

# تفسیر و توضیح ماده ۲۲ قانون ثبت اسناد و املاک

شهاب اقبالی افشار

اشاره:

ماده ۲۲ قانون ثبت بیان می‌دارد: «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 ارثاً به او رسیده باشد، مالک خواهد شناخت. در مورد ارث هم ملک وقتی در دفتر املاک به اسم وراثت ثبت می‌شود که وارث و انحصار آنها محرز و در سهم‌الارث بین آنها توافق بوده و یا در صورت اختلاف حکم نهایی در آن باب صادر شده است.» نویسنده در این مقاله به شرح و تفسیر این ماده می‌پردازد.



ثروءشكاه علوم انسانی ومطالعات فرہنگی  
پرتال جامع علوم انسانی

## مبحث دوم: ثبت مقدماتی املاک

### گفتار اول - ثبت عمومی

قبل از تصویب قانون ثبت اسناد و املاک در سال ۱۳۱۰، ثبت املاک در ایران معمول بوده و مالکین به طور اختیاری املاک خود را به ثبت می‌رساندند که به آن ثبت عادی اطلاق شده است.<sup>۱</sup> طبق مقررات قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰، ثبت املاک و نقل و انتقال آن در نقاطی که ثبت عمومی آگهی می‌شود، اجباری است. ثبت عمومی املاک مستلزم تمهیدات و تأسیساتی می‌باشد که مهم‌ترین آن تأسیس یک شعبه دادگاه است.<sup>۲</sup> تلازم تأسیس دادگاه در حوزه مورد ثبت عمومی، به لحاظ لزوم رسیدگی ماهوی به دعاوی اختلاف در مالکیت است.

### گفتار دوم - وظایف ادارات ثبت اسناد و املاک در مورد ثبت عمومی

الف) نشر آگهی موضوع ماده ۹ ق. ث

در متن ماده ۹ ق. ث. به این آگهی اشاره نشده، ولی در مواد ۵ و ۶۳ آ. ق. ث. در

۱. غلامرضا شهری، حقوق ثبت اسناد و املاک، ص ۲۹.

۲. ماده یک قانون ثبت اسناد و املاک، مصوب ۱۳۱۰.

مورد آن تصریح شده است. آگهی موضوع ماده ۹ ق.ث. به منزله پیش‌آگهی برای آگهی موضوع ماده ۱۰ ق.ث. است. آگهی موضوع ماده ۹ ق.ث. در شش نسخه با امضای رییس اداره ثبت جهت درج به مرکز ارسال می‌شود. با درج این آگهی هر حوزه ثبتی به چند ناحیه یا بخش تقسیم می‌شود.

#### ب) نشر آگهی موضوع ماده ۱۰ ق.ث

به وسیله این آگهی حدود بخش یا ناحیه مورد ثبت عمومی با توضیح و ترسیم در روی نقشه معلوم می‌شود. نشر آگهی ماده ۱۰ ق.ث. به منزله دعوت از صاحبان و متصرفین قانونی املاک می‌باشد که با مراجعه به اداره ثبت مربوطه اظهارنامه ثبتی دریافت نمایند. این آگهی ظرف ۳۰ روز سه مرتبه منتشر می‌شود. (ماده ۵۸ آ.ق.ث)

#### ج) توزیع اظهارنامه ثبتی

اظهارنامه ثبتی، اوراق چاپی مخصوصی است که از طرف ادارات ثبت در اختیار متقاضیان ثبت املاک قرار می‌گیرد. در این اوراق مشخصات متقاضی و ملک مورد ثبت درج گردیده و پس از انضمام مدارک دال بر مالکیت متقاضی یا سمت قانونی او به اداره ثبت مربوطه اعاده می‌شود.

#### د) تشکیل پرونده ثبتی و تعیین پلاکهای اصلی و فرعی

پلاک، عبارت است از قطعه سنگ یا فلزی که شماره ملک در آن حک شده و بر در املاک شهری و مرکز قراء نصب می‌شود. به نظر می‌رسد نصب پلاک به طریق مذکور امروزه متداول نیست، بلکه با اعاده اظهارنامه‌های ثبتی و مدارک مالکیت متقاضی ثبت، پرونده ثبتی تشکیل می‌شود و عملیات مقدماتی ثبت جریان می‌یابد.

