

نشانه‌های اختصاری

قانون ثبت.....قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰ با اصلاحات و الحاقات بعدی

آیین نامه قانون ثبت.....آیین نامه قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۷ با اصلاحات بعدی

ر.ک.....رجوع کنید

فهرست مطالب

مقدمه	۱۰
فصل یکم: کلیات	۱۵
مبحث اول: مفهوم حقوق ثبت املاک	۱۶
مبحث دوم: تاریخچه حقوق ثبت املاک در ایران	۱۹
مبحث سوم: منابع حقوق ثبت املاک	۲۲
گفتار اول: قوانین و مقررات	۲۲
گفتار دوم: عرف	۲۶
گفتار سوم: رویه قضایی	۲۷
گفتار چهارم: دکترین (اندیشه‌های حقوقی)	۳۲
مبحث چهارم: ساختار سازمان ثبت اسناد و املاک کشور	۳۳
گفتار یکم: تشکیلات اداری سازمان ثبت	۳۳
گفتار دوم: هیأت نظارت	۳۷
گفتار سوم: شورای عالی ثبت	۴۶
فصل دوم: ثبت عمومی	۵۱
مبحث یکم: نظام‌های ثبت املاک	۵۳
گفتار یکم: نظام‌های ثبتی ایستا و پویا	۵۴
گفتار دوم: نظام‌های ثبتی شخصی و عینی	۵۶

مبحث دوم: عملیات مقدماتی ثبت ملک	۵۹.....
گفتار یکم: از تقسیم‌بندی حوزه‌های ثبتی تا انتشار آگهی مقدماتی	۵۹
گفتار دوم: از انتشار آگهی مقدماتی تا انتشار آگهی نوبتی	۶۱.....
گفتار سوم: از انتشار آگهی نوبتی تا انتشار آگهی تحدیدی	۷۱.....
گفتار چهارم: از انتشار آگهی تحدیدی تا تهیه پیش‌نویس سند مالکیت	۸۵...
مبحث سوم: اعتراض ثبتی	۱۰۶.....
گفتار یکم: اعتراض به اصل ملک (اعتراض به تقاضای ثبت)	۱۰۶.....
گفتار دوم: اعتراض به حدود یا حقوق ارتفاقی	۱۰۹.....
گفتار سوم: جمع‌بندی	۱۱۲.....
مبحث چهارم: ثبت ملک در دفتر املاک و صدور سند مالکیت	۱۱۴.....
گفتار یکم: آشنایی با دفتر املاک و سایر دفاتر موجود در اداره ثبت	۱۱۴.....
گفتار دوم: آثار ثبت ملک	۱۱۷.....
گفتار سوم: استعمال در املاک ثبت شده	۱۲۱.....
فصل سوم: سند مالکیت و روش‌های صدور آن	۱۲۹.....
مبحث یکم: مفهوم و انواع سند مالکیت	۱۳۰.....
گفتار یکم: مفهوم سند مالکیت	۱۳۰.....
گفتار دوم: سند مالکیت دفترچه‌ای و کاداستری	۱۳۷.....
گفتار سوم: تعویض سند مالکیت دفترچه‌ای	۱۵۰.....
گفتار چهارم: سند مالکیت المثنی	۱۵۳.....
مبحث دوم: روش‌های معمول صدور سند مالکیت	۱۵۶.....
گفتار یکم: صدور سند مالکیت بر مبنای انتقال رسمی ملک یا حقوق	
راجع به آن	۱۵۶.....
گفتار دوم: صدور سند مالکیت اعیان بر مبنای قرارداد با مالک عرصه	۱۶۱...

