

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

حقوق ثبت اسناد و املاک

(کاربردی)

قابل استفاده برای کلیه داوطلبان مشاغل قضاوت، وکالت، مشاوران
حقوقی، کارشناسان رسمی دادگستری، سردفتری اسناد رسمی،
سردفتری ازدواج و طلاق، استخدام سازمان ثبت اسناد
و املاک کشور و کلیه دانشجویان رشته‌های حقوق و حقوق ثبتی

همراه با ۲۰۲ پرسش و پاسخ
و ۲۲۵ تست چهار گزینه‌ای

تألیف:

مهندس اسماعیل عابدینی

کارشناس رسمی دادگستری در امور ثبتی

و مدرس دانشگاه

انتشارات جنگل

سرشناسه	: عابدینی، اسماعیل، ۱۳۲۷-
عنوان قراردادی	: ایران. قوانین و احکام. / Iran. Laws, etc.
عنوان و نام پدیدآور	: حقوق ثبت اسناد و املاک (کاربردی): قابل استفاده برای کلیه داوطلبان مشاغل قضاوت... همراه با ۲۰۲ پرسش و پاسخ و ۲۲۵ تست چهارگزینه‌ای / تألیف: اسماعیل عابدینی
وضعیت ویراست	: [ویراست ۲]
مشخصات نشر	: تهران: جنگل، جاودانه، ۱۳۹۵
مشخصات ظاهری	: ۴۶۴ ص.
شابک	: ۹۷۸-۶۰۰-۳۱۶-۶۱۷-۲
وضعیت فهرست‌نویسی: فیا	
یادداشت	: چاپ دوم
موضوع	: ثبت - ایران
موضوع	: Recording and Registration -- Iran
موضوع	: ثبت - ایران - آزمون‌ها و تمرین‌ها
موضوع	: Recording and Registration-- Iran-- Examinations, Questions, etc.
رده‌بندی کنگره	: ۹۵/۷۱۷/ع/۵۶/۴ KMH
رده‌بندی دیویی	: ۳۴۲/۵۰۴۲۸
شماره کتابشناسی ملی	: ۴۵۱-۷۴



عنوان کتاب: حقوق ثبت اسناد و املاک (کاربردی) / ویراست دوم

تألیف: مهندس اسماعیل عابدینی

ناشر: انتشارات جنگل، جاودانه

ناظر فنی: امین لشکری

نوبت و سال چاپ: اول، ۱۳۹۶

قطع و تیراژ: وزیری، ۵۰۰ نسخه

قیمت: ۲۲۰۰۰۰ ریال

شابک: ۹۷۸-۶۰۰-۳۱۶-۶۱۷-۲

<http://www.jangal.com>

[email: info@junglepup.org](mailto:info@junglepup.org)

تلفن: ۰۲۱-۶۶۴۸۶۱۱۵-۹-۶۶۴۸۲۸۳۰

۰۳۱-۳۳۲۰۵۰۶۷-۳۳۲۰۳۸۰۰-۹

«حق چاپ برای مؤلف محفوظ است»

