

فصلنامه بین المللی قانون یار

License Number: 78864 Article Cod: 2021S4D16SH5M995 ISSN-P: 2538-3701

تحلیل و بررسی حقوقی ثبت ملک و تحدید حدود

(تاریخ دریافت ۱۳۹۹/۰۹/۱۵، تاریخ تصویب ۱۴۰۰/۰۱/۱۸)

بیژن مهربان

مولف و پژوهشگر برجسته کشور

چکیده

تحدید حدود املاک به معنی معین کردن اندازه و حدود اربعه زمین مورد ثبت است چرا که حد به معنی کنار و کناره، ضلع، اندازه و حد فاصل میان دو چیز می باشد و تحدید نیز به معنی حد چیزی را معین کردن می باشد. برای تحدید حدود املاک، بعد از تقاضای ثبت ملک، تقاضاکنندگان ثبت و مجاورین برای روز تعیین حدود، به وسیله اعلان احضار می شوند. این اعلان لااقل ۲۰ روز قبل از تحدید حدود، یک مرتبه در جراید منتشر می شود. اگر تقاضاکننده؛ خود یا نماینده اش، در موقع تحدید حدود، حاضر نباشد، ملک مورد تقاضا با حدود اظهارشده از طرف مجاورین تحدید خواهد شد. هرگاه مجاورین نیز در موقع تحدید حاضر نشوند و به این جهت، حدود ملک تعیین نگردد، اعلان تحدید حدود نسبت به آن ملک تجدید می شود و اگر برای مرتبه دوم نیز تقاضاکننده و مجاورین هیچ یک حاضر نشوند و تحدید به عمل نیاید، حق الثبت ملک دو برابر می شود. هرگاه حدود مجاورین از نظر عملیات ثبتی تثبیت و معین باشد، تحدید حدود بدون انتشار آگهی با تبعیت از حدود مجاورین به عمل خواهد آمد و در صورتی که یک یا چند حد ملک مورد تحدید از اموال عمومی مربوط به دولت و شهرداری یا حریم قانونی آنها باشد، تحدید حدود با حضور نمایندگان سازمان های ذیربط به عمل خواهد آمد و عدم حضور نماینده مزبور مانع انجام تحدید حدود نخواهد شد.

واژگان کلیدی: ثبت حدود، تحدید حدود، مالکیت، ملک غیر منقول، مالک، حدود

مالکیت، ثبت ملک



بخش اول: بررسی و شناخت ثبت عادی و ثبت عمومی در قانون

اصطلاح ثبت عادی و ثبت عمومی در قانون ثبت مصوب ۱۳۱۰ و در آئین نامه قانون مزبور و در بخشنامه های ثبتی بسیار دیده می شود. ثبت عادی یا اختیاری به موجب قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۰۲ شمسی مقرر گردید. در ماده ۳۴ قانون مذکور آمده است: «ثبت املاک اختیاری است مگر در مورد نقل انتقالات خالصه جات دولتی و اموال غیر منقوله ایالات و ولایات و بلوکات و بلدیه ها و یا نقل و انتقال املاک غیر منقول که در حدود قوانین بین اتباع خارجه و اتباع ایران و خارجه واقع می شود.» در قانون ۱۳۰۲ که نظر بر اختیاری بودن ثبت املاک داشته به مردم حق داده می شد که چنانچه مایل باشند برای ثبت املاک خویش طبق ضوابط مقرر قانونی اقدام به درخواست ثبت نمایند. از جمله آثار این روش یعنی اختیاری بودن تقاضای ثبت ملک این بود که تشریفات آگهی نوبتی و آگهی تحدیدی هر ملک جداگانه و برای هر فرد اختصاصا انجام و منتشر می گردید. در مقررات قانون ۱۳۰۲ به موجب قوانینی که در مورد ثبت املاک در سال های ۱۳۰۵ و ۱۳۰۶ و ۱۳۰۷ تصویب شد به تدریج اصلاحاتی به عمل آمد تا اینکه در سال ۱۳۰۸ قوانین و مقررات ثبتی قبلی نسخ و قانون جدیدی جایگزین آن شد ولی با تجربه ای که در اجرای مقررات قانون ثبت عادی به دست آمد معلوم شد که ثبت عادی و اختیاری نمی تواند هدف های مورد نظر قانونگذار را از تصویب قانون ثبت املاک برآورده کند. لذا در اسفند ماه سال ۱۳۱۰ قانون جدیدی جایگزین قانون ثبت اسناد و املاک قبلی گردید و همان قانون با اصلاحاتی که بعدا در بعضی از مواد آن به عمل آمد در حال حاضر نیز اجرا می گردد. به موجب همین قانون مقررات ثبت عادی ملغی و ثبت املاک اجباری شد. به همین جهت است که قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰ به قانون ثبت عمومی یا ثبت اجباری معروف است. طبق ماده ۹ از این قانون: «در نقاطی که اداره ثبت موجود است از تاریخ اجرای قانون مذکور 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 می کند. بر خلاف مقررات ثبت عادی، دیگر صدور آگهی اختصاصی به درخواست متقاضی ثبت جنبه استثنایی دارد و حتی در ماده ۱۲ قانون مذکور



جریمه و ضمانت اجرا برای اشخاصی که در مواعد مقرر در قانون اقدام به تقاضای ثبت ملک خود نکنند پیش بینی شده است. لذا چنین نتیجه گرفته میشود که طریقه ثبت ملک پیش بینی شده در قانون ثبت اسناد و املاک کشور مصوب سال ۱۳۰۲ و بعضی از قوانین بعدی آن که انجام تقاضای ثبت ملک را در اختیار مالکین قرار داده بود، اصطلاحاً ثبت عادی یا اختیاری می گویند و طریقه ثبت ملک مقرر در قانون سال ۱۳۱۰ که با انتشار آگهی عمومی و توزیع اظهارنامه، مالکین را به ثبت ملک دعوت می نماید را اصطلاحاً ثبت عمومی یا ثبت اجباری می نامند. بنابراین برای استقرار مالکیت مشروع و استحکام آن و همچنین عمومیت دادن به ثبت املاک در تمام کشور، قانون ثبت املاک ایران نظر بر اجباری بودن ثبت املاک دارد. در اجرای مقررات ثبت عمومی که فعلاً متداول است تکالیفی برای ادارات ثبت و از طرف دیگر تکالیفی برای اشخاصی که در املاک ذیحق می باشند معین و مقرر گردیده است که در بحث های آتی نسبت به موارد مذکور توضیحات لازم داده خواهد شد.

