

فصل اول: سوالات حقوق بت

بخش اول: سوالات قانون بت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰/۱۲/۲۶

۱- برای رسیدگی به اختلافات و اشتباهات حاصله در امور مربوطه به بت املاک و بت اسناد و تشخیص وقو و م بودن اشتباه چه نهادی در اداره کل تشکیل می شود

(۱) شورای عالی ثبت

(۲) شورای حل اختلاف

(۳) هیئت نظارت

(۴) ۱ و ۳

ه: گزینه ۴ ← مطابق ماده قانون ثبت اسناد و املاک، برای رسیدگی به اختلافات و اشتباهات

حاصله در امور مربوطه به ثبت املاک و ثبت اسناد و تشخیص وقوع و مؤثر بودن اشتباه و رفع اختلاف و اخذ تصمیم مقتضی دو هیئت بعنوان شورای عالی ثبت و هیئت نظارت در اداره کل ثبت تشکیل میشود. شورای عالی ثبت مرکب خواهد بود از مدعی العموم دیوانعالی تمیز و مدیر کل امور قضائی به تعیین وزیر عدلیه و مدیر کل ثبت - هیئت نظارت عبارت خواهند بود از معاون کل ثبت و رئیس اداره امور املاک و یک نفر از اعضاء اداره کل ثبت به تشخیص وزیر عدلیه - وظایف و حدود صلاحیت هر یک از دو هیئت مذکور در ماده ۲ و ۲ مکرر تعیین میشود. ترتیب طرح مسائل و رسیدگی در هر یک از دو هیئت بر طبق آئین نامه وزارت عدلیه خواهد بود.

۲- قبل از اقدام به بت عمومی املاک هر ناحیه در رابطه با حدود ناحیه مزبور و این که املاک واقعه در آن ناحیه باید به بت برسد، چند مرتبه اعلان منتشر می گردد

(۱) در ظرف ۳۰ روز ۱ مرتبه

(۲) در ظرف ۳۰ روز ۳ مرتبه

(۳) در ظرف ۰ روز ۳ مرتبه

(۴) در ظرف ۳۰ روز مرتبه

ه: گزینه ۲ ← مطابق ماده ۹ قانون ثبت اسناد و املاک، در نقاطی که اداره ثبت موجود است از

تاریخ اجرای این قانون و در سایر نقاط پس از تشکیل اداره یا دائره ثبت وزارت عدلیه حوزه هر اداره یا دائره ثبت را به چند ناحیه تقسیم کرده و به ثبت کلیه اموال غیرمنقول واقعه در هر ناحیه اقدام می کند.

ماده ۱۰ - قبل از اقدام به ثبت عمومی املاک هر ناحیه حدود ناحیه مزبور و این که املاک واقعه در آن ناحیه باید به ثبت برسد بوسیله اعلان در جراید باطلاع عموم خواهد رسید - اعلان مزبور در ظرف ۳۰ روز ۳ مرتبه منتشر می شود ماده ۱۱ - از تاریخ انتشار اولین آگهی مذکور در ماده ۱۰ تا ۰ روز باید متصرفین بعنوان مالکیت و اشخاص مذکور در دو ماده

۲۷ و ۳۲ نسبت باملاک واقع در آن ناحیه بوسیله اظهارنامه درخواست ثبت نمایند اداره ثبت مکلف است تا نود روز پس از انتشار اولین آگهی مذکور صورت کلیه اشخاصی را که اظهارنامه داده اند با نوع ملک و شماره که از طرف اداره ثبت برای هر یک معین شده در روزنامه ها آگهی نماید و این آگهی تا شصت روز هر بیست روز یک نوبت منتشر خواهد شد.

۳- نسبت به املاکی که مجهول‌المالک اعلان شده اند، اشخاصی که حق تقاضای بت دارند ظرف چه مدتی میتوانند تقاضای بت نموده و پس از گذشتن آن مدت صدی چند از حق‌ال بت معمولی در موقع تقاضای بت دریافت خواهند شد

۱) ۱ سال - ۲۰٪	۲) ۱ سال - ۳٪
۳) ۲ سال - ۲۰٪	۴) ۲ سال - ۳٪

◀ **ه: گزینه ۳** ▶ ماده ۱۲ (اصلاحی ۱۰.۳.۱۳۲۲) - نسبت به املاکی که مجهول‌المالک اعلان شده اشخاصی که حق تقاضای بت دارند میتوانند در ظرف مدت دو سال از تاریخ اجرای این قانون تقاضای بت نمایند و پس از گذشتن مدت دو سال، معاملات راجع به آن املاک قبل از تقاضای بت در دفتر اسناد رسمی پذیرفته نمیشود و ۲٪ از حق‌الثبت معمولی در موقع تقاضای بت، علاوه دریافت خواهد شد و نسبت به املاکی که آگهی نوبتی آنها منتشر نشده از

تاریخ انتشار اولین آگهی نوبتی مذکور در ماده ۱۱ معاملات این املاک به هی عنوان قبل از تقاضای بت در دفاتر اسناد رسمی پذیرفته نخواهد شد و پس از یکسال از تاریخ اولین آگهی نوبتی صدی ۲ از حق ثبت معمولی در موقع تقاضای بت علاوه دریافت خواهد شد. در این موارد املاکی که قیمت آنها تا پنجهزار ریال است از پرداخت حق‌الثبت بکلی معاف هستند و املاکی که قیمت آنها تا ده هزار ریال است فقط از پرداخت صدی ۲ اضافی معاف خواهند بود.

