

اصطلاحات و واژگان ثبتی

• املاک مجهول المالك

در قانون ثبت به املاکی اطلاق می شود که در موقع پلاک کوبی در ثبت عمومی در دفتر توزیع اظهار نامه به نام اشخاص معرفی گردیده ولی تاکنون از طرف مالک و یا قائم مقام قانونی وی درخواست ثبت آن به عمل نیامده باشد و متصرفین اینگونه املاک می توانند با توجه به دفاتر توزیع اظهار نامه که در ادارات ثبت موجود میباشد همچنین مدارک عادی خریداری نسبت به درخواست ثبت آنها اقدام نمایند.

• آگهی نوبتی

پس از قبول ثبت املاک مجهول المالك به منظور جلوگیری از تضییع حقوق افراد حقیقی یا حقوقی شماره و مشخصات املاک چهار نوبت در سال (اول مردادماه - اول آبان ماه - اول بهمن ماه و اول اردیبهشت ماه سال بعد) برای اطلاع عموم آگهی می شود اشخاصی که برای خود حقی قائل هستند تا 90 روز پس از انتشار آگهی نوبتی اعتراض خود را به اداره ثبت محل تسلیم نمایند و تا یکماه پس از تسلیم اعتراض نیز در دادگاه صالحه اقامه دعوی نمایند.

• آگهی تحدید حدود

تاملک پس از آگهی نوبتی به منظور تثبیت حدود آگهی می شوند چنانچه مالکین مجاور و یا صاحبان حقوق از تفاق (حقوقی که املاک دیگر به ملک مورد تحدید حدود دارد مانند حق عبور ، آبچک و باز کردن درب و پنجره) داشته باشند می توانند از تاریخ تنظیم صورت جلسه تحدید حدود به مدت سی روز اعتراض خود را به اداره ثبت محل تسلیم نمایند و پس از آن نیز ظرف مدت یک ماه در دادگاه صالحه اقامه دعوی نمایند.

• املاک جاری

به املاکی اطلاق میشود که سابقه ثبت در دفتر املاک نداشته باشد بدیهی است صدور سند مالکیت نسبت به املاک جاری وقتی امکان پذیر است که تحدید حدود آنها به عمل آمده و زمان واخواهی نسبت به اصل و تحدید بلامعارض سپری شده باشد.

• املاک ثبت شده

به املاکی اطلاق میشوند که دارای سابقه ثبت در دفتر املاک هستند.

• سند مالکیت المثنی

وقتی که سند مالکیت از بین برود مثلا دچار حریق شود و اثری از آن باقی نماند یا گم شود مالک می تواند از اداره ثبت محل وقوع ملک تقاضای صدور سند مالکیت المثنی نماید.

• تبدیل اسناد مالکیت مشاعی به یک جلد

چنانچه فردی نسبت به میزان معینی از ملکی، دارای اسناد مالکیت مشاعی متعدد باشد یا به عبارت دیگر سهام مشاعی ملکی از طرف مالکین متعدد به یک نفر انتقال یابد خریدار می تواند با مراجعه به اداره ثبت محل وقوع ملک و ارایه اسناد مالکیت مشاعی درخواست صدور سند مالکیت به نام خود بنماید.

• تجمیع حدود املاکی که دارای سند مالکیت می باشند

در مواردیکه دو یا چند پلاک بر اثر ساختمان یا دیوارکشی بصورت واحد درآمد یا قطعاتیکه وصل بهم باشند و یا مالک یا مالکان مزبور سهام مشاعی برابر دفتر املاک داشته باشند مالک یا مالکین با تسلیم اسناد مالکیت خویش می

توانند از اداره ثبت محل وقوع ملك تقاضاي تجميع املاك خود را بنمایند

• افزاز

○ چنانچه دو یا چند نفر نسبت به ملكي بطور مشاع مالكيت دارند هريك از آنها مي توانند نسبت به افزاز سهمي خود از ساير مالكين ديگر اقدام نمایند.

• تفكيك املاك

○ در صورتيكه ملكي به قطعاتي كوچكتر تقسيم گردد به اين عمل تفكيك گفته مي شود در اين حالت ملك ممكن است يك نفر ويا چند نفر مالك داشته باشد كه در صورت تعدد مالك كلييه مالكين بايستي با تفكيك موافقت داشته باشند بديهي است مالكيت مالكين مشاعي در هر يك از قطعات تفكيكي برابر است با سهام وي در ملك اوليه

• استعمال

○ دفاتر اسناد رسمي مكلف هستند هنگام انجام هرگونه معامله نسبت به املاك جاري قبلا جريان ثبتي آنها را از اداره ثبت محل وقوع ملك پرسش نمایند هم چنين پاره اي از دستگاههاي اجرائي ذي ربط و يا مراجع صالحه قضايي نيز در مواقع ضروري و لازم مجاز به استعمال جريان ثبتي املاك جاري هستند.

