

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

255.ir



اداره کل ثبت اسناد و املاک استان تهران

# فصل اول

## عملیات مقدماتی

## ثبت املاک



اداره کل ثبت اسناد و املاک استان تهران

## مبحث اول ○ گفتار اول : سند

عبارت است از هر نوشته ای که در مقام دعوا یا دفاع قابل استناد باشد به عبارت دیگر هر مدرکی به بتوان برای اثبات ادعایی در دادگاه یا خارج از دادگاه به آن استناد کرد.

اقسام سند :

۱. رسمی : شرایط ذیل است:

- الف. اسنادی که دفاتر اسناد رسمی ثبت شده باشد.
  - ب. اسنادی که در اداره ثبت اسناد و املاک ثبت شده باشد.
- اسنادی که در اداره ثبت تنظیم می شود:

- ❖ اظهار نامه
- ❖ تحدید حدود
- ❖ پاسخ استعلام
- ❖ صور تجلسه بازداشت اموال
- ❖ صور تجلسه مزایده و حراج



اداره کل ثبت اسناد و املاک استان تهران

۲. عادی: سندی که بدون دخالت مراجعی که برای تنظیم اسناد صلاحیت دارند، تنظیم گردد مثل قولنامه های دستی که در بنگاه های معاملاتی تنظیم می شود.

تذکار:

- ❖ هرگاه سندی به وسیله یکی از مامورین رسمی تنظیم اسناد تهیه شده باشد . لیکن مامور صلاحیت تنظیم آن سند را نداشته و یا رعایت ترتیبات مقرر قانونی را در تنظیم سند نکرده باشد، سند مزبور در صورتی که دارای امضاء یا مهر طرف باشد ، عادی است.
- ❖ انکار اسناد رسمی قابل قبول نیست مگر این که طرف نسبت به آن اسناد ادعای جعلیت کند.
- ❖ ابطال سند رسمی تنها با حکم دادگاه صالحه قابل انجام و امکان پذیر است.
- ❖ سند عادی جهت اثبات خود نیاز به تایید و امضاء دوشاهد دارد.



اداره کل ثبت اسناد و املاک استان تهران

## مبحث دوم

### ❖ متقاضیان ثبت

مواردی که در زیر ذکر شده از دلایل و مستندات اثبات مالکیت می باشد ، اشخاص که میتوانند تقاضای ثبت نمایند باید مالک باشند حال یا اصیل است یا غیر اصیل که عنوان قائم مقام مالک درخواست ثبت می کنند مانند: وکیل و موارد مندرج در بند الف تا خ .

- ❖ تصرف : به عنوان مالکیت دلیل مالکیت است مگر این که خلاف آن ثابت شود.
- ❖ حکم تملیک دادگاه : به موجب آن دادگاه ملکی را حق محکوم له شناخته است و از راه اجرای حکم ، دستور انتقال ملک معینی را از دارائی محکوم علیه به محکوم له می دهد.
- ❖ بنچاق: به معنای سندی کهنه و قدیمی که عبارتست از اوراق و اسنادی که برمالکیت پیش از مدرک کنونی آن وجود داشته باشد.
- ❖ اوراق دیگری غیر از بنچاق : مثل قباله جات
- ❖ استشهادیه ( گواهی گواهان ): حداقل به امضاء سه نفر گواه باید برسد.



اداره کل ثبت اسناد و املاک استان تهران

- الف - متولیان موقوفات در مورد نذر یا وصیت یا حبس دائم به مدت ۱۸ سال به بالا برای مصارف عامه.
- ب- متصدیان امور حبسی نسبت به املاکی که به نفع عمومی و یا اشخاص معین حبس شده است.
- ج- وصی در مورد ثلث موبد
- د- اداره دارائی در مورد املاک دولت و شهرداری نسبت به املاک شهرداری
- ه- رئیس موسسه نسبت به املاک شرکت ها و موسسات
- و- درخواست ثبت املاک محجورین توسط قیم یا ولی یا وصی
- ح- اداره اوقاف یا متولی در مورد ثبت مساجد و اماکن متبرکه
- خ- تقاضای ثبت اتباع خارجی



اداره کل ثبت اسناد و املاک استان تهران

## مبحث سوم

### ○ گفتار اول : اقدامات ثبت عمومی

آگهی ماده ۹ محدوده مورد پذیرش ثبت و حوزه ثبتی مشخص می شود .  
آگهی ماده ۱۰ سه بار هر ده روز یک بار به منظور اطلاع رسانی واخذ و ارائه اظهار نامه داده می شود و اداره ثبت ۹۰ روز پس از انتشار نوبت اول آگهی ماده ۱۰ و آگهی ماده ۱۱ را منتشر می کند و کسانی که اظهار نامه را نداده اند ملک آن ها مجهول المالک اعلام میشود.

### ○ گفتار دوم : تعیین شماره پلاک

پلاک بر دو نوع است :

- اصلی : جهت هر ملک در مستغلات و هر شش دانگ در املاک مزروعی ، یک شماره در نظر گرفته می شود که شماره اصلی نام دارد.
  - فرعی : در صورتی که مشتمل بر قطعات مفروز و اعیانی و غیره باشد و یا ملکی پس از انتشار گذاری به قطعات مفروزی تقسیم می شود برای هر یک از اعیانی یا قطعات ، یک شماره فرعی از همان شماره اصلی منظوری گردد.
- مثلاً - شماره ۳/۱۵ نشان می دهد که شماره ۱۵ اصلی مربوط به مثلاً قریه حسن آباد و شماره ۳ فرعی مربوط به یکی از مفروزات منظور گردیده است (۳ فرعی از ۱۵ اصلی)



اداره کل ثبت اسناد و املاک استان تهران

## مبحث چهارم

### ❖ انتشار آگهی های ماده ۱۱ قانون ثبت ( آگهی های نوبتی )

طبق ماده ۱۱ ق. ث اداره ثبت مکلف است تا ۹۰ روز پس از انتشار اولین آگهی ماده ۱۰ ق. ث صورت کلیه اشخاصی که اظهار نامه داده اند با نوع ملک و شماره ای که برای آن معین شده تا ۶۰ روز در ۲ نوبت به فاصله هر ۳۰ روز یک بار در روزنامه آگهی کند، آگهی های نوبتی به منظور اطلاع یافتن مردم از تقاضای ثبت املاک معین توسط اشخاص معین نشر می شود تا اگر ادعا و اعتراضی بر تقاضای ثبت ملک از طرف مردم وجود دارد و در موعد قانونی بتواند درخواست اعتراض بدهند ، همین که مهلت ۹۰ روز به پایان رسید و اعتراضی واصل نشد ادعایی که کسی بر اصل ملک پذیرفته نیست و بعد از این مهلت ، مالکیت بر اصل ملک برای شخص متقاضی محرز می شود.

## مبحث پنجم

### ❖ انتشار آگهی ماده ۱۴ ( آگهی تحدیدی )

از تقاضا کنندگان ثبت و مجاورین ، برای تحدید حدود املاکی که درخواست ثبت آن ها پذیرفته شده است دعوت می شود تا در روز تحدید حدود ملک در محل حاضر شده و بر مراحل انجام کار نظارت داشته باشند.