گفتار سوم: صدور سند مالکیت برای املاک موقوفه.....	۱۶۲
گفتار چهارم: صدور سند مالکیت بر مبنای فوت.....	۱۶۲
گفتار پنجم: صدور سند مالکیت بر مبنای تغییر وضعیت ملک یا نوع مالکیت.....	۱۷۱
گفتار ششم: صدور سند مالکیت بر مبنای حکم نهایی دادگاه یا اجرائیه.....	۱۷۸
گفتار هفتم: صدور سند مالکیت برای املاک واقع در بافت مسکونی روستاها.....	۱۸۲
گفتار هشتم: صدور سند مالکیت اراضی زراعی و باغها.....	۱۸۷
گفتار نهم: صدور سند مالکیت در صورت از بین رفتن اسناد ثبتی ملک در اثر جنگ یا حوادث غیر مترقبه (مانند سیل، زلزله و آتش سوزی).....	۱۹۶
مبحث سوم: صدور سند مالکیت در مواردی که آغاز یا ادامه عملیات ثبتی بر اساس روش های معمول امکان پذیر نمی باشد.....	۲۰۰
گفتار یکم: صدور سند مالکیت بر مبنای مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ قانون ثبت.....	۲۰۰
گفتار دوم: صدور سند مالکیت بر مبنای قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان های فاقد سند رسمی مصوب ۱۳۹۰/۱۰/۱۷.....	۲۰۵
مبحث چهارم: صدور سند مالکیت بر مبنای نظم عمومی.....	۲۰۷
گفتار یکم: صدور سند مالکیت بر مبنای مقررات اصلاحات ارضی...۲۰۷	۲۰۷
گفتار دوم: صدور سند مالکیت بر مبنای مقررات اراضی ملی.....	۲۲۰
گفتار سوم: صدور سند مالکیت بر مبنای مقررات اراضی موات.....	۲۴۱
گفتار چهارم: صدور سند مالکیت بر مبنای مقررات اجرای طرح ها و برنامه های عمرانی، عمومی و نظامی.....	۲۴۹
فصل چهارم: تغییر وضعیت املاک.....	۲۵۹
مبحث یکم: تغییر وضعیت ملک بدون تغییر حدود آن.....	۲۶۰
مبحث دوم: تغییر حدود ملک (بهبود وضعیت املاک).....	۲۶۱

مبحث سوم: کسر یا اضافه مساحت	۲۶۲
گفتار یکم: کسر مساحت	۲۶۲
گفتار دوم: اضافه مساحت	۲۶۵
مبحث چهارم: اصلاح حد به کوچه	۲۷۰
مبحث پنجم: تجميع املاک	۲۷۱
گفتار یکم: شرايط تجميع املاک	۲۷۱
گفتار دوم: روش تخصيص پلاک ثبتی جديد به پلاک های تجميعی ..	۲۷۲
مبحث ششم: تفکیک املاک	۲۷۴
گفتار یکم: مفهوم تفکیک و تفاوت آن با اصطلاحات مشابه	۲۷۴
گفتار دوم: اهداف ناظر به تفکیک ملک	۲۷۶
گفتار سوم: اصول و قواعد حاکم بر تفکیک املاک	۲۷۷
گفتار چهارم: بررسی مهم ترین بخشنامه های ثبتی راجع به تفکیک	
املاک	۲۷۹
مبحث هفتم: افزاز املاک	۲۹۰
گفتار یکم: مفهوم افزاز	۲۹۰
گفتار دوم: بررسی قانون افزاز و فروش املاک مشاع	۲۹۱
فصل پنجم: تعارض املاک، اسناد مالکیت معارض و اشتباهات ثبتی ...	۲۹۷
مبحث یکم: تعارض املاک و اسناد مالکیت معارض	۲۹۸
گفتار یکم: مفهوم تعارض املاک و اسناد مالکیت معارض	۲۹۸
گفتار دوم: تعارض املاک (تعارض در تصرف - تعارض در مرحله قبول	
تقاضای ثبت املاک)	۲۹۹
گفتار سوم: تعارض در اسناد مالکیت (اسناد مالکیت معارض)	۳۰۲
مبحث دوم: اشتباهات ثبتی	۳۰۶

گفتار یکم: اشتباه در عملیات مقدماتی ثبت ملک	۳۰۸
گفتار دوم: اشتباه در سند مالکیت	۳۱۳
منابع و مآخذ	۳۱۶

مقدمه ناشر

دادبانان هدفی روشن در جامعه حقوقی کشور دارد؛ آموزش و نشر آثار ارزشمند کاربردی مرتبط با حقوق کسب و کار، توانمندسازی وکلا، مشاوران و کارشناسان عزیز حقوقی در جنبه‌های کاربردی حقوق و برآوردن بخشی از نیازهای حقوقی صاحبان و مدیران کسب و کارها چشم انداز ما است. در این راستا میزبان اساتید ارجمند و باتجربه در حوزه‌های حقوق کسب و کار بودیم و هستیم تا با قلم شیوای خود دانش و تجربیاتشان را به رشته تحریر درآورند و تشنگان دانش را سیراب سازند.

با توجه به آن هدف و بهره بردن از قلم این بزرگواران، آثار منتشر شده در دادبانان از ویژگی‌های زیر برخوردار است: بیانی روان و ساده دارد، برای برآوردن نیازهای کاربردی به روز و بر اساس آخرین تغییرات قانونی و مقررات نوشته شده و بر پایه تجربیات و دانش عملی چهره گشایی کرده است.

کتاب حاضر، به قلم استاد توانا و ارجمند، دکتر سید علی خراسانی، به یکی از موضوعات پرچالش و پرکاربرد در زمینه املاک پرداخته و حاصل تجربیات سالیان طولانی خود در امر وکالت تخصصی دعاوی املاک و تدریس حوزه دعاوی املاک را، با نگاهی آموزشی و کاربردی، نثری روان و ساده، با مخاطب به اشتراک گذاشته است.

