

حقوق ثبت اسناد در ایران

با انضمام:

آراء هیأت عمده دیوانعالی کشور
شورایعالی ثبت، نظریات اداره کل حقوقی و
تنقیح قوانین قوه قضائیه و کانون سردفتران

تألیف:

علی حقیقت

حقیقت، علی، ۱۳۱۶
ثبت اسناد در ایران / تألیف، علی حقیقت - تهران: نشر گنج دانش، ۱۳۹۱
۳۲۰ س: نمودار.

ISBN:978-600-6244-21-1

فهرست نویسی براساس اطلاعات فیپا.
۱. ثبت - - قوانین و مقررات - - ایران. الف. ایران. قوانین و احکام. ب. عنوان.
KMK ۵۶ / ۷ ت ۱۶ - ۳۹۱
۲ / ۵۵۰۲۸
کتابخانه ملی ایران



انتشارات گنج دانش

تهران: خیابان باب همایون، شماره ۳۶، تلفن ۰۲۱ - ۵۷۵۰۰۰۰
خیابان انقلاب، خیابان ۱۲ فروردین، شماره ۳۱۴ تلفن ۰۲۱ - ۶۶۹۲۱۹۶

ثبت اسناد در ایران

تألیف: علی حقیقت

چاپ اول - ۱۳۹۱ - شمارگان ۳۰۰ جلد

لیتوگرافی ترنج رایانه - چاپ رهنا - صحافی کیمیا

ISBN 978 - 600 - 6244 - 21 - 1

شابک ۹۷۸ - ۶۰۰ - ۶۲۴۴ - ۲۱ - ۱

قیمت: ۱۲۰ ۰۰ تومان

پیش گفتار

سپاس بی حد پروردگاری که کرامت و جلالش یار شد و شکر از بخت خود که توفیق همراه کتاب با گرامی داشت استقبالی دانشوران و پژوهندگان گرانقدر از کتاب ثبت املاک در ایران (تألیف، نگارش و تدوین) و عمق و دقتی افزون، و عزمی راسخ حاصل چند دهه فعالیت خویش در سازمان ثبت اسناد و املاک راجع به امور اسناد را در این مجموعه «با عنوان ثبت اسناد در ایران» بر شما عزیزان عرضه و به خوانندگان و پویندگان هوشمند تقدیم دارم. لزوماً عرضه می دارم.

در عین اعتقاد به حمایت و مسواری قانون و مقررات ثبت اسناد و املاک کشور حسب تجربیات و مشاهدات روز برای سیستم که ساختار اداری و سیستم عملیاتی حاکم و جاری بر آنها نه جوابگوی جامعه پیشرفت و سازگاری کنونی در علوم و فنون است و نه سازگاری با روحیه انفعالی کارکنان دارد و ضمن ورود و پوشش انحصاریه داران نیک اندیش و گرامی داشت منتهیان و مجریان آن طریق مشخصات مشکلات و معضلات بنیادی و اساسی پیش روی مجریان و جامعه در خصوص موضوع را در جریان رفت از نحوه سنتی موجود به ثبت نوین و لاجرم استفاده از تکنولوژی و فناوریها در ساختار سازمانی و شیوه عملیاتی ثبت اسناد و املاک می دانم و براین باورم که یک براندازی بنیادی در اندازی تاریخی نو، ضرورتی است ناگزیر. لیکن با این ذهنیت که زمان تحقق آن کوتاه نخواهد بود به تألیف این کتاب مبادرت گردید.

شاید کار تدوین این مجموعه حقوقی و ثبتی به ظاهر آسان نماید، اما مراحل مختلف کار، اعم از مطالعه و استخراج و استنتاج مطالب آن از لابلای مواد قانونی راسخ و گوناگون «کتاب، مقالات، جزوه ها» و تنظیم و تنسيق موارد مکرر آنها، فرصت بسیاری را طلب کرده است به ویژه که کوشش کرده ام در حد امکان از منابع اصلی استفاده کنم و سعی نموده ام تا به مبادی برسم.

تلاش شده با نگارشی متفاوت از درج و انتقال صرف قوانین به این مجموعه پرهیز و بقدر بضاعت ناچیز خود سند را از جهات گوناگون «فرهنگی، تاریخی، اجتماعی، شیوه نگارش، تنوع، درجه اهمیت» توضیح دهم و با اجتناب از مشکل نویسی و پرگوئی، قوانین و قواعد

حاکم بر ثبت آنها را نقل و تشریح کنم و نحوه قانونی رسیدگی به اشکالات و اشتباهات احتمالی را شرح دهم و و رهنمون‌های ارائه شده در این رابطه را گردآوری نمایم.

