

سوالات حقوق ثبت

- ۱- تعارض در اسناد مالکیت را از حیث اشاعه و افراز بیان نمائید؟
- ۲- آگهی اصلاحی (نوبتی) چند نوبت منتشر می شود و مدت اعتراض به آن چقدر است؟
- ۳- مقصود از اموال غیرمنقول در ماده ۹ قانون ثبت چیست؟
- ۴- در مورد اراضی و امالکی که آثار تصرف مالکانه فعلی کسی نسبت به آن ها موجود نباشد درخواست ثبت از چه کسی پذیرفته می شود؟
- ۵- در مورد انتقال تمام یا قسمتی از ملک ثبت شده و یا واگذاری حقی نسبت به عین آن ملک و همچنین در مورد عمری و رقبی و سکنی و معاملات راجع به انتقال منافع ملک برای مدتی بیش از سه سال چگونه عمل می شود؟
- ۶- در صلح با حق فسخ در خواست ثبت از چه کسی پذیرفته می شود؟
- ۷- در مورد املاکی که قبل از اجرای این قانون قسمتی به طور مشاع و قسمتی به طور مفروز درخواست ثبت شده و قسمت مفروز در تصرف بالمنازع متقاضی ثبت یا قائم مقام او باشد چه اقدامی باید انجام شود؟
- ۸- - شخصی در سند شرطی وجه بدهکاری خود را به صندوق ثبت تودیع نموده و قبض آنرا به دفترخانه ارائه کرده و سردفتر سند شرطی را فسخ نمود اما بعداً در اثر تسامح سردفتر و عدم اعلام فسخ به وثیقه گیرنده نامبرده مبادرت به صدور اجرائیه ، و ملک مذکور به مزایده فروخته شد و سند انتقال به برنده مزایده داده شد توضیح دهید که چگونه با پرداخت بدهی ، ملک مذکور مورد مزایده و انتقال سند به شخص ثالث گردیده است در وضعیت حاضر و ظهور اسناد معارض به چه صورت قابل حل می باشد ؟

۹- برای اجرای اجرائیه سندی ذمه ای با معرفی بستانکار چند دستگاه یخچال موجود در پارکینگ ساختمان محل مسکونی بدهکار توقیف میشود . مستاجر طبقه دیگر ساختمان مزبور به شما مراجعه و با ارائه مدارکی خود را مالک بخچالهای مزبور معرفی مینماید . در صورتیکه صحت اظهارات او را احراز و مدارک او را کافی دانستید برای رفع توقیف چه اقدامی انجام میدهید و چه مرحله‌ای ممکن است شکایت شما طی نماید ؟

۱۰- بستانکاری علیه احمد اجرائیه ای دائر به مطالبات رسمی خود صادر کرده که منجر به توقیف و بازداشت سرقفلی یکی از مغازه های بدهکار گردیده و بعداً به مرحله مزایده و صورتجلسه اتمام مزایده به نفع بستانکار گردیده است که در اثر اعتراض بدهکار عملیات اجرایی ابطال شده است در صورتیکه ابطال عملیات اجرایی را قابل توجه می دانید مرجع صالح به رسیدگی و علت ابطال عملیات اجرائی را تعیین و بیان دارید ؟

جوابیه حقوق ثبت

جوابیه ۱

حالتی است که برای قسمتی از ملکی مثلاً سه دانگ مشاع، سند مالکیت مشاعی و برای بقیه به اشتباه سند مفروز صادر می شود در اینگونه موارد ، دو سند مالکیت از حیث اشاعه و افراز با هم معارض است.

جوابیه ۲- مواردی که حسب تشخیص هیات نظارت مقرر شود آگهی های نوبتی تجدید شود، ظرف سی روز از تاریخ انتشار آگهی مجدد که فقط یک نوبت خواهد بود معترضین حق اعتراض خواهند داشت.

جوابیه ۳- فقط اراضی و اعیان ایجادشده بر روی اراضی که ملک یا حبس یا وقف یا مورد نذر یا وصیت باشند و نیز قنوات ها و آب رودخانه ها و نهر های منشعب از آنهاست

جوابیه ۴- کسی که بر مالکیت یا بر تصرف سابق خود به عنوان مالکیت یا بر تصرف خود به عنوان تلقی از مالک یا قائم مقام قانونی مدارکی داشته باشد.

