت اسناد در اختیار مالک یا مستأجر در صورت غیبت مالک به منظور تکمیل مشخصات آن با توجه به ماده ۲۲ آئین‌نامه و استرداد آن گذاشته می‌شود. برگشت دادن فرم تکمیل شده اظهارنامه مبنای پذیرش درخواست ثبت املاک است. براساس برگ تکمیل شده اظهارنامه، آگهی نوبتی که تاریخ نشر نوبت اول این آگهی مبنای پذیرش اعتراض می‌باشد، منتشر می‌شود.

مشخصات اظهار نامه

الف- نام و نام خانوادگی، شماره شناسنامه یا کد ملی و محل صدور آن و نام پدر و سمت دهنده اظهارنامه نسبت به ملک مورد درخواست و محل اقامت مستدعی ثبت.

ب- تابعیت مستدعی ثبت.

ج- نوع مال غیر منقول که درخواست ثبت آن می‌شود با تعیین محل وقوع ملک (حوزه ثبتی، بخش یا روستا و شماره پلاک اعم از اصلی و فرعی) حدود و مشخصات اجزاء و متعلقات آن و آدرس ملک (خیابان، کوچه، پلاک شهرداری) و محل اقامت متقاضی.

د- بهای ملک در تاریخ درخواست ثبت طبق قیمت منطقه بندی.

ه- شرح حقوق عینی که برای اشخاص در آن ملک است با تعیین صاحبان حقوق و همچنین حقوق عینی که

مستدعی ثبت در املاک مجاور دارد (ماده ۲۲ آئین نامه قانون ثبت اسناد و املاک کشور).

و- امضاء یا اثر انگشت مستدعی ثبت یا وکیل یا جانشین قانونی او در صورتی که اظهارنامه توسط وکیل یا جانشین مستدعی ثبت داده شود باید وکالت نامه یا اوراق مربوطه ضمیمه شود (ماده ۲۱ آئین نامه).

نکته:

پذیرش تقاضای ثبت اتباع بیگانه، تابع مقررات استملاک اتباع بیگانه است و پس از کسب دستور از سازمان ثبت به عمل می آید (بند ۳۵۶ م.ب ثبتی)

ز- در مورد اظهارنامه راجع به تقاضای ثبت املاک اتباع بیگانه باید امضای متقاضی از طرف ثبت محل گواهی شود (بند ۳۵۹ م.ب ثبتی)

ب- تحدید حدود

پس از پذیرش تقاضای ثبت از طرف کسانی که حق در خواست ثبت ملک دارند و انتشار آگهی نوبتی، چنانچه با توجه به ماده ۱۶ قانون ثبت اسناد و املاک کشور، اعتراض نرسد (از تاریخ نشر اولین اعلان رسمی تا ۹۰ روز اقامه دعوا نماید) پس از دوبار انتشار آگهی نوبتی و رعایت ماده ۱۱ قانون ثبت اسناد و املاک کشور و مواد ۵۲ تا ۶۰ آئین نامه قانون ثبت اسناد و املاک کشور، بایستی آگهی تحدیدی منتشر شود.

تحدید حدود یعنی تعیین حدود املاک، تثبیت حقوق، مشخص کردن حد فاصل و طول املاک مورد تقاضای ثبت. تحدید حدود، یکی دیگر از عملیات ثبتی است که از عملیات مقدماتی ثبت ملک محسوب شده و انجام آن پس از انتشار آگهی تحدیدی می باشد.

نکته:

آگهی تحدید حدود منتشر نخواهد شد مگر پس از نشر اولین آگهی نوبتی (ماده ۶۶ آئین نامه).

به موجب ماده ۱۴ قانون ثبت اسناد و املاک کشور، تحدید حدود املاک واقعه در هر ناحیه، متدرجاً به ترتیب نمره املاک به عمل می آید و تقاضاکنندگان ثبت و مجاورین برای روز تعیین حدود به وسیله اعلان احضار می شوند.

چگونگی و زمان انتشار آگهی تحدیدی

آگهی تحدید حدود لااقل ۲۰ روز قبل از تحدید حدود و یک مرتبه در جراید منتشر می شود (ماده ۱۴ قانون ثبت اسناد و املاک کشور).

به موجب ماده ۶۷ آئین نامه، فاصله بین انتشار آگهی تحدیدی و روز تعیین حدود نباید کمتر از ۲۰ روز و بیشتر از ۶۰ روز باشد.

انواع تحدید حدود

در قانون ثبت دو نوع تحدید حدود پیش بینی شده است:

۱- تحدید حدود عمومی موضوع ماده ۱۴ قانون ثبت اسناد و املاک کشور و ۶۱ آئین‌نامه.

۲- تحدید حدود اختصاص موضوع ماده ۱۵ قانون ثبت اسناد و املاک کشور.

تحدید حدود عمومی

در تحدید حدود عمومی تعدادی از املاک (حداقل ۱۰ تا ۲۰ شماره از املاک به تدریج و به ترتیب شماره املاک و تعیین روز تحدید حدود آگهی می‌شوند (ماده ۱۵ قانون ثبت اسناد و املاک کشور و ۶۱ آئین‌نامه).

تحدید حدود اختصاصی

چنانچه پس از انتشار آگهی تحدید عمومی تقاضا کننده یا نماینده وی هنگام تحدید حدود حاضر نباشند و مجاورین نیز حاضر نباشند و به این جهت حدود ملک تعیین نگردد، اعلان تحدید حدود نسبت به آن ملک تجدید می‌شود (ماده ۱۵ قانون ثبت اسناد و املاک کشور).

املاکی که به واسطه عدم حضور مالک یا جهات دیگر در اجرای ماده ۱۴ قانون ثبت اسناد و املاک کشور (تحدید عمومی) تحدید نشود یا به اصطلاح از تحدید خارج شده باشند، در صورتی که به استناد ماده ۱۵ قانون ثبت اسناد و املاک کشور نیز نتوان آنها را تحدید نمود، در این صورت به درخواست مستدعی ثبت یا قائم مقام قانونی او و هزینه شخصی وی با ذکر علت می‌توان نسبت به آن ملک تحدید حدود اختصاصی به عمل آورد (نحوه ارائه خدمات ... مصوب ۱۳/۱۸۵۴ ط ۸۱/۲/۱۰ شورای عالی اداری سازمان ثبت ص ۱۲)

در آگهی تحدیدی چه نکاتی بایستی رعایت شود؟

- ۱) آگهی تحدید حدود هر ملک در همان محل و نوع ملک و به ترتیب نمره املاک منتشر می‌شود.
- ۲) در آگهی تقاضاکنندگان و مجاورین برای روز تحدید دعوت می‌شوند.
- ۳) آگهی تحدیدی حداقل ۲۰ روز قبل از عملیات تحدید حدود منتشر می‌شود.
- ۴) آگهی تحدیدی یک مرتبه منتشر می‌شود.
- ۵) فاصله بین روز تحدید و نشر آگهی تحدیدی نباید بیشتر از ۶۰ روز باشد (ماده ۶۷ آئین‌نامه قانون ثبت اسناد و املاک کشور)
- ۶) آگهی تحدیدی بعد از نشر اولین آگهی نوبتی منتشر می‌شود (ماده ۶۶ آئین‌نامه)
- ۷) علاوه بر آگهی تحدیدی منتشره در جراید، در محل نیز اعلانی منتشر می‌شود (آگهی الصاقی که در مورد املاک واقع در شهرها به گواهی مأمور ثبت و در دهات نیز به گواهی کدخدایان می‌رسد (ماده ۵۱ آئین‌نامه قانون ثبت اسناد و املاک کشور)

حالت‌های ملک مورد آگهی تحدیدی از نظر حضور مالک

الف- هنگام تحدید حدود، مالک حضور دارد: در این وضعیت، حدود ملک او تعیین و صورت مجلس تحدید حدود تنظیم می‌شود و ماده ۷۰ آئین‌نامه مقرر نموده است:

«درخواست‌کننده یا نماینده او حدود ملکی را که می‌خواهد ثبت کند به‌طور مشخص معرفی نموده و صاحبان املاک مجاور و دخالت‌کنندگان چنانچه ایراد و اعتراضی دارند بیان می‌نمایند.»

ب- هنگام **تحدید حدود، مالک یا نماینده او حضور ندارند:** در این وضعیت ۲ حالت متصور است:

۱) مجاورین حضور دارند: ملک مورد تقاضا با حدود اظهار شده از طرف مجاورین، تحدید خواهد شد (ماده ۱۵ قانون ثبت اسناد و املاک کشور)

۲) مجاورین حضور ندارند: حدود مجاورین نیز تثبیت نگردیده است، تحدید حدود متفی است و اعلان تحدید حدود تجدید می‌شود (ماده ۱۵ قانون ثبت اسناد و املاک کشور).

اگر برای مرتبه دوم نیز تقاضاکننده و مجاورین هیچ‌یک حاضر نشود و تحدید حدود به عمل نیاید، حق الثبت ملک دو برابر اخذ خواهد شد.

نکته:

هرگاه حدود مجاورین از لحاظ عملیات ثبتی تثبیت و معین باشد، تحدید حدود بدون انتشار آگهی با تبعیت از حدود مجاورین به عمل می‌آید، در این مورد در صورتی که یک یا چند حد ملک مورد تحدید از اموال مربوط به دولت یا شهرداری و یا حریم قانونی آن‌ها باشد، تحدید حدود با حضور نمایندگان سازمان‌های زیربط به عمل می‌آید. عدم حضور نماینده مزبور مانع انجام تحدید حدود نخواهد بود (تبصره ماده ۱۵ قانون ثبت اسناد و املاک کشور). توضیح اینکه اداره ثبت موظف است هنگام تحدید حدود املاکی که یک یا چند حد آن به اموال مربوط به دولت یا شهرداری یا حریم قانونی آن می‌باشد به مراجع مربوط زمان تحدید حدود را اعلام نماید و از آنان (نماینده) جهت حضور در زمان تحدید حدود دعوت نماید ولی عدم حضور آنان علی‌رغم اطلاع ثبت، مانع انجام تحدید حدود نمی‌شود.

صورت مجلس تحدید حدود

عملیات تحدید حدود توسط نماینده و نقشه بردار ثبت انجام می‌شود. نماینده و نقشه بردار ثبت در روز تعیین حدود که در آگهی مشخص شده است، در محل حاضر می‌شوند.

به موجب ماده ۷۰ آئین‌نامه، درخواست‌کننده یا نماینده او حدود ملکی را که می‌خواهد ثبت کند، به‌طور مشخص معرفی نموده و صاحبان املاک مجاور و دخالت‌کنندگان چنانچه ایراد و اعتراض دارند، بیان می‌نمایند.

در تحدید حدود بر اساس مندرجات اظهارنامه صورت می‌گیرد به این صورت که متقاضی ثبت هنگام تحدید حدود، حدود ملک خود را معرفی می‌نماید. این معرفی اولاً بایستی مطابق حدود اعلام شده در اظهارنامه باشد. ثانیاً متقاضی نمی‌تواند علاوه بر آنچه در اظهارنامه اعلام شده هنگام تحدید حدود معرفی نماید. ضمن اینکه معرفی حدود باید متضمن تصرف باشد، در غیر این صورت از تعیین حدود خودداری می‌شود. ماده ۷۱ آئین‌نامه در این خصوص مقرر نموده:

«مستدعی ثبت فقط ابنیه و اجزائی را می‌تواند در موقع تعیین حدود معرفی کند که داخل در حدود مندرجه در اظهارنامه باشد و نماینده عمل باید معرفی مالک یا نماینده او را وقتی معتبر بشناسد که تصرفات

او در قسمت معرفی شده محرز باشد و آلا از تعیین حدود خودداری خواهد نمود.»

مندرجات صورت مجلس تحدیدی

الف- صورت مجلس تحدیدی که توسط نماینده ثبت تهیه می‌شود، بایستی ضمن اینکه به امضاء نماینده و نقشه بردار و کلیه حاضرین می‌رسد، حاوی مطالب ذیل باشد:

الف- تعیین روز و ماه و یا روزهایی که عملیات تعیین حدود آن واقع شده.

ب- نام و مشخصات و محل اقامت اشخاصی که حضور داشته‌اند.

ج- اشخاص که اعتراض نموده‌اند.

د- ذکر حقوقی که دیگران در ملک مورد تحدید دارند و یا مورد تحدید در ملک دیگران دارد.

ه- ذکر حدود و مشخصات با علامات وعده و نوع فواصل آنها و شماره‌های مجاورین.

و- ذکر عبارت آگهی تحدید حدود و شماره روزنامه‌ای که آگهی در آن درج شده و گواهی صحت انتشار آگهی و

با ذکر اشتباه در آگهی مزبور (ماده ۷۲ آئین‌نامه).

با توجه به اینکه صورت مجلس تحدید حدود که مبنای صدور سند مالکیت قرار می‌گیرد و از طرف دیگر سند رسمی محسوب می‌شود و لذا بایستی در تنظیم آن دقت شود که بدون خط خوردگی و کم و زیاد کردن عبارات باشد اگر اصلاح و توضیحی لازم باشد، زیر صورت مجلس نوشته و به امضاء حاضرین برسد (ماده ۷۳ آئین‌نامه).

موانع تحدید حدود

از آنچه گفته شد می‌توان گفت در دو مورد تحدید حدود منتفی است یعنی نمی‌توان صورت مجلس تحدید حدود تنظیم نمود:

(۱) آگهی طبق مقررات منتشر گردیده و روز تعیین حدود مالک حضور ندارد، مجاورین نیز حضور ندارند و حدود مجاورین تثبیت نگردید و لذا نمی‌توان تحدید حدود را انجام داد.

(۲) وقتی تصرفات مستدعی ثبت داخل در حدود مندرجه در اظهارنامه محرز نباشد، در این صورت طبق ماده ۷۱ آئین‌نامه قانون ثبت اسناد و املاک کشور از تحدید حدود خودداری می‌شود.

مهلت اعتراض

مهلت اعتراض به عملیات تحدید حدود از تاریخ تنظیم صورت مجلسی تحدید حدود، یک ماه می‌باشد که بایستی معترض دادخواست خود را به مرجع ذیصلاح قضایی تقدیم نماید. (ماده ۲۰ قانون ثبت اسناد و املاک کشور)

تهیه نقشه ملک مورد تحدید

در موقع تحدید حدود املاک باید نقشه کامل ملک به وسیله نقشه بردار ثبت ترسیم شود و حدود و مشخصات ملک با ذکر طول ایعاد و مساحت آن در صورت مجلس تحدید حدود قید گردد.

نسبت به قطعات اراضی غیر محصور اطراف شهرها و قصبات و همچنین اراضی قراء و مزارع قطعاتی و خرده

مالک نیز به طریق فوق عمل خواهد شد. در صورت نبودن مخصوصی نماینده مالکین کروکی از وضعیت کلی قطعه مورد تحدید، ترسیم و طول اضلاع جهات اربعه را و لو به طور تقریب باشد تعیین و با ذکر فاصل در صورت مجلس تحدیدی قید نماید (تبصره ماده ۷۵ آئین نامه قانون ثبت اسناد و املاک کشور).

مقیاس نقشه تحدیدی

مقیاس نقشه در دهکده‌ها، پنج هزار یک، در قراء و قصبات، ده هزار یک و در فاصله‌هایی که حد غیر طبیعی مستقیم باشد، ممکن است با مقیاس بیست هزار یک نقشه ترسیم می‌شود. تعریف و تعیین حدود از شمال جغرافیایی شروع و ادامه می‌یابد. مثلاً شمالاً بطول ... و شرقاً به و جنوباً به ... و غرباً به

در چه مواردی نیاز به تحدید حدود نیست؟

۱) در مورد املاک مشاع که قسمتی از آن در خواست ثبت و قبلاً تحدید شده، چنانچه نسبت به بقیه درخواست ثبت شود، تحدید مجدد لازم نیست.

۲) در مواردی که املاک مجاور ملک مورد درخواستی کلاً تحدید شده باشد و درخواست کننده ثبت در اظهارنامه این موضوع را متذکر شود یا اداره مطلع شود. انتشار آگهی تحدیدی و عملیات تعیین حدود نسبت به آن‌ها لازم نبود و طبق حدود مجاورین به نسبت خواهد رسید.

در چه مواردی آگهی تحدیدی منتشر نمی‌شود؟

۱) هرگاه حدود مجاورین از لحاظ عملیات ثبتی تثبیت و معین باشد، عملیات تحدید با تبعیت از حدود مجاورین به عمل می‌آید و آگهی تحدیدی منتشر نمی‌شود (تبصره اصلاحی ۱۳۵۱ ماده ۱۵ ق.ت و ماده ۱۴۴ قانون ثبت اسناد و املاک کشور).

(طبق ماده ۷۶ قانون ثبت اسناد و املاک کشور، در صورتی که بتوان از روی حدود املاک مجاور حدود ملکی را معین نمود، تجدید آگهی و اجداد برابر حق الثبت مورد ندارد.)

۲) صدور سند مالکیت املاک واقع در بافت مسکونی روستاها (موضوع ماده ۱۳۳ و برنامه چهارم - آئین نامه اجرای ماده ۹).

الف- منابع ملی شده که تقاضا ثبت شده نیاز به آگهی تحدید حدود و نوبتی نمی‌باشد ۳۴۸ م ب ثبتی

ب- زمین‌های موضوع بند ۲ ماده ۱۹ آئین نامه قانون زمین شهری مصوب ۱۳۷۱.

ج- املاک واگذاری به زارعین در اجرای قانون اصلاحات ارضی (مواد ۱۴۲ و ۱۴۴ قانون ثبت اسناد و املاک کشور)

د- سند مالکیت اعیانی موضوع ماده ۱۰۴ آئین نامه.

در چه مواردی فقط آگهی تحدیدی الصاقی منتشر می‌شود؟

۱) املاک واگذاری به زارعین در اجرای قانون اصلاحات ارضی (مواد ۱۴۲ و ۱۴۴ قانون ثبت اسناد و املاک کشور)

۲) منابع ملی شده که تقاضای ثبت نشده، نیاز به آگهی تحدید حدود و نوبتی ندارد (کد ۳۴۸م)

در تحدید حدود چنانچه مرز طبیعی، حد فاصل دو پلاک باشد، که بایستی در صورت مجلس قید شود و چنانچه با پی مشخص گردید آن هم بایستی قید شود. مثلاً پی به پلاک ... یا پی اشتراکی، ممکن است حد فاصل دو پلاک دیوار باشد، این دیوار گاهی مشترک است، گاهی خاص پلاک مجاور و گاهی متعلق به پلاک مورد تحدید که در موقع تنظیم صورت مجلس بایستی مشخص شود. حسب ملاک ماده ۱۰۹ قانون مدنی، دیوار بین دو ملک مشترک محسوب می‌شود، مگر اینکه قرینه یا دلیلی بر خلاف آن باشد که دلیل آن می‌تواند صورت مجلس تحدیدی باشد. ماده ۱۱۰ قانون مدنی نیز وضع سر تیر و ترصیف بنا را از قرائن دال بر تصرف و اختصاص می‌داند. پس بطور کلی می‌توان گفت دیوار حایل بین دو ملک اشتراکی محسوب می‌شود مگر اینکه دلیل بر خلاف آن باشد.

پایان عملیات مقدماتی ثبت ملک

با تنظیم صورت مجلس تحدیدی بر اساس ماده ۱۴ قانون ثبت اسناد و املاک کشور و نیز مواد ۷۰ تا ۷۵ آئین‌نامه و پایان مهلت اعتراض (یکماه از تاریخ تنظیم صورت مجلس تحدیدی) عملیات مقدماتی ثبت ملک به پایان رسیده و بموجب ماده ۲۴ قانون ثبت اسناد و املاک کشور:

«پس از انقضای مدت اعتراض، دعوی این که در ضمن جریان ثبت تزییع حقی از کسی شده پذیرفته

نخواهد شد نه به عنوان عین نه به عنوان قیمت نه به هیچ عنوان دیگر، خواه حقوقی باشد خواه جزائی.»

صورت مجلس تحدیدی پس از تنظیم و تکمیل بر اساس مواد مذکور توسط نماینده محدّد تسلیم رئیس اداره می‌شود که با دستور مسئول اداره، ثبت دفتری می‌شود (ماده ۸۳ آئین‌نامه). نماینده محدّد در این مرحله صورت مجلس تنظیمی را با پرونده‌های املاک مجاور تطبیق نموده و در صورت نبودن ایراد خاص پیش نویس سند مالکیت را تهیه و تسلیم بایگانی می‌نماید. پس از انقضای مهلت اعتراض (یکماه از تاریخ تحدید حدود) عملیات ثبتی مقدماتی خاتمه یافته محسوب می‌شود.

ثبت ملک در دفتر املاک

ماده ۲۱ قانون ثبت اسناد و املاک کشور مقرر نموده:

«پس از اتمام عملیات مقدماتی ثبت، ملک در دفتر املاک ثبت شده و سند مالکیت مطابق ثبت دفتر

املاک داده می‌شود.»

در واقع ثبت ملک در دفتر املاک مؤید مالکیت و حق صاحب ثبت و نوعی امتیاز نسبت به املاک ثبت نشده می‌باشد. بر همین اساس ماده ۲۲ قانون ثبت اسناد و املاک کشور مقرر نموده:

«همینکه ملکی مطابق قانون در دفتر املاک به ثبت رسیده، دولت فقط کسی را که ملک به اسم او ثبت

شده و یا کسی را که ملک مزبور به او منتقل گردیده و این انتقال نیز در دفتر املاک به ثبت رسیده یا این که

ملک مزبور از مالک رسمی ارثاً به او رسیده باشد مالک خواهد شناخت.»

سند مالکیت معارض

چنانچه نسبت به ملکی که سند مالکیت آن قبلاً صادر گردیده، مجدداً به شخص دیگری نسبت به همان ملک سند

مالکیتی صادر شود که به موجب آن حقی به دارنده آن واگذار نماید که با حق ایجاد شده قبلی در تعارض باشد، اعم از اینکه تعارض در اصل مالکیت باشد یا در حدود چه کلی و چه جزئی و یا در حقوق ارتفافی، به سندی که بعداً صادر شده سند مالکیت معارض گفته می‌شود.

به عبارت دیگر با توجه به ملاک ماده ۲۲ قانون ثبت اسناد و املاک کشور، چنانچه سند مالکیتی صادر شود که حق جدیدی نسبت به دارنده آن بشناسد، گفته می‌شود سند مالکیت معارض صادر گردیده است.

(۱) به سند مالکیت مؤخر الصدور، معارض گفته می‌شود.

(۲) معاملات معارض موضوع ماده ۱۱۷ قانون ثبت اسناد و املاک کشور مشمول سند مالکیت معارض نمی‌شود.

(لایحه قانونی راجع به اشتباهات ثبتی و اسناد مالکیت معارض)

(۱) بخشنامه به دفاتر اسناد رسمی حوزه ثبتی مربوطه در خصوص سند معارض با ذکر مشخصات سند معارض و سند مقدم الصدور.

(۲) گزارش به هیئت نظارت اداره کل ثبت استان:

الف- اعلام عدم احراز وقوع تعارض اداره ثبت پیرو بخشنامه قبلی مبنی بر صدور سند معارض، نظر هیئت را بر عدم تعارض ابلاغ می‌نماید.

ب- اعلام احراز وقوع تعارض ← اعلام به اداره ثبت اسناد ← اخطار به دارنده سند معارض که ظرف ۲ ماه از تاریخ ابلاغ به دادگاه محل وقوع ملک مراجعه و گواهی اقامه دعوا را به اداره ثبت تسلیم و رسید اخذ نماید.

(۱) چنانچه دارنده سند معارض ظرف دو ماه از تاریخ ابلاغ به دادگاه محل وقوع ملک مراجعه نکند و گواهی طرح دعوی را به ثبت محل تسلیم و رسید نگیرد، با ارائه گواهی عدم طرح دعوی توسط دارنده سند مقدم، اداره ثبت سند مؤخر را باطل و مراتب به دارنده سند مؤخر و دفاتر اسناد رسمی اعلام می‌کند.

(۲) در صورت ارائه گواهی توسط دارنده سند مؤخر مبنی بر طرح دعوی در دادگاه، تا صدور حکم نهایی اقدامی ندارد. در این صورت دادگاه پس از بررسی هر یک از این دو را تشخیص دهد جریان ثبتی آن طبق قانون صحیح انجام شده تعیین و حکم ابطال سند دیگر را می‌دهد.

ویژه اداره ثبت اسناد

نکته:

تشخیص و احراز تعارض با هیئت نظارت است نه واحد ثبتی.

احکام هر یک از اسناد مالکیت مقدم و معارض

(۱) سند مالکیت مقدم قبل از تعیین تکلیف نهایی در دادگاه می‌تواند نسبت به مورد سند مالکیت معامله کند ولی دفاتر اسناد رسمی مکلفند در متن سند قید کنند نسبت به مورد معامله سند معارض صادر شده و مادام که تکلیف نهایی طبق این قانون معلوم نشده به خریدار سند مالکیت جدید داده نخواهد شد و همین حکم نسبت به انتقالات بعدی هم جاری است.

(۲) سند مالکیت مؤخر (معارض) مادام که تکلیف نهایی سند مزبور در دادگاه معلوم نشود حق هیچ گونه معامله نسبت به آن ندارد ولی می‌تواند حقوق متصوره خود را به دیگری انتقال بدهد.