فهرست مطالب

مقدمه

مقدمه چاپ دوم

تاریخچه ثبت

باب اول: تشکیلات اداری ثبت ۱

تشکیلات و ارکان اداری ثبت اسناد و املاک ۳

اداره کل امور اسناد ۴

اداره کل امور املاک ۵

اداره کل امور سردفتران و دفتریاران ۵

اداره کل ثبت شرکت‌ها و مالکیت صنعتی ۶

۱. ثبت اختراعات ۶

۲. ثبت علامات تجاری ۸

اداره ثبت شرکت‌ها و مؤسسات غیر تجاری ۹

وظایف کانون سردفتران و دفتریاران ۱۰

باب دوم: ثبت عمومی ۱۳

فصل اول: ثبت عمومی ۱۵

مقررات ثبت عمومی، عملیات مقدماتی ثبت ۱۸

انتشار آگهی ثبت عمومی ۱۸

آگهی ۱۹

املاک قابل ثبت ۱۹

۲۲	اموالی که قابل ثبت نمی‌باشد (مواد ۳۱ و ۴۱ آیین‌نامه قانون ثبت)
۲۲	انتشار آگهی مقدماتی یا آگهی ماده ۱۰ قانون ثبت
۲۳	اظهارنامه ثبتی
۲۳	کسانی که حق درخواست ثبت دارند
۲۴	متصرفین املاک به‌عنوان مالکیت
۲۵	صورت‌مجلس تحدید حدود
۲۷	پی‌کنی
۲۷	خاتمه عملیات تحدیدی
۲۷	صلح خاباتی (مواد ۳۳ قانون ثبت و ۳۰ آیین‌نامه)
۳۵ و ۳۲	درخواست ثبت به‌واسطه متولیان موقوفات (ماده ۲۷ قانون ثبت و مواد ۲۵ و ۳۲ و ۳۵ آیین‌نامه)
۳۱	درخواست ثبت موقوفات به‌واسطه موقوف‌علیهم (مواد ۳۴ و ۳۵ آیین‌نامه قانون ثبت)
۳۱	ثبت موقوفات و املاک وارد ثانی باقی (ماده ۱۰۷ آیین‌نامه اجرایی قانون)
۳۴	آگهی‌های نوبتی و تحدید و تعیین حدود املاک
۳۵	فرق بین آگهی نوبتی و آگهی تحدید
۳۶	عدم ذکر حق مرتهن یا منتقل‌الیه در اعلان ثبتی
۳۷	ماده ۵۹ آیین‌نامه قانون ثبت اسناد و املاک
۳۸	مجهول‌المالک
۳۹	فصل دوم: اعتراضات ثبتی
۳۹	۱. اعتراض بر ثبت
۴۰	مهلت اعتراض بر ثبت
۴۱	مرجع تقدیم اعتراض بر ثبت
۴۲	نحوه‌ی تقدیم اعتراض بر ثبت
۴۳	اقداماتی که اداره‌ی ثبت باید پس از وصول اعتراض بر ثبت انجام دهد؟
۴۴	۲. اعتراض بر حدود
۴۵	مهلت اعتراض بر حدود
۴۵	۳. اعتراض بر حقوق ارفاقی
۴۶	طریقه ارسال پرونده و یا دفتر به دادگاه
۴۶	تجدید دادخواست اعتراض
۴۷	انقضای مدت اعتراض (مواد ۴۴ و ۴۴ قانون ثبت)
۴۸	فوت معترض بر ثبت

۴۸	طریقه درخواست تعقیب دعوی
۴۹	سقوط حق اعتراض
۵۰	مواردی که اعتراضات به دادگاه فرستاده نمی‌شود و در اداره‌ی ثبت تعیین تکلیف می‌گردد
۵۱	انتقال ملک در اثناء عملیات مقدماتی ثبت
۵۱	انتقال ملک در اثناء
۵۱	عملیات مقدماتی ثبت
۵۱	۱. انتقال به موجب سند رسمی واقع شده نسبت به ملک مورد انتقال اعتراض نشده است
۵۲	۲. انتقال به موجب سند رسمی بوده و نسبت به ملک مورد انتقال اعتراض شده است
۵۳	۳. انتقال به موجب سند عادی بوده نسبت به ملک مورد انتقال اعتراض نشده است
۵۴	۴. انتقال به موجب سند عادی بوده و نسبت به ملک مورد انتقال اعتراض شده است
۵۵	فصل دوم: ثبت ملک در دفتر املاک و صدور سند مالکیت
۵۵	ماده ۲۱ قانون ثبت
۵۵	زمان ثبت ملک در دفتر املاک
۵۷	سند مالکیت
۵۷	عرصه
۵۷	ثبت املاک مشاع
۵۷	ثبت انتقالات در دفتر املاک
۵۹	صدور المثنای سند مالکیت
۶۴	صدور سند مالکیت جدید
۶۷	سند مالکیت (طرز تهیه پیش‌نویس و تحریر سند و دفتر املاک و سند مالکیت)
۷۰	تجمیع یا تجمیع حدود
۷۱	تفکیک
۷۳	مقایسه صورت‌مجلس تجمعی با صورت‌مجلس تفکیکی و فرق بین آن دو
۷۵	افراز ملک مشاع
۷۵	قانون افراز و فروش املاک مشاع (مصوب ۱۳۵۷/۸/۲۲)
۷۷	هزینه‌های افراز در اداره ثبت اسناد و املاک
۷۸	فرق بین تفکیک و افراز
۷۹	حکم نهایی
۸۰	فرق حکم نهایی و حکم قطعی
۸۱	فصل چهارم: ثبت ملک غیر
۸۳	مواردی که با حکم نهایی دادگاه سند مالکیت ابطال یا اصلاح می‌شود

