

به نام خدا

ناگفته‌های ثبت ملک

www.ketab.ir

تالیف:

علی کاظمی پاکدل اباتری

خرداد ۱۴۰۱

سرشناسه	: کاظمی پاکدل اباتری، علی، ۱۳۵۲ -
عنوان قراردادی	: ایران، قوانین و احکام Iran. Laws, etc
عنوان و نام پدیدآور	: ناگفته‌های ثبت ملک/ تألیف علی کاظمی پاکدل اباتری.
مشخصات نشر	: رشت: سپیدرود، ۱۴۰۱.
مشخصات ظاهری	: ۱۶۲ ص؛ ۱۴/۵ × ۲۱/۵ س.م.
شابک	: 978-622-5854-22-2
وضعیت فهرست نویسی	: فیبا
یادداشت	: کتابنامه: ص. [۱۵۷] - ۱۶۲.
موضوع	: ثبت -- ایران Recording and registration -- Iran
رده بندی کنگره	: KMH۵۶
رده بندی دیویی	: ۳۴۶/۵۵۰۴۳۸
شماره کتابشناسی ملی	: ۸۹۱۷۲۴۱
اطلاعات رکورد کتابشناسی	: فیبا

رشت: خ حاجی آباد، پاساژ گهر طبقه دوم، کدپستی ۱۸۷۳۶-۴۱۳۶۷ تلفن: ۳۳۲۳۳۴۲۶ همراه: ۰۹۱۱۳۴۸۲۹۰۹

ناگفته‌های ثبت ملک

نویسنده: علی کاظمی پاکدل اباتری

ناشر: انتشارات سپیدرود

نوبت چاپ: اول ۱۴۰۱

طراحی جلد: فرهاد وارسته

حروفچینی و صفحه‌آرایی: هنر و اندیشه

تیراژ: ۵۰۰ جلد

چاپ و صحافی: لاله

قیمت: ۱۰۰ هزار تومان

شابک: ۹۷۸-۶۲۲-۵۸۵۴-۲۲-۲

کلیه حقوق برای ناشر و مؤلف محفوظ است.

فهرست مطالب

صفحه	عنوان
۱۱	بخش اول
۱۱	ثبت اسناد و املاک در عصر باستان
۱۲	نحوه تنظیم سند در روم باستان
۱۳	نحوه تنظیم سند در ایران باستان
۱۴	نحوه تنظیم سند بعد از اسلام
۱۴	عربستان
۱۶	نحوه تنظیم سند در عثمانی
۱۶	نحوه تنظیم سند در ایران بعد از اسلام تا دوره قاجار
۱۹	ثبت اسناد و املاک در دوره قاجار
۲۱	ثبت اسناد و املاک در دوره پهلوی
۲۵	بخش دوم
۲۵	کلیات ثبت اسناد و املاک
۲۵	تعریف واژه‌ها و اصطلاحات فنی و تخصصی
۲۵	معنی لغوی ثبت
۲۵	معنی لغوی اسناد
۲۶	معنی لغوی املاک

۲۷.....	بخش سوم
۲۷.....	ثبت اجباری املاک
۲۷.....	تصویب قانون ثبت اسناد و املاک (۱۳۱۰/۱۲/۲۶)
۲۸.....	املاک جاری در ثبت عمومی
۳۱.....	اصلاح اشتباهات ثبتی در خود سازمان ثبت اسناد و املاک
۳۵.....	مزایای ثبت ملک در دفاتر املاک
۳۷.....	تفاوت تفکیک ملک و افراز آن
۴۸.....	علل اجرای ناقص قانون ثبت
۴۸.....	کمبود امکانات
۴۸.....	غفلت اشخاص
۴۸.....	قصور پرسنل
۴۹.....	میزان تاثیرات ثبت عمومی در تعیین وضعیت املاک
۴۹.....	تاثیرات مثبت ثبت ملک
۴۹.....	تعیین حدود و ثغور
۵۰.....	مدارک ثبت ملاک عمل ادارات
۵۱.....	نواقص ثبت عمومی
۵۱.....	پذیرش ثبت بدون مدرک
۵۲.....	پذیرش ثبت بدون تصرف
۵۲.....	پذیرش ثبت اراضی ملی
۵۴.....	انواع نظام‌های ثبتی
۵۴.....	نظام ثبتی ایجادي
۵۵.....	نظام ثبت تائیدی

۵۶.....	نظام‌های ثبتی ایستا و پویا.....
۵۶.....	نظام ثبتی ایستا.....
۵۶.....	نظام ثبتی پویا.....
۵۷.....	نظام‌های ثبتی شخصی و عینی.....
۵۷.....	نظام ثبت شخصی.....
۵۸.....	نظام ثبت عینی.....
۶۰.....	نظام ثبتی در ایران.....
۶۳.....	بخش چهارم.....
۶۳.....	قانون ملی شدن جنگل‌ها.....
۶۳.....	تصویب قانون ملی شدن جنگل‌ها (۱۳۴۱/۱۰/۲۷).....
۶۳.....	اهداف اجرائی قانون ملی شدن جنگل‌ها.....
۶۵.....	ایراد در پلاک ثبتی.....
۶۶.....	وسعت زیاد باعث اشکال در ثبت ملک.....
۶۶.....	موفقیت‌های اجرائی قانون ملی شدن جنگل‌ها.....
۶۶.....	بازگشت انفال به بیت المال.....
۶۸.....	تامین زمین ادارات حکومتی.....
۶۹.....	اشکالات اجرائی قانون ملی شدن جنگل‌ها.....
۶۹.....	ایجاد اشکال در اسناد اشخاص حقیقی و حقوقی.....
۷۰.....	اشکال در نقشه اعم از ملی یا مستثنیات.....
۷۳.....	بخش پنجم.....
۷۳.....	قانون اصلاحات ارضی.....
۷۳.....	تصویب قانون اصلاحات ارضی (۱۳۴۱/۱۱/۰۶).....

پیشگفتار

معاملات املاک از قدیم مستعد ایجاد تنش بوده ولی با توجه به قلت جمعیت و وسعت زیاد اراضی، اختلاف‌ها چندان ملموس نبود. به تدریج که جمعیت جهان رو به فزونی نهاد و متعاقب آن اراضی حاصلخیز و مناسب کاهش پیدا کرد، توجه به ثبت و ضبط معاملات و تعیین حدود و ثغور آنها در مرجعی بی طرف، مورد توجه نهادهای حقوقی قرار گرفت تا جلوی دعاوی آتی گرفته شود. این ایده با روش آزمایش و خطا در زمان‌های مختلف و در کشورهای گوناگون اجرا شده است.

در ایران، تنها مدارک رسمی مربوط به املاک، همان اسناد و اوراقی است که در ادارات ثبت اسناد و املاک و دفاتر اسناد رسمی موجود است. این مدارک توسط مالکین آنها تهیه و یا با مراجعه آنها به ادارات ثبت از زمان تاسیس ثبت و الزامی شدن ثبت اسناد و املاک، توسط پرسنل اداره تنظیم و تکمیل شده است. (به جز دفتر توزیع اظهارنامه که در ابتدای کار ثبت، با مراجعه مستقیم مامورین ثبت به محل وقوع املاک در سطح کشور تهیه شد) کوچکترین نوشته‌ای در دفاتر توزیع اظهارنامه یا دفاتر املاک ادارات ثبت می‌تواند سرنوشت مالکیت یک ملک را تغییر دهد. آنچه باعث افزایش دعاوی در محاکم شده، تا حد زیادی نه خود قانون بلکه اجرای ناقص آنها بوده است.