- مطابق قانون بت اسناد و املاک، اگر تقاضاکننده در موقع تعیین حدود، خود یا نماینده اش حاضر نباشد ملک مورد تقاضا

چگونه تعیین خواهد شد

- ۱) تعیین حدود نسبت به ان املاک تعیین می شود.
- ۲) تعیین حدود بعمل نیامده و بر حسب نظر اداره ثبت تعیین می گردد.
- ۳) ملک مورد تقاضا با حدود اظهار شده از طرف مجاورین تعیین خواهد شد .
- ۴) حق الثبت ملک دو برابر اخذ خواهد شد.

◀ **ه: گزینه ۳** ▶ طبق ماده ۱ قانون ثبت اسناد و املا- اگر تقاضاکننده در موقع تعیین حدود، خود یا نماینده اش حاضر نباشد ملک مورد تقاضا با حدود اظهار شده از طرف مجاورین تعیین خواهد شد.

هرگاه مجاورین نیز در موقع تعیین حدود حاضر نشوند و به این جهت حدود ملک تعیین نگردد اعلان تعیین حدود نسبت به ان املاک تعیین می شود و اگر برای مرتبه دوم نیز تقاضاکننده و مجاورین هیچیک حاضر نشده و تعیین حدود بعمل نیاید حق الثبت ملک دو برابر اخذ خواهد شد .

- هرکس نسبت به تحددد حدود ملک مورد

بت اعتراضی داشته باشد، باید از تاریخ نشر اولین اعلان نوبتی تا اقامه

دعوی نماید.

۱) ۲۰ روز	۲) ۳۰ روز	۳) ۰ روز	۴) ۹۰ روز
-----------	-----------	----------	-----------

◀ **ه: گزینه ۴** ▶ ماده ۱ - هرکس 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 می شود در مقابل عرض حال باید رسید داده شود در صورتی که عرض حال در مدت قانونی داده شده باشد اداره ثبت ان را نزد محقق ثبت و یا دفتر محکم که مرجع رسیدگی است ارسال می دارد. اگر اداره ثبت تشخیص دهد که عرض حال خارج از مدت داده شده، کتبا نظر خود را اظهار خواهد کرد و به حاکم محکمه ابتدائی محل اطلاع می دهد تا حاکم مزبور در جلسه اداری موافق نظامنامه وزارت عدلیه رسیدگی کرده رای دهد. رای حاکم محکمه ابتدائی در این موضوع قاطع است.

- در صورتی که در جلسه مقرر برای محاکمه، محقق بت معتر یا وکیل او حاضر نشود و مطابق مقررات اصول محاکمات

حقوقی به تقاضای مستدعی بت عر حال او ابطال گرد ، تجدید عر حال به کجا ارسال خواهد شد

(۱) محقق ثبت (۲) دفتر محکمه صلاحیت دار

(۳) دیوان عدالت اداری (۴) ۱ و ۲

◀ **ه:گزینه ۴** طبق ماده ۱۹ قانون ثبت اسناد و املاک، در صورتی که در جلسه مقرر برای محاکمه یا رسیدگی، محقق ثبت معترض یا وکیل او حاضر نشود و مطابق مقررات اصول محاکمات حقوقی به تقاضای مستدعی ثبت عرض حال او ابطال گردد، تجدید عرض حال فقط در ظرف ده روز پس از ابلاغ قرار ابطال برای یک مرتبه ممکن خواهد بود در این مورد عرض حال مستقیماً به محقق ثبت یا دفتر محکمه صلاحیت دار داده خواهد شد.

۷- هرگاه مالکیت متقاضیان بت یا دعوی اعترای دارای منشاء واحد بوده و تعداد متقاضیان بت و یا معترضین و یا وراث

آنان بیش از ۱ نفر باشد چگونه عمل می شود

(۱) هر یک از آنها باید مجزا شکایت نموده و رسیدگی شود.

(۲) به درخواست معترض یا پژوهش خواه، دادخواست و ضامناً آن به دو نفر از شرکاء یا وراث که سهام زیادتری دارند ابلاغ میشود.