• بازداشت املاك

○ املاك ثبت شده حسب تقاضاي مراجع قضائي صالحه از قبيل محاكم و دادسراهاي عمومي و انقلاب و شعب بازرسي و اجرائي ثبت و دادگستري قابل بازداشت مي باشند

• رفع بازداشت املاك

○ رفع بازداشت املاك املاكي كه حسب دستور مراجع صالحه بازداشت ميشوند اعم از اينكه دراي سند مالكيت باشد يا نباشند حسب همان مراجع از آنان رفع بازداشت ميگردد. پس از وصول دستور رفع بازداشت كه معمولا بايستي 1- مهور به مهر مرجع تقاضاكننده باشد. 2- اشاره به نامه قبلي كه بموجب آن تقاضاي بازداشت شده داشته باشد. 3- مشخصات كامل ملك اعم از شماره تاريخ در آن قيد شده باشد

• اعيان

○ اعيان در اصطلاح ثبت به آنچه بر روي زمين ساخته ميشود اطلاق ميگردد گرچه از نظر حقوقي كلمه زمين خود دلالت بر عرصه و اعيان نمي نمايد ولي در امر ثبت مراد از اعيان مستحدثاتي است كه روي ملك (زمين) بنا ميگردد.

• ماده 45 آئين نامه قانون ثبت

○ با تصويب طرحهاي هادي و جامع شهرها و نيز در اثر توسعه و تعريض و ايجاد واحداث معابر و خيابانهاي جديد بسياري از املاك در مسير معابر و خيابانهاي جديد الاحداث واقع و گاهي كل ملك و يا در بعضي از موارد قسمتي از آن در مسير معابر مذكور واقع ميگردند كه در اين هنگام ادارات ثبت حسب اطلاع خودشان يا اعلام شهرداري و يا مراجعه مالك موظف به اجرائي ماده 45 آيين نامه قانون ثبت ميباشد.

• اصلاح حدود

○ چنانچه در اثر تغيير وضعيت در مجاورين املاك ثبت شده تغيير در وضع حدود اربعه ملكي كه دراي سند مالكيت ميباشد حاصل شود و يا به عبارت ديگر يك يا چند حد از حدود اربعه ثبت شده ايکه قبلا به پلاك شخصي محدود شده در اثر تغيير وضع مجاورين به كوچه محدود شود مالك ميتواند با مراجعه به اداره ثبت محل وقوع ملك تقاضاي اصلاح حدود نمايد

• ماده 149 الحاق قانون ثبت

○ بسيار اتفاق افتاده املاكي در گذشته با مساحت معين مورد معامله واقع

شده ولي بعدا معلوم گردیده که داراي اضافه مساحت میباشد ، در صورتیکه اضافه مساحت ناشی از تغییر طول و ابعاد نباشد مالک از اداره ثبت درخواست اصلاح مساحت نموده و پس از پرداخت بهای اضافه مساحت (به نرخ روز معامله) در وجه مالک اولیه با تودیع مبلغ در صندوق ثبت ، سند مالکیت اصلاح می گردد.

• اعتبار اسناد مالکیت

◦ اسناد مالکیت از طرف ادارات ثبت همیشه معتبر هستند و فقط با حکم قطعی مراجع قضایی صالحه یا قانون مصوب مجلس شورای اسلامی قابل ابطال می باشد.

• املاک موروثی

◦ هرگاه فردیکه سند مالکیت بنام او صادر گردیده فوت نماید وارث او می توانند با ارائه مدارک زیر: الف- تقاضای صدور سند مالکیت ب - فرم گواهی حصر وراثت ج - فرم 19 مالیاتی و- اصل سند مالکیت مورث از اداره ثبت محل وقوع ملک درخواست صدور سند مالکیت نماید

• آگهی تحدید حدود اختصاصی

◦ املاکی که به واسطه عدم حضور مالک یا جهات دیگر تحدید عمومی نشده یا باصطلاح از تحدید خارج شده باشند در صورتی که به استناد تبصره ذیل ماده 15 قانون ثبت نتوان آنها را تحدید عمومی نمود در این صورت به درخواست مستدعی ثبت یا قائم مقام قانونی او و هزینه شخصی وی با ذکر علت می توان نسبت به آن ملک تحدید حدود اختصاصی بعمل آورد آگهی اختصاصی جنبه استثنایی دارد.

• آگهی تحدید حدود عمومی

◦ بعد از انتشار اولین آگهی نوبتی املاکی که به عنوان مجهول المالک از آنها قبول ثبت به عمل آمده انتشار آگهی تحدید حدود عمومی امکان پذیر می باشد (ماده 66 آئین نامه قانون ثبت) و در تهیه پیش نویس آگهی تحدید عمومی رعایت نکات زیر ضروری است: پیش نویس آگهی تحدید حدود عمومی هر بخش به ترتیب شماره املاک تهیه و برای هر یک یا چند پلاک با توجه به موقعیت و مساحت آنها روز یا روزهایی برای تحدید حدود تعیین می شود (موضوع مواد 61 و 62 آئین نامه قانون ثبت) و تاریخ روز تحدید و ساعت مقرر برای شروع عملیات تحدیدی باید ذیل شماره پلاک های مربوطه قید شود. در ذیل آگهی تذکر داده می شود مجاوری که نسبت به حدود یا حقوق ارتفاعی ملک مورد تحدید حقی برای خود قائل است می تواند طرف مدت 30 روز از تاریخ تحدید به وسیله اداره ثبت به مرجع صلاحیت دار عرض حال دهد (ماده 20 قانون ثبت)