حکم معامله با سند معارض

کسی که طبق ماده فوق ممنوع از معامله است، هرگاه نسبت به ملک مزبور معامله کند، پس از صدور حکم نهایی بر بطلان سند مؤخر الصدور و با انقضای مدت ۲ ماه و عدم مراجعه دارنده سندی که تاریخ آن مؤخر است به محاکم، به جریمه نقدی معادل یک برابر بهای مورد معامله محکوم خواهد شد و نیز سردفتران اسناد رسمی هم که با وجود اخطار اداره ثبت در مورد سند مالکیت معارض اقدام به ثبت معامله نمایند، به انفصال ابد از شغل سردفتری محکوم خواهند شد (ماده ۶ لایحه قانونی ...)

مجازات کارمندان متخلف در صدور سند معارض

کارمندان اداره ثبت که عمل مخالف مقررات آنها موجب صدور سند مالکیت معارض یا معاملات متعدد شود، در دادگاه اداری مورد تعقیب و به انفصال موقت که کمتر از دو سال نخواهد بود و یا انفصال ابد به تناسب موضوع محکوم می شوند و تخلف آنها مشمول مرور زمان تخلفات اداری نخواهد بود (ماده ۷ لایحه)

طبق ماده ۶ لایحه:

(۱) کسی که ممنوع از معامله با سند معارض است، در صورت انجام معامله به جریمه نقدی معادل یک برابر بهای مورد معامله محکوم می شود.

(۲) سردفتری که با وجود اخطار ثبت اقدام به معامله نماید به انفصال دائم از سردفتری محکوم می شود.

طبق ماده ۷ لایحه:

(۱) کارمند اداره ثبت که عمل خلاف قانون وی منجر به صدور سند معارض گردیده ممکن است به انفصال موقت حداقل دو سال و یا انفصال ابد محکوم شود.

(۲) تخلف وی مشمول مرور زمان نخواهد بود.

ابطال اسناد مالکیت

آیا سندی که با طی تشریفات در اداره ثبت اسناد صادر می شود، اعتبار مطلق داشته و به هیچ وجه قابل ابطال نمی باشد؟ با توجه به تعریفی که از سند رسمی داده شده و نگاه خاص قانون مدنی به سند رسمی و همین طور مواد ۷۰ تا ۷۳ قانون ثبت اسناد و املاک کشور، یا ممکن است در مواردی سند رسمی صادره توسط خود اداره ثبت اسناد، مرجع قضایی یا حکم قانون باطل شود.

پاسخ این است که بله ممکن است در مواردی سند مالکیت توسط خود اداره ثبت اسناد مرجع قضایی یا قانون ابطال شود.

(۱) اداره ثبت اسناد
 (۲) مرجع قضایی
 (۳) قانون

} ابطال اسناد مالکیت

موردی که ممکن است سند مالکیت صادره توسط خود اداره ثبت اسناد ابطال شود، سند مالکیت معارض است که توضیح آن گذشت. ذکر این نکته ضروری است که صلاحیت ابطال سند مالکیت فقط در این مورد در اختیار ثبت اسناد صادرکننده سند می باشد.

موردی که ممکن است توسط مرجع قضایی سند مالکیت صادره ابطال شود، به چند علت می تواند باشد. (۱) سندی که طبق کامل مقررات صادر نشده باشد، یعنی موازین قانونی عملیات مقدماتی ثبت از قبیل نشر آگهی نوبتی، تحدید حدود و اعتراضات ... در آن رعایت نشده باشد. لذا در این مورد با توجه به ملاک ماده ۲۲ قانون ثبت اسناد و املاک کشور که انطباق با قانون را معیار ثبت ملک در دفتر املاک دانسته، چنانچه در سند صادره رعایت قانون نشده باشد، دادگاه می تواند سند مالکیت صادره را باطل نماید.

(۲) علت دیگر ابطال سند مالکیت صادره که توسط مرجع قضایی که آن هم می تواند به نوعی عدم رعایت موازین قانونی باشد موضوع سند مالکیت معارض است.

لازم به ذکر است که در موضوع سند مالکیت معارض ممکن است پس از تشخیص سند معارض در هیئت نظارت، دارنده سند مالکیت معارض علی رغم اخطار اداره ثبت به دادگاه مراجعه ننماید، در این صورت با ارائه گواهی عدم طرح دعوا توسط دارنده سند مالکیت مقدم، سند مالکیت معارض توسط اداره ثبت ابطال می گردد، ولی چنانچه دارنده سند معارض به دادگاه مراجعه نماید، علی رغم تشخیص اداره ثبت ممکن است دادگاه دارنده سند مؤخر را صاحب حق تشخیص و حکم به ابطال سند مالکیت اولیه نماید که در این صورت بر اساس حکم دادگاه سند مالکیت که حکم ابطال آن صادر شده، باطل می شود (تبصره ماده ۵ لایحه قانونی راجع به اشتباهات ثبتی).

(۳) یکی دیگر از موارد که ممکن است حکم به ابطال سند مالکیت توسط مرجع قضایی صادر شود، موضوع اسناد صادره در اجرای قانون اصلاح مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ قانون ثبت اسناد و املاک کشور می باشد (بند ۶ ماده ۱۴۷ اصلاحی قانون ثبت اسناد و املاک کشور).

(۴) مورد دیگر اصلاحاتی است که در مورد املاک ثبت شده در دفتر املاک بایستی صورت پذیرد و احتمال تضییع حقی می رود. در این صورت با اخطار به ذی نفع، وی می تواند به مرجع قضایی مراجعه و احقاق حق نماید و تا صدور حکم نهایی توسط مرجع صالح در اداره ثبت اقدامی ندارد (بند ۴ ماده ۲۵ قانون ثبت اسناد و املاک کشور).

همچنین موضوع بند ۶ ماده ۲۵ قانون ثبت اسناد و املاک کشور، مفهوم مخالف بند ۶ این است که چنانچه اصلاح در صورت مجلس تفکیکی پس از ثبت در دفتر املاک چنانچه به حق کسی خللی وارد نماید با هیئت نظارت نیست و مرجع قضایی به عنوان مرجع رسیدگی به تظلمات صلاحیت رسیدگی و دستور اصلاح را بر خلاف ثبت دفتر املاک دارد و بطور کلی در هر موردی که دادگاه حکم به بی اعتباری سند رسمی بدهد، مکلف است که مراتب را به سازمان ثبت اسناد اعلام کند و هر گاه موضوع سندی که ابطال شده ملک باشد مفاد حکم در ملاحظات ثبت دفتر اسناد رسمی توسط سردفتر منعکس خواهد شد، ولی هرگونه اقدام نسبت به دفتر املاک و سند مالکیت موکول به صدور حکم نهایی و اعلام آن به سازمان ثبت اسناد کشور می باشد (ماده ۷۱ قانون ثبت اسناد و املاک کشور).

اما ممکن است ابطال سند رسمی مالکیت نه به موجب رأی دادگاه و نه توسط خود اداره ثبت اسناد بلکه به موجب وضع قوانین خاص باشد که اسناد مالکیت صادره را علی رغم رعایت تشریفات، باطل اعلام نماید:

(۱) ماده واحده قانون ابطال اسناد فروش آب و اراضی موقوفه مصوب ۷۱/۱/۲۵ در رابطه با املاک موقوفه ای که بدون مجوز شرعی به فروش رسیده یا به صورتی به مالکیت در آمده است. از تاریخ تصویب این قانون کلیه موقوفات عام که بدون مجوز شرعی به فروش رسیده و یا به صورتی به ملکیت در آمده باشد به وقفیت خود بر می گردد و اسناد

مالکیت صادره، باطل و از درجه اعتبار ساقط است.

۲) ماده ۶ قانون زمین شهری مصوب ۶۶/۶/۲۲: کلیه زمین‌های موات شهری ... اسناد و مدارک مالکیت گذشته ارزش قانونی ندارد.

نکته:

۱- بایستی متذکر شد که ممکن است پیش از ثبت ملک در دفتر املاک، تقاضای ثبت توسط هیئت نظارت باطل شود (بند ۱ و ۲ ماده ۲۵ قانون ثبت اسناد و املاک کشور). این موضوع یعنی ابطال تقاضای ثبت و یا دستور اصلاح و اشتباهات مؤثر غیر از ابطال سند مالکیت می‌باشد.

بر حسب ماده ۱۳۰۹ قانون مدنی، در مقابل سند رسمی یا سندی که اعتبار آن در محکمه محرز شده، دعوی که مخالف با مفاد یا مندرجات آن باشد، به شهادت اثبات نمی‌گردد. به موجب نظریه شورای نگهبان، ماده ۱۳۰۹ از این نظر که شهادت بینة شرعی را در برابر اسناد معتبر فاقد ارزش دانسته، خلاف شرع و بدین وسیله ابطال می‌گردد. لذا: اولاً سند رسمی که با شهادت دو نفر شاهد بی اعتبار شود، ارزشی حتی کمتر از سند عادی دارد یا بهتر است گفته شود فاقد ارزش است.

ثانیاً شورای نگهبان در خصوص سند مالکیت به عنوان یک سند رسمی علاوه بر اینکه به جریان به ثبت رسیدن ملک تا مرحله صدور سند مالکیت توجهی نداشته، به محکمه به عنوان مرجعی رسمی، شرعی، قانونی و همچنین دفاتر اسناد رسمی بی اعتناء بوده است.

افراز و تفکیک

افراز در لغت یعنی جدا کردن چیزی از چیز دیگر (محمد معین). در اصطلاح ثبتی، افراز به عملیاتی گفته می‌شود که به موجب آن، مالک ملک غیر منقول مشاعی قصد تفکیک و جدا کردن سهم مشاعی خود را از بقیه صاحبان سهم داشته باشد و در این خصوص یعنی نحوه تقسیم و میزان حق و سهم آن با یکدیگر اختلاف داشته باشند می‌بایستی برای انجام خواسته خود حسب مورد به اداره ثبت و اسناد و یا به مرجع قضائی مراجعه نماید.

تفکیک نیز به از هم گشودن و جداکردن اطلاق می‌گردد.

نکته:

تصمیم واحد ثبتی یا دادگاه در خصوص افراز قابل اعتراض می‌باشد.

تشابهات افراز با تفکیک

۱) در هر دو موضوع، تقسیم ملک غیر منقول مطرح است.

۲) در هر دو عمل، ملک مورد تفکیک یا افراز پلاک به قطعاتی تقسیم می‌شود که ممکن است مفروز باشند و هر قطعه پلاک فرعی منشعب شده از پلاک اصلی خود را دارد.

سند تفکیک: ماده ۱۵۰ قانون ثبت اسناد و املاک کشور مقرر می‌دارد هرگاه نسبت به ملکی تقاضای تفکیک شود

این تقاضا به اداره ثبت ارسال می‌شود.

سند افراز: بر اساس ماده ۱ قانون افراز، افراز املاک مشاع که جریان ثبتی آن خاتمه یافته اعم از این که در دفتر املاک ثبت شده یا نشده باشد، در صورتی که مورد تقاضای یک یا چند شریک باشد با واحد ثبتی محلی خواهد بود که ملک مذکور در حوزه آن واقع است.

- | | | |
|---|---|----------------------|
| <p>(۱) ملکی که عملیات ثبتی آن خاتمه یافته باشد: اداره ثبت محل وقوع ملک (ماده ۱ قانون افراز)</p> <p>(۲) ملکی که عملیات ثبتی آن خاتمه نیافته باشد: دادگاه محل وقوع ملک می‌باشد.</p> <p>(۳) ملکی که در بین مالکین آن محجور یا غایب یا مفقودالأثر باشد، با دادگاه است، اگرچه عملیات ثبتی آن خاتمه یافته باشد (ماده ۳۱۳ قانون امور حسبی)</p> | } | <p>۳
۱
۳</p> |
|---|---|----------------------|

مرجع تجدید نظر نسبت به رای افرازی با دادگاه تجدید نظر.

مرجع تفکیک: اداره ثبت اسناد محل وقوع ملک (ماده ۱۵۰ قانون ثبت اسناد و املاک کشور).

تقسیم: یعنی قسمت کردن مال مشترک. این اصطلاح در خصوص قسمت کردن ما ترک بین ورثه به کار می‌رود، اعم از اینکه ما ترک منقول باشد یا غیر منقول. امر تقسیم ترکه بدون در نظر گرفتن اینکه مال منقول یا غیر منقول است و یا اینکه عملیات ثبتی مال غیر منقول خاتمه یافته یا خیر کلاً در صلاحیت دادگاه می‌باشد.

تقسیم نامه: اصطلاحی ثبتی است و در موردی به کار می‌رود که ملکی تفکیک شود و مالکین با توافق یکدیگر به نسبت مالکیت قطعات مورد تفکیک را بین خود تقسیم می‌کنند.

تجمیع

تجمیع به عملی اطلاق می‌شود که بر خلاف تفکیک دو یا چند پلاک را که حدود مشخص دارند مجدداً با حذف حدود اولیه با یکدیگر جمع نموده و حدود جدیدی برای آن تعریف شود. در این خصوص بند ۳۱۳ ثبتی شرایطی را جهت تجمیع مقرر نموده که بایستی رعایت شود.

(۱) دو یا چند پلاک در اثر ساختمان یا دیوار کشی به صورت واحدی در آمده باشد یا قطعات وصل به هم باشد.

(۲) مالک یا مالکین املاک مزبور سهام مشاعی برابر در املاک مورد تجمیع داشته باشند.

(۳) تقاضا از طرف متقاضیان تجمیع ارائه شود.

(۴) انجام تقاضا مخالف مقررات جاری نباشد.

(۵) انجام تقاضا موجب تضییع حق و تعارض و تولید اختلاف نشود.

(۶) ملک در مبیع شرط یا وثیقه یا بازداشت یا بند «ز» نباشد.

(۷) تجاوزی به مجاورین و کوچه‌ها و معابر و اموال عمومی نشود.

(۸) حدود تجمیعی با حدود املاک مجاورین از هر حیث مطابق و با دفتر املاک تطبیق نماید.

فرق افراز و تفکیک

- ۱) در افراز، ملک مورد افراز الزاماً مشاعی بین مالکین است، ولی در تفکیک حالت اشاعه الزامی نیست؛ چرا که ممکن است ملک تفکیکی به یک نفر تعلق داشته باشد.
- ۲) در افراز، پس از افراز ملک، کلاً حالت اشاعه ملک متقاضی افراز از بین می‌رود، ولی در تفکیک ملک مشاعی، پس از تفکیک، حالت اشاعه از بین نمی‌رود، مگر با تنظیم تقسیم نامه بین مالکین.
- ۳) در افراز، اختلاف وجود دارد و ممکن است در افرازی که توسط ثبت صورت می‌گیرد، این اختلاف کماکان باقی باشد که مرجع رفع اختلاف در این مرحله دادگاه محل وقوع ملک می‌باشد؛ ولی در تفکیک، اساساً اختلافی نیست و اگر مشکلی پیش بیاید رفع آن در صلاحیت اداره ثبت است.
- ۴) افراز هم در صلاحیت اداره ثبت و هم دادگاه است، ولی تفکیک اساساً و اصولاً در صلاحیت اداره ثبت می‌باشد.
- ۵) در تفکیک ملک مشاعی، با تنظیم تقسیم نامه، کل قطعات به صورت مجزا و مفروز در می‌آید و حالت اشاعه از بین می‌رود، ولی در افراز فقط سهم متقاضی یا متقاضیان افراز از بقیه جدا شده و بقیه سهام همچنان در حالت اشاعه باقی می‌ماند.
- ۶) افراز ممکن است از طرف یکی از مالکان مشاعی صورت پذیرد و حضور مالکان مشاعی الزامی نیست، ولی در تفکیک حضور مالکان مشاعی و اعلام توافق آنان از امی است.
- ۷) در افراز، اتمام عملیات ثبتی شرط نیست، ولی در تفکیک صرفاً پس از تحدید حدود و اتمام عملیات ثبتی تفکیک صورت می‌گیرد.
- ۸) افراز ملکی که یکی از مالکان آن محجور بوده اگر چه عملیات ثبتی خاتمه یافته باشد و یا بخشی از ملک مجهول باشد، در صلاحیت دادگاه است.

افراز

تا پیش از تصویب قانون افراز سال ۵۷ که تفکیک افراز املاکی را که جریان ثبتی آن خاتمه یافته، به اداره ثبت اسناد واگذار گردید، افراز املاک کلاً در حیطه صلاحیت مراجع قضایی قرار داشت و متقاضیان می‌بایستی مستقیماً جهت افراز املاک خود به مراجع قضایی مراجعه می‌نمودند، ولی در تاریخ ۵۷/۸/۲۲ قانونی تصویب شد که بر اساس آن افراز املاکی که جریان ثبتی آن خاتمه یافته بود اعم از اینکه نسبت به آن سند مالکیت صادر شده بود یا خیر، به اداره ثبت محل وقوع املاک واگذار گردید، ولی کماکان افراز املاکی که جریان ثبتی آن خاتمه نیافته بود و همین طور، افراز املاکی که محجورین و یا غایب مفقودالأثر در آن سهم و حقی داشتند، در اختیار مراجع قضایی باقی ماند. مضافاً اینکه چنانچه به افراز املاکی که در صلاحیت اداره ثبت شناخته شده بود، اعتراض صورت می‌گرفت، مرجع رسیدگی و صدور رأی در خصوص آن، دادگاه عمومی حقوقی محل وقوع ملک بود.

ماده یک قانون افراز مقرر می‌دارد:

«افراز املاک مشاع که جریان ثبتی آنها خاتمه یافته اعم از اینکه در دفتر املاک ثبت شده یا نشده باشد در صورتی که تقاضای یک یا چند شریک باشد با واحد ثبتی محلی خواهد بود که ملک مذکور در حوزه آن

واقع است.»

به موجب ماده ۱۵۴ قانون ثبت اسناد و املاک کشور:

«دادگاه‌ها 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 شهرداریها مکلفند بر اساس ضوابط طرح جامع تفصیلی یا هادی یا دیگر ضوابط مربوط به شهرسازی نسبت به نقشه ارسالی از ناحیه دادگاه یا ثبت ظرف دو ماه اظهارنظر و نظریه کتبی را ضمن اعاده نقشه به مرجع ارسال کننده اعلام دارند. در غیر این صورت دادگاه‌ها و ادارات ثبت نسبت به افراز و تفکیک رأساً اقدام خواهند نمود.»

با توجه به ماده ۱۵۴ و ۱۵۱ قانون ثبت اسناد و املاک کشور، مشخص می‌شود که تفکیک و افراز املاک به عهده اداره ثبت و دادگاه می‌باشد، ولی شرط آن این است که تفکیک و افراز طبق نقشه تفکیکی باشد که به تأیید شهرداری محل رسیده است.

قانون، شهرداری‌ها را ملکف نموده 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 اظهارنظر کتبی نماید. منظور از طرح جامع تفصیلی یا هادی، طرح‌هایی است که توسط شورای عالی شهرسازی و معماری با توجه به وظایف مندرج در ماده ۲ قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران مصوب ۵۱/۱۲/۲۲ تهیه شده و لازم الاجرا است.

بر اساس ماده ۶ قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران نیز ثبت و دادگاه ملکف به تفکیک و افراز بر اساس ضوابط طرح جامع تفصیلی یا هادی است (در شهرهایی که دارای نقشه جامع می‌باشند). همین‌طور، به موجب ماده ۱۰۱ ق شهرداری‌ها مصوب ۱۳۳۴/۴/۱۱ نیز اداره ثبت و دادگاه ملکف به تفکیک و افراز املاک بر اساس نقشه‌ای می‌باشند که قبلاً به تصویب شهرداری رسیده باشد. به موجب ماده ۶ قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، شهرداری چهار ماه مهلت داشت تا در خصوص افراز و تفکیک اظهار نظر نماید و در غیر این صورت و گذشت چهار ماه، ثبت یا دادگاه رأساً اقدام خواهند نمود، ولی به موجب ماده ۱۵۴ قانون ثبت اسناد و املاک کشور و همین‌طور ماده ۱۰۹ قانون شهرداری‌ها، مهلت پاسخگویی از طرف شهرداری دو ماه تعیین گردیده است. با توجه به مشکلاتی که در خصوص مهلت تعیین شده و نیز سوء استفاده‌هایی که ناشی از جریان اداری بوده، ماده ۱۰۱ قانون شهرداری‌ها به این صورت اصلاح گردید.

افراز در اصطلاح ثبتی به عملیاتی گفته می‌شود که به موجب آن، چنانچه مالک ملک مشاعی قصد تفکیک سهم مشاعی خود را از بقیه سهامداران داشته باشد و در این خصوص یعنی نحوه تقسیم و میزان حق و سهم آن با یکدیگر اختلاف داشته باشند، می‌بایستی برای انجام خواسته خود، حسب مورد به اداره ثبت اسناد و یا مرجع قضایی مراجعه نماید و تصمیم اتخاذ شده در مورد سهم وی قابل اعتراض باشد.

چنانچه دو یا چند شخص ملکی را مشترکاً خریداری نموده باشند، هر کدام به نسبت سهم خود در آن ملک سهیم و شریک می‌باشند و این سهم مشاعی به لحاظ اینکه در جزء به جزء ملک مورد خریداری جاری و ساری است، ممکن است هنگام بهره برداری یا فروش، مورد اختلاف قرار گیرد. هیچ یک از شرکا حق ندارند بدون توافق و تسامح شریک دیگری نسبت به بهره برداری و یا فروش بخشی از ملک مشاعی به دلخواه، اگر چه به اندازه سهم خودش بوده

و علاوه بر آن در نظر عرف بخش نامرغوب ملک هم باشد، اقدام نماید و از طرفی ممکن است شخص به جهت نیاز و یا ناسازگاری با شریک یا شرکای خود قصد تفکیک ملک خود را داشته باشد. بر همین اساس قانونگذار جهت رفع مشکل، قانون افراز را وضع نموده است.

مورد دیگر اینکه، به موجب ماده یک قانون افراز، افرازی که در صلاحیت اداره ثبت شناخته شده، افراز املاک مشاعی است که جریان ثبتی آن خاتمه یافته باشد. منظور از جریان ثبتی، کلیه عملیاتی است که از تقاضای ثبت شروع شده و تا پایان مرحله تحدید حدود ادامه داشته باشد، اعم از تقاضای ثبت، آگهی نوبتی، انقضای مهلت اعتراض و عدم وصول اعتراض. انتشار آگهی تحدیدی هم تا پیش از تنظیم صورت مجلس تحدیدی به جهت اینکه اثر قانونی بر آن مترتب نمی‌باشد، جزو مرحله قبل محسوب می‌شود. در اصطلاح به این املاک، املاک جاری گفته می‌شود (در جریان ثبت)، ولی از مرحله انتشار آگهی تحدید حدود و تنظیم صورت مجلس تحدیدی و انقضای مهلت یک ماهه اعتراض، عملیات مقدماتی ثبت خاتمه یافته، اگر چه در دفتر املاک به ثبت نرسیده باشد، ولی مهم این است که صورت مجلس تحدیدی تنظیم و مهلت یک ماهه اعتراض هم منقضی شده باشد.

ماده ۱۰۱ قانون شهرداری‌ها

ادارات ثبت اسناد و املاک و حسب مورد، دادگاه‌ها موظفند در موقع دریافت تقاضای تفکیک یا افراز اراضی غیردولتی واقع در محدوده و حریم شهرها از مالکان، عمل تفکیک یا افراز را برابر اساس نقشه انجام دهند که قبلاً به تأیید شهرداری مربوط رسیده باشد. نقشه‌ای که مالک برای تفکیک زمین خود تهیه و برای تصویب در قبال رسید، تسلیم شهرداری می‌کند، باید پس از کسر سطوح معابر و قدر السهم شهرداری مربوط به خدمات عمومی از کل زمین از طرف شهرداری حداکثر در مدت ۳ ماه تأیید و کتباً به مالک ابلاغ شود. بعد از انقضای مهلت مقرر و تعیین نشدن تکلیف از جانب شهرداری، مالک می‌تواند خود تقاضای تفکیک یا افراز را به دادگاه تسلیم کند. دادگاه با رعایت حداکثر نصاب‌های مقرر در خصوص معبر، شوارع و سرانه‌های عمومی با اخذ نظر کمیسیون ماده ۵ به موضوع رسیدگی و تصمیم‌گیری می‌کند.

در اراضی با مساحت بیش از ۵۰۰ متر مربع که دارای سند شش‌دانگ باشد، شهرداری باید برای تأمین سرانه فضای عمومی و خدماتی تا سقف ۲۵٪ و برای تأمین اراضی مورد نیاز احداث شوارع و معابر عمومی شهر در اثر تفکیک و افراز این اراضی مطابق با طرح جامع و تفصیلی با توجه به ارزش ایجاد شده از عمل تفکیک برای مالک تا ۲۵٪ از باقیمانده اراضی را دریافت نماید. شهرداری مجاز است با توافق مالک قدرالسهم مذکور را بر اساس قیمت روز زمین طبق نظر کارشناسی رسمی دادگستری دریافت نماید.