سعی کرده‌ام کار خود را به موضوعات برتر و پر اهمیت‌تری که علی‌القاعده بیشتر مورد نیاز متصدیان امر و مردم راجع به مسائل اسناد است معطوف سازم و به شرح کلمات و عبارات و اصطلاحات متداول در ثبت آن‌ها، نظیر خیار غبن فاحش، عقد خارج لازم، فک و فسخ و نسخ گفتنی‌های دیگر به پردازم تا مطالب مرتبط سهل‌تر به فهم و ادراک درآیند. با این همه:

تین دارم که این تألیف ناچیز، در محضر علمای حقوق و اساتید و فرهیختگان امور ثبت اسناد قطره به دریا فروزدن است. اما امیدوارم مقبول طبع و استفاده پژوهندگان مشتاق و مجریان اسناد که در ابتدای راه هستند واقع گردد.

قبلاً در هر نوشته‌ای حقایق و خطاها و همچنین واقعیت‌ها کنار یکدیگر قرار گرفته‌اند و لذا نقیصه و اشباه از سلمات است و به یقین تذکر و ارشاد اندیشمندان موجب اصلاح و رفع نواقص و کاستی‌ها خواهد شد.

فرض خودی دانستن به فریبانی که دانشنامه آنان امکان کوشش و فعالیت مرا فراهم ساختند بویژه استاد فرزانه ارجمند دکتر محمد جعفر جعفری لنگرودی عرض سپاس و امتنانی شایسته داشته باشم.

از شایسته‌کاران بزرگوار که در اداره کل محترم امور اسناد در گردآوری آراء هیأت نظارت و شورای عالی ثبت یاری فرمودند و فرزانی که در کانون شریف و با کفایت سردفتران و دفتر یاران مجموعه مدونی از نظرات مشورتی کمیسیون وحدت رویه کانون را در اختیار گذاشتند تشکری وافر دارم.

افزودنی است بیشترین وام را به همسر مشفق دارم که مثل همیشه با صبوری شگرف مرا در این وادی نیز یاری داد و این رساله را صمیمانه بر عهده شکر و قدردانی به او تقدیم می‌کنم.

علی حقیقت

فهرست مطالب

محتوای

صفحه

فصل اول - تعریف سند در دیدگاه‌های مختلف	۱۷
الف - دیدگاه تشکیک لغات فارسی	۱۷
ب - از دید حقوق عمومی	۱۸
ج - از دیدگاه علم حقوق اسلامی	۱۸
د - از دیدگاه علم حسابداری	۱۸
ه - از دیدگاه علم کتابداری	۱۸
و - از دیدگاه اصول حسابداری	۱۸
ز - تعریف سند از دیدگاه قوانین ایران	۱۹
۱- در قانون مدنی	۱۹
۲- در قانون سازمان اسناد ملی	۲۰
۳- در قانون مالی	۲۰
۴- در قانون تجارت	۲۰
ح - تعریف سند در قانون جوامع دیگر	۲۱
۱- در قانون انگلستان	۲۱
۲- در حقوق سوئیس	۲۱
۳- در قانون ایتالیا	۲۱
۴- در قانون نروژ	۲۲
دریافتی از تعاریف مذکور	۲۲
۱- نوشته از نظر مادی	۲۲
۲- نوشته از منظر حقوق	۲۳
فصل دوم - نگارش سند در گذر زمان	۲۵
۱- آغاز نگارش	۲۵
نمونه اسناد تصویری	۲۵