اداره کل ثبت اسناد و املاک استان تهران

## مبحث ششم

### ❖ اعتراض

- گفتار اول : اعتراض بر اصل ملک  
از تاریخ انتشار اولین آگهی نوبتی هر کسی که نسبت به آن ملک اعتراض دارد می تواند به مدت ۹۰ روز اعتراض خود را به اداره ثبت که در آگهی قید شده تسلیم نماید و معترض باید ظرف مدت ۳۰ روز ( یک ماه ) از تاریخ تسلیم اعتراض به مرجع ثبتی ، دادخواست به مرجع ذی صلاح قضایی تقدیم و به اداره ثبت محل تحویل دهد.
- گفتار دوم : اعتراض بر حدود  
مجاوری که نسبت به حدود یا حقوق ارتفاقی حقی برای خود قایل است از تاریخ تنظیم صورتمجلس تحدید حدود به مدت ۳۰ روز می تواند اعتراض خود را به اداره ثبت محل تسلیم نماید و ظرف مدت یک ماه دادخواست خود را به مرجع ذی صلاح تقدیم و گواهی اخذ و به اداره ثبت محل تحویل دهد.



اداره کل ثبت اسناد و املاک استان تهران

## مبحث هفتم

### ❖ ختم عملیات مقدماتی

پس از انجام تحدید حدود و تطبیق حدود با مجاورین و عدم وجود اعتراض ، پرونده آماده ثبت در دفتر املاک و صدور سند مالکیت می باشد و عملیات مقدماتی ثبت خاتمه یافته است . عملیات مقدماتی ثبت یک ملک عبارت است از :

- ❑ قبول اظهار نامه
- ❑ انتشار آگهی های ماده ۱۱ قانون ثبت ( آگهی های نوبتی )
- ❑ انتشار آگهی تحدید حدود
- ❑ انجام عملیات تحدید حدود
- ❑ سپری شدن مدت اعتراض بدون واخواهی و در صورت وصول اعتراض ، صدور حکم نهایی



اداره کل ثبت اسناد و املاک استان تهران

## فصل دوم

# ثبت در دفتر املاک



اداره کل ثبت اسناد و املاک استان تهران

مبحث اول

❖ دفاتر مربوط به املاک

براساس ماده یک اصلاحی آیین نامه قانون ثبت مورخ ۱۸/۱۱/۸۰ هر اداره یا دایره ثبت دارای دفاتر ذیل است :

- ❑ دفتر املاک
- ❑ دفتر نماینده املاک
- ❑ دفتر املاک توقیف شده
- ❑ دفتر ثبت موقوفات
- ❑ دفتر ثبت قنوات
- ❑ دفتر توزیع اظهار نامه
- ❑ دفتر املاک مجهول المالک
- ❑ دفتر آمار و ثبت اظهار نامه



اداره کل ثبت اسناد و املاک استان تهران

### ● گفتار اول : دفتر املاک

مهمترین و اساسی ترین دفاتر از لحاظ اعتبار قانونی است و حتی بر سند مالکیت رجحان دارد به نحوی که ماده ۲۲ ق.ث صراحت به ثبت ملک در دفتر املاک دارند نه بر صدور سند مالکیت.

### ● گفتار دوم: دفتر نماینده املاک

دفتری که از طریق آن مشخص می شود کدام ملک ثبت دفتر املاک شده و شماره دفتر ، ثبت و صفحه کدام است تا به راحتی به ثبت مربوطه مراجعه گردد.

### ● گفتار سوم : دفتر املاک توقیف شده

به طوری که نام آن مشخص است ، هر ملکی که از طریق مراجع ذی صلاح قانونی بازداشت می شود در آن منعکس می گردد تا حقوق اشخاص ذی حق محفوظ بماند.



اداره کل ثبت اسناد و املاک استان تهران

### ❖ گفتار چهارم: دفتر ثبت قنوات و موقوفات

به دلیل اهمیت خاصی که آب و موقوفه در جامعه ما دارا بوده اند این دو دفتر منظور شده است و عمل ثبت قنوات و موقوفات در این دفاتر به عمل می آید.

### ❖ گفتار پنجم: دفتر توزیع اظهارنامه

دفتری است که در حین ثبت عمومی بعد از انتشار آگهی ماده ۱۰ ق.ث با تحقیقاتی که به عمل آمده نتیجه آن با تعیین شماره در این دفتر ذکر می گردد.

### ❖ گفتار ششم: دفتر املاک مجهول المالک

دفتری است که پس از انتشار آگهی نوبتی موضوع ماده ۱۱ ق.ث شماره هایی که تمام یا قسمتی از آن مجهول المالک مانده در آن وارد می شود.

### ❖ گفتار هفتم: دفتر آمار و ثبت اظهارنامه

چون بعضاً تمام اظهارنامه ها یا قسمتی از آن ها به مرور زمان از بین می رفت یا مفقود می شد و مشکلاتی از این جهت برای متقاضیان به وجود آمده بود مقرر گردید مفاد اظهارنامه ها در این دفتر ثبت گردد.



اداره کل ثبت اسناد و املاک استان تهران

## مبحث دوم ثبت در دفتر املاک ❖

- درموقع انتقال تمام یا قسمتی از ملک ثبت شده یا واگذاری حقی نسبت به عین ملک ، سند معامله در دفتر اسناد رسمی ثبت و خلاصه آن در دفتر املاک زیر ثبت ملک به طریق آتی ثبت می شود:
- درمورد انتقال قطعی تمام ملک باید خلاصه انتقال را مطابق معمول در زیر ثبت ملک ثبت کرده و خروج آن از مالکیت مالک اولی را نیز با مرکب قرمز در ملاحظات دفتر املاک قید نمایند.
- اگر انتقال راجع به قسمتی از ملک مفروضاً یا مشاعاً باشد خروج آن از مالکیت مالک اولی به نحوی که به منزله خلاصه معامله نیز محسوب شود با مرکب قرمز در زیر ثبت ملک یا در ستون ملاحظات قید کنند.
- در موارد بالا، سردفتر خلاصه معامله را در برگ مخصوصی که برای این کار تهیه شده نوشته و به دفتر املاک حوزه ثبت ملک ارسال میدارد. خلاصه مذکور علاوه بر امضای متعاملین باید به امضای سردفتر و نماینده ثبت رسیده باشد.
- درموقع فسخ معاملات نیز باید سردفتر لاشه سند باطل شده و آگهی فسخ را به اداره ثبت بفرستند تا در ملاحظات دفتر املاک قید شود.
- هرگاه معامله ای راجع به انتقال قطعی تمام ملک ثبت شده باشد ، سردفتر انتقال را در صفحات مخصوص ستون انتقالات سند مالکیت قید و امضاء کرده و به منتقل الیه تسلیم می نمایند .



اداره کل ثبت اسناد و املاک استان تهران

## فصل سوم

# صدور سند مالکیت





اداره کل ثبت اسناد و املاک استان تهران

## مبحث اول

### ❖ سند مالکیت

سند مالکیت به طور صریح در قانون یا آئین نامه آن تعریف نشده ولی از ماده ۲۱ ق. ت تعریف آن استفاده می شود و عبارتست از (( سندی که اداره ثبت مطابق ثبت دفتر املاک تهیه و به مالک یا قائم مقام او تسلیم می نماید. )) سند مالکیت در ابتدا به صورت یک ورقه بو ولی چون نگهداری آن مشکل بود و در اثر تا کردن ، خطوط آن کمرنگ و ناخوانا می شد و برای ثبت نقل و انتقال ملک هم جای کافی نداشت تبدیل به کتابچه شد و اکنون به صورت کتابچه ای با جلد معتبر و با دوام و صفحات متعدد و کاغذ مخصوص نخ کشی و پلمپ شده می باشد و سه نوع است :

❑ ۱۲برگی

❑ ۱۶برگی

❑ ۳۲برگی



اداره کل ثبت اسناد و املاک استان تهران

## مبحث دوم

### ❖ موارد درخواست و صدور سند مالکیت المثنی

#### ○ گفتار اول : مفقود شدن سند مالکیت

باید طریق از بین رفتن یا گم شدن سند مالکیت را کتباً اعلام و استشهادیه ای به امضاء لاقبل سه نفر که هویت و امضاء آنان به وسیله کلانتری محل یا یکی از دفاتر اسناد رسمی گواهی شده ضمیمه و به اداره ثبت محل تسلیم نماید.

