



سرشناسه حسنی الهام
عنوان و پدیدآور: کتاب طلایی حقوق ثبت اسناد و املاک: ویژه دانشجویان
دانشگاه‌های سراسر کشور / پدیدآورنده الهام حسنی: ویراستار محمدعلی طالبی.
مشخصات نشر: تهران: طلایی پویندگان دانشگاه، ۱۳۹۲
مشخصات ظاهری: ۲۴۰ ص
شابک: ۳-۳۱۳-۲۴۸-۶۰۰-۹۷۸
وضعیت فهرست نویسی: فهرست نشده
موضوع: ثبت -- قوانین و مقررات -- ایران
موضوع: ثبت -- قوانین و مقررات -- ایران -- آزمون‌ها و تمرین‌ها (عالی)
رده‌بندی کنگره: KMH/۵۶ ج ۲ ص ۱۳۹۲
رده‌بندی دیویی: ۳۴۶/۵۵۰۴۳۸
شماره کتابشناسی ملی: ۳۲۶۶۵۴۰



انتشارات طلایی
پویندگان دانشگاه

کتاب طلایی حقوق ثبت اسناد و املاک

مسئول انتشارات: مهدی مهدوی‌پور
مدیر تولید محتوا: میلاد رضوان فرد
صفحه‌آرایی: پریسا امین‌نیا - جلال جوینده
چاپخانه - صحافی: چاپخانه طلایی پویندگان دانشگاه
لیتوگرافی: آرمانسا
سال انتشار: ۱۳۹۲
نوبت چاپ: اول
شمارگان: ۱۰۰۰ نسخه
قیمت: ۱۲۰۰۰۰ ریال
شابک: ۳-۳۱۳-۲۴۸-۶۰۰-۹۷۸

تهران، میدان انقلاب، مابین ۱۲ فروردین و منیرى جاوید،
خیابان شهید نظری، پلاک ۱۳۰، طبقه چهارم شرقی،
تلفن: ۶۶۹۵۰۵۳۲ - ۶۶۹۵۰۶۳۷؛ تلفکس: ۶۶۹۷۱۲۲۵

www.Bookgolden.ir

مقدمه ناشر

بنام خدا

مؤسسه انتشارات طلایی پویندگان دانشگاه با توجه به رسالت فرهنگی علمی و آموزشی خود جهت ارتقای سطح علمی دانشجویان دانشگاه‌های سراسر کشور، مجموعه کتاب‌های طلایی را برای کلیه رشته‌های دانشگاهی تألیف و منتشر می‌نماید.

بسیاری از کتاب‌های دانشگاهی که در اختیار دانشجویان قرار می‌گیرد بسیار پرحجم بوده و انسجام و پیوستگی علمی و منطقی در آن‌ها کمتر دیده می‌شود. از طرفی دیگر چون قانون کپی رایت در کشور ما رعایت نمی‌شود لذا تعداد زیادی از کتاب‌های دانشگاهی به صورت آفست بوده و استفاده از آن‌ها مشکل می‌باشد. با توجه به موارد فوق بسیاری از دانشجویان توانایی استفاده بهینه از این کتاب‌ها را ندارند. به همین جهت مؤسسه طلایی پویندگان دانشگاه در نظر دارد کتاب‌های مورد نیاز کلیه دانشجویان میهن اسلامی را به زبانی بسیار ساده و روان تألیف و در اختیار آنان قرار دهد. ما معتقدیم مناسب‌ترین راه و بهترین مسیر مطالعه و برنامه‌ریزی آموزشی در سه مرحله زیر صورت می‌پذیرد:

مرحله اول: ادراک مفاهیم

مرحله دوم: تثبیت و تسلط

مرحله سوم: ارزیابی و جمع‌بندی

مرحله اول: ادراک مفاهیم

اولین مرحله آموزش درک مفاهیم است لذا ضروریست دانشجویان با مطالعه‌ی دقیق و عمیق مفاهیم کتاب، تسلط کافی را به دست آورند.