بخش دوم: بررسی حقوقی عملیات مقدماتی ثبت

عملیات مقدماتی ثبت اصطلاحاً به کلیه اقداماتی گفته می شود که پس از انجام و پایان یافتن آنها اداره ثبت آمادگی صدور سند مالکیت را دارد. قانونگذار برای آنکه ملکی به نام صاحب آن در دفتر املاک ثبت و بر اساس آن سند مالکیت صادر گردد، انجام یک سلسله عملیات مقدماتی را لازم دانسته که بایستی این اقدامات یکی پس از دیگری با دقت انجام شود. این اقدامات از انتشار آگهی موضوع ماده ۹ قانون ثبت شروع و با پایان یافتن کارهای تحدید حدود موضوع مواد ۱۴ و ۱۵ از قانون مذکور و به شرح مندرج در ماده ۸۴ آئین نامه قانون ثبت پایان می پذیرد. این اقدامات عبارتند از:

۱- انتشار آگهی ثبت عمومی: ماده ۹ قانون ثبت اسناد و املاک.

۲- انتشار آگهی مقدماتی: ماده ۱۰ قانون ثبت

۳- اقدام به نصب پلاک و شماره گذاری: ماده ۵ آئین نامه قانون ثبت و مواد بعدی آن.

۴- توزیع اظهارنامه: مواد ۷ و ۶ آئین نامه قانون ثبت و مواد بعدی آن.



۵- دریافت اظهارنامه (تقاضای ثبت): ماده ۱۱ قانون ثبت اسناد و املاک.

۶- انتشار آگهی نوبتی: ماده ۱۱ قانون ثبت اسناد و املاک.

۷- انتشار آگهی تحدیدی: ماده ۱۴ قانون ثبت اسناد و املاک.

۸- عملیات تحدید حدود: مواد ۱۴ و ۱۵ قانون ثبت اسناد و املاک.

۹- چنانچه در جریان عملیات مقدماتی اشتباهاتی رخ داده باشد بایستی قبل از ثبت ملک در دفتر املاک نسبت به تصحیح و رفع اشتباهات نیز اقدام شود (موضوع مواد ۶ و ۲۵ قانون ثبت اسناد و املاک) و همچنین اگر احتمالاً اعتراضی در مهلت های مقرر نسبت به ملک مورد درخواست ثبت شده باشد بایستی در مراجع قضائی نسبت به آنها رسیدگی شده و حکم نهایی صادر گردد.

بخش سوم: انتشار آگهی ثبت عمومی

همانطور که قبلاً توضیح داده شد قانون ثبت اسناد و املاک مصوب اسفند ماه ۱۳۱۰ ثبت املاک را اجباری نموده و ماده ۹ ثانوی مذکور چنین مقرر داشته: «در نقاطی که اداره ثبت موجود است از تاریخ اجرای 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 می کند.» البته در این ماده ذکر از انتشار آگهی نشده اما به موجب ماده ۵ آئین نامه قانون ثبت در موقعی که اداره ثبت قطعه یا بخشی را برای ثبت عمومی در نظر می گیرد باید پیش نویس آگهی ماده ۹ قانون ثبت را تهیه و برای امضا و انتشار به اداره کل ثبت (سازمان اسناد و املاک) بفرستد. بنابراین در اجرای ماده ۹ قانون ثبت به موجب ماده ۵ آئین نامه قانون مذکور صدور آگهی برای انجام ثبت عمومی لازم دانسته شده است و طبق ماده ۱۰ آئین نامه قانون ثبت برای سرعت جریان باید قطعات ثبت عمومی کوچک انتخاب شود و به دستور ماده ۶۳ آئین نامه قانون ثبت پیش نویس آگهی موضوع ماده ۹ باید در ۶ نسخه تهیه و برای امضا و انتشار به مرکز فرستاده شود. همانطور که قبلاً اشاره شد اگر چه ماده ۹ قانون ثبت به طور عام و مطلق مقرر داشته کلیه اموال غیر منقول واقعه در هر ناحیه بایستی به



ثبت برسد ولی آنچه از مواد قانون ثبت و مواد آئین نامه قانون مذکور و رویه معمول در ادارات ثبت به دست می آید این است که فقط زمین و بنای احدائی در آن و همچنین قنات و چشمه را (ماده ۴۳ آئین نامه قانون ثبت) می توان مستقلا به عنوان ملک طبق مقررات قانون ثبت املاک به ثبت رساند. البته علاوه بر موارد مذکور در فوق که مستقلا قابل ثبت است می توان ضمن درخواست ثبت ملک و به تبع آن درخواست ثبت بعضی دیگر از اموال غیر منقول و حقوق راجع به آنها را به عمل آورد مانند حق انتفاع و حق ارتفاق و درخواست ثبت آب رودخانه ها و نهادهای منشعب از آنها و غیره (مواد ۴۲ و ۴۳ آئین نامه قانون ثبت). ضمنا به موجب ماده ۳۱ آئین نامه قانون ثبت «دسترنج رعیتی و حق اولویت و گاوبندی و غیره که در املاک معمول و بین رعایا خرید و فروش می شود از حقوق راجعه به عین املاک نبواه و قابل درخواست ثبت و اعتراض ثبت نیست و صدور سند مالکیت به نام مالک هم تغییری در وضع حقوق مزبور در هر جا که معمول است نمی دهد.» طبق ماده ۴۱ آئین نامه قانون ثبت: «نسبت به املاکی که مالک خاص ندارد مانند طرق و شوارع و اراضی و جبال موات و مباحه و.... درخواست ثبت از افراد پذیرفته نخواهد شد.» اراضی که قبلا جز شارع عام یا میدان های عمومی بوده و بعدا تبدیل به ملک می شود از طرف مالک یا شهرداری درخواست ثبت نسبت به آنها پذیرفته می شود (ماده ۲۷ آئین نامه قانون ثبت)

