

وکلای جوان بدانند...

(۳)

(حقوق ثبت)

ابراهیم اسماعیلی مریدی
(وکیل دادگستری)

مستطیر
داد

سرشناسه	: اسماعیلی هریسی، ابراهیم، ۱۳۳۶-
عنوان و نام پدیدآور	: وکلای جوان بدانند... (۳): (حقوق ثبت)/ ابراهیم اسماعیلی هریسی.
وضعیت ویراست	: [ویراست ۲]
مشخصات نشر	: تهران: دادگستر، ۱۳۹۰.
مشخصات ظاهری	: ۲۹۲ ص.
شابک	: ۹۷۸-۹۶۳-۲۶۲۶-۸۵-۴ ۷۳۰۰۰ ریال
وضعیت فهرست‌نویسی	: فنیبا
یادداشت	: ویرایش اول این با عنوان وکلای جوان بدانند... درس سوم (حقوق ثبت): پاسخ‌های تحلیلی به پرسش‌های اختبار در سال ۱۳۸۷ توسط انتشارات جنگل و جاودانه منتشر شده است. کتابنامه: ص. ۲۸۹-۲۹۲.
یادداشت	: وکلای جوان بدانند... درس سوم (حقوق ثبت): پاسخ‌های تحلیلی به پرسش‌های اختبار
عنوان دیگر	: کانون وکلای دادگستری- ایران - آزمون‌ها
موضوع	: ثبت - قوانین و مقررات - ایران - آزمون‌ها
موضوع	: ثبت - قوانین و مقررات - ایران - آزمون‌ها
رده‌بندی کنگره	: ۱۳۹۰ و ۸ ۵۲ الف / ۵۶ KMH
رده‌بندی دیویری	: ۳۳۶/۵۵۰۲۳۸

وکلای جوان بدانند... (۳)

پاسخ‌های تحلیلی به پرسش‌های اختبار

ابراهیم اسماعیلی هریسی

(وکیل دادگستری)

ناشر: مؤسسه انتشارات دادگستر

چاپ اول: پاییز ۱۳۹۰

شمار: ۱۰۰۰ نسخه

قیمت: ۷۳۰۰ تومان

شابک: ۹۷۸-۹۶۳-۲۶۲۶-۸۵-۴

دفتر مرکزی انتشارات: تهران، میدان حضرت ولی عصر (عج)، بلوار کشاورز،

ابتدای خیابان فلسطین، کوچه شهید ذاکری، بن بست سوم، پلاک ۶

تلفن ۸۸۹۰۳۲۶۵ فکس ۸۸۹۱۰۳۳۳

فهرست مطالب

پیشگفتار.....	۹
مقدمه.....	۱۱
۱- شرح ماده ۴۸ قانون ثبت اسناد و املاک.....	۱۹
۲- چگونگی تشریفات تشکیل و ثبت انجمن‌های علمی.....	۳۲
۳- ابطال اسناد مالکیت بدون حکم دادگاه.....	۳۶
۴- مرجع رسیدگی به اعتراض شخص ثالث نسبت به اجراییه سند رسمی و تصمیم مرجع مزبور.....	۳۹
۵- مرجع رسیدگی به اشتباهات تنظیم سند رسمی.....	۵۲
۶- چگونگی عزل وکیل از وکالت.....	۵۸
۷- ترکیب هیأت نظارت و شورای عالی ثبت و صلاحیت شورای عالی ثبت.....	۶۲
۸- نحوه اعتراض به حقوق ارتفاقی و مرجع اعتراض آن.....	۶۶
۹- توضیح سه اصطلاح ثبتی تفکیک، افراز و تقسیم.....	۷۴
۱۰- توقیف اموال منقول ثالث و طرز اعتراض به آن.....	۷۶
۱۱- تقاضای صدور دستور موقت و نیز ابطال عملیات اجزایی.....	۸۳
۱۲- چگونگی اعتراض به ثبت ملک و ارفاق قانونی در مورد مهلت اعتراض.....	۸۵
۱۳- چگونگی وادار کردن مالک آپارتمان بدهکار به پرداخت بدهی خود به مجموعه‌ی ساختمان از طریق غیر مراجعه به دستگاه قضایی.....	۹۳
۱۴- چگونگی تحدید حدود املاک سایر مالکین مشاعی و مفاد مفهومی اسناد مالکیت مشاعی.....	۱۰۵
۱۵- چگونگی فسخ سند شرطی و راه‌حل رفع تعارض از اسناد رسمی.....	۱۰۶
۱۶- تغییر علایم طبیعی املاک و نحوه‌ی توجیه عملکرد قانونی آن.....	۱۱۶
۱۷- نحوه‌ی اجرای معامله با حق استرداد و چگونگی تملک ملک توسط بستانکار یا بدهکار.....	۱۱۸

«مقدمه»

هم سؤال از علم خیزد هم جواب
همچنان که خار و گل از خاک و آب

۱. ثبات را باید یکی از وجوه و اوصاف مهم «حق» دانست. زمانی که «حق» مورد تزلزل واقع می‌شود دعوا بین دو یا چند نفر آغاز می‌گردد. دعوا بر سر حق فی نفس مذموم است اما فصل خصومت بین اشخاص از سوی حکومت نیز به منظور ایجاد نظم در جامعه کاملاً ضرورت دارد. گرچه فصل خصومت را باید از وظایف حکومت شمرد لکن بهداشت روابط حقوقی افراد بیش از فصل خصومت برای یک حکومت زبنده تر است. زیرا، جلوگیری از تزلزل حق و ایجاد دعوا بین اشخاص به مراتب بهتر از فصل خصومت است. تثبیت حق در مرحله تکوین و ایجاد آن، مقوله بسیار مهمی است برای تنظیم روابط حقوقی اشخاص تا از تجاوز و تعرض متجاوزین مصون ماند و در زمان فصل خصومت نیز کار دادرس را آسان سازد. رسالت «حقوق ثبت» را می‌توان در این نظم بخشی و ایجاد بهداشت حقوقی برای آحاد مردم دانست. اولین حق انسان از زمین آغاز می‌شود که روی آن استقرار دارد و از منابع اولیه تولید است.^۱

