

بِسْمِ اللّٰهِ الرَّحْمٰنِ الرَّحِیْمِ

## قوانین و مقررات ثبتی

کتاب دوم

- بخشنامه‌های ثبتی
- عملیات ثبتی
- دعاوی ثبتی
- اشتباهات ثبتی

نشر نوآور

به اهتمام:

مهندس محمد عظیمی آقداش

تلفن: ۲-۶۶۴۸۴۱۹۱

نشریاریسیا

سرشناسه	عظیمی آقداش، محمد، ۱۳۵۰ -
عنوان و نام پدیدآور	قوانین و مقررات ثبتی (کتاب دوم): بخشنامه‌های ثبتی، عملیات ثبتی.../ به اهتمام محمد عظیمی آقداش.
مشخصات نشر	تهران: پارسیا، ۱۳۹۲.
مشخصات ظاهری	ص. ۱۷۶.
شابک	۹۷۸-۶۰۰-۷۰۱۰۰۴-۴
وضعیت فهرست نویسی	فیا:
یادداشت	کتابنامه: ص. ۱۷۷.
موضوع	ثبت -- قوانین و مقررات -- ایران
موضوع	ثبت -- ایران -- بخش‌نامه‌ها
رده بندی کنگره	۱۳۹۲ ق ۹/ع ۵۶/ KMH
رده بندی دیویی	۵۵۰۴۳۸/۳۴۶
شماره کتابشناسی ملی	۳۱۰۹۸۳۸

## قوانین و مقررات ثبتی (کتاب دوم)

مهندس محمد عظیمی آقداش

پارسیا

۶۰۰ نسخه

محمدرضا نصیرنیا

۹۷۸-۶۰۰-۷۰۱۰۰۴-۴

به اهتمام:

ناشر:

شمارگان:

مدیر تولید:

نوبت چاپ:

شابک:

**پارسیا**  
نشر پارسیا

### نمایشگاه دائمی و مرکز پخش:

نوآور: تهران - خ انقلاب، خ فرخ‌رازی، خ شهدای زاندارمری نرسیده به خ دانشگاه ساختمان ایرانیان،

پلاک ۵۸، طبقه دوم، واحد ۶

تلفن: ۰۹۱۲۶۰۶۲۳۸۳ - ۶۶۴۸۴۱۸۹

فروشگاه ۱: تهران خ انقلاب، نبش خ ۱۲ فروردین پلاک ۱۳۱۰، کتابفروشی لیاث تلفن: ۶۶۹۵۵۸۷۸ - ۶۶۴۰۵۰۸۴

فروشگاه ۲: تهران خ انقلاب، بین خ ۱۲ فروردین و اردیبهشت، پلاک ۱۳۱۲، کتابفروشی صانعی تلفن: ۶۶۴۰۹۹۱۳۴ - ۶۶۴۰۵۳۸۵

فروشگاه ۳: تهران خ انقلاب، مقابل دانشگاه تهران، جنب بانک ملت، پلاک ۱۲۱۲، کتابفروشی گوتنبرگ تلفن: ۶۶۴۰۲۵۱۹ - ۶۶۴۱۱۹۹۸

فروشگاه ۴: اصفهان، م انقلاب، خ چهار باغ عباسی ابتدای خ سید علی خان، کتابفروشی مهرگان تلفن: ۳۱۱۲۳۱۳۷۵۱

حق چاپ و نشر برای ناشر محفوظ است.

## فهرست مطالب

بخشنامه‌های ثبتی

عملیات ثبتی

دعاوی ثبتی

فهرست اشتباهات ثبتی

فهرست منابع و مأخذ

# نشر نوآور

تلفن: ۲-۶۶۴۸۴۱۹۱

## بخشنامه‌های ثبتی فصل هفدهم - امور املاک

### تقاضای ثبت املاک دولتی

**بند ۲۵۸-** تقاضای ثبت املاک دولتی و املاکی که به موجب قوانین خاص در مالکیت دولت قرار می‌گیرد و از طرف سازمان‌های مربوطه به عمل می‌آید.  
بند ۳۴۸ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی تا آخر سال ۱۳۴۹ (اصلاحی)

### درخواست ثبت و تحدید حدود سهام مجهول‌المالک

**بند ۲۵۹-** در موقع درخواست ثبت سهام مجهول‌المالک املاکی که قسمتی از آن درخواست ثبت و تحدید حدود شده احراز تصرفات مالکانه متقاضی ثبت ضرورت دارد نمایندگانی که مأمور تحدید حدود سهام مشاعی این قبلی املاک هستند بایستی برای تسهیل کار نام مالک و یا مالکین سهام مشاعی مجهول‌المالک را تحقیق و در صورت مجلس تحدید منعکس نمایند.