۲۶	۲- تکمیل نگارش (اختراع فن نوشتن)
۲۷	نمونه اسنادخطی (نیشته)
۲۹	ارکان نگارش اسناد در ادوار مختلف
۲۹	محررین ومقررات نگارش اسناد ایران در اعصارمختلف
۳۰	بخش اول از عصرهخامنشی تا اسلام
۳۰	بخش دوم از اسلام تا مشروطیت
۳۴	بخش سوم. از مشروطیت تا (قانونمند شدن ثبت اسناد)
۳۵	فصل سوم - تقسیم بندی اسناد از جهات مختلف
۳۵	۱- از نظر نحوه حساسیت
۳۵	۲- از لحاظ معاین و موضوع
۳۵	۳- از نظر تاریخی
۳۶	۴- اسناد مال
۳۶	۵- اسناد علمی و فنی
۳۶	۶- اسناد قانونی
۳۶	۷- اسناد تاریخی
۳۷	۸- اسناد فرهنگی
۳۷	۹- اسناد سیاسی
۳۷	۱۰- اسناد نظامی
۳۷	۱۱- اسناد اقتصادی، عمرانی
۳۸	۱۲- انواع سند از نظر چرخه زندگی
۳۸	۱۳- سند از نظر ارزش
۳۹	سند رسمی و عادی
۳۹	الف - سند رسمی
۴۰	شرایط اسناد رسمی
۴۰	الف - مأمور رسمی
۴۱	ب - صلاحیت مأمور تنظیم
۴۲	ج - مقررات تنظیم
۴۳	سند رسمی و امنیت نظام حقوقی
۴۳	۱- قدرت قطعی
۴۳	۲- قدرت اجرائی
۴۴	۳- قدرت تضمینی سند رسمی
۴۴	در اعتبار اسناد رسمی

۴۴	۱- محتویات سند
۴۴	۲- مندرجات سند
۴۵	۳- امضاء
۴۶	امضاء الکترونیکی
۴۶	۴- تاریخ سند
۴۷	آثار حقوقی سند رسمی نسبت به اشخاص
۴۸	روم جراست از ارزش و اعتبار اسناد رسمی
۴۸	نکته از روند حقوقی اسناد رسمی
۴۹	سند عادی
۴۹	در اعتبار اسناد عادی
۴۹	نمونه اسناد عادی مندرج در قانون
۵۰	اسناد عادی به حکم اسناد رسمی
۵۱	نمونه اسناد عادی به حکم اسناد رسمی
۵۲	اسناد عادی در حالت
۵۳	انکار سند رسمی یا در حکم اسناد رسمی
۵۳	تفاوت سند رسمی با سند عادی
۵۴	برتری سند رسمی بر سند عادی
۵۵	تعارض سند عادی با سند رسمی
۵۵	آثار سند رسمی بر سند عادی و نظریه‌های صادره
۵۷	فصل چهارم / باب اول - روند تحولات و تغییرات قانون ثبت اسناد
۵۷	روند یا تاریخچه قانون ثبت اسناد
۵۷	الف - قانون سال ۱۲۹۰
۵۸	ب - تحول در سال ۱۳۰۲
۵۹	ج - تغییر در سال ۱۳۰۶
۵۹	د - اصلاح و الحاق قانون در سال ۱۳۰۷
۶۰	ه - تغییر قانون در سال ۱۳۰۸
۶۰	و - قانون تصویبی سال ۱۳۱۰ و اصلاحات بعدی
۶۰	شرح مواد ۴۶ و ۴۷ و ۴۸ قانون ثبت اسناد و املاک سال ۱۳۱۰
۶۲	شرح الفاظ و عبارات ثبت، عقود و معاملات در مواد مذکور
۶۲	شرایط صحت معامله
۶۳	مقصود از ثبت کلیه عقود و معاملات در مواد ۴۶ و ۴۷
۶۴	علت اجبار در ثبت موارد مادّتين ۴۶ و ۴۷ - قانون ثبت

۶۴	در آثار عقود و معاملات نسبت به اشخاص ثالث
۶۵	توضیحی بر فراز ۲ ماده ۴۷
۶۶	نکاتی در رابطه با مواد ۴۶ و ۴۷
۶۶	نظراتی پیرامون مواد ۴۶ و ۴۷
۶۷	ب - شرح ماده ۴۸ قانون ثبت اسناد
۶۷	در پیرامون ماده ۴۸ مذکور
۶۹	رابطه بیع نامه و قولنامه با ماده ۴۸
۶۹	الف - بیع نامه
۶۹	ب - قولنامه
۷۰	با تحقیق تعاریف مذکور
۷۱	در ثبت قولنامه از منظر شرعی
۷۱	قولنامه از منظر قانون
۷۲	نظریه ها در رابطه با موضوع
۷۲	رای وحدت رویه است عمده دیوانعالی کشور در باره وصیت نامه عادی
۷۲	پرسش ها و پاسخ ها با اعتبار مواد ۲۲ و ۴۶ و ۴۷ و ۴۸ - قانون ثبت و تقسیم نامه عادی
۷۴	پیرامون تقسیم نامه عادی عملکرد اداره ثبت
۷۷	باب دوم - ثبت اجباری اسناد منقول از شمول مواد ۲ و ۴۷
۷۷	الف - ثبت اجباری شرکت و شرکت های
۷۷	ب - ثبت اجباری کشتی و انتقالات مربوطه
۷۷	۱- ثبت کشتی
۷۸	۲- ثبت انتقالات و معائنات کشتی
۷۸	(ج) سجل احوال (ثبت احوال شخصیه)
۷۹	در تشکیلات سازمان ثبت احوال
۸۰	در وظایف سازمان ثبت احوال
۸۱	شرح شناسنامه (موضوع بند الف در وظایف مذکور)
۸۳	د- اجبار در ثبت ازدواج و طلاق
۸۴	در تنظیم اسناد ازدواج و طلاق و رجوع
۸۴	تاریخچه سن ازدواج
۸۶	در رسمیت سند و اوراق ازدواج و طلاق
۸۷	فصل پنجم - در قواعد عمومی تنظیم و ثبت اسناد (عقود و معاملات)
۸۷	اول - قاعده عمومی راجع به متقاضیان تنظیم سند
۸۸	تعریف شخص

