

تخلفات ثبتی در جریان یا ثبت املاک و مراجع رسیدگی به آن

مؤلف:

فرشید حسین عمونی

مدرس دانشگاه رشته حقوق خصوصی

سرشناسه	عمومی، فرشید حسین ۱۳۴۷
عنوان و نام پدیدآور	: تخلفات ثبتی در جریان یا ثبت املاک و مراجع رسیدگی به آن / مولف فرشید حسین عمویی
مشخصات نشر	: تهران: کتاب آوا ۱۳۹۸
مشخصات ظاهری	: ۸۰ ص
شابک	: ۹۷۸-۶۰۰-۳۴۶-۴۹۸-۸
وضعیت فهرست نویسی	: فیبا
موضوع	: ثبت- مقررات کیفری- ایران Recording and registration-Criminal provisions-Iran
موضوع	: ثبت- ایران - دعاوی Recording and registration-Iran-Cases
موضوع	: ثبت- ایران - تاریخ Recording and registration-Iran-History
رده‌بندی کنگره	: ۱۳۹۸ ت ۳ ع ۸۵۶/ک MH
رده‌بندی دیویی	: ۳۴۶/۵۵۰۴۳۸
شماره کتابت	: ۵۵۶۶۳۹۸

تخلفات ثبتی در جریان یا ثبت املاک و مراجع رسیدگی به آن

انتشارات کتاب آوا

مؤلف:	فرشید حسین عمویی
ناشر:	کتاب آوا
نوبت چاپ:	اول - ۱۳۹۸
شمارگان:	۱۰۰۰ نسخه
قیمت:	۱۲۵۰۰ تومان
شابک:	۹۷۸-۶۰۰-۳۴۶-۴۹۸-۸

نشانی مراکز پخش: تهران، خیابان انقلاب، خیابان ۱۲ فروردین، پست حقیقت، پلاک ۴، واحد ۴

شماره های تماس: ۶۶۹۷۴۱۳۰ - ۶۶۴۰۷۹۹۳ - ۶۶۴۵۴۴۵ - ۶۶۴۶۱۱۵۸، دورنگار: ۶۶۴۶۱۱۵۸

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

نشانی فروشگاه: اسلامشهر، خیابان صیاد شیرازی (خیابان دانشگاه) جنب فرمانداری

شماره تماس: ۵۶۳۵۴۵۱

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، ریزاکس 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.

فهرست مطالب

چکیده ۹

مقدمه ۱۱

فصل اول: کلیات ۱۲

مبحث اول: تاریخچه نظام ثبت و تعریف، مفهوم پیشگیری از تخلفات ثبتی ۱۳

گفتار اول: تاریخچه نظام ثبتی ۱۳

بند اول: سابقه نظام ثبتی قبل از هخامنشیان ۱۳

بند دوم: سابقه نظام ثبتی در زمان هخامنشیان ۱۴

بند سوم: سابقه نظام ثبتی در زمان ساسانیان ۱۷

بند چهارم: سابقه نظام ثبتی پس از ساسانیان ۱۹

بند پنجم: سابقه نظام ثبتی در عصر مغول، ایلخانیان و تیموریان ۲۱

بند ششم: سابقه نظام ثبت پس از انقراض صفویه تا دوران مشروطه ۲۳

بند هفتم: سابقه نظام ثبتی پس از تاریخ مشروطه تاکنون ۲۴

گفتار دوم: تعریف حقوق ثبت و مفاهیم تخلفات ثبتی ۲۷

بند اول: تعریف حقوق ثبت و تخلفات ثبتی ۲۷

بند دوم: مفهوم پیشگیری از تخلفات ثبتی ۲۷

مبحث دوم: اهداف و وظایف سازمان ثبت اسناد و املاک ۲۹

- گفتار اول: اهداف سازمان ثبت اسناد و املاک ۲۹
- بند اول: نظام ثبت با هدف صدور شناسنامه مالکیت ۳۰
- بند دوم: نظام ثبت با هدف پیشگیری از نزاع ۳۲
- بند سوم: نظام ثبت با هدف اعتباربخشی به اسناد ۳۲
- بند چهارم: نظام ثبت با هدف اخذ حق‌الثبت ۳۳
- گفتار دوم: وظایف سازمان ثبت اسناد و املاک ۳۴
- بند اول: وظایف کلی سازمان ثبت اسناد و املاک کشور ۳۴
- بند دوم: وظایف اجزای مهم و داخلی سازمان ثبت اسناد و املاک کل کشور ۳۴
- فصل دوم: تخلفات ثبتی ۴۵**
- مبحث اول: اشتباهات در جریان عملیات مقدماتی ثبت ۴۵**
- گفتار اول: اشتباهات مرتب در آثبات نوبتی ۴۸
- گفتار دوم: اشتباهات غیر مؤثر آگهی نوبتی ۴۹
- گفتار سوم: اشتباهات مؤثر در آگهی تحدیدی ۴۹
- گفتار چهارم: اشتباهات غیر مؤثر در آگهی تحدیدی ۵۰
- گفتار پنجم: اشتباهات در عملیات ثبتی ۵۰
- گفتار ششم: رسیدگی به اسناد مالکیت معارض ۵۱
- بند اول: تعریف سند مالکیت معارض ۵۱
- بند دوم: عناصر و نحوه بروز تعارض و اسناد مالکیت و مصادیق آن ۵۱
- مبحث دوم: اشتباهات پس از ثبت ملک ۵۴**
- گفتار اول: ارائه سند مالکیت اصلی پس از صدور سند مالکیت المثنی ۵۶
- گفتار دوم: در صورت تفکیک ملک و صدور سند مالکیت جدید ۵۶
- گفتار سوم: در صورت انتقال ملک مشاع به یک نفر ۵۷
- گفتار چهارم: در صورت ناقص بودن سند مالکیت ۵۷