پس صرفاً املاکی در صلاحیت اداره ثبت می‌باشد که جریان ثبتی آن خاتمه یافته باشد، اعم از اینکه در دفتر املاک ثبت شده یا نشده باشد. در صورت تقاضا، اداره ثبت مکلف است نسبت به افراز ملک بر اساس مقررات اقدام نماید و به هیچ وجه نمی‌تواند نسبت به درخواست افراز وارده توجه ننماید، ولی صدور رأی مثبت یا منفی از طرف اداره ثبت (با ذکر مستندات) موجب سلب مسئولیت رئیس ثبت می‌باشد؛ چرا که مرجع اعتراض به رأی صادره از طرف رئیس ثبت، مرجع قضایی می‌باشد.

ممکن است نسبت به ملکی سند مالکیت معارض صادر شده باشد و همان طور که در تعریف سند مالکیت معارض قید شده، سند مالکیت معارض به سندی گفته می‌شود که دو شخص نسبت به ملک واحدی (جزئاً یا کلاً) ادعای مالکیت داشته باشند و از نظر ثبتی سند مالکیت معارض به سند مؤخرالصدور (تاریخ صدور سند معارض بعد از صدور سند مالکیت اولیه) که با سند مالکیت اولیه در تعارض است گفته می‌شود. به همین جهت تبصره ماده یک قانون افراز مقرر نموده نسبت به ملک مشاع که برای آن سند مالکیت معارض صادر گردیده تا زمانی که رفع تعارض نشده اقدام به افراز نخواهد شد. در افراز معمولاً شرکا با یکدیگر در نحوه تقسیم توافق ندارند. این عدم توافق ممکن است پس از صدور رأی افرازی از طرف اداره ثبت هم باقی بماند. رأی صادره از طرف ثبت قطعی نمی‌باشد و هر یک از شرکا می‌تواند نسبت به رأی صادره اعتراض نماید. اولاً فقط شرکا حق اعتراض به تصمیم رئیس واحد ثبتی دارند، یعنی از طرف مجاورین و شخص ثالث حق اعتراض شناخته نشده؛ ثانیاً پس از صدور رأی بایستی اعتراض شود و محل رسیدگی به اعتراض هم دادگاه شهرستان محل وقوع ملک است که پس از ابلاغ تصمیم ثبتی، معترض می‌تواند ظرف ۱۰ روز از تاریخ ابلاغ اعتراض خود را اعلام نماید.

با وصول اعتراض، دادگاه رسیدگی نموده و رأی مقتضی صادر می‌نماید. حکم دادگاه شهرستان قابل شکایت فرجامی است. ممکن است علی‌رغم اختلاف شرکا مشاعی ملک و تقاضای افراز آن، ملک هم از طرف اداره ثبت و هم دادگاه شهرستان غیر قابل افراز تشخیص داده شود. در این حال، چنانچه دادگاه شهرستان تصمیم قطعی بر غیرقابل فروش بودن ملکی داشته باشد، ملک مورد اختلاف به تقاضای هر یک از شرکا به دستور دادگاه شهرستان فروخته می‌شود (ماده ۴ قانون افراز).

به موجب رأی وحدت رویه شماره ۳۵۳۰ مورخ ۶۰/۲/۷۷ ردیف ۵۹/۲۹ هیئت عمومی دیوان عالی کشور: «نظر به اینکه مقنن به لحاظ حفظ حقوق محجورین و غایب مفقودالآثر و رعایت مصلحت آنها طبق قسمت اخیر ماده ۲۱۳ قانون امور حسبی مقرر داشته است که در تقسیم ترکه اگر بین وراث محجور یا غایب باشد تقسیم به توسط نمایندگان آنها در دادگاه به عمل می‌آید و با توجه به ماده ۳۲۶ همین قانون که به موجب آن مقررات قانون امور حسبی راجع به تقسیم ترکه در مورد تقسیم سایر اموال نیز ساری خواهد بود و نظر به اینکه ماده اول قانون افراز و فروش املاک مشاع که قانون عام است و بر طبق آن افراز املاکی که جریان ثبتی آنها خاتمه یافته است در صلاحیت واحد ثبتی محل شناخته شده و علی‌الأصول نسخ ماده ۳۱۳ قانون امور حسبی که قانون خاص است نمی‌باشد، نظر شعبه ۵ دیوان عالی کشور که تقسیم املاک محجورین و غایب مفقودالآثر را از صلاحیت واحد ثبتی خارج دانسته و در صلاحیت دادگاه شناخته است، صحیح و مطابق با موازین قانونی است».

نحوه افراز املاک در اداره ثبت (موضع آئین‌نامه قانون افراز مصوب ۵۸/۲/۲۰)

- ۱) اداره ثبت اسناد پس از وصول درخواست افراز بایستی موضوع را به نماینده ثبت ارجاع نماید.
- ۲) نماینده ثبت پرونده ثبتی را مطالعه و در خصوص اینکه عملیات ثبتی خاتمه یافته یا خیر و اینکه سند مالکیت معارض صادر شده یا خیر؟ اعلام نظر و پرونده را نزد رئیس ثبت می‌فرستد.
- ۳) با تأیید خاتمه یافتن جریان ثبتی و گواهی عدم صدور سند مالکیت معارض، با نقشه بردار با حضور نماینده،

نقشه ملک مورد افراز را با توجه به سوابق ثبتی و تصرفات و رعایت حقوق متقاضی و سایر شرکا تهیه و به امضاء نماینده ثبت و کلیه شرکای حاضر می‌رساند.

۴) در نقشه ترسیمی بایستی حدود و مساحت و مشخصات قطعات تفکیکی تعیین و در صورت مجلس منعکس و به امضای نماینده ثبت و شرکای حاضر رسانیده و به مسئول واحد ثبتی تسلیم نماید.

در این مرحله، یعنی نقشه ترسیمی تهیه شده لازم است با توجه به ماده ۶ قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی معماری ایران مصوب ۵۱/۱۲/۲۲ طبق نقشه‌ای که شهرداری بر اساس ضوابط طرح جامع تفصیلی یا هادی تأیید کرده باشد، اقدام به تفکیک نماید و در مورد افراز، دادگاه‌ها ملکفند طبق نقشه تفکیکی شهرداری اقدام نمایند. هرگاه ظرف مدت ۴ ماه نقشه تفکیکی از طرف شهرداری حسب مورد به ثبت یا دادگاه ارسال نشود، ثبت یا دادگاه نسبت به تفکیک یا افراز راساً اقدام خواهند نمود.

به موجب این قانون، نقشه‌های تفکیکی یا افرازی الزاماً بایستی بر اساس نقشه شهرداری و بر اساس ضوابط طرح جامع تفصیلی یا هادی باشد.

۵) با وصول نظر شهرداری، رئیس ثبت درخواست را بررسی و در صورت تطبیق با مقررات قانونی، تصمیم خود را مبنی بر رد یا قبول درخواست و نحوه افراز اعلام می‌نماید.

۶) تصمیم مسئول واحد ثبتی به ضمیمه یک نسخه از صورت مجلس و فتوکپی نقشه افرازی به کلیه شرکا ابلاغ می‌شود تا چنانچه اعتراضی داشته باشند، وفق مقررات ماده ۲ قانون افراز به دادگاه شهرستان محل وقوع ملک تسلیم نمایند.

چنانچه ملک به دلیل وجود محجور یا غایب مفقوداً اثر در بین شرکا و یا عدم امکان افراز به جهت محدودیت‌های ملک از قبیل عدم امکان راه عبور مجزا، ملکی قابل افراز نباشد، بایستی تصمیم واحد ثبتی به عدم امکان افراز از طرف واحد ثبتی و مسلم بودن آن با توجه و استناد به ماده یک قانون افراز (در خصوص املاکی که جریان ثبتی آنها خاتمه یافته) الزاماً بایستی بدو از طرف اداره ثبت اقدام شود.

۷) رسیدگی به اعتراضات واصله نسبت به تصمیمات متخذه از طرف واحد ثبتی در دادگاه شهرستان تابع مقررات دادرسی اختصاری است.

۸) اجرای حکم قطعی افراز تابع مقررات اجرای احکام مدنی است.

۹) چنانچه دادگاه نظر به غیر قابل افراز بودن ملکی داشته باشد، به موجب درخواست یک یا چند نفر از شرکا دستور فروش آن را به دایره اجرای دادگاه خواهد داد و وجوه حاصل از فروش ملک غیر قابل افراز بین شرکا به نسبت به هم تقسیم می‌شود.

به موجب نظریه شماره ۷/۴۲۲۵ - ۶۰/۹/۱۵ اداره حقوقی قوه قضاییه، اگر سند مالکیت ملکی صادر نشده و دارای اختلاف حدود و مجاورین باشد، قابل افراز نیست؛ زیرا باید قبلاً حدود مشخصات صحیح آن با مجاورین معلوم و مشخص و سپس افراز گردد.

افراز ملک مشاعی که در اجاره غیر است و مستاجر در آن حق کسب و پیشه دارد، قابل افراز است. این نظر اداره حقوق دادگستری است که اعلام داشته با توجه به مبحث دوم از فصل هشتم قانون مدنی، تردیدی نیست که در

صورت انطباق مورد با مقررات این مبحث و شرط مذکور در ذیل ماده ۵۹۱ قانون مدنی، شریک مشاع حق دارد با تقدیم دادخواست افراز، تقاضای تقسیم مال مشاع را بنماید و با احراز شرایط از طرف دادگاه صدور حکم افراز مخالف هیچ یک از مقررات موجود نیست و بلااشکال است، اما در مورد این که مالک احتمالاً پس از افراز بخواهد به وسیله کشیدن دیوار سهم خود را تفکیک نماید، با توجه به ماده ۴۸۴ قانون مدنی بدیهی است که در مدت اجاره، مالک قسمت افراز شده، حق احداث دیوار ندارد و این امر با توجه به قانون روابط مؤجر و مستأجر مصوب ۵۶/۵/۲ تا زمان تخلیه مورد اجاره که ممکن است بعد از انقضای مدت اجاره باشد، کماکان برقرار می‌باشد. (سلجوقی، محمود و امینی، یدالله، مجموعه نظرهای مشورتی اداره حقوقی و وزارت دادگستری در زمینه مسائل مدنی، دفتر تحقیقات و مطالعات وزارت دادگستری، ص ۱۳۲ ش ۱۱۸)

نکته:

در چه صورتی افراز ملک بدون دعوت از مالکین مشاعی صورت می‌گیرد؟
افراز زمین‌های مشاعی وزارت مسکن و شهرسازی و دستگاه تملک کننده (در اجرای قوانین زمین شهری) (موضوع بند ۹ ماده ۱۹ آئین‌نامه زمین شهری)

هیئت نظارت

با توجه به قوانین ثبتی و بازبینی‌هایی که در هر یک از عملیات مقدماتی ثبت تا مرحله ثبت ملک در دفتر املاک صورت می‌گیرد، ممکن است اشتباهاتی صورت پذیرد و یا اینکه در جریان پذیرش تقاضای ثبت، اشکال و اشتباهی حادث شود، بلکه کسی مدعی تضییع حق خود از تقاضای ثبت متقاضی بشود. در هر حال به منظور رفع اشتباهات صورت گرفته و نیز اختلافات ثبتی ماده ۶ قانون ثبت اسناد و املاک کشور مقرر نموده:

«برای رسیدگی به کلیه اختلافات و اشتباهات مربوط به امور ثبت اسناد و املاک در مقرر هر دادگاه استان، هیئتی به نام هیئت نظارت مرکب از رئیس ثبت استان یا قائم مقام او و دونفر از قضات دادگاه استان به انتخاب وزیر دادگستری تشکیل می‌شود.

هیئت مزبور به کلیه اختلافات و اشتباهات مربوط به امور ثبتی در حوزه قضائی استان، رسیدگی

می‌نماید.»

هیئت نظارت مرجعی قضایی غیر دادگستری است که در قانون ثبت اسناد برای رفع اختلافات و اشتباهات پیش بینی شده است.

ترکیب اعضاء هیئت نظارت

۱) مدیر کل ثبت اسناد استان یا قائم مقام او (معاون یا کفیل مدیر کل ثبت اسناد استان)

۲) دو نفر از قضات دادگاه استان (قاضی دادگاه تجدیدنظر)

جمعاً سه نفر عضو اصلی که یک نفر علی‌البدل از قضات دادگستری یا کارمندان ثبت مرکز استان از طرف وزیر

دادگستری (رئیس قوه قضائیه) تشکیل می‌شود.

صلاحیت هیئت نظارت

۱) صلاحیت ذاتی: رفع کلیه اختلافات و اشتبات مربوط به امور ثبتی (ماده ۶ قانون ثبت اسناد و املاک کشور) همچنین به موجب تبصره یک ماده ۲۰ آیین‌نامه اجرایی، اصلاح مواد یک، دو و سه، رفع اشتباهات هیئت حل اختلاف نیز به عهده هیئت نظارت قرار دارد.

همین طور، ماده ۲۵ قانون ثبت اسناد و املاک کشور در هشت بند، وظایف (حیطه مسئولیت و صلاحیت هیئت نظارت را مشخص نموده است).

۲) صلاحیت نسبی: قلمرو تصمیمات هیئت نظارت در خصوص رفع اختلافات و اشتباهات ثبتی که در محدوده ثبتی هر استان، در اداره کل ثبت آن استان تشکیل شده و وظیفه رسیدگی به مسائل ثبتی همان استان را دارد و نمی‌تواند مشکلات ثبتی اسناد دیگری را بررسی و یا اظهار نظر نماید (ماده ۶ قانون ثبت اسناد و املاک کشور).

توضیح:

۱- به موجب مصوبه ۵۳/۱۲/۲۴ شورای عالی ثبت، اتخاذ تصمیم در خصوص رفع بخشی از مشکلات ثبتی که در اختیار هیئت‌های نظارت ثبت استان قرار داشت، به واحدهای ثبتی مربوطه واگذار گردید.

۲- منظور از رئیس ثبت استان مذکور (مذکور در ماده ۶ قانون ثبت) مدیر کل ثبت اسناد استان و منظور از قضات دادگاه استان، قضات تجدید نظر استان است.

۳- به موجب اصل ۱۶۰ ق اساسی، وزیر دادگستری مسئولیت کلیه مسائل مربوط به روابط قوه قضائیه با قوه مجریه و قوه مقننه را به عهده دارد و به موجب اصل ۱۵۷ قانون اساسی، رئیس قوه قضائیه عهده‌دار کلیه امور قضایی و اداری و اجرایی می‌باشد.

لذا وظیفه تعیین قضات عضو هیئت نظارت (موضوع ماده ۶ قانون ثبت) به عهده رئیس قوه قضائیه می‌باشد.

<p>۱. قبل از ثبت ملک (ماده ۱۱ قانون ثبت اسناد و املاک کشور و بند ۱ ماده ۲۵ قانون ثبت اسناد و املاک کشور)</p> <p>۲. بعد از ثبت ملک (بند ۳، ۴، ۵ و ۶ ماده ۲۵ قانون ثبت اسناد و املاک کشور)</p>	}	<p>۱. امور املاک</p> <p>۲. امور اسناد (بندهای ۷ و ۸ ماده ۲۵ قانون ثبت اسناد و املاک کشور)</p>	}	<p>گروه صلاحیت هیئت نظارت (موضوع ماده ۲۵ قانون ثبت)</p>
--	---	---	---	---

بند ۱ ماده ۲۵ قانون ثبت اسناد و املاک کشور: به اختلافات و اشتباهاتی رسیدگی می‌کند که ممکن است از جهت پذیرفتن تقاضای ثبت بین اشخاص و اداره ثبت شود.

۱. اختلاف بین اشخاص و اداره ثبت
 ۲. تزاخم و تعارض در تصرف اشخاص

در هنگام پذیرش تقاضای ثبت، ممکن است مدارک ارائه شده از طرف متقاضی بابت مورد قبول اداره ثبت بیاسد.

همچنین ممکن است قبل از ثبت ملک، در پذیرش تقاضای ثبت بین تصرف اشخاص تعارض و تزامم ایجاد شود (بند ۱ ماده ۲۵ قانون ثبت اسناد و املاک کشور).

بند ۲ ماده ۲۵ قانون ثبت: هرگاه هیئت نظارت تشخیص دهد در جریان مقدماتی ثبت ملک، اشتباهی مؤثر واقع شده از قبیل آگهی ماده ۱۱ و یا ۱۴ (تحدید حدود) آن اشتباه و همچنین عملیات بعدی که اشتباهات مزبور در آن مؤثر بود، ابطال و جریان ثبت طبق مقررات، تجدید یا تکمیل یا اصلاح می‌گردد (قبل از ثبت ملک).

بند ۳ ماده ۲۵ قانون ثبت: بی‌دقتی نویسنده هنگام ثبت ملک در دفتر املاک:

الف- بی‌دقتی هنگام ثبت ملک و مغایرت آن با سند رسمی.

ب- بی‌دقتی هنگام ثبت ملک در دفتر و مغایرت آن با حکم نهایی دادگاه.

بند ۴ ماده ۲۵ قانون ثبت اسناد و املاک کشور:

اشتباهات صورت گرفته قبل از ثبت ملک (جریان مقدماتی ثبت)

۱) در دفتر املاک ثبت نشده (موضوع بند ۲ ماده ۲۵ قانون ثبت اسناد و املاک کشور)

۲) در دفتر املاک ثبت شده:

الف- با بررسی اشتباه به حق کسی خلل وارد نمی‌شود (موضوع بند ۴ ماده ۲۵ قانون ثبت اسناد و املاک کشور) و در صلاحیت هیئت نظارت استان می‌باشد.

ب- با بررسی هیئت نظارت مشخص می‌شود به حق کسی خلل وارد می‌شود که در صلاحیت دادگاه می‌باشد (بند ۴ ماده ۲۵ قانون ثبت اسناد و املاک کشور).

بند ۵: رسیدگی به تعارض در اسناد مالکیت کلاً یا بعضاً خواه نسبت به اصل ملک خواه نسبت به حدود و حقوق ارتفاقی آن به هیئت نظارت است.

نکته:

سند مالکیت معارض در اصطلاح ثبتی به سندی گفته می‌شود که معمولاً تاریخ ثبت و صدور آن بعد از تاریخ ثبت و صدور سند اولیه که در مشخصات با سند بعدی تفاوتی ندارد، باشد.

بند ۶: رسیدگی و رفع اشتباهی که در عملیات تفکیکی رخ دهد و منتج به انتقال رسمی یا ثبت دفتر املاک شود:

۱) رفع اشتباه به حق کسی خلل نرساند در صلاحیت هیئت نظارت است.

۲) رفع اشتباه به حق کسی خلل برساند در صلاحیت دادگاه محل وقوع ملک است.

بند ۷: هرگاه در طرز تنظیم اسناد و تطبیق مفاد آنها با قوانین اشکال یا اشتباهی پیش آمد، رفع اشکال و اشتباه و صدور دستور لازم با هیئت نظارت است.

بند ۸: رسیدگی به اعتراضات اشخاص نسبت به نظریه رئیس ثبت در مورد تخلفات و اشتباهات اجرایی با هیئت نظارت است.

نکته:

اعتراضاتی که پس از الحاق تبصره مورخ ۵۶/۲/۲۰ موضوع ماده ۲۰ قانون ثبت اسناد و املاک کشور به حدود ملک

از طرف غیر مجاور به عملی آید یا معترض مجاور با حدود تعیین شده در صورت مجلس تحدید حدود سند مالکیت بگیرد یا به موجب سند رسمی از اعتراض خود بدون قید و شرط صرف نظر کند، با اعلام و ابلاغ بی‌اثر بودن اعتراض توسط واحد ثبتی، معترض می‌تواند ظرف ۱۰ روز از تاریخ ابلاغ به هیئت نظارت شکایت نماید، رأی هیئت نظارت قطعی است.

توجه:

۱) در بندهای هشتگانه ماده ۲۵ قانون ثبت اسناد و املاک کشور مهلتی برای شکایت و یا اعتراض به نظریه رئیس ثبت جهت طرح موضوع در هیئت نظارت پیش بینی نشده است.

۲) اعتراض موضوع تبصره الحاقی به ماده ۲۰ قانون ثبت اسناد و املاک کشور از تاریخ ابلاغ نظر واحد ثبتی جهت طرح در هیئت نظارت ۱۰ روز تعیین گردیده.

۳) آراء هیئت نظارت فقط در مورد بندهای ۱ و ۵ و ۷ ماده ۲۵ قانون ثبت اسناد و املاک کشور بر اثر شکایت ذی‌نفع قابل تجدیدنظر در شورای عالی ثبت می‌باشد و در بقیه موارد از جمله تبصره الحاقی به ماده ۲۰ قانون ثبت اسناد و املاک کشور قطعی است.

۴) مدت مقرر در تبصره ۵ ماده ۲۵ قانون ثبت اسناد و املاک کشور (رأی هیئت نظارت برای اطلاع ذی‌نفع به مدت ۲۰ روز در تابلو اعلانات ثبت محل الصاق و سپس به مورد اجرا گذاشته می‌شود) به مفهوم تعیین مهلت اعتراض نمی‌باشد و فقط زمان قابلیت اجرای رأی را بیان می‌نماید. رأی هیئت عمومی دیوان عدالت اداری تحت دادنامه ۱۳-۷۸/۱/۲۸.

شورای عالی ثبت

۱) **اعضاء:** مرکب از دو قاضی دیوان عالی کشور به انتخاب رئیس قوه قضائیه و مسئول قسمت املاک در شعبه املاک و مسئول قسمت اسناد در شعبه اسناد (ماده ۲۵ مکرر قانون ثبت اسناد و املاک کشور)

۲) وظیفه:

الف- مرجع تجدیدنظر نسبت به آراء هیئت نظارت.

ب- صدور آراء وحدت رویه با توجه به آراء متفاوت و مخالف یکدیگر که از هیئت‌های نظارت صادر گردیده است.

ج- تفویض اختیار به واحدهای ثبتی در حدود فهرست اشتباهات ثبتی مؤثر و غیر مؤثر که قبلاً از طرف هیئت نظارت سابق تهیه و طبق ماده ۲ قانون اشتباهات ثبتی واگذار گردیده (ماده ۲۰ آئین‌نامه اجرایی رسیدگی به اسناد مالکیت معارض).

جلسات: حداقل هفته‌ای یکبار در اداره کل ثبت (سازمان ثبت) تشکیل می‌شود.

نکته:

۱- در صورتی که معلوم شود در آراء شورای عالی ثبت سابق یا آرای که از طرف شعب فعلی شورای عالی ثبت

به علت سهو قلم مطلبی ساقط و یا اشتباه بینی رخ داده و یا به علت اشتباه در مبانی مستند صدور رأی اشتباه پیش آمده باشد، چنانچه رأی اجرا نشده باشد، شورای عالی ثبت به صدور رأی اصلاحی مبادرت می‌نماید (ماده ۱۴ آئین‌نامه اجرایی)

۲- با صدور دستور طرح موضوع در شورای عالی ثبت، اجرای رأی متوقف می‌گردد و هرگاه شورا در تجدید رسیدگی رأی قبلی را تأیید نماید، عملیات اجرایی تعقیب خواهد شد (ماده ۱۵ آئین‌نامه).

۳- به موجب تبصره ۵ ماده ۲۵ قانون ثبت اسناد و املاک کشور که مقرر نموده در مورد بندهای ۱، ۵ و ۷ رأی هیئت نظارت برای اطلاع ذی‌نفع به مدت ۲۰ روز در تابلو اعلانات ثبت محل الصاق و سپس به موقع اجرا گذاشته می‌شود، به مفهوم تعیین مهلت اعتراض نمی‌باشد و فقط زمان قابلیت اجرای رأی را بیان می‌کند. این موضوع از ادامه تبصره ۵ ماده مذکور بدست می‌آید، آن جا که اعلام می‌دارد: «وصول شکایت از ناحیه ذی‌نفع چنانچه قبل از اجرای رأی باشد، اجرای رأی را موقوف می‌نماید». به عبارت دیگر، اعتراض بعد از مهلت تعیین شده (۲۰ روز الصاق رأی) یعنی با اجرای رأی در شورای عالی ثبت قابل بررسی است.

به موجب رأی هیئت عمومی دیوان عدالت اداری (تحت دادنامه شماره ۱۳ مورخ ۷۸/۱/۲۸) مهلت مقرر در تبصره ۵ ماده ۲۵ قانون ثبت اسناد و املاک کشور، منحصرأ در مقام اعلام تصمیمات هیئت نظارت از طریق الصاق آن در تابلو اعلانات تعیین شده است و تسری مهلت مزبور به زمان اعتراض نسبت به رأی هیئت نظارت و محدودیت زمان اعتراض به مدت ۲۰ روز مقرر، مغایر حکم مقرر در تبصره مذکور است، بنابراین دستورالعمل مورد اعتراض مستنداً به قسمت دوم ماده ۲۵ دیوان عدالت اداری ابطال می‌گردد.

آیا آراء هیئت نظارت فقط در خصوص بندهای ۱، ۵ و ۷ قابلیت اعتراض و تجدیدنظر در شورای عالی ثبت را دارد؟

جواب: با توجه به تبصره ۴ ماده ۲۵ قانون ثبت اسناد و املاک کشور، موارد قابل تجدیدنظر در ۳ مورد بندهای ۱، ۵ و ۷ اعلام شده، اما با توجه به رویه معمول و نیز ادامه تبصره ۴ ماده ۲۵ قانون ثبت اسناد و املاک کشور و رأی شورای عالی ثبت تحت شماره ۳۲۹ با ارجاع رئیس سازمان ثبت می‌توان گفت که در بقیه موارد نیز بتوان نسبت به رأی هیئت نظارت اعتراض نمود. با این شرط که رأی هیئت نظارت در موردی که قطعی اعلام شده به مرحله اجراء در نیامده باشد؛ ثانیاً رأی قطعی از طرف رئیس سازمان ارجاع شده باشد.