استشهادیه مطابق نمونه ای که سازمان ثبت آن را چاپ نموده است . پس از وصول تقاضا نامه و برگ استشهادیه ، اداره ثبت آن را ثبت و در دفتر املاک منعکس می نماید سپس ظرف یک هفته به هزینه درخواست کننده ، مراتب را یک نوبت در یکی از روزنامه های کثیرالانتشار یا یکی از روزنامه هایی که آگهی های ثبتی در آن درج شده است آگهی می نماید، در صورتی که تا ۱۰ روز از تاریخ انتشار آگهی اعتراضی نرسید یا در صورت اعتراض ، اصل سند مالکیت ارائه نشده اداره ثبت اقدام به صدور سند المثنی خواهد نمود.



اداره کل ثبت اسناد و املاک استان تهران

### ❖ گفتار دوم : از بین رفتن سند مالکیت

همان مراحل مذکور در بند یک در این گفتار می بایست صورت پذیرد.

### ❖ گفتار سوم : در موردی که سند مالکیت نزد دیگری باشد و استرداد آن حتی با صدور اجرائیه مقدور نباشد.

تبصره ۲ ماده ۱۲۰ اصلاحی آئین نامه ق.ث : اگر سند مالکیت در ید ثالث بوده و دادگاه حکم به استرداد آن بدهد و با صدور اجرائیه نیز استرداد سند مقدور نباشد در این صورت مالک می تواند با اخذ گواهی از دادگاه صادرکننده حکم و تسلیم آن به اداره ثبت مربوطه تقاضای صدور المثنی نماید.



اداره کل ثبت اسناد و املاک استان تهران

مبحث سوم

## ❖ صدور سند مالکیت تجدیدی ( موضوع ماده ۲۲ قانون ثبت )

ثبت دفتر املاک و صدور اسناد مالکیت پس از طی تشریفات مقدماتی ( قبول اظهار نامه ، انتشار آگهی نوبتی و آگهی تحدید حدود ) ، اسناد مالکیت ماده ۲۱ قانون ثبت یا جاری یا بدوی نامیده می شود ولی هر گاه بعد از ثبت ملک در دفتر املاک و صدور سند مالکیت بر حسب نیاز و تجویز مقررات نسبت به تمام یا قسمتی از آن ثبت صفحه ، مجدداً سند مالکیت صادر شود یعنی صدور سند مالکیت جدید بر اساس ثبت دفتر املاک باشد این گونه اسناد را ، اسناد مالکیت ماده ۲۲ قانون ثبت یا تجدیدی می گویند بیشتر اسناد مالکیت تجدیدی در موارد ذیل صادر می شود.

- ❑ انتقال تمام ملک به وسیله یکی از عقود ناقله مانند بیع ، هبه، و... پر شدن صفحات انتقالات سند مالکیت قبلی
- ❑ درموردی که قسمتی از ملک به دیگری انتقال داده شود.
- ❑ انتقال ملک به ورثه، برای هر وارث سند مالکیت جدید صادر می شود.
- ❑ در صورت وصیت به نام موصی له سند مالکیت جدید صادر می شود.
- ❑ تفکیک در صورتی که ملکی به قطعات کوچکتر تقسیم شود.
- ❑ تجمیع هر گاه شخصی دو یا چند قطعه از املاک خود را به صورت یک واحد در آورد.
- ❑ تبدیل اسناد مالکیت مشاعی در صورتی که یک نفر با خرید سهام ملک مشاع ، مالک شش دانگ آن شود.
- ❑ در صورت افزایش ملک مشاع نیز برای قطعه مفروزی شماره ای منظور و سند مالکیت جدید صادر شود.



اداره کل ثبت اسناد و املاک استان تهران

## مبحث چهارم

### ❖ تفکیک

- گفتار اول : تعریف  
تفکیک در اصطلاح حقوقی عبارتست از تقسیم مال غیر منقول به قطعات کوچکتر
- گفتار دوم : مرجع تفکیک  
مرجع تفکیک ادارات ثبت می باشند.
- گفتار سوم : هزینه تفکیک  
هزینه تفکیک املاک نسبت به مبلغ معامله از هر ده هزار ریال پانصد ریال دریافت خواهد شد.  
هرگاه نسبت به ملکی از طرف مالک یا قائم مقام او تقاضای تفکیک شود این تقاضا به اداره ثبت ارسال می گردد و در تقاضا نامه باید ارزش مورد تفکیک براساس ارزش معاملاتی روز تعیین شود. هزینه تفکیک باید از طرف ذی نفع براساس مبلغ مزبور قبلاً پرداخت گردد مبنای وصول هزینه تفکیک ( ماده ۱۵ ق.ث ) ارزش معاملاتی روز خواهد بود.



اداره کل ثبت اسناد و املاک استان تهران

## ○ گفتار چهارم: تفکیک عرصه

این اقدام با تقاضای مالک یا وکیل قانونی او شروع می شود به این ترتیب که مالک یا وکیل قانونی او از شهرداری تقاضای نقشه تفکیک پلاک را می کند شهرداری پس از اخذ مدارک لازم با توجه به مقررات و ضوابط شهرداری نقشه مصوبه ( موضوع ماده ۱۰۱ قانون شهرداری ها ) را به متقاضی تسلیم و نسخه از آن را جهت تطبیق با ضوابط و مقررات ثبت و تنظیم صورتمجلس به اداره ثبت ارسال می دارد.

با وصول نقشه ۱۰۱ به اداره ثبت و تقاضای مالک یا وکیل قانونی او که از دفاتر اسناد رسمی و در فرم مخصوص تنظیم می شود، نماینده و نقشه بردار از محل وقوع ملک بازدید به عمل می آورند و پس از تطبیق نقشه شهرداری با سند مالکیت صادره و محل ملک در صورت عدم مغایرت ، گواهی عدم تجاوز به مجاورین و معابر و شوارع به وسیله نقشه بردار ثبت صورت گرفته و نماینده ثبت اقدام به تنظیم صورتمجلس تفکیکی می کند که پس از طی تشریفات اداری و پرداخت هزینه دولتی یک نسخه از آن به دفتر اسناد رسمی متقاضی ارسال خواهد شد.



اداره کل ثبت اسناد و املاک استان تهران

### ○ گفتار پنجم: تفکیک اعیان

تفکیک اعیان توسط اداره ثبت یا با استناد به گواهی پایان کار ساختمان صورت می گیرد مالک یا وکیل قانونی او تقاضای تفکیک را که در فرم مخصوص تنظیم می شود از طریق یکی از دفاتر اسناد رسمی به پیوست تصویر مصدق گواهی پایان کار به اداره ثبت ارائه می دهد و پس از بازدید نماینده و نقشه بردار ثبت از پلاک مورد نظر ، نقشه بردار ، کروکی تمام قطعات مفروزی و قسمت های مشاعی را ترسیم می کند و صورت مجلس تفکیکی که حاوی شرح مختصری از سابقه ملک و شرح قطعات مفروزی با قید مساحت و حدود و هم چنین ذکر تمام مشاعات موجود در ملک است تهیه و تنظیم می نماید که پس از طی تشریفات اداری طبق مراحل زیر ، صورت مجلس تفکیکی صادر می شود:

- گواهی عدم تجاوز ملک به شوارع و حریم و املاک مجاور و گواهی عدم تعارض و امضاء صورت مجلس به وسیله نماینده و نقشه بردار ثبت
- گواهی مالکیت متقاضی تفکیک به وسیله متصدی دفاتر املاک
- گواهی عدم بازداشتی به وسیله متصدی دفتر بازداشتی
- تطبیق و تایید مفاد صورت مجلس با ضوابط و مقررات مربوط به وسیله رئیس ثبت یا معاون ایشان و دستور وصول هزینه قانونی تفکیک به قسمت حسابداری
- محاسبه هزینه تفکیک و تسلیم فیش بانکی به ذینفع و ضبط یک نسخه از آن پس از پرداخت در پرونده
- امضای صورت مجلس تفکیکی به وسیله رئیس ثبت یا معاون ایشان
- صدور صورت مجلس تفکیکی و ارسال نسخه دوم به دفترخانه متقاضی به وسیله متصدی امور دفتری



اداره کل ثبت اسناد و املاک استان تهران

## ○ گفتار ششم: تفاوت تفکیک عرصه و تفکیک آپارتمانی ( اعیان )

در تفکیک عرصه ، ملک به دو یا چند قطعه تقسیم می شود به طوری که قطعات هیچ گونه ارتباط فیزیکی و حقوقی با هم ندارند و هر یک به صورت قطعه ای مستقل تعریف خواهند شد.