انتشارات دادبانان دانا به میزبانی قلم این استاد توانا و گرانقدر و همراهی شما همراهان همیشگی خود، افتخار می‌کند.

مقدمه

در دهه ۱۳۸۰ که به عنوان دانشجوی حقوق در دانشکده حقوق دانشگاه شهید بهشتی و سپس دانشکده حقوق و علوم سیاسی دانشگاه تهران مشغول به تحصیل بودم، اطلاعات اینجانب از حقوق ثبت املاک محدود به جزوه درسی استاد گرامی جناب آقای دکتر احمد هاشمی و چند کتاب ثبتی منجمله کتاب حقوق ثبت تألیف جناب آقای غلامرضا شهری بود. در همان دوران دانشجویی در مدیریت حقوقی دانشگاه شهید بهشتی مشغول به فعالیت شدم و مدت کوتاهی پس از شروع به کار، پرونده‌ای با موضوع مستندسازی بخشی از اراضی و املاک دانشگاه به اینجانب ارجاع شد. این پرونده زمینه‌ساز آشنایی عملی من با حقوق ثبت و چالش‌ها و مشکلات آن گردید. بعدها با اشتغال به وکالت و کسب تجربه در پرونده‌های مختلف ثبتی و تدریس حقوق ثبت به این نتیجه رسیدم که هر چند کتب و منابع ارزشمندی در حوزه حقوق ثبت املاک تدوین شده است، لیکن همچنان جای خالی یک منبع جامع برای آموزش حقوق ثبت املاک احساس می‌شود. عمده چالش‌هایی که مانع به وجود آمدن یک منبع آموزشی جامع برای حقوق ثبت املاک شده است، به شرح ذیل می‌باشد:

۱- پراکندگی مقررات ثبتی و وجود آیین‌نامه‌ها، بخشنامه‌ها و دستورالعمل‌های مختلف، تدوین یک ساختار منظم برای طرح مباحث ثبتی را با مشکل مواجه می‌سازد. به عنوان نمونه می‌توان به سرفصل‌های تدوین شده توسط وزارت علوم، تحقیقات و فناوری برای درس حقوق ثبت اشاره نمود که نشان‌دهنده پراکندگی مطالب و فقدان نظم منطقی و انسجام فکری لازم در آموزش این درس می‌باشد.

۲- با وجود اینکه حقوق ثبت یک شاخه حقوقی مستقل محسوب می‌شود، لیکن ارتباط آن را با سایر گرایش‌های حقوق بالاخص حقوق مدنی، آیین دادرسی مدنی، حقوق اداری و حقوق جزا نباید از نظر دور داشت. در واقع عدم توجه به مبانی مقررات ثبتی در گرایش‌های حقوقی مرتبط و تأثیر متقابل آنها بر یکدیگر، مانع از شکل‌گیری یک دستگاه فکری منظم و یکپارچه شده و در موارد ابهام،

اجمال، سکوت یا تعارض مقررات ثبتی، چالش‌های جدی را برای مخاطب در مسیر مطالعه و یافتن راه حل مناسب به وجود می‌آورد.

۳- عدم ارائه تعریف جامع و مانع از واژگان و اصطلاحات ثبتی در کتب مرتبط، یکی دیگر از مشکلات جدی در مطالعه و یادگیری حقوق ثبت می‌باشد. همین موضوع باعث شده تا وقتی اشخاص (حتی فارغ‌التحصیلان حقوق) یک سند ثبتی را مطالعه می‌کنند، در قرائت یا تعبیر و تفسیر عبارات مندرج در آن سند دچار مشکل شوند.

۴- با وجود اهمیت قابل توجه حقوق ثبت، اختصاص صرفاً یک واحد اختیاری به این درس در دوره کارشناسی، فرصت و امکان مطالعه عمیق مباحث ثبتی را از دانشجویان حقوق سلب می‌نماید.

۵- در مقایسه با سایر گرایش‌های حقوقی، تعداد متخصصین حقوق ثبت به مراتب کمتر بوده و همین موضوع باعث ایجاد نوعی انحصار در ارائه و انتشار کامل مطالب مربوط به حقوق ثبت املاک شده است.

دغدغه نگارنده در تألیف کتاب حاضر، برطرف نمودن مشکلات و موانع یاد شده، با در نظر گرفتن محدودیت‌های موجود بوده است. از طرفی، تلاش شده تا علاوه بر جنبه آموزشی، وجوه کاربردی مطالب نیز مورد توجه قرار گرفته و از این طریق امکان استفاده از کتاب، علاوه بر دانشجویان حقوق، برای شاغلین در رشته‌های حقوقی نیز فراهم گردد.