نکته:

۱- دستور تجدیدنظر در آراء قطعی هیئت نظارت از موارد صلاحیت انحصاری رئیس سازمان ثبت می‌باشد.

صلاحیت ذاتی شورای عالی ثبت:

۱) رسیدگی و تجدید نظر نسبت به آرای هیئت نظارت که بر اثر اعتراض به شورای عالی ثبت ارجاع گردیده است.

۲) صدور آرای وحدت رویه.

۳) تفویض اختیار به واحدهای ثبتی در حدود فهرست اشتباهات ثبتی.

۲- شورای عالی ثبت یک مرجع رسیدگی قضایی غیر دادگستری است که هم از نظر شکلی و هم ماهوی نسبت به اعتراضات رسیدگی و اقدام به صدور رأی می‌نماید.

۳- رئیس سازمان ثبت وظیفه دارد به منظور جلوگیری از آراء تهاافت هیئت‌های نظارت از شورای عالی ثبت تقاضای صدور آرای وحدت رویه بنماید و این فقط در صلاحیت رئیس سازمان ثبت می‌باشد که تشخیص دهد آرای صادره خلاف قانون صادر گردیده یا خیر؟

در مورد ایجاد وحدت رویه، نظر شورای عالی ثبت برای هیئت‌های نظارت لازم الاتباع خواهد بود. (تبصره ۴ ماده ۲۵ قانون ثبت اسناد و املاک کشور)

صلاحیت نسبی شورای عالی ثبت

۱) شورای عالی ثبت، صلاحیت رسیدگی به کلیه اعتراضاتی که در خصوص آرای هیئت‌های نظارت ادارات کل ثبت اسناد استان‌ها صادر گردید، را دارد.

۲) در مورد ایجاد وحدت رویه، نظر شورای عالی ثبت برای هیئت‌های نظارت لازم الاتباع خواهد بود. (تبصره ۴ ماده ۲۵ قانون ثبت اسناد و املاک کشور)

نکته:

آرای شورای عالی ثبت قابل اعتراض در دیوان عدالت اداری است. (رأی هیئت عمومی دیوان عدالت اداری در خصوص دادنامه ۱۴ - ۷۴/۲/۹).

دفاتر اسناد رسمی

در چه مواردی سر دفتر از ثبت سند منع شده است؟

۱) در صورتی که ثبت سند مغایر با مقررات قانون باشد (مفهوم ماده ۱۶ نظامنامه قانون دفاتر)

۲) در صورتی که مخالف نظم عمومی یا اخلاق حسنه باشد (ماده ۳۰ قانون دفاتر)

۳) اسنادی را که به منفعت خود سر دفتر باشد.

۴) اسنادی را که به منفعت اشخاصی باشد که تحت ولایت سر دفتر باشند.

۵) اسنادی را که به منفعت اشخاصی باشد که تحت وصایت یا قیمومت او واقعند.

۶) اسنادی را که متعلق به کسانی باشد که با سر دفتر قرابت نسبی تا درجه چهارم یا سببی تا درجه سوم دارند.

۷) اسنادی را که به منفعت اشخاصی باشد که در خدمت سر دفتر هستند (ماده ۵۳ قانون ثبت اسناد و املاک کشور)

ماده ۳۱ قانون دفاتر نیز موارد مذکور در ماده ۵۳ قانون ثبت اسناد و املاک کشور را تکرار نموده با اندک تفاوت در

ماده ۳۱ قانون دفاتر، علاوه بر سر دفتر، دفتریار نیز قید شده در صورتی که در ماده ۵۳ قانون ثبت اسناد و املاک کشور فقط نام سر دفتر (مسئول دفتر) قید شده است.

در ماده ۵۳ قانون ثبت اسناد و املاک کشور، قرابت نسبی تا درجه چهارم یا سببی تا درجه سوم قید کرده، ولی در

ماده ۳۱ قانون دفاتر قرابت نسبی یا سببی تا درجه چهارم (نسبی یا سببی هر دو تا درجه چهارم) از طبقه سوم قید شده

در ماده ۳۱ نامی از طبقه برده نشده، ولی در ماده ۳۱ تا طبقه سوم قید شده است.

ماده ۳۱ قانون دفاتر:

«سردفتران و دفتریاران نباید اسنادی را که مربوط به خود یا کسانی که تحت ولایت یا وصایت یا قیمومت آنها هستند و یا با آنها قرابت نسبی یا سببی تا درجه چهارم از طبقه سوم دارند یا در خدمت آنها هستند ثبت نمایند و در صورتی که در محل دفترخانه دیگری نباشد، سند با حضور دادستان شهرستان محل که دفترخانه در حوزه آن واقع است یا رئیس دادگاه بخش یا نماینده آنها با توضیح مراتب در ذیل آن در همان دفترخانه تنظیم و ثبت خواهد شد.»

استثناء ماده ۳۱ قانون دفاتر:

ماده ۳۱ قانون دفاتر با در نظر گرفتن اینکه ممکن است در محل، دفترخانه دیگری نباشد و از طرفی ثبت سند الزامی است، مقرر نموده که ثبت اسناد اشخاصی مذکور در ماده ۳۱ قانون دفاتر در صورتی که تنها یک دفترخانه در محل باشد با رعایت مقررات خاص که حضور دادستان شهرستان محل یا رئیس دادگاه بخش یا نماینده آنها و با توضیح مراتب، بلاشکال است.

خروج دفاتر به بیرون از دفترخانه به امر مقام قضایی

ماده ۹۵ آئین نامه قانون ثبت اسناد و املاک کشور اصلاحی ۱۳۳۴ مقرر نموده در مواردی که پرونده‌های ثبتی املاک یا دفاتر اسناد رسمی و ازدواج و طلاق از نظر رسیدگی مقام صلاحیت‌دار قضایی دادگستری مورد احتیاج این مقامات باشد، مدیر ثبت یا سردفتر، پرونده یا دفتر مورد احتیاج را به وسیله یکی از کارمندان به آنجا فرستاده و مقامات مذکور پس از اقدامی که برای حفظ آثار مورد نظر لازم است، بلافاصله پرونده یا دفتر را به وسیله آورنده عودت می‌دهند، مگر اینکه باقی بودن پرونده یا دفتر مزبور را ضروری تشخیص دهند و مطابق قانون چنین اجازه‌ای به مقام صلاحیت‌دار قضایی داده شده باشد که در این صورت می‌تواند به مسئولیت خود با تعیین مدتی که وجود پرونده یا دفتر، لازم است پرونده یا دفتر را نگهداشته و پس از رفع احتیاج فوراً به اداره ثبت یا دفترخانه مربوطه اعاده دهند.

ادعای جعل نسبت به سند رسمی

ماده ۲۱ قانون دفاتر مصوب ۱۳۵۴:

«... در مواردی که نسبت به سند ادعای جعل و یا ادعای عدم مطابقت فتوکپی یا رونوشت با اصل سند شده باشد، دفاتر اسناد رسمی مکلفند به درخواست مراجع صالح قضایی اصل سند را لاک و مهر شده موقتاً به مرجع قضایی مذکور ارسال دارند و هرگاه مراجع مذکور ملاحظه دفتر را لازم بدانند، می‌توانند آن را در محل دفترخانه ملاحظه کنند.»

نکته:

۱- ماده ۹۵ آئین نامه، قانون به مفهوم خاص (مصوب مجلس) نمی‌باشد، بلکه آئین نامه است. لذا از نظر ارزش در مرتبه بعد از قانون قرار دارد، ولی ماده ۲۱ قانون دفاتر، قانون به مفهوم خاص می‌باشد.

۲- آئین نامه مذکور (ماده ۹۵) در سال ۱۳۳۴ تصویب گردیده، در حالی که قانون دفاتر در سال ۱۳۵۴ تصویب شده

است، لذا می‌تواند ناسخ آن باشد، یعنی در حالی که آئین‌نامه تکلیف به بردن دفتر به مرجع قضایی دارد، ولی ماده ۲۱ قانون دفاتر منع از بردن دفتر دارد که آن قانون مؤخر التصویب می‌باشد، لذا بایستی از خاص اخیر تبعیت کرد. لذا سران دفاتر حق بیرون بردن دفاتر ثبت سند را به خارج از محل دفترخانه اگر چه به امر مرجع قضایی باشد به استناد ماده ۲۱ قانون دفاتر ندارند و در صورت انجام با توجه به بند ۴۶۸ م.ب ثبتی، تخلف نموده است و مرجع قضایی نیز حق در خواست ارسال دفتر را ندارد.

در چه صورتی سردفتران می‌توانند دفاتر را از محل کار خود به دفاتر اصحاب معامله ببرند؟

- (۱) در مورد معاملات اشخاص مریض.
- (۲) ثبت معاملات دولتی و بنگاه‌های عمومی.
- (۳) ثبت اسناد زندانیان.

ثبت معاملات اشخاص مریض

به طور کلی دفاتر حق ندارند دفاتر را از محل کار خود به منزل اصحاب معامله ببرند، مگر آنکه مشخص شود کسی که می‌خواهد معامله نماید، مریض بوده که در این صورت باید تنظیم سند و ثبت معامله با حضور نماینده مدعی العموم محل و در نقاطی که دسترس به مدعی العموم نباشد، به حضور دو نفر از معتمدین محل به عمل آید (ماده ۱۴ آئین‌نامه قانون دفاتر).

ثبت معاملات دولتی و بنگاه‌های عمومی

سران دفاتر مکلفند دفاتر اسناد رسمی را برای ثبت معاملات دولتی و بنگاه‌های عمومی به محل که اداره کل ثبت تعیین و دستور می‌دهد برد و سند را در آن محل تنظیم و ثبت نمایند (تبصره یک ماده ۱۴ آئین‌نامه).

ثبت اسناد زندانیان

برای تنظیم اسناد زندانیان، سردفتری که از طرف اداره کل ثبت معین می‌شود، مکلف است دفاتر اسناد رسمی را به دفتر زندان برده، سند را با حضور نماینده دادستان شهرستان تنظیم و ذیل سند و ثبت دفتر مراتب را قید و به امضای ذی‌نفع و نماینده مزبور برساند (تبصره ۲ ماده ۱۴ آئین‌نامه).

ادعای جعل

در مواردی که نسبت به سند ادعای خلع و یا ادعای عدم مطابقت فتوکپی یا رونوشت با اصل سند شده باشد، دفاتر اسناد رسمی مکلفند به درخواست مراجع صالح قضایی اصل سند را لاک و مهر شده موقتاً به مرجع قضایی مذکور ارسال دارند و هرگاه مراجع مذکور ملاحظه دفتر را لازم بدانند، می‌توانند آن را در محل دفترخانه ملاحظه کنند (ماده

۲۱ قانون دفاتر).

مسئولیت حقوقی، کیفری و انتظامی سردفتران و دفترياران

به طور کلی می‌توان در حوزه فعالیت دفاتر اسناد رسمی ۳ نوع مسئولیت را برای سردفتران و دفترياران برشمرد، با این توضیح که فعالیت سران دفاتر و دفترياران در اجرای قوانین و مقررات ثبت و حقوق عمومی در تنظیم اسناد از دو جهت قابل بررسی است: ۱- ایجابی ۲- سلبی.

سه نوع مسئولیت سردفتران و دفترياران عبارت است از:

۱- مسئولیت انتظامی (ماده ۲۹ آئین‌نامه، بند ۴ ماده ۶ و تبصره ۲ و ماده ۳۶ نظامنامه)

۲- مسئولیت حقوقی و مدنی (ماده ۲۲ قانون دفاتر)

۳- مسئولیت کیفری موضوع مواد ۱۰۰ تا ۱۰۴ قانون ثبت اسناد و املاک کشور.

فعالیت های ایجابی سردفتر و دفترياران

منظور از جهت ایجابی فعالیت، اموری است که وظیفه سردفتر و دفتريار در انجام آن می‌باشد، یعنی موظف و مکلف به انجام آن است و هدف از تأسیس دفترخانه، انجام آن امور می‌باشد. ماده ۴۹ قانون ثبت اسناد و املاک کشور یا ماده ۳۰ قانون دفاتر که مقرر نموده: «سردفتران و دفترياران موظفند نسبت به تنظیم و ثبت اسناد مراجعین اقدام نمایند ...»، لذا عدم انجام وظایف محوله، موجب مسئولیت می‌شود که ممکن است انتظامی، حقوقی یا کیفری باشد. جهت سلبی فعالیت نیز، اموری است که سردفتر یا دفتريار به لحاظ تصدی آن پست نبایستی آن امور را انجام دهند و در صورت انجام، مسئولیت انتظامی ... متوجه او می‌شود، مثل مورد ماده ۶ نظامنامه (آئین‌نامه) دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۱۷ که مقرر نموده:

«مسئولین دفاتر اسناد رسمی نمی‌توانند در ضمن انجام امور مراجعین اسناد غیر رسمی اصحاب معامله را

هم به طور رسمی تسجیل کنند و همچنین است در مورد امضاهایی که ذیل اوراق عادی بوده و برای

تصدیق به آنان مراجعه می‌شود.»

موضوع مسئولیت دفاتر اسناد رسمی در مواردی از قانون ثبت اسناد و املاک کشور و نیز قوانین مربوط به دفاتر

اسناد رسمی ذکر گردیده. از جمله ماده ۶۸ قانون ثبت اسناد و املاک کشور مقرر نموده:

«هرگاه سندی به واسطه تقصیر یا غفلت مسئول دفتر از اعتبار افتاده باشد مسئول مذکور علاوه بر

مجازاتهای مقرر از عهده کلیه خسارات وارده نیز بر آید.»

مسئولیت حقوقی

منظور از مسئولیت‌های انتظامی، مسئولیت‌های شغلی است که یک سردفتر جهت تصدی امور دفترخانه به عنوان

یک واحد وابسته به قوه قضائیه به عهده داشته و موظف به تبعیت و الزام در اجرای قوانین و مقررات موضوعه در

ثبت اسناد می‌باشد. فارغ از اینکه عدم تبعیت از آن مقررات، موجب بی‌اعتباری یا بطلان سند تنظیمی و بقیه امور محوله در آن دفترخانه بشود یا خیر. به طور مثال، سردفتر موظف است با لحاظ بند ۲ ماده ۳۰ آئین‌نامه‌های بند ۴ ماده ۶ ... قانون دفاتر که مقرر نموده ساعات کار دفترخانه به تناسب فصول از طرف اداره ثبت محل تعیین و به دفاتر ابلاغ می‌شود. طبق مقرر که ۵۹۴ م.ب ثبتی از ساعت ۷/۵ تا ۲/۵ بعد از ظهر در محل دفترخانه خود به فعالیت و تنظیم اسناد و امور مربوطه اقدام نماید، با رعایت کد ۴۷۹ م.ب در خصوص تابلو مشخصات سران دفاتر و کارکنان و نصب آن در بالای سر خود در محل کار دفترخانه ...

عدم رعایت موارد مذکور و امثال آن تخلف انتظامی محسوب شده و مجازات دارد که از تویخ تا انفصال موقت و یا جریمه نقدی را شامل می‌شود، اما ممکن است دفترخانه‌ای در عدم رعایت مقررات و قوانین ثبتی تخلفی را مرتکب شود که موجب تضییع حقی شود، این نوع تخلف هم مشمول تخلف انتظامی است که دادگاه انتظامی سردفتران با توجه به گزارش بازرسی ... مجازات متناسب با تخلف را حکم صادر می‌کند و هم موجب مسئولیت حقوقی یا کیفری، ولی کسی که حق وی ضایع شده می‌بایستی جهت احقاق حق خود به مرجع قضایی ذیصلاح مراجعه نماید.

تخلفاتی که از طرف دفاتر اسناد رسمی صورت می‌گیرد را از نظر عنصر معنوی می‌توان دو قسمت نمود:

۱- تخلفاتی که سردفتر سهواً و در اثر غفلت مرتکب شده و موجب ورود خسارت به دیگری شده و عمدی در انجام تخلف نداشته است.

۲- تخلفاتی که عنصر معنوی آن موجود بوده و سردفتر با علم و اطلاع و عمداً خلاف قوانین و مقررات مرتکب تخلف گردیده است که با توجه به اینکه تخلف ارتكابی فاقد عنصر معنوی می‌باشد یا خیر، نوع مجازات و نگرش قانونگذار به متخلف نیز متفاوت است.

با توجه به همین موضوع، ماده ۶۸ قانون ثبت اسناد و املاک کشور مقرر نموده:

«هرگاه سندی به واسطه تقصیر یا غفلت مسئول دفتر از اعتبار افتاده باشد، مسئول مذکور باید علاوه بر

مجازات‌های مقرر از عهده کلیه خسارات وارده نیز بر آید.»

و یا ماده ۲۲ قانون دفاتر اعلام نموده:

«سردفتران و دفتریارانی که در انجام وظایف خود مرتکب تخلفاتی بشوند در مقابل متعاملین و اشخاص

ذی‌نفع مسئول خواهند بود. هرگاه سندی در اثر تقصیر یا تخلف آنها از قوانین و مقررات مربوط بعضاً یا کلاً

از اعتبار افتد و در نتیجه ضرری متوجه آن شخص شود علاوه بر مجازات‌های مقرر باید از عهده خسارات

وارده بر آیند و دعاوی مربوط به خسارات ناشی از تخلفات سردفتران و دفتریاران تابع قوانین و مقررات

عمومی خواهد بود.»

به طور کلی می‌توان از عبارت دو ماده فوق چنین برداشت نمود که اگرچه دفترخانه مرتکب تخلف شده و مشمول مجازات انتظامی می‌باشد و بایستی به جهت ضرری که در نتیجه اقدام وی متوجه دیگری گردیده از عهده خسارات بر آید، ولی مرتکب جرم نگردیده یعنی نمی‌توان عنوان مجرمانه که در نتیجه آن ضرری دارد، گردیده مشخص و مجازات تعیین نمود، یعنی مرتکب فاقد عنصر معنوی جرم می‌باشد، ولی در مقابل به موجب ماده ۱۰۰ قانون ثبت اسناد و املاک کشور مقرر نموده:

«هریک از مستخدمین و اجزای ثبت اسناد و املاک و صاحبان دفاتر اسناد رسمی عامداً یکی از جرمهای

ذیل را مرتکب شود، جاعل در اسناد رسمی محسوب و به مجازاتی که برای جعل و تزویر اسناد رسمی مقرر است محکوم خواهد شد.

۱. اسناد مجعوله یا مزوره را ثبت کند ...»

در این ماده، قید عبارت «عامداً» بیانگر عنصر معنوی جرم می‌باشد و ماده ۱۰۴ قانون ثبت اسناد و املاک کشور نیز مقرر نموده:

«در موارد تقصیراتی که مجازات آنها به موجب این باب معین نشده، مستخدمین و اجزای ثبت اسناد و املاک که مرتکب جرم عمومی و یا تقصیر اداری می‌شوند، موافق مقررات قوانین جزایی و یا قانون استخدام، تعقیب و مجازات خواهند شد.»

در ماده ۱۰۰ قانون ثبت اسناد و املاک کشور، موضوع جعل مطرح شده است. در این مورد مدعی جعل بایستی ادعای خود را ثابت نماید. بررسی جعل و اثبات آن در صلاحیت مرجع قضایی است.

در موردی که تخلفی صورت گرفته، ولی عمدی در کار نبوده و این موضوع ممکن است با گزارشی بازرسی دفاتر مشخص شود، جبران خسارات وارده بایستی از طریق دادگاه حقوق پیگیری شود، به این صورت که مدعی خسارت با تقدیم دادخواست حقوقی طبق آئین دادرسی مدنی می‌تواند خسارت وارده را مطالبه نماید، ولی چنانچه تخلف صورت گرفته حسب گزارش بازرسی دفترخانه مشهود نباشد و نیاز به بررسی قضایی داشته باشد، مثلاً وقتی بر اساس مقررات ماده ۱۸ آئین‌نامه قانون دفاتر، متعاملین بایستی ذیل سند را امضاء کنند، ذیل سند به امضاء متعاملین رسیده و از نظر شکلی ایرادی به سند وارد نیست و سردفتر نیز احراز هویت متعاملین را نموده، در صورتی که کسی مدعی جعل امضاء خود باشد، بایستی ادعا خود را از طریق دادسرا پیگیری کرده و با اثبات آن در دادگاه جزائی طبق ماده ۱۲ قانون آئین دادرسی کیفری دادخواست ضرر و زیان بدهد.

تعقیب و مجازات انتظامی سردفتران

اصولاً نظارت و بازرسی و بررسی بر نحوه تنظیم اسناد و نیز رعایت قوانین و مقررات از طرف دفترخانه اسناد رسمی به عهده اداره ثبت می‌باشد، ولی نهادهای دیگری نیز وجود دارند که به نوعی به امر بازرسی و نظارت بر عملکرد دفاتر اسناد رسمی می‌توانند اقدام نمایند.

به موجب ماده ۷۳ قانون دفاتر نظارت و بازرسی دفاتر اسناد رسمی به وسیله موارد ذیل صورت می‌گیرد.

۱) بازرسان سازمان ثبت اسناد.

۲) سازمان بازرسی کل کشور.

۳) کانون سردفتران و دفتریاران.

۴) نمایندگانه وزارت امور اقتصادی و دارایی (فقط برای امور مالیاتی)

نظارت و بازرسی سایر مراجع باید با اطلاع اداره ثبت محل و حضور بازرس

مجازات‌های انتظامی

۱) توبیخ با درج در پرونده.

- ۲) جریمه نقدی از پانصد ریال تا بیست هزار ریال (به موجب جزء ۳ بند الف تبصره ۳۲ قانون بودجه ۱۳۸۰
جریمه نقدی از یکصد هزار ریال تا یک میلیون ریال اصلاح شده است)
- ۳) انفصال موقت از اشتغال به سردفتری یا دفترباری از ۳ ماه تا ۶ ماه.
- ۴) انفصال موقت از ۶ ماه تا ۲ سال.
- ۵) انفصال دایم.

تشدید مجازات و تخفیف مجازات

هر سردفتری یا دفترباری که تا ۲ مرتبه سابقه محکومیت از درجه ۳ به بالا داشته باشد، در صورتی که ظرف ۳ سال پس از قطعیت حکم سابق، مرتکب تخلف دیگری بشود، دادگاه می‌تواند مجازات اخیر او را تا یک درجه بالاتر تشدید نماید.

ماده ۴۵ قانون دفاتر:

«جلب رضایت شاکی و یا استعفای مشتکی عنه مانع از تعقیب انتظامی نیست، ولی جلب رضایت شاکی موجب تخفیف مجازات می‌شود. در صورت استعفای سردفتر پس از شروع تعقیب، تضمین او تا اجرای حکم به اعتبار خود باقی خواهد بود.»

سلب صلاحیت سردفتری و دفترباری

تصدی امر سردفتری و دفترباری شرایطی دارد که با احراز آن شرایط می‌توان عهده‌دار آن شغل گردید، اما از طرف دیگر ممکن است پس از اشتغال به کار سلب صلاحیت شود. صلاحیت سردفتر و دفتربار از دو جهت قابل بررسی است: ۱- صلاحیت علمی ۲- صلاحیت اخلاقی.

چنانچه سردفتر یا دفتربار دارای مدرک علمی رسمی باشد، رسیدگی به صلاحیت علمی او جایز نیست، ولی صلاحیت اخلاقی او قابل بررسی است.

صلاحیت اخلاقی و عمومی سردفتر

رئیس قوه قضائیه در هر مورد که از سوء شهرت یا عدم امانت یا نداشتن صلاحیت یا نداشتن صلاحیت اخلاقی و عملی سردفتر یا دفترباری اطلاع حاصل کند، می‌تواند از دادگاه انتظامی رسیدگی به صلاحیت او را بخواهد. هرگاه در نتیجه رسیدگی، عدم صلاحیت سردفتر یا دفتربار به یکی از جهات مذکور محرز گردد، دادگاه رأی به سلب صلاحیت صادر خواهد کرد. این حکم از تاریخ ابلاغ ظرف ۱۰ روز قابل اعتراض در دادگاه تجدیدنظر خواهد بود (ماده ۴۲ قانون دفاتر)

در خصوص ماده ۴۲:

- ۱) بررسی صلاحیت اخلاقی و عمومی سردفتر و دفتربار با دادگاه انتظامی می‌باشد.
- ۲) رئیس قوه قضائیه در صورت اطلاع از سوء شهرت یا عدم امانت ... سردفتر یا دفتربار می‌تواند از دادگاه انتظامی

رسیدگی به صلاحیت را بخواهد.

۳) رئیس قوه قضائیه بدون مراجعه به دادگاه انتظامی تا ۶ ماه می‌تواند دستور انفصال سردفتر یا دفتريار را به جهت رفتار و اخلاق سردفتر یا دفتريار صادر نماید (تبصره ماده ۴۲ قانون دفاتر).

۴) در صورتی که سردفتر یا دفتريار دارای مدرک علمی رسمی باشد، رسیدگی به صلاحیت علمی او جایز نیست.

