

حقوق املاک، اسناد و ثبت در نظم حقوقی کنونی

مبتهی بر آخرین تحولات علمی، قانونی، قضایی و کاربردی

www.ketab.ir

سعيد 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	: ۱۰۵۴ ص.
شابک	: ۹۷۸-۶۰۰-۳۴۶-۷۳۲-۳
وضعیت فهرست نویسی	: فیبا
موضوع	: املاک (حقوق) -- ایران (Law) -- Estates (Law)
موضوع	: ثبت -- ایران
	: Recording and registration -- Iran
رده‌بندی کنگره	: ۵۶KM۵
رده‌بندی دیویی	: ۵۵۰.۴۳۸/۳۴۶
شماره کتابشناسی ملی	: ۹۰۱۱۳۸۸

حقوق املاک، اسناد و ثبت در نظم حقوقی کنونی



مؤلف:	سعید صالح احمدی
ناشر:	کتاب آوا
نوبت چاپ:	دوم - ویراست جدید - ۱۴۰۱
شمارگان:	۵۰۰ نسخه
قیمت:	۳۲۰.۰۰۰ تومان
شابک:	۹۷۸-۶۰۰-۳۴۶-۷۳۲-۳

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 زاندارمری پلاک ۷/۱
شماره‌های تماس: ۶۶۹۷۴۶۴۵ - ۶۶۹۷۴۱۳۰ - ۶۶۴۰۷۹۹۳ - ۶۶۴۰۷۹۹۳ - ۶۶۴۰۷۹۹۳ - ۶۶۴۰۷۹۹۳

www.avabook.com
Email: avabook_kazemi@yahoo.com

هر گونه 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، الفست، 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.

این کتاب با کاغذ حمایتی چاپ شده است

مقدمه

۱- اشخاص و به‌طور کلی، هر آن شخص که برخوردار از هویت و موجودیت حقوقی است، می‌تواند دارای یک سری حقوق و تکالیف قانونی باشند که البته، گاه مسجل شدن آن حقوق و تکالیف، منوط به ثبت موجودیت آنان است و گاه نیز اینقدر شخصیت پیدا می‌کنند که قانونگذار بنا بر حکمت‌هایی، حکم به وجود شخصیت حقوقی برای آنان می‌دهد تا امر یا اموری را انجام دهند. بر ثبت کردن آثار و نتایجی مترتب است که آن موضوعات، در حقوق ثبت، حقوق مدنی، حقوق مالکیت فکری و معنوی، حقوق تجارت و غیره، محل بحث و تبادل نظر است و گاه به‌واسطه پیچیدگی‌های تحلیلی، چالش‌های استدلالی شیرین و بدیعی را پدید می‌آورد که در نوع خود می‌تواند به توسعه پایدار در برخی از امور، بهداشت قضایی و ایجاد نظم عمومی بیانجامد. دنیای کنونی، نمی‌تواند امکان‌گریز از حقوق ثبت را برای خود قائل شود چون این نیاز حقوقی، به هرچه نظام‌مند نمودن جهان آینده، بسیار کمک خواهد کرد.

۲- وقتی از «حقوق ثبت» صحبت می‌کنیم، هر چند اعم از حقوق ثبت احوال و حقوق ثبت اسناد و املاک است، اما آنچه بیشتر، نخست از آن به اذهان متبادر می‌شود، حقوق ثبت اسناد و املاک است. این تبادر، ریشه در این دارد که ما در زندگی فردی و اجتماعی، چون احوال شخصیه و حقوق ناشی از آن را جزء حقوق بنیادین، اساسی و به‌طور معمول، تثبیت‌یافته و مربوط به هویت مسلّم و مسجل خود می‌دانیم که کمتر مورد تعرض قرار می‌گیرد، چندان

نگران آن حقوق نیستیم. اما در مورد حقوق ثبت اسناد و املاک، چون به‌ویژه 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 بسیاری از همکاران سابق و دوستان (برخی از سردفتران، کارشناسان رسمی دادگستری، قضات، وکلا و کارمندان ثبتی)، 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 اسناد و املاک نموده‌ام، کتابی متضمن اندک تجربیات عملی و تجربی در حوزه حقوق ثبت مورد نگارش و تحقیق قرار دهم که حتی تصور 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 واحدهای ادارات ثبت و مأموریت‌های سازمانی هنگام بازدید از املاک و اراضی به دست آمده، بسنده 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 دریای بیکران آن غرق نمود. از این جهت است که همواره به دانشجویان

