

۱۳۴۱/۱۴۲۴

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

421

بازداشت ملک (نوبت شده)

حسین سالاری

قاضی دادگستری - کارشناس ارشد



سرشناسه: سالاری، حسین، ۱۳۵۸ -

عنوان قرارداد: ایران. قوانین و احکام

عنوان و نام پدیدآور: بازداشت ملک (ثبت شده) حسین سالاری.

وضعیت ویراست: اوپر است ۲.

مشخصات نشر: تهران: چراغ دانش، ۱۳۹۴.

مشخصات ظاهری: ۲۹۴ ص.

شابک: ۹۷۸-۶۰۰-۷۶۵۴-۵۰-۷

وضعیت فهرست نویسی: قیفا

یادداشت: چاپ قبلی: جنگل، جاودانه، ۱۳۹۰.

یادداشت: کتابنامه: ص. ۲۷۷.

موضوع: زمین‌داری -- قوانین و مقررات -- ایران

موضوع: اداره امور -- قوانین و مقررات -- ایران

موضوع: ملک -- ملکیت -- ایران

موضوع: مال غیرمنقول -- ایران

موضوع: اجرای حکم -- ایران

رده‌بندی نشر: ۳۱۰۴ ب ۳۰۵ KM/H

رده‌بندی دیویی: ۳۵۰۴۳

شماره کتابشناسی ملی: ۱۷۰۲۵

شناسنامه

عنوان کتاب: بازداشت ملک (ثبت شد)

مؤلف: حسین سالاری

ناشر: انتشارات چراغ دانش

ناظر چاپ: رسول زینالی

ویراستار: مریم حق پرست

نوبت چاپ: اول/ ۱۳۹۵

قطع و تیراژ: وزیری / ۱۰۰۰ نسخه

قیمت: ۱۸۰۰۰ تومان

شابک: ۹۷۸-۶۰۰-۷۶۵۴-۵۰-۷

چراغ دانش را در گوگل جستجو کنید www.cheraghdanesh.com

دفتر مرکزی: تهران، میدان هفت تیر، ورودی مدرس، کوچه مازندرانی، پلاک ۴، طبقه‌های ۳ و ۶ واحدهای ۷ و ۱۴

تلفن پخش و فروش: ۰۲۱-۸۸۱۴۰۶۰۱

حق چاپ برای انتشارات چراغ دانش محفوظ است. هر گونه تکثیر (اعم از چاپ، کپی، فال الکترونیکی و...) از این اثر بدون اخذ مجوز کتبی از

ناشر خلاف قانون بوده و پیگرد قانونی دارد.

بخش اول: تعاریف و مراجع صلاحیت‌دار برای بازداشت ملک

فصل اول: تعاریف	۱۷
گفتار اول: تعریف بازداشت و توقیف	۱۷
بند اول: بازداشت تأمینی	۲۱
بند دوم: بازداشت اجرایی	۲۱
بند سوم: بازداشت ثبتی	۲۲
بند چهارم: بازداشت نسبی	۲۲
بند پنجم: بازداشت فیزیکی و حقوقی اموال	
گفتار دوم: تعریف ملک مالک	۲۳
بند اول: تعریف ملک	۲۳
بند دوم: تعریف مالک	۲۶
بند سوم: مالکیت و سند مالکیت	۲۸
بند چهارم: بازداشت ملک	۳۳
بند پنجم: ملک قابل بازداشت	۳۴
بند ششم: خصوصیات ملک بازداشت شده	۳۷
بند هفتم: موارد مشابه به نتیجه توقیف	۳۸
بند هشتم: علت تمایل انتخاب ملک ثبت شده به عنوان تأمین وثیقه	۳۹
بند نهم: هدف از بازداشت ملک	۴۰
گفتار سوم: تفاوت بازداشت ملک با مصادره و ضبط ملک	۴۱
گفتار چهارم: افراد ممنوع معامله	۴۳
گفتار پنجم: املاک از نظر سابقه ثبتی	۴۷
بند اول: املاک ثبت شده	۴۷
بند دوم: املاک جاری	۴۹
بند سوم: املاک مجهول المالك	

فصل دوم: مراجع صلاحیت‌دار برای بازداشت ملک	۵۳
گفتار اول: مراجع صلاحیت‌دار برای دستور بازداشت ملک به اداره ثبت	۵۳
بند اول: بازداشت ملک توسط مراجع قضائی	۵۴

بند دوم: بازداشت ملک توسط شورای حل اختلاف.....	۵۷
بند سوم: بازداشت ملک توسط سازمان بازرسی کل کشور.....	۵۸
بند چهارم: بازداشت ملک توسط اداره اجرای ثبت اسناد و املاک.....	۵۹
بند پنجم: بازداشت ملک توسط اجرایات سازمان تأمین اجتماعی.....	۶۰
بند ششم: بازداشت ملک توسط اداره وصول و اجرایات مالیاتی.....	۶۱
بند هفتم: بازداشت ملک توسط اداره امور تصفیه و ورشکستگی.....	۶۳
بند هشتم: بازداشت ملک توسط شورای طبقه‌بندی سازمان زندان‌ها و اقدامات تأمینی و تربیتی کشور.....	۶۵
بند نهم: بازداشت ملک توسط سازمان تعزیرات حکومتی.....	۶۸
بند دهم: بازداشت ملک از مراجع غیر صالح.....	۷۰
بند یازدهم: بازداشت ملک از طرف مالک.....	۷۲
بند دهم: بازداشت ملک از طرف رئیس اداره ثبت.....	۷۳
گفتار سوم: نیابت نسبت به بازداشت ملک.....	۷۴
فصل سوم: مراجع قضائی صالح در بازداشت ملک و مستندات آن.....	۷۹
گفتار اول: صلاحیت مراجع قضائی در بازداشت ملک.....	۷۹
گفتار دوم: موارد بازداشت ملک توسط مراجع قضائی.....	۸۰
بند اول: بازداشت ملک در امور حقوقی.....	۸۰
بند دوم: بازداشت ملک در موارد کیفری.....	۸۷
بند سوم: موارد متفرقه.....	۹۵
گفتار سوم: زمان طرح درخواست توقیف ملک در دادگاه.....	۱۱۱
فصل چهارم: املاک غیر قابل بازداشت و مستثنیات دین.....	۱۱۳
گفتار اول: املاک غیر قابل توقیف.....	۱۱۳
بند اول: املاک دولتی.....	۱۱۳
بند دوم: املاک شهرداری.....	۱۱۷
بند سوم: سفارتخانه.....	۱۲۰
گفتار دوم: مستثنیات دین.....	۱۲۲

بخش دوم: نحوه بازداشت ملک در اداره ثبت اسناد و املاک

فصل اول: نحوه بازداشت ملک در اداره ثبت اسناد و املاک.....	۱۳۱
---	-----

گفتار اول: دفتر بازداشتی و روش عملی بازداشت ملک در اداره ثبت.....	۱۳۱
بند اول: معرفی ملک برای بازداشت.....	۱۳۱
بند دوم: دفتر بازداشتی.....	۱۳۲
بند سوم: روش عملی بازداشت ملک در اداره ثبت.....	۱۳۴
گفتار دوم: روند بازداشت ملک ثبت شده در اداره ثبت.....	۱۳۶
گفتار سوم: روند بازداشت املاک جاری.....	۱۶۰
گفتار چهارم: بازداشت املاک فاقد سابقه ثبتی.....	۱۶۳
گفتار پنجم: ضمانت عدم رعایت تشریفات بازداشت ملک در اداره ثبت.....	۱۶۶
فصل دوم: تاریخ بازداشت ملک و مشخصات نامه بازداشت.....	۱۶۷
گفتار اول: تاریخ بازداشت ملک.....	۱۶۷
بند اول: تاریخ روی نامه بازداشت ملک (تاریخ صدور).....	۱۷۲
بند دوم: تاریخ ابلاغ نامه بازداشت به شخص مالک.....	۱۷۵
بند سوم: تاریخ ورود نامه بازداشت به اداره ثبت.....	۱۷۷
بند چهارم: تاریخ دستور رئیس یا معاون اداره ثبت.....	۱۷۸
بند پنجم: تاریخ ثبت اندیکاتور دبیرخانه.....	۱۷۸
بند ششم: تاریخ ارجاع نامه بازداشت ملک به بایگان.....	۱۷۹
بند هفتم: تاریخ ورود نامه بازداشت ملک به دفتر بازداشتی.....	۱۸۰
بند هشتم: تاریخ احراز مالکیت.....	۱۸۱
بند نهم: تاریخ صدور جواب بازداشت ملک.....	۱۸۲
بند دهم: سایر تاریخ‌های معتبر.....	۱۸۲
گفتار دوم: مشخصات نامه بازداشت ملک.....	۱۸۸
بند اول: ویژگی‌های شکلی.....	۱۸۸
بند دوم: شرایط ماهوی نامه بازداشت.....	۱۹۱
فصل سوم: بازداشت عین، منافع و مزاد ملک.....	۱۹۷
گفتار اول: بازداشت عین ملک.....	۱۹۷
بند اول: بازداشت ملک مشاع.....	۲۰۰
بند دوم: بازداشت ساختمان پیش‌فروش شدم.....	۲۰۱
بند سوم: بازداشت ملک متوفی.....	۲۰۵
بند چهارم: بازداشت سهم الارث از ملکی متوفی.....	۲۰۸

۲۰۸	بند پنجم: بازداشت ملک محجور.....
	بند ششم: حق طلبکاران در بازداشت ملک سهامداران شرکت تجاری در قبال بدهی
۲۰۹	شرکت.....
۲۱۰	گفتار دوم: در بازداشت منافع و سرقفلی ملک.....
۲۱۰	بند اول: بازداشت منافع ملک.....
۲۱۶	بند دوم: در بازداشت محصول املاک و باغ‌ها.....
۲۱۷	بند سوم: تفاوت مالکیت منفعت و حق انتفاع.....
۲۱۸	بند چهارم: بازداشت حق سرقفلی و حق کسب و پیشه و تجارت.....
۲۳۰	گفتار سوم: بازداشت مازاد ملک.....
۲۳۰	بند اول: مازاد رهن و بازداشت.....
۲۳۹	بند دوم: مازاد بازداشت کل ملک.....
۲۴۰	بند سوم: بازداشت حق سرقفلی ملک.....
۲۴۲	گفتار چهارم: بازداشت ملک کالته.....
۲۴۵	فصل چهارم: اثر بازداشت ملک.....
۲۴۵	گفتار اول: اثر بازداشت ملک.....
۲۴۵	بند اول: اثر حقوقی توقیف ملک.....
۲۵۷	بند دوم: اثر کیفری دخالت در ملک توقیف شده.....
۲۶۰	بند سوم: اثر بازداشت در اقدامات ثبتی.....
۲۶۲	بند چهارم: اثر بازداشت ملک در روند دادرسی.....
۲۶۳	گفتار دوم: استفاده مالک از ملک توقیف شده.....
۲۶۴	گفتار سوم: مبلغ در بازداشت ملک.....
۲۶۶	گفتار چهارم: تعداد ملک قابل بازداشت برای دین.....
۲۶۷	فصل پنجم: پایان بازداشت.....
۲۶۷	گفتار اول: رفع بازداشت.....
۲۶۷	بند اول: موارد رفع بازداشت.....
۲۷۴	بند دوم: مشخصات نامه رفع بازداشت.....
۲۷۵	گفتار دوم: تلف ملک موضوع بازداشت.....
۲۸۰	گفتار سوم: ضبط ملک مورد وثیقه.....

۲۸۱	گفتار چهارم: مزایده ملک
۲۸۲	گفتار پنجم: راه‌های فرار از بازداشت ملک
۲۸۶	منابع و مآخذ

www.ketab.ir

مقدمه مؤلف

«ملک» اعم از زمین، خانه، آپارتمان و مغازه، با ارزش‌ترین مالی است که سرمایه و دارایی و پشتوانه مالی هر شخص محسوب می‌شود. در این میان، «املاک ثبت شده» یا به عبارت عرفی املاکی که دارای سند مالکیت شش‌دانگ هستند اعتبار و ارزش بیشتری دارند. سوابق مکتوب املاک ثبت شده را باید در اداره ثبت اسناد و املاک جستجو کرد، سوابقی که ثبت آن به مالکیت ملک رسمیت می‌بخشد و اعتبار آن را نزد اسخاس ثالث و محاکم، بیشتر می‌کند.

این نوع املاک بهمناسبتی برای خود مالک و طلب طلبکاران صاحب ملک محسوب می‌شود، زیرا تعریف بازداشت و ممانعت از هرگونه نقل و انتقال آن تضمینی برای وصول طلب فراهم می‌آورد. ملک ثبت شده بهترین وثیقه مالی در مسائل حقوقی و کیفری است، چنانکه مراجع قضائی در امور کیفری مطمئن‌ترین تأمین کیفری را، سپردن وثیقه ملکی ثبت شده می‌دانند.

بازداشت ملک برای تضمین و تأمین در مسائل حقوقی و کیفری و اقدام به آن در اداره ثبت اسناد و املاک آیینی دارد که باید رعایت گردد. هر شخصی حتی خود مالک ملک بدون مجوز قانونی و بدون دستور صادره از طرف مراجع صلاحیت‌دار، حق بازداشت و مانع شدن از نقل و انتقال ملک در اداره ثبت اسناد و املاک را ندارد. تعیین مراجع صلاحیت‌دار برای بازداشت ملک و مواردی که اشخاص به اسناد آن می‌توانند از مراجع صلاحیت‌دار بازداشت ملک را خواستار شوند به عهده قانون است. احترام به حقوق شهروندان و رعایت شرع و مصونیت اموال و املاک اشخاص از تعرض مانع از بازداشت ملک شخصی بدون مجوز قانونی است.

این کتاب به دو بخش کلی تقسیم شده است: بخش اول که شامل سه فصل است به تعاریف ملک، مالکیت، سند مالکیت، بازداشت، توقیف و سایر تعاریف مورد نیاز اشاره می‌کند و مراجعی که صلاحیت بازداشت ملک را دارند همراه با ذکر مواد قانونی آن‌ها، توضیح می‌دهد. همچنین به نمونه مواردی که طی آن مراجع صلاحیت‌دار از جمله دادگاه حق بازداشت ملک را دارند، به‌طور اعم مانند «تأمین خواسته» و «دستور

موقت»، به صورت خلاصه اشاره می‌کند. در بخش دوم به نحوه اجرای دستور بازداشت ملک در اداره ثبت اسناد و املاک از بدو ورود نامه و دستور تا اعلام پاسخ به مرجع مربوط پرداخته می‌شود. تشخیص تاریخ بازداشت مقدم، بازداشت عین و منافع ملک، بازداشت سرقفلی ملک، بازداشت وکالتی ملک، بازداشت مازاد، املاک غیر قابل بازداشت، مستثنیات دین، اثر حقوقی و کیفری بازداشت ملک و موارد رفع بازداشت ملک مسائل دیگری است که در این بخش توضیح داده می‌شود.

در منابع حقوقی از جمله آیین دادرسی مدنی و آیین دادرسی کیفری از توقیف و بازداشت مال تحت عنوان‌های «تأمین خواسته»، «دادرسی فوری» یا «دستور موقت» و «تأمین‌های کیفری» که در مواد ۱۲۹ و ۳۱۰ الی ۳۲۵ آ.د.م. جدید؛ و ۱۳۲ آ.د.ک. جدید آمده به طور کلی اعراض از موارد منقول و غیرمنقول بحث و گفت‌وگو شده است. در اینجا به مواردی که طی آن «ملک» به عنوان نوع خاصی از «مال» قابل توقیف دانسته شده یا طی آن می‌توان ملک را به‌سوان مل قابل توقیف معرفی یا بازداشت کرد، آن هم به برخی موارد شایع و بارز اشاره می‌گردد چراکه هدف این است که موارد صدور دستور بازداشت ملک و چگونگی بازداشت ملک در اداره ثبت اسناد داده شود.

علاوه بر صدور دستور توقیف ملک در مراجع صلاحیت‌دار که از مسائل حقوقی می‌باشد، اجرای دستور بازداشت ملک در اداره ثبت نیز امری حقوقی و اداری است که آثار مفید و مؤثری بر تأثیرگذاری بازداشت دارد. تمام ادارات ثبت روش یکسانی را در خصوص بازداشت ملک به کار نمی‌برند و در مواردی سلیقه رؤسای اداره و مسئولین دفتر بازداشتی اداره ثبت روش بازداشت و اجرای دستور بازداشت ملک را تعیین می‌کند، در این موارد سعی می‌شود با آوردن بعضی از روش‌های متداول و اشاره به ایرادات، مناسب‌ترین آن پیشنهاد گردد.