۵) تقاضای تعلیق سردفتر یا دفتريار توسط وزیر دادگستری (رئیس قوه قضائیه)

پس از شروع تعقیب (سردفتر یا دفتريار) هرگاه به تشخیص وزارت دادگستری تصدی سردفتر یا دفتريار منافی با شئون سردفتری یا دفترياری و یا مخالف با حسن جریان امور دفترخانه باشد، وزیر دادگستری می‌تواند تعلیق آنان را از دادگاه تجدیدنظر انتظامی بخواهد.

دادگاه باید به این تقاضا رسیدگی کند و با در نظر گرفتن علل و سوابق امر در صورت اقتضاء حکم تعلیق متخلف را تا خاتمه رسیدگی قطعی تخلف صادر نماید. این حکم غیر قابل شکایت است.

تبصره: در صورتی که پس از رسیدگی انتظامی، دادگاه متخلف را به انفصال موقت محکوم کند، مدت انفصال با ایام تعلیق احتساب خواهد شده (ماده ۴۳ قانون دفاتر)

۱) تقاضای تعلیق از طرف وزیر دادگستری صورت می‌گیرد.

۲) مرجع رسیدگی دادگاه انتظامی است.

۳) دادگاه می‌تواند با بررسی سوابق و علل در صورت اقتضاء حکم تعلیق صادر نماید.

۴) حکم تعلیق صادره غیر قابل اعتراض است.

مجازات‌ها و تشدید مجازات

هر سردفتر یا دفترياری که دو مرتبه محکومیت از درجه ۳ به بالا داشته باشد، در صورتی که ظرف ۳ سال پس از قطعیت حکم سابق مرتکب تخلف دیگری بشود، دادگاه می‌تواند مجازات را تا یک درجه بالاتر تشدید نماید (ماده ۴۰ قانون دفاتر)

جلب رضایت شاکی و یا استفعای مشتکی عنه مانع از تعقیب انتظامی نیست، ولی جلب رضایت شاکی موجب تخفیف مجازات می‌شود. در صورت استعفای سردفتر، پس از شروع تعقیب، تضمین او تا اجرای حکم به اعتبار خود باقی خواهد بود (ماده ۴۵ قانون دفاتر)

مرور زمان نسبت به تعقیب انتظامی و تخلفات سردفتران و دفترياران، دو سال از تاریخ وقوع امر مستوجب تعقیب و یا از آخرین تعقیب انتظامی خواهد بود (ماده ۴۶ قانون دفاتر)

در چه مواردی سردفتر محکوم به انفصال دایم می‌شود؟

۱) ثبت معامله معارض.

۲) دریافت وجه بیش از تعرفه (این مورد اصلاح شده است).

۳) محکومیت به کلاهبرداری.

جرایم و مجازات‌ها (مستخدمین ثبت و صاحبان دفاتر اسناد رسمی)

علاوه بر مجازات‌های مقرر در بعضی از مواد قانون ثبت اسناد و املاک کشور که پیش‌تر عنوان شد، بدون اینکه عناوین مجرمانه داشته باشند، به صرف تقاضای ثبت سند بدون حق و یا بی‌اعتنایی به سند رسمی مجازات دارد. در باب ششم از قانون ثبت اسناد و املاک کشور مواد ۱۰۰ تا ۱۱۸ به جرایم و مجازات‌های با عناوین مجرمانه مشخص نظیر جعل و کلاهبرداری در حکم کلاهبرداری توصیف شده است.

ماده ۱۰۰ قانون ثبت اسناد و املاک کشور مقرر می‌دارد:

«هر یک از مستخدمین و اجزاء ثبت اسناد و املاک و صاحبان دفاتر رسمی، عامداً یکی از جرم‌های ذیل را مرتکب شوند، جاعل در اسناد رسمی محسوب و به مجازاتی که برای جعل و تزویر اسناد رسمی مقرر است، محکوم خواهند شد:

۱. اسناد مجعوله یا مزوره را ثبت کند.

۲. سندی را بدون حضور اشخاص که مطابق قانون باید حضور داشته باشند ثبت نماید.

۳. سندی را به نام کسانی که آن را معامله نکرده اند ثبت کند.

۴. تاریخ سند یا ثبت سندی را مقدم یا مؤخر در دفتر ثبت کند.

۵. تمام یا قسمتی از دفاتر ثبت را معدوم یا مکتوم کند، یا ورقی از دفاتر را بکشد یا به وسایل متقلبانه

دیگر ثبت سندی را از اعتبار و استفاده بیندازد.

۶. اسناد انتقالی را با علم به عدم مالکیت انتقال دهنده، ثبت کند.

۷. سندی را که بطور وضوح سندیت نداشته یا از سندیت افتاده، ثبت کند.»

مواردی در قانون ثبت اسناد و املاک کشور پیش‌بینی شده که صاحب دفتر اسناد رسمی در صورت ارتکاب به آن اعمال به انفصال ابد از شغل سردفتری محکوم می‌شود.

یکی از مواردی که ممکن است سردفتر به انفصال دائم محکوم شود، زمانی است که سردفتر اسناد رسمی با وجود اخطار اداره ثبت در مورد سند مالکیت معارض اقدام به ثبت معامله نماید (ماده ۶ لایحه قانونی ...). به موجب تبصره ذیل بند افزای ماده ۲۹ آیین‌نامه‌های بند ۴ ماده ۶ و ... قانون دفاتر، «در صورت جلب رضای ذی‌نفع و رفع آثار تعارض از طرف متخلف، دادگاه می‌تواند کیفر او را بر حسب اهمیت موضوع به یکی از دو انفصال موقت تنزل دهد.» تخلف دیگری که ممکن است موجب انفصال دائم سردفتر شود، گرفتن وجوهی غیر از آنچه در قوانین و مقررات تجویز گردیده است (بند ۲ همان). البته بند ۲ ماده ۶ لایحه مذکور به این شرح اصلاح شد: ممکن است سردفتری یا دفتریاری از جهت سوء شهرت یا عدم امانت یا نداشتن صلاحیت علمی یا عملی، سلب صلاحیت شود، سلب صلاحیت در چنین حالتی توسط وزیر دادگستری (رئیس قوه قضائیه) صورت می‌گیرد، به این صورت که رئیس قوه قضائیه با اطلاع از عدم صلاحیت سردفتر یا دفتریار به جهات فوق می‌تواند از دادگاه انتظامی رسیدگی به صلاحیت او را بخواهد. حکم دادگاه انتظامی ظرف ۱۰ روز قابل اعتراض در دادگاه تجدیدنظر می‌باشد و در صورتی که سردفتر یا دفتریار دارای مدرک علمی رسمی باشد، رسیدگی به صلاحیت علمی او جایز نیست (ماده ۴۲ قانون دفاتر)

قسمت عمده مجازات مقرر در ماده ۱۰۰ قانون ثبت اسناد و املاک کشور مربوط به دفاتر اسناد رسمی می‌باشد،

ولی مشمول کارکنان ثبت اسناد نیز می‌شود.

ماده ۱۰۱ قانون ثبت اسناد و املاک کشور: هرگاه اعضای ثبت اسناد و املاک، سندی را که مفاد آن مخالفت صریح با قوانین موضوعه مملکتی داشته، ثبت کند از یک سال تا سه سال از خدمات دولتی منفصل خواهد شد.

ماده ۱۰۲ قانون ثبت اسناد و املاک کشور: هر یک از مستخدمین و اجزای ثبت اسناد رسمی و املاک عامداً تصدیقاتی دهد که مخالف واقع باشد، در حکم جاعل اسناد رسمی خواهد بود.

ماده ۱۰۴ قانون ثبت اسناد و املاک کشور: در مورد تقصیراتی که مجازات آنها به موجب این باب معین نشده، مستخدمین و اجزای ثبت اسناد و املاک که مرتکب جرم عمومی و یا تقصیر اداری می‌شوند، موافق قوانین مقررات جزایی و یا قانون استخدام، تعقیب و مجازات خواهند شد.

ماده ۱۰۵ قانون ثبت اسناد و املاک کشور: به موجب ماده ۱۰۵ قانون ثبت اسناد و املاک کشور چنانچه فردی ملکی را به دیگری منتقل نموده و یا اینکه بداند دیگر مالکیتی نسبت به ملکی نداشته ولی با این حال تقاضای ثبت آن را به نام خود بنماید، کلاهبردار محسوب می‌شود.

حالت دیگری که فردی ممکن است کلاهبردار محسوب شود، زمانی است که اگر چه هنگام تقاضای ثبت مالک بوده ولی در جریان عملیات ثبتی مالکیت خود را منتقل نموده باشد، ولی با این حال عملیات ثبتی به نام او تا ثبت ملک در دفتر املاک ادامه یافته و سند مالکیت بگیرد یا اگر چه سند مالکیت نگرفته با اخطار اداره ثبت هم حاضر به تصدیق حق طرف نباشد، بر اساس این ماده تقاضای ثبت ملک دیگری و یا اخذ سند مالکیت ملکی که به دیگری واگذار شده، کلاهبرداری محسوب می‌شود.

همچنین ممکن است وارث مستدعی ثبت با علم به اینکه مورث وی در خصوص مورد تقاضای ثبت مالکیتی ندارد و با این حال تقاضای ثبت نموده و یا سند مالکیت به نام خود بگیرد، قانونگذار چنین وارثی را نیز کلاهبردار محسوب نموده، البته به این شرط که وارث علم به عدم مالکیت مورث خود داشته باشد و این آگاهی بایستی به وسیله امضاء یا مهر یا نوشته به خط او محرز شود (ماده ۱۰۶ قانون ثبت اسناد و املاک کشور)

به موجب ماده ۱۰۷ قانون ثبت اسناد و املاک کشور، هر کس به عنوان اجاره یا عمری یا رقبی یا سکنی و یا مباشرت و به طور کلی هر کس نسبت به ملکی امین محسوب بوده و به عنوان مالکیت تقاضای ثبت آن را بکند به مجازات کلاهبردار محکوم خواهد شد.

صرف تصرف نسبت به ملکی مجوز تقاضای ثبت نمی‌باشد لذا چنانچه ملکی به عنوان اجاره یا عمری یا رقبی یا سکنی در تصرف شخصی باشد، وی نمی‌تواند تقاضای ثبت ملک را به نام خود داشته باشد. عمری عقدی است که بر اساس آن مالکی اجازه انتفاع به دیگری را در مدت عمر خود یا منتفع یا دیگری واگذار می‌نماید. سکنی نیز اذن در انتفاع است، اگر این حق انتفاع عبارت از سکونت در مسکنی باشد، سکنی یا حق سکنی نامیده می‌شود (ماده ۴۳ قانون ثبت اسناد و املاک کشور). رقبی حق انتفاعی است که از مالک برای مدت معینی برقرار می‌گردد (ماده ۴۲ قانون مدنی) تعریف کلاهبرداری: کلاهبرداری عبارت است از بردن مال از طریق ترس توأم با سوء نیت با وسایل متقلبانه.

مجازات کلاهبردار

(۱) حبس از دو تا ده سال.

(۲) انفصال ابد از خدمات دولتی.

(۳) پرداخت جریمه نقدی معادل مالی که اخذ کرده است.

(۴) رد اصل مال به صاحب آن (منبع)

یکی از حالت‌هایی که ممکن است شخص به مجازات کلاهبردار محکوم شود، وقتی است که مستاجر یا امین ملک به طور کلی، خود اقدام در خصوص تقاضای ثبت به نام خود ننموده باشد، ولی با شخص دیگری در این خصوص تبانی نموده و با نام وی سند صادر شود. اگر شخصی که با تبانی و خیانت امین، ملک به نامش ثبت شده و به این موضوع که مالکیتی ندارد و با این حال مالکیت به نام خود بگیرد، این شخص به همراه امین هر دو به عنوان مجرم اصلی به مجازات کلاهبردار محکوم می‌شوند و نسبت به خسارت مدعی خصوصی متضامناً مسئول خواهند بود، ولی چنانچه شخصی که سند مالکیت را با خیانت و تبانی امین دریافت نموده به عدم مالکیت و استحقاق خود علم نداشته باشد، نه از نظر حقوقی و جزایی قابل تعقیب نیست، ولی امین به عنوان مجرم اصلی تعقیب و مطابق ماده ۲۳۸ قانون مجازات عمومی محکوم می‌شود و علاوه بر آن برای جبران خسارت صاحب ملک در توقیف خواهد ماند ... (ماده ۱۰۸ قانون ثبت اسناد و املاک کشور).

یکی دیگر از حالت‌هایی که ممکن است در حقوق ثبت شخص کلاهبردار محسوب شود، زمانی است که شخصی ملکی را که در تصرف دیگری بوده، خود را نسبت به آن متصرف قلمداد کرده و تقاضای ثبت نماید، اختلافات راجع به تصرف در حدود مشمول این ماده نیست. با توجه به بند ۵ ماده ۲۵ قانون ثبت اسناد و املاک کشور رسیدگی به تعارض در اسناد مالکیت کلاً یا بعضاً خواه نسبت به اصل ملک خود، خواه نسبت به حدود و حقوق ارتفاقی آن با هیئت نظارت است، لذا با توجه به ماده ۱۰۹ و بند ۵ ماده ۲۵ قانون ثبت اسناد و املاک کشور، تعارض و اختلاف راجع به حدود جرم تلقی نگردیده است.

جرایم و مجازات‌ها: در خصوص جرایم ارتكابی ممکن در حقوق ثبت از نظر قابلیت تعقیب به دو بخش نمود، بخش اول جرایمی است که تعقیب آن‌ها منوط به شکایت مدعی خصوصی نیست. ولی بعضی از این تخلفات و جرایم وقتی قابل تعقیب است که مدعی خصوصی داشته باشد، از جمله جرایم مذکور در مواد مربوط به تقاضای ثبت ملک متعلق به غیر و یا تقاضای ثبت توسط امین به نام خود که در مواد ۱۰۵، ۱۰۶، ۱۰۷، ۱۰۸ و ۱۰۹ قانون ثبت اسناد و املاک کشور گذشت.

چنانچه کسی که ملک موقوفه عام را که به عنوان متولی در تصرف دارد، به عنوان ملک شخصی تقاضای ثبت نماید تعقیب وی موکول به شکایت مدعی خصوصی نیست.

همچنین وقتی کسی که ملک مولی علیه را که به عنوان ولایت یا قیومت در تصرف دارد به عنوان ملک خود تقاضای ثبت نماید، تعقیب وی نیازی به شکایت مدعی خصوصی نیست.

در این دو مورد می‌توان با توجه به ماده ۶۷۴ قانون مجازات اسلامی را نیز در نظر داشت، همچنین با توجه به ماده ۱۱۸۶ قانون مدنی، مدعی العموم (دادستان) موصوف به پیگیری ولی قهری که رعایت امانت را نموده است می‌باشد.

جرایم و مجازات‌ها در خصوص مقررات مجازات مستدعی ثبت معارض موضوع ماده ۱۶ قانون ثبت اسناد و املاک کشور ماده ۴۳ قانون ثبت اسناد و املاک کشور: هرگاه انتقال به موجب سند عادی بوده و انتقال دهنده معامله

خود را به اداره ثبت اطلاع نداد، چنانچه مدت اعتراض باقی است، منتقل إليه مطابق مقررات عرض حال می‌دهد و چنانچه مدت منقضی شود، منتقل إليه می‌تواند به وسیله اظهارنامه به انتقال دهنده اخطار نماید. هرگاه مشارالیه معامله را ظرف مدت ۱۰ روز از تاریخ اخطاریه تصدیق نمود، ملک به نام انتقال گیرنده ثبت و الا ملک به نام انتقال دهنده ثبت و انتقال گیرنده به موجب ماده ۱۰۵ و ۱۱۴ می‌تواند انتقال دهنده را تعقیب نماید.

هرگاه انتقال به موجب سند عادی بوده و انتقال دهنده مطابق ماده ۴۱ عمل نماید و یا انتقال به موجب سند رسمی باشد، به تریب ذیل عمل خواهد شد:

اگر اعلانات نوبتی منتشر نشده، ملک به اسم انتقال گیرنده اعلان می‌شود و اگر اعلانات در جریان باشد، بقیه اعلانات به نام انتقال گیرنده با قید انتقال اصلاح می‌شود و اگر رجوع به اداره ثبت بعد از اتمام اعلانات باشد، ملک به اسم انتقال گیرنده به ثبت خواهد رسید. اگر معلوم شود سند رسمی انتقال مجعول بوده، مرتکب به ۵ تا ۱۵ سال حبس با اعمال شاقه محکوم و علاوه بر آن، مفاد ماده ۱۱۴ درباره او مجری خواهد شد.

ماده ۴۳ قانون ثبت اسناد و املاک کشور دو حالت را فرض نموده که ممکن است انتقال ملک در بدو تقاضای ثبت پیش بیاید:

یکی وقتی است که به موجب سند عادی بوده و انتقال دهنده معامله خود را به اداره ثبت اطلاع نداده است، اگر مدت اعتراض باقی باشد (مدت مقرر در ماده ۱۶ قانون ثبت اسناد و املاک کشور) انتقال گیرنده مطابق مقررات، عرض حال می‌دهد و اگر مدت منقضی شده باشد، انتقال گیرنده می‌تواند به وسیله اظهارنامه به انتقال گیرنده اخطار نماید. هرگاه مشارالیه معامله را در ظرف ۱۰ روز از تاریخ اخطاریه تصدیق نمود، ملک به انتقال دهنده ثبت می‌شود. در این وضعیت انتقال گیرنده می‌تواند به عنوان کلاهبردار از انتقال دهنده به مراجع قضایی شکایت نماید (ماده ۱۰۵ قانون ثبت اسناد و املاک کشور)

ماده ۴۳ همچنین مقرر نموده چنانچه معلوم شود سند رسمی انتقال مجعول بوده، مرتکب به ۵ تا ۱۵ سال حبس با اعمال شاقه محکوم و به علاوه مفاد ماده ۱۱۴ (توقیف و خسارت ...) اعمال شود.

ممکن است مستدعی ثبت ملکی را درخواست ثبت نماید و در این حال مدعی وی ظرف مهلت مقرر (ماده ۱۱۶) اعتراضی ننماید و این عدم اعتراض ناشی از فوت یا جنون یا حجر وی باشد، قانونگذار در این فرض به منظور حفظ حقوق احتمالی مدعی مقرر نموده قائم مقام قانونی متوفی یا مجنون یا محجور می‌تواند ظرف ۵ سال از بابت قیمت ملک و اجور و خسارات در محکمه حقوق به وسیله عرض حال جدید و علیه مستدعی ثبت اقامه دعوا نماید. حال چنانچه مستدعی ثبت محکوم شود، ملک را به نام دیگری انتقال داده ولی در موقع اجرای حکم مفلس باشد و ثابت شود برای فرار از ادای حق طرف خود را مفلس کرده به حبس تأدیبی از یک سال تا دو سال محکوم خواهد شد.

تعقیب جزایی در این مورد منوط به شکایت مدعی خصوصی است و با استرداد شکایت تعقیب موقوف می‌شود (ماده ۴۵ قانون ثبت اسناد و املاک کشور)

نکته:

۱- در خصوص این ماده اینکه شرط اعتراض بعد از انقضاء مهلت (ماده ۱۶ قانون ثبت اسناد و املاک کشور) فوت

- یا جنون یا حجر طرف دعواست که در این حالت قائم مقام قانونی متوفی یا مجنون یا محجور می‌تواند اقدام نماید.
- ۲- اینکه شرط مجازات مقرر در این ماده محکومیت مستدعی ثبت است و علاوه بر شرط محکومیت که شرط لازم است، شروط دیگری دارد و آن اینکه: ۱- ملک را قبلاً به دیگری منتقل نموده باشد، پس صرف محکومیت مجازات ندارد. ۲- اینکه در موقع اجرای حکم محکومیت مستدعی ثبت مفلس باشد. ۳- ثابت شود برای فرار از ادای حق خود را مفلس نموده است. مفهوم مخالف قسمت آخر این ماده این است که اگر مفلس شده باشد هم مجازات ندارد (یعنی ورشکسته به تقلب)
- ۳- اینکه برای مقرر نمودن مجازات بایستی تقلب مستدعی ثبت ثابت شود و ثابت نمودن موضوع هم به عهده مدعی است.
- ۴- اینکه مفلس یعنی شخصی که از پرداخت دیون خود عاجز است و مشمول قواعد افلاس و اعسار است.^۱
- ۵- اینکه به موجب بند آخر ماده ۴۵ قانون ثبت اسناد و املاک کشور تعقیب جزایی در این مورد منوط به شکایت مدعی خصوصی است و با استرداد شکایت تعقیب موقوف می‌شود.
- ۶- اینکه دعوای افراضی از طرف ورثه، قائم مقام قانونی متوفی یا مجنون یا محجور، قابل تعقیب در محکمه حقوقی است.
- ۷- دعوای حقوقی از بابت قیمت ملک و اجور و خسارات است نه اصل ملک.
- ۸- مبدأ پنج سال مرور زمان، اعراض از حق شمرده می‌شود به این مفهوم که پس از این تاریخ اعتراض از طرف ورثه یا قائم مقام ...
- ۹- مهلت پنج سال در مورد وراثت دارد، وراثتی که ولی خاص (پدر یا جد پدری یا وصی منسوب مسلم الوصایه) دارند از تاریخ فوت و در غیر این موارد از تاریخ تعیین قیم یا مدیر تصفیه محسوب می‌شود.

جرایم و مجازات ها - مسئولیت و مجازات سردفتران اسناد رسمی

- به موجب ماده ۶۸ قانون ثبت اسناد و املاک کشور، هرگاه سندی به واسطه تقصیر یا غفلت مسئول دفتر از اعتبار افتاده باشد، مسئول مذکور باید علاوه بر مجازات‌های مقرر از عهده کلیه خسارات وارده نیز بر آید.
- ماده ۸۶ قانون ثبت اسناد و املاک کشور (احراز هویت متعاملین):
- در صورتی که تقاضای ثبت سندی شود، تحصیل اطمینان از هویت متعاملین با طرفی که تعهد کرده به عهده صاحب دفتر است و اگر مشارالیه شخصاً شناسد، باید طبق مواد این قانون رفتار نماید و در صورت تخلف مشمول ماده ۱۰۲ این قانون خواهد رسید. (جعل در اسناد و مجازات جعل و تزویر)

آئین‌نامه اجرا

تعاریف

۱. حقوق تجارت: ورشکستگی و تصفیه امور ورشکستگی، دکتر اسکینی ص ۱۵.

واژه‌ها و اصطلاحات به کار برده شده در این آئین‌نامه به شرح ذیل تعریف می‌شود:

الف- سند لازم الاجراء: سند رسمی یا عادی^۱ که بدون صدور حکم از دادگاه قابل صدور اجرائیه برای اجرای مدلول سند باشد، مانند سند رسمی طلب و چک.

ب- سند ذمه: سند حاکی از تعهد مدیون به پرداخت وجه نقد یا پرداخت جنس یا تعهد به فعل معین که در اصلاحات ثبتی در معنی مقابل اسناد مربوط به معاملات با حق استرداد به کار می‌رود.

ج- سند وثیقه: سندی است که دلالت بر عقد رهن یا معامله با حق استرداد یا بیع شرط کند که به موجب آن شخصی (اعم از اینکه مدیون باشد یا نه) عین مال منقول یا غیر منقول خود را وثیقه انجام عملی قرار دهد، خواه آن عمل رد طلب باشد یا عمل دیگر.

چ- دستور اجراء: یعنی دستور به اجرای سند رسمی (و یا در حکم سند رسمی مانند چک) که حسب مورد توسط مراجع صالح ثبت یا سردفتر تنظیم کننده سند صادر می‌شود.

خ- سند انتقال اجرائی: بعد از مزایده، مال مورد مزایده به موجب سند رسمی به برنده مزایده یا بستانکار منتقل می‌شود که آن سند را سند انتقال اجرائی می‌نامند.

خ- بازداشت: توقیف کردن اموال جهت اجرای مفاد سند.

د- حافظ: کسی که ادارات اجرای اسناد رسمی، مال توقیف شده را نزد او به امانت گذارند تا حفظ و نگهداری کند.

ذ- صورتجلسه: سندی است که مقامی رسمی در جریان اجرای مفاد سند، عملی را در آن ثبت می‌کند.

ر- کارشناس رسمی: کسی که به مناسب خبره بودن در فنی می‌تواند در مسائل مربوط به فن خود به عنوان صاحب نظر اظهار نظر کند و از مراجع ذی صلاح پروانه برای این کار داشته باشد.

ز- خبره: صاحب فنی که به جهت مهارت در موضوعات مربوط به فن خود صاحب نظر باشد، ولی از مراجع ذی صلاح پروانه برای این کار نداشته باشد.

س- مازاد: در اصطلاحات ثبتی، مازاد بهای ملکی است که زائد بر مقدار طلب بستانکار مقدم باشد و چون معلوم نیست ملک مورد بازداشت یا مورد وثیقه بستانکار اول بعد از مزایده برای پرداخت طلب او مازادی داشته باشد، آن را مازاد احتمالی هم نامیده‌اند.

ش- اعتراض شخص ثالث: شکایت شخصی است نسبت به عملیات اجرائی که از طرفین پرونده اجرائی نمی‌باشد.