طبق ماده ۸ آ.ق.ث: «در مستغلات برای هر ملک یک شماره و در املاک مزروعی نیز برای قراء و مزارع شش‌دانگی یک شماره اصلی منظور می‌شود و در

صورتی که مزرعه مشتمل بر قطعات مفروز و اعیانی و غیره باشد، برای هر قسمت یک شماره فرعی از همان شماره اصلی منظور خواهد شد.<sup>۱</sup>

طبق ماده ۲۴ آ. ق. ت: «در اظهارنامه، میزان و مقدار املاک و اراضی مورد درخواست باید به دانگ و سهم قرار داده شده و اصطلاحات محل از قبیل: جام و فنجان و پیمان و غیره با دانگ و سهم تطبیق بنمایند.»

#### ه) نشر آگهی موضوع ماده ۱۱ ق. ت

با تکمیل و اعاده اظهارنامه‌های ثبتی، اداره ثبت اقدام به انتشار اسامی متقاضیان و مشخصات املاک مورد تقاضای ثبت می‌نماید. این آگهی که به آگهیهای نوبتی هم معروف است، در دو نوبت به فاصله ۳۰ روز منتشر می‌شود.

ملکی که نسبت به آن، ظرف مهلت‌های قانونی تقاضای ثبت به عمل نیامده یا اظهارنامه ثبتی اعاده نشده باشد، از نظر مقررات قانون ثبت مجهول المالك تلقی می‌شود و با انقضای ۲۰ سال سند مالکیت به نام دولت صادر خواهد شد.<sup>۱</sup>

برابر ماده ۱۴۲ ق. ت. برای زارعینی که در اجرای قانون اصلاحات ارضی صاحب زمین شده‌اند و اراضی مزبور فاقد سابقه ثبتی بوده یا مجهول المالك باشند، درخواست ثبت و انتشار آگهیهای نوبتی به عمل نمی‌آید و ادارات ثبت رأساً نسبت به تحدید حصه زارع و صدور سند مالکیت اقدام می‌نمایند.<sup>۲</sup>

۱. ماده ۱۲ ق. ت.

۲. طبق رأی وحدت رویه قضایی به شماره ۶۰۳ مورخه ۱۳۷۴/۱۲/۱۵: «نظر به این که در تقاطعی که قانون اصلاحات ارضی به مورد اجرا گذاشته نشده علی‌الاصول قانون مدنی و یا قوانین دیگر درخصوص ارتباط یا اثبات مالکیت معتبر و مجری است و دادگاه نمی‌تواند اسناد و مدارکی را که خواهان برای اثبات دعوی به آن تمسک جسته به این استدلال (تا اجرای کامل قانون اصلاحات ارضی و مشخص شدن نسق واقعی متصرفین احراز مالکیت میسر نمی‌شود) نادیده گرفته دعوی را رد نماید.»

## (و) نشر آگهی موضوع ماده ۱۴ ق. ث

از مهم‌ترین اقدامات مقدماتی ثبت، تعیین و تحدید حدود املاک است. طی عملیات تحدید، حدود ملک مورد ثبت نسبت به مجاورین معین شده، حقوق ارتفاعی موجود در آن ملک نیز به ثبت می‌رسد. طبق ماده ۵۶ آ. ق. ث: «حقوق ارتفاعی در آگهیهای نوبتی درج نمی‌شود ولی باید در زیر آگهیها قید کرد که در موقع تعیین حدود در صورت مجلس منظور گردد اگر معترضی باشد، مطابق مقررات در مدت ۳۰ روز از تاریخ تنظیم صورت مجلس دادخواست بدهد.»

آگهی تحدید حدود پس از انتشار اولین آگهی نوبتی منتشر می‌شود و فاصله بین انتشار آگهی تحدید حدود و روز تعیین حدود نباید از ۲۰ روز کمتر و از ۶۰ روز بیشتر باشد. (مواد ۶۶ و ۶۷ آ. ق. ث) همچنین عملیات تحدید حدود به وسیله نماینده اداره ثبت با کمک یک نقشه‌کش انجام می‌شود و معرفی حدود با متقاضی ثبت است. نقشه املاک شش‌دانگ می‌باید قبل از ثبت در دفتر املاک تهیه شود. (مواد ۶۸ و ۷۰ آ. ق. ث)

صورت مجلس تحدید حدود شامل نکات ذیل است:

- ۱- تعیین روز و ماه و یا روزهایی که عملیات تحدید حدود در آن واقع شده،
- ۲- اسم و مشخصات و محل اقامت اشخاصی که حضور داشته‌اند،
- ۳- اشخاصی که اعتراض نموده‌اند،
- ۴- ذکر حقوقی که دیگران در آن ملک دارند به طور صریح،
- ۵- ذکر علامات و عده و فواصل آنها.<sup>۱</sup>

عدم حضور متقاضی ثبت یا نماینده او در وقت مقرر برای تعیین حدود، مانع عملیات تحدیدی نخواهد شد، ولی عدم حضور مجاورین ملک موجب می‌شود که آگهی تحدید حدود برای یک بار دیگر تجدید شود.<sup>۲</sup> اگر حدود مجاورین قبلاً تحدید شده باشد، ملک مورد تقاضای ثبت بدون انتشار آگهی تحدید حدود و با

۱.. ماده ۷۲ آ. ق. ث.

۲.. ماده ۱۵ ق. ث.

تبعیت از حدود مجاورین تحدید می‌شود.<sup>۱</sup>

### ز) صدور سند مالکیت

با خاتمه عملیات تحدید حدود، عملیات مقدماتی ثبت نیز پایان یافته و ملک در دفتر املاک به ثبت می‌رسد.<sup>۲</sup> قبل از ثبت در دفتر املاک، پیش‌نویس سند مالکیت تهیه و به امضای رییس واحد ثبتی می‌رسد. مندرجات پیش‌نویس سند مالکیت و دفتر املاک باید برابر هم باشد و بر اساس آنها سند مالکیت صادر می‌شود. سند مالکیت حاوی موارد زیر است:

۱- شماره ملک، ۲- تاریخ ثبت ملک در دفتر املاک، ۳- اسم و نام خانوادگی و شماره شناسنامه و محل صدور آن و محل اقامت و تابعیت مالک، ۴- نوع و مشخصات ملک و محل وقوع و اجزا و متعلقات آن، ۵- حدود ملک، ۶- بهای ملک، ۷- حقوق عینی که اشخاص در آن ملک دارند با اسامی صاحبان حقوق و همچنین حقوق ارتفاقیه که برای ملک مورد ثبت در املاک مجاور و یا برای املاک مجاور در ملک مورد ثبت موجود است.<sup>۳</sup>

دفترچه سند مالکیت دارای ستون نقل و انتقالات بوده که انتقالات ارادی مالک در آن ثبت می‌باشد. انتقال قهری (ارث) و وصیت تملیکی مستلزم صدور سند مالکیت جدید است.<sup>۴</sup>

### گفتار سوم

#### وظایف صاحبان و متصرفین قانونی املاک در مورد ثبت عمومی

مالکین و متصرفین قانونی املاک نظیر: قیم، متولی و نمایندگان ادارات دولتی مکلفند با انتشار آگهی موضوع ماده ۱۰ ق. ث. مبنی بر ثبت عمومی به ادارات ثبت

۱. تبصره ذیل ماده ۱۵ ق. ث.

۲. ماده ۲۱ ق. ث.

۳. ماده ۱۰۳ آ. ق. ث.

۴. آیین‌نامه ماده ۲۹۹ قانون امور حسبی.

مراجعه و اظهارنامه ثبتی دریافت دارند و پس از تکمیل و انضمام مدارک مالکیت، آن را به اداره ثبت مربوطه اعاده نمایند تا بقیه عملیات ثبتی جریان یابد. عدم مراجعه یا عدم اعاده اظهارنامه باعث می‌شود که ملک، مجهول‌المالک تلقی شود. تکالیف متقاضیان ثبت را می‌توان در موارد ذیل خلاصه نمود:

### الف) ارایه دلایل مثبت مالکیت

طبق ماده ۲۳ آ. ق. ث. بنچاق یا اسناد عادی باید پیوست اظهارنامه ثبتی باشد. اگر دلیل مالکیت منحصر به تصرف باشد، نمایندگان اداره ثبت در محل حضور یافته و «برگ احراز تصرف» تنظیم می‌نمایند.<sup>۱</sup>

اداره ثبت حق اظهار نظر ماهوی در مورد دلیل مالکیت را ندارد. اگر تصرف متقاضی ثبت احراز نشود و ملک دارای متصرفی باشد که ادعای مالکیت دارد، موضوع مالکیت متنازع فیه بوده و متصرف می‌باید نسبت به تقاضای ثبت اعتراض نماید، در غیر این صورت تصرف او بلاوجه است.