۳۰۵



بخش چهارم: بررسی انتشار آگهی مقدماتی و مطالبات فرشی

قبل از اقدام به ثبت عمومی املاک، اداره ثبت به انتشار آگهی مقدماتی مبادرت می نماید و انتشار آگهی مذکور برای اعلام و اطلاع کسانی است که حق درخواست ثبت ملک واقع در بخش معینه را دارند. ماده ۱۹ قانون چنین می گوید: «قبل از اقدام به ثبت عمومی املاک هر ناحیه حدود ناحیه مذکور و این که املاک واقعه در آن ناحیه باید به ثبت برسند به وسیله اعلان در جراید به اطلاع عموم خواهد رسید. اعلان مزبور در ظرف ۳۰ روز سه مرتبه منتشر می شود.» طبق ماده ۵۸ آئین نامه قانون ثبت آگهی هایی که باید طبق ماده ۱۰ قانون ثبت در ۳۰ روز سه مرتبه منتشر شوند انتشار آنها در روز اول و پانزدهم و سی ام خواهد بود.

آگهی ماده ۱۰ معمولاً به شرح نمونه زیر منتشر می گردد:

بند اول: آگهی نوبت اول

۱. رئیس ثبت اسناد و املاک

همانطور که در آگهی ماده ۹ تذکر داده شده است مامورین بلافاصله در همان روز انتشار اولین آگهی ماده ۱۰ برای شماره گذاری و توزیع اظهارنامه املاکی که در محدوده قطعه ای که برای ثبت در نظر گرفته شده قرار دارند اقدام خواهند نمود و مامورین مزبور به گیرندگان اظهارنامه تاکید خواهند کرد که اظهارنامه های دریافتی را هر چه سریع تر تکمیل و حداکثر ظرف دو ماه به اداره ثبت مربوطه تحویل نمایند تا املاکشان مجهول المالک تلقی نشده و مشمول جریمه نگردند.

۲. نصب پلاک و شماره گذاری

در این مورد در قانون ثبت مطالبی عنوان نشده است ولی در ماده ۵ و مواد بعدی از آئین نامه قانون ثبت اسناد در خصوص پلاک کوبی و شماره گذاری مقرراتی وضع گردیده است. به طوری که در مواد ۶ و ۷ و ۸ از آئین نامه مذکور مقرر است در قراء و قصبات خود مالک قبل از شروع به عملیات ثبت عمومی لازم است که نماینده عمل، به وسائل مقتضی از قبیل جار و غیره مالکین را مطلع و با اطلاع کدخدا و ریش سفیدان، قریه را به بخش های معینی که حدود طبیعی داشته باشد تقسیم و اسامی و سایر مشخصات مالک و ملک را در کتابچه یا صورت مجلسی نوشته و به امضا کدخدا و ریش سفیدان برساند و بعد شروع به شماره گذاری و توزیع اظهارنامه کند. نماینده مامور توزیع اظهارنامه باید دقیقاً مراقبت کند که اظهارنامه ها با صورت مجلس فوق الذکر کاملاً تطبیق نمایند و طبق ماده ۸ در مستغلات برای هر ملک یک شماره و در املاک مزروعی نیز برای قراء و مزارع شش دانگی یک شماره اصلی منظور می شود. 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. طبق ماده ۹ آئین نامه اگر ملکی پس از شماره گذاری مفروزاً به قطعاتی تقسیم شد برای هر یک از قطعات شماره فرعی از همان شماره اصلی



منظور خواهد شد. هر بخشی که به ثبت عمومی گذاره شود قنوات آن بخش هم باید جزو سایر املاک برای ثبت عمومی منظور و آخرین نمره آن بخش به قنوات داده شود. هر گاه قنوات از متعلقات ملک باشد جداگانه مورد معامله واقع نمی شود و تابع اصل ملک بوده و شماره مستقلی لازم ندارد. شماره ملک بر دو نوع است: شماره اصلی، شماره فرعی. شماره اصلی شماره ای است که در جریان ثبت ملک برای مستغلات شهری و قریه و ده شش دانگی و برای بعضی کاروانسراها که دارای حجرات متعدد است چنانچه کل آن متعلق به یک نفر بوده و یا مشاعاً متعلق به چند نفر باشد یک شماره اصلی و اگر حجرات آن مالک جداگانه داشته باشد برای هر حجره یک شماره اصلی نیز تعیین می گردد. برای قنات هم اگر از متعلقات ملک نبوده و جداگانه مورد معامله واقع شود یک شماره اصلی که آخرین نمره آن بخش یا قطعه خواهد بود تعیین خواهد شد. اما اگر پس از این شماره گذاری هر ملک به قطعات تفکیک یا مفروز شود برای هر قطعه یک شماره فرعی از شماره اصلی تعیین می گردد. همچنین در صورتی که در جریان ثبت ملک ده و قریه دارای قطعات مفروز یا اعیانی باشد که به غیر از صاحب ده و قریه تعلق داشته باشد برای هر قطعه مفروز و اعیان یک شماره فرعی از شماره اصلی تعیین می گردد.