پس، نظم افراد را باید از محل استقرار آنها شروع کرد و سپس به سایر حقوق آنها پرداخت. این است که «ثبت املاک» در همه جوامع و کشورها از اهمیت ویژه‌ای برخوردار است. زمین و املاک که از اموال غیرمنقول محسوب می‌شوند ضرورت تثبیت حقوق اشخاص را از سه جهت می‌طلبند:

۱. اقتصاددانان زمین، سرمایه و کار را از منابع اولیه تولید می‌دانند.

نخست این که زمین یا املاکی که به طور موقت از سوی ذوی الحقوق ترک می‌شود ممکن است به ناحق مورد تصرف دیگران قرار گیرد چرا که حفظ آن با حفظ اموال منقول متفاوت است. برای نگهداری اموال غیرمنقول مراقبت دائمی لازم است که به راحتی مورد تجاوز غاصبین قرار نگیرد.

دوم این که در اثر فعالیت انسان در زمین، حقوق آنها با هم تداخل پیدا نکند. سوم این که پس از فوت دارنده ملک، حقوق ورثه در املاک مورث، به راحتی قابل تشخیص و فصلی‌خصوصیت قرار گیرد.

پس از زمین و املاک، به تدریج حفظ و تثبیت حقوق اشخاص در دیگر حقوق، از جمله قراردادهای نیز مورد توجه دولت‌ها قرار گرفته و «ثبت اسناد» رواج یافته است چندان که صیانت از حقوق اشخاص در دیون و اموال منقول با ارزش نیز ضرورت ثبت آنها را ایجاب کرده است.

با این حال در سالیان اخیر که حقوق معنوی کم کم اهمیت تازه‌ای پیدا کرده، ثبت مالکیت فکری و معنوی اشخاص نیز از شاخص‌های توسعه جوامع پیشرفته به شمار می‌رود. ثبت علائم و اختراعات و حقوق مؤلفین و مصنفین و آثار هنری را باید از مصادیق بارز تثبیت حقوق معنوی دانست و برای آن ارزش ویژه‌ای قایل شد.

۲. حقوق ثبت در کشور ما از قدمت زیادی برخوردار نیست و این رشته از حقوق که به حسب ضرورت پیشرفت جامعه و گسترش جمعیت و ایجاد شهرهای بزرگ و کوچک لازم می‌نمود برخلاف حقوق مدنی که پیوند ناگسستنی و عمیق با فقه شیعه دارد، به درستی در دانشکده‌های حقوق برای دانشجویان آموزش داده نمی‌شود. از این است که اکثر دانش‌آموختگان حقوق و بسیاری از کارآموزان وکالت (و حتی قضاوت) از این دانش نوپا بی‌بهره و مآلاً در رنجند. با این حال، به دلیل جوان بودن آن، علی‌رغم برداشتن گام‌هایی جهت تألیف کتاب‌هایی در باب حقوق ثبت، متأسفانه این رشته از حقوق، از فقر منابع نیز رنج می‌برد.

خدای را سپاسگزارم که فرصتی دیگر به اینجانب دست داد تا با دادن پاسخ‌های

تحلیلی به پرسش‌های آزمون اختبار در حقوق ثبت گام کوچکی دیگر در آموزش این رشته از حقوق در راستای خدمتگزاری به همکاران جوانم بردارم.

۳. این کتاب در ادامه کتاب وکلای جوان بدانند ... (درس دوم) که در حقوق مدنی است، پرسش‌های حقوق ثبت سالهای ۱۳۷۳ تا ۱۳۸۵ را دربرمی‌گیرد. در تألیف کتاب حاضر حتی الامکان کوشش بر آن بوده که اولاً پاسخ‌ها کاملاً جنبه آموزشی داشته باشد و ثانیاً تا حد ممکن متن پاسخ‌ها ساده و عاری از دشواری در فهم مطالب باشد.

این پاسخ‌ها نیز همانند درس حقوق مدنی مختص است به پرسش‌های اختبار کانون وکلای دادگستری مرکز. در اینجا باز هم از مساعدت‌ها و کمک‌های بی‌دریغ همکار گرانقدرم جناب آقای تقی هاشمی بسیار سپاسگزارم که در تهیه برخی از پرسش‌های اختبار این بنده را برادرانه یاری فرمودند.

در این‌که این کتاب نیز عاری از نقص نخواهد بود تردیدی ندارم این نقص را از خود می‌دانم که به عنوان یک انسان دارای طبیعت ناقصم. کمالم را باید در نقد دیگران جستجو کنم که مرا در نواقص مطالب یاری می‌کنند. از این روی، بسیار خوشحال خواهم بود که خوانندگان محترم در نقد این کتاب و غنای مطالب بنده را سرفراز فرمایند. به قول مولانا:

این خردها چون مصابیح انور است بیست مصباح از یکی روشن‌تر است

ابراهیم اسماعیلی هریسی

۱۳۸۶ - تهران