### ب) دفاع از تقاضای ثبت

اگر نسبت به ثبت ملک یا حدود و حقوق ارتفاقی موجود در آن اعتراض شده باشد، متقاضی ثبت مکلف به حضور در دادگاه و دفاع از درخواست ثبت است.

### ج) پرداخت هزینه‌های قانونی

هزینه انتشار آگهی و ثبت ملک در دفتر املاک و بهای دفترچه سند مالکیت به عهده متقاضی ثبت است.<sup>۲</sup>

۱. محمد جعفر جمعری لنگرودی، دانشنامه حقوقی، ج دوم، ص ۴۴.

۲. مفاد ماده ۱۱۹ ق. ث.، به وسیله بند «س» ماده یک قانون وصول برخی از درآمدهای دولت و مصرف



### گفتار چهارم - احاله اعتراض به مراجع قضایی

اختلاف در مالکیت (اعتراض به ثبت ملک) با اعتراض به حدود ملک مورد ثبت و یا حقوق ارتفاقی، موضوعی است ماهوی که رسیدگی به دعوی ناشی از آنها در صلاحیت محاکم عمومی دادگستری است. دادخواست اعتراضیه از طریق اداره ثبت مربوطه به مرجع قضایی احاله می‌شود تا اداره ثبت در جریان اقامه دعوی قرار داشته باشد. ثبت در دفتر املاک و صدور سند مالکیت موکول به صدور حکم نهایی در ماهیت دعوی مطروحه است.

#### الف) اعتراض به ثبت ملک

مطابق ماده ۱۶ ق. ت: «هر کس نسبت به ملک مورد ثبت اعتراضی داشته باشد باید از تاریخ نشر اولین اعلان نوبتی تا ۹۰ روز اقامه دعوی نماید. عرض حال مزبور مستقیماً به اداره یا دایره یا شعبه ثبتی که در ضمن اعلان نوبتی معین شده است، تسلیم می‌شود. در مقابل عرض حال باید رسید داده شود. در صورتی که عرض حال در مدت قانونی داده شده باشد، اداره ثبت آن را نزد دفتر محکمه‌ای که مرجع رسیدگی است، ارسال می‌دارد. اگر اداره ثبت تشخیص دهد که عرض حال خارج از مدت داده شده، کتباً نظر خود را اظهار خواهد کرد و به حاکم محکمه ابتدایی محل می‌دهد تا حاکم مزبور در جلسه اداری موافق نظام‌نامه وزارت عدلیه رسیدگی کرده، رأی دهد. رأی حاکم محکمه ابتدایی در این موضوع قاطع است.» همچنین اگر قبل از اعلان نوبتی یا قبل از آگهی ثبت عمومی بین مستدعی ثبت و معترض دعوایی در محکمه در جریان بوده باشد، معترض می‌تواند ظرف ۹۰ روز پس از انتشار اولین آگهی نوبتی، گواهی‌نامه مشعر بر جریان دعوی دادگاه را به اداره ثبت مربوطه تسلیم

→ آن در موارد معین (مصوب ۱۳۷۴) نسخ شده است. حق‌الثبت در دفتر املاک از ۱٪ به ۱۰٪ افزایش یافته است. ملاک محاسبه حق‌الثبت حداقل قیمت منطقه‌ای است و در نقاطی که قیمت منطقه‌ای تعیین نشده باشد، طبق برگ ارزیابی ادارات ثبت، قیمت ملک تعیین می‌شود.