ص- اعراض از رهن: یعنی مرتهن از وثیقه‌اش بگذرد؛ زیرا عقد رهن از سوی مرتهن جائز است و او می‌تواند آن را یکجانبه فسخ کند و حق وثیقه‌اش را ساقط نماید. پس دین با وثیقه او مبدل به دین بی‌وثیقه می‌شود و سند رهنی او

۱. به موجب ماده ۳ آئین‌نامه اجرائی قانون روابط مؤجر و مستأجر مصوب ۷۸/۲/۱۹: رسیدگی به درخواست تخلیه در مورد سند عادی موضوع ماده ۲ قانون بدون تقدیم دادخواست و با ابطال تمبر مربوط به دعاوی غیرمالی و بدون دعایت تشریفات آئین دادرسی مدنی به عمل خواهد آمد. نیاز به صدور اجرائیه ندارد (ماده ۶)

سند ذمه‌ای می‌گردد و مقررات اجرای اسناد ذمه‌ای بر آن مترتب می‌شود.

ض- فک رهن: آزاد کردن عین مرهونه از قید رهن، خواه از طریق دادن دین و خواه از طریق ابراء دین.

ط- فسخ سند: یعنی انحلال سند رسمی معامله در دفتری که آن سند را به ثبت رسانده است مطابق تشریفات مقرر در قانون ثبت اسناد و املاک.

ظ- مزایده: صورت خاصی از فروش مال است که از مبلغ ارزیابی مال شروع شده و به پیشنهاد کننده بالاترین قیمت واگذار می‌شود.

ع- نیابت اجرایی: نیابتی که اجرای ثبت در حدود قوانین و مقررات جهت انجام امور اجرایی به اداره ثبت محل دیگر که اقامتگاه مدیون یا اموال بدهکار در حوزه آن قرار دارد، بدهد.

غ- هیئت نظارت: هیئتی مرکب از مدیر کل ثبت استان یا قائم مقام او و دو نفر از قضات دادگاه تجدید نظر استان به انتخاب رئیس قوه قضائیه که به کلیه اختلافات و اشتباهات مربوط به امور ثبتی در حوزه قضائی استان رسیدگی می‌نماید.

ف- شورای عالی ثبت: عالی‌ترین مرجع رسیدگی اداری در امور ثبتی که برای تجدیدنظر در آرای هیئت نظارت که از دو شعبه املاک و اسناد تشکیل می‌گردد.

ق- ممنوع الخروج: بدهکاری که به دلیل عدم معرفی مال یا عدم دسترسی به اموال وی، به درخواست بستانکار، وفق مقررات از خروج وی از کشور جلوگیری می‌شود.

ک- حق استرداد: حقی است که به موجب آن مدیون می‌تواند با رد طلب بستانکار مال مورد وثیقه را تحت تصرف کامل خود در آورد.

گ- حق الاجراء: حقی است که به صورت پول که دولت از بابت اجرائیه اسناد رسمی می‌گیرد که ۵٪ مبلغ مورد اجرا است.

ل- حق الحفاظه: حق الزحمه‌ای است که به حافظ برابر مقررات تعلق می‌گیرد.

ن- قبض اقساطی: قبوضی است که در معاملات اقساطی و اسناد اجاره به تعداد اقساط مورد تعهد صادر می‌شود.

م- حق سکنی: حق انتفاع هر گاه به صورت سکونت منتفع در مسکن متعلق به غیر باشد آن را حق سکنی گویند.

ابلاغ

ابلاغ یعنی رساندن پیام از شخصی دیگر به صورت کتبی یا شفاهی. اصل در اعمال و اجراء مندرجات سند لازم الاجراء، ابلاغ است و رکن اساسی عقاب بلا بیان قبیح می‌باشد. چنانچه ابلاغ به صورت صحیح صورت نگرفته باشد، کلیه عملیات و اعمال بعدی باطل و بلااثر می‌باشد.

پس از وصول برگ‌های اجرائیه از دفاتر اسناد رسمی و یا تکمیل اوراق مربوطه در اجراء، به تریب تاریخ وصول در دفتر مخصوص ثبت می‌شود (موضوع ماده ۱۳ آئین‌نامه اجراء).

به موجب ماده ۱۴ آئین‌نامه اجراء، پس از وصول اجرائیه با رعایت ماده ۱۳ آئین‌نامه، توسط اجرای ثبت، ثبت و پرونده برای آن تنظیم و در صورتی که متعهد مقیم محل حوزه ثبتی مرجع صدور اجرائیه باشد، نام مأمور ابلاغ را در

آن نوشته و جهت ابلاغ به مأمور تسلیم می‌شود.

اگر متعهد مقیم حوزه ثبتی دیگر باشد، برگ‌های اجرایی ظرف ۲۴ ساعت به ثبت محل که متعهد مقیم آنجاست ارسال می‌شود. در صورت نبودن مأمور ابلاغ در اداره ثبت به نیروی انتظامی محل جهت ابلاغ ارسال می‌گردد و در مورد مقیمین در کشورهای بیگانه، به وسیله دفتر نظارت و هماهنگی اجرای اسناد رسمی سازمان ثبت به وزارت خارجه ارسال می‌شود تا طبق مقررات ابلاغ نمایند.

به موجب ماده ۱۴ آئین‌نامه قدیم، در صورت نبودن ثبت در محل، اوراق اجرایی به دادگستری یا شهرداری یا بخشداری یا ژاندارمری ارسال می‌گردد و یا به دهداری یا دهقان تسلیم می‌شود که در قانون جدید فرض بر این است که ثبت در همه شهرها مستقر می‌باشد و در صورت نبودن مأمور ابلاغ، اوراق اجرایی به نیروی انتظامی جهت ابلاغ ارسال می‌گردد، ولی در قانون قدیم در صورت نبودن ثبت در محل، اوراق اجرایی به دادگستری یا شهرداری یا ژاندارمری و ... تسلیم می‌شد.

به موجب ماده ۹۵ قانون ثبت اسناد و املاک کشور، عموم ضابطین عدلیه و سایر قوای دولتی مکلف هستند که در مواقعی که از طرف مأمورین اجرایی به آنها مراجعه می‌شود، در اجراء مفاد ورقه اجرائیه اقدام کنند. ماده مذکور نه در خصوص ابلاغ برگ اجرائیه، بلکه ناظر به موردی است که مأمور اجراء جهت اجراء مفاد آن مثل بازداشت اموال منقول و غیره مراجعه می‌نماید که در این صورت، آن‌ها موظف به همکاری می‌باشند. موضوع دیگری که در ابلاغ قانون جدید عنوان گردیده اینکه به اداره ثبت اختیار داده شده در امر ابلاغ اجرائیه اخطاریه و سایر اوراق مربوطه از مأمورین شرکت پست یا شرکت‌های غیردولتی از طریق عقد قرارداد برابر مقررات استفاده نماید.

پس از وصول اوراق اجرائیه توسط مأمور، وی موظف است ظرف ۴۸ ساعت یک نسخه از آن را به متعهد تسلیم و در نسخه دیگر با ذکر تاریخ با تمام حروف رسید بگیرد. اگر متعهد از رؤیت یا امضاء اجرائیه امتناع کند، مأمور مراتب را شخصاً و کتباً گواهی خواهد کرد. چنانچه متعهد در اقامتگاه حضور نداشته باشد، به یکی از بستگان یا خادمان او که در آن محل ساکن و سن ظاهری او برای تمییز اهمیت برگ اجرائیه کافی باشد، ابلاغ می‌کند، مشروط بر اینکه بین متعهد و شخصی که برگ را دریافت می‌کند، تعارض منفعت نباشد و اگر اشخاص نامبرده بی‌سواد باشند، اثر انگشت آن‌ها باید در ذیل برگ اجرایی و سایر اوراق منعکس شود و هرگاه به جهتی از جهات نتوانند رسید بدهند، مأمور این نکته را با مسئولیت خود قید خواهد نمود و هرگاه این اشخاص در محل نباشند یا رسید ندهند، مأمور اجرا باید اجرائیه را به اقامتگاه متعهد الصاق کند و مراتب را در نسخه دیگر بنویسد. مأمور وظیفه دارد اوراق اجرائیه را بر اساس نشانی مندرج در آن به مخاطب یا مخاطبین ابلاغ نماید. عدم دریافت برگ اجرائیه توسط متعهد و یا عدم حضور در اقامتگاه مانعی برای ابلاغ نمی‌باشد.

نکته‌ای که در اینجا لازم است مشخص شود اینکه در ماده مذکور گفته شده اگر متعهد در اقامتگاه حضور نداشته باشد، به یکی از بستگان یا خادمان او که در آن محل ساکن و سن ظاهری او برای تمییز اهمیت برگ اجرائیه کافی باشد ابلاغ می‌کند، مشروط بر اینکه بین متعهد و شخصی که برگ را دریافت می‌کند، تعارض منفعت نباشد. احراز این شرط یعنی تعارض منفعت، در صورتی که اوراق اجرائیه مربوط به زوج و زوج ساکن در یک محل باشد ممکن است و به موجب ماده ۱۰۰۵ قانون مدنی، اقامتگاه زن شوهر دار همان اقامتگاه شوهر است و یا زمانی که نشانی مؤجر و

مستأجر یکی باشد و اجرائیه در خصوص تخلیه و امثال آن باشد در این وضعیت با احراز هویت می توان تشخیص داد که آیا بین ایشان تعارض منفعت وجود دارد یا خیر؟

انواع ابلاغ

به طور کلی دو نوع ابلاغ وجود دارد: ۱- واقعی ۲- قانونی

۱- ابلاغ واقعی

ابلاغ واقعی در صورتی است که برگ موضوع ابلاغ طبق تشریفات قانونی به شخص مخاطب در مورد اشخاص حقیقی و یا به شخصی که صلاحیت وصول برگ را دارد در مورد اشخاص حقوقی، توسط مأموری که قانوناً مسئول اجرای امر ابلاغ باشد، تحویل و رسید در یافت و مراتب گزارش شود.

در کلیه مواردی که مأمور اجراء بر اساس نشانی مندرج در برگ موضوع ابلاغ، مراجعه و مفاد برگ را به مخاطب ابلاغ می نماید، ابلاغ واقعی به اشخاص حقیقی به شمار می رود، چه مخاطب در حوزه ثبتی محل صدور اجرائیه باشد، چه در حوزه ثبتی دیگری مستقر بوده و با نیابت اجرایی، امر ابلاغ توسط مأمور مربوطه صورت گیرد. در مواردی نیز که مخاطب در بازداشتگاه باشد، برگ ها به وسیله اداره زندان به وی ابلاغ می شود.

در مورد شرکت ها، اوراق اجرایی به مدیر شرکت یا دارنده حق امضاء و در صورت انحلال شرکت به مدیر یا مدیران تصفیه ابلاغ می شود که در این موارد نیز ابلاغ واقعی محسوب می شود و چنانچه اشخاص مزبور از رؤیت یا امضاء اجرائیه امتناع نمایند، مراتب را شخصا و کتباً گواهی می کند و در صورت عدم حضور اوراق اجرایی به اقامتگاه شرکت یا نشانی مدیر یا مدیران تصفیه طبق آگهی انحلال شرکت الصاق خواهد شد.

اگر محل اقامتگاه متعهد سند اداره دولتی یا سازمان های وابسته به آن یا شهرداری معین شده باشد، اجرائیه در همان محل وفق مقررات ابلاغ می شود که این مورد نیز ابلاغ واقعی محسوب می شود.

ابلاغ به مخاطبین مقیم در کشورهای بیگانه به وسیله دفتر نظارت و هماهنگی اجرای اسناد رسمی سازمان ثبت به وزارت امور خارجه جهت ابلاغ ارسال می شود. چنانچه برگ ها به شخص مخاطب تسلیم و رسید دریافت شود، ابلاغ واقعی محسوب می شود.

به موجب ماده ۱۹ آئین نامه، هر گاه متعهد قبل از صدور اجرائیه فوت شود و درخواست صدور اجرائیه علیه ورثه به عمل آید، اجرائیه در اقامتگاه مورث به آنان ابلاغ واقعی می گردد.

ابلاغ اجرائیه به متعهد در صورتی که متعهد صغیر یا محجور باشد، حسب مورد به ولی یا قیم او ابلاغ می شود و نیز سایر عملیات اجرایی در صورتی که ابلاغ واقعی میسر نباشد با توجه به ارائه طریق ماده ۱۸ ابلاغ (قانونی) از طریق انتشار آگهی صورت می گیرد، به شرطی که نشانی از ولی یا قیم در دست نباشد.

۲- ابلاغ قانونی

ابلاغ قانونی در صورتی انجام می شود که مفاد برگ ها طبق تشریفات قانونی به طریقی غیر از تحویل به مخاطب ابلاغ واقعی به آگاهی او رسانده شود.

چنانچه متعهد و یا مخاطب از دریافت اوراق خودداری نماید یا در اقامتگاه خود حاضر نباشد، مأمور اجراء موظف است مراتب استنکاف را ذیل برگ اجرائیه با ذکر تاریخ و ساعت، قید و گزارش نماید و نیز در مواردی که مخاطب در محل اقامتگاه خود حاضر نباشد، مأمور اجراء باید اجرائیه را به اقامتگاه متعهد الصاق و مراتب را در نسخه دیگر بنویسد. همچنین در مورد اشخاص حقوقی از قبیل شرکت‌ها، چنانچه مدیر شرکت یا دارند حق امضاء و مدیر یا مدیران تصفیه شرکت منحل شده از دریافت برگ خودداری نمایند، مأمور موظف به گزارش جریان با قید تاریخ و ساعت می‌باشد و نیز در صورت عدم حضور صاحبان امضاء اشخاص حقوقی حقوق خصوصی، اوراق الصاق می‌شود که موارد مذکور از مصادیق ابلاغ قانونی می‌باشد.

به موجب ماده ۱۸، هرگاه محل اقامت متعهد در سند تعیین نشده باشد یا محلی که تعیین گردیده موافق با واقع نباشد و یا به جهاتی محل مزبور از بین رفته و اساساً شناخته نشود، اجرائیه یا اخطاریه ظرف ۲۴ ساعت در یکی از روزنامه‌های کثیرالانتشار محل و اگر در محل روزنامه نباشد، در روزنامه کثیرالانتشار نزدیکترین محل فقط یک مرتبه آگهی می‌شود. این نوع ابلاغ نیز از مصادیق ابلاغ قانونی محسوب می‌شود.

یکی دیگر از موارد ابلاغ قانونی، ابلاغ اجرائیه به ورثه متعهد می‌باشد که چنانچه ابلاغ واقعی به آنان میسر نباشد و متعهد له نیز نتواند اقامتگاه او را به ترتیبی که ابلاغ میسر گردد تعیین نماید، ابلاغ اجرائیه با رعایت ماده ۱۸ آئین‌نامه اجراء به وسیله درج در یکی از جراید به عمل می‌آید.

به موجب بند ب ماده ۱۵ آئین‌نامه، در مورد اشخاص حقوقی حقوق عمومی (وزارتخانه، ادارات دولتی، سازمان‌های وابسته به دولت، شهرداری‌ها، بنیادها، نهادها و ...) ابلاغ از طریق ارسال پست سفارشی برای مسئول وزارتخانه (ابلاغ قانونی) مقدور دانسته و ابلاغ واقعی متذکر نشده است. در این صورت پس از گذشت ۱۰ روز از تاریخ تسلیم اوراق اجرایی به پست، اجرائیه ابلاغ شده محسوب است.

ولی به موجب ماده ۷۵ قانون آیین دادرسی مدنی در دعاوی راجع به ادارات دولتی و سازمان‌های وابسته به دولت و مؤسسات مأمور به خدمات عمومی و شهرداری‌ها، اوراق اخطاریه و ضامنه به رئیس دفتر مخاطب یا قائم مقام او ابلاغ و در صورت استنکاف و امتناع و ندادن رسید، تخلف از انجام وظیفه می‌باشد. در حالت فوق، چنانچه کسی که مسئول دریافت اوراق می‌باشد، برگ‌های مربوط را دریافت نماید، ابلاغ واقعی محسوب می‌شود. چنانچه نشانی متعهد صندوق پستی باشد، یک برگ اجرائیه به وسیله پست سفارشی به صندوق پستی ارسال می‌شود و پس از گذشت ۱۰ روز از تاریخ تسلیم به پست، اجرائیه ابلاغ شده محسوب می‌شود (ابلاغ قانونی).

در اسنادی که اقامتگاه متعهد به صورت پست الکترونیک نیز قید شده باشد، ابلاغ اجرائیه در اداراتی که از سیستم رایانه استفاده می‌نمایند، از طریق ارسال به پست الکترونیک صورت می‌گیرد. در این صورت پس از گذشت ۴۸ ساعت از طریق ارسال، اجرائیه ابلاغ شده محسوب می‌شود.

در فرضی که متعهد یا مخاطب در زندان باشد، آیا بایستی بر اساس نشانی اعلام شده در سند اجرائیه به نشانی مندرج در سند ابلاغ شود یا با توجه به ماده ۷۷ قانون آیین دادرسی مدنی اوراق به وسیله اداره زندان به نامبرده ابلاغ شود؟

در این خصوص، در آئین‌نامه اجراء مطلبی عنوان نشده، اما با توجه به مبحث ابلاغ و اهمیت قرارداد تنظیمی و

نشانی مندرج در آن می‌توان گفت که در این حالت، اجرائیه و سایر اوراق طبق معمول به نشانی مندرج در سند ابلاغ شود، ولی با توجه به ملاک ماده ۱۷ آئین‌نامه اجراء که متعهد مکلف به اعلام اقامتگاه جدید خود می‌باشد و این موضوع که هدف از ابلاغ، اطلاع طرف مقابل از مورد دعوا می‌باشد، چنانچه اجراء به طریق رسمی از زندانی بودن مخاطب کسب اطلاع نماید، لازم است اوراق اجرایی در زندان ابلاغ شود و چنانچه اوراق مزبور توسط مأمور زندان به مخاطب ابلاغ شده و رسید دریافت شود، این نوع ابلاغ نیز واقعی می‌باشد.

مطلب دیگری که در خصوص ابلاغ لازم به ذکر است اینکه آیا با وجود قید نشانی در سند و در صورتی که مأمور اجراء اوراق اجرایی را به متعهد و مخاطب سند در غیر نشانی مثلاً در محل اجراء اسناد ابلاغ نماید، آیا اصولاً این نوع ابلاغ صحیح است؟ و در صورتی که صحیح باشد، چه نوع ابلاغی محسوب می‌شود؟

گفته شده هدف از ابلاغ، آگاهی و اطلاع مخاطب می‌باشد. حال چنانچه مأمور اجراء اوراق مربوطه را در غیر محل قید شده در سند و یا رؤیت شخص مخاطب به وی ابلاغ و نامبرده نیز پذیرفته و رسید دهد، ابلاغ صحیح و نوع آن واقعی می‌باشد، ولی در فرضی که مخاطب در غیر نشانی مندرج در سند (برگ اجرائیه یا اخطاریه) با مأمور مواجه و علی‌رغم ابلاغ مأمور، نامبرده از دریافت ابلاغ خودداری و استنکاف نماید، مأمور اجراء در این حالت نمی‌تواند استنکاف نامبرده را از اعلام پذیرش ابلاغ گزارش نماید و اصولاً ابلاغی صورت نگرفته که قابل گزارش باشد.

خلاصه: ابلاغ دو نوع است: ۱- ابلاغ واقعی ۲- ابلاغ قانونی. اصل در ابلاغ، ابلاغ واقعی است.

مصادیق ابلاغ قانونی: ۱- امتناع مخاطب از دریافت اوراق قضایی ۲- الصاق در محل ۳- تحویل به کسان و خادمین ۴- انتشار روزنامه.

در هر مورد که ابلاغ به مخاطب تحویل شود، ابلاغ واقعی صورت گرفته است و برای شروع دادرسی و یا عملیات اجرایی، مهم اطلاع مخاطب از مفاد اوراق اجرایی می‌باشد. در ابلاغ قانونی، مخاطب می‌تواند ادعای عدم اطلاع از مفاد ورقه را بنماید.

نشانی مندرج در سند

اقامتگاه: به موجب تبصره سه ماده ۳۴ قانون ثبت اسناد و املاک کشور قدیم، لازم بود در کلیه اسناد رسمی اقامتگاه متعاملین به وضوح در سند قید شود. اقامتگاه متعاملین همان است که در سند قید شده و مادام که تغییر اقامتگاه خود را قبل از صدور اجرائیه به دفترخانه و قبل از ابلاغ به اجراء با نشانی صحیح و ذکر شماره پلاک محل اقامت، اطلاع ندهند کلیه برگ‌ها و اخطاریه‌های اجرایی به محلی که در سند قید شده ابلاغ می‌شود و متعهد نمی‌تواند به عذر عدم اطلاع متعذر گردد.

پس از حذف ماده ۳۴ مکرر و اصلاح ماده ۳۴ قانون ثبت اسناد و املاک کشور، تبصره ۳ ماده مذکور در قالب ماده ۱۶ آئین‌نامه اجراء آمده است. با توجه به ملاک ماده ۳۴ قدیم قانون ثبت اسناد و املاک کشور و ماده ۱۶ آئین‌نامه اجراء، اصل در ابلاغ، نشانی مندرج در سند می‌باشد و به موجب ماده ۱۷ آئین‌نامه اجراء، چنانچه متعهد به هر علتی دلیل اقامت خود را که به عنوان اقامتگاه جدید معرفی می‌نماید، به دفترخانه تنظیم کننده سند یا اجراء اعلام و رسید دریافت ننماید، به اظهاراتی که متکی به دلیل کتبی از قبیل سند رسمی که دلالت بر تغییر اقامتگاه داشته باشد یا گواهی

نیروی انتظامی محل در داخل کشور و کنسولگری یا مأمورین سیاسی ایران در خارج از کشور نباشد، ترتیب اثر داده نخواهد شد. اهمیت قید اقامتگاه و اعلام آن به موجب ماده ۱۷ آیین‌نامه اجراء ناشی از اهمیت امر ابلاغ می‌باشد که پایه عملیات اجرایی است و چنانچه به هر علتی ابلاغ خدشه دار شود، عملیات بعدی مترتب بر آن، در هر مرحله‌ای بلااثر می‌باشد. لذا ممکن است متعهد به منظور فرار از انجام تعهد خود و یا اینکه اختطاریه به او ابلاغ نگردیده، بخواهد به ابلاغ ایراد وارد نموده و از انجام تعهد خود سرباز زند. لذا قانونگذار جهت جلوگیری از تقلب نسب به قانون، تغییر اقامتگاه را با لحاظ قیود مندرج در ماده ۱۷ آیین‌نامه اجراء مجاز دانسته است.

در ابلاغ، علاوه بر اهمیت اقامتگاه در سند، نکته دیگری که ضمن رعایت سایر مقررات راجع به ابلاغ اهمیت دارد، موردی است که مربوط به مأمور ابلاغ می‌شود. به موجب تبصره یک ماده ۲۵، مأمور اجراء نباید با کسی که اوراق اجرائیه یا سایر اختطاریه‌ها و اوراق به او ابلاغ می‌شود و یا عملیات اجرایی له و علیه او انجام می‌شود، قرابت سببی یا نسبی تا درجه سوم از طبقه دوم داشته باشد. همچنین نباید ما بین او و شخص مورد نظر تعارض منفعت وجود داشته و یا دعوای اجرایی و مدنی مطرح باشد. با توجه به متن قانون مشخص می‌شود در موارد مذکور نمی‌توان ابلاغ اجرائیه را به مأمور سپرد و چنانچه با وصف مذکور ابلاغی نیز صورت گرفته باشد، فاقد اعتبار بوده و عملیات اجرایی مبتنی بر آن نیز باطل می‌باشد. در چنین وضعیتی، اداره ثبت لازم است از طریقی دیگر نظیر مأموریت ابلاغ به کارمند دیگر یا از طریق شرکت پست یا نیروی انتظامی اقدام به ابلاغ نماید.

هزینه‌های انتقال اجرائیه

بدهکار به عنوان تعهد می‌بایستی از عهده تعهد خود برآمده و بدهی خود را بپردازد و در غیر این صورت چنانچه تعهد به اجراء کشیده شود، طبعاً هزینه‌هایی دارد. پرداخت این هزینه‌ها به عهده کیست؟ آیا بایستی متعهد له یا بستانکار پرداخت نماید یا متعهد؟

ماده ۴۰ آیین‌نامه تکلیف را مشخص نموده است. به موجب این ماده، هزینه آگهی، دستمزد کارشناس، حق الحفاظه، حق الإجراء و حق مزایده نسبت به اموال منقول و غیرمنقول و سایر هزینه‌های قانونی به عهده متعهد می‌باشد و مانند اصل طلب وصول می‌گردد. حال اگر متعهد، حاضر به پرداخت نبود و یا به هر علت نتواند این هزینه‌ها را پرداخت نماید، بایستی چه کرد؟ در این حال، بر اساس ماده ۴۰، متعهد له بایستی هزینه‌ها را پرداخت نموده و پس از فروش مال یا وصول طلب به موجب همان اجرائیه، وصول و به متعهد له داده می‌شود.

یکی از هزینه‌های دیگر به ویژه در اموال غیرمنقول، بدهی‌های مورد مزایده به شهرداری بابت عوارض و یا دارایی و هزینه‌های اشتراک آب، برق، گاز و تلفن می‌باشد. ماده ۴۰ ذکری از این هزینه‌ها ننموده، ولی از عبارت سایر هزینه‌های قانونی می‌توان دریافت که این هزینه‌ها نیز به عهده متعهد می‌باشد؛ چرا که ممکن است در مواردی یک سوم بهای مورد مزایده، هزینه‌های مذکور باشد و اگر قرار باشد این هزینه‌ها را بستانکار بپردازد، متضرر می‌شود و ضرر وی خواست قانونگذار نمی‌باشد.