حقوق توصیه نموده ام که در دوران دانشجویی، اگر شرایط فراهم بود، حتماً با پذیرش وکالت رسمی نزدیکان خود جهت انجام امور ثبتی آنها در ادارات ثبت، تجربه‌اندوژی کنند و تا حدی که از شأن آنها کاسته نمی‌شود، از مأموران رسمی، پرسش‌های ظریف پرسند 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 درحالی که علاوه بر حقوق احوال شخصیه (دروس حقوق مدنی ۱، ۵، ۸ و حقوق بین‌الملل خصوصی)، حقوق ثبت را در حقوق اسناد، حقوق املاک و حقوق اجرایی، 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 اهتمام همه‌جانبه برای مختصر بودن آن، در نخستین چاپ، حدود ۹۶۰ صفحه در قطع رقعی گردید، برخی از قوانین و مقررات حقوق ثبت (حقوق ثبت اسناد و املاک، حقوق دفاتر اسناد رسمی، حقوق ثبت اراضی و املاک، حقوق ثبت شرکتها، حقوق اجرایی، حقوق ثبت مالکیت فکری و معنوی و حقوق ثبت احوال) را به روش «شرح ماده به ماده»، به بحث و گفت‌وگو گذاشته‌ایم و در انتشار مجموعه کتب حقوقی، همچنان به این روش (تفسیر ماده به ماده)، پایبند بوده‌ایم؛ البته 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 ناشی از انجام برخی مسئولیتهای شغلی در دهه ۸۰-۹۰ است را علاوه بر این اثر، برای علاقه‌مندان به حوزه حقوق ثبت اسناد و املاک، در یک اثر مستقل به رشته تحریر در آورده و برای اینکه در محضر استادان و همکاران ارجمند، اندکی درس پس دهم، فیش‌برداری‌های ذهنی و نگارشی خود را در اختیار همگان قرار دهم. بسیاری از آن مفاهیم، ساخته و پرداخته ذهن اینجانب 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، می تواند محل بحث و نقد قرار گیرد.

۵- در چاپ نخست این کتاب که با استقبال فوق العاده ای در کمتر از ۲ هفته مواجه گردید، بنا گذاشتم مباحث قانونی از حقوق ثبت احوال را نیز بدان بیافزایم تا کتاب، از حیث قلمروی تحقیقی و نگارشی، گسترده تر شود. امید که مورد استفاده استادان، همکاران و دوستان قرار گیرد.

سید صالح احمدی

۱۴۰۱/۰۹/۲۳

نجف اشرف

www.ketab.ir

فہرست مطالب



۲۱	کتاب اول: حقوق ثبت اسناد و املاک
۲۲	فصل اول: قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰/۱۲/۲۶
۲۲	باب اول - تشکیلات اداری ثبت
۲۵	باب دوم - ثبت عمومی
۲۵	فصل اول - اعلان ثبت و تحدید حدود
۳۵	فصل دوم - اعتراض
۴۶	فصل سوم - آثار ثبت
۲۰۱	فصل دوم - آثار ثبت اسناد
۲۲۴	باب چهارم - دفاتر اسناد رسمی
۲۳۰	باب پنجم - اجرای مفاد اسناد رسمی
۲۳۸	باب ششم - جرائم و مجازات
۲۵۲	باب ہفتم - تعرفہ و مخارج ثبت اسناد و املاک
۲۶۰	باب ہشتم - مواد مخصوصہ

فصل دوم: قانون ثبت املاک در مناطق عشایری مصوب ۱۳۴۴/۱۲/۱۵

۲۹۳.....

فصل سوم: قانون متمم قانون ثبت املاک در مناطق عشایری مصوب

۱۳۵۲/۰۹/۱۲..... ۲۹۵.....

فصل چهارم: قانون سازمان نقشه‌برداری مصوب ۱۳۴۵/۰۴/۰۵..... ۲۹۶.....

فصل پنجم: قانون تعیین و حفاظت علائم و نشانه‌های زمینی مربوط به

نقشه‌برداری و تحدید حدود و حریم مصوب ۱۳۵۱/۰۹/۱۹..... ۳۰۱.....

فصل ششم: قانون جامع حد نگار (کاداستر) کشور مصوب ۱۳۹۳/۴/۳

۳۰۵.....

فصل اول- تعاریف..... ۳۰۵.....

فصل دوم- وظایف سازمان و سایر دستگاه‌ها..... ۳۰۸.....

فصل سوم- حد نگاری و نحوه صدور اسناد مالکیت حد نگار..... ۳۱۹.....

