



کنجھنڈا از حقوق ثبت

بنیاد علمی آموزشی مہر

مہر

مسئولیت انتشار اینم جزوه بر عهده محضر است که بزوروت به نام وی چاپ شده است. راز کجمنه امور ثبت هرگونه کپی برداری پیکری قانون دارد گروه آموزش مهر

۶- اولین آگهی که به منظور ثبت املاک توسط اداره ثبت منتشر می شود ، آگهی ثبت عمومی است (م ۹ ق.ث)

ویژگی های آگهی ثبت عمومی :

✓ از ویژگی های آگهی مذکور طبق مواد یاد شده آن است که باید به امضاء رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک باشد

✓ فقط در یک نوبت منتشر می گردد و لازم نیست در روزنامه رسمی منتشر شود و کافی است که در روزنامه های کثیرالانتشار چاپ گردد.

✓ مفاد این آگهی شامل سه مطلب خواهد بود **اول** حدود بخشی که ثبت آن در نظر گرفته شده است **دوم** تاریخ نشر آگهی مقدماتی مذکور در ماده 10 قانون ثبت و **سوم** تذکر این امر که از همان روز انتشار آگهی مقدماتی شروع به نصب پلاک و توزیع اظهارنامه خواهد شد.

۷- ثبت عمومی

به وسیله اظهارنامه به عمل می آید

۸- پس از انتشار آگهی ماده ۹ آگهی ثبت عمومی در تاریخ مذکور در آن آگهی

باید آگهی ماده ۱۰ که به آگهی مقدماتی معروف است منتشر گردد



۲۰- هدف از تعیین حدود - تشخیص و تعیین حد فاصل ملک مورد تعیین نسبت به املاکی است که با آن املاک همسایگی دارد عمل تعیین حدود به عهده نماینده ثبت است که با راهنمایی متقاضی ثبت و یا قائم مقام او با در نظر گرفتن حدودی که در اظهارنامه متقاضی ذکر شده است و با توجه به میزان مورد تصرف وی صورت می گیرد



۲۱- در موارد ذیل تعیین حدود بدون انتشار آگهی به عمل می آید

- ۱- هنگامی که بتوان از روی املاک مجاور حد ملک را تعیین کرد
- ۲- در صورتی که یک یا چند ملک مورد تعیین از اموال عمومی مربوط به دولت یا شهرداری و یا حریم آن باشد، در صورتی که حدود مجاورین تثبیت شده باشد نیاز به آگهی تعیین نیست
- ۳- در مورد تعیین اعیان احداث شده در زمین دارای سند مالکیت به اذن مالک زمین آگهی تعیینی لازم نیست
- ۴- املاک منابع ملی شده ای که به موجب قانون ملی شدن جنگل ها و شرح فراز های ۱ و ۲ مجموعه بخشنامه های ثبتی واگذار می شود بدون انتشار آگهی تعیینی طبق نقشه و صورت مجلس تنظیمی اقدام به صدور سند مالکیت می گردد

۲۲- آگهی تعیین حدود

بر اساس ترتیب شماره پلاک

تهیه و منتشر می شود

### نکات مهم قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتر یاران

- ۱- دفتر اسناد رسمی
- ۲- دفتر خانه اسناد رسمی تشکیل می شود از
- سر دفتر
- هر دفتر خانه می تواند ۲ دفتر یار داشته باشد . دفتر یار اول که سمت معاونت و نمایندگی سازمان ثبت را دارا می باشد .
- و به تعداد لازم منشی و کارمند

■ دفتر خانه اسناد رسمی واحد وابسته به وزارت دادگستری است

سر دفتر ، از طرف سازمان ثبت اسناد و املاک پیشنهاد و به موجب ابلاغ شورای عالی قضایی . فعلا رئیس قوه قضائیه- به آن سمت منصوب می گردد و اداره ی امور دفتر خانه بر عهده ی او می باشد۳

محل دفتر خانه

- با معرفی سر دفتر و موافقت اداره ی ثبت محل تعیین می شود

## الحاقیه نکات قوانین ثبت اسناد و املاک

### ماده ۱

هر حوزه ابتدایی با توجه به اهمیت محل یک اداره یا دایره ثبت اسناد و املاک تاسیس می گردد. هر اداره یا دایره ثبت دارای شعبی می باشد.

### ماده ۲

مدیران و نمایندگان ثبت و مسئولین دفاتر و صاحبان دفاتر اسناد رسمی تنها در محل ماموریت خود قادر به انجام وظیفه می باشند و در خارج از آن اثر قانونی ندارند.

