



حقوق ثبت

دکتر هاشمی

جلسه اول - مورخ ۸۰/۳/۴

آموزش ضمن خدمت قضات تهران

موضوعی که به من محول شده تا در خدمت شما باشم، بحث مقررات ثبتی است. چون قبلاً در ثبت حضور داشتم و گاهی مشکلات قضات محترم و همکاران ثبتی را مشاهده می‌کردم و در مواردی، تعارض یا اختلاف نظر، حاصل می‌شد، معمولاً این موضوعات را به علاوه مواردی که درخواست شود در این جلسات مطرح می‌کنم.

با توجه به شرکت قضات در هیأت‌های ثبتی گاهی اختلاف نظر در صلاحیت هیأت‌های نظارت یا شورای عالی ثبت و مراجع قضائی وجود دارد و این مسئله نیز قابل بحث و بررسی است. همچنین همکاران قضائی در هیأت‌های موضوع اصلاح مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ قانون ثبت شرکت می‌کنند و بعضاً مشکلاتی در این رابطه دارند. چون آرائی که در رابطه با این مواد صادر می‌شود به لحاظ اعتراض به دستگاه قضائی گرفتار آن می‌شود چون گاهی این آراء اصلاً در صلاحیت این هیأت‌ها نبوده و یک امر قضائی است. علت این امر شاید ناشی از عدم توجه کافی به قانون مصوب است. مطلبی که می‌توانیم در این جلسات در مورد آن صحبت کنیم، راجع به حدود صلاحیت این هیأت‌هاست. اینکه صلاحیت این هیأت‌ها تا کجاست و قضات که در هیأت‌ها هستند چه کار باید بکنند چرا که قضات در این هیأت‌ها باید راهگشا و راهنما باشند.

راجع به مقررات ثبت ملک هم لازم می‌دانم

موضوع دیگر، بحث در مقررات ثبت سند است. اسناد رسمی، بحث‌های مختلفی دارد از جمله اینکه آیا می‌توان متعرض سند رسمی شد یا نه اگر می‌شود تا چه حد چون طبق ماده ۷۰ قانون ثبت، و همچنین ماده ۷۳ قانون ثبت، اعتبار قابل نشدن به سند رسمی از طرف قاضی و نیز در موردی که سند رسمی مورد انکار و تردید واقع شود و قاضی وارد رسیدگی با ترتیب اثر دادن به انکار و تردید شود مجازات انتظامی و انفصال از ۶ ماه تا یکسال پیش بینی شده است و در مواردی حتی اگر خسارتی در اثر آن به ذینفع وارد شود با شرایطی که در قانون، پیش بینی شده، قاضی به جبران خسارت هم محکوم می‌شود.

با توجه به این مطالب و بحث‌های حقوقی دیگری هم که مطرح است، باید دید سند رسمی، چه سندی است و تا چه حدی قاضی می‌تواند در اسناد رسمی، طبق مقررات، وارد رسیدگی شود و از آن به بعد که خط قرمز نام می‌گذاریم دیگر امکان ندارد و نباید پا را فراتر گذاشت و اگر از آن فراتر برویم گرفتار مواد ۷۰ و ۷۳ قانون ثبت می‌شویم که تخلف است و قابل تعقیب. مطلب دیگر راجع به اشتباهات ثبتی است، هیأت نظارت، که قضات در آن شرکت دارند و طبق قانون، بایستی قضات دادگاه‌های تجدیدنظر شرکت بکنند. در ماده ۶ قانون ثبت از قضات دادگاه‌های استان نام برده، که فعلاً جانشینش دادگاه‌های تجدیدنظر استان است.