مرحله دوم: تثبیت و تسلط

برای تثبیت و تسلط بیشتر در ادراک مفاهیم، لازم است دانشجویان به حل تمرینات و سؤالات چهارگزینه‌ای بپردازند تا آموخته‌های خود را عمق ببخشند.

مرحله سوم: ارزیابی و جمع‌بندی

مرحله پایانی ارزیابی و جمع‌بندی است که دانشجویان برای آمادگی هرچه بیشتر در آزمون‌های پایانی، ضروریست آزمون‌های برگزار شده پایان ترم را پاسخگو باشند.

موفق باشید

انتشارات طلایی پویندگان دانشگاه



فهرست مطالب

۷	 مقدمه
۱۳	 باب اول: تشکیلات اداری ثبت
۲۳	 باب دوم: در ثبت عمومی
۲۷	 فصل اول: مقررات ثبت عمومی (عملیات مقدماتی ثبت)
۵۷	 فصل دوم: اعتراضات ثبتی
۷۵	 فصل سوم: ثبت ملک در دفتر املاک و صدور سند مالکیت
۸۷	 فصل چهارم: آثار ثبت املاک
۸۹	 فصل پنجم: اختلافات و اشتباهات ثبتی
۱۱۵	 فصل ششم: ابطال و اصلاح اسناد مالکیت
۱۱۹	 فصل هفتم: ثبت ملک غیر
۱۲۱	 فصل هشتم: نحوه صدور اسناد مالکیت
۱۳۵	 باب سوم: ثبت اسناد

۱۳۷	فصل اول: تعریف سند و اقسام آن
۱۴۱	فصل دوم: ثبت اختیاری و اجباری اسناد
۱۴۹	فصل سوم: وظایف مسئولین دفاتر
۱۵۷	فصل چهارم: آثار ثبت اسناد
۱۶۵	فصل پنجم: امانت گذاردن اسناد
۱۶۹	باب چهارم: دفاتر اسناد رسمی
۱۷۱	فصل اول: تاریخچه‌ی اسناد - سیر تاریخی قانون ثبت اسناد در ایران
۱۷۳	فصل دوم: تشکیلات دفاتر اسناد رسمی
۱۷۷	فصل سوم: مسئولیت سر دفتران و دفترياران
۱۸۳	فصل چهارم: شرایط انتخاب سر دفتران و دفترياران
۱۸۵	فصل پنجم: مقررات مختلف
۱۹۱	باب پنجم: اجرای مفاد اسناد رسمی
۱۹۳	فصل اول: اسنادی که می‌توان درخواست اجراء آن‌ها را نمود
۱۹۵	فصل دوم: مرجع صدور اجرائیه
۱۹۹	فصل سوم: درخواست اجراء سند
۲۰۱	فصل چهارم: صدور اجرائیه
۲۰۳	فصل پنجم: عملیات اجرایی
۲۰۷	فصل ششم: ترتیب اجراء - مبحث اول - اسناد بدون وثیقه
۲۲۹	باب ششم: جرایم و مجازات
۲۳۷	آزمون نیمسال دوم ۹۰-۹۱



مقدمه

تعریف حقوق ثبت

در متون قانونی تعریفی از حقوق ثبت نیامده است، اما تعریف ذیل از بررسی قوانین و مقررات مربوط به ثبت اسناد و املاک استنباط می‌شود:

- مجموعه قوانین و مقررات مربوط به ثبت اسناد و املاک (حقوق ثبت اسناد و املاک) می‌باشد.
- ثبت: نوشتن قراردادهای و معاملات و چگونگی (ثبت) املاک در دفاتر دولتی (رسمی).