کتاب حاضر مشتمل بر پنج فصل است. در فصل اول کلیات حقوق ثبت املاک شامل مفهوم‌شناسی، تاریخچه، منابع و ساختار سازمان ثبت اسناد و املاک کشور بررسی می‌شود. فصل دوم در بردارنده مباحث مربوط به ثبت عمومی املاک است. نظام‌های ثبت املاک، عملیات مقدماتی ثبت ملک، اعتراض ثبتی و آثار ثبت ملک از مباحث این فصل می‌باشد. در فصل سوم، سند مالکیت

و روش های صدور آن مورد بررسی قرار خواهد گرفت. فصل چهارم به تغییر وضعیت املاک اختصاص دارد و شامل موضوعاتی نظیر تغییر حدود املاک، افزاز، تفکیک و تجمیع می باشد. سرانجام در فصل پنجم به مقوله تعارض املاک، اسناد مالکیت معارض و اشتباهات ثبتی می پردازیم.

امید است این اثر گامی هر چند کوچک در مسیر ارتقای آموزش حقوق ثبت املاک در کشور عزیزمان ایران باشد. نگارنده با افتخار پذیرای انتقادات و نظرات ارزشمند مخاطبین گرامی در رابطه با کتاب حاضر می باشد. مخاطبین محترم می توانند نظرات، انتقادات و پیشنهادات خود را از طریق پست الکترونیکی (ایمیل) به نشانی drkhorasani.lawoffice@gmail.com ارسال نمایند.

در پایان بر خود لازم می دانم که از جناب آقای دکتر فرهاد بیات مدیر عامل محترم مؤسسه دادبانان و سایر دوستان و همکاران گرامی در آن مؤسسه و انتشارات دادبانان که در چاپ و نشر این اثر تلاش و همکاری نمودند، صمیمانه سپاسگزاری نمایم.

فصل یکم: کلیات

برای آشنایی با حقوق ثبت املاک لازم است که ابتدا مفهوم، تاریخچه و منابع حقوق ثبت املاک مورد بررسی قرار گیرد. تشکیلات و ساختار سازمان ثبت اسناد و املاک کشور به عنوان متولی اصلی ثبت املاک در ایران نیز از دیگر موضوعات مهمی است که آشنایی با آن لازم و ضروری است. در این میان دو مرجع شبه قضایی هیأت نظارت و شورای عالی ثبت که از مهم‌ترین مراجع ثبتی هستند، با تفصیل بیشتری مطالعه می‌شود.

مبحث اول: مفهوم حقوق ثبت املاک

ثبت، واژه‌ای عربی است که به معنای «قراردادن»، «برجای بودن»، «استواری»، «حجت و دلیل»، «نوشته شده» و «مرقوم» می‌باشد. واژه «ثبت» از لحاظ حقوقی عبارت است از نوشتن قرارداد یا یک عمل حقوقی یا احوال شخصیه یا یک حق (مانند حق اختراع) و یا هر امر دیگر (مانند علامات) در دفاتر مخصوصی که قانون معین می‌کند. مانند: ثبت املاک و ثبت معاملات غیر منقول، ثبت اختراع، ثبت علامت، ثبت احوال و غیره.^۱

به طور کلی موضوعات حقوق ثبت را می‌توان در ۵ حوزه بررسی نمود: ثبت املاک، ثبت اسناد (تنظیم سند رسمی، تنظیم سند ازدواج و طلاق، اجرای مفاد اسناد رسمی)، ثبت احوال، ثبت شرکت‌ها و مالکیت صنعتی (اعلان تجاری، نام تجاری، اختراعات، طرح‌های صنعتی، نشان‌های جغرافیایی). ثبت وقایع چهارگانه تولد، وفات، ازدواج و طلاق را ثبت احوال گویند. «ثبت شرکت‌ها» ناظر به ثبت انواع شرکت‌های تجاری و مؤسسات غیرتجاری است و در حوزه «مالکیت صنعتی» نیز به ثبت اعلان تجاری، نام تجاری، اختراع، طرح صنعتی و نشان‌های جغرافیایی پرداخته می‌شود. در نظام حقوقی ایران دستگاه متولی «ثبت اسناد»، «ثبت املاک»، «ثبت مالکیت‌های صنعتی» و «ثبت شرکت‌ها» سازمان ثبت اسناد و املاک کشور بوده که زیر مجموعه قوه قضائیه می‌باشد.

۱- جعفری لنگرودی، محمد جعفر، ترمینولوژی حقوق، انتشارات گنج دانش، ۱۳۸۳، ص. ۱۸۵.