(۳) برای ابلاغ اوراق اخطاریه انتخاب و مراتب برای اطلاع سایرین یک نوبت در یکی از روزنامه های کثیرالانتشار مرکز و یکی از روزنامه های محل یا نزدیک مقر دادگاه آگهی میشود.

(۴) تنها یک دادرس مشترک به همه اعتراضات رسیدگی می نماید.

◀ **ه:گزینه ۲** ماده ۱۹ مکرر (الحاقی ۱۸ ۱۰ ۱۳)- هرگاه مالکیت متقاضیان ثبت یا دعوی اعتراض

دارای منشاء واحد بوده و تعداد متقاضیان ثبت و یا معترضین و یا وراث آنان بیش از ۱ نفر باشد به درخواست معترض یا پژوهش خواه، دادخواست و ضامناً آن به دو نفر از شرکاء یا وراث که سهام زیادتری دارند ابلاغ میشود و به علاوه مفاد دادخواست و پیوست های آن در یکی از روزنامه های کثیرالانتشار مرکز و یکی از روزنامه های محل یا نزدیک مقر دادگاه سه دفعه متوالی آگهی خواهد شد. هرگاه دعوی در جریان رسیدگی باشد به درخواست هر یک از طرفین دعوی دو نفر از طرف دیگر که سهام زیادتری دارند برای ابلاغ اوراق اخطاریه انتخاب و مراتب برای اطلاع سایرین یک نوبت در یکی از روزنامه های کثیرالانتشار مرکز و یکی از روزنامه های محل یا نزدیک مقر دادگاه آگهی میشود و در این آگهی و همچنین آگهی مربوط به

درج دادخواست باید صریحا قید شود که برای شرکت در جلسات وقت رسیدگی فقط به دو نفر اشخاص انتخاب شده مزبور با ذکر اسامی ابلاغ خواهد شد و سایرین حق دارند برای اطلاع از جریان دادرسی و یا شرکت در جلسات دادرسی با مراجعه به دفتر دادگاه از جریان دعوی و پاسخ لوایح و وقت رسیدگی مطلع شوند و یا بوسیله وکیل دادگستری در دادرسی شرکت نمایند. اگر بعضی از شرکاء ملک یا وراث ولو آنکه سهم کمتری داشته باشند و بوسیله وکیل دادگستری در دادرسی مداخله نمایند بجای شریک ملک و یا وراثی که سهم زیادتتری دارند باید دادخواست و اوراق اختاریه به وکیل ابلاغ شود. در صورتیکه وکیل دادگستری در دعوی مداخله داشته باشد ابلاغ اوراق اختاریه به کلیه وکلا الزامی است. در موردی که دادخواست و یا جریان دعوی از طریق انتشار آگهی به عده‌ای از خواندگان ابلاغ می شود حضوری بودن حکم صادر نسبت به آنان موکول به دعوت آنان برای شرکت در جلسه دادرسی نمی باشد .

۸- در دعاوی اعتراضا به حدود ملک مورد تقاضای ثبت واقع در محدوده قانونی شهرها که تا تاریخ تصویب قانون ثبت اسناد و املاک مطرح شده است، در صورتیکه اقامتگاه معتر معلوم نباشد، نظر واحد ثبتی چگونه اعلام میشود و معتر به کجا میتواند شکایت نماید

(۱) نظر واحد ثبتی یک نوبت در روزنامه ای که برای آگهی های ثبتی تعیین شده منتشر میگردد - هیئت نظارت (۲) نظر واحد ثبتی دو نوبت در روزنامه ای که برای آگهی های ثبتی تعیین شده منتشر میگردد - دیوان عدالت اداری (۳) نظر واحد ثبتی یک نوبت در روزنامه های کثیرالانتشار منتشر میگردد - اداره ثبت محل

(نظر واحد ثبتی دو نوبت در روزنامه های کثیرالانتشار منتشر میگردد - دادگاه یا شورای حل اختلاف محل ملک

ه: گزینه ۱ مطابق ماده بیستم قانون ثبت اسناد و املاک مجاوری که نسبت به حدود یا حقوق ارتفاقی، حقی برای خود قائل است میتواند فقط تا سی روز از تاریخ تنظیم صورت مجلس تحدید حدود بوسیله اداره ثبت بمرجع صلاحیت دار عرضحال دهد. مقررات مواد ۱ - ۱۷ - ۱۸ - ۱۹ (باستثنای مدت اعتراض که سی روز است) در اینمورد نیز رعایت خواهد شد. تقاضاکننده ثبتی که خود یا نماینده اش در موقع تحدید حدود حاضر نبوده و ملک مورد تقاضای او با حدود اظهار شده از طرف مجاورین مطابق ماده ۱ تحدید شده، میتواند مطابق مقررات این ماده عرضحال اعتراض دهد.