۸۸	توصیه به متقاضیان سند.
۸۹	دوم - قاعده عمومی راجع به متصدیان تنظیم اسناد
۹۰	بخش اول - متابعت از قوانین
۹۵	بخش دوم - متابعت از مقررات.
۹۷	بخش سوم - متابعت از نظامات.
۹۹	فصل ششم - اسناد عقود و معاملات متداول
۹۹	مقدمه
۹۹	بیع
۱۰۰	بیع از منظر فقهی
۱۰۲	عناصر بیع
۱۰۳	احکام بیع
۱۰۴	آثار بیع
۱۰۴	مفهوم ضامن در رک
۱۰۴	اقسام بیع
۱۰۴	الف - سند بیع
۱۰۵	نمونه سند قطعی غیر منقول
۱۰۷	تفاوت شرط خیار و خیار شرط
۱۰۸	صلح
۱۰۹	ماهیت صلح
۱۰۹	ویژگی های صلح
۱۱۰	صلحنامه یا سند صلح
۱۱۰	نمونه سند صلح قطعی
۱۱۰	صلح محاباتی
۱۱۰	نمونه سند صلح محاباتی
۱۱۰	و چه تمایز بیع با صلح
۱۱۲	معاملات استقراضی
۱۱۲	سند معاملات با حق استرداد
۱۱۲	سند رهنی
۱۱۴	در نوع رهن
۱۱۵	رهن کشتی و بار کشتی
۱۱۵	نمونه سند رهنی
۱۱۶	شروط ضمن عقد

۱۱۷	فک رهن
۱۱۸	اعراض از رهن
۱۱۸	مزیت قانونی اسناد رهنی و استقراضی
۱۱۹	سند ذمه
۱۱۹	۱- سند ذمه بدون ضامن و وثیقه
۱۲۰	۲- سند ذمه با ضامن
۱۲۰	۳- سند ذمه با وثیقه
۱۲۰	وثیقه
۱۲۰	تفاوت سند ذمه با سند رهنی
۱۲۱	سند اجاره
۱۲۱	مفهوم و اقسام حقوقی اجاره
۱۲۱	مفهوم حقوقی عین مرجر و مستأجر
۱۲۲	ارکان اجاره
۱۲۳	شرح اصطلاحات عرفی، سبب و پیشه، حق ریشه، نسق زراعی، حق الامتیاز
۱۲۴	تفاوت سرقفلی با سبب با اجاره تجارت
۱۲۵	ب - حق ریشه
۱۲۶	ج - نسق زراعی
۱۲۶	د - حق الامتیاز
۱۲۶	در تنظیم و ثبت اسناد اجاره
۱۲۶	موارد حق فسخ
۱۲۶	مقررات تنظیم اسناد اجاره
۱۲۷	سند اجاره به شرط تملیک
۱۲۸	استنباط
۱۲۹	در ماهیت اجاره به شرط تملیک
۱۲۹	جایگاه قانونی اجاره به شرط تملیک
۱۳۰	اهمیت اجاره به شرط تملیک
۱۳۰	حقوق و تکالیف طرفین اجاره به شرط تملیک
۱۳۰	موارد قانونی فسخ اجاره به شرط تملیک
۱۳۰	نمونه سند اجاره به شرط تملیک
۱۳۳	سند جماله
۱۳۴	نوع سند جماله
۱۳۵	سند انتقال اجرائی
۱۳۵	تنظیم اسناد انتقال اجرائی از طریق اجرای ثبت