همچنین دستگاه متولی «ثبت احوال» سازمان ثبت احوال کشور بوده که زیر مجموعه وزارت کشور (قوه مجریه) است. با این حال «ثبت اسناد» و «ثبت املاک» که بیشتر در کنار یکدیگر به کار می‌روند، محور عمده مباحثی هستند که از آن به حقوق ثبت یاد می‌شود. از این رو، دو عبارت «ثبت اسناد» و «ثبت املاک» را با تفصیل بیشتری مورد بررسی قرار داده و سپس به تعریف حقوق ثبت املاک می‌پردازیم.

واژه «اسناد» جمع مکسر «سند» می‌باشد. در معنای حقوقی، سند عبارت است از هر نوشته که در مقام دعوی یا دفاع قابل استناد باشد (ماده ۱۲۸۴ قانون مدنی). اسناد بر دو قسم است: سند عادی و سند رسمی. سند رسمی عبارت است از سندی که در اداره ثبت اسناد و املاک یا دفاتر اسناد رسمی یا در نزد سایر مأمورین رسمی در حدود صلاحیت آنها و بر طبق مقررات قانونی تنظیم شده باشد و سند عادی، سندی است که فاقد یک یا تمام شرایط مذکور باشد (مواد ۱۲۸۶ و ۱۲۸۷ قانون مدنی). در حقوق ثبت وقتی از ثبت اسناد سخن به میان می‌آید، منظور اسنادی است که در ادارات ثبت اسناد و املاک یا دفاتر اسناد رسمی تنظیم می‌گردد.

واژه «املاک» جمع مکسر «ملک» است که یکی از معانی آن در حقوق، «مال غیر منقول» می‌باشد. براساس ماده ۱۲ قانون مدنی، مال غیر منقول آن است که از محلی به محل دیگر نتوان نقل نمود اعم از اینکه استقرار آن ذاتی باشد یا به واسطه عمل انسان به نحوی که نقل آن مستلزم خرابی یا نقص خود مال یا محل آن شود. بنابراین موضوع حقوق ثبت املاک «اموال غیر منقول» می‌باشد. مال غیر منقول اقسام مختلفی دارد (غیر منقول ذاتی، غیر منقول در اثر عمل انسان، غیر منقول حکمی و غیر منقول تبعی) که در مواد ۱۳ تا ۱۷ قانون مدنی معرفی شده است.^۱ با این حال از میان اقسام مال غیر منقول که در قانون مدنی تعریف شده، صرفاً اموال

۱- برای مطالعه اقسام مال غیر منقول ر.ک. کاتوزیان، امیرناصر، اموال و مالکیت، انتشارات میزان، ۱۳۹۲، صص ۵۱-۶۰.

غیرمنقول ذاتی (زمین اعم از سطح زمین و فضای تحتانی و فوقانی آن) و حقوق عینی مربوط به آن موضوع مطالعه در حقوق ثبت املاک می‌باشد. بنابراین زمین (سطح زمین)، معادن، چاه آب و قنات^۱ (فضای تحتانی زمین)، بنای احداثی بر روی زمین و دستگاه‌ها و ماشین‌آلات منصوب در بنا^۲ (فضای فوقانی زمین)، حقوق عینی اصلی (حق انتفاع راجع به املاک و حق ارتفاق) و حقوق عینی تبعی (حق رهن یا حق زوجه بر بهای ترکه غیر منقول) موضوع حقوق ثبت املاک بوده و حقوق دینی یا دعاوی راجع به غیر منقول از شمول موضوعات حقوق ثبت خارج است. لذا مفهوم مال غیر منقول در حقوق ثبت املاک، اخص از مفهوم آن در حقوق مدنی می‌باشد.^۳

حال که معنای هر یک از واژه‌های «ثبت»، «اسناد» و «املاک» روشن شد، به تعریف حقوق ثبت اسناد و املاک می‌پردازیم: حقوق ثبت اسناد و املاک مجموعه قواعد و مقرراتی است که ایجاد، تغییر، زوال و انتقال حق یا وضعیت حقوقی را نسبت به اموال در دفاتر مخصوص و اوراق رسمی که بدین منظور تهیه شده، یادداشت و اعلام می‌نماید و با اعتبار بخشی به این اسناد و شناسایی وصف لازم‌الاجرا برای تعهدات مندرج در آنها، از حق یا وضعیت حقوقی مذکور حمایت می‌کند.