۳. توزیع اظهارنامه

در مورد توزیع اظهارنامه در قانون ثبت مطلبی عنوان نشده است ولی در آئین نامه قانون ثبت برای تسهیل تقاضای ثبت و اجرای ثبت عمومی توزیع اظهارنامه مقرر گردیده است و لذا لازم است اداره ثبت ضمن شماره گذاری به هر یک از پلاک ها و شماره هایی (اعم از شماره فرعی و یا شماره اصلی) که برای هر یک از املاک تعیین می کند چنانچه شش دانگ آن متعلق به یک مالک باشد یک اظهارنامه و چنانچه مالکین متعدد باشند بین هر یک از آنها اظهارنامه ای نیز توزیع نماید. در ماده ۱۲۰۶ آئین نامه قانون ثبت اسناد در مورد نحوه توزیع اظهارنامه بحث شده است که قبلاً نیز به آن اشاره شد. البته در آئین نامه و همچنین در قانون ثبت تعریفی از اظهارنامه نشده است ولی در عمل اظهارنامه ثبتی عبارت است از فرم



مخصوصی که از طرف سازمان ثبت تهیه و در اختیار متقاضیان ثبت به منظور درخواست ثبت ملک گذاشته می‌شود. در مواد ۱۱ و ۱۲ قانون ثبت در مورد مهلت پذیرش اظهارنامه و همچنین در ماده ۲۲ آئین نامه قانون ثبت در مورد مندرجات اظهارنامه و در ماده ۲۳ آئین نامه در مورد مدارک و ضمائمه اظهارنامه توضیح داده شده است.

۴.۵.۴. اظہارنامہ (تقاضای ثبت)

مادہ ۱۱ قانون ثبت مقرر داشته: «از تاریخ انتشار اولین آگهی مذکور در مادہ ۱۰ تا ۶۰ روز باید متصرفین بہ عنوان مالکیت و اشخاص مذکور در مادہ ۲۷ و ۳۲ نسبت بہ املاک واقعه در آن ناحیہ بہ وسیلہ اظہارنامہ درخواست ثبت نمایند...» بنابراین طبق این مادہ متصرفین بہ عنوان مالکیت و همچنین کسانی کہ حق تقاضای ثبت ملک را داشته باشند مانند ولی، قیم، متولی موقوفہ و امثال آن بایستی ظرف ۶۰ روز از تاریخ نشر اولین آگهی مقدماتی اظہارنامہ خود را طبق مقررات تنظیم و بہ ادارہ ثبت مربوطہ کہ در آگهی مقدماتی ذکر گردیدہ تسلیم نمایند. اگر چہ بر اساس این مادہ مهلت پذیرش اظہارنامہ ۶۰ روز ذکر گردیدہ ولی مادہ ۲۹ آئین نامہ قانون ثبت اسناد اجازہ داده است تا وقتی کہ آگهی نوبتی نامبرده در مادہ ۱۱ قانون ثبت منتشر نشدہ اظہارنامہ را می‌توان پذیرفت. همچنین طبق مادہ ۴۷ آئین نامہ مذکور: «اظہارنامہ هایی کہ تا قبل از انتشار آگهی نامبرده در مادہ ۱۱ قانون ثبت بہ ادارہ تسلیم شود مشمول جرمیہ نخواہد بود.» با توجہ بہ مراتب مذکور، موعد پذیرش اظہارنامہ ثبتی محدود بہ زمانی کہ در مادہ ۱۱ قانون ثبت مقرر شدہ نبودہ بلکہ مدت آن اضافہ شدہ و نتیجتاً بہ صورت متغیر در آمدہ است. طبق مادہ ۲۲ آئین نامہ قانون ثبت اظہارنامہ بایستی شامل نکات زیر باشد:

نام و نام خانوادگی، شماره شناسنامه، و محل صدور آن، سمت دهنده اظهارنامه نسبت بہ ملک مورد درخواست، محل اقامت مستدعی ثبت و یا تابعیت مستدعی ثبت، نوع مال غیر منقولی کہ در خواست ثبت آن می‌شود با تعیین محل و شماره و مشخصات و حدود اجزا و متعلقات آن، بهای ملک در تاریخ درخواست و شرح حقوق عینی کہ برای اشخاص در آن ملک است با تعیین صاحبان حقوق و همچنین حقوق عینی کہ مستدعی ثبت در املاک مجاور



دارد. ضمنا ماده ۲۳ آئین نامه مذکور مقرر داشته که دهنده اظهارنامه باید اسناد و قبالحات و بنچاق ملک و مدارک راجعه به مالکیت و تصرف خود را به اداره ثبت ارائه دهد تا رونوشت یا خلاصه آن ضمیمه اظهارنامه و در پرونده عمل بایگانی شود و اگر دلیل مالکیت منحصر به تصرف است ادله و نشانی های تصرف فعلی خود را کتبا به اداره ثبت تسلیم نماید. در هر حال درخواست کننده باید نحوه تصرف خود را که او را برای تقاضای ثبت مجاز دانسته، معلوم کند. «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.... و پیمان و غیره را با دانگ و سهم تطبیق نمایند.» (ماده ۲۴ آئین نامه قانون ثبت) «متصدی تنظیم اظهارنامه به دستور ماده ۴۸ آئین نامه باید مراقبت نماید که نام و نام خانوادگی و شماره شناسنامه و محل صدور آن و مقدار مورد درخواست و سهام مالکین و کلیه مطالب اظهارنامه صحیحا و صریحا نوشته شود که بعدا موجب اشتباه نگردد و هر نوع اشتباهی هم که در مطالب اظهارنامه روی دهد و معلوم شود در اثر بی مراقبتی متصدی بوده موجب مسئولیت خواهد بود.» «در قراء و قصباتی که به ثبت عمومی گذاشته می شود، نماینده توزیع اظهارنامه به امر مدیر ثبت مامور تنظیم اظهارنامه ها نیز خواهد بود.» (ماده ۴۹ آئین نامه قانون ثبت اسناد) «در موقعی که اظهارنامه ها عودت داده می شود بایستی وصول آن مرتبا با قید تاریخ در دفتر توزیع اظهارنامه قید شود.» همانطور که در ماده ۲۱ آئین نامه آمده است: اظهارنامه باید به امضای مستدعی ثبت یا وکیل یا جانشین قانونی او رسیده و به اداره ثبت محل داده شود و هر گاه دهنده اظهارنامه نتواند امضا کند اثر انگشت خود را زیر اظهارنامه خواهد گذاشت و در صورتی که اظهارنامه توسط وکیل یا جانشین مستدعی ثبت..... اوراق مربوطه ضمیمه گردد.»

بند دوم: انتشار آگهی نوبتی

به طوری که در ماده ۱۱ قانون ثبت مقرر گردیده اداره ثبت مکلف است تا ۹۰ روز پس از انتشار اولین آگهی مذکور در ماده ۱۰ (آگهی مقدماتی) صورت کلیه اشخاصی که اظهارنامه داده اند با نوع ملک و شماره ای که از طرف اداره ثبت برای هر ملک تعیین شده در روزنامه



ها آگهی نماید و این آگهی فقط در دو نوبت به فاصله ۳۰ روز منتشر خواهد شد. چون این آگهی بر خلاف آگهی های ماده ۹ و ۱۰ و ۱۴ از قانون ثبت در دو نوبت منتشر می شود اصطلاحاً معروف به آگهی نوبتی است. صدور آگهی نوبتی برای این است که اسامی اشخاصی که درخواست ثبت کرده اند با مشخصات آنچه درخواست ثبت آن شده است به اطلاع عموم برسد تا هر کس نسبت به درخواست ثبت مذکور اعتراضی داشته باشد در مهلت مقرر در ماده ۱۶ از قانون ثبت اقامه دعوی نماید. در آگهی مزبور بایستی مهلت تقدیم دادخواست اعتراض که ۹۰ روز است و همچنین مبدأ احتساب این مهلت که تاریخ انتشار اولین آگهی نوبتی است و مرجع تقدیم دادخواست مزبور که اداره ثبت محل است همچنین مفاد ماده ۱۷ قانون ثبت مبنی بر اینکه اگر کسی قبل از انتشار این آگهی دعوائی مربوط به ملک مزبور به طرفیت متقاضی ثبت طرح کرده است بایستی ظرف ۹۰ روز از تاریخ انتشار اولین آگهی مذکور گواهی طرح دعوی را به اداره ثبت محل تقدیم نماید، قید گردد. حقوق ارتفاقی در آگهی های نوبتی ذکر نمی شود ولی باید در زیر آگهی ها قید گردد که حقوق ارتفاقی در موقع تعیین حدود و در صورت مجلس مربوطه منظور می گردد و اگر کسی به حقوق مذکور اعتراضی داشته باشد می تواند ظرف مدت ۳۰ روز از تاریخ تنظیم صورت مجلس مربوطه دادخواست اعتراض خود را به ثبت محل تقدیم دارد. «آگهی های نوبتی را اداره ثبت در یکی از جراید حوزه خود و یا در یکی از جراید نزدیکترین حوزه خود و یا در یکی از جراید مرکز منتشر می نماید.» (ماده ۵۲ آئین نامه قانون ثبت). «آگهی های مربوط به هر بخش باید در روزنامه معینی منتشر شود که در آخر هر سال برای سال بعد از طرف سازمان ثبت اسناد و املاک تعیین شده و به اطلاع عموم خواهد رسید.» (ماده ۵۳ آئین نامه قانون ثبت) از نظر اهمیتی که قانون برای آگهی نوبتی قائل شده است ماده ۵۵ آئین نامه قانون ثبت مقرر داشته: «فقط آگهی نوبت اول املاک برای درج در مجله رسمی باید ارسال شود.» آگهی های مزبور علاوه بر انتشار در روزنامه ها در محل هم بایستی الصاق گردد که اطمینان حاصل شود اشخاص ذینفع از مفاد آن مطلع گردیده اند.



بخش پنجم: تحدید حدود عمومی

بند اول: آگهی تحدید حدود

به موجب ماده ۱۴ قانون ثبت: «تحدید حدود املاک واقعه در هر بخش متدرجا به ترتیب شماره املاک مطابق آیین نامه وزارت دادگستری به عمل می آید و تقاضا کنندگان ثبت و مجاورین برای روز تحدید حدود به وسیله آگهی احضار می شوند. این آگهی لااقل ۲۰ روز قبل از تحدید حدود یک بار در جراید منتشر می شود به علاوه مطابق آیین نامه وزارت دادگستری در محل نیز آگهی منتشر خواهد شد». در این خصوص موارد زیر می بایستی مورد لحاظ واقع گردد:

۱- آگهی تحدید تنها پس از نشر آگهی نوبتی صورت می پذیرد (ماده ۶۶ آیین نامه)

۲- در املاک مشاع که قسمتی از آن درخواست ثبت و قبلاً تحدید شده چنانکه نسبت به بقیه درخواست ثبت شود تحدید مجدد لازم نیست و نیز در موردی که املاک مجاور ملک مورد تقاضای ثبت همگی تحدید شده باشد و متقاضی ثبت در اظهارنامه این موضوع را یادآور شود یا اداره مطلع گردد نشر آگهی تحدیدی و عملیات تعیین حدود نسبت به آن ملک لازم نبوده و بر طبق حدود مجاورین به ثبت خواهید رسید (ماده ۷۴ آیین نامه)

۳- عمل تحدید حدود به ترتیب شماره ردیف پلاک ها انجام می گیرد یعنی قبل از انتشار آگهی تحدید برای پلاک ۸۰ نمی توان شماره ۸۶ را آگهی کرد.

۴- مستدعی ثبت و مجاورین به وسیله انتشار آگهی تحدیدی دعوت می شوند و دعوتنامه جداگانه نمی خواهند.

۵- حتی الامکان برای هر ملکی نباید آگهی تحدید جداگانه تهیه کرد جز در مورد تحدید تعیین حدود به شرط آن که متقاضی ثبت هزینه آگهی و فوق العاده و هزینه سفر نماینده را (در صورتی که لازم باشد) به وسیله اداره پردازد و نسبت به املاک مزروعی با رعایت اهمیت آن باید یک یا چند روز وقت تحدید آن را قرار دهند (ماده ۶۱ آیین نامه)



۶- آگهی تحدیدی برابر نص ماده ۱۴ قانون ثبت و ماده ۵۲ آیین نامه مذکور یک نوبت در یکی از جراید حوزه مربوطه یا یکی از جراید نزدیک ترین حوزه ثبتی به آن یا در یکی از جراید تهران که طبق ماده ۵۳ آیین نامه معین شده است منتشر می گردد و انتشار آن در روزنامه رسمی لازم نیست.