مواردی که ابطال سند مالکیت احتیاج به حکم دادگاه ندارد ۸۵

فصل پنجم: آثار ثبت املاک ۸۹

فصل ششم: اختلافات و اشتباهات ثبتی ۹۱

مبحث اول: هیأت نظارت ۹۱

موارد حدود صلاحیت و وظایف هیأت نظارت ۹۲

چگونگی آراء هیأت نظارت ۹۴

جمع تسلیم درخواست تجدیدنظر ۹۴

تأیید آراء هیأت نظارت و شورای عالی ثبت ۹۵

آراء صادره در شورای عالی ثبت ۹۵

در مورد بند ۱ ماده ۲۴ قانون ثبت ۹۵

در مورد بند ۳ ماده ۲۵ قانون ثبت ۹۶

در مورد بند ۴ ماده ۲۸ صلاحی قانون ثبت ۹۶

مثال در مورد بند ۸ ماده ۲۵ قانون ثبت اسناد و املاک ۹۷

در مورد بند ۶ ماده ۲۵ صلاحی قانون ثبت ۹۸

دو نمونه از آراء هیأت نظارت در ارتباط با بند ۷ ماده ۲۵ قانون ثبت ۱۰۰

(الف) اشتباهات مؤثر در آگهی نویسی به ارباب آگهی تجدید شود ۱۰۱

(ب) اشتباهات غیر مؤثر در آگهی های نویسی ۱۰۲

(ج) اشتباهات مؤثر در آگهی تحدیدی ۱۰۲

(د) اشتباهات غیر مؤثر در آگهی تحدیدی ۱۰۳

تشخیص تعارض اسناد مالکیت ۱۰۳

تعریف سند مالکیت معارض ۱۰۳

وظایف اداره ثبت در رابطه با سند مالکیت معارض ۱۰۴

وظایف دارنده سند مالکیت و دفاتر اسناد رسمی در رابطه با سند مالکیت معارض ۱۰۵

آیین نامه اجرایی رسیدگی اسناد مالکیت معارض و هیأت نظارت و شورای عالی ثبت ۱۰۶

مبحث دوم: شورای عالی ثبت ۱۱۱

حدود صلاحیت شورای عالی ثبت ۱۱۲

اجراء و تأثیر آراء شورای عالی ثبت ۱۱۲

انتشار آراء شورای عالی ثبت ۱۱۳

ایجاد وحدت رویه به وسیله شورای عالی ثبت ۱۱۳

لایحه قانونی راجع به اشتباهات ثبتی و اسناد مالکیت معارض (مصوب ۱۳۳۳/۱۰/۵) با

اصلاحات بعدی ۱۱۴

۱۱۵	رسیدگی و تجدیدنظر در آراء شورای عالی ثبت
۱۱۷	اجرای ماده ۴۵ آیین نامه قانون ثبت اسناد و املاک
۱۱۸	گزارش اجرای ماده ۴۵ آیین نامه قانون ثبت
۱۲۱	ماده ۱۴۹ قانون ثبت اسناد و املاک
۱۲۲	مقایسه ماده ۱۴۹ قانون ثبت اسناد و املاک با مواد ۳۵۵ و ۳۸۴ قانون مدنی
	آیین نامه اجرایی قانون اصلاح مواد یک و دو و سه قانون اصلاح و حذف موادی از قانون ثبت (مصوب ۱۳۷۱/۱/۱۹ با اصلاحات بعدی)
۱۲۳	
۱۴۱	فصل هفتم: تعیین تکلیف املاکی که پرونده و اسناد آن ها از بین رفته است
۱۴۳	تعیین اجرائیه هایی که پرونده اجرایی آن ها از بین رفته است
۱۴۳	ضابطه اجراء قانون فوق الذکر
۱۴۳	طریقه ارسال پرونده به دفتر به دادگاه
۱۴۵	باب سوم: ثبت اسناد
۱۴۷	فصل اول: تعریف سند و اقسام آن
۱۴۷	اقسام سند
۱۴۷	۱. تعریف سند رسمی
۱۴۸	۲. تعریف سند عادی
۱۴۹	تفاوت سند رسمی در قانون ثبت با سند رسمی در قانون مدنی
۱۴۹	اعتبار اسناد تنظیمی
۱۵۱	فصل دوم: مواد عمومی
۱۵۱	ثبت اختیاری و اجباری اسناد
۱۵۲	موارد استثناء
۱۵۳	اجاره ی محل های مسکونی، اداری، کسب و پیشه و تجارت
۱۵۳	وصیت نامه
۱۵۳	مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی قانون ثبت
۱۵۹	فصل سوم: وظایف مسئولین دفاتر
۱۶۰	احراز اهلیت متعاملین
۱۶۰	ماده واحده
۱۶۱	ثبت معاملات اشخاص غیر رشید یا مجنون
۱۶۲	موارد رد مسئولین دفاتر