مفهوم حقوق ثبت املاک اخص از حقوق ثبت اسناد و املاک می‌باشد. در واقع حقوق ثبت املاک مجموعه قواعد و مقرراتی است که هدف اصلی آن تثبیت مالکیت و حقوق اشخاص نسبت به اموال غیر منقول و ثبت نقل و انتقال و قراردادهای راجع به آن در دفاتر مخصوص و اوراق رسمی که بدین منظور تهیه شده، می‌باشد.

۱- براساس بند ۶۲ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی، معامله قنات از لحاظ وصول مالیات، مانند معاملات غیر منقول است.

۲- شورای عالی ثبت در رأی شماره ۵۵۹ مورخ ۱۳۴۵/۰۹/۲۲، ماشین‌آلات منصوب در بنا را غیر منقول اعلام نموده است (جعفری لنگرودی، محمدجعفر، دانشنامه حقوقی، جلد اول، انتشارات امیرکبیر، ۱۳۷۶، ص. ۲۴۱).

۳- بهرامی، حقوق ثبت املاک در ایران، انتشارات میزان، ۱۳۹۷، ص. ۸۴.

آنچه در کتاب حاضر مورد بررسی قرار می‌گیرد، حقوق ثبت املاک است. مهمترین رسالت و هدف حقوق ثبت اسناد و املاک، اعتبار دادن به مالکیت اشخاص نسبت به اموال می‌باشد. البته اهداف دیگری نیز بر ثبت اسناد و املاک مترتب است که در درجه بعدی اهمیت قرار دارند. به طور کلی اهداف ثبت اسناد و املاک را می‌توان حول سه محور ذیل بیان نمود:

۱- ایجاد امنیت قضایی: حقوق ثبت از طریق تثبیت مالکیت اشخاص نسبت به اموال و دارایی‌ها با تنظیم و صدور اسناد رسمی و اعتبار بخشی به اسناد رسمی به عنوان یکی از ادله اثبات دعوا موجب می‌گردد تا امکان انکار و تضییع حقوق دارنده سند رسمی مالکیت در محاکم دادگستری کاهش یابد و همچنین از انجام معاملات معارض نسبت به یک مال جلوگیری شود.

۲- قضا زدایی: یکی از اوصاف اسناد رسمی، وصف لازم‌الاجرای آنها می‌باشد. شخصی که متعهدله یک سند رسمی است، با اتکا به وصف لازم‌الاجرای سند می‌تواند تعهدات مندرج در آن را بدون مراجعه به دادگاه و از طریق دواير اجرای ثبت به مرحله اجرای قهری برساند.

۳- شفافیت بخشی به مراودات مالی اشخاص و تسهیل وصول مالیات و عوارض قانونی از اموال و دارایی‌های ثبت شده، یکی دیگر از اهدافی است که این شاخه از حقوق با تثبیت مالکیت و مآلاً ثبت و ضبط معاملات راجع به اموال ثبت شده، به دنبال تحقق آن می‌باشد.

مبحث دوم: تاریخچه حقوق ثبت املاک در ایران

قبل از دوره قاجار و پیش از آشنایی ایرانیان با مظاهر تمدن جدید، شناسایی و تعیین حدود املاک و اراضی اشخاص براساس اسناد عادی انجام می‌شد و به همین علت اختلافات ملکی از دیر باز یکی رایج‌ترین دعای و شکایات فیمابین اشخاص بوده است. در عصر قاجار و در اجرای موج سوم اصلاحات دوره ناصری (ناصرالدین شاه، میرزا حسین خان سپهسالار (مشیرالدوله) - وزیر وقت عدلیه -

وزارتخانه خود را بر پایه شش دایره مختلف (چهار دادگاه و دو بخش اداری)، بنیان گذاشت که یکی از آنها «محکمه املاک» بود. این محکمه دادگاهی اختصاصی برای رسیدگی به دعاوی مالکیت در اموال غیر منقول به شمار می‌آمد.^۱

همچنین با فرمان ناصرالدین شاه قاجار برای نخستین بار اداره‌ای تحت ریاست میرزا حسین خان سپهسالار (مشیرالدوله) تشکیل شد که مرجع ثبت اسناد بود. در این اداره اسناد با الصاق تمبر و مهر، در دفاتر مخصوصی ثبت گردیده و رسمیت می‌یافتند و حتی در دوره‌ای، برای اعتبار و رسمیت دادن به اسناد و نیز جلوگیری از تقلب، اوراق و نوشته‌ها را در عدلیه مهور به مهر رسمی می‌نمودند. اما با توجه به اختیاری بودن این رویه، عموم مردم تمایل چندانی به آن نداشتند. به اعتقاد برخی اساتید حقوق ثبت، این اداره اولین اداره ثبت در ایران می‌باشد.^۲

