

حقوق املاک، اسناد و ثبت در نظم حقوقی کنونی

مبتهی بر آخرین تحولات علمی، قانونی، قضایی و کاربردی

www.ketab.ir

سید صالح احمدی

عنوان قراردادی	: ایران، قوانین و احکام / Iran, Laws, etc.
عنوان و نام پدیدآور	: حقوق املاک، اسناد و ثبت در نظم حقوقی کنونی / سعید صالح احمدی. ۱۳۶۴
مشخصات نشر	: تهران؛ کتاب آوا. ۱۴۰۱.
مشخصات ظاهری	: ۹۶۱ ص.
شابک	: ۳-۷۱۶-۳۴۶-۶۰۰-۹۷۸
وضعیت فهرست نویسی	:
موضوع	: املاک (حقوق) -- ایران Estates (Law) -- Iran
موضوع	: ثبت -- ایران Recording and registration -- Iran
رده‌بندی کنگره	: ۵۶KMh
رده‌بندی دیویی	: ۵۵۰۴۳۸/۳۴۶
شماره کتابشناسی ملی	: ۹۰۱۱۳۸۸

حقوق املاک، اسناد و ثبت

در نظم حقوقی کنونی

مؤلف:	سعید صالح احمدی
ناشر:	کتاب آوا
نوبت چاپ:	اول ۱۴۰۱
شمارگان:	۲۰۰ نسخه
قیمت:	۳۵۰,۰۰۰ تومان
شابک:	۳-۷۱۶-۳۴۶-۶۰۰-۹۷۸

نشانی دفتر مرکزی: تهران - خیابان انقلاب - خیابان ۱۲ فروردین، بن بست حقیقت - پلاک ۴ - واحد ۴

شماره تماس: ۶۶۴۶۷۱۵۰

نشانی مرکز پخش: تهران، خیابان انقلاب، خیابان فخررازی، تقاطع ژاندارمری پلاک ۱/۷۱

شماره‌های تماس: ۶۶۹۷۴۶۴۵ - ۶۶۹۷۴۱۳۰ - ۶۶۴۰۷۹۹۳ - ۶۶۴۰۴ - ۶۶۴۱۶۰۰ - ۶۶۴۱۶۰۰۷

www.avabook.com

Email: avabook_kazemi@yahoo.com

هرگونه تکثیر این اثر از طریق ارسال یا بارگذاری فایل الکترونیکی، یا چاپ و نشر کاغذی آن بدون مجوز ناشر، به هر شکل، اعم از فایل، سی‌دی، افست، ریسوگراف فتوکپی، زیراکس یا وسایل مشابه، به صورت متن کامل یا صفحاتی از آن، تحت هر نام اعم از کتاب، راهنما، جزوه، یا وسیله کمک آموزشی، در فضای واقعی یا مجازی، و همچنین توزیع، فروش، عرضه یا ارسال اثری که بدون مجوز ناشر تولید شده، موجب پیگرد قانونی است.

۱- اشخاص و هر آنچه که دارای موجودیت حقوقی و هویت قانونی است، دارای حقوق و تکالیفی هستند که به‌طور معمول، وقتی تثبیت می‌شوند، اجرای آن حقوق و تکالیف، در مسیر حقوقی خود قرار خواهد گرفت.

۲- وقتی از «حقوق ثبت» صحبت می‌کنیم، هر چند اعم از حقوق ثبت احوال و حقوق ثبت اسناد و املاک است، اما آنچه نخست از آن به اذهان متبادر می‌شود، حقوق اخیر است. این تبادر، ریشه در این دارد که ما در زندگی فردی و اجتماعی، چون احوال، تخصص و حقوق ناشی از آن را جزء حقوق بنیادین، اساسی و به‌طور معمول، تثبیت یافته و محفوظ به هویت مسلّم و مسجّل خود می‌دانیم که کمتر مورد تعرض قرار می‌گیرد. چنان‌که نگران آن حقوق نیستیم. اما در مورد حقوق ثبت اسناد و املاک، چون به ویژه در حقوق مرتبط با حقوق مالی و اقتصادی، بیم تعرض و تضییع حقوق انسان‌ها در این حوزه، بیشتر می‌رود، ذهن همواره درگیر و نگران اضطراب‌های این قبیل موضوعات است. زیرا انسان همواره نگران چیزهایی است که کسب و حفظ آنها سهل نیست.