مواردی مطرح شود چون از جمله گرفتاری‌های قضات است. طرح ماده ۲۲ قانون ثبت یکی از آثار ثبت ملک این است که وقتی ملکی بنام مالک طبق قانون در دفتر املاک ثبت شد دولت فقط او را مالک می‌شناسد و لاغیر (دولت در معنی اعم کلمه) همچنین موضوع ماده ۲۴ قانون ثبت که اشاره دارد، زمانی که مهلت‌های اعتراض منقضی شد دیگر هیچ دعوای حقوقی و جزایی پذیرفته نمی‌شود مگر در مواردی که در آن قانون ذکر شده است. لذا اگر از مقررات ثبت ملک مطلع نباشیم چگونه بدانیم که ملکی بر اساس قانون به ثبت رسیده است یا بر خلاف قانون. متأسفانه آرای را در دیوان کشور دیدم، که بعضی از قضات (غیر از تهران) ثبت اولیه ملک را با وجودی که قانوناً به ثبت رسیده ابطال کرده‌اند که این خلاف قانون است و رأی نقض می‌شود و ایراد قانونی هم دارد در این جا چه مقرراتی باید رعایت بشود تا قاضی بگوید بحث این است که ملک طبق قانون به ثبت رسیده است و طبق ماده ۲۴ قانون ثبت، نمی‌توانیم متعرض آن بشویم.

آیا دادگاهها می توانند نسبت به مالکی که به ثبت نرسیده است حکم به مالکیت کسی بدهند؟

هیأت عمومی رأیی داده، که بیان می کند با شرایطی که در رأی است، امکان دارد، اما یک کار عبثی است. وقتی دو نفر مراجعه می کنند و ممکن است تبانی هم باشد، یا اختلاف پیدا می کنند و علیه هم عرضحال می دهند و شما حکم به مالک بودن، یکی می دهید، این امکان دارد، اما این مابین آن دو برقرار است و ممکن است، فرد ثالثی هم مالک باشد که دعوای او را رسیدگی نکرده ایم. به هر حال باید برای رسماً مالک شناخته شدن، درخواست ثبت بکند. نتیجه اش این است که امکان دارد اشخاص در مهلت به ثبت اعتراضی بکنند در این صورت به قاضی ارجاع می شود و او در مالکیت تصمیم بگیرد که مالک است یا نه. پس برای اینکه کسی رسماً مالک شناخته شود، بایستی طبق ماده ۲۲ قانون ثبت، ملک، با تشریفات که به طور مختصر عرض می کنم، به ثبت برسد و مهلت های اعتراض، منقضی شده باشد و ملک در دفتر املاک به نام او ثبت شود، البته به شرطی که طبق قانون، به ثبت رسیده باشد. در این حالت ماده ۲۴ مطرح می شود، که بیان می کند پس از انقضای مهلت های اعتراض، دیگر دعوای این که حقی از کسی تضییع شده، پذیرفته نیست، چه حقوقی و چه جزایی، مگر در مواردی که در آن ماده آمده است که بعداً بحث می شود. مرجع قضائی حق رسیدگی نسبت به مالکی که طبق قانون به ثبت رسیده ندارد. در مواردی که در ماده ۲۴ آمده می توان رسیدگی نمود. به هر حال ابطال ثبت اولیه ملک ممنوع است، تلفیق دو ماده ۲۲ و ۲۴ این مطلب را می رساند به شرطی که ملک طبق قانون به ثبت رسیده باشد.

اختراعات است. در بعضی از شهرستانها نسبت به دعاوی راجع به علائم تجاری و اختراعات اظهار نظر شده در صورتی که طبق قانون، رسیدگی و اظهار نظر نسبت به دعاوی مربوط به علائم تجاری و اختراعات، چه از جنبه جزائی و چه حقوقی در صلاحیت محاکم تهران است. راجع به مالکیت صنعتی و مالکیت معنوی قراردادی وجود دارد که باید قضات به آن توجه نمایند، چون به تأیید و تصویب مجلس شورای اسلامی رسیده است که گاهی اوقات به آن توجه نمی شود.

راجع به مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ قانون ثبت در جلسات دیگر هم همکاران خیلی بحث داشتند علنش هم این است که به مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ درست عمل نمی شود و همیشه استدعا دارم، چه در تهران و شهرستانها که قضات محترم دقت بیشتری در این مورد بنمایند. چرا که مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ ایجاد مشکل کرده است و در جای خود به این موضوع می پردازم. در ادامه به نکاتی پیرامون مجازاتهایی که توسط بعضی قضات، راجع به سلب صلاحیت سردفتر یا محرومیت سردفتر از اشتغال به شغل سردفتری صادر نموده اند، اشاره خواهم کرد. حال به طور تفصیل، به بحث مربوط به مواد ۲۲ و ۲۴ قانون ثبت، که از نظر قضایی بسیار مهم است می پردازم. تشخیص اینکه چه مالکی ثبت شده است و چه مالکی ثبت نشده مهم و قابل بحث است و از طرفی از لحاظ حقوقی اختلاف نظر هم هست. در چه مواردی طبق قانون ملک ثبت شده، تلقی می شود و مشمول مواد ۲۲ و ۲۴ قانون ثبت و در چه مواردی ملک اصلاً ثبت نشده، تلقی نمی شود و مشمول این دو ماده نیست.