ولی در تفکیک آپارتمانی هر چند قطعات مفروز شده از پلاک دارای مساحت و حدود اربعه مشخص می باشد ولی ارتباط فیزیکی قطعات با همدیگر کاملاً قطع نخواهد شد و به دلیل ارتباط فیزیکی واحدهای مورد تفکیک آثار حقوقی مشترک آنها تحت عنوان مشاعات و مشترکات به وجود نخواهد آمد و ظهور این آثار حقوقی مشترک است که توجه قانون گذار به اهمیت آن جلب شده و قانون تملک آپارتمان ها و آئین نامه اجرایی آن تدوین گردیده است .

مبحث پنجم

❖ افراز

## ○ گفتار اول : تعریف

افراز عبارتست از جداکردن سهم مشاعی شریک یا شرکاء ، تقسیم مال غیر منقول مشاع بین شرکاء به نسبت سهم آنان





اداره کل ثبت اسناد و املاک استان تهران

## ○ گفتار دوم : تفاوت تفکیک و افراز

تفاوت تفکیک و افراز به شرح ذیل می باشد:

- در تفکیک لازم نیست که ملک غیر منقول مشاع باشد در افراز لازم است که ملک مشاع باشد.
- اگر ملک مشترک و مشاعی تفکیک شود حالت اشاعه و اشتراک آن از بین نمی رود یعنی پس از تفکیک نیز شرکاء در هر قطعه به نسبت سهم خود مالکیت دارند.
- مثال : اگر زمینی به مساحت پنج هزار متر بین دو نفر به طور مساوری مشترک باشد و آن زمین به دو قطعه پانصد متری تفکیک گردد هر یک از شرکاء مالک سه دانگ هر قطعه خواهند بود.
- اما در افراز سهم شریک مشخص و معین می شود و از حالت مشاع بودن و اشتراک خارج می گردد.
- در افراز، ملک برمبنای سهام شرکاء تقسیم می گردد لیکن در تفکیک براساس میزان مالکیت شرکاء صورت نمی پذیرد.
- چون در افراز باید سهم شریک متقاضی افراز مشخص و جدا شود ممکن است بین شرکاء برسر صحت افراز و مطابق بودن یا نبودن آن با میزان مالکیت مشاعی شریک اختلاف حاصل شود لذا تعیین تکلیف نهایی آن با دادگاه صالحه و مراجع قضایی است اما تفکیک چون عنوان تشخیص و تمیز حق و جدا کردن سهم مالک مشاعی را ندارد و لذا هیچ وقت جنبه قضایی نداشته و همواره در صلاحیت اداره ثبت بوده است .



اداره کل ثبت اسناد و املاک استان تهران

## ○ گفتار سوم : مرجع درخواست افراز

ابتدائاً می بایست وضع ملک از لحاظ این که آیا جریان ثبتی آن خاتمه یافته است یا نه را بررسی کرد.

□ الف . اگر جریان ثبتی خاتمه یافته باشد .مرجع رسیدگی ، اداره ثبت محل وقوع ملک است و تصمیم آن ظرف ۱۰ روز از تاریخ ، قابل اعتراض در دادگاه عمومی است.

□ ب. اگر جریان ثبتی ملک خاتمه نیافته باشد. مرجع رسیدگی به درخواست افراز ، دادگاه عمومی محل است .یا محجور در ملک مالکیت داشته باشد.

نکته : باید دانست که اگر نسبت به ملک مشاعی ، سند مالکیت صادر شده باشد ، صدور سند مالکیت نشان دهنده ختم عملیات ثبتی است و نتیجتاً درخواست افراز آن باید از اداره ثبت محل شود و در صورتیکه آن اداره اعلام نماید که جریان ثبتی خاتمه نیافته است به دادگاه عمومی دادخواست تقدیم گردد.

این کار سرعت عمل را بیشتر می کند زیرا در غیر این صورت مثلاً اگر ابتدائاً به دادگاه درخواست داده شود دادگاه باید از اداره ثبت سوال نماید که جریان ثبتی خاتمه یافته است یا خیر و این سوال و جواب موجب اطاله کار خواهد بود.



اداره کل ثبت اسناد و املاک استان تهران

### ○ گفتار چهارم : نحوه افراز و تفکیک املاک در دادگاه و ادارات ثبت

به موجب ماده ۱۵۴ اصلاحی قانون ثبت ، مصوب ۳۱ تیر ۱۳۶۵ مجلس شورای اسلامی (ماده ۴ قانون اصلاح و حذف موادی از قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰ و اصلاحات بعدی آن ) دادگاه ها و ادارات ثبت قبل از اقدام به افراز یا تفکیک اراضی واقع در محدوده شهرها و حریم آن ها ، باید نقشه تفکیکی را جهت تایید به شهرداری محل بفرستند و در صورت تایید اقدام به افراز یا تفکیک نمایند و شهرداری ها مکلفند که ظرف دو ماه نسبت به آن کتباً اظهار نظر کنند و اگر ظرف دو ماه از تاریخ ارسال نقشه به شهرداری اظهار نظر ننمایند ادارات ثبت و دادگاه ها نسبت به افراز و تفکیک رسماً اقدام خواهند نمود متن ماده مذکور چنین است:

دادگاه و ادارات ثبت اسناد و املاک باید طبق نقشه تفکیکی که به تایید شهرداری محل رسیده باشد نسبت به افراز و تفکیک کلیه اراضی واقع در محدوده شهرها و حریم آن ها اقدام نمایند و شهرداری ها مکلفند براساس ضوابط طرح جامع تفصیلی یا هادی و دیگر ضوابط مربوط به شهرسازی نسبت به نقشه ارسالی از ناحیه دادگاه یا ثبت ظرف دو ماه اظهار نظر و نظریه کتبی را ضمن اعاده نقشه به مرجع ارسال کننده اعلام دارند در غیر این صورت دادگاه ها و ادارات ثبت نسبت به افراز و تفکیک رسماً اقدام خواهند نمود.