بند ۳۴۳ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی تا آخر سال ۱۳۴۹

### درخواست ثبت معادن و زمین شامل معدن

**بند ۲۶۰-** قبول درخواست ثبت معادن و اراضی ملکی اشخاص که مشتمل بر معادن است با توجه به قانون و مقررات مصوبه به عمل می‌آید.

بند ۳۴۲ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی تا آخر سال ۱۳۴۹

### رعایت ماده ۱۷ قانون تقسیم و فروش در قبول ثبت اراضی

**بند ۲۶۱**

الف- قبول تقاضای ثبت اراضی موات از اشخاص ممنوع است.

ب- ادامه عملیات ثبتی و صدور سند مالکیت به درخواست ثبت‌های جاری موکول به احراز موات نبودن مورد ثبت و عدم تجاوز به اراضی موات است.

بند ۳۴۰ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی تا آخر سال ۱۳۴۹ (اصلاحی)

### اظهارنامه ثبتی و درخواست ثبت ملک

**بند ۲۶۲-** مشخصاتی که در اظهارنامه و پاسخ استعلام و صورت‌مجلس تحدید و سند

مالکیت باید قید شود:

در کلیه اظهارنامه‌ها علاوه بر نشانی متقاضی حتی‌الامکان نقشه یا کروکی ملک ضمیمه شده و مساحت ملک ضمن تعیین محل وقوع و مشخصات آن از حیث نام قریه و بخش و خیابان و کوچه با کمال وضوح قید و در پاسخ استعلام دفاتر و همچنین در صورت مجلس تحدید و سند مالکیت مزبور درج شود.

بند ۳۴۰ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی تا آخر سال ۱۳۴۹ (اصلاحی)

### تسهیل در امر قبول تقاضای ثبت

**بند ۲۶۳-** به منظور رفاه بیشتر در اجرای قانون ثبت عمومی و ترغیب افراد به ثبت املاک خود مقرر می‌دارد که تقاضای ثبت را بر مبنای بهای تعیین شده از طرف مالک قبول نمایند.

بدیهی است در موقع ثبت ملک در دفاتر املاک طبق ماده ۱۸ آیین‌نامه قانون ثبت ارزیابی و بقیه حقوق دولتی وصول خواهد شد تا بدین طریق هر چه زودتر عملیات ثبتی املاکی که تاکنون به ثبت نرسیده خاتمه پذیرد.

بخشنامه ۱۳۵۷/۴/۱۴-۳/۱۹۵۲

### درخواست ثبت قبرستان‌های عمومی و بستر مسایلها

**بند ۲۶۴**

الف- قبول درخواست ثبت قبرستان‌های عمومی و بستر مسایلها از اشخاص اکیداً ممنوع است.

ب- در مورد املاکی که حدود آنها مجاورت با رقبات فوق‌الذکر دارد در موقع تحدید حدود علاوه بر ارسال یک نسخه از آگهی تحدیدی به مراجع ذیصلاح نماینده مرجع مربوطه را هم دعوت نمایند که از تجاوز احتمالی مجاورین با پلاک‌های عمومی فوق‌الاشعار جلوگیری شود.

بند ۳۵۵ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی تا آخر سال ۱۳۴۹ (اصلاحی)

### تکمیل اظهارنامه‌های ثبتی

**بند ۲۶۵-** چون طبق بند سوم ماده ۲۲ آیین‌نامه قانون ثبت املاک باید حدود ملک و متعلقات آن در اظهارنامه‌هایی که فاقد ذکر حدود است و حدود را معطوف به استشهاده پیوست اظهارنامه می‌کند خودداری و متقاضی را راهنمایی کنند که اظهارنامه را تکمیل کند.

موضوع بخشنامه ۱۳۵۴/۱/۲۳-۳/۲۹۰

### نحوه ثبت غیرمنقول براساس حکم دادگاه

**بند ۲۶۶-** در مورد ثبت مال غیرمنقول که به موجب اجرائیه دادگاه از مال محکوم‌علیه منتقل به غیر گردیده است ثبت آن به نام منتقل‌الیه باید مسبوق به دستور تملیک محاکم رسمی دادگستری بوده باشد.