### ماده ۳

در هر اداره یا دایره ثبت به تناسب توسعه یک یا چند نفر محقق ثبت، برای رفع اختلافات و اعتراضات ناشی از تقاضای ثبت املاک تعیین می گردد.

### ماده ۱۱

از تاریخ انتشار اولین آگهی تا شصت روز باید متصرفین به عنوان مالکیت و اشخاص نسبت به املاک واقع در آن ناحیه توسط اظهارنامه، درخواست ثبت نمایند.

اداره ثبت باید تا نود روز پس از انتشار اولین آگهی تمامی اشخاصی را که اظهارنامه داده اند با نوع ملک و شماره ملک در روزنامه ها آگهی نماید.

آگهی تا ۶۰ روز هر ۲۰ روز یک نوبت منتشر می گردد.

★ نکته : عدم حضور نماینده مزبور مانع انجام تحدید حدود نخواهد شد.

ماده ۱۶

هرگاه فردی نسبت به ملک مورد ثبت اعتراضی داشته باشد باید از تاریخ نشر اولین اعلام نوبتی تا ۹۰ روز اقامه دعوی نماید.



★ نکته : عرض حاضر مستقیماً با اداره یا دایره شعب ثبتی که در ضمن اعلام نوبتی مشخص شده معین می گردد.

★ نکته : اگر عرض حال به صورت قانونی در مدت مشخص شده داده شده باشد نزد دفتر محکمه که مرجع رسیدگی است ارسال می گردد.

در صورتی که عرض حال خارج از مدت داده شده باشد ، به حاکم محکمه ابتدایی محل اطلاع می دهند ، تا حاکم مزبور در جلسه اداری موافق نظامنامه وزارت عدلیه رسیدگی شود.

ماده ۱۷

در رابطه با ملک مورد تقاضای ثبت اگر بین تقاضا کننده و دیگری قبل از انتشار اول اعلام نوبتی دعوایی اقامه گردد ، فردی که طرف دعوی یا تقاضا کننده است باید از تاریخ نشر اولین اعلان نوبتی تا ۹۰ روز تصدیق محکمه را به اداره ثبت تسلیم نمایند والا حق او ساقط خواهد شد.

تعرفه حق الزحمه دفترخانه ها، بابت ارائه خدمات واگذار شده توسط سازمان تهیه می شود و به تصویب رییس قوه قضائیه می رسد.

### پذیرش سردفتر

سازمان مکلف است پس از کسب اجازه از رییس قوه قضائیه، جهت رفع نیاز مناطقی که به موجب مقتضیات محلی، اقتصادی، میزان کار و تعداد مراجعان به دفاتر، نیاز به تأسیس دفترخانه دارد، پس از اعلام عمومی، به نحو مقتضی، به شرح زیر نسبت به پذیرش سردفتر اقدام نماید:

الف- اعلام عمومی مهلت ثبت نام و شرایط عمومی و اختصاصی لازم جهت ثبت نام داوطلبان

ب - ثبت نام از واجدین شرایط در مهلت مقرر

پ - برگزاری آزمون کتبی تستی

ت - مصاحبه با ثبت نام کنندگان، توسط هیأت، پس از پایان مهلت تعیین شده و پذیرش سردفتران مورد نیاز پس از طی مراحل گزینش.

تبصره ۱- حداقل نصاب نمره قبولی در مرحله آزمون کتبی برای مناطق مختلف، توسط سازمان تعیین می شود.

تبصره ۲- شرکت سردفتر در دوره های آموزشی که در ابتدای شروع به کار و یا در ضمن خدمت توسط سازمان یا کانون برگزار می شود الزامی است.

تبصره ۳- داوطلبان هنگام ثبت نام در آزمون سردفتری نباید در هیچ یک از مشاغل مصرح در ماده ۱۵ قانون اشتغال داشته باشند و چنانچه رییس سازمان احراز نماید فردی بدون رعایت این ماده پذیرفته شده یا پس از صدور ابلاغ به یکی از مشاغل مذکور اشتغال یافته است، ابلاغ وی را لغو می نماید.

### مشاغل موضوع ماده ۱۵

- ❖ قضاوت، وکالت دادگستری و عضویت در موسسات دولتی یا وابسته به دولت و شهرداریها
- ❖ اشتغال به تجارت طبق ماده یک قانون تجارت (تاجر کسی است که شغل معمولی خود را معاملات تجارتي قرار بدهد).