• آگهی فقدان پرونده

◦ چنانچه پرونده ثبتی مفقود گردید در راستای تشکیل پرونده ثبتی المثنی آگهی فقدان پرونده که شامل مشخصات پرونده و ملک و مالک می باشد در یکی از روزنامه های محلی یا کثیرالانتشار منتشر می شود آگهی مذکور مربوط به پرونده های ثبتی املاکی است که دارای اظهار نامه هستند و تحدید حدود آنها به عمل آمده اعم از اینکه ثبت دفتر املاک شده و دارای سند مالکیت باشند یا نباشند.

• آگهی فقدان سند مالکیت

◦ آگهی فقدان سند مالکیت توسط متصدی دفتر املاک با ملاحظه محتویات پرونده و ثبت دفتر املاک تهیه می شود در این آگهی بایستی مشخصات کامل مالک شماره پلاک و محل وقوع ملک و نحوه مفقود شدن سند مالکیت و معاملات که در سند مالکیت ثبت شده قید گردد. آگهی در دو نوبت به فاصله ای که کمتر از ده روز نباشد بایستی در روزنامه چاپ شود و در آن قید گردد که پس از انتشار نوبت دوم طرف ده روز چنانچه کسی اعتراضی نداشته باشد می تواند

به ثبت محل اعلام دارد و یا انقضاء مهلت و عدم وصول اعتراض سند المثنی صادر خواهد شد.

• اجاره

○ عقدي است که به موجب آن مستاجر مالک منافع عین مستاجر می‌شود. اجاره دهنده را موجر و اجاره کننده را مستاجر و مورد اجاره را عین مستاجر گویند. (ماده 466 از قانون مدنی) اجاره اشخاص: در اجاره اشخاص کسی که اجاره می‌نماید مستاجر و کسی که مورد اجاره واقع می‌شود اجیر و مال الاجاره اجرت نامیده می‌شود. (ماده 512 از قانون مدنی) منظور از اجاره مذکوره در این ماده (تبصره 1 از ماده 1 قانون روابط مالک و مستأجر مصوب 10/3/1339) آن است که تصرف متصرف به عنوان اجاره یا صلح منافع یا هر عنوان دیگری به منظور اجاره باشد اعم از این که نسبت به مورد تصرف سند رسمی یا غیررسمی تنظیم شده یا تصرف متصرف بر حسب تراضی با موجر یا نماینده قانونی او باشد.

• اراضی آیش

○ به اراضی می‌گویند که : اولاً زمینی که بالفعل مالک دارد ثانیاً مزروعی است ثالثاً مالک برای مدتی معلوم و محدود از آبادی آن چشم پوشیده باشد

• اراضی بایر

○ به اراضی می‌گویند که : اولاً مالک بالفعل داشته باشند هر چند مالک فعلی آن مشخص نباشد . ثانیاً مشغول به کشت و زرع آبادی از هر قبیل اعم از بنا و قنات و اشجار و غیره نباشد. ثالثاً مالک برای مدتی نا معلوم و نامحدود از آبادی آن چشم پوشیده باشد . رابعاً از اراضی بستر رودخانه و انهار عمومی و حریم آنها نباشد غالباً زمین بایر را به حساب زمین موات می‌گذارند .

• اراضی دولتی

○ اراضی دولتی اعم از ثبت شده و ثبت نشده دایر و بایر عبارت است از: الف) اراضی موات، ب) اراضی که به نحوی از انحا به دولت منتقل شده است اعم از طریق اصلاحات ارضی، خالصه، مجهول المالك و غیره، ج) اراضی متعلق به دولت که در اختیار اشخاص حقیقی و حقوقی یا مؤسسات دولتی قرار دارد و به علت عدم استفاده یا عدم اجرا مفاد قرارداد به دولت برگردانده شده است. (بند 10 ماده 1 از آیین‌نامه اجرایی لایحه قانونی اصلاح لایحه قانونی واگذاری و احیا اراضی در حکومت جمهوری اسلامی ایران مصوب 31/2/1359 شورای انقلاب)

• اراضی شهری

○ اراضی شهری زمین‌هایی است که در محدوده قانونی و حریم استحفاظی شهرها و شهرک‌ها قرار گرفته است. (ماده 2 از قانون زمین شهری مصوب 22/6/1366)

• اراضی متروکه

○ به اراضی می‌گویند که : اولاً سابقه مالکیت خصوصی مسلم داشته باشد ثانیاً فعلاً مشغول به کشت و زرع و آبادی نباشد ثالثاً مالک سابق از مالکیت آن چشم پوشیده باشد