۷- این آگهی می بایست در همان روزنامه ای که آگهی های نوبتی در آن چاپ و منتشر شده است، نشر شود و یک نسخه از آگهی به هر ملکی که قرار است تحدید حدود انجام شود، الصاق می گردد و در خود محل نیز نسخه هایی از آن آگهی الصاق می شود همچنین در روستاهای اطراف نیز نسخه های از آن آگهی در محل های مناسب الصاق می وشد انتشار آگهی تحدید حدود به وسیله کدخدا یا مامورین نیروی انتظامی گواهی شود.

بند دوم: موارد عدم انتشار آگهی تحدید حدود

۱- مطابق تبصره اصلاحی ماده ۱۵، مصوب ۱۳۵۱/۱۰/۱۸ «هر گاه حدود مجاورین از لحاظ عملیات ثبتی تثبیت و معین باشد تحدید حدود بدون انتشار آگهی با تبعیت از حدود مجاورین به عمل خواهد آمد و در این مورد در صورتی که یک یا چند ملک مورد تحدید از اموال عمومی مربوط به دولت و شهرداری و یا حریم قانونی آنها باشد تحدید حدود با حضور نمایندگان سازمان های ذیربط به عمل خواهد آمد و عدم حضور نماینده مزبور مانع انجام تحدید حدود نخواهد بود» در این صورت تحدید حدود بدون انتشار آگهی تحدیدی به عمل خواهد آمد.

۲- منابع ملی شده ای که به موجب قانون ملی شدن جنگل ها شده اند و به شرح فرازهای ۲ و ۱ بند ۳۴۸ مجموعه بخشنامه های ثبتی به ترتیب مشتمل بر املاک ثبت نشده اعم از اینکه مجهول المالك و یا قبول درخواست ثبت شده ای که تا کنون آگهی نوبتی آن منتشر نشده یا دستور تجدید آگهی آنها صادر شده است، باشد بدون انتشار آگهی تحدیدی طبق نقشه و صورتمجلس تنظیمی که به امضای نماینده منابع ملی و اداره ثبت می رسد، اقدام به صدور سند مالکیت می شود.

۳- در صورتی که املاک مجاور مورد درخواست ثبت کاملاً تحدید شده باشد و درخواست کننده ثبت در اظهارنامه این موضوع را متذکر شود یا اداره مطلع گردد، انتشار آگهی تحدیدی و عملیات نسبت به آن ملک لازم نیست و بر طبق حدود مجاورین تعیین حدود و ثبت خواهد شد.

۴- چنانچه پس از ثبت ملک در دفتر املاک، مالک آن به موجب سند رسمی قراردادی منعقد نماید که بالتبینه اعیان احدائی در آن ملک به ملکیت طرف قرار داد که مجاز به احداث اعیان بوده مستقر گردد، مالک اعیانی پس از انجام عمل می تواند سند مالکیت اعیانی را از اداره ثبت بخواهد و در این صورت اداره ثبت، وقت معاینه محل و تعیین حدود اعیانی و حقوق ارتفاقی را به مالک عرصه مجاورین اخطار می نماید و در وقت مقرر صورت مجلس حدود صدور اعیانی تنظیم می گردد و نیازی به انتشار آگهی تحدیدی نیست.

۵- طبق بند ۲ ماده ۹ آیین نامه اجرایی قانون زمین شهری «در مواردی که قسمتی از یک زمین طبق قرار و اعلام دارندگان اسناد و یا تشخیص وزارت مسکن و شهرسازی موات اعلام می گردد اعم از آن که سند به نام اشخاص حقیقی یا حقوقی و یا بنیادها و نهادها از جمله بنیاد مستضعفان و غیره باشد. ادارات ثبت اسناد مکلفند با اعلام وزارت مسکن و شهرسازی سند مالکیت قسمت موات را به صورت شش دانگ به نام دولت و به نمایندگی وزارت مسکن و شهرسازی صادر نمایند و بنابراین در این مورد به انتشار آگهی های نوبتی و تحدیدی نیازی نمی باشد.

۶- طبق ماده ۱۴۴ الحاقی به قانون ثبت با اجرای مقررات اصلاحی ارضی نسبت به هر ملک تحدید حدود قطعات مورد تصرف زارعین و یا سهم اختصاصی مالک در صورت تقسیم و یا مستثنیات قانون اصلاحات ارضی فقط با انتشار آگهی الصاق پس از استعلام از اداره تعاون و امور روستاهای محل انجام می گیرد. هر گاه املاک مشمول مقررات اصلاحات ارضی متصل به هم باشند می توان تحدید حدود قطعات را ضمن یک آگهی الصاقی انجام داد و در مواردی که مجاور ملک از املاک جزو املاک عمومی باشد وقت تحدید حدود باید به مرجع صالح



ابلاغ شود و عدم حضور نماینده اداره تعاون و امور روستاها و یا نماینده سایر مراجع صالح مانع انجام تحدید حدود نخواهد بود و در این صورت تحدید حدود با معرفی مجاور و مطلعین و معتمدین محل انجام می گیرد.

بند سوم: موعد و مندرجات انتشار آگهی تحدید حدود

مطابق ماده ۱۱ قانون ثبت پس از پروسه آگهی نوبتی، آگهی تحدیدی منتشر می شود و آگهی تحدید حدود می بایستی حاوی نام و نام خانوادگی، شماره پلاک و نوع ملک تحدید حدود، محل وقوع ملک و مساحت آن، روز و ساعت انجام تحدید ذکر می شود و فاصله تاریخ نشر آگهی تحدیدی با روز تحدید حدود نباید کمتر از ۲۰ و زیادتر از ۶۰ روز باشد (ماده ۶۷ آیین نامه). با لحاظ قرار دادن ماده ۶۱ آیین نامه آگهی تحدید حدود معمولاً از روی آگهی نوبتی و به ترتیب شماره پلاک تهیه می شود و باید تعدادی از املاک در یک آگهی تحدیدی منظور شود و با توجه به وسعت ملک مورد تحدید حدود، برای هر روز چند شماره ملک منظور می شود و برای هر ملک آگهی اختصاصی داده نمی شود.

بخش ششم: نحوه عملیات تحدیدی

مطابق ماده ۷۰ آیین نامه «درخواست کننده یا نماینده او حدود ملکی را که می خواهد ثبت کند به طور مشخص معرفی کرده و صاحبان املاک مجاور و دخالت کنندگان چنانچه ایراد اعتراض دارند بیان می کنند» همان طور که گفته شد با توجه به تبصره ماده ۱۵ قانون ثبت، هر گاه حدود مجاوران از لحاظ عملیات ثبتی تثبیت و معین باشد، تحدید حدود بدون انتشار آگهی تحدیدی با تبعیت از حدود مجاورین به عمل خواهد آمد و در این مورد چنانچه مجاور یک یا چند ملک مورد تحدید از اموال عمومی مربوط به دولت و شهرداری و یا حریم قانونی آنها باشد، تحدید حدود حسب دعوت قبلی و با حضور نمایندگان سازمان های ذیربط به عمل خواهد آمد و عدم حضور نماینده مزبور مانع انجام تحدید حدود نخواهد شد. تعیین حدود ملک با معرفی تقاضا کننده ثبت به عمل می آید ولی این معرفی وقتی مورد قبول نماینده و مهندس ثبت قرار می گیرد که با دو شرط همراه باشد و این دو شرط در ماده ۷۱ آیین نامه ذکر



شده است: «مستدعی ثبت ابنیه و اجزایی را می تواند در موقع تعیین حدود معرفی کند که داخل در حدود مندرج در اظهارنامه باشد و نماینده عمل، معرفی مالک یا نماینده او را وقتی معتبر می شناسد که تصرفات او در قسمت معرفی شده محرز باشد والا از تعیین حدود خودداری خواهد کرد.» لذا ابنیه و اراضی که مالک نسبت به تعیین حدود آن اقدام می ورزد می بایستی در حدود مندرج در اظهارنامه واقع شده باشد. دوم آنکه نماینده و مهندس باید تصرفات مستدعی را در نظر بگیرند و چنانچه تمام آنچه را مستدعی ثبت معرفی می کند متصرف نباشد ولو در اظهارنامه هم باشد از انجام عمل تحدید می بایستی خودداری کند و صورت مجلس را منتفی معرفی کند. «اگر تقاضا کننده در موقع تحدید حدود، خود یا نماینده اش حاضر نباشد ملک مورد تقاضا با حدود اظهار شده از طرف مجاورین تحدید خواهد شد (ماده ۱۵ ق.ت) اما در مورد عدم حضور مجاورین و مستدعی ثبت یا نماینده او دو فرض قابل تصور می باشد اول آنکه حدود مجاورین از لحاظ عملیات ثبتی قطعی و تثبیت شده باشد در این صورت برابر تبصره ذیل ماده ۱۵ قانون ثبت و ماده ۱۷ آیین نامه اجرایی رسیدگی اسناد و مالکیت معارض و هیات نظارت و شورای عالی و مواد ۷۶ و ۷۸ آیین نامه قانون ثبت حدود ملک با تبعیت از حدود مجاورین تعیین خواهد شد و اگر یک یا چند حد ملک مورد تحدید از اموال عمومی مربوط به دولت و شهرداری و یا حریم قانونی آنها باشد حداقل بیست روز قبل باید به اداره مربوطه اطلاع داده شده که نماینده خود را برای حضور در موقع تحدید حدود اعزام نماید.

بخش هفتم: صورت مجلس تحدید حدود و جمع بندی بحث

برای تعیین حدود ملک صورت مجلس تنظیم می شود. مطابق ماده ۷۲ آیین نامه قانون ثبت: «صورت مجلس باید حاوی مطالب زیر باشد و به امضای نماینده و کلیه حاضرین برسد

- ۱- نام و نام خانوادگی نماینده و مهندس تحدید و معرف حدود و روز یا روزها و ماه و سالی که عملیات تحدید حدود در آن انجام شده.
- ۲- مساحت و نوع ملک و چگونگی تصرف.



۳- اظهار مدعیان و معترضان حاضر و اسم و مشخصات و محل اقامت اشخاصی که حضور داشته اند.

۴- حقوقی که مورد تحدید به عنوان حقوق ارتفاعی در مجاوران دارد و بالعکس به طور صریح.

۵- امضا نماینده و مهندس و شخص معرف.

۶- قید ذکر طول ابعاد و علامات و تعداد آنها و فواصل آنها با قید شماره های مجاور.

۷- قید نام و آدرس ملک مورد تحدید.»

مطابق ماده ۷۳ آیین نامه قانون ثبت: «در صورت مجلس تحدید قلم زدن و کم و زیاد کردن عبارت به کلی ممنوع است و اگر اصلاح و توضیحی لازم باشد در زیر صورت مجلس نوشته و به امضا برسد و اگر بعضی از حاضرین نخواهند امضا کنند این نکته در صورت مجلس قید می شود و کسانی که امضا ندارند علامت انگشت خواهند گذاشت.» در مواردی که ملک قبلاً تحدید شده حدود مجاورین که بعداً تحدید می شود باید با آن تطبیق و تبعیت کند (ماده ۷۸ آیین نامه قانون ثبت) نماینده محدود مکلف است عبارت آگهی های نوبتی و تحدیدی را در صورت مجلس تحدیدی قید نماید در هر حال که حدود تعیین می شود، نماینده اقدام برابر ماده ۸۳ آیین نامه قانون ثبت مکلف است حدود تعیین شده را با مجاورین تطبیق نموده، پس از حصول اطمینان از این که با مجاورین منطبق است، پیش نویس سند مالکیت را تهیه و در پرونده ضبط کرده و به شعبه بایگانی تسلیم نماید پیش نویس سند مالکیت برگ مخصوص و مشخصی است که در صدر آن محل پلاک و ثبت و صفحه و شماره ثبت پیش بینی شده و عبارت «پیش نویس سند مالکیت» روی آن قید گردیده است و دارای چهار ستون که اولی محل ذکر تاریخ ثبت و دومی محل قید نام و مشخصات مالک و سومی مشخصات و حدود آن و حقوق ارتفاعی و بهای ملک و چهارمی محل ملاحظات است و علاوه بر آن دارای محلی برای قید موضوع بازداشت و بند «ز» تعیین شده است. بنابراین پس از ختم تحدید حدود مربوطه اطلاع داده شده که نماینده خود را برای حضور در موقع تحدید حدود اعزام نماید،