فصل چهارم: آثار ثبت اسناد.....	۱۶۳
اعتبار مندرجات اسناد رسمی.....	۱۶۴
لازم الاجراء بودن سند رسمی.....	۱۶۵
اعتبار تمام محتویات سند رسمی.....	۱۶۵
دعوی مخالف مندرجات سند رسمی.....	۱۶۶
معتبر بودن سند رسمی در برابر اشخاص.....	۱۶۶
فصل پنجم: امانت گذاردن اسناد.....	۱۶۹
د. امانت اسناد.....	۱۶۹
استرداد اسناد.....	۱۷۰
باب چهارم: دفتر اسناد رسمی.....	۱۷۱
فصل اول: تاریخچه ثبت اسناد.....	۱۷۳
فصل دوم: تشکیلات دفتر اسناد رسمی.....	۱۷۵
سردفتر.....	۱۷۵
دفتریار.....	۱۷۵
محل دفترخانه.....	۱۷۶
شرایط تأسیس دفترخانه.....	۱۷۶
دفاتر لازم در دفترخانه.....	۱۷۷
فصل سوم: مسئولیت سردفتران و دفترباران.....	۱۷۹
مسئولیت سردفتران و دفترباران.....	۱۷۹
۱. مسئولیت کیفری سردفتران و دفترباران.....	۱۷۹
۲. مسئولیت مدنی سردفتران و دفترباران.....	۱۸۰
۳. مسئولیت انتظامی سردفتران و دفترباران.....	۱۸۰
دادگاه بدوی.....	۱۸۱
دادگاه تجدیدنظر.....	۱۸۱
بازنشستگی سردفتران و دفترباران.....	۱۸۲
مجازات‌های انتظامی سردفتران و دفترباران.....	۱۸۲
تعلیق سردفتر یا دفتربار.....	۱۸۳
فصل چهارم: شرایط انتخاب سردفتر و دفتربار.....	۱۸۵
الف) شرایط انتخاب سردفتر.....	۱۸۵

۱۸۶	ب) شرایط انتخاب دفترباران.....
۱۸۷	مقررات مربوط به دفترخانه و وظایف سردفتران و دفترباران.....
۱۸۸	مرخصی سردفتران و دفترباران.....
۱۸۸	فوت سردفتر یا دفتربار.....
۱۹۱	فصل پنجم: مقررات مختلف.....
۱۹۱	اقاله و فسخ معاملات.....
۱۹۲	بردن دفاتر اسناد رسمی به خارج از دفترخانه.....
۱۹۲	امضاء اسناد و دفاتر.....
۱۹۳	در معاملات و قراردادهای.....
۱۹۵	باب پنجم: اجرای مفاد اسناد رسمی.....
۱۹۷	فصل اول: تاریف.....
۲۰۳	فصل دوم: صدور رای.....
۲۰۶	دفاتر ازدواج و طلاق.....
۲۰۶	تعداد برگ‌های اجراییه.....
۲۱۱	فصل سوم: ابلاغ.....
۲۱۱	طریقه ابلاغ اجراییه.....
۲۱۳	محل اقامت متعهد.....
۲۱۴	تغییر محل اقامت.....
۲۱۴	فوت متعهد قبل از صدور اجراییه.....
۲۱۴	فوت متعهدله.....
۲۱۷	فصل چهارم: ترتیب اجرا.....
۲۱۸	عملیات اجرایی.....
۲۱۹	ترتیب اجراء.....
۲۲۰	معرفی مال از طرف بدهکار یا ثالث.....
۲۲۰	تسلیم مال غیرمنقول.....
۲۲۰	تسلیم مال منقول.....
۲۲۱	مال کلی در ذمه.....
۲۲۱	انجام تعهد به وسیله متعهدله.....
۲۲۲	رسیدگی به مدارک بدهکار.....