• اراضی موات

○ زمین‌های غیرآبادی است که سابقه احیا و بهره‌برداری ندارد و به صورت طبیعی باقی مانده است. (بند 3 وازه‌نامه از لایه قانونی اصلاح لایحه قانونی واگذاری و احیا اراضی در حکومت جمهوری اسلامی ایران مصوب 26/1/1359 شورای انقلاب) اراضی موات شهری زمین‌هایی است که سابقه عمران و احیا نداشته باشد. (ماده 3 از قانون اراضی شهری مصوب 27/12/1360) به اراضی می‌گویند که : اولاً سابقه مالکیت خصوصی آن معلوم نباشد یعنی

مجهول باشد ثانيا مشغول به کشت و زرع و آبادی نباشد ثالثا بالفعل مالک نداشته باشد

• ارتفاع

◦ حقی است برای شخص در ملک دیگری. (ماده 93 از قانون مدنی)

• استعلام املاک

◦ استعلام ورقه بهادار و متحد الشکلی است که به وسیله دولت چاپ و منتشر میشود و سفید آن از طرف ادارات ثبت در قبال اخذ بهاء به دفاتر اسناد رسمی تحویل میگردد. (که حالیه بصورت الکترونیکی است) دفاتر اسناد رسمی مکلف هستند هنگام انجام هرگونه معامله نسبت به املاک قبلاً جریان ثبتی آنها را از اداره ثبت محل وقوع ملک استعلام نمایند هم چنین پاره ای از دستگاهای اجرائی ذیربط و یا مراجع قضائی صالحه نیز در مواقع ضروری و لازم مجاز به استعلام جریان ثبتی املاک جاری هستند اعتبار پاسخ استعلامیه هائی که محل وقوع دفترخانه و اداره ثبتدر يك شهر است يك ماه و دواير شعب تابعه همان حوزه چهل و پنج روز است. (بند 28 مجموعهبخشنامه های ثبتی) برای هر ملک یا يك صفحه دفتر املاک یکاستعلامیهتنظیم می شود و قید چند شماره ملک روی يك استعلام جایز نیست. (بند 31 مجموعهبخشنامه های ثبتی)

• اسباب تملک

◦ تملک حاصل میشود: 1- به احیا اراضی موات و حیات اشياء مباحه، 2- به وسیله عقود و تعهدات، 3- به وسیله اخذ بشفعه، 4- به ارث، (ماده 140 از قانون مدنی)

• اسناد مالکیت صادره در اجرای قانون اصلاحات ارضی

◦ اسناد مالکیتی که در اجرای مقررات اصلاحات ارضی و بر طبق مواد 142 و 144 قانون ثبت به نام زارعین صاحب نسق صادر می گردد .

• اسناد مالکیت صادره در اجرای ماده 147

◦ اسناد مالکیت صادره در اجرای ماده 147 اصلاحی قانون ثبت مطابق با ماده 147 اصلاحی قانون ثبت و اصلاحات بعدی آن برای تعیین وضع ثبتی اعیان املاک و یاغات و اراضی کشاورزی و نسق های زراعی که به صورت عادی منتقل شده و به لحاظ موانع قانونی با صدور توافق طرفین به دستور رئیس ثبت ودر غیر اینصورت با صدور رای توسط هیات حل اختلاف سند مالکیت به نام متقاضی صادر می گردد. اسناد مالکیت صادره در اجرای ماده 148 اصلاحی قانون ثبت مطابق با ماده 148 اصلاحی قانون ثبت چنانچه املاک مورد تقاضا متعلق به دولت یا شهرداری و موقوفه باشد موضوع در هیات حل اختلاف مطرح شده و سند مالکیت به نام متقاضی صادر می گردد. اسناد مالکیت صادره مطابق با ماده 133 قانون برنامه چهارم توسعه کشور اسناد مالکیتی که بر اساس ماده 133 قانون برنامه چهارم توسعه کشور مربوط به املاک روستائیان داخل در بافت روستاها صادر می گردد را شامل می شود

• اصلاح حدود

◦ چنانچه در اثر تغییر وضعیت در مجاورین املاک ثبت شده تغییری در وضع حدود اربعه ملکی که دارای سند مالکیت می باشد حاصل شود و یا به عبارت دیگر یک یا چند حد از حدود اربعه ثبت شده ایکه قبلاً به پلاک شخصی محدود شده در اثر تغییر وضع مجاورین به کوچه محدود شود مالک می تواند با مراجعه به اداره ثبت محل وقوع ملک تقاضای اصلاح حدود نماید

• اقاله

◦ به هر لفظ یا فعلی واقع می گردد که دلالت بر بهم زدن معامله کند. (ماده 284 قانون مدنی)

• افراز املاک

- چنانچه دو یا چند نفر نسبت به ملکی بطور مشاعمالکیت داشته باشند هر یک از آنها می توانند نسبت به افراز سهمی خود از سایر مالکیندیگر اقدام نمایند این عمل را در اصطلاح حقوقی و ثبتی افراز گویند.

• امضای الکترونیکی

- عبارت از هر نوع علامت منضم شده یا به نحو منطقی متصل شده به «داده پیام» است که برای شناسائی امضاء کننده «داده پیام» مورد استفاده قرار گیرد. (بندی ماده 2 قانون تجارت الکترونیکی مصوب 17/10/1382) امضاء الکترونیکی مطمئن: هر امضای الکترونیکی است که مطابق با ماده 10 این قانون باشد. (بندی ماده 2 قانون تجارت الکترونیکی مصوب 17/10/1382)

• املاک ثبت شده

- به املاکی اطلاق می شوند که دارای سابقه ثبت در دفتر املاک هستند یا به عبارت دیگر برای آنها سند مالکیت صادر شده است (موضوع ماده 22 ق.ث.)

• املاک جاری

- میشود که سابقه ثبت در دفتر املاک را نداشته باشند (موضوع ماده 21 ق.ث.) املاک جاری به املاکی اطلاق یا به عبارت دیگر برای آنها سند مالکیت صادر نشده است

• املاک مشمول مالیات برارث

- عبارت است از کلیه ماترك متوفي واقع در ایران یا خارج از ایران اعم از منقول و غیرمنقول و مطالبات قابل وصول و حقوق مالی پس از کسر هزینه کفن و دفن در حدود عرف و عادت و واجبات مالی و عبادی در حدود قواعد شرعی و دیون محقق متوفی. (ماده 19 قانون مالیاتهای مستقیم مصوب 3/12/1366)

• باغ

- در مناطق جنگلی به محلی اطلاق میشود که دارای شرایط زیر باشد: حدود آن به نحوی از انحا مشخص و معین شده باشد. حجم درختان جنگلی خود روی آن از پنجاه متر مکعب در هکتار تجاوز نکند. حداقل در هر هکتار آن یکصد عدد درخت با رده یا مجموعاً دویست عدد درخت با رده و جوان دست کاشت میوه ای یا یک هزار بوته چای وجود داشته باشد. حداقل نه دهم سطح آن از کنده و ریشه درختان جنگلی پاک شده باشد. (بندی ماده 11 از قانون حفاظت و بهره برداری از جنگلها و مراتع مصوب 25/5/1346) باغ به محلی گفته میشود که حدود آن به نحوی از انحا مشخص و معین شده و در هر هکتار بیش از یکصد اصله درخت مثمر یا پنجاه اصله درخت زیتون یا نخل یا گردو یا یک هزار نهال یا درخت غیر مثمر دست کاشت یا بوته چای داشته باشد. (بندی ماده 1 از آیین نامه اجرایی قانون اصلاح ماده (34) قانون حفاظت و بهره برداری از جنگلها و مراتع مصوب 14/3/1354 و الحاق چند تبصره به آن مصوب 2/7/1374 هیأت وزیران)

• بستن دفاتر

- برای این که تاریخ ثبت بیشتر ثابت و مصون از تغییر باشد مباشر ثبت همه روز هنگام بسته شدن مباشرت تمام دفاتر را می بندد مقصود از آن بستن دفاتر آن است که مباشر ثبت در ذیل آخرین سطر تاریخ روز و ماه و سال را گذاشته امضا می نماید تخلف از مفاد این ماده مستوجب مجازاتی می باشد که در ماده 131 مقرر است. (ماده 80 قانون ثبت اسناد مصوب 21/2/1290)

• بیع

- عبارت است از تملیک عین به عوض معلوم. (ماده 338 از قانون مدنی)

• بیع شرط

- نوعی از معامله است که در آن شروطی مورد توافق متعاملین قرار می گیرد.

(بند 11 ماده 1 از آیین‌نامه اجرایی قانون واگذاری زمین‌های دایر و بایر که بعد از انقلاب به صورت کشت موقت در اختیار کشاورزان قرار گرفته است مصوب 29/11/1365 هیأت وزیران)

• بیع قطعی

○ اگر در عقد بیع شرطی ذکر نشده یا برای تسلیم مبیع یا تأدیه قیمت موعدي معین نگشته باشد بیع قطعی و ثمن حال محسوب است مگر اینکه بر حسب عرف و عادت محل یا عرف و عادت تجارت در معاملات تجاری وجود شرطی یا موعدي معهود باشد اگر چه در قرارداد بیع ذکر شده باشد. (ماده 344 از قانون مدنی)

• بیع شرطی

○ اگر در عقد بیع شرطی ذکر نشده یا برای تسلیم مبیع یا تأدیه قیمت موعدي معین نگشته باشد بیع قطعی و ثمن حال محسوب است مگر این که بر حسب عرف و عادت محل یا عرف و عادت تجارت در معاملات تجاری وجود شرطی یا موعدي معهود باشد اگر چه در قرارداد بیع ذکر شده باشد. (ماده 344 از قانون مدنی)

• پلاک

○ قطعه فلزی است با ابعاد، طرح و رنگ خاص که شماره ثبتی روی آن حک می‌شود و در ثبت عمومی به در منازل نصب می‌شد

• پیش نویس سند مالکیت

○ پیش نویس سند مالکیت به وسیله نماینده تهیه می‌شود که علاوه بر قید مشخصات تکامل املاک و شماره پلاک و محل وقوع ملک و حدود و مشخصات آن جریان کامل پرونده با بستیدر قسمتمربوطه از ابتدا تا عملیات تحدید ذکر و نماینده نظر نهائی خود را در خصوص صدور سند مالکیت اعلام نماید

• تبدیل تعهد

○ در موارد ذیل حاصل می‌شود: 1- وقتی که متعهد و متعهدله به تبدیل تعهد اصلی به تعهد جدیدی که قائم مقام آن می‌گردد به سببی از اسباب تراضی نمایند در این صورت متعهد نسبت به تعهد اصلی بری می‌شود. 2- وقتی که شخص ثالث با رضایت متعهدله قبول کند که دین متعهد را ادا نماید. 3- وقتی که متعهدله مافی‌الذمه متعهد را به کسی دیگر منتقل نماید. (ماده 292 قانون مدنی)

• تجمیع

○ در مواردی که دو یا چند پلاک بر اثر ساختمان یا دیوار کشی بصورت واحد درآمد یا قطعاً تیکه وصل بهم باشند و یا مالک یا مالکان مزبور سهام مشاعی برابر دفتر املاک داشته باشند مالک یا مالکین با تسلیم اسناد مالکیت خویش می‌توانند از اداره ثبت محل وقوع ملک تقاضای تجمیع املاک خود را بنمایند

• تصرف

○ مقصود از تصرف تصرف به‌عنوان مالکیت است یا وقفیت خواه بدون واسطه باشد و خواه به واسطه مستأجر و مباشر و امثال آن. (تبصره 2 ماده 15 از قانون راجع به دعاوی اشخاص نسبت به املاک واگذاری مصوب 12/3/1321) تصرف عبارت است از اینکه مالی در اختیار کسی باشد و او بتواند نسبت به آن مال تصمیم بگیرد خواه این تصمیم در حدود قانون باشد خواه نباشد. (تعریف دکتر جعفری لنگرودی در کتاب حقوق ثبت)

• تصویر نقشه کا دااستر ملک

○ نقشه قطعه تفکیکی حاوی طول اضلاع، مساحت و وضعیت مجاورین با نضمام نقشه موقعیت کلی ملک، و نحوه استقرار قطعه تفکیکی در کل پلاک مطابق با

استاندارد کاداستر است که پس از گواهی مطابقت نقشه با سند و محل توسط سیستم در سند مالکیت درج می شود و در حاشیه کادر سند مختصات نقشه اضافه می گردد.

• تفکیک املاک

◦ در صورتیکه ملک به قطعاتی کوچکتر تقسیم گردد به این عمل تفکیک گفته می شود اصطلاح تفکیک در حقوق جدید ایران پدید آمده و مفهوم افراز و تقسیم نزدیک است. لکن با آنها فرق دارد زیرا در افراز تعداد مالکین مشاعی باید از 2 نفر بیشتر باشند ولی در تفکیک حتی یک نفر هم که مالک شش دانگ ملکی باشد میتواند آنرا به قطعات متعددی که قانوناً مقدور باشد تفکیک نماید

• تقاضای ثبت پذیرفته شده

◦ املاکی که فاقد سابقه ثبت بوده مجهول المالک نامیده می شوند طبق ماده 11 قانون ثبت، تقاضای ثبت این گونه املاک پس از احراز تصرف مالکانه، طبق فرم چاپی مخصوصی که اظهار نامه نامیده می شود انجام می پذیرد، و به اظهار نامه های پذیرفته شده (اظهار نامه برگشتی) تقاضای ثبت پذیرفته شده می گویند.

• ثبت اسناد

◦ مقصود از ثبت اسناد موافق ترتیباتی که در قانون ثبت اسناد مصوب 21/2/1290 مقرر است رسمی کردن اسناد ثبت شده است یعنی قطعی کردن تاریخ سند و ضبط خط و مهر و اقرار و حفظ مندرجات سند از تغییر و تبدیل. (ماده 82)

• ثمنیه

◦ ثمن فرضیه زوجه یا زوجه ها است در صورت فوت شوهر با داشتن اولاد. (ماده 901 قانون مدنی) که در اصطلاح ثبت بدان ثمنیه گفته می شود

• جعاله

◦ عبارت است از التزام شخصی به ادا اجرت معلوم در مقابل عملی اعم از این که طرف معین باشد یا غیرمعین. (ماده 561 قانون مدنی)

• حصر وراثت

◦ حکمی است که بعد از فوت مورث حسب تقاضای احد یا تمامی ورثه بعد از طی تشریفات قانونی لازم از طرف مرجع قضائی صادر می شود و در آن ضمن اشاره به فوت مورث و تاریخ و محل آن تعداد و مشخصات کامل ورثه متوفی در آن بهوضوح قید و نیز میزان سهم الارث آنها بر طبق قانون ارث تعیین می شود.

• حریم

◦ حریم مقداری از اراضی اطراف ملک و قنات و نهر و امثال آن است که برای کمال انتفاع از آن ضرورت دارد. (ماده 136 قانون مدنی)

• حق انتفاع

◦ عبارت از حقی است که به موجب آن شخص می تواند از مالی که عین آن ملک دیگری است یا مالک خاصی ندارد استفاده کند. (ماده 40 قانون مدنی)

• حق ابه

◦ عبارت از حق مصرف آبی است که در دفاتر جزء جمع یا اسناد مالکیت یا حکم دادگاه یا مدارک قانونی دیگر قبل از تصویب این قانون به نفع مالک آن تعیین شده باشد. (ماده 3 قانون آب و نحوه ملی شدن آن مصوب 27/4/1347)

• حکم نهائی

◦ عبارت از حکمی است که به واسطه طی مراحل قانونی و یا به واسطه انقضای مدت اعتراض و استیناف بر تمیز دعوایی که حکم در آن موضوع صادر شده ا

زدعاوی مختومه محسوب شود (تبصره ذیل ماده ۲۲ قانون ثبت)

• حيازت

◦ مقصود از حيازت تصرف و وضع يد است يا مهيا کردن وسايل تصرف و استيلا. (ماده 146 قانون مدني)

• خلاصه معامله

◦ به مفاد معاملات ثبت شده در دفاتر اسناد رسمي خلاصه معامله گویند، که در دفاتر املاک در ذیل ثبت ملک و یا با قيد خروجی در دفاتر املاک جاری، واحد ثبتی محل وقوع ملک ثبت می گردد.

• خيابان

◦ راه عبور و مرور در محل سکونت و فعاليت مردم که عرض آن بيش از 6 متر باشد. (بند 52 ماده 1 آيين نامه راهنمايي و رانندگي مصوب 18/3/1384 هيئت وزيران)

• دایر

◦ اراضي دایر زمين هايي است که آن را احيا و آباد کرده اند و در حال حاضر دایر و مورد بهره برداري مالک است. زمين هاي دایر مشمول قانون زمين شهري مصوب 22/6/1366 صرفاً اراضي کشاورزي يا آيش اعم از محصور يا غيرمحصور مي باشد. (ماده 5)

• دفترخانه اسناد رسمي

◦ واحد وابسته به وزارت دادگستري است و براي تنظيم و ثبت اسناد رسمي طبق قوانين و مقررات مربوط تشكيل مي شود. (ماده 1 قانون دفاتر اسناد رسمي و قانون سردفتران و دفتر ياران مصوب 25/4/1354) دفترخانه محلي است که سردفتر براي انجام کار و وظيفه دفتری خود تعيين و به اداره ثبت محل و اداره ثبت اسناد مرکز اطلاع مي دهد (ماده 22 قانون دفتر اسناد رسمي مصوب 15/3/1316)

• دفتر گواهی امضا

◦ دفتری است که منحصرأً مخصوص تصدیق امضا ذیل نوشته هاي عادي است و نوشته تصدیق امضا شده با توجه به ماده 375 آيين دادرسي مدني مسلم الصدور شناخته مي شود. (ماده 20 قانون دفاتر اسناد رسمي و قانون سردفتران و دفتر ياران مصوب 25/4/1354)

• دفتر يار

◦ کسي است که سمت معاونت دفترخانه را دارا است و برحسب پيشنهاده سردفتر و تصويب وزارت عدليه انتخاب مي گردد (ماده 24 قانون دفتر اسناد رسمي مصوب 15/3/1316)

• دفتر يار اول

◦ هر دفترخانه علاوه بر يك دفتر يار که سمت معاونت دفترخانه و نمايندگي سازمان ثبت را دارا است و دفتر يار اول ناميده مي شود مي تواند يك دفتر يار دوم نیز داشته باشد. دفتر يار به پيشنهاده سردفتر و به موجب ابلاغ سازمان ثبت اسناد و املاک کشور برابر مقررات اين قانون منصوب مي شود. (ماده 3 قانون دفاتر اسناد رسمي و قانون سردفتران و دفتر ياران مصوب 25/4/1354)

• ربعية

◦ فرض دو وارث ربع ترکه است: 1- شوهر در صورت فوت زن با داشتن اولاد. 2- زوجه يا زوجه ها در صورت فوت شوهر بدون اولاد. (ماده 900 قانون مدني)

• رهن

◦ رهن عقدي است که به موجب آن مديون مالي را براي وثيقه به دايں مي دهد.

رهن‌دهنده را راهن و طرف دیگر را مرتهن می‌گویند. (ماده 771 قانون مدنی)

• سردفتر

○ برای تنظیم و ثبت اسناد رسمی وزارت عدلیه در حوزه‌های ثبتی به قدر کفایت دفتر اسناد رسمی تأسیس خواهد نمود. (ماده 1 قانون دفتر اسناد رسمی مصوب 15/3/1316) اداره امور دفترخانه اسناد رسمی به عهده شخصی است که با رعایت مقررات بنا به پیشنهاد سازمان ثبت اسناد و املاک کشور با جلب نظر مشورتی کانون سردفتران و به موجب ابلاغ وزیر دادگستری (اکنون ابلاغ صادره از سوی رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک می باشد) منصوب و سردفتر نامیده می‌شود. (ماده 2 قانون دفتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتر یاران مصوب 25/4/1354)

• سند رسمی

○ اسنادی که در اداره ثبت اسناد و املاک یا دفاتر اسناد رسمی یا در نزد سایر مأمورین رسمی در حدود صلاحیت آنها و بر طبق مقررات قانونی تنظیم شده باشند رسمی است. (ماده 1287 قانون مدنی) سندی که مطابق قوانین به ثبت رسیده رسمی است و تمام محتویات و امضاهای مندرجه در آن معتبر خواهد بود مگر آن که مجعولیت آن ثابت شود. انکار مندرجات اسناد رسمی راجع به اخذ تمام یا قسمتی از وجه یا مال و یا تعهد به تأدیه وجه یا تسلیم مال مسموع نیست. (ماده 70 قانون اصلاح مواد 13، 41، 43، 70، 111 و 117 قانون ثبت اسناد و املاک مصوب 7/5/1312) اسناد رسمی از قرار تفصیل ذیل است: 1- اسنادی که در اداره ثبت اسناد به طوری که قانون معین کرده ثبت یا تصدیق شده باشد. 2- تسجیلات و تصدیقات محاضر شرعیه که مراجع عدلیه‌اند در امور راجعه به آنها. 3- تصدیقات محاکم عدلیه در صورتی که خارج از صلاحیت آنها نباشد و همچنین تصدیقات ادارات دولتی دراموری که راجع به آنها است در صورتی که تصدیق خارج از صلاحیت آنها نباشد. (ماده 282 از قوانین موقتی اصول محاکمات حقوقی مصوب 18/8/1290)

• سند عادی

○ غیر از اسناد مذکوره در ماده 1287 سایر اسناد عادی است. (ماده 1289 قانون مدنی) اسناد عادی سندی است که غیر از اسناد رسمی باشد. (ماده 283 قوانین موقتی اصول محاکمات حقوقی مصوب 18/8/1290)

• سند معارض

○ چنانچه نسبت به تمام یا قسمتی از ملکی دو بارسند مالکیت صادر شود سند مالکیت مؤخر صدور را که نسبت به تمام یا قسمتی از ملک صادر شده سند معارض گویند و تا زمانی که حکم قطعی دادگاه به صحت آن صادر نشده نسبت به میزان و مورد تعارض سند معارض تلقی می‌شود. (بند 1 از ماده 3 لایحه قانونی راجع به اشتباهات ثبتی و اسناد مالکیت معارض)

• سواد مصدق

○ مقصود از سواد مصدق سواد است که دفتر محکمه‌ای که عرضحال به آنجا داده می‌شود یا دفتری که از محاکم دیگر یا یکی از ادارات ثبت اسناد یا دفتر اسناد رسمی و در جایی که هیچ یک از آنها نباشد حاکم محل یا یکی از ادارات دولتی مطابقت آن را با اصل تصدیق کرده باشد. در صورتی که سواد سند در خارجه تهیه شده باشد باید در دفتر یکی از سفارت خانه‌ها یا قنصلگری‌های ایران مصدق شود. هرگاه اسناد مفصل باشد مثل دفتر تجارتي یا اساسنامه شرکت و امثال آن قسمت‌هایی که مدرک ادعا است خارج نویس شده ضمیمه عرضحال می‌گردد. (ماده 71 قانون اصول محاکمات حقوقی و تجاری مصوب 28/10/1314)

• شماره ثبتی

○ عددی است که معیار شناسایی املاک از یکدیگر می باشد و ترتیب آن بسته به

زمان ثبت آن ملک و مجاورین دارد بدین ترتیب اعداد کوچکتر مربوط به ثبت های نخستین و برعکس می باشد شماره ثبتی را نماینده با استناد به آخرین شماره ثبت شده در دفتر توزیع اظهارنامه اخذ می کند و در هنگام تعیین شماره برای ملک مورد تقاضا در صورتی که مجاورین آنفاقد شماره باشند برای آنها نیز بایستی شماره تعیین و در تعریف حدود و مشخصات ملک مورد تقاضا شماره های مجاورین نیز بایستی مشخص شده باشد.

• سند مالکیت المثنی

◦ وقتی که سند ملاکیت از بین برود مثلا دچار حریق شود و اثری از آن باقی نماند یا گم شود مالک می تواند از اداره ثبت محل وقوع ملک تقاضای صدور سند مالکیت المثنی نماید.

• سند تعویضی

◦ در اثر بی توجهی مالک یا اتفاقات غیر مترقبه از قبیل آتش سوزی یا سیل اسناد مالک غیر قابل استفاده می شوند در این صورت مالک می تواند با ارائه لاشه سند از اداره ثبت محل وقوع ملک تقاضای سند جدید را بنماید.

• سر قفلی

◦ سر قفلی یا منافع ملک عبارت از حقوقی هستند که ممکن است متعلق به مالک ملک باشد یا دیگری و این قبیل منافع که مالک آنها را به موجب سند رسمی به دیگری واگذار می نماید معمولاً به املاکی تعلق دارند که حالت تجاریرا دارا می باشند