در بند ۶ ماده ۱۲۱ آیین‌نامه به این موضوع اشاره شده که هزینه‌های مذکور به عهده برنده مزایده می‌باشد (انتشار آگهی مزایده) بند ۶ ماده مذکور بیانگر این موضوع است که:

۱- برنده مزایده غیر از بستانکار پرونده باشد.

۲- ممکن است مورد مزایده با لحاظ بدهی‌های آن مازادی نداشته باشد و لازم است در آگهی مزایده این موضوع یادآوری شود که هزینه‌ها به عهده برنده مزایده می‌باشد و با این وصف، چنانچه شخص یا اشخاصی در مزایده شرکت نمایند و مورد مزایده مازادی داشته باشد، هزینه‌های مذکور در بند ۶ ماده ۱۲۱ از آن محل پرداخت می‌شود و اگر مازاد نداشته باشد، برنده مزایده ملزم به پرداخت هزینه‌ها بوده و دیگر حقی بابت پرداختی‌های فوق ندارد.

به موجب ماده ۱۲۵، در صورت وجود مازاد پس از مزایده، برنده مزایده می‌تواند وجوه پرداختی موضوع فراز بند الف ماده ۱۲۱ این آئین‌نامه را از محل مازاد مذکور مسترد نماید. در صورتی که مورد مزایده به بستانکار واگذار شود، کلیه هزینه‌های مذکور از بستانکار دریافت و جزو مطالبات وی محسوب خواهد شد و به موجب همان اجرائیه قابل وصول است.

مستثنیات دین

گفته شد که طلب با وثیقه و یا تعهد عین معین منقول یا غیر منقول نسبت به طلبی که این ویژگی را نداشته باشد، امتیازاتی دارد از جمله اینکه مستثنیات دین نمی‌باشد و مدیون نمی‌تواند به بهانه مستثنیات دین، مانع وصول طلب طلبکار شود، مگر اینکه طلبکار با وثیقه از رهینه اعراض نموده و یا در معرض انهدام قرار گرفته باشد، همین طور عین معین منقول و غیر منقول. ولی معرفی اموال برای بازداشت و مطالبات دیگر مشمول مستثنیات دین نمی‌باشد. ماده ۶۱ آئین‌نامه، اموال شامل مستثنیات را که بازداشت نمی‌شوند تعیین نموده است:

«اموال و اشیاء زیر از مستثنیات دین است و بازداشت نمی‌شود:

- ۱- مسکن متناسب با نیاز متعهد و اشخاص واجب‌النفقه او.
- ۲- لباس و اشیاء و اسباب و اثاثیه که برای رفع حوائج متعهد و اشخاص واجب‌النفقه او لازم است.
- ۳- آذوقه موجود به قدر احتیاج سه ماهه متعهد و عائله او.
- ۴- وسایل و ابزار کار کسبه، پیشه‌وران و کشاورزان متناسب با امرار معاش خود و اشخاص واجب‌النفقه آنان.

۵- وسیله نقلیه متناسب با نیاز متعهد و اشخاص واجب‌النفقه او.

۶- سایر اموال و اشیایی که به موجب قانون خاص، غیر قابل توقیف می‌باشند.

تبصره ۱- در صورت فوت متعهد دیون از کلیه اموال به جامانده از او بدون استثناء چیزی استیفاء می‌شود.
تبصره ۲- در صورت بروز اختلاف نسبت به متناسب بودن اموال و اشیاء موصوف با نیاز اشخاص فوق‌الذکر رئیس ثبت محل با توجه به وضعیت خاص متعهد و عرف محل مطابق ماده ۱۶۹ آئین‌نامه تصمیم می‌گیرد.»

چنانچه مدیون، سهم خود از ملک بازداشتی را به اجاره داده باشد، از شمول مستثنیات دین خارج است (رای ۳۰۸۴-۸۰/۴/۱۶).

عدم سکونت مدیون در منزل مسکونی مورد بازداشت، موجب خروج مورد از شمول مستثنیات دین خواهد بود (رای ۳۲۵۴-۷۹/۱۱/۳).

چنانچه ملک مورد بازداشت دارای طبقات مختلف بوده و مدیون در یکی از طبقات آن سکونت داشته باشد، صرفاً آن طبقه مشمول مستثنیات دین بوده و بازداشت بقیه آن بلامانع است (رای ۳۱۲۰- ۸/۵ / ۸۰ شورای عالی ثبت).

اجرائیه علیه شهرداری‌ها و وزارتخانه‌ها و مؤسسات دولتی

به موجب ماده ۶۲ آئین‌نامه، بازداشت اموال متعلق به شهرداری‌ها و وزارتخانه‌ها و مؤسسات دولتی که درآمد و مخارج آن‌ها در بودجه کل کشور منظور می‌گردد، با رعایت قانون نحوه پرداخت محکوم‌به دولت و عدم تأمین توقیف اموال دولتی مصوب ۶۵/۸/۱۵ و قانون راجع به منع توقیف اموال منقول و غیرمنقول متعلق به شهرداری‌ها مصوب ۶۱/۲/۱۴ صورت می‌گیرد.

قانون راجع به منع توقیف اموال منقول و غیرمنقول متعلق به شهرداری‌ها (مصوب ۶۱ / ۲ / ۱۴):

«ماده واحده- وجوه و اموال منقول و غیرمنقول متعلق به شهرداری‌ها اعم از اینکه در بانک‌ها و یا در تصرف شهرداری و یا در نزد اشخاص و به صورت ضمانت‌نامه به نام شهرداری باشد، قبل از صدور حکم قطعی قابل تأمین و توقیف و برداشت نمی‌باشد.

شهرداری‌ها مکلفند وجوه مربوط به محکوم‌به احکام قطعی صادره از دادگاه‌ها و یا اوراق اجرایی ثبتی یا اجرای دادگاه‌ها و مراجع قانونی دیگر را در حدود مقررات مالی خود از محل اعتبار بودجه سال مورد عمل و یا در صورت عدم امکان از بودجه سال آتی خود بدون احتساب خسارت تأخیر تأدیه به محکوم لهم پرداخت نمایند.

در غیر این صورت، ذینفع می‌تواند برابر مقررات نسبت به استیفای طلب خود از شهرداری تأمین و یا توقیف یا برداشت نماید.

تبصره- چنانچه ثابت شود که شهرداری با داشتن امکانات لازم از پرداخت دین خود استنکاف نموده است شهردار به مدت یک سال از خدمت منفصل خواهد شد.»

قانون نحوه پرداخت محکوم‌به دولت و عدم تأمین توقیف اموال دولتی (مصوب ۶۵/۸/۱۵):

«ماده واحده- وزارتخانه‌ها و مؤسسات دولتی که درآمد و مخارج آنها در بودجه کل کشور منظور می‌گردد، مکلفند وجوه مربوط به محکوم‌به دولت در مورد احکام قطعی دادگاه‌ها و اوراق لازم‌الاجرای ثبتی و دفاتر اسناد رسمی و یا اجرای دادگاه‌ها و سایر مراجع قانونی را با رعایت مقررات از محل اعتبار مربوط به پرداخت تعهدات بودجه مصوب سال‌های قبل منظور در قانون بودجه کل کشور و در صورت عدم وجود اعتبار و عدم امکان تأمین از محل‌های قانونی دیگر، در بودجه سال بعد خود منظور و پرداخت نمایند. اجرای دادگستری، ادارات ثبت اسناد و سایر مراجع قانونی دیگر مجاز به توقیف اموال منقول و غیر منقول وزارتخانه‌ها و مؤسسات دولتی که اعتبار بودجه لازم را جهت پرداخت محکوم به ندارند تا تصویب و ابلاغ بودجه یک سال و نیم بعد از سال صدور حکم نخواهد بود. ضمناً دولت از دادن هر گونه تأمین در زمان مذکور نیز معاف می‌باشد. چنانچه ثابت شود وزارتخانه‌ها و مؤسسات یاد شده با وجود تأمین اعتبار از پرداخت محکوم‌به استنکاف نموده‌اند، مسئول یا مسئولین مستنکف توسط محاکم صالحه به یک سال انفسال از خدمات دولتی محکوم خواهند شد و چنانچه متخلف به وسیله استنکاف سبب وارد شدن خسارت بر محکوم له شده باشد ضامن خسارت وارده می‌باشد.

تبصره ۱- دستگاه مدعی علیه با تقاضای مدعی باید تضمین بانکی لازم را به عنوان مدعی به دادگاه

بسپارد. در صورتی که دعوا با مقداری از خواسته رد شود، به حکم دادگاه تضمین یا مبلغ مانده به دستگاه مدعی علیه رد خواهد شد.»

بازداشت مازاد

چنانچه مال بازداشت شده یا مورد وثیقه مازادی داشته باشد، می توان آن را بازداشت نمود. برای بازداشت کننده مازاد، علاوه بر اصل طلب، هزینه های جانبی کسی که در اجراء محاسبه می شود بایستی در نظر گرفت، مثل سود و خسارت تأخیر در قراردادهای بانکی، حق مزایده، حق الوکاله، حق بیمه و غیره که بستانکار با وثیقه پرداخته و برابر مقررات آئین نامه اجراء قابل وصول می باشد (ماده ۶۵). یعنی با محاسبه وجوهی که به آن ها تعلق می گیرد، چنانچه مال بازداشت شده مازادی داشته باشد، بازداشت می شود (بازداشت مازاد).

هرگاه نسبت به اشیایی که بازداشت می شود، اشخاص ثالث اظهار حقی نمایند، مأمور اجراء اسم مدعی و چگونگی اظهار را قید می کند (ماده ۶۶ آئین نامه ۹).

به موجب ماده ۶۳ آئین نامه، بازداشت مال منقولی که در تصرف غیر است و متصرف نسبت به آن ها ادعای مالکیت می کند، ممنوع است. در نظر اول، شاید بین ماده ۶۳ و ۶۶ تعارض به نظر برسد، ولی موضوع ماده ۶۳ مال منقولی است که در تصرف دیگری قرار دارد و ادعای مالکیت می نماید و چون مالکیت غالب اموال منقول مستند به سند رسمی نیست، با توجه به ماده ۳۵ قانون مدنی، فرض بر مالکیت متصرف است، مگر آنکه مدعی خلاف آن را ثابت نماید. ولی در ماده ۶۶ اولاً ممکن است ثالث اظهار حقی نماید، مثلاً مدیون بابت وجه و بهای مال مورد بازداشت بدهکار می باشد یا در اجاره دیگری می باشد و این غیر از ادعای مالکیت می باشد، ثانیاً در تصرف ثالث نیست که به استناد ماده ۶۳ آئین نامه قابل بازداشت نباشد، لذا مأمور اجراء ضمن تنظیم صورت مجلس بازداشت، اسم مدعی و چگونگی اظهار را قید می نماید.

موارد بی اعتبار شدن مزایده

در چه مواردی مزایده بی اعتبار است؟

- ۱- جلسه مزایده بایستی در روز و ساعت تعیین شده برگزار شود و محل مزایده نیز همان محلی است که در آگهی تعیین شده و چنانچه خلاف آن باشد، مزایده اعتبار ندارد.
- ۲- زمانی که عوامل اجراء و کارمندان ثبت و مباشرین فروش و نماینده ثبت به عنوان مشتری به طور مستقیم یا غیر مستقیم در مزایده شرکت داشته باشند. به همین جهت، صراحتاً ماده ۱۲۸ آئین نامه از شرکت رئیس و کارمندان اداره ثبت محل و اجراء مباشرین فروش و نماینده دادستان به عنوان مشتری در مزایده منع نموده و ضمانت اجرای آن نیز بی اعتباری مزایده در صورتی بی اعتباری به ماده ۱۲۸ آئین نامه می باشد. (ماده ۱۳۸ آئین نامه)
- ۳- وقتی که نماینده دادرسی در جلسه مزایده حضور نداشته باشد. مزایده هایی که بدون حضور نماینده دادرسی برگزار شده باشد، بی اعتبار است. بر اساس بند ۳ ماده ۱۳۸ آئین نامه، حضور نماینده دادستان در جلسه مزایده الزامی است.

۴- ممانعت از خرید اشخاص یا نپذیرفتن بالاترین قیمت پیشنهاد شده بدون جهت قانونی. بند ۲ ماده ۱۳۸ آئین‌نامه، دو حکم از مزایده را تعیین می‌کند:

۱- همه اشخاص (به استثنای اشخاص مذکور در ماده ۱۲۸ آئین‌نامه) حق شرکت در مزایده را دارند.

۲- مورد مزایده به بالاترین قیمت پیشنهادشده واگذار می‌شود.

هزینه‌های اجرایی

۱- **حق الاجراء:** وجهی است که دولت (اجراء اسناد) از بابت اجرائیه اسناد لازم الاجراء بر مبنای ۰.۵٪ مورد اجراء وصول می‌نماید. در ضمن، وصول موضوع تعهد به نسبت وصولی حقوق اجرایی وصول می‌شود. رئیس ثبت می‌تواند نظر به مبلغ حق الاجراء، هر طریق دیگری را که برای وصول مناسب بداند، اختیار کند (ماده ۱۵۶ آئین‌نامه). حق الاجراء از هر اداره یا دایره یا شعبه که وصول می‌شود، به حساب درآمد عمومی منظور و یک نسخه از قبض صادرشده به اداره صادر کننده اجرائیه ارسال می‌شود.

به موجب ماده ۱۳۱ قانون ثبت اسناد و املاک کشور، حق الاجرای اسناد لازم الاجراء ۰.۵٪ مبلغ مورد اجراء تعیین و از کسی که اجرائیه علیه اوست اخذ می‌شود، مگر اینکه داین، بدون حق تقاضای اجراء نموده باشد که در این صورت نسبت به آن قسمتی که داین حق نداشته از خود او اخذ می‌شود.

۲- **حق مزایده:** یکی دیگر از هزینه‌های اجرایی، حق مزایده است. به موجب فراز «ل» بند ۲ ماده یک از قانون وصول برخی از درآمدهای دولت و مصرف در موارد معین مصوب ۷۳/۱۲/۲۸ با اصلاحیه‌های بعدی، حق حراج موضوع ماده ۱۰ آیین‌نامه اصلاحی وصول درآمد حراج و محل مصرف آن مصوب ۳۱/۱۲/۲۱ به شرح زیر تعیین می‌گردد:

۱- در مورد اموال منقول: شش درصد (۶٪).

۲- در مورد اموال غیرمنقول: از یک ریال تا ده هزار ریال، شش درصد (۶٪) و از ده هزار و یک ریال به بالا، چهار درصد.

معافیت از حق الاجراء

در چه مواردی حق الاجراء تعلق نمی‌گیرد؟

۱- چنانچه بدهکار از تاریخ ابلاغ اجرائیه، ظرف ۱۰ روز مفاد آن را به موقع اجراء بگذارد (تبصره یک ماده ۱۵۸ آئین‌نامه).

۲- در مواردی که اجرائیه صادر و ابلاغ شده و سپس به علت احراز ورشکستگی به اداره تصفیه ارجاع می‌شود (ماده ۱۶۱ آئین‌نامه).

۳- هرگاه محرز شود که متعهد در تاریخ ابلاغ اجرائیه ورشکسته یا محجور بوده است (ماده ۱۶۵ آئین‌نامه).

۴- چنانچه زوجه پس از صدور اجرائیه در خصوص وصول مهریه و لازم الاجراء شدن به هر علت از ادامه عملیات اجرایی منصرف شود (ماده ۹۸ قانون تنظیم بعضی از مقررات مالی دولت)

۵- هرگاه سند معامله معارض اشتباهاً منتهی به صدور اجرائیه و ابلاغ شده باشد، مادام که حکم قطعی بر اعتبار سند صادر نشده، حق الإجراء تعلق نمی‌گیرد (ماده ۱۵۹ آئین‌نامه).

۶- در تخلیه مورد اجاره، در موقعی که به علت پرداخت شدن اجور از تخلیه عین مستاجر خودداری و ختم عملیات اجرایی موکول به صدور حکم قطعی دادگاه شود، مادام که عمل تخلیه انجام نگردیده، مطالبه حق الإجرای تخلیه مورد ندارد (ماده ۱۶۴)

نصف حق الإجراء

هرگاه بدهکار قبل از تنظیم و امضاء صورت مجلس مزایده نسبت به پرداخت تمام بدهی خود اقدام نماید، از نصف حق الإجراء معاف می‌شود (تبصره ۲ ماده ۱۵۸).

معافیت از حق الإجراء در بند یک به جهت تشویق در جهت پرداخت بدهی و ایفای تعهد می‌باشد. معافیت مذکور در بند ۲ و ۳ به این جهت که چون بعد از ابلاغ اجرائیه، حق الإجراء (نیم عشر) تعلق می‌گیرد. چون ابلاغ اجرائیه به محجور با توجه به ماده ۲۰ آئین‌نامه صحیح نیست و بایستی اجرائیه به ولی یا قیم او ابلاغ شود و در خصوص ورشکسته نیز با توجه به ماده ۴۱۹ قانون تجارت که مقرر نموده از تاریخ حکم ورشکستگی هر کس نسبت به تاجر ورشکسته دعوی از منقول و غیرمنقول داشته باشد، باید به مدیر تصفیه اقامه یا به طرفیت او تعقیب کند، کلیه اقدامات اجرایی نیز مشمول همین دستور خواهد بود. لذا صدور اجرائیه علیه ورشکسته صحیح نبوده و نیم عشر تعلق نمی‌گیرد.

معافیت مذکور در بند ۴ نیز کمک به تفاهم و سازش بین زوج و زوجه می‌باشد که بعد از توافق اولیه صرفاً به خاطر حقوق اجرایی متعلقه دچار مشکل نشود.

توقیف یا توقف عملیات اجرایی و حق الإجراء

در هر مورد که پس از صدور اجرائیه و ابلاغ به جهت قانونی، عملیات اجرایی متوقف یا توقیف شود، مادام که رفع توقف یا توقیف نشده باشد، حق الإجراء تعلق نمی‌گیرد. موارد مذکور در تبصره ماده ۱۳۱ قانون ثبت اسناد و املاک کشور از این حکم مستثنی است.

تبصره ماده ۱۳۱ قانون ثبت اسناد و املاک کشور مقرر می‌دارد:

«هرگاه طرفین پس از صدور اجرائیه و ابلاغ در خارج صلح نمایند یا قرار اقساط بگذارند یا مهلت بدهند یا مدت یکسال اجرائیه را تعقیب نکنند، متضامناً مسئول پرداخت نیم عشر خواهند بود و کسی که در نتیجه مسئولیت تضامنی حق الإجراء را می‌پردازد، می‌تواند آن را از طرفی که قانوناً مسئول پرداخت حق اجراء می‌باشد به وسیله اجراء وصول نماید.»

با توجه به ماده ۱۳۱ قانون ثبت اسناد و املاک کشور، پرداخت نیم عشر به عهده مدیون و متعهد می‌باشد. حال چنانچه شخصی بدون جهت اجرائیه صادر نماید، حق الإجراء را بایستی پرداخت نماید ولی چنانچه اجرائیه صحیحاً صادر و ابلاغ گردید و بستانکار با مدیون در خارج از اجراء صلح نموده یا قرار اقساط بگذارند یا اجرائیه را یکسال

تعقیب نکنند، اجرای ثبت می‌تواند از هر دو حقوق اجرایی را وصول نماید. چنانچه حق الإجراء از بستانکار وصول شود، وی می‌تواند از طریق اجراء وجوه پرداخت شده را از مدیون وصول نماید.

حق الإجراء تخلیه اجاره

حق الإجراء تخلیه مورد اجاره، به میزان سه ماه مال الإجاره می‌باشد:

الف- اگر بعد از ابلاغ اجرائیه و قبل از تخلیه، طرفین سازش نمایند یا مؤجر از تخلیه منصرف شود، حق الإجراء تخلیه باید وصول گردد.

ب- چنانچه به علت پرداخت شدن اجور، از تخلیه عین مستأجره خوداری و ختم عملیات اجرایی موکول به صدور حکم قطعی دادگاه باشد، تا تخلیه انجام نشده حق الإجراء وصول نمی‌شود.

حق الإجراء موضوع تعهد (غیر از اجاره):

هرگاه موضوع لازم الإجراء، تحویل یا تخلیه عین مورد تعهد باشد، حق الإجراء مقرر در قانون ثبت در صورت معامله قطعی از میزان اجاره سه ماهه دریافت می‌شود و میزان اجاره نسبت به بهای ملک تعیین شده در سند از قرار صدی دوازده در سال تعیین می‌شود. نسبت به مواردی که قیمت در سند ذکر نشده، ارزش معاملاتی موضوع قانون مالیات‌های مستقیم ملاک عمل است و در صورت نبودن قیمت معاملاتی طبق نظر کارشناس ارزیابی می‌شود.

به خسارت تأخیر، حق الإجراء تعلق می‌گیرد و نیز حق الوکاله اگر جزء مدلول سند باشد (ماده ۱۶۲ آئین‌نامه) در خصوص بعضی از اسناد لازم الإجراء خسارت تأخیر محاسبه و به همراه اصل طلب از طریق اجرای ثبت، قابل وصول است. یکی از این اسناد، قراردادهای بانکی است که به صراحت ماده ۱۵ قانون عملیات بانکی بدون ربا، اجرای ثبت موظف به اجرای آن می‌باشد، ولی در خصوص چک، اگرچه به عنوان یک سند لازم الإجراء می‌باشد، ولی اجرای ثبت حق محاسبه خسارت تأخیر را ندارد و این موضوع از نص قسمت اخیر ماده ۱۸۶ آئین‌نامه اجراء می‌باشد. فقط وجه مرقوم در چک قابل صدور اجرائیه در اداره ثبت می‌باشد.

لذا در مواردی که اجرای ثبت موظف به وصول خسارت تأخیر می‌باشد، به نسبت وصولی (لازم الإجراء) حقوق اجراء را نیز وصول می‌نماید.

یکی دیگر از مبالغی که در اجراء قابل وصول بوده و به آن هم حق اجراء تعلق می‌گیرد، حق الوکاله می‌باشد، به این شرط که در سند وصول حق الوکاله قید شده باشد.

ممکن است متعهد به نوعی از تعهد و بدهی خود به بستانکار برائت حاصل نماید، یعنی طلبکار از حق خود به اختیار صرف نظر نماید (ماده ۲۸۹ قانون مدنی) این برائت از طلبکار موجب تبرئه وی از حقوق اجرایی نیست؛ چرا که اولاً اجرائیه صادره مستند به سند لازم الإجراء بوده و ثانیاً ابلاغ گردیده است. لذا صرف نظر کردن بستانکار موجب سقوط ذمه وی از حقوق اجرایی نمی‌باشد و در این مورد تبصره ماده ۱۳۱ قانون ثبت اسناد و املاک کشور اعمال می‌شود (ماده ۱۶۳ آئین‌نامه).

تقاضای صدور اجرائیه حق صاحب سند لازم الإجراء می‌باشد که ممکن است به هر علت پس از صدور اجرائیه بخواهد از حق خود صرف نظر نماید. این اعمال حق ممکن است بعد از ابلاغ اجرائیه باشد و ممکن است قبل از

ابلاغ اجرائیه که در هر کدام از حالت‌های مذکور، وضعیت حقوق اجرایی تفاوت می‌نماید. اگر تقاضای خودداری بستانکار از ادامه عملیات پیش از ابلاغ اجرائیه باشد (درخواست خودداری از ابلاغ اجرائیه) حق الإجراء تعلق نمی‌گیرد، ولی اگر بعد از ابلاغ اجرائیه باشد، حق الإجراء تعلق می‌گیرد و با توجه به ملاک تبصره یک ماده ۱۵۸ نصف حقوق اجرایی قابل وصول است.

رأی رئیس ثبت بر عدم تعلق حق الإجراء

ممکن است رئیس اداره ثبت با توجه به مندرجات پرونده اجرایی، نظر به عدم تعلق حقوق اجرایی داشته باشد. نظریه رئیس ثبت به موجب رأی صادره بایستی به مسئول حسابداری ثبت ابلاغ شود و در واحدهایی که مسئول حسابداری ندارد، به حسابدار ثبت ابلاغ می‌شود. مسئول حسابداری یا حسابدار موظف است که به رأی رئیس ثبت بر عدم تعلق حقوق اجرایی اعتراض نماید. مرجع رسیدگی به این اعتراض، هیئت نظارت ثبت استان می‌باشد. البته بایستی این اعتراض از طریق ثبت محل به اداره کل ارسال شود. رأی هیئت نظارت به استناد بند ۸ ماده ۲۵ قانون ثبت اسناد و املاک کشور اصلاحی سال ۱۳۵۱ قطعی است.