تبصره (الحاقی ۲۰ ۱۳۰۲) - در دعاوی اعتراض به حدود ملک مورد تقاضای ثبت واقع در محدوده قانونی شهرها که تا تاریخ تصویب این قانون مطرح شده است، هرگاه اعتراض از طرف غیرمجاور بعمل آمده باشد، و همچنین در صورت استرداد دعوی به موجب سند رسمی یا اخذ سند مالکیت از طرف معترض یا حدودی که در صورت مجلس تحدید حدود تعیین شده است، دادگاه در جلسه اداری فوق العاده رسیدگی حسب مورد قرار رد یا سقوط دعوی را صادر خواهد کرد و این قرار فقط قابل رسیدگی پژوهشی است.

نسبت با اعتراضاتی که بعد از تصویب این قانون بعمل میآید در صورتی که اعتراض از طرف غیرمجاور بعمل آید یا معترض مجاور با حدود تعیین شده در صورت مجلس تحدید حدود سند مالکیت بگیرد یا بموجب سند رسمی از اعتراض خود بدون قید

و شرط صرف نظر کند واحد ثبتی مربوط نظر خود را در بی اثر بودن اعتراض به معترض ابلاغ مینماید. معترض میتواند ظرف ده روز از تاریخ ابلاغ نظر مزبور به هیئت نظارت شکایت نماید. رأی هیئت نظارت قطعی است.

در صورتیکه اقامتگاه معترض معلوم نباشد، نظر واحد ثبتی یک نوبت در روزنامه ای که برای آگهی های ثبتی تعیین شده منتشر میگردد و معترض میتواند ظرف ده روز از تاریخ انتشار آگهی به هیئت نظارت شکایت نماید.

۹- هرگاه در اجرای مقررات ماده یازده قانون ثبت اسناد و املاک، از جهت پذیرفتن تقاضای ثبت، اختلافی بین اشخاص و

اداره ثبت واقع شود رفع اختلاف و تعیین تکلیف و یا ابطال و یا اصلاح درخواست بر عهده کدام نهاد یا شخص می باشد

(۱) شورای حل اختلاف (۲) هیات نظارت

(۳) دادگاه انتظامی اداره ثبت (۴) دیوان عدالت اداری

◀ **ه: گزینه ۲** ▶ طبق قانون ثبت اسناد و املاک، ماده ۲ (اصلاحی ۱۸، ۱۰، ۱۳) - حدود صلاحیت و وظایف هیأت نظارت بدین قرار است:

۱- (اصلاحی ۱۸، ۱۰، ۱۳) - هرگاه در اجرای مقررات ماده یازده از جهت پذیرفتن تقاضای ثبت، اختلافی بین اشخاص و اداره ثبت واقع شود و یا اشتباهی تولید گردد و یا در تصرف اشخاص تراحم و تعارض باشد، رفع اختلاف و تعیین تکلیف و یا ابطال و یا اصلاح درخواست ثبت با هیأت نظارت است.

۲- هرگاه هیأت نظارت تشخیص دهد که در جریان مقدماتی ثبت املاک اشتباه مؤثر واقع شده آن اشتباه و همچنین عملیات بعدی که اشتباه مزبور در آن مؤثر بوده ابطال و جریان ثبت طبق مقررات تجدید یا تکمیل یا اصلاح میگردد.

۱۰- اگر اختلافی بین اشخاص و اداره ثبت واقع شود، آراء هیئت نظارت بر اختلاف آنها در کدام نهاد قابل تجدیدنظرخواهی

خواهد بود

(۱) شورای عالی ثبت (۲) دیوان عدالت اداری

(۳) دفتر مدیرکل ثبت (۴) دادسرای انتظامی

◀ **ه: گزینه ۱** ▶ ماده ۲ تبصره (الحاقی ۱۸، ۱۰، ۱۳): طبق قانون ثبت اسناد و املاک، ماده ۲ (اصلاحی ۱۸، ۱۰، ۱۳) - حدود صلاحیت و وظایف هیأت نظارت بدین قرار است:

۱ (اصلاحی ۱۸، ۱۰، ۱۳) - هرگاه در اجرای مقررات ماده یازده از جهت پذیرفتن تقاضای ثبت اختلافی بین اشخاص و اداره ثبت واقع شود و یا اشتباهی تولید گردد و یا در تصرف اشخاص تراحم و تعارض باشد رفع اختلاف و تعیین تکلیف و یا ابطال و یا اصلاح درخواست ثبت با هیأت نظارت است.

۲- هرگاه هیأت نظارت تشخیص دهد که در جریان مقدماتی ثبت املاک اشتباه مؤثر واقع شده آن اشتباه و همچنین عملیات بعدی که اشتباه مزبور در آن مؤثر بوده ابطال و جریان ثبت طبق مقررات تجدید یا تکمیل یا اصلاح میگردد.