رویه مذکور تا استقرار مشروطیت و دوره دوم قانونگذاری دوام داشت و وضعیت ثبت اسناد و املاک تا سال ۱۲۹۰ شمسی که اولین قانون ثبت به تصویب رسید، فاقد انسجام بود. سرانجام در تاریخ ۱۲ جمادی الاول ۱۳۲۹ قمری (مصادف با ۱۳۹۰/۰۲/۲۰ شمسی) قانونی تحت عنوان قانون ثبت اسناد در ۱۳۹ ماده به تصویب مجلس شورای ملی رسید. این قانون چون به موضوع ثبت املاک اشاره‌ای ننموده و حتی ثبت اسناد را اجباری نکرده بود، نتیجه مطلوبی از خود به جای نگذاشت. به همین علت در دوره چهارم قانونگذاری، با نسخ قانون مذکور، در تاریخ ۱۳۰۲/۰۱/۲۱ شمسی قانون دیگری تحت عنوان قانون ثبت اسناد و املاک در ۱۲۶ ماده به تصویب کمیسیون قوانین عدلیه مجلس شورای ملی رسید. هر چند این قانون ثبت املاک را در برخی موارد اجباری نمود، ولی چون در اکثر موارد ثبت املاک اختیاری اعلام شده بود، با اجرای قانون یاد شده نیز نتیجه مطلوب به دست نیامد. در نتیجه قانون اخیر با قوانینی که طی سال‌های

۱- امین، سید حسن، تاریخ حقوق ایران، انتشارات دایره‌المعارف ایران‌شناسی، ۱۳۸۲، ص. ۴۲۷.

۲- هاشمی، سید احمد، حقوق ثبت اسناد و املاک (جزوه درسی)، دانشکده حقوق دانشگاه شهید بهشتی، ۱۳۸۲، ص. ۵.

۱۳۰۵ الی ۱۳۰۷ شمسی تصویب شد، به تدریج اصلاح و نسخ گردید. در ادامه یکی از تحولات مهم حقوق ثبت در تاریخ ۱۳۰۸/۱۱/۲۱ شمسی روی داد که قانون دیگری تحت عنوان قانون ثبت اسناد و املاک در ۲۵۶ ماده به تصویب مجلس شورای ملی رسید. به موجب ماده ۲۱ این قانون، ثبت کلیه اموال غیر منقول الزامی اعلام شد و مقرر گردید چنانچه مالکین ظرف مدت ۲ سال از تاریخ افتتاح اداره ثبت در هر ناحیه، تقاضای ثبت نکنند، دولت از ابتدای سال سوم هر ملکی را که هنوز تقاضای ثبت نشده باشد، به نام متصرف اعلان کرده و به ثبت برساند.^۱

اما تحول بزرگ و بنیادین قانونگذاری در حوزه ثبت اسناد و املاک در تاریخ ۱۳۱۰/۱۲/۲۶ شمسی از طرف کمیسیون قوانین عدلیه مجلس شورای ملی به وقوع پیوست. در این تاریخ قانونی تحت عنوان قانون ثبت اسناد و املاک در ۱۴۲ ماده به تصویب مجلس شورای ملی رسید. قانون اخیر که همچنان مبنای عمل و اقدام در ادارات ثبت و سایر مراجع ثبتی می باشد، قوانین قبلی را نسخ نمود و از ابتدای سال ۱۳۱۱ شمسی لازم الاجرا شد. به موجب این قانون، ثبت املاک در کلیه موارد اجباری و ثبت اسناد نیز در برخی موارد الزامی گردیده و برای عدم ثبت املاک و اسناد مربوط به آنها ضمانت اجراهایی نیز پیش بینی شده است. پیش بینی ضمانت اجرا برای عدم ثبت ملک یا سند از عمده ترین وجوه تمایز و تفاوت قانون جدید با سایر قوانین قبلی می باشد.^۲ لازم به ذکر است که این قانون تا کنون به دفعات اصلاح و موادی نیز به آن الحاق شده است. همچنین آیین نامه قانون ثبت توسط وزارت دادگستری بدو در سال ۱۳۱۱ شمسی و سپس در سال ۱۳۱۷ شمسی به تصویب رسید و متعاقباً قوانین خاص دیگری در رابطه با ثبت املاک، ثبت اسناد، دفاتر اسناد رسمی و ازدواج و طلاق توسط قوه مقننه تصویب شده و آیین نامه ها و بخشنامه های متعددی نیز از طرف مراجع ذیصلاح

۱- بهرامی، حقوق ثبت املاک در ایران، ص. ۱۰۴.

۲- تفکریان، محمود، حقوق ثبت املاک، انتشارات نگاه بینه، ۱۴۰۰، ص. ۴۲.