عدم حضور نماینده مزبور مانع انجام تحدید حدود نخواهد بود. دوم آنکه حدود مجاورین قبلا تثبیت و قطعی نشده باشد در این صورت برابر ماده ۱۵ ق.ث و ماده ۶۹ آیین نامه آن تحدید حدود انجام نمی شود و مراتب صورتمجلس می گردد و آگهی تحدید حدود نسبت به آن ملک تجدید می شود و اگر برای مرتبه دوم نیز تقاضا کننده و مجاورین هیچ یک حاضر نشدند و تحدید حدود به عمل نیامد، حق الثبت ملک دو برابر اخذ خواهد شد» مطابق ماده ۷۵ آیین نامه در موقع تحدید حدود قراء و مزارع شش دانگی باید نقشه کامل ملک به وسیله مهندس ترسیم حدود و مشخصات با ذکر طول ابعاد 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 مهندس در این مورد نماینده مکلف است کروکی از وضعیت ملکی مورد حدود ترسیم، و طول اضلاع جهات اربعه را ولو به طور تقریب باشد معین و با ذکر فواصل در صورت مجلس تحدیدی قید کند و این کروکی بایستی به امضا نماینده و مستدعی ثبت یا وکیل او برسد و پیوست صورت مجلس تحدیدی خواهد شد (الحاق به ماده ۷۵ ق.ث) بنابراین نماینده ثبت با احراز تصرف و رعایت ماده ۷۱ آیین نامه قانون ثبت شروع به تحدید حدود می کند و تعیین حدود را از یکی از زوایا شروع و حرکت را در یک جهت (موافق یا مخالف عقربه های ساعت) به طور پیوسته ادامه می دهد تا به نقطه شروع برسد و اصل در تحدید تشخیص و تعیین حد فاصل ملک مورد تحدید با املاک مجاور است. مثلا در مورد خانه ها و مستغلات و رقبات محصور از زاویه شمال غرب رو به شرق شروع و حد شمال را معین می کند و باید تشخیص داده شود که دیوار فاصل متعلق به حدود تحدید است یا مجاور و یا مشترک است یا اینکه هر یک از مورد تحدید و مجاور دارای دیوار جداگانه است و یا دیوار متعلق به مجاور است و ملاک تشخیص هر یک از موارد فوق تصرف و وضع ساختمان دیوار خواهد بود هر گاه در وسط ملکی اشخاص دیگر ملک داشته باشند در صورت مجلس تحدید حدود مراتب با ذکر حدود و مشخصات تصریح و در صورت لزوم نقشه قطعات مزبور هم تهیه خواهد شد» (ماده ۸۱ آیین نامه قانون ثبت) چنانچه در مجاورت مورد تحدید خطوط راه آهن وجود داشته باشد رعایت حریم قانونی راه



آهن الزامی می باشد و این امر می بایستی مورد لحاظ نماینده ثبت واقع گردد. هر گاه ملک مورد تحدید بر اثر عواملی مثل عبور جاده به صورت قطعات مجزا از هم درآمده باشد یا مالکین مشاعی به طور مفروز متصرف باشند باید ابتدا حدود کل شش دانگ را با رعایت ماده ۷۱ آیین نامه قانون ثبت با در نظر داشتن حدود اظهارنامه تحدید و سپس قطعات مفروزی را تحدید و در صورت مجلس قید نمایند. مقیاس نقشه در دهکده‌ها یک پنج هزارم و در قراء و قصبات یک ده هزارم و در فاصله‌هایی که حد غیر طبیعی و مستقیم باشد یک بیست هزارم خواهد بود (ماده ۷۹ آیین نامه) در اراضی بیاض غیر محصور که حد فاصل نداشته باشد باید در اطراف زمین به عمق نیم گز از طرف مالک پی حفر شود (ماده ۸۰ آیین نامه) نماینده ثبت صورت مجلس تحدید حدود را با پرونده‌ها تطبیق کرده و پس از تکمیل آن، پیش نویس سند مالکیت را تهیه کرده و پیوست کرده به شعبه بایگانی تسلیم می کند (ماده ۸۳ آیین نامه) ذکر این نکته ضروری است که برای هر سهمی از املاک مشاع (مالکیت هر یک از مالکین) یک پیش نویس سند مالکیت تنظیم می گردد و حدود کلی ملک در یکی از پیش نویس‌ها قید و در بقیه اشاره به پیش نویس مزبور می شود (ماده ۱۲۱ آیین نامه).



منابع و ماخذ:

- ۱- تفکریان محمود، حقوق ثبت املاک، موسسه فرهنگی نگاه هنر، نوبت چاپ پنجم، ۱۳۹۰
- ۲- حمیتی واقف احمد علی، حقوق ثبت، نشر حقوقدان- دانش نگار، ۱۳۸۲
- ۳- رازانی بهمن، حقوق ثبت مدخل، انتشارات اساطیر، چاپ اول، ۱۳۷۹
- ۴- شهری غلامرضا، انتشارات جهاد دانشگاهی - واحد علامه طباطبائی، نوبت چاپ چہلم، تابستان ۱۳۹۳
- ۵- کریم پور مہدی، مقررات راجع بہ ثبت اسناد و املاک، ماہنامہ حقوقی کانون سردفتران و دفتریاران، شہریور ۱۳۷۸
- ۶- میرزائی علیرضا، حقوق ثبت کاربردی، انتشارات بہنامی، چاپ اول، ۱۳۸۳



پژوہشگاہ علوم انسانی و مطالعات فرہنگی
پرتال جامع علوم انسانی





پروہشکاه علوم انسانی ومطالعات فرہنگی
پرتال جامع علوم انسانی