جوابیه ۵- سند معامله در دفتر اسناد رسمی یا دفتر معاملات غیرمنقول ثبت و خلاصه آن در دفتر املاک ذیل صورت ثبت ملک قید می شود و به همین طریق خلاصه کلیه انتقالات در دفتر املاک به ترتیب تاریخ، ذیل یکدیگر به ثبت خواهد رسید.

جوابیه ۶- در صلح محاباتی که برای مصالح حق فسخ تعیین شده درخواست ثبت از متصالح با قید حق فسخ برای مصالح پذیرفته میشود. در صلح غیرمحاباتی تقاضای ثبت بر عهده مصالح است در این صلح در صورت وجود حق فسخ برای مصالح حقوق انتقال گیرنده باید قید گردد.

جوابیه ۷- موضوع در هیأت نظارت طرح و طبق تشخیص هیأت مزبور درخواست ثبت مفروز ابقاء و اظهارنامه سهام مشاعی با تفکیک قسمت های مفروز اصلاح می شود و عملیات ثبت قسمتهای مشاع و مفروز بدون احتیاج به تجدید آگهی های نوبتی ادامه می یابد.

جوابیه ۸- با پرداخت وجه بدهی و تودیع قبض ان به دفترخانه و فسخ سند در دفتر موجبی برای صدور اجراییه باقی نمی ماند و ظهور سند معارض در بسیار

بعید است و در صورت بروز این حالت هیأت نظارت سند معارض را تشخیص خواهد داد و سپس موضوع در دادگاه قابل رسیدگی است.

جوابیه ۹- برابر ماده ۶۶- هرگاه نسبت به اشیائی که بازداشت می‌شود اشخاص ثالث اظهار حقی نمایند مأمور اجرا اسم مدعی و چگونگی اظهار را قید می‌کند و طبق ماده ۹۶- هرگاه شخص ثالث نسبت به مال بازداشت‌شده (اعم از منقول و یا غیرمنقول) اظهارحقی نماید در موارد زیر از مزایده خودداری می‌شود:

- ۱- در موردی که متعهدله اعتراض شخص ثالث را قبول کند.
- ۲- در موردی که شخص ثالث سند رسمی مقدم بر تاریخ بازداشت ارائه کند مبنی بر اینکه مال مورد بازداشت به او منتقل شده و یا رهن یا وثیقه طلب اوست.
- ۳- در صورتی که مال قبل از تاریخ بازداشت به موجب قرار تامین یا دستور اجرای دادگاه یا اجرای ثبت بابت طلب معترض توقیف شده باشد.
- ۴- هرگاه شخص ثالث حکم دادگاه اعم از قطعی یا غیرقطعی بر حقانیت خود ارائه کند.

۵- در صورتی که قبل از بازداشت از معترض قبول تقاضای ثبت به عنوان ملکیت یا وقفیت شده باشد.

۶- در موردی که بر اثر شکایت معترض موضوع قابل طرح در هیأت نظارت یا شورای عالی ثبت تشخیص شده باشد.

در مورد بندهای ۱ و ۲ و نیز در مورد بند ۴ در صورت وجود حکم قطعی از مال رفع بازداشت می‌شود و در سایر موارد ادامه عملیات اجرائی موکول به اتخاذ تصمیم نهائی علیه معترض در مراجع مربوط خواهد بود

اگر مستأجر با سند عادی (فاکتور فروش) مدعی مالکیت شود مشمول بند ۶ ماده ۹۶ می‌شود و می‌تواند شکایت را به رییس ثبت محل ارایه دهد و (ماده ۱۶۹ آ. اجرا)

جوابیه ۱۰- برابر ماده ۵۴ - بازداشت حقوق مدیون نسبت به سرقفلی جایز است لکن مزایده آن به لحاظ رعایت منافع اشخاص ثالث جایز نیست در صورت بازداشت منافع یا سرقفلی مراتب به اداره ثبت محل جهت ثبت در دفاتر بازداشتی و ابلاغ آن به دفاتر اسناد رسمی مربوطه اعلام می‌گردد. بنابر این و با توجه به رأی وحدت ۱۷۷۹ ، ۷۱/۷/۱۲ رویه شورای عالی ثبت مزایده سرقفلی مغایر منافع اشخاص ثالث است و جایز نیست. لذا شکایت از دستور اجراست و در صلاحیت رییس ثبت محل و سپس عیأت نظارت و شورای عالی ثبت می باشد (ماده ۱۶۹ آ.ا.جرا)