اداره کل ثبت اسناد و املاک استان تهران

## مبحث ششم تجمیع ❖

### ○ گفتار اول : تعریف

تجمیع عبارت است از جمع کردن چند ملک یا چند پلاک و صدور سند واحد برای آن ها ( عکس عملیات افراز )

بند ۳۱۳ مجموعه بخشنامه های ثبتی ، به ادارات ثبت اجازه داده شد، در مواردی که دو یا چند پلاک که در اثر ساختمان یا لااقل دیوار کشی به صورت ملک واحدی در آمده اند و یا قطعاتی که به هم وصل باشند و مالک تقاضای تجمیع نماید یا مالکین مشاعی قصد تجمیع داشته باشند. مشروط بر این که مالکین مشاعی سهم برابر داشته باشند به واحدهای ثبتی که اختیار امضاء اسناد مالکیت و ثبت دفتر املاک به آن ها محول گردیده چنانچه انجام تقاضا موجب تضییع حق و تعارض می شود و تولید اختلاف نکند و نیز ملک در بیع شرط و وثیقه و بازداشت و بند(ز) نباشد با ترسیم نقشه و تنظیم صورتمجلس که متضمن جمع حدود پلاک های مورد تقاضا باشد و تجاوز به مجاورین و کوچه ها و معابر و اموال عمومی نشود دستور تجمیع و اصلاح مشخصات پلاک ها را صادر نماید در این صورت پیش نویس سند مالکیت بر طبق صورتمجلس تنظیمی تهیه و یا ابطال و بایگانی کردن اسناد مالکیت اولیه ، سند مالکیت جدید صادر می گردد منظور از سهم برابر این است که اگر مالکیت یکی از شرکاء در پلاکی دو دانگ است در سایر پلاک های مورد تجمیع هم باید دو دانگ مالک باشد و آن که در یکی از پلاک ها چهار دانگ مالک است در دیگر پلاک یا پلاک های مورد تجمیع باید چهار دانگ دارا باشد.



اداره کل ثبت اسناد و املاک استان تهران

## ○ گفتار دوم : شرایط لازم جهت تجمیع

- هرگاه پلاک های مورد تجمیع دارای مالکین مشاعی می باشند مالکین باید سهام مشاعی و برابر در پلاک های مورد تجمیع داشته باشند مثال آقای حسن و آقای حسین قصد تجمیع دو پلاک ۲۰/۴۸ و ۲۱/۴۸ مورد مالکیت خود را دارند اگر حسن در پلاک ۲۰/۴۸ دو ونیم دانگ مالک است بایستی در پلاک ۲۱/۴۸ نیز دو ونیم دانگ مشاع مالکیت داشته باشد.
- هیچ یک از پلاک های مورد تجمیع در قید اسناد شرطی و یا رهنی نباشد.
- تذکر : در صورتی که دو پلاک در رهن یک بانک باشند تجمیع منوط به رضایت مرتهن می باشد.
- هیچ یک از پلاک های مورد تجمیع در قید بازداشت نباشد در صورت بازداشت بودن موافقت مرجع بازداشت کننده الزامی است.
- اسناد مالکیت پلاک های مورد تجمیع از نظر مساحت و حدود مطابق دفتر املاک باشند.
- پلاک های مورد تجمیع کاربری یکسان داشته باشند لذا چنانچه قطعه زمینی با کاربری مسکونی در مجاورت پلاک دیگری قرار گیرد که کاربری مسکونی ندارد با وجود تمام شرایط دیگر با هم قابل تجمیع نخواهند بود.
- تجمیع حدود با رعایت مفاد ۱۰۶ قانون مدنی و حفظ حقوق ارتفاقیه که برای ملک در املاک مجاور یا برای املاک مجاور در ملک مورد تجمیع وجود دارد صورت می گیرد.
- جریان ثبتی ملک می بایست خاتمه پذیرفته باشد.
- حدود اربعه و مساحت مندرج در اسناد مالکیت پلاک های مورد تجمیع نمی بایست با وضع موجود محل مطابقت داشته باشد ضمن این که نکته ای که باید در هنگام تنظیم صورت مجلس تجمیعی به آن توجه نمود این مطلب است که در صورت جلسه تجمیعی ، نماینده بایستی ابتدا حدود املاک مورد تجمیع را به ترتیب نوشته پس حدود جدید و مساحت جدید ملک را در آن قید نماید.



اداره کل ثبت اسناد و املاک استان تهران

## ○ گفتار سوم: مراحل تجمیع مراحل تجمیع به شرح ذیل است :

- (1) متقاضی می بایستی تجمیع خود را همراه با اسناد مالکیت به ثبت محل تسلیم نماید تقاضای مذکور پس از ثبت در دفتر اندیکاتور به بایگانی ارسال و در آن جا پرونده همراه با تقاضا جهت اقدام لازم نزد نماینده که توسط مسئول اداره انتخاب می شود ارسال میگردد.
- (2) نماینده ثبت پرونده ثبتی و اسناد مالکیت ارائه شده توسط متقاضی را از هر جهت به خصوص وثیقه و بازداشت بررسی و چنانچه اشکالی برای تجمیع موجود نباشد و تجمیع موجب تضییع حق و تعارض و تولید اختلافی نگردد نظر خود را به شرح گزارش به رئیس واحد ثبتی تسلیم می نماید رئیس ثبت پس از بررسی گزارش پرونده ثبتی ، ضمن اتخاذ تصمیم ، روز بازدید و معاینه محل را مشخص و به متقاضی اعلام می دارد و در روز مقرر به همراه نماینده و نقشه بردار به محل ملک عزیمت می نماید.
- (3) نماینده و نقشه بردار در معیت متقاضی به محل وقوع ملک عزیمت و پس از ترسیم نقشه تجمیعی توسط نقشه بردار با در نظر گرفتن مطابقت حدود املاک مورد نظر با اسناد مالکیت و مجاورین ، نماینده ، صورتجلسه تجمیع را تنظیم و پس از امضاء خود و نقشه بردار به امضاء مالک یا مالکین مربوطه رسانیده و سپس به نظر ریاست اداره می رساند.
- (4) ریاست اداره نیز پس از ملاحظه صورتجلسه تجمیعی و تطبیق حدود جدید با نقشه ترسیمی در صورتی که اقدامات انجام شده را کافی تشخیص دهد دستور تهیه پیش نویس سند مالکیت جدید توسط نماینده را صادر و پس از ثبت صورتجلسه تجمیعی در دفتر اندیکاتور پیش نویس سند مالکیت توسط نماینده تهیه و برای گواهی عدم بازداشت و تکمیل سلسله ایادی به دفتر املاک ارسال و پس از انجام گواهی های مذکور رئیس اداره ضمن امضاء پیش نویس سند مالکیت جدید دستور ابطال اسناد مالکیت اولیه و صدور سند مالکیت جدید را صادر می نماید سپس متصدی دفتر املاک ضمن ثبت حدود تجمیعی در دفتر املاک و ابطال اسناد مالکیت اولیه ، سند مالکیت جدید را تحدید نموده و دفتر املاک و پرونده و سند تحریر شده را جهت امضاء نزد ریاست اداره ارسال می دارد که پس از امضاء سوابق و سند مالکیت تحریر شده پرونده را جهت ضبط تا مراجعه متقاضی به بایگانی ارسال می گردد



اداره کل ثبت اسناد و املاک استان تهران

مبحث هفتم :

❖ اخذ سند از طریق مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ قانون ثبت

○ گفتار اول : ماده ۱۴۷ قانون ثبت

خصوص ثبت عیان بر روی زمین هایی که اشخاص تا تاریخ ۱۱/۱/۷۰ ایجاد نموده اند و نیز اراضی کشاورزی که تا تاریخ ۱۱/۱/۷۰ توسط اشخاص خریداری شده بنا بر موانع قانونی ، تنظیم یا صدور سند مالکیت برای آنان میسر نبوده به شرح ذیل تعیین تکلیف می شود:

الف ) در صورت توافق بین متصرف و مالک ، کارشناس منتخب اداره ثبت ، تصرف بلامنازع متصرف را احراز نموده و در صورت نداشتن متعرضین ، رئیس ثبت دستورات لازم عملیات ثبتی را به نام متصرف به منظور صدور سند مالکیت خواهد داد.