۳- در این سال‌ها که برخی از همکاران سابق و دوستان (برخی از سردفتران، کارشناسان رسمی دادگستری، قضات، وکلا و کارمندان ثبتی) را زیارت نمودم، از روی محبت، به‌واسطه شناخت قبلی، بارها از بنده خواستند به‌واسطه اینکه تقریباً تمام عمر خود در رشته حقوق (حتی پیش از ورود به دوره دانشجویی و بعدها به‌واسطه اندک مسؤولیت شغلی) را صرف انجام امور عملی حقوق ثبت نموده‌ام، کتابی متضمن اندک تجربیات عملی و تجربی در حوزه حقوق ثبت مورد نگارش و تحقیق قرار دهم که حتی تصوّر آن نیز، وحشتناک بود؛ زیرا این بخش از حقوق، در بالاترین کیفیت ممکن، واجد جنبه‌های تجربی و کاربردی است و نباید به صرف آنچه در کتابهای علمی و قانونی آمده یا حتی آنچه در راهروهای ادارات ثبت و مأموریت‌های سازمانی هنگام بازدید از املاک و اراضی به دست

آمده، پسند کنیم. حقوق ثبت، دنیایی از قوانین، مقررات و مسائل علمی، تجربی و کاربردی است که حتی بزرگترین شخصیت‌های علمی و تجربی حقوق ثبت نیز نمی‌توانند ادعای عالم بودن در این حوزه کنند. شخصی می‌تواند در این حوزه، اندکی سخن برای گفتن داشته باشد که همواره مشتاق فراگیری مستمر باشد و هرگز خود را مستغنی و بی‌نیاز از یادگیری، آموزش، تحقیق، نگارش و اندیشه در این حوزه نداند و با یک روابط عمومی گسترده، ظریف‌ترین نکات کاربردی و علمی در این خصوص را از اهل علم و فن جویا شود. حقوق ثبت کارآمد و پویا، آمیخته‌ای از علم، تجربه، اندیشه و تحقیق است که از آموزش آن نیز نباید غافل شد؛ زیرا محیط‌های آموزشی در حقوق ثبت، به مثابه آزمایشگاه علمی است که با حضور در ادارات ثبت و دفاتر اسناد رسمی می‌توان خود را در ریای بیکران آن غرق نمود. از این جهت است که همواره به دانشجویان حقوق توصیه نموده‌ام که در دوران دانشجویی، اگر شرایط فراهم بود، حتماً با پذیرش وکالت رسمی نزدیکان خود جهت انجام امور ثبتی آنها در ادارات ثبت، تجربه‌اندوزی کنند و تا حدی که امکان آنها کاسته نمی‌شود، از مأموران رسمی، پرسش‌های ظریف بپرسند تا بتوانند اندکی با حقوق ثبت آشنایی پیدا کنند چون مفاهیم متعالی در درس اختیاری و تک واحدی حقوق ثبت در دانشگاه، منتظر آنها نخواهد بود و نهایتاً نیز با یک کتاب یا جزوه کم حجم، شاید انواع سند، آثار ثبت سند و تفسیر ماده ۲۲ قانون ثبت را فرا بگیرند درحالی‌که علاوه بر حقوق احوال شخصیه (دروس حقوق مدنی ۱، ۵، ۸)، حقوق ثبت را در حقوق اسناد، حقوق املاک و حقوق اجرایی را باید حداقل در ۳ درس مجموعاً ۸ واحدی در دانشگاه فرا گرفت تا بتوان برای نقش‌های پیش‌رو در جامعه، آماده شد.

۴- در این کتاب که با وجود تمامی اهتمام برای مختصر بودن آن، در نخستین ویرایش، حدود ۷۰۰ صفحه در قطع رقعی گردید، برخی از قوانین و مقررات حقوق ثبت در ۳ حوزه معنونه (حقوق اسناد، حقوق املاک و حقوق اجرایی) را به روش «شرح ماده به ماده»، به بحث و گفت‌وگو گذاشته‌ایم و در انتشار مجموعه کتب حقوقی، همچنان به این روش تفسیر قانون، پایبند بوده‌ایم؛ اما نویسنده تعهد می‌دهد در آینده‌ای نچندان دور که برخی از برنامه‌های زندگی خصوصی، در یک مسیر مقبول و قابل دفاع قرار گرفت، حتماً یادداشت‌ها، لوایح

قضایی، تجربیات و ترفندهای کاربردی در حقوق ثبت که حاصل سالها تجربه شخصی است را برای علاقه‌مندان این حوزه، به رشته تحریر در آورده و برای اینکه در محضر استادان و همکاران ارجمند، اندکی درس پس دهد، فیش‌برداری‌های ذهنی و نگارشی خود را در اختیار همگان قرار دهد. بسیاری از آن مفاهیم، ساخته و پرداخته ذهن راقم این سطور است که در مقام چاره‌جویی و یا به تعبیر مرحوم استاد دکتر ناصر کاتوزیان، «برای اینکه سهمی در عدالت داشته باشیم» به ذهن نویسنده رسیده که در نوع خود، می‌تواند محل بحث و نقد قرار گیرد.

سعید صالح‌احمدی

۱۴۰۱/۰۷/۲۶

ساعت ۳:۳۵

www.ketab.ir