فصل چهارم- موارد منقرضه..... ۳۲۲.....

کتاب دوم: حقوق دفاتر اسناد رسمی..... ۳۳۹.....

فصل اول: قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران

مصوب ۱۳۵۴/۰۴/۲۵..... ۳۴۰.....

فصل اول- تشکیلات دفترخانه..... ۳۴۰.....

فصل دوم- انتخاب سردفتران و دفتریاران و صلاحیت آنها..... ۳۵۳.....

فصل سوم- مقررات مربوط به دفترخانه و وظایف سردفتران و

دفتریاران..... ۳۷۴.....

فصل چهارم- تعقیب و مجازات انتظامی سردفتران و دفتریاران

۴۱۰.....

فصل پنجم - امور مالی	۴۳۵
فصل ششم - قانون سردفتران و دفترياران	۴۴۶
فصل هفتم - مقررات مختلفه	۴۵۶
فصل دوم: قانون توزيع حق التحرير دفاتر اسناد رسمي موضوع ماده ۵۴ قانون دفاتر اسناد رسمي و دفترياران مصوب ۱۳۵۴/۰۴/۲۵ مصوب ۱۳۷۳/۰۳/۲۸	۵۰۴
فصل سوم: قانون اصلاح پاره‌ای از مواد قانون دفاتر اسناد رسمي و قانون سردفترداران و دفترياران مصوب ۱۳۵۴/۰۴/۲۵ مصوب ۱۳۷۱/۰۳/۰۳	۵۱۳
فصل چهارم: قانون اصلاح بعضی از مواد قانون ثبت و قانون دفاتر اسناد رسمي مصوب ۱۳۲۲/۰۶/۲۷	۵۱۷
فصل پنجم: قانون تسهيل تنظيم اسناد در دفاتر اسناد رسمي مصوب ۱۳۸۵/۰۵/۲۴	۵۲۱
کتاب سوم: حقوق ثبت اراضي و املاک	۵۳۳
فصل اول: قانون تعيين تکليف وضعيت ثبتی اراضي و ساختمانهای فاقد سند رسمي مصوب ۱۳۹۰/۰۹/۲۰	۵۳۴
فصل دوم: قانون تعيين تکليف پرونده‌های معترضی ثبتی که فاقد سابقه بوده و يا اعتراض آنها در مراجع قضایی از بين رفته است مصوب ۱۳۷۳/۰۲/۲۵	۵۴۵
فصل سوم: لايحه قانون ثبت اراضي موات اطراف شهر تهران مصوب ۱۳۳۴/۴/۲۵	۵۴۷
فصل چهارم: قانون افزايش و فروش املاک مشاع مصوب ۱۳۵۷/۰۸/۲۲	۵۴۹

فصل پنجم: قانون زمین شهری مصوب ۱۳۶۶/۰۶/۲۲.....	۵۶۲
فصل ششم: قانون تملک آپارتمان‌ها مصوب ۱۳۴۳/۱۲/۱۶.....	۵۹۳
فصل هفتم: قانون پیش‌فروش ساختمان مصوب ۱۳۸۹/۱۰/۱۲.....	۶۱۵
کتاب چهارم: حقوق ثبت شرکت‌ها.....	۶۳۱
فصل اول: قانون راجع به ثبت شرکت‌ها مصوب ۱۳۱۰/۰۳/۰۲.....	۶۳۲
فصل دوم: قانون اجازه ثبت شعبه یا نمایندگی شرکت‌های خارجی مصوب ۱۳۷۶/۰۸/۲۱.....	۶۶۳
کتاب پنجم: حقوق اجرایی.....	۶۷۱
فصل اول: آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجراء و طرز رسیدگی به شکایت از عملیات اجرایی مصوب ۱۳۸۷/۰۶/۱۱.....	۶۷۲
فصل اول - تعاریف.....	۶۷۲
فصل دوم - صدور اجرائیه.....	۶۷۷
فصل سوم - ابلاغ.....	۷۰۵
فصل چهارم - ترتیب اجراء.....	۷۰۹
فصل پنجم - بازداشت اموال منقول.....	۷۱۷
فصل ششم - بازداشت اموال نزد شخص ثالث.....	۷۲۹
فصل هفتم - بازداشت اموال غیر منقول.....	۷۳۳
فصل هشتم - ارزیابی.....	۷۴۰
فصل نهم - در وثیقه.....	۷۴۲
فصل دهم - در مزایده.....	۷۴۸
فصل یازدهم - تخلیه و ختم عملیات اجرایی.....	۷۵۶