ب) هرگاه انتقال (اعم از رسمی یا عادی ) به نوصورت مشاع بوده و تصرف به صورت مفروز بوده باشد و بین متصرف و مالک مشاعی توافق بوده پس از کارشناسی و تهیه نقشه کلی و انعکاس قطعه مورد تصرف در آن و احراز تصرف بلامنازع با این شرط که مقدار تصرف متصرف از سهم فروشنده بیشتر نباشد پس از تایید سایر مالکین ، رئیس ثبت دستور تعیین حدود و حقوق ارتفاقی مورد تقاضا و صدور سند مالکیت مفروزی را خواهد داد.



اداره کل ثبت اسناد و املاک استان تهران

## ○ گفتار دوم : ماده ۱۴۸ قانون ثبت

در صورتی که اعیان کلاً یا جزئاً در اراضی موقوفه احداث شده باشد هیات با موافقت متولی و اطلاع اداره اوقاف و رعایت مفاد وقف نامه نسبت به تعیین اجرت زمین اقدام ورای صادره تکلیف اداره ثبت را نسبت به مورد برای صدور سند مالکیت کلی یا جزء اعیان با قید اجرت زمین مقرر و معین خواهد کرد.

در مورد آن دسته از متقاضیات که مستحقات و بنای متعلق به آن ها در اراضی دولت یا شهرداریها ایجاد شده باشد هیات پس از دعوت از نماینده مرجع ذیربط به شرح ذیل رای به انتقال ملک صادر می نماید:

- (1) در مورد واحدهای مسکونی احداثی ، چنانچه متقاضی واجد شرایط باشد( فاقد واحد مسکونی یا زمین متناسب با کاربری مسکونی ) تا مساحت ۲۵۰ متر مربع به قیمت تمام شده و نسبت به مازاد ۲۵۰ متر مربع تا سقف ۱۰۰۰ متر به قیمت عادلانه روز
- (2) تمام مستحقات غیر مسکونی کل عرصه به قیمت عادلانه روز
- (3) هرگاه متقاضی واجد شرایط نباشد : کل عرصه مورد تصرف به قیمت عادلانه روز
- (4) تصرف مازاد ۱۰۰۰ مترمربع در صورتی که دارای تاسیسات ساختمانی متناسب باشد کلاً به بهای عادلانه روز





اداره کل ثبت اسناد و املاک استان تهران

مبحث هشتم :

## ❖ صدور اسناد مالکیت به نام دولت براساس قانون زمین شهری

### ○ گفتار اول : مقدمه

طبق ماده ۲ قانون اراضی شهری مصوب سال ۱۳۶۱ اراضی شهری زمین هائی است که در محدوده قانونی شهرها و شهرکها قرار گرفته باشد. طبق ماده ۱۲ همان قانون تشخیص عمران و احیاء و تاسیسات مناسب و بایر و موات و دایر بودن اراضی به عهده کمیسیون مرکب از نمایندگان وزراء دادگستری و مسکن و شهرسازی و شهردار محل بر طبق آئین نامه اجرایی خواهد بود.

تشخیص کمیسیون مزبور که طبق ماده ۳ آئین نامه ، کمیسیون تشخیص نامیده شده ظرف ۱۰ روز از تاریخ اعلام وزارت مسکن و شهرسازی ( ادارات تابعه) قابل اعتراض در دادگاه محل است .

علاوه بر این که طبق ماده ۵ کلیه زمین های موات شهری در اختیار دولت جمهوری اسلامی است برابر ماده ۹ همان قانون ، کلیه زمین های بایر و دایر شهری موظفند زمین های مورد نیاز دولت یا شهرداری ها را با تقویم دولت به آن ها بفروشند و در صورت استنکاف یا عدم مراجعه یا دسترسی به مالک حسب مورد ، وزارت مسکن و شهرسازی به قائم مقامی مالک ، سند انتقال را امضاء بنمایند.



اداره کل ثبت اسناد و املاک استان تهران

## ○ گفتار دوم: ماده ۶۲ آئین نامه زمین شهری

ادارات ثبت مکفند در هر مورد که زمین هائی به صورت مفروز یا مشاع براساس قانون اراضی شهری به مالکیت دولت در آمده یا در می آید اعم از موات ودایر وبایر براساس درخواست سازمان زمین شهری به شرح زیر اقدام به صدور سند مالکیت می نمایند:

□ ابطال سند مالکیت قبلی اعم از این که سند مالکیت در اختیار سازمان زمین شهری باشد یا نباشد و صدور سند مالکیت جدید به نام دولت یا نمایندگی سازمان زمین شهری

□ در صورتی که زمین سابقه ثبتی نداشته وبراساس رای کمیسیون موات تشخیص داده شده ویا بشود اظهار نامه ثبتی به نام دولت یا نمایندگی سازمان زمین شهری تنظیم وبلافاصله صورتمجلس تعیین حدود بدون انتشار آگهی نوبتی و تحدیدی وبا رعایت حدود مجاورین از طرف اداره ثبت با حضورنماینده اداره زمین شهری محل تنظیم و بلافاصله ملک در دفتر املاک ثبت و سند مالکیت به نام دولت صادر می گردد.

□ در صورتی که زمین طبق نظریه کمیسیون تشخیص موات است وسابقه درخواست ثبت دارد ولی تحدید حدود آن به عمل نیامده باشد اعم از این که آگهی های نوبتی منتشر شده یا نشده باشد بدون انتشار آگهی تحدیدی نسبت به تنظیم صورتمجلس تعیین حدود و صدور سند مالکیت آن بارعایت مفاد بند ۲ از طرف اداره ثبت محل اقدام لازم معمول خواهد شد.

□ در صورتی که سازمان زمین شهری یا دستگاه های دولتی ویا شهرداری ها بر اساس ماده ۹ قانون ، قصد تملک زمین بایر و دایر را دارند ویا قبلاً تملک نموده اند ولی اساساً سابقه درخواست ثبت ندارند و به اصطلاح مجهول المالك است ، ادارات ثبت مکفند ضمن تنظیم صورتمجلس لازم ( این صورتمجلس احراز تصرف خواهد بود) مشخصات زمین اعم از شماره پلاک ومساحت و حدود نام ومشخصات متصرف را با رعایت حدود مجاورین تعیین نمایند و همین صورتمجلس مستند انجام معامله خواهد بود و پس از تنظیم سند انتقال براساس ماده ۹ قانون به نام دولت یا شهرداری به ترتیب ذیل اقدام به صدور سند مالکیت نماید.



اداره کل ثبت اسناد و املاک استان تهران

الف) پس از ارائه یک نسخه انتقال ( سند تملیکی ) به اداره ثبت محل اداره ثبت براساس سند رسمی تنظیمی بلافاصله سند مالکیت زمین را به نام دولت یا نمایندگی سازمان بین شهری با سایر دستگاه های دولت حسب مورد صادر می نماید.

ب) برای پرداخت بهای زمین مورد تملک ، ادارات ثبت بایستی نسبت به تنظیم اظهار نامه ثبتی اقدام و علاوه برنام دستگاه دولتی تملک کننده نام شخص یا اشخاصی که مدعی مالکیت ملک مورد تملک هستند براساس صورتمجلس احراز تصرف در اظهار نامه قید نموده و مبادرت به انتشار آگهی های نوبتی نمایند.

ج) اعتراض و تعارض و توقیف مانع صدور سند مالکیت به نام زمین شهری نیست و اداره ثبت مکلف است سند مالکیت آزاد صادر نماید.

د) در صورتی که زمین مورد تملک براساس سند انتقال رسمی سابقه ثبت داشته ولی آگهی نوبتی منتشر نشده باشد ، اداره ثبت مکلف است بدون انتشار آگهی تحدیدی ، صورتمجلس تعیین حدود براساس بند (ب) فوق منتشر کند. درمورد زمین های مورد تملک که سابقه ثبت و انتشار آگهی نوبتی نداشته ولی تحدید حدود به عمل نیامده تعیین حدود و صدور سند مالکیت آن به قرار مذکور خواهد بود.

□ در مواردی که زمین براساس رای کمیسیون ، موات تشخیص داده یا بشود ادارات ثبت مکلفند به درخواست سازمان زمین شهری قبل از قطعیت رای کمیسیون تشخیص ، سند مالکیت آن به نام دولت به نمایندگی سازمان زمین شهری صادر نمایند.



اداره کل ثبت اسناد و املاک استان تهران

در صورتی که براساس رای قطعی دادگاه زمین مزبور غیر موات تشخیص و نوع آن به بایر و دایر تغییر یابد سازمان زمین شهری مکلف است بهای زمین را حسب مورد براساس مواد ۹ قانون اراضی شهری پس از ارائه مفاصا حساب های لازم با تنظیم اقرار نامه رسمی به مالک آن پرداخت نماید. از فراز مذکور چنین استنباط می شود که :  
اولاً، اعتراض به رای کمیسیون مانع صدور سند نیست.

ثانیاً، رای دادگاه مبطل اینگونه اسناد مالکیت نیست مگر در متن رای ، صراحتاً ابطال آن آمده باشد.

**مبحث نهم :**

**❖ ماده ۱۳۳ مصوب ۸۴/۰۲/۱۹**

به منظور صدور سند مالکیت املاک واقع در بافت مسکونی روستاها ، وزارت مسکن و شهرسازی ( بنیاد مسکن انقلاب اسلامی ) موظف است به نمایندگی از طرف روستائیان طی مدت برنامه چهارم توسعه اقتصادی ، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران برای کلیه روستاها ی دارای شورای اسلامی و مراکز دهستان نقشه تفکیکی وضع موجود روستا را تهیه و به اداره ثبت اسناد و املاک ارسال نمایند.



اداره کل ثبت اسناد و املاک استان تهران

## مبحث دهم : ❖ اجرائیه

### ○ گفتار اول: تعریف

ورقه ای رسمی که به دنبال درخواست کتبی ذی نفع ( متعهد له یا محکوم له ) برای اجرای مفاد سند ثبتی یا حکم قطعی دادگاه از مقام رسمی ، به دستور این مقام صادر و به امضای او و نقش مهر رسمی می رسد و در آن صریحاً دستور مقام رسمی نامبرده برای اجراز مفاد سند یا حکم ، ذکر شده است به عبارت دیگر برگه ایست رسمی که پیرو درخواست کتبی ذینفع توسط مقام رسمی در راستای اجرای مفاد سند صادر میشود.

### ○ گفتار دوم : مقایسه اجرائیه ثبتی با اجرائیه دادگاه

الف ) جهات شباهت:

- ۱) هر دو ورقه رسمی هستند.
- ۲) هر دو به دنبال تقاضای کتبی ذی نفع صادر می شوند.
- ۳) در هر دو مورد حقوق دولتی به موضوع لازم الاجرا یا محکوم به تعلق می گیرد.
- ۴) در هر دو مورد راه شکایت از عملیات اجرائی ، باز است.

ب) جهات تفاوت:

- ۱) اجرائیه ثبتی را دفترخانه اسناد رسمی یا اجرای ثبت یا اداره ثبت صادر می کند در صورتی که اجرائیه دادگاه را واحد اجرای دادگاه صادر می کند.
- ۲) تقاضای صدور اجرائیه به ضمیمه سند یا حتی نوشتن شماره و تاریخ سند در آن برای صدور دستور اجرائیه توسط مرجع ثبتی کفایت ، در صورتی که برای صدور دستور اجرائیه دادگاه باید در زمان تقدیم درخواست صدور اجرائیه ، حکم قطعی یا قرار اجرای موقت حکم به محکوم علیه ابلاغ شده باشد.



اداره کل ثبت اسناد و املاک استان تهران

- ۳) اجرائیه ثبتی مشمول مرور زمان نمی شود در صورتی اجرائیه دادگاه مشمول مرور زمان می شود به این معنی که اگر اجرائیه ثبتی صادر و ابلاغ شد عملیات اجرایی دنبال می گردد و تا آخرین مرحله ادامه می یابد و حال آن که در اجرائیه دادگاه هرگاه از تاریخ صدور اجرائیه بیش از ۵ سال گذشته و محکوم له عملیات اجرایی را تعقیب نکرده باشد، اجرائیه بلااثر تلقی می شود.
- ۴) در اجرائیه ثبتی، سند به طور قطعی (دائمی) اجرا می شود و سخن از اجرای موقت سند نیست در صورتی که در اجرائیه دادگاه، ممکن است حکم به طور موقت اجرا شود.
- ۵) حق اجرا در اجرائیه ثبتی پس از ابلاغ اجرائیه بر عهده متعهد تعلق می گیرد در صورتی که در اجرائیه دادگاه حق اجراء ۱۰ روز پس از ابلاغ اجرائیه بر عهده محکوم علیه حکم قطعی تعلق می گیرد.
- ۶) در اجرائیه ثبتی تقاضای صدور اجرائیه به صورت فرم های چاپی رسمی در اختیار ذی نفع قرار می گیرد و او باید درخواست خود را در این فرم بنویسد و آن را تکمیل کند و در صورتی که در اجرائیه دادگاه فرم خاصی برای تقاضای صدور اجرائیه وجود ندارد.



اداره کل ثبت اسناد و املاک استان تهران

# شیوه نامه اجرایی نحوه برداشت و ترسیم نقشه تفکیک آپارتمان



اداره کل ثبت اسناد و املاک استان تهران

## مقدمه

در راستای سیاستهای کلی سازمان مبنی بر برون‌سپاری تهیه و ترسیم نقشه تفکیک آپارتمانها با هدف تسهیل و تسریع در امور توام با سرعت، دقت و کیفیت و پیشگیری از کندی کار در واحدهای ثبتی به موجب تفاهم نامه شماره ۱۹۷۵۳۹/۸۹-۳/۱۱/۸۹ مسئولیت تهیه نقشه تفکیک آپارتمانها به نقشه برداران سازمان مهندسی ساختمان کشور تفویض گردیده است لذا بمنظور پیشگیری از اعمال سلايق و رویه های مختلف «شیوه نامه اجرایی نحوه برداشت و ترسیم نقشه تفکیک آپارتمان» تهیه گردیده و کلیه اشخاصی که مبادرت به تهیه نقشه می نمایند مکلفند با رعایت مفاد این شیوه نامه و با در نظر گرفتن استانداردهای نرم افزار واسط سازمان اقدام نمایند و مدیران کل و روسای واحدهای ثبتی مکلفند بر نحوه اجرای امور نظارت کامل داشته باشند.





اداره کل ثبت اسناد و املاک استان تهران

## بخش اول ❖ کلیات

۱) کلیه نقشه های تهیه شده بایستی علاوه بر نسخه چاپ شده کاغذی، به صورت فایل رقومی ترسیمی در نرم افزارهای Autocad از ویرایش ۲۰۰۴ به بالا یا Microstation و منطبق با نرم افزارهای واسط سازمان ثبت تهیه و ارسال گردد.

۲) در عنوان نقشه حداقل موارد ذیل باید ذکر گردد:

۱-۱) مشخصات ملک شامل پلاک ثبتی، آدرس ملک، شماره پایان کار شهرداری

۲-۱) مشخصات مالک و یا مالکین

۳-۱) مشخصات تهیه و ترسیم کننده نقشه

۳) موقعیت ملک بر روی نقشه های ۲۰۰۰/۱ جانمایی و تعیین گردد در صورت نبود نقشه های ، نقشه عرصه ملک در سیستم مختصات UTM بر مبنای بیضوی WGS84 تهیه و ارائه گردد .