بند ۳۸۴ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی تا آخر سال ۱۳۴۹

### عدم قبول تقاضای ثبت انهار طبیعی و سیلاب‌ها

**بند ۲۶۷-** چون براساس قانون توزیع عادلانه آبها که کلیه آبهای جاری در رودخانه‌ها و انهار طبیعی و سیلاب‌ها و فاضلاب‌ها و غیره در اختیار حکومت جمهوری اسلامی ایران است و حفظ و بهره‌برداری از آن به وزارت نیرو محول و ایجاد هر نوع اعیانی در بستر آنها و رودخانه‌ها بدون اجازه وزارت مزبور ممنوع می‌باشد و نظر به این که قلمرو شمول این اختیار وزارت نیرو می‌باشد و با عطف توجه به ماده ۵۲ قانون مرقوم که مقرر می‌دارد کلیه قوانین و مقررات مغایر با آن در قسمتی که مغایرت دارد ملغی است، علیهذا مقررات تبصره ۶ ماده ۹۶ قانون اصلاح قانون شهرداری‌ها مصوب سال ۱۳۴۵ با تصویب قانون مذکور در این قسمت منسوخ است.

بخشنامه ۱۰/۹۸۴۰-۱۳۵۴/۹/۱۲ با اصلاح

### اماکن باستانی

**بند ۲۶۸-** از قبول درخواست ثبت اماکن و آثار باستانی اراضی مربوطه که فهرست آن از طرف مراجع ذیصلاح اعلام شده یا می‌شود از اشخاص خودداری و چنانچه نسبت به این قبلی اماکن قبلاً تقاضای ثبت پذیرفته شده باشد، با رسیدگی لازم و معاینه محل مراتب را به سازمان ثبت گزارش و به‌علاوه هنگام تحدید حدود رقیبات مجاور اماکن و اراضی مزبور وقت تحدید حدود را ضمن ارسال یک نسخه آگهی تحدیدی مراتب را قبلاً به مراجع ذیصلاح اصلاح دهند.

۳۵۰ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی تا آخر سال ۱۳۴۹ (اصلاحی)

### تقاضای ثبت، تحدید یا تفکیک حدود اراضی مجاور املاک متعلق یا

#### مورد تصرف ارتش

**بند ۲۶۹-** در موقع پذیرفتن درخواست ثبت ملک از اشخاص که قطعاً با معاینه محلی قبلی صورت خواهد گرفت و همچنین در موقع تحدید حدود ملک اشخاص که در مجاورت املاک مورد ثبت یا مورد تصرف ارتش قرار گرفته در حدود قانونی و مقررات دقت‌های

لازم از قبیل تصرف مالکانه متقاضی و تعیت از حدود قانونی املاک مزبور مرعی داشته و توجه نمایند حقی از ارتش ضایع نشود.

بند ۳۵۲ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی تا آخر سال ۱۳۴۹

### قبول تقاضای ثبت

**بند ۲۷۰-** به قرار اطلاع اغلب اشخاص مسیل و یا رودخانه متروکه را تسطیح نموده و درصدد تقاضای ثبت آن بر می‌آیند، برای جلوگیری از این امر لازم است قبل از قبول تقاضای ثبت اراضی نقشه هوایی از ذینفع مطالبه و پس از تطبیق آن با وضع محل و اطمینان به اینکه مورد تقاضا مسیل و یا رودخانه متروکه نباشد نسبت به قبول تقاضای ثبت با رعایت مقررات و دستورات صادره قبلی اقدام نمایند.

بخشنامه شماره ۳/۶۵۰۴-۳/۲۷-۱۳۵۴/۹

### تقاضای ثبت اراضی مجاور ساحلی

**بند ۲۷۱-** طبق ماده ۱ قانون اراضی ساحلی اراضی که از پایین رفتن سطح دریای خزر و دریاچه‌ها و خشک شدن مرداب‌ها و باطلاق‌ها حاصل می‌شود مستحدثه ساحلی محسوب و متعلق به دولت است و به هیچ وجه اشخاص حق تقاضای ثبت آن را ندارند. در موقع قبول تقاضای ثبت اراضی مجاور اراضی ساحلی نماینده وزارت کشاورزی را دعوت و با اطلاع و تأیید مأمور و نماینده وزارت مزبور اقدام لازم معمول دارید.