منظور ماده ۲۲ چیست؟ ماده ۲۲ قانون ثبت می گوید وقتی که مالکی طبق قانون در دفتر املاک ثبت شد و سند مالکیت به مالک داده شد دولت او را مالک می شناسد. به عبارتی دولت کسی را مالک می شناسد که ملک بنام او به ثبت رسیده است. البته یک شرط وجود دارد که طبق قانون به ثبت رسیده باشد. یعنی مالکی که طبق قانون به ثبت نرسیده، واجد این شرایط نیست و شخص مالک شناخته نمی شود. تا مالکی به ثبت نرسیده، می شود گفت که فرد مدعی مالکیت نسبت به ملک است چون هنوز رسماً مالک نیست. ممکن است فرد، زمینی را حیازت کرده و شرعاً مالکش است یا به ارث به وی رسیده و می گوید مال مشروع پدرم بوده و حیازت کرده و حال به من رسیده و مالکش هستم، در این فرض، فرد خود را مالک می داند، اما در اصل رسماً مالک نمی شود. یعنی غیر از خودش کسی وی را مالک نمی شناسد و برای اینکه رسماً مالک بشود باید ملک بنام وی طبق مقررات به ثبت برسد.

برای این که طبق قانون در هیأت نظارت، عمل بشود باید در این هیأتها، از قضات دادگاه تجدیدنظر، در سراسر کشور استفاده شود، در هیأتها دو قاضی عضو هستند. همیشه بحث هیأت نظارت و حدود صلاحیت و اختیاراتش مطرح است. بعضی از اختیارات هیأت هم مرز اختیارات قضائی است. پرونده ای از دادگاه تجدیدنظر استان، به جهت اختلاف در صلاحیت به دیوان عالی کشور آمده بود و قضات دادگاه تجدیدنظر استان بسیار دقیق و با توجه به مقررات ثبتی، عدم صلاحیت، صادر کرده بودند به صلاحیت هیأت نظارت. اما رأیی را هم دیدم که اختلاف صلاحیت شده بود و موضوع در صلاحیت مراجع قضایی بود، در صورتی که عدم صلاحیت باعتبار صلاحیت هیأت نظارت صادر شده بود. در همه جای کشور اختلاف صلاحیت بین هیأت های نظارت و دادگاهها، حاصل می شود که برای رفع اختلاف، به دیوان کشور می آید. لذا بند نیست که بحثی هم راجع به اختیارات هیأت نظارت و حدود صلاحیت و اختیارات هیأت نظارت که در بعضی از موارد هم مرز اختیارات قضایی است داشته باشیم.

موضوع دیگر در مورد اسناد مالکیت معارض است که یک بحث قضایی و ثبتی است. به عبارت دیگر تا چه اندازه رسیدگی به اسناد مالکیت معارض، در صلاحیت مراجع قضایی است و تا کجا در صلاحیت هیأت نظارت یا شورای عالی ثبت و در تهران خیلی اسناد مالکیت معارض از لحاظ ثبتی وجود دارد. در خصوص اسناد مالکیت معارض، اگر هیأت های نظارت بر صدور اسناد مالکیت، رأی صادر نکنند، قاضی نباید وارد آن بشود. چرا که تشخیص اینکه آیا اسناد مالکیت معارض، صادر شده است یا نه و این که اسناد مالکیت واقعاً معارض اند یا نه از لحاظ ثبتی با هیأت نظارت است اگر هیأت نظارت نظر داد، آن موقع بحث قضایی پیش می آید که کدام معارض است و کدام غیر معارض و اصیل. چون گاهی اوقات مابین مراجع قضائی و ثبتی در این زمینه اختلاف نظر وجود دارد لازم است بحث شود، همچنین در خصوص افراز و تفکیک و مواردی که هم ثبتی است و هم قضایی بحث خواهد شد. گاهی در حدود صلاحیتها اختلاف نظر حاصل می شود. در افراز و تفکیک یک بحث ثبتی وجود دارد و یک بحث قضایی (به خصوص در افراز).