۴) نقشه ها بایستی در هر ۲ قالب ذیل تهیه و ارائه گردد:

۴-۱) ترسیم نقشه مطابق خروجی برنامه واسط ، چاپ و گواهی آن

۴-۲) ترسیم نقشه در محیط نرم افزارهای واسط سازمان ثبت جهت ذخیره در بانک جامع املاک و تهیه صورت مجلس تفکیکی



اداره کل ثبت اسناد و املاک استان تهران

تذکر:

نقشه های مذکور در لایه های تعریف شده نرم افزار واسط با قابلیت انطباق ترسیم و نقشه عرصه و نقشه های هر طبقه در فایل های جداگانه ارائه گردد.

۵) نقشه های تفکیکی باستناد گواهی پایان کار صادره شهرداری و با رعایت محدوده سند مالکیت تهیه و در صورت مغایرت محل با گواهی پایان کار یا عدم مطابقت طول ابعاد و مساحت موجود عرصه و عرض گذر با سند مالکیت، جزئیات مغایرت یا عدم تطابق در قسمت توضیحات نقشه ذکر و گواهی گردد.

لازم است کلیه مفروضات اعم از واحدهای تفکیکی، پارکینگها و انباریها با هر نوع کاربری به شرح ذیل شماره گذاری شود:

۵-۱) کلیه قسمتهای اختصاصی به غیر از انباری و پارکینگ مانند آپارتمانها با هر نوع کاربری و واحدهای تجاری و یا دارای عناوین خاص مانند کارگاه، آرایشگاه، هنرکده و ... به عنوان قطعه تفکیکی محسوب و شماره قطعه تخصیص داده شده از نقطه شمال غرب شروع و در جهت عقربه های ساعت به ترتیب طبقات از پایین ترین طبقه به بالاترین طبقه ختم گردد.

۵-۲) برای منضمات قطع تفکیکی مانند انباریها و پارکینگ ها شماره یک از نقطه شمال غرب شروع و در جهت عقربه های ساعت به ترتیب از بالاترین طبقه به پایین ترین طبقه بصورت مجزا صورت پذیرد. در مورد جهت شماره گذاری بلوک های ساختمانی نیز ملاک، روش فوق میباشد.

۶) کلیه صفحات نقشه ها علاوه بر مهر و امضاء تهیه کننده ذیصلاح قانونی باید دارای اثر انگشت و امضای مالک و یا کلیه مالکین و یا قائم مقام قانونی آنها به عنوان ارائه کننده نقشه ها بوده و به همراه لوح فشرده فایل های رقومی مربوط در لفافه یا پاکت در بسته ممهور به مهر تهیه کننده نقشه ارائه گردد



اداره کل ثبت اسناد و املاک استان تهران

بخش دوم

❖ نحوه برداشت و ترسیم نقشه عرصه

برای تهیه نقشه عرصه رعایت موارد زیر الزامی است:

- تهیه و ترسیم نقشه وضع موجود عرصه و چاپ آن در مقیاس مناسب (کاغذ A4 یا A3)
- تذکر: در برداشت و تهیه نقشه به شکل هندسی و زوایای رئوس جهت محاسبه دقیق مساحت توجه لازم بعمل آید.
- تعیین عرض گذرهای مشرف به ملک و همچنین نام معبر و گذر و درج آنها بر روی نقشه
- تعیین طول ابعاد باقیمانده ملک پس از اصلاحی (در مواردی که ملک اصلاحی دارد) با توضیح اینکه ابتدا طول ابعاد سندی ترسیم و مقدار اصلاحی بر روی آن با هاشور مشخص و اصلاحی طول ابعاد باقیمانده با قید مساحت مشخص گردد.
- درج مقدار دقیق اصلاحی (در مواردی که ملک اصلاحی دارد)
- تطبیق ابعاد و مساحت ملک برابر حدود سند مالکیت و انعکاس موارد اختلاف بین سند مالکیت و موقعیت محل
- تعیین حد فاصلهای موجود ملک با مجاورین و درج آن بر روی نقشه عرصه .



اداره کل ثبت اسناد و املاک استان تهران

- ارائه نقشه کلیه طبقات بصورت جداگانه برای مواردی که طبقات تیپ نیستند .
- مشخص نمودن طول ابعاد ،مساحت و موقعیت مکانی بالکن های احداثی در واحد های تجاری بر روی نقشه
- ترسیم نقشه جداگانه برای آپارتمان های دوبلکس و چندسطحی و مشخص نمودن قسمتهای تحتانی و فوقانی و ذکر مساحت کلی آن در قسمت تحتانی .
- نمایش موقعیت راه پله و پاگردی که منحصراً مورد استفاده یک آپارتمان است و عملاً جزء محدوده آپارتمان می باشد و در پروانه ساختمان و گواهی پایانکار مساحت آن جزء آپارتمان قید شده است.
- ترسیم دسترس های اختصاصی به قسمتهای مشاعی مانند کف نورگیر مشاعی
- تعیین واحد هایی که به برخی از قسمتهای مشاعی (مانند بام و حیاط ) دسترسی ندارند .
- نمایش میزان پیشرفتگی بنا به فضای حیاط یا گذر
- نمایش میزان پیشرفتگی بالکن به فضای حیاط یا گذر
- تأیید و گواهی عدم دسترسی سایر طبقات به بالکن های غیر مسقف و قید مساحت آن با قید موضوع و توصیف آن در توضیحات نقشه .



اداره کل ثبت اسناد و املاک استان تهران

درج طول ابعاد و مساحت دقیق مشاعات و نمایش آن بر روی نقشه شامل : کل عرصه ، نورگیرها ، داکت ها ، راهروهای اشتراکی ، راه پله ، آسانسور ها ، تاسیسات ، انبارهای مشاعی ، حیاط مشاعی ، پشت بام مشاعی ، درزهای انقطاع ، رایزرهای عمومی و کانالهای کولر ، حیاط خلوت ، لابی ، سالن اجتماعات ، قسمت‌های ورزشی ، رفاهی و خدماتی مشاعی مجتمع ها ، سرایداری و سایر قسمت‌های مشاعی

تعیین موقعیت تراس هایی که راه عبور جداگانه دارد و سقف بام طبقه زیرین است و تاسیسات روی آن نصب است.

نمایش محیطی محل درهای ورود به قسمت های اختصاصی و اشتراکی و همچنین محل درب و پنجره قسمت‌های اختصاصی که به سایر قسمت‌های اشتراکی و معابر یا فضای آنها باز می شوند .

گواهی مطابقت جمع مساحت قطعات مفروزی و مشاعی با مساحت کل عرصه

نمایش فاصله بین پارکینگها با فضاهای ارتباطی مشاعات مانند راهروها ، لابی ها و راه پله ها و آسانسورها و نیز نمایش فاصله بین پارکینگها با ورودی انباریها

گواهی مطابقت نقشه تفکیکی تهیه شده با نقشه اجرایی و تأیید رعایت فضاهای مشاعی پیش بینی شده و عدم تجاوز به مشاعات .

نمایش محل ستونها بر روی پلان طبقه ای که پارکینگها در آن قرار دارد.

کنترل دقیق مجتمع آپارتمانی و رعایت کلیه موارد قید شده و اظهار نظر صریح و شفاف بدون هر گونه ابهام در رابطه با اقدامات انجام شده ، علی الخصوص مساحت مفید آپارتمانها پس از کسر داکتها و کانالهای کولر و تأیید قدرت مانور پارکینگها.