بند ۲۵۳ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی تا آخر سال ۱۳۴۹ (اصلاحی)

### چگونگی ادامه عملیات ثبتی توأم با انتقال ملک

**بند ۲۷۲-** نظر به این که بعضی از واحدهای ثبتی در مورد معاملاتی که قبل از درخواست ثبت ملک به موجب سند عادی در محل‌هائی که قانون ثبت اجراء گردیده انجام می‌شود، سوآلاتی نموده‌اند لزوماً اشعار می‌دارد:

هرگاه شخصی که در دفتر توزیع اظهارنامه پلاکی به نام وی معرفی و ثبت شده باشد و قبل از درخواست ثبت با سند عادی پلاک موصوف را به دیگری انتقال دهد و با رسیدگی کامل اداره ثبت تصرفات مالکانه خریدار سند عادی محرز باشد قبول تقاضای ثبت با شرایط مذکور از خریدار بلاشکال می‌باشد، و همچنین نسبت به املاکی که در دفتر توزیع اظهارنامه به نام دولت یا شهرداری یا وقف معرفی شده و اشخاص به‌عنوان ملک خریداری تقاضای ثبت دارند قبل از جلب موافقت مراجع ذیربط از قبول تقاضای ثبت خودداری و با ادارات مربوطه تشریک مساعی نموده و مراقبت نمایند عمل خلافی

صورت نگیرد.

بخشنامه ۱۳۵۴/۲/۲۱-۳/۱۱۸۰ (اصلاحی)

### ثبت ملک متوفای بلاوارث به نام دولت

**بند ۲۷۳-** اعلام اداره امور سرپرستی و درخواست خزانه‌داری کل از نظر اجرای بند ۹ ماده ۲۹۹، قانون امور حسبی برای ثبت ملک متوفای بلاوارث به نام دولت کافی خواهد بود. مطالبه مدارک دیگری لازم نیست.

### نحوه تعیین پلاک ثبتی

**بند ۲۷۴**

۱- به طوری که در ادارات ثبت معمول است در موقع تحدید حدود نماینده ثبت برای مجاورى که فاقد شماره پلاک است شماره پلاک تعیین می‌نماید، چون این رویه در عمل ایجاد اشکال نموده و احتمالاً موجب تضییع حق مجاور خواهد شد، مقتضی است منبند در موقع قبول تقاضای ثبت این عمل انجام شود یعنی برای مجاورین ملک که فاقد شماره پلاک هستند شماره پلاک تعیین و در دفتر توزیع اظهارنامه قید و در موقع تحدید حدود این قبیل که قبلاً پذیرفته شده باشد قبل از تحدید حدود پلاک مورد درخواست پلاک مجاورین تعیین گردد.

۲- همچنین در موقع قبول تقاضای ثبت اراضی مخصوصاً از دو هزار مترمربع به بالا نقشه مورد تقاضا به وسیله متقاضی تهیه و پیوست اظهارنامه گردد که در موقع تحدید حدود مورد توجه مأمور عمل قرار گیرد.

۳- اغلب دیده شده است نمایندگان ثبت در موقع تحدید حدود ملک را به باغ محدود می‌نمایند بدون آنکه دقت شود که مجاور باغ است یا خیر و باید توجه داشته باشند که مجاور را قانوناً و یا عرفاً بتوان باغ اطلاق نمود.

۴- صحیح است که در ماده ۱۷ قانون تقسیم و فروش املاک مورد اجاره به زارعین مستأجر تأیید و تصدی اراضی موات را تا شعاع سی کیلومتر سازمان مسکن و زائد بر آن به عهده اداره تعاون و امور روستا محول شده ولی این موضوع رفع تکلیف از اداره ثبت نمی‌کند و نمایندگان ثبت مکلفند در موقع قبول تقاضای ثبت به تصرفات مالکانه متقاضی ثبت دقیقاً رسیدگی نموده و از قبول ثبت اراضی که آثار تصرف در آن مشهود نیست و ظاهراً موات یا مرتع به نظر می‌رسد، شدیداً خودداری نمایند.

بخشنامه ۱۳۵۳/۱۱/۷-۳/۶۴۶۴