موضوع دیگر راجع به اعتراض ثبت است، چرا که مقررات مقداری تغییر کرده و بعضی از قضات، در برخی جاها هنوز طبق مقررات ماده ۱۶ و ۲۰ قانون ثبت عمل می کنند در صورتی که تغییراتی به موجب قوانین در مهلتها و ترتیب رسیدگی، در اعتراض به ثبت داده شده است ولی چون این تغییرات اخیراً تصویب شده بعضی قضات طبق مقررات قبل عمل می کنند که ایراد دارد. بحث دیگر که مختص محاکم تهران است، دعاوی راجع به علائم تجاری و

رسیدگی و اظهار نظر نسبت به دعاوی مربوط به علائم تجاری و اختراعات چه از جنبه جزائی و چه حقوقی در صلاحیت محاکم تهران است

حال، این موضوع که طبق قانون، به ثبت برسد یعنی چه؟ یعنی تشریفات ثبت ملک دقیقاً همانطوری که قانون، مقرر کرده انجام شده باشد و با انقضای مهلت های اعتراض و ثبت ملک در دفتر املاک می گوئیم طبق قانون به ثبت رسیده است. اینجا بحثی که پیش می آید این است که ملک ثبت شده چه مالکی است آیا مالکی که در دفتر املاک ثبت شده آیا مالکی هم که ثبت نشده اما مقررات ثبت آن خاتمه پیدا کرده است و طبق قانون مهلت اعتراض آن هم منقضی شده دارای ضوابط و مقررات ملک ثبت شده است.

ممکن است تمام اقدامات انجام شده و جهت ثبت به دفتر املاک ارسال شده، حال متصدی دفتر املاک که ابلاغ دارد برای این کار و سند را در دفتر املاک ثبت می کند و امضایش معتبر است به مرخصی رفته یا در معذورت است و مشکلاتی اداری

از این قبیل و باید مانع رفع شود و سپس سند در دفتر املاک به ثبت برسد و از موقع به ثبت رسیدن دارای آثار است در این مورد چون مهلت اعتراض منقضى شده از نظر قضائی دارای آثار ملک ثبت شده است. چون هیچ اعتراضی پذیرفته نمی شود. ماده ۲۴ قانون ثبت در اینجا فهرست وار به مقررات ثبت ملک، اشاره می شود، که اگر این مقررات در ثبت ملک رعایت نشود، باید گفت ملک طبق قانون، به ثبت نرسیده است، با مقررات فعلی حدوداً حداقل چهار ماه، طول می کشد تا ملکی به نام کسی به عنوان مالک به ثبت برسد و هشت اقدام برای این کار لازم است. البته ممکن است از این مدت طولانی تر هم بشود ولی زودتر از چهار ماه، امکان صدور سند ثبت شود. موادی که این ۸ اقدام در آن پیش بینی شده است عبارتند از: مواد ۹، ۱۰، ۱۱، ۱۴، ۱۵، ۱۶، ۱۷، ۱۸، ۱۸ مکرر، ۲۰ قانون ثبت.

به تشریفات، ثبت ملک، اصطلاحاً عملیات مقدماتی ثبت می گویند. قانون ثبت مصوب اسفندماه ۱۳۱۰ در ۱۴۲ ماده بنام قانون ثبت اجباری است و اصطلاحاً در اداره ثبت، ثبت عمومی گفته می شود. قوانینی که از سال ۱۲۹۰ ه. ش در رابطه با ثبت ملک به تصویب رسیده تا سال ۱۳۱۰ ش، در رابطه با ثبت اجباری املاک بوده است. یعنی طبق قانون ثبت اختیاری یا عادی به ثبت رسیده است.

وقتی به ثبت اختیاری اشاره شود باید به مقررات قانونی از ۱۲۹۰ ش تا ۱۳۱۰ ش مراجعه شود و در خصوص ثبت عمومی از مقررات ۱۳۱۰ ش به بعد استفاده شود. طبق قانون ثبت اجباری دولت موظف شد، بدون اینکه محتاج مراجعه صاحبان املاک باشند اقدام به ثبت املاک آنها نماید. اولین اقدام، انتشار آگهی عمومی است. طبق ماده ۹ قانون ثبت آگهی عمومی یعنی اینکه هر اداره ثبت، طبق قانون آگهی می نماید، که املاک واقع در محدوده آن اداره، به ثبت می رسد و این آگهی جهت اطلاع مالکین صادر می شود.

آگهی ماده ۹ ق. ث در همه جای کشور صورت گرفته و دیگر عمل نمی شود مگر در برخی جزایر جنوب و بعضی نقاط بسیار دور افتاده که کیلویه و آذربایجان ولی در اکثر نقاط این آگهی شده است. دومین اقدام، طبق ماده ۱۰ ق. ث انتشار آگهی مقدماتی است. سومین اقدام، تعیین پلاک و شماره برای ملک است. این اقدام طبق ماده ۵ و ۶ آیین نامه قانون ثبت، عمل می شود. در کشور ما هویت املاک با پلاک است نه نام مالک. هیچ وقت با نام مالک به ملک نمی رسیم ولی با پلاک به نام مالک و مشخصات ملک دست پیدا می کنیم.

مأمورین ثبتی برای ملک پلاک تعیین می کنند و

پلاک هم به پلاک اصلی و فرعی تقسیم می شود. پلاک اصلی پلاکی است، که در موقع ثبت ملک، برای ملک، تعیین می شود و پلاک فرعی پلاکی است، که هرگاه ملک به قطعات تقسیم شود برای هر قطعه پلاکی از پلاک اصلی به عنوان پلاک فرعی تعیین می گردد و تقسیم در املاک یا افقی است یا عمودی. هم در تقسیم افقی که زمین یا خانه را به قطعات تقسیم می کنیم هر قطعه پلاک فرعی به خود می گیرد و هم در تقسیمات افقی که در آپارتمان ها متداول است. بلوک آپارتمانی که به قطعات تقسیم می شود برای هر محدوده آپارتمانی یک پلاک فرعی از پلاک اصلی تعیین می شود.

اقدام چهارم، توزیع اظهارنامه بین مالکین است. دولت طبق قانون موظف شده این کار را انجام دهد. بنابراین مأمورین اداره ثبت ضمن مراجعه به محل املاک هم پلاک تعیین می کنند و هم به مالک یا مالکین آن پلاک، یک فرم درخواست ثبت، تحویل می دهند که این فرم در اداره ثبت، اظهار نامه نامیده می شود. هر فرم درخواستی را در اداره ثبت، اظهارنامه می گویند. مثلاً برای ثبت شرکت، اظهارنامه ثبت شرکتها باید ارائه شود یعنی فرم درخواست ثبت شرکت یا جهت ثبت

اختراع اظهارنامه ثبت اختراع. اظهار نامه، یکی از اوراق مهم پرونده ثبتی است. پس از تحویل فرم به مالک و اخذ رسید به وی تذکر داده می شود ظرف مدت ۲ ماه فرم را به همراه مدارک مالکیت به اداره ثبت عودت دهد.

اولین مطلبی که باید به آن توجه شود، فرم درخواست ثبتی است. اظهارنامه در ادارات ثبت در دفتر توزیع اظهارنامه ثبت می شود و این دفتر در اداره ثبت بایگانی می شود یکی از اسناد مهم در بعضی پرونده ها اعتراض به ثبت یا اعتراض به اصل درخواست ثبت، دفتر توزیع است. وقتی که فرم درخواست ثبت، به مالک داده می شود در آن دفتر (توزیع اظهارنامه) از فرد، رسید اخذ می شود. معمولاً فرم درخواست ثبت، به کسی داده می شود، که در حد ثبتی تصرف مالکانه وی را نسبت به ملک احراز کرده باشند. به این شکل که یک سری تحقیقات اولیه می کنند و پس از احراز تصرف مالکانه، به عنوان مدعی مالکیت، به وی فرم درخواست ثبت ملک می دهند.

لذا افرادی که فرم درخواست ثبت را تحویل گرفته و نام آنها در دفتر توزیع اظهارنامه، قید شده و درخواست ثبت آنها هم در پرونده ثبتی، مضبوط است، از نظر قضائی، نمی توانند مالک شناخته شوند، تا ملک بنام آنها به ثبت نرسیده، متقاضی

و مدعی مالکیت هستند. اقدام پنجم، برگرداندن فرم تکمیل شده اظهارنامه، توسط مالک به اداره ثبت است که باید ظرف مدت دو ماه از تاریخ نشر اولین آگهی تصرفاتی به ضمیمه مدارک مالکیت به اداره ثبت داده شود. این عمل تقاضا و درخواست ثبت، ملک نام دارد. اقدام ششم، انتشار آگهی نوبتی است. (طبق ماده ۱۱ قانون ثبت) و یکی از بحث های قضائی است، بعد از توزیع فرمها توسط اداره ثبت، عده ای از مالکین فرمها را به اداره ثبت، تحویل می دهند و عده ای، به دلایلی از قبیل فوت و یا عللی دیگر تحویل نمی دهند، در این صورت با ملاحظه دفتر توزیع اظهارنامه، معلوم می شود که نسبت به ملکی درخواست ثبت، شده است یا خیر، و فرم درخواست توزیع شده به چه کسی داده شده است و متصرف مالکانه اولیه، چه کسی بوده است و اینکه درخواست خود را برگردانده و تقاضای ثبت نموده یا نه. در خصوص املاکی که قبلاً فرم اظهارنامه به متصرفین تحویل شده ولی تا به حال آن را برگردانده اند و نیز مواردی دیده شده که به عللی فرم جدید اظهار نامه بدون توجه به دفتر توزیع اظهار نامه به فرد دیگری، داده شده و در این حالات، دادگستری و قضات گرفتار می شوند، که با توجه به دفتر توزیع اظهار نامه، می توانند این مشکل را حل نمایند و معلوم نمایند این تصرف مالکانه از قبل بوده یا فرم جدید به فرد تحویل داده شده است. تا از تضییع حق جلوگیری نمایند.

طبق ماده ۱۱ قانون ثبت، پیش بینی شده که اداره ثبت، موظف است اسامی کسانی که درخواست ثبت، کرده اند و مشخصات ملکی که نسبت به آن درخواست ثبت شده، را در دو نوبت به فاصله ۳۰ روز یعنی در اول و آخر ماه در روزنامه کثیرالانتشار محل وقوع ملک آگهی بکنند که آگهی نوبتی، گفته می شود. سابق، یک نسخه در روزنامه رسمی هم منتشر می شد ولی با مقرراتی که بعداً به تصویب رسید نوبت اول در روزنامه رسمی منتشر نمی شود. در این آگهی تذکر می دهند هر کس نسبت به ملکی که درخواست ثبت شده (اعتراض به اصل درخواست) اعتراضی دارد و حقی برای خود قایل است ظرف ۳ ماه از تاریخ نشر اولین آگهی نوبتی، اعتراض خود را به اداره ثبت، تحویل دهد. بنابراین آگهی نوبتی از نظر قضائی مبدأ شروع مهلت اعتراض به ثبت محسوب می شود و یکی از اوراق مهم، در اعتراض به ثبت، برای قضات همین آگهی نوبتی است. بعضی آگهی های نوبتی از پرونده های ثبتی مفقوده شده لذا دستور داده شده که در اداره ثبت دو چیز را بایگانی نمایند. یکی آگهی های نوبتی هر سال و آگهی های مربوط به تعیین حدود که در جلدهایی بایگانی بشود قضات در مواردی که لازم است در خصوص اعتراض به ثبت و تعیین اینکه در مهلت مقرر به ثبت اعتراض شده یا خارج از مهلت، حتماً از اداره ثبت مربوطه جلد مربوط به

با مقررات فعلی حداقل چهار ماه طول می کشد تا ملکی به ثبت برسد و هشت اقدام برای این کار لازم است البته ممکن است از این مدت هم طولانی تر شود



وقتی اداره ثبت این اقدام را انجام داد پیش نویس سند مالکیت را تهیه کرده و در پرونده ضبط می کند تا مهلت های اعتراض منقضی شود زمانی که مهلت های اعتراض (سه ماه مذکور در ماده ۱۱ و یک ماه در صورت مجلس تحدید حدود) منقضی شد. آن وقت ملک در دفتر املاک طبق ماده ۲۱ ثبت می شود و سند مالکیت به مالک داده می شود.

اگر این اقدامات هشت گانه دقیقاً انجام شد آن وقت می گوئیم ملک طبق قانون به ثبت رسیده است و هرگاه هر کدام از این موارد عمل نشده بود می گوئیم ملک طبق قانون به ثبت نرسیده است. در مورد اول قاضی حق مداخله ندارد چون طبق قانون به ثبت رسیده است اگر در مورد هر کدام از اینها طبق قانون عمل نشده بود آن وقت قاضی می تواند ثبت ملک را ابطال کند، چرا که عملیات ثبتی، طبق قانون انجام نشده است.

سؤال - در بعضی از استعمالها که از ثبت می شود، پاسخ داده می شود که آگهی تحدید حدود شده است، اما تحدید حدود به عمل نیامده است، علت چیست؟
جواب - مأمورین پس از آگهی تحدید حدود (ماده ۱۴) قانون ثبت و تبصره ذیل ماده ۲۰ قانون ثبت) به محل مراجعه می کنند. اگر مالک یا مالکین برای تحدید حدود، حاضر باشند عملیات تحدید حدود، انجام می شود. اگر مالک بود، مجاور نبود، یا مجاور بود، مالک نبود، باز هم عملیات تحدید حدود، صورت می گیرد.

اما اگر هیچ کدام از این افراد حضور نداشتند، مأمورین باید صورت مجلس بکنند و هیچ اقدامی نکنند وقتی که دفعه اول مراجعه شد و حضور نداشتند برای بار دوم آگهی می کنند و دفعه دوم هم که در وقت معینه به محل مراجعه کردند و هیچ کدام حضور نداشتند عملیات انجام نمی شود و اداره ثبت اقدامی راجع به تحدید حدود، نمی کند و پرونده بایگانی می شود، تا مالک مراجعه نماید، هر زمان مالک مراجعه نمود، به طور اختصاصی، و با دریافت هزینه، اقدامات تحدید حدود، انجام می شود.

آگهی همان سال را مطالبه و ملاحظه نمایند. مورد دیگر نقشه های ثبتی است به لحاظ مفقود شدن نقشه های ثبتی از پرونده های ثبتی در ادارات ثبت نسخه های کپی برداشته شده و نگهداری می شود در موقع تحدید حدود، کروکی تهیه شده در پرونده های اعتراض به ثبت یا دعاوی ثبتی از دیگر اسناد و اوراق مهم برای مراجع قضائی است. از روی کروکی ها، نقشه برداری شده و در ادارات ثبت سراسر کشور محفوظ است و امکان دستیابی به آنها وجود دارد.

اقدام هشتم، آگهی تحدید حدود است (ماده ۱۴، ۱۵ قانون ثبت) در آگهی تحدید حدود، مأمورین ثبت، روزی را که برای تحدید حدود، مراجعه می نمایند تعیین می کنند و در روز معینه نسبت به تحدید حدود و نقشه برداری اقدام می کنند. لذا آگهی تحدید حدود صرفاً برای تعیین روز مراجعه است.

اقدام هشتم، عملیات تحدید حدود است. مأمورین ثبت، پس از تعیین روز مراجعه، به محل ملکی که درخواست ثبت شده، رفته و در محل نقشه برداری کرده، مساحت و حدود ملک را مشخص می کنند. همچنین حقوق ارتفاعی ملک، را در مجاورین یا املاک دیگر یا حقوق، املاک دیگر را در این ملک تعیین و صورت مجلس می نمایند. نقشه بردار کروکی از ملکی که درخواست ثبت شده، تهیه می کند که همان نقشه ثبتی است و پیرو آن صورت مجلس تهیه می شود که برای مراجع قضائی اهمیت دارد، و صورت مجلس تحدید حدود گفته می شود.

هر کس نسبت به عملیات تحدید حدود و حقوق ارتفاعی ملکی که درخواست ثبت شده، اعتراض داشته باشد می تواند ظرف یک ماه از تاریخ تنظیم صورت مجلس تحدید حدود اعتراض کند. پس تاریخ تنظیم صورت مجلس تحدید حدود، تاریخ مبدأ اعتراض به حدود و حقوق ارتفاعی ملک است. عملیات تحدید حدود آخرین اقدام ثبت ملک است،

هر کس نسبت به عملیات تحدید حدود و حقوق ارتفاعی ملکی که درخواست ثبت شده اعتراض داشته باشد می تواند صورت مجلس تحدید حدود اعتراض کند