۲۲/ بایسته‌های حقوق ثبت املاک در نظام حقوقی ایران

ثبتی وضع گردیده است که در مبحث بعدی به آن می‌پردازیم.

مبحث سوم: منابع حقوق ثبت املاک

مرسوم است که منابع حقوق را به چهار دسته تقسیم می‌کنند: قوانین و مقررات، عرف، رویه قضایی و دکترین یا اندیشه‌های حقوقی. بر همین مبنا، منابع حقوق ثبت املاک را در چهار قسمت بررسی می‌نماییم.

گفتار اول: قوانین و مقررات

مهم‌ترین قوانین و مقررات در حوزه ثبت املاک در نظام حقوقی ایران را می‌توان به شرح ذیل احصاء نمود:

بند یکم: قوانین

هر چند در قانون اساسی اصل مشخصی راجع به حقوق ثبت املاک وجود ندارد، اما اصول ۴۴، ۴۵، ۴۷ و ۴۹ قانون اساسی از جمله اصولی است که در آنها موضوع مالکیت و حمایت از مالکیت مشروع و قانونی مورد اشاره قرار گرفته است. در مرتبه بعدی، قوانین عادی هستند که مهم‌ترین آنها در حوزه ثبت املاک به شرح ذیل می‌باشد:

- ۱- قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰؛
- ۲- قانون اصلاح بعضی از مواد قانون ثبت و قانون دفاتر رسمی مصوب ۱۳۲۲؛
- ۳- لایحه قانونی راجع به اشتباهات ثبتی و اسناد مالکیت معارض مصوب ۱۳۳۳؛
- ۴- قانون شهرداری مصوب ۱۳۳۴؛
- ۵- قانون راجع به اراضی دولت و شهرداری‌ها و اوقاف و بانک‌ها مصوب ۱۳۳۵؛
- ۶- قانون اصلاحات ارضی مصوب ۱۳۳۹؛
- ۷- قانون ملی شدن جنگل‌های کشور مصوب ۱۳۴۱؛
- ۸- قانون تملک آپارتمان‌ها مصوب ۱۳۴۳؛
- ۹- قانون حفاظت و بهره‌برداری از جنگل‌ها و مراتع مصوب ۱۳۴۶؛
- ۱۰- قانون تقسیم و فروش املاک مورد اجاره به زارعین مستأجر مصوب ۱۳۴۷؛

- ۱۱- قانون اصلاح قانون ثبت اسناد و قانون اشتباهات ثبتی و اسناد معارض مصوب ۱۳۵۱؛
- ۱۲- قانون متمم ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۵۴؛
- ۱۳- قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران مصوب ۱۳۵۴؛
- ۱۴- قانون افراز و فروش املاک مشاع مصوب ۱۳۵۷؛
- ۱۵- لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های عمومی، عمرانی و نظامی دولت مصوب ۱۳۵۸؛
- ۱۶- قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری و کیفیت عمران آن مصوب ۱۳۵۸؛
- ۱۷- قانون نحوه واگذاری و احیای اراضی در حکومت جمهوری اسلامی ایران مصوب ۱۳۵۸؛
- ۱۸- قانون ابطال اسناد فروش رقبات و آب و اراضی موقوفه مصوب ۱۳۶۳؛
- ۱۹- قانون مرجع تشخیص اراضی موات و ابطال اسناد آن مصوب ۱۳۶۵؛
- ۲۰- قانون اصلاح و حذف موادی از قانون ثبت (اصلاح مواد ۱۴۷، ۱۴۸ و ۱۵۴ قانون ثبت) مصوب ۱۳۶۵؛
- ۲۱- قانون زمین شهری مصوب ۱۳۶۶؛
- ۲۲- قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرح‌های دولتی و شهرداری‌ها مصوب ۱۳۶۷؛
- ۲۳- قانون نحوه تقویم و ابنیه و املاک و اراضی مورد نیاز شهرداری‌ها مصوب ۱۳۷۰؛
- ۲۴- قانون نحوه صدور اسناد مالکیت املاکی که اسناد ثبتی آنها در اثر جنگ یا حوادث غیر مترقبه‌ای مانند زلزله، سیل و آتش‌سوزی از بین رفته‌اند مصوب ۱۳۷۰؛
- ۲۵- قانون ابطال اسناد فروش رقبات و آب و اراضی موقوفه مصوب ۱۳۷۰؛
- ۲۶- قانون اصلاح مواد ۱ و ۲ و ۳ قانون اصلاح و حذف موادی از قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۶۵/۰۴/۳۱ و الحاق موادی به آن مصوب ۱۳۷۰؛
- ۲۷- قانون حفاظت و حمایت از منابع طبیعی و ذخایر جنگلی کشور مصوب ۱۳۷۱؛