- گفتار پنجم: در صورت صدور سند مالکیت معارض ۵۷
- گفتار ششم: در خصوص اسناد مربوط به اراضی موات واقع در خارج از محدوده استفاظی شهرها ۵۸
- گفتار هفتم: در خصوص اسناد موقوفه عام ۵۸
- فصل سوم: مراجع رسیدگی به تخلفات ثبتی ۵۹
- مبحث اول: مراجع ثبتی رسیدگی به تخلفات ثبتی ۵۹
- گفتار اول: هیأت نظارت ۵۹
- بند اول: ترکیب هیأت نظارت ۵۹
- بند دوم: اضافه و کسر مساحت و مالک پس از معامله ۶۰
- بند سوم: اصلاح سند مالکیت به موجب دستور هیأت نظارت ۶۰
- بند چهارم: صدور سند مالکیت ناشی از اشتباه بر میزان تقاضا در آگهی سهم مالک ۶۱
- بند پنجم: تبدیل حد به کوچه در اثر تغییر وضع مجاور در املاک ثبت شده ۶۱
- بند ششم: در صورت کسر مساحت و تجاوز از ابعاد ۶۱
- بند هفتم: در صورت انصراف شهرداری از اجرای طرح اصلاحی پس از اصلاح سند و ثبت آن ۶۲
- در دفتر املاک ۶۲
- گفتار دوم: شورای عالی ثبت ۶۲
- بند اول: صلاحیت شورای عالی ثبت ۶۲
- بند دوم: اختیارات تفویضی به روسال واحدهای ثبتی ۶۳
- مبحث دوم: موارد مراجعه به مراجع قضایی جهت رسیدگی به تخلفات ثبتی ۶۳
- گفتار اول: اخلاف در حقوق دیگران ناشی از اشتباه در عملیات مقدماتی ثبت ۶۳
- گفتار دوم: اخلاف در حقوق دیگران ناشی از اشتباه در عملیات تفکیکی ۶۴
- گفتار سوم: دعوای ابطال صورتمجلس تفکیکی ۶۴
- بند اول: مفهوم تفکیک و صورتمجلس تفکیکی ۶۵

- بند دوم: شرایط و موارد صورتمجلس تفکیکی ۶۵
- گفتار چهارم: در خصوص موضوع ماده واحده لایحه قانونی راجع به رفع تجاوز و جبران خسات وارده به املاک ۶۷
- گفتار پنجم: ابطال سند مالکیت ۶۸
- بند اول: ثبت سند مالکیت بدون رعایت مقررات قانون ۶۸
- بند دوم: احراز وقوع تعارض در صورت سند مالکیت در هیأت نظارت ۶۹

نتیجه ۷۱

منابع ۷۵

- الف: کتب ۷۵
- ب- پایان نامه ها ۷۸
- ج: قوانین ۷۸
- د: آیین نامه ها و تصویب نامه ها ۷۹
- و: مجلات و رویه های قضایی ۷۹

چکیده

نظام ثبت به عنوان نماینده‌ای از جانب قدرت حاکمه اقدام به ثبت املاک و اسناد اشخاص می‌نماید و از این طریق سعی به برقراری نظم مالکیت در سراسر جامعه می‌نماید. برای رسیدن به جلوگیری و پیشگیری از افراز سود بوه و زمین‌خوار می‌بایستی نظامی کارآمد در حوزه ثبت، ایجاد نمود که پیدا کردن راهکارها، برخورد و پیشگیری از این جرایم وظیفه و تکلیفی است بر عهده کسانی که در این راه کار و تلاش را بیشتر در دست دارند. به مسئولین امر با استفاده ابزارهای همچون آموزش، و استفاده از رسانه‌های ملی و غیره تلاش نمایند تا هر چه بیشتر نسبت به صدور سند مالکیت اقدام نموده که متعاقب آن از وقوع جرم و تجاوز با زمین‌های اشخاص اعم از حقیقی و حقوقی جلوگیری به عمل خواهد آمد. نظام ثبتی هر جامعه‌ای برای تسر حوزه‌ای که در آن تخلف ثبتی کمتر رخ دهد نیاز به تصویب قوانین جدیدتر و شفاف‌تر خواهد داشت. به گونه‌ای که راه‌ها و خلاف‌های نفوذ به مراحل ثبتی و ایجاد تخلف را جلوگیری نموده و مردم و اشخاص ضرورت دریافت سند مالکیت را بر خود جزء لاینفک زندگی خود بدانند که چنانچه قوانین وضع شود که صدور سند مالکیت با استفاده از ابزارهای الکترونیکی به منظور بالا بردن ضریب امنیتی در ثبت اسناد و املاک که به تبع آن یک نوع پیشگیری از تخلفات ثبتی را بدنبال داشته باشد و اشخاص ضریب اطمینان و تمایل بیشتری را در جهت دریافت سند مالکیت نشان دهند. نمونه‌های بارز آن عبارتند از: صدور سند مالکیت الکترونیک در حوزه ثبت می‌باشد. در این راستا تلاش شده است به بررسی انواع تخلفات ثبتی و مراجع صالح ثبتی و قضایی و مصادیق رسیدگی به تخلفات در جریان عملیات مقدماتی ثبت و ثبت املاک پرداخته شده است و نقش هیأت نظارت و شورای عالی ثبتی و مواردی که در حیطه‌ی دادگاه می‌باشد مورد بررسی قرار گرفته است.

واژه‌های کلیدی: حقوق ثبتی، تخلفات ثبتی، مراجع صالح ثبتی، مراجع صالح قضایی.