وجه الالتزام.....	۲۲۲
۱. وجه الالتزام تأخیر انجام تعهد.....	۲۲۲
۲. وجه الالتزام عدم انجام تعهد.....	۲۲۳
فصل پنجم: بازداشت اموال منقول.....	۲۲۵
مسئولیت حافظ.....	۲۲۷
تلف مال منقول و عدم دسترسی به آن.....	۲۲۸
مستثنیات دین.....	۲۲۹
بازداشت ازاد احتمالی مال مورد وثیقه یا توقیف شده.....	۲۲۹
فصل ششم: بازداشت اموال غیر منقول.....	۲۳۱
ملک مورد بازداشت ثبت نشده.....	۲۳۲
موارد فروش با وثیقه مال توسط متعهد.....	۲۳۳
اظهار حق شخص ثالث نسبت به مال بازداشت شده.....	۲۳۳
تسلیم مال غیر منقول.....	۲۳۴
فصل هفتم: بازداشت اموال نزد شخص ثالث.....	۲۳۷
انکار شخص ثالث از وجود مال نزد خود.....	۲۳۸
نحوه توقیف حقوق و مزایای کارکنان.....	۲۳۸
بازداشت حساب بانکی.....	۲۳۹
بازداشت وسایل نقلیه.....	۲۳۹
الف) بازداشت وسایل مورد نقلیه دارای پلاک.....	۲۳۹
ب) بازداشت وسایل نقلیه فاقد پلاک.....	۲۴۰
فصل هشتم: ارزیابی.....	۲۴۱
انتخاب ارزیاب مجدد.....	۲۴۲
فصل نهم: در وثیقه.....	۲۴۳
فصل دهم: مزایده.....	۲۴۹
الف) آگهی مزایده اموال غیر منقول.....	۲۴۹
ب) آگهی مزایده اموال منقول.....	۲۵۰
موارد تجدید آگهی مزایده.....	۲۵۱
موارد توقف عملیات مزایده.....	۲۵۲
متن ماده ۱۴۶ آیین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجراء.....	۲۵۳

۲۵۴.....	تحويل اموال مورد مزایده.....
۲۵۴.....	الف) تحويل اموال منقول.....
۲۵۵.....	ب) تحويل اموال غير منقول.....
۲۵۵.....	پيش‌نويس سند انتقال اجرائی.....
۲۵۶.....	آگهی مزایده مال منقول.....
۲۵۷.....	آگهی مزایده.....
۲۵۸.....	آگهی مزایده مال غير منقول (رهنی).....
۲۵۹.....	فصل نازدهم: تخلیه و ختم عملیات اجرائی.....
۲۶۰.....	مبارد ختم عملیات اجرائی.....
۲۶۳.....	فصل نوزدهم: هزینه‌های اجرائی.....
۲۶۴.....	نیم‌عشر رأیی یا حق الاجراء.....
۲۶۷.....	فصل سیزدهم: شکایات از عملیات اجرائی و طرز رسیدگی به شکایات.....
۲۶۸.....	اعتراض بر نظریه ربهی ثبت.....
۲۶۹.....	فصل چهاردهم: امور متفرقه.....
۲۷۵.....	باب ششم: جرایم و مجازات‌ها.....
۲۷۷.....	انواع جرایم و مجازات‌ها.....
۲۷۷.....	الف) جرایم مربوط به ثبت املاک.....
۲۸۱.....	ب) جرایم مربوط به ثبت اسناد.....
۲۸۴.....	مرجع رسیدگی به دعوی ضرر و زیان در جرایم راجع به ثبت املاک غیر.....
۲۸۵.....	عدم اعتراض متولی یا نماینده‌ی اوقاف بر ثبت.....
۲۸۵.....	معامله معارض.....
۲۸۶.....	الف) تعریف معامله معارض.....
۲۸۶.....	ب) انواع معامله معارض.....
۲۸۸.....	مجازات بزه کلاهبرداری.....
۲۸۹.....	باب هفتم: تعرفه و مخارج ثبت اسناد و املاک.....
۲۹۱.....	هزینه‌ی اجراء اسناد رسمی.....
۲۹۱.....	۱. حق الاجراء.....
۲۹۲.....	۲. حق حراج.....

هزینه تفکیک.....	۲۹۲
هزینه ثبت اعیانی.....	۲۹۲
هزینه آگهی اختصاصی تحدید حدود.....	۲۹۲
معافیت‌ها.....	۲۹۳
ملاک وصول هزینه‌های ثبتی.....	۲۹۴
هزینه‌ی ثبت املاک مشمول جریمه‌ی موضوع ماده ۱۵ قانون ثبت.....	۲۹۴
ضمایم.....	۲۹۵
ضمیمه اول.....	۲۹۷
الف) قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی (مصوب ۱۳۹۰/۱/۲۰).....	۲۹۷
ب) آیین‌نامه اجرایی قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی (مصوب ۱۳۹۰/۴/۱۰ رئیس قوه قضائیه).....	۳۰۳
ضمیمه دوم.....	۳۱۱
الف) قانون جامع حدنگار (کا استر) کشور (مصوب ۱۳۹۳/۱۱/۱۲).....	۳۱۱
ب) آیین‌نامه اجرایی قانون جامع حدنگار (کا استر) کشور (مصوب ۱۳۹۵/۱/۲۲ رئیس قوه قضائیه).....	۳۱۶
ضمیمه سوم.....	۳۲۱
الف) قانون تملک آپارتمان‌ها (مصوب ۱۳۴۳/۱۲/۱۶).....	۳۲۱
ب) آیین‌نامه اجرایی قانون تملک آپارتمان‌ها (مصوب ۱۳۹۰/۲/۸ هیأت وزیران).....	۳۲۶
سؤالات پرسش و پاسخ.....	۳۳۱
سؤالات چهارگزینه‌ای.....	۳۹۹
پاسخنامه تست چهارجوابی.....	۴۴۰
منابع و مآخذ.....	۴۴۱

مقدمه

قوانین و مقررات ثبت اسناد و املاک یکی از قوانین بسیار مهم و در عین حال بسیار پیچیده و حترفی است که تسلط به آن نیازمند کسب تجربه علمی است. ولی به صرف مطالعه این قوانین و مقررات نمی‌توان ادعای تبصر و مهارت به قوانین ثبتی را نمود. از آنجایی که بین این شعبه با سایر شعبات حقوقی رابطه تنگاتنگی وجود دارد، باید به منظور افزایش سطح علمی دانشجویان در رشته حقوق حداقل چند واحد درسی در دانشگاه‌ها تدریس شود که سیستم آموزشی که در حال حاضر به صورت یک واحد درسی آن هم به صورت اختیاری اختصاص داده است به هیچ وجه امکان تدریس به صورت یک واحد با توجه به حجم مباحث و همچنین امکان یادگیری و ایجاد تجربه و تبصر با گذراندن یک واحد درسی بوجود نخواهد آمد که در نتیجه فارغ‌التحصیلان رشته‌های حقوق با حقوق ثبت اسناد و املاک بیگانه هستند و در صورت رفع نیاز با مطالعه به طور خصوصی به وسیله خود استفاده خواهند نمود و به همین دلیل احساس می‌شود سطح علمی فارغ‌التحصیلان در رشته حقوق نسبت به این رشته در سطح پایین‌تری قرار دارد.

از طرفی این شعبه از حقوق نیز یکی از مواد امتحان نهایی‌های داوطلبان مشاغل قضاوت، وکلا، سردفتری اسناد رسمی، سردفتری ازدواج، کارشناسان رسمی دادگستری، کارکنان در سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و مشاوران حقوقی موضوع ماده ۱۸۷ قانون برنامه سوم توسعه می‌باشد لذا از مسئولین محترم سیاست آموزشی کشور در برنامه‌ریزی درسی تقاضا می‌شود در صورت امکان به منظور افزایش سطح علمی دانشجویان عزیز و آشنایی هرچه بیشتر این قبیل دانشجویان به حقوق ثبت اسناد و املاک، تعداد واحدهای درسی دروس ثبتی را تا آنجا که ممکن است به ۳ تا ۴ واحد درسی افزایش یابد. ضمناً با وجود کتاب‌هایی که اساتید و محققین محترم بویژه استاد فرزانه جناب آقای غلامرضا شهری این خصوص به رشته تحریر درآورده‌اند. همگی از ارزش بالایی برخوردار می‌باشند و مورد استفاده کلیه علاقمندان قرار می‌گیرد ولی به علت تغییر موادی از قانون ثبت منجمله ماده ۳۴ قانون ثبت و حذف ماده ۳۴ مکرر قانون و همچنین تصویب آیین‌نامه

جدید اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجرا در رسیدگی به شکایات از عملیات اجرایی و مواد دیگر...