فک رهن از بعضی وثایق

ممکن است بستانکار با وثیقه، بخشی از طلب خود را وصول نموده باشد و به همان نسبت بخواهد از بعضی موارد وثیقه فک رهن به عمل آورد. در این مورد، اداره ثبت حسب تقاضای بستانکار با وصول حقوق اجرایی متعلقه از موارد مورد تقاضای بستانکار فک رهن می‌نماید. این حکم بیانگر دو حق است:

۱- حق بستانکار در فک رهن از بعضی وثایق

۲- حق الإجراء در وصول حقوق اجرایی به نسبت وصول در این مورد. ماده ۱۴۱ آئین‌نامه مقرر نموده:

«هرگاه بستانکار با وصول قسمتی از طلب خود تقاضای فک رهن از برخی وثایق بنماید، اداره ثبت با وصول حقوق اجرایی بر اساس میزان وصولی بستانکار مراتب را جهت فک رهن از وثایق مذکور به دفتر اسناد رسمی مربوطه اعلام می‌نماید. بدیهی است حقوق اجرایی مذکور پس از صدور اجرائیه و ابلاغ آن می‌باشد.»

نکته - دیگر اینکه چنانچه بستانکار از مطالبات خود کلاً وجهی وصول ننموده باشد، آیا می‌تواند تقاضای فک رهن نماید؟ با توجه به ماده ۱۱۲ آئین‌نامه می‌توان گفت این حق بستانکار است و نوعی اعراض از رهن است، ولی اجرای ثبت حقوق اجرایی متعلقه را وصول می‌نماید و مطالبات بستانکار نیز مشمول مقررات اسناد ذمه‌ای می‌باشد.

توقف عملیات اجرایی

در چه مواردی عملیات مزایده متوقف می‌شود؟

حسب ماده ۱۴۳ آئین‌نامه، در ۴ صورت عملیات مزایده متوقف می‌شود:

۱- وصول حکم یا دستور موقت یا قرار توقیف عملیات اجرایی (ماده ۵ از قانون اصلاح بعضی از مواد قانون ثبت

و قانون دفاتر)

۲- اعتراض به نظریه رئیس ثبت تا صدور رأی هیئت نظارت

۳- رأی هیئت نظارت یا شورای عالی ثبت بر ابطال عملیات اجرایی

۴- پرداخت کلیه مطالبات بستانکار و حقوق اجرایی

باتوجه به ماده ۱۳۸، فروش در ۴ مورد بی اعتبار است، ولی در ماده ۱۴۳ عملیات مزایده متوقف می شود.

ذکر این نکته ضروری است که ماده ۲ قانون اصلاح بعضی از موارد قانون ثبت اسناد و املاک کشور مصوب ۱۳۳۵ اقامه دعوی مانع از جریان عملیات اجرایی نیست؛ یعنی صرف اینکه کسی دستور اجرای اسناد رسمی را مخالف با مفاد سند یا مخالف قانون دانسته و یا از جهت دیگری شکایت از دستور اجرای سند رسمی داشته باشد، این اقامه دعوا مانع از ادامه عملیات اجرایی نبوده و اجرای ثبت حتی با گواهی طرح دعوا نیز نمی تواند دست از اقدام بردارد و این به جهت امتیاز قائل شدن به سند رسمی و لازم الاجراء است. البته در این گونه موارد هم می توان از ادامه عملیات جلوگیری کرد، به این شرط که تأمین مناسب سپرده شود و بند یک ماده ۱۴۳ اشاره دارد که با گرفتن تأمین، حکم یا دستور موقت یا قرار توقیف عملیات اجرایی بدهد، ولی بند ۲ همان ماده صراحتاً اعلام نموده چنانچه به نظریه رئیس ثبت در خصوص عملیات اجرایی اعتراض شده باشد، عملیات مزایده متوقف می شود.

کفالت بعضی رقبات در قبال طلب بستانکار

این حالت زمانی ممکن است که سند وثیقه تنظیم شده باشد؛ چرا که در سند ذمه ای، بازداشت اموال به میزان طلب صورت می گیرد. در سندی که اموال متعددی در وثیقه قرار گرفته باشد، ممکن است حاصل فروش بعضی از آنها بیش از طلب بستانکار باشد و در این صورت از فروش بقیه اموال خودداری می شود. ضمن اینکه تقاضای مدیون برای تقدیم و تأخیر فروش اموال پذیرفته می شود.

در این مورد نیز فروش نقدی است و چنانچه بستانکار معادل طلب خود فروش نسبی را بپذیرد، خود مسئول وصول آن می باشد (ماده ۱۴۴ آئین نامه).

اگر خریداران متعدد باشند، یعنی برای هر یک از رقبات خریدار جداگانه باشد و حاصل فروش بیش از طلب بستانکار باشد، در این صورت نسبت به بقیه صورت مجلسی تهیه نمی شود.

توقف مزایده

آئین نامه اجراء در دو موقع توقف عملیات اجرایی را مجاز دانسته است. موارد مذکور در ماده ۱۴۳ آئین نامه که چهار مورد است:

۱- وصول حکم یا دستور موقت یا قرار توقیف عملیات اجرایی

۲- اعتراض به نظریه رئیس ثبت تا صدور رأی هیئت نظارت

۳- رأی هیئت نظارت یا شورای عالی ثبت بر ابطال عملیات اجرایی

۴- پرداخت کلیه مطالبات بستانکار و حقوق اجرایی

و موضع مذکور در ماده ۹۶ که در ۶ مورد است. ماده ۹۶ صراحتاً مواردی را که شخص ثالث می‌تواند نسبت به مال بازداشت شده اعتراض نموده که در صورت ذی‌حق بودن از مزایده خودداری می‌شود را ذکر نموده که عبارتند از:

- ۱- در موردی که متعهد له اعتراض شخص ثالث را قبول کند.
- ۲- در موردی که شخص ثالث سند رسمی مقدم بر تاریخ بازداشت ارائه کند، مبنی بر اینکه مال مورد بازداشت به او منتقل شده و یا رهن و یا وثیقه طلب اوست.
- ۳- در صورتی که مال قبل از تاریخ بازداشت به موجب قرار تأمین یا دستور اجرای دادگاه یا اجرای ثبت بابت طلب متعرض توقیف شده باشد.
- ۴- هرگاه شخص ثالث حکم دادگاه اعم از قطعی و یا غیر قطعی بر حقانیت خود ارائه کند.
- ۵- در صورتی که قبل از بازداشت، از معترض قبول تقاضای ثبت به عنوان مالکیت یا وقفیت شده باشد.
- ۶- در موردی که بر اثر شکایت معترض، موضوع قابل طرح در هیئت نظارت یا شورای عالی ثبت تشخیص شده باشد.

از شش مورد مذکور، سه مورد بند یک و دو و چهار در صورت وجود حکم قطعی از مال رفع بازداشت می‌شود و در سه مورد دیگر، عملیات اجرایی (مزایده) تا تصمیم نهایی علیه معترض متوقف می‌شود.

شرط قبول اعتراض شخص ثالث موضوع ماده ۹۶ آئین‌نامه، منطبق بودن مال مورد مزایده با مفاد سند یا حکم مستند شخص ثالث می‌باشد. در غیر این صورت، جهت احقاق حق خود می‌تواند به مرجع قضایی مراجعه نماید (تبصره ۲ ماده ۹۶).

چنانچه عملیات مزایده انجام شود و شخص ثالث به هر دلیل با توجه به موارد مذکور در ماده ۹۶، قبل از مزایده و یا حین مزایده اعتراض نموده باشد، این امر باعث نمی‌شود که چنانچه پس از تنظیم صورت مجلس مزایده و قبل از صدور سند انتقال یا تحویل مال منقول، شخص ثالث حق خود را ثابت نماید یا مدیون موضوع قابل بررسی نماید که می‌توان صورت مجلس مزایده را نیز ابطال نمود. تبصره یک ماده ۹۶ همچنان که ماده ۱۷۲ آئین‌نامه نیز اختیار ابطال مزایده و تجدید عملیات اجرایی را به رئیس ثبت در صورتی که اقدامات صورت گرفته بر خلاف مقررات باشد، داده است.

مسئولیت اجراء

مسئولیت امر اجراء به عهده رئیس ثبت می‌باشد؛ ولی مدیرکل ثبت استان می‌تواند این مسئولیت را به موجب ابلاغ مخصوص به معاون ثبت محل یا کارمند دیگری واگذار نماید و این واگذاری از رئیس ثبت سلب صلاحیت نمی‌کند (ماده ۱۷۳ آئین‌نامه).

در مدت مرخصی استحقاقی یا استعلاجی رئیس ثبت، معاون او تکلیف رئیس ثبت در کلیه امور مربوط به اجرای اسناد مفاد اسناد رسمی اعم از صدور دستور اجراء و امور مربوط به سایر عملیات اجرایی را عهده‌دار خواهد بود و نیازی به صدور ابلاغ استانی ندارد؛ ولی در واحدهای ثبتی که فاقد معاون است، باید برای عضو ارشد ابلاغ کفالت صادر شود (تبصره ماده ۱۷۳).

اجرائیه هزینه‌های مشترک آپارتمان

با توجه به ماده ۱۸۰ آئین‌نامه اجراء و قانون الحاقی ماده ۱۰ مکرر قانون تملک آپارتمان‌ها، وظیفه اجرای ثبت نسبت به صدور اجرائیه وصول مطالبات بابت هزینه‌های مشترک استفاده‌کنندگان (مالکان) آپارتمان‌ها می‌باشد. برای اعمال این وظیفه، مدیر و هیئت مدیره حق تقاضای صدور اجرائیه دارد.

ماده ۱۸۰ آئین‌نامه برای اجرائیه‌های راجع به قانون الحاق ۲ تبصره به ماده ۱۰ مکرر قانون تملک آپارتمانها مصوب ۱۳۵۱ و اصلاحات بعدی باید پیش از اقدام به تقاضای صدور اجرائیه توسط مدیر یا هیئت مدیره، مقدماتی فراهم شود و تا پیش از آن نمی‌توان اجرائیه صادر نمود:

۱- مدیر یا هیئت مدیره بایستی در صورت امتناع مالک یا استفاده‌کننده از پرداخت سهم خود از هزینه‌های مشترک، اظهارنامه مبنی بر طلب آن با ذکر مبلغ بدهی و صورت ریز آن صادر کند.

۲- چنانچه ظرف ده روز از تاریخ ابلاغ اظهارنامه، مالک سهم خود را نپردازد، مدیر یا هیئت مدیره می‌تواند به تشخیص خود و با توجه به امکانات، از دادن خدمات مشترک از قبیل شوفاژ، تهویه مطبوع و آب گرم خودداری نماید. (تذکر- در ماده مذکور آب سرد آشامیدنی قید نگردید، یعنی در هر حال نمی‌توان به هر علتی استفاده‌کننده را از آب شرب محروم نمود).

۳- در صورتی که استفاده‌کننده همچنان از پرداخت بدهی خود امتناع نموده، تصفیه حساب ننماید، هیئت مدیره بایستی برای وصول آن طبق اظهارنامه اجرائیه صادر نماید.

۴- مرجع صدور اجرائیه اداره ثبت محل وقوع آپارتمان می‌باشد.

۵- ضمیمه تقاضانامه صدور اجرائیه بایستی رونوشت مدارک مثبت سمت مدیر یا هیئت مدیره و صورت ریز سهم مالک یا استفاده‌کننده از هزینه‌های مشترک می‌باشد.

۶- به محض وصول وجوه مورد مطالبه یا دستور موقت دادگاه نسبت به برگزاری مجدد خدمات مشترک، فوراً اقدام می‌شود.

۷- در صورتی که عدم ارائه خدمات مشترک ممکن یا مؤثر نباشد، مدیر یا هیئت مدیره می‌توانند به مراجع قضایی شکایت کنند.

۸- دادگاه موظف است ضمن اینکه شکایات را خارج از نوبت رسیدگی می‌نماید، واحد بدھکار را از پرداخت خدمات دولتی که به مجموعه ارائه می‌شود محروم کنند تا دو برابر مبلغ بدهی به نفع مجموعه جریمه نمایند.

۹- استفاده مجدد از خدمات، موکول به پرداخت‌های معوق واحد مربوط بنا به گواهی مدیر یا مدیران و یا به حکم دادگاه و نیز هزینه مربوط به استفاده مجدد خواهد بود.

ماده ۱۰ مکرر قانون تملک آپارتمانها (الحاقی ۱۶ / ۸ / ۱۳۵۱ و اصلاحی ۱۳۵۹):

«در صورت امتناع مالک یا استفاده‌کننده از پرداخت سهم خود از هزینه‌های مشترک از طرف مدیر یا

هیأت مدیران وسیله اظهارنامه با ذکر مبلغ بدهی و صورت ریز آن مطالبه می‌شود.

هرگاه مالک یا استفاده‌کننده ظرف ده روز از تاریخ ابلاغ اظهارنامه سهم بدهی خود را نپردازد مدیر یا

هیأت مدیران می‌توانند به تشخیص خود و با توجه به امکانات از دادن خدمات مشترک از قبیل شوفاژ-

تهویه مطبوع- آب گرم- برق- گاز و غیره به او خودداری کنند و در صورتی که مالک و یا استفاده کننده همچنان اقدام به تصفیه حساب ننماید اداره ثبت محل وقوع آپارتمان به تقاضای مدیر یا هیأت مدیران برای وصول وجه مزبور بر طبق اظهارنامه ابلاغ شده اجرائیه صادر خواهد کرد. عملیات اجرائی وفق مقررات بر اجراء اسناد رسمی صورت خواهد گرفت و در هر حال مدیر یا هیأت مدیران موظف می باشند که به محض وصول وجوه مورد مطالبه یا ارائه دستور موقت دادگاه نسبت به برقراری مجدد خدمات مشترک فورا اقدام نمایند.

تبصره ۱ (الحاقی ۱۱ / ۳ / ۱۳۷۶) - در صورتی که عدم ارائه خدمات مشترک ممکن یا مؤثر نباشد، مدیر یا مدیران مجموعه می توانند به مراجع قضائی شکایت کنند، دادگاهها موظفند این گونه شکایات را خارج از نوبت رسیدگی و واحد بدهکار را از دریافت خدمات دولتی که به مجموعه ارائه می شود محروم کنند و تا دو برابر مبلغ بدهی به نفع مجموعه جریمه نمایند.

استفاده مجدد از خدمات موکول به پرداخت هزینه های معوق واحد مربوط بنا به گواهی مدیر یا مدیران و یا به حکم دادگاه و نیز هزینه مربوط به استفاده مجدد خواهد بود.

تبصره ۲ (اصلاحی ۱۷ / ۳ / ۱۳۵۹) - رونوشت مدارک مثبت سمت مدیر یا هیأت مدیران و صورت ریز سهم مالک یا استفاده کننده از هزینه های مشترک و رونوشت اظهارنامه ابلاغ شده به مالک یا استفاده کننده باید ضمیمه تقاضانامه صدور اجرائیه گردد.»

اجرائیه بابت عوارض شهرداری

وصول مطالبات شهرداری در مورد عوارض موضوع ماده ۷۷ قانون شهرسازی به عهده اداره ثبت می باشد. به موجب ماده ۷۷ قانون شهرسازی مصوب اصلاحی ۲۷ بهمن ۵۷، رفع هرگونه اختلاف بین مؤدی و شهرداری در مورد عوارضش به کمیسیون مرکب از نمایندگان وزارت کشور و دادگستری و انجمن شهر ارجاع می شود و تصمیم کمیسیون مزبور قطعی است. بدهی هایی که طبق تصمیم این کمیسیون تشخیص شود، طبق مقررات اسناد لازم الاجراء به وسیله اداره ثبت قابل وصول می باشد. در نقاطی که سازمان قضایی نباشد، رئیس دادگستری یک نفر را به نمایندگی دادگستری تعیین می نماید و در غیاب انجمن شهر، انتخاب نماینده انجمن از طرف شورای شهرستان به عمل می آید.

مدارک لازم برای صدور اجرائیه عوارض شهرداری موضوع ماده ۷۷ شهرداری:

- ۱- درخواست نامه مخصوص صدور اجرائیه
 - ۲- رونوشت مصدق رأی کمیسیون حل اختلاف
 - ۳- اخطاریه ابلاغ شده رأی مذکور به موعدی
- ماده ۱۸۲ آئین نامه:

«در مواردی که شهرداری به استناد ماده ۷۷ قانون شهرداری مصوب ۱۳۳۴ و مواد ۸-۱۳ قانون نوسازی و عمران شهری مصوب ۱۳۴۷ و تبصره ۱ آن و مواد دیگر از قانون شهرداری از اداره ثبت درخواست صدور اجرائیه می نماید باید دلیل قطعیت رأی مذکور در مواد یادشده را نیز اعلام دارد.»

اجرای چک

چک در حکم سند لازم الاجراء: ماده ۲ قانون صدور چک مقرر می دارد:

«چکهای صادر عهده بانکهایی که طبق قوانین ایران در داخل کشور دایر شده یا می‌شوند همچنین شعب آنها در خارج از کشور در حکم اسناد لازم‌الاجراء است و دارنده «چک در صورت مراجعه به بانک و عدم دریافت تمام یا قسمتی از وجه آن به علت نبودن محل و یا به هر علت دیگری که منتهی به برگشت چک و عدم پرداخت گردد می‌تواند طبق قوانین و آیین‌نامه‌های مربوط به اجرای اسناد رسمی وجه چک یا باقیمانده آن را از صادرکننده وصول نماید...»

دارنده چک که گواهی عدم پرداخت دریافت نموده، جهت احقاق حق خود هم می‌تواند با تحقق شرایطی که بر اساس آن چک جنبه کیفری دارد و لحاظ ماده ۱۱ قانون صدور چک، در دادگاه کیفری عمومی شکایت کیفری طرح نماید و هم می‌تواند به اجرای ثبت اسناد مراجعه نماید.

مراجعه به ثبت اسناد جهت اجرای چک محدودیت دارد، یعنی همه چک‌های صادره که منجر به عدم پرداخت می‌شوند، قابل صدور اجرائیه در اجرای ثبت نمی‌باشند.

مواردی که چک در حکم سند لازم‌الاجراء قابل صدور اجرائیه در اجرای ثبت نمی‌باشد، عبارتند از:

۱- در صورتی که عدم پرداخت چک به علت عدم مطابقت امضای چک با امضای کسی که حق صدور چک را دارد و همچنین فقدان مهر در اشخاص حقوقی باشد (ماده ۱۸۸ آئین‌نامه)

۲- عدم پرداخت چک به جهت قلم خوردگی

۳- دستور عدم پرداخت علت صدور گواهی عدم پرداخت باشد

۴- دعوی صادر کننده چک در مورد مطالبی که گاهی به عنوان بابت ... در ضمن چک نوشته می‌شود و همچنین مطالب مذکور در ظهر چک در مورد ظهرونیس در اداره ثبت قابل رسیدگی نمی‌باشد (ماده ۱۸۶ آئین‌نامه)

مرجع صدور اجرائیه: ۱- مرجع قضائی ۲- اجرای ثبت

صلاحیت مرجع قضائی: الف- جزایی: دادگاه‌های عمومی کیفری ب- حقوقی: دادگاه‌های عمومی حقوقی

چه کسانی حق شکایت کیفری دارند؟

۱- دارنده چک: هر کس که برای اولین بار چک را جهت وصول به بانک ارائه می‌نماید یا نماینده وی با قید سمت نمایندگی وی.

۲- کسی که چک به وسیله انتقال قهری به وی منتقل شده است.

مهلت شکایت کیفری:

الف- تا شش ماه از تاریخ صدور چک به بانک مراجعه نماید و در صورت عدم موجودی چک را برگشت بزند.

ب- ظرف شش ماه از تاریخ صدور گواهی‌نامه برگشتی (عدم پرداخت) شکایت نماید (ماده ۱۱ قانون صدور چک) چنانچه دو مهلت شش ماهه مذکور رعایت نشود، دارنده چک دیگر نمی‌تواند شکایت کیفری نماید، اگرچه جنبه حقوقی چک کماکان باقی است.

دارنده چک با رعایت شرایط فوق می‌تواند به دادگاه عمومی کیفری محل وقوع بانک محال علیه (چک برگشت زده) مراجعه نماید.

شکایت حقوقی دارنده چک بلامحل نیز در دادگاه عمومی حقوقی محل وقوع بانک محال علیه می‌باشد.

چنانچه چک صادر شده از طرف یکی از بانک‌های قابل وصول در شعبه اصلی که صادر کننده در آن افتتاح حساب نموده باشد و همچنین در سایر شعب آن بانک در شهرهای دیگر، در هر شعبه‌ای چک برگشت زده شود، در همان محل نیز می‌توان اجرائیه صادر نمود.

اعلام جرم علیه صادرکننده چک بی‌محل به مقامات صلاحیت‌دار، مانع درخواست صدور اجرائیه برای وصول وجه چک از طریق اداره ثبت نخواهد بود، مگر اینکه دستوری در این باره از طرف مقامات قضایی صادر شود (ماده ۱۸۷ آئین‌نامه)

درخواست اجرای چک از ثبت محلی که بانک طرف حساب صادرکننده در آن محل واقع است به عمل می‌آید (ماده ۱۸۳ آئین‌نامه)

مدارک لازم جهت صدور اجرائیه چک:

۱- تقاضانامه مخصوص صدور اجرائیه

۲- اصل و فتوکپی مصدق چک

۳- اصل و فتوکپی برگشتی چک

درخواست اجرای چک‌های صادره از شعب بانک‌های ایرانی خارج از کشور، در اجرای ثبت تهران به عمل می‌آید (تبصره ماده ۱۸۳ آئین‌نامه).

هرگاه چک نسبت به قسمتی از مبلغ آن بدون محل باشد، دارنده چک نسبت به باقیمانده حق صدور اجرائیه دارد (ماده ۱۸۴ آئین‌نامه). یعنی چنانچه مبلغ چکی ده میلیون تومان باشد، ولی موجودی صادر کننده چک وصول نموده و نسبت به باقیمانده آن بانک بایستی گواهی کسر موجودی صادر نماید و دارنده چک بایستی به جای چک گواهینامه صادره را جهت صدور اجرائیه به اداره ثبت ارائه نماید.

هرگاه گواهینامه‌های متعدد و متعارض از بانک صادر شده باشد، صدور اجرائیه موقوف به رفع تعارض از همان بانک است (ماده ۱۸۵ آئین‌نامه)

دارنده چک که حق تقاضای صدور اجرائیه دارد، اعم است از کسی که چک در وجه او صادر گردیده یا به نام او ظهر نویسی شده یا حامل چک (در مورد چک‌های در وجه حامل) (ماده ۱۸۹ آئین‌نامه).

در صورتی که چک به وکالت یا نمایندگی از طرف صاحب حساب صادر شده باشد، صادر کننده چک و صاحب حساب متضامناً مسئول پرداخت وجه چک بوده و به تقاضای بستانکار اجرائیه علیه آن‌ها بر اساس تضامن صادر می‌شود. (ماده ۱۹۰ آئین‌نامه)

در موردی که صاحبان حساب متعدد بوده و چک با امضای احدی از آنان باشد، اجرائیه علیه امضاء کننده نسبت به مبلغ چک صادر می‌گردد (ماده ۱۹۱ آئین‌نامه).

در مورد چک‌های وعده دار، اجرائیه پس از سررسید صادر خواهد شد (ماده ۱۹۲ آئین‌نامه).

اجرای ثبت فقط حق وصول مبلغ چک را دارد (ماده ۱۸۶ آئین‌نامه) و مجوزی برای وصول خسارت تأخیر و غیره در اجرای ثبت وجود ندارد.

دارنده چک که حق تقاضای صدور اجرائیه را دارد (ماده ۱۸۹ آئین‌نامه):

۱- کسی که چک در وجه او صادر گردیده.

۲- کسی که چک به نام او ظهرنویسی شده.

۳- حامل چک (چک‌های در وجه حامل).

مسئولیت وکیل و نماینده در صدور چک بی‌محل: در صورتی که چک به وکالت یا نمایندگی از طرف صاحب حساب صادر شده باشد، صادرکننده چک و صاحب حساب متضامناً مسئول پرداخت وجه چک بوده و به تقاضای بستانکار اجرائیه علیه آن‌ها بر اساس تضامن صادر می‌شود (ماده ۱۹۰ آئین‌نامه).

مسئولیت صاحب امضاء: در مواردی که صاحبان حساب متعدد بوده و چک با امضای احدی از آنان باشد، اجرائیه علیه امضاء کننده نسبت به مبلغ چک صادر می‌شود (ماده ۱۹۱ آئین‌نامه).

اعلام انصراف از تعقیب عملیات اجرایی: پس از صدور اجرائیه چک، دارنده چک می‌تواند ضمن اعلام انصراف از تعقیب عملیات اجرایی، مطالبه استرداد لاشه چک را بکند. در این صورت، اگر اجرائیه ابلاغ شده باشد، حق الإجراء را باید بپردازد، در این مورد پرونده مختومه محسوب است (ماده ۱۹۳ آئین‌نامه).

احراز تخلف متعهد سند با گواهی عادی شخص ثالث (داور): بند ۸۶ مقرر می‌دارد:

«در مواردی که اصحاب معامله انجام تعهد یا احراز تخلف متعهد را طرق سند موكول به گواهی عادی

شخص ثالث (داور) می‌نماید، باید در متن سند حق صدور اجرائیه طبق گواهی عادی برای متعهدله تصریح

شود.»

صدور اجرائیه نسبت به آرای داوری بورس اوراق بهادار: صدور اجرائیه نسبت به آرای داوری بورس اوراق

بهادار وفق ماده ۱۸ قانون تأسیس بورس اوراق بهادار تهران مصوب ۱۳۴۵ و ماده ۱۰ آئین‌نامه اجرایی آن به عمل می‌آید.