

« لغات مصطلح در مسائل و مقررات »
« ثبت اسناد و املاک »

پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی
درخواست ثبت ملک
رتال جامع علوم انسانی

درخواست ثبت ملک با تنظیم اظهارنامه از اداره ثبت محل وقوع ملک بعمل می آید و بطور مختصر فعلا نکات مشروحہ زیر در قبول درخواست ثبت مهم است .
۱- ملک در دفتر توزیع اظهارنامه بنام متقاضی یا کسی که متقاضی قائم مقام اوست شماره گذاری شده باشد .

ممکن است متقاضی علی طریق الارث و انتقال قهری قائم مقام کسی باشد که ملک در دفتر توزیع بنام او نوشته شده و یا از طریق انتقال اختیاری مانند، خریداری و صلح و غیره بد او متعلق (بدون واسطه یا مع الواسطه) از ید شخصی باشد که ملک در دفتر توزیع بنام او معرفی گردیده است ، و چون تصرفات بلا معارض و مالکانه

متقاضی در ملك مورد تقاضای ثبت برای پذیرش درخواست ثبت اهمیت دارد ، مطالبه سند انتقال رسمی در این قبیل موارد از متقاضی ضرورت ندارد ولی علاوه بر تصرفات بالامعارض و مالکانه متقاضی باید بر اثر تحقیقات انتقال ملك بدرخواست کننده از طرف کسی که ملك در دفتر توزیع بنام او معرفی شده احراز شود (بخشنامه $\frac{۱۱۸۰}{۵۴/۳/۲۱}$ سازمان ثبت کشور)

۲- متقاضی بعنوان مالك متصرف ملك مورد درخواست ثبت باشد و بنا بر این هر گاه متقاضی بعنوان دیگری مانند اجاره و صلح منافع متصرف باشد قبول درخواست ثبت اصل و عین ملك از چنین متصرفی جایز نیست .

۳- تصرفات مالکانه متقاضی در ملك مورد درخواست ثبت مباح بوده و منع قانونی نداشته باشد ، بنا بر این کسانی که در املاک عمومی تصرفاتی بنمایند ، این تصرفات مجوز قبول درخواست ثبت نخواهد بود ، مثلاً هر گاه کسی در اراضی مستعدنه ساحلی و موات و موقوفات عام و حریم رودخانه‌ها و انبار طبیعی و طرق و شوارع متروکه و منابع ملی و غیر آنها از املاک عمومی تصرفاتی نماید پذیرش درخواست ثبت از او خلاف قانون میباشد . گاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی

۴- ملك مورد درخواست ثبت کالا یا بعضاً جزء ملك دیگری قبلاً درخواست ثبت نشده باشد. برای احراز این مطلب لازم است به پرونده‌های ثبتی املاک مجاور اصلی قریه (اگر ملك مورد درخواست ثبت جزء قریه‌ای است که دارای مستثنیاتی اعم از عرصه و یا اعیانی می‌باشد) در موقع قبول درخواست ثبت مراجعه شود .

۵- در مواردی که متقاضی مدعی است ملك او در موقع شماره گذاری عمومی از قلم افتاده و فاقد شماره است بایستی نهایت دقت بعمل آید که احیاناً درخواست ثبت مکرری که منجر بصدور سند مالکیت معارض میگردد پذیرفته نشود و تضییع حق و تجاوز باملاک عمومی و اشخاص حقیقی یا حقوقی بوجود نیاید ، و پس از رسیدگیها و اقدامات لازم چنانچه هیچ نوع اشکالی برای قبول درخواست ثبت نباشد

آخرین شماره بخش برای آن معین شود و در دفاتر توزیع اظهارنامه و آمار (دفتر مجهول المالك) منعکس شود .

۶- هرگاه درموقع احرازتصرف مالکانه اختلافی بوجود آید اداره ثبت محل بایستی از قبول درخواست ثبت خودداری و موضوع را جهت صدور دستور جهت اقدام طبق قسمت آخر فراز ۳۰۸ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی تا آخر سال ۴۹ به ثبت منطقه گزارش و پس از انجام اقدامات لازم و صدور رأی هیئت نظارت برابر بند ۱ ماده ۲۵ اصلاحی قانون ثبت که قابل اعتراض و شکایت و طرح درشورایعالی ثبت است طبق مقررات عمل نماید .

۷- برای رسیدگی به صحت و سقم دعوی مدعی مالکیت و احراز تصرفات مالکانه بالامعارض او در ملك مورد درخواست ثبت و رعایت نکات فوق الذکر معاینه محل و انجام تحقیقات محلی وسیله نماینده ثبت ضروری است و مشارالیه مکلف است کروکی ملك را ترسیم و صورت مجلس لازم با اظهار نظر خود تنظیم و بانضمام مدارک تسلیمی متقاضی و اظهارنامه تنظیم شده (در صورتیکه تنظیم اظهارنامه بلااشکال باشد) را بنظر مدیر ثبت برساند .

هرگاه مساحت ملك در محدوده شهر و بیش از هزار متر مربع و در خارج از محدوده شهرها بیش از پنجهزار متر مربع باشد پذیرش درخواست موکول به اجازه مدیر کل منطقه است ، بدیهی است اظهارنامه در هر صورت مدیر ثبت محل امضاء خواهد نمود .

۸- حدود ملك در اظهارنامه باید قید شود و معطوف نمودن آن به برگ استشاده (طبق بخشنامه شماره $\frac{۳/۲۹۰}{۵۴/۱/۲۳}$ سازمان ثبت) جایز نیست .

۹- علاوه بر قید برگشت اظهارنامه در دفترین توزیع اظهارنامه (مدل سابق) و آمار در دفتر توزیع اظهارنامه فرم جدید (موضوع بخشنامه $\frac{۳/۴۹۴}{۵۴/۱/۳۰}$ سازمان ثبت کشور) که دفتر قانونی است نیز عمل شود .

۱۰- قید حقا به یا حق الشرب (باستثنای قنوات) در اظهارنامه ممنوع است و در این قبیل موارد بایستی جمله (با استفاده از مقررات قانون آب بر طبق نحوه ملی شدن آن) ذکر شود.

۱۱- در موقع رسیدگی بدرخواست املاکی که با اراضی موات، منابع ملی شده، موقوفات، املاک متعلق بشهرداری، اراضی مستحدثه و جاده‌ها و رودخانه‌ها مجاور است از نماینده مرجع ذی ربط دعوت شود و نهایت دقت بعمل آید که تجاوزی باملاک و اراضی مجاور و حریم قانونی راه‌های ماشین‌رو و آهن و غیره و رودخانه‌ها و انبار صورت نگیرد.

۱۲- درخواست ثبت اتباع بیگانه با رعایت مقررات مربوط باستملاک اتباع بیگانه و پس از کسب دستور از مرکز بعمل می‌آید.

۱۳- در مورد املاک استردادی که جریان ثبتی آنها قبل از انتقال ملک بساعلیحضرت رضا شاه کبیر خاتمه نیافته باشد باید از محکوم‌له یا قائم مقام او درخواست ثبت مجدد پذیرفته شود و این اعم است از آنکه قبل از انتقال مذکور ملک درخواست ثبت شده یا آنکه مجهول باشد.

۱۴- نسبت به املاک مجهول‌المالك و املاکی که در باره آنها تقاضای ثبت نشده و به ثبت نرسیده باشد و در اجرای قانون اصلاحات ارضی بزارعین واگذار شده یا بشود احتیاج به تقاضای ثبت از طرف منتقل‌الیه ندارد، ثبت محل مکلف است بر طبق انتقالی که واقع شده یا میشود پرونده‌ای بنام هر يك از خریداران تشکیل داده و اعم از اینکه ملک بصورت مشاع یا مفروز بزارع منتقل شده باشد بدون انتشار آگهی‌های فوتمی حصه متصرفی زارع را تحدید و بصور سند مالکیت آن اقدام نماید (ماده ۱۴۲ الحاقی بقانون ثبت).

۱۵- کسانی که تا آخر شهریور ماه سال جاری (۱۳۵۴) درخواست ثبت

نمایند میتوانند ملك خود را بهر مبلغی که مایل باشند قیمت بگذارند و حق الثبت آن را هم باقسط برابر آئین نامه ماده ۱۲۰ قانون ثبت بپردازند، ولی بعد از پایان شهریور ماه حق الثبت و هزینه مقدماتی بمأخذ قیمت منطقه‌ای یک جا وصول خواهد شد (بخشنامه $\frac{۲/۷۷۰۶}{۵۳/۱۲/۲۷}$ سازمان ثبت کشور).

در خاتمه متذکر میگردد که چون ذکر متون کلیه مواد قانونی و آئین نامه مربوط به ثبت املاک و بخشنامه‌ها که درباره درخواست ثبت املاک موجود است و منابع و مستندات محتوای این بحث بشمار می‌آید. موجب تطویل بود ما بذکر نکات فوق‌الذکر بطور خیر الکلام ما قله و دل اکتفاء نمودیم و طالبین میتوانند به مأخذیکه در متن به آنها اشاره شده و یا ذیلا ذکر میشود مراجعه نمایند.

الف - مواد، ۱۱، ۱۲، ۲۵ اصلاحی، ۱۲۰، ۱۳۸ و ۱۴۲ (الحاقی) قانون ثبت اسناد و املاک.

ب - قوانین مربوط باراضی مستحدثه و شهرداریها و حفظ و بهره برداری از جنگلها و مراتع و موقوفات و قانون افراز و تقسیم اراضی مربوط بسازمان مسکن و ماده ۱۹ قانون املاک و اگذاری و ماده ۱۷ قانون تقسیم و فروش املاک مورد اجاره بزارعین مستأجر. *تال جامع علوم انسانی*

پ - مواد، ۱ (اصلاحی)، ۴ الی ۵۱ آئین نامه قانون ثبت اسناد و املاک و آئین نامه ماده ۱۲۰ قانون مذکور.

ت - فراهای - ۳۰۸، ۳۳۷ الی ۳۵۵، ۳۷۷، ۴۰۹ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی تا آخر سال ۴۹.

ث - بخشنامه‌های $\frac{۲/۸۱۲۴}{۵۴/۲/۱۰}$ ، $\frac{۲/۶۴۶۸}{۵۳/۱۱/۷}$ ، $\frac{۲/۱۵۴}{۵۴/۱/۱۹}$ ، $\frac{۲/۲۸۲}{۵۴/۱/۲۵}$ ، $\frac{۲/۱۱۵۴}{۵۴/۲/۲۰}$ سازمان ثبت کشور. $\frac{۲/۱۷۴۲}{۵۴/۳/۱۱}$