با استعانت بخداوند متعال و داشتن بیش از ۳۰ سال سابقه خدمت در سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و به‌عنوان کارشناس رسمی دادگستری در امور ثبتی و تدریس در حقوق ثبت اسناد و املاک و استفاده از مجموعه قوانین ثبتی و حقوقی و کتاب‌های موجود، کتابی که در پیش‌رو دارید به‌رشته تحریر درآمده تا شاید بتواند به‌نحوی پاسخگوی نیاز علاقمندان باشد.

کتاب حاضر شامل ۷ باب و ۳۱ فصل می‌باشد که در باب اول به تشکیلات و ارکان اداری ثبت اسناد و املاک اختصاص یافته و در باب دوم در مورد ثبت عمومی و باب سوم ثبت اسناد و باب چهارم در مورد اسناد رسمی و باب پنجم اجراء مفاد اسناد رسمی و باب ششم جرایم و مجازات‌ها و باب هفتم در مورد تعرفه و مخارج ثبت اسناد می‌باشد و در انتها به طرح سؤالات تشریحی در باب اول با فصل‌های مختلف کتاب مبادرت گردیده و عنداللزوم بسته به مورد به سؤالات پاسخ‌گویی نیز به آخر کتاب ارجاع داده شده است.

در پایان از همکاری صمیمانه همسر و کلیه سروران عزیزی که در جهت تهیه و تدوین کتاب حاضر مرا یاری نموده‌اند صمیمانه سپاسگزارم و به امید آن که نقص‌ها و کاستی‌ها را به دیده اغماض بنگرند و از ارشادات و راهنمایی‌های خود اینجانب را بی‌نصیب نفرمایند به امید موفقیت روز افزون و آرزوی سلامتی برای همه همکاران محترم و دانشجویان عزیز و خوانندگان گرامی.

تابان فروردین ماه ۱۳۹۳

اسماعیل عابدینی

مقدمه چاپ دوم

خداوند قادر توانا را سپاسگزارم که توفیق دیگری به این حقیر عنایت فرمود تا بار دیگر پس از گذشت هشت ماه با توجه به استقبال دانش‌پژوهان و علاقمندان از کتاب حقوق ثبت اسناد و املاک (کریبرد)، چاپ دوم را موجب گردیده تا در مباحث مختلف کتاب بازنگری و تجدیدنظر به عمل آید. اکنون کتاب حاضر با غلط‌گیری و تصحیح ضمن افزودن فصل‌های قانون تعیین تکلیف زمین‌های ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی (مصوب ۱۳۹۰/۹/۲۰) و آئین‌نامه اجرائی قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی (مصوب ۱۳۹۱/۴/۲۵) رس قوه قضائیه، قانون جامع حدنگار (کاداستر) کشور (مصوب ۱۳۹۳/۱۱/۱۲) و آئین‌نامه اجرائی قانون جامع حدنگار (کاداستر) کشور (مصوب ۱۳۹۵/۱/۲۲) رئیس قوه قضائیه و همچنین قانون تملک آپارتمان‌ها (مصوب ۱۳۴۳/۱۲/۱۶) و آئین‌نامه اجرائی قانون تملک آپارتمان‌ها (مصوب ۱۳۴۷/۲/۸) هیأت وزیران) می‌تواند به نحو شایسته و مؤثرتری پاسخگوی نیاز دانشجویان و علاقمندان باشد. از خوانندگان محترم تقاضا دارم در صورت مشاهده هرگونه نقص یا اشتباه یا ایرادی نظر خود را اعلام فرمایند تا در چاپ‌های بعدی به امید خداوند مال مدنظر قرار گرفته و نسبت به رفع نقص اقدام گردد. در پایان از مسئولین محترم انتشارات بنگل، جاودانه که امکان چاپ دوم را فراهم نمودند صمیمانه سپاسگزاری نموده و تشکر می‌نمایم.

تنکابن - شهریور ۱۳۹۵

اسماعیل عابدینی