دارد.<sup>۱</sup>

برای جلوگیری از اطاله جریان ثبت مقدماتی و طرح ادعاهای واهی، مدت زمان تسلیم اعتراض محدود است و چنانچه پس از تقدیم دادخواست، معترض دعوی مطروحه را پی‌گیری ننماید، بنا به درخواست متقاضی ثبت، دادخواست اعتراضیه ابطال می‌شود.<sup>۲</sup>

### ب) اعتراض به تعیین حدود

اگر در جریان عملیات تعیین حدود، حقی از مجاورین ضایع شده باشد، معترض می‌تواند ظرف ۳۰ روز از تاریخ تنظیم صورت مجلس تعیین حدود، دادخواست اعتراضیه خود را به اداره ثبت تقدیم نماید تا به دادگاه احاله شود.<sup>۳</sup>

قبل از الحاق تبصره به ذیل ماده ۲۰ ق. ت. اعتراض به تعیین حدود املاک واقع در محدوده شهرها در این سه مورد در جلسه اداری و فوق‌العاده دادگاه مورد رسیدگی قرار گرفته و حسب مورد قرار رد یا سقوط دعوی صادر می‌شد:

۱- اعتراض از جانب غیر مجاور،

۲- استرداد اعتراض به موجب سند رسمی،

۳- معترض با حدودی که به آن معترض است سند مالکیت گرفته باشد.

بعد از الحاق تبصره به ماده ۲۰ ق. ت. اختیارات اداری و شکلی دادگاه در خصوص سه مورد مذکور به ادارات ثبت و هیأت‌های نظارت محول شده است. به این ترتیب اداره ثبت به معترض ابلاغ می‌کند که اعتراض او بی‌اثر است. این تصمیم ظرف ۱۰ روز پس از ابلاغ در هیأت نظارت قابل شکایت بوده و رأی هیأت نظارت قطعی است.

۲. ماده ۱۹ ق. ت. ش.

۱. ماده ۱۷ ق. ت. ش.

۳. ماده ۲۰ ق. ت. ش.

### ج) اعتراض صاحب حق ارتفاق

آگهی تحدید حدود به منزله اخطار برای صاحب حق ارتفاقی می باشد که مجاورتی با ملک مورد تحدید ندارد.<sup>۱</sup> چنانچه از صاحب حق ارتفاق، تزییع حق شده باشد، وی می تواند ظرف ۳۰ روز پس از تنظیم صورت مجلس تحدید حدود، دادخواست خود را علیه متقاضی ثبت به اداره ثبت محل تسلیم نماید تا به دادگاه احاله شود.

### د) اعتراض سایر ذوی الحقوق

ملک ثبت نشده ممکن است عیناً یا منفعتاً متعلق حق غیر باشد. چنانچه این قبیل املاک بدون تصریح به حقوق واگذار شده به ثبت برسد، این احتمال وجود دارد که صاحب ملک، صدور سند مالکیت را دلیل مالکیت بلامعارض خود بر عین و منفعت ملک تلقی نماید.

طبق ماده ۲۶ ق. ت. در صورت واگذاری حق انتفاع یا انتقال منافع، مراتب در دفتر اسناد رسمی یا دفتر معاملات غیر منقول ثبت و خلاصه آن در دفتر املاک ذیل صورت ثبت ملک قید می شود. بر اساس ماده ۳۳ ق. ت. درخواست ثبت ملک که با حق استرداد مورد معامله قرار گرفته باشد، با انتقال دهنده است. تبصره دوم همین ماده می گوید: «در مواردی که مطابق این ماده انتقال دهنده تقاضای ثبت می کند، باید حق انتقال گیرنده را در تقاضانامه خود قید نماید و این حق در ضمن اعلان با تصریح به اسم طرف ذکر خواهد شد.»

دائن می تواند ملک ثبت نشده مدیون را بازداشت نماید. ملک ثبت نشده اعم است از این که نسبت به آن تقاضای ثبت نشده یا در منطقه ای قرار گرفته که مورد ثبت عمومی نمی باشد و در صورت فروش و انتقال چنین ملکی، انتقال گیرنده می تواند نسبت به آن تقاضای ثبت نماید.<sup>۲</sup>

۱. غلامرضا شهری، حقوق ثبت اسناد و املاک، ص ۱۰۵.

۲. مواد ۹۵ و ۱۰۴ آیین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجرا، مصوب ۱۳۵۵/۴/۶.



ثروء شكاو علوم انسانی و مطالعات فرہنگی  
پرتال جامع علوم انسانی

امام علی بن ابیطالب علیه السلام

## الرّضا بقضاءِ اللهِ يُهَوِّنُ الرّزایا

خشنودی به قضای الهی مصیبت‌های بزرگ را آسان می‌کند.

پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی  
پرتال جامع علوم انسانی



ثروء بشكاه علوم انسانی ومطالعات فرہنگی  
پرتال جامع علوم انسانی