تاریخچه‌ی ثبت

- سابقه‌ی طولانی ثبت املاک
- قدیمی‌ترین سند بدست آمده از حفاری‌های تلو مربوط به شهر دونگی در کشور کلدیه (چهار هزار سال قبل از میلاد).
- دستور داریوش ملقب به کبیر برای ممیزی جمهوری‌های یونانی در آسیای صغیر همچنین ثبت اراضی مزروعی با قید مساحت و اضلاع در دفاتر دولتی.
- دستور سرویوس تولیوس یا ششمین پادشاه روم قدیم مبنی بر ثبت کلیه اراضی مزروعی و متعلقات آنها و حقوق اترفاقی آنها در املاک مجاور و حقوقی که املاک مجاور در آنها دارند در دفتر مخصوص.
- دستور ژول سزار مبنی بر تعیین و ثبت مساحی و مساحت تمام کشور روم.
- وجود دو نوع ثبت (عمومی - مالی) در روم و آتن:

ثبت عمومی: تعیین آمار افراد و میزان دارایی آنان و در همین راستا تعیین املاک هر فرد و قیمت آنها.

ثبت مالی: حک کردن مساحت هر ملک و حدود آن و وضع ملک (مزروعی یا جنگلی یا چمن‌زار و ...) و نام مالک و مجاورین بر روی پلاک‌های مسی به وسیله مهندسين ثبتی و نقشه‌برداران رومی که

- مستخدمین دولت نیز نامیده می‌شدند صورت می‌پذیرفت و همچنین ثبت رومی‌ها رسمی بوده و در دادگاه‌ها معتبر و دارای سندیت می‌باشد. جهت اخذ مالیات و تهیه نقشه املاک بعنوان سند رسمی.
- در قرون وسطی اربابان و مؤسسات مذهبی برای املاک خود دفتری ثبتی تشکیل دادند که شامل اسامی رعایا و مبلغی که باید آنها به اربابان و مؤسسات می‌پرداختند بپردازند. این روند تا انقلاب فرانسه ادامه داشت و سپس ثبت عمومی جانشین آن شد.
 - بجا ماندن اسنادی از گیوم فاتح در انگلستان که نشان‌دهنده نقشه‌برداری و ثبت تمامی اراضی و املاک کشور در حدود سال ۱۰۸۰ میلادی است.
 - نکته: در قدیم هدف اصلی از ثبت املاک اخذ مالیات بوده است اما در دعاوی و اختلافات هم مورد استفاده قرار می‌گرفته است.
 - در مورد ثبت اسناد در مصر قدیم نیز باید گفت که در زمان اوزوریس سرسلسله فراعنه مصر، به دستور «نخوت» وزیر معروف وی به منظور ثبت اسناد و تعهدات، سازمان‌های دولتی وسیعی به‌وجود آمد.
 - فاقد ارزش اعلام نمودن شهادت در امور حقوقی، به دستور بوخوریس، یکی دیگر از فراعنه مصر در قوانین موسوم به نام خودش و نیز مقرر داشتن اینکه به دعاوی اشخاص فاقد سند ترتیب اثر داده نشود مگر اینکه طرف دعوی شخصاً اقرار کند.
 - دستور انوشیروان در ایران، مبنی بر ثبت معاملات نزد قضات و در دفاتر آنان.
 - دستور غازان‌خان، پادشاه مغول، مبنی بر ثبت تمام قبایله‌ها و اسناد با تاریخ و متن در دفاتر قضات.
 - در دوران صفویه مرجعی با نام صدر دیوانخانه تأسیس شد و یک نفر قاضی شرع در آنجا به کار معاملات و تنظیم اسناد و عقدنامه و طلاق‌نامه می‌پرداخت و به ثبت اسناد معاملات و مهر آنها در دفتر مخصوص می‌پرداخت.
 - وجود دفاتری به نام دفتر تجارت در کاروانسراها برای ثبت معاملات تجاری که این دفتر نزد محاکم اعتبار داشت.
 - وجود دفاتری نزد کارگزاری‌ها برای جلوگیری از بروز اختلاف تجاری میان ایران و روسیه در اواخر سلطنت فتحعلی شاه و اوایل سلطنت محمدشاه که اسناد و معاملات تجاری در آن ثبت می‌شد.
 - وجود دفتری به نام دفتر شرعیات نزد بسیاری از مراجع دینی که خلاصه معاملاتی را که نزد آنها صورت می‌گرفت در آن درج می‌کردند (در دو قرن اخیر).

سیر تاریخی ثبت به طریق جدید در ایران

- در زمان ناصرالدین شاه قاجار، برای اولین بار فرمانی مبنی بر تشکیل اداره‌ای با ریاست میرزا حسین خان سپهسالار صادر شد که مرجع ثبت اسناد بوده و موافق دولت‌های متمدنه تمبر زده و در دفاتر مخصوص ثبت و ضبط شود.
- به منظور اعتبار اسناد و جلوگیری از تقلب، در عدلیه اوراق و نوشته‌ها را مهر رسمی می‌زدند و به این شکل، دارای اعتبار اسناد رسمی می‌شد. اما به دلیل اجباری نبودن این کار، به ندرت به آن اقدام می‌شد.
- تا برقراری مشروطه و تا دوره‌ی دوم قانون‌گذاری این روش ادامه داشت.

- قانونی تحت عنوان قانون ثبت اسناد در ۱۳۹ ماده پس از استقرار مشروطیت در دوره‌ی دوم تقنینیه در تاریخ ۱۲ جمادی‌الاول ۱۳۲۹ هجری قمری (۲۱ اردیبهشت ۱۲۹۰ هجری شمسی) تصویب شد. در این قانون آمده بود که اداره‌ی ثبت اسناد، مرکب از دایره‌ی ثبت اسناد و دفتر راکد کل، در حوزه‌های محاکم ابتدایی و وزارت عدلیه تأسیس شود که موظف به انجام امور زیر است:

اول - ثبت اسنادی که نزد آنها می‌آورند؛

دوم - دادن صورت از ثبت دفاتر و همچنین سواد اسنادی که ثبت می‌شود؛

سوم - دادن تصدیقاتی از قبیل مطابقت رونوشت با اصل، تصدیق اصالت امضاء، تصدیق تاریخ ثبت سند، تصدیق اظهارنامه، تصدیق هویت و تصدیق حیات اشخاص؛

چهارم - پذیرفتن و حفظ اصول اسنادی که نزد آن اداره امانت می‌گذارند.

که نکته: در این قانون، تنها اعتباری که برای سند ثبت شده منظور شده است، رسمیت و اعتبار آن بین طرفین و مصون ماندن آن از تغییر و تبدیل و انکار و تردید است ولی به موضوع مه ثبت املاک اشاره و توجهی نشده و ثبت اسناد اجباری نگردیده و اسناد ثبت شده هم لازم‌الاجرا نمی‌باشد و این موضوع که از جنبه حقوقی و اقتصادی از اهمیت خاصی برخوردار است، موجب عدم استقبال از ثبت اسناد و در نتیجه حاصل نشدن هدف گردید. نهایتاً مجلس چهارم آن قانون را نسخ و قانون دیگری به نام قانون ثبت اسناد و املاک در ۱۲۶ ماده در تاریخ ۲۱ فروردین ۱۳۰۲ هجری شمسی به تصویب رساند.

- در این قانون، اداره کل ثبت اسناد و املاک برای دو هدف تشکیل می‌شود:

هدف اول: ثبت املاک تا اینکه مالکیت مالکین و حقوق صاحبان حق نسبت به آنها رسماً تعیین و محفوظ شود؛

هدف دوم: ثبت اسناد برای اینکه رسماً دارای اعتبار شود.

که نکته: این اداره تابع وزارت عدلیه و رئیس کل آن به پیشنهاد وزیر عدلیه و فرمان شاه منصوب می‌شده است.

- ویژگی‌های قانون مذکور:

- اول) ثبت املاک اختیاری است مگر در مورد نقل و انتقال خالصات دولتی و اموال غیرمنقول ایالات و بلوکات و بلدیها و یا نقل و انتقال املاک غیرمنقول که در حدود قوانین، بین اتباع خارجه و یا اتباع ایران و خارجه واقع می‌شود (ماده ۲۴) و یا نقل و انتقالات مربوط به املاک ثبت شده (ماده ۵۸)؛
- دوم) ثبت اسناد اختیاری است مگر در مواردی که ذکر می‌شود: ۱- اجاره یا امتیازاتی که از طرف دولت داده می‌شود. ۲- نقل و انتقالات راجع به عین یا منافع املاک یا حقوقی که قبلاً در دفتر املاک ثبت شده است. ۳- نقل و انتقالات راجع به عین اموال غیرمنقول دولت و ایالات و ولایات و بلوکات و بلدیها. ۴- قراردادهایی که یک طرف آن دولت یا ایالت یا ولایت یا بلوک بلدیة است. ۵- وقف‌نامه راجع به املاک ثبت شده. ۶- اجاره‌نامه راجع به املاک موقوفه در صورتی که مدت آن بیش از ۱۰ سال باشد (ماده ۶۷).



سوم) برای تشویق مالکین به ثبت املاک خود، مقرر داشته است که مأمورین ثبت حق ندارند اسناد مربوط به نقل و انتقال عین یا منافع املاک را ثبت نمایند مگر اینکه املاک مذکور قبلاً در دفتر املاک ثبت شده باشد (ماده ۶۹).

چهارم) اسناد ثبت شده را بدون احتیاج به حکم دادگاه لازم‌الاجرا نموده است (ماده ۱۱۷).

که نکته: در این قانون، هم تنظیم و هم ثبت اسناد از وظایف مباشرین اداره‌ی ثبت به‌شمار آمده است (ماده ۷۱).

که نکته: این قانون نیز به دلایل کمبودهایی که داشت که مهم‌تر از همه، اختیاری کردن ثبت املاک بود، موفق بوده و استثنائی از آن نشد.

- مجلس شورای ملی در تاریخ ۲۱ بهمن ۱۳۰۶ هـ.ش، قانون دیگری با نام قانون ثبت عمومی املاک و مرور زمان در ۹ ماده تصویب کرد.

در این قانون، ثبت کلیه‌ی اموال غیر منقول الزامی شد و برای تأخیر در تقاضای ثبت، افزایش حق الثبت مقرر گردید (ماده ۱).

- قانونی تحت‌عنوان متمم قانون ثبت املاک در ۳ ماده در تاریخ ۶ دی ماه ۱۳۰۷ و نیز قانون دیگری با نام قانون اصلاح قانون ثبت عمومی املاک و مرور زمان راجع به مدت اعتراض، در ۲ ماده در تاریخ ۲ خرداد ماه ۱۳۰۸ به تصویب رسید.

- قانون ثبت اسناد و املاک در ۲۷ ماده در تاریخ ۱۱ مهر ۱۳۰۸ تصویب شد که تنها به بیان تشکیلات اداری ثبت و نحوه‌ی ثبت املاک می‌پرداخت.

که نکته: با مشاهده‌ی تصویب قوانین فوق در سال‌های مختلف ملاحظه می‌شود که ذکری از ثبت اسناد نشده است.

- قانون تشکیل دفاتر اسناد رسمی در ۲۰ ماده در ۱۳ بهمن ۱۳۰۷ به تصویب رسید که از ویژگی‌های آن: اختیار متعاملین در ثبت اسناد در ادارات ثبت یا دفاتر اسناد رسمی بود و اینکه دفاتر اسناد رسمی حق این را نداشتند که اسناد مربوط به نقل و انتقالات راجع به املاک ثبت شده را ثبت کنند و این اسناد باید در اداره ثبت به ثبت، ثبت می‌شد.

- تصویب قانون ثبت اسناد و املاک در ۲۵۶ ماده در ۲۱ بهمن ۱۳۰۸.

- ماده ۲۵۵ این قانون، قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۲۱ فروردین ۱۳۰۲ و قانون ۲۷ آبان ۱۳۰۴ (حق الثبت شرکت‌نامه‌ها و اوراق تجارتي) و ماده اول و دوم قانون ۲۱ بهمن ۱۳۰۴ (مدت اعتراض بر

تقاضای ثبت و اصلاح تعرفه‌ی ثبت اسناد) و ماده‌ی ۱ با تبصره‌های مربوطه و مواد ۷۲ و ۸۰ قانون ثبت عمومی املاک و مرور زمان مصوب ۲۱ بهمن ۱۳۰۶ و قانون متمم قانون ثبت املاک مصوب ۶ دی ماه

۱۳۰۷ و قانون تشکیل دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳ بهمن ۱۳۰۷ و قانون اصلاح قانون ثبت عمومی املاک و مرور زمان مصوب ۲ خرداد ۱۳۰۸ و قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۱ مهر ۱۳۰۸ نسخ گردید.



- در این قانون، ثبت کلیه اموال غیرمنقول را الزامی نموده (ماده ۲۱) و مقرر گردید که اگر ظرف ۲ سال از تاریخ افتتاح ثبت در هر ناحیه، تقاضای ثبت نکنند، از ابتدای سال سوم، دولت هر ملکی را که هنوز تقاضای ثبت آن نشده به اسم متصرف اعلان کرده و با رعایت مقررات آن قانون به ثبت می‌رساند.

- (ماده ۱۷۵) ثبت اسناد باید توسط مسئول دفتر به عمل آید (ماده ۱۳۹) قانون ثبت اسناد، جز در مورد معاملات راجع به عین یا منافع یا حقوقی که قبلاً در دفتر املاک ثبت شده است یا وزارت دادگستری ثبت آنها را الزامی کرده است، اختیاری اعلام نموده است.

- قانون دیگری به نام قانون ثبت اسناد و املاک در ۱۴۲ ماده در تاریخ ۲۶ اسفندماه ۱۳۱۰ توسط کمیسیون قوانین عدلیه مجلس شورای ملی تصویب شد که قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۲۱ بهمن ۱۳۰۸ را نسخ و از اول فروردین ۱۳۱۱ قابل اجرا شد.

- قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰ نسخ شده ولی به مرور، موادی از آن اصلاح و موادی به آن الحاق گردیده است بطور مثال در سال ۱۳۳۱ حق‌الثبت موضوع مواد ۱۱۹-۱۲۱-۱۲۳-۱۲۴-۱۲۵-۱۲۸-۱۲۹-۱۳۰-۱۳۱-۱۳۲ اصلاح شد و به دو برابر افزایش یافت. همینطور در سال ۱۳۳۷، یک تبصره به ماده ۱۵ و یک تبصره به ماده ۳۴ و ماده ۱۱ از جهت تعداد آگهی‌های نوبتی اصلاح شد. در سال ۱۳۵۱ نیز موادی به این قانون الحاق و نیز موادی از آن اصلاح شد.

- قانون تبدیل اداره‌ی کل ثبت اسناد و املاک به سازمان ثبت اسناد و املاک کشور در سال ۱۳۵۲ تصویب شد.

- تصویب قانون متمم قانون ثبت اسناد و املاک در سال ۱۳۵۴.

- اضافه شدن یک تبصره به ماده ۲۰ سال ۱۳۵۶.

- الحاق ماده ۱۴۸ مکرر در سال ۱۳۵۷.

- اصلاح مواد ۱۴۷-۱۴۸-۱۵۴ در سال ۱۳۶۵.

- اصلاح مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ در سال ۱۳۷۰.

(ص ۷ پ ۲ س ۲ / نیمسال دوم ۹۰-۸۹)

قانون متمم قانون ثبت اسناد و املاک در چه سالی تصویب شد؟

(د) ۱۳۶۵

(ج) ۱۳۵۷

(ب) ۱۳۵۶

(الف) ۱۳۵۴

- شرح قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰ با اصلاحات و الحاقات آن: ثبت دارای دو قسمت است:
۱- ثبت اسناد ۲- ثبت املاک

- به دلیل اهمیت ثبت املاک از منظر حقوقی و اقتصادی و همینطور به دلیل اینکه اکثر معاملات ثبت شده مربوط به املاک و حقوق مربوط به املاک است نخست به ثبت املاک پرداخته و در ابتدا به پیروی از قانون ثبت راجع به تشکیلات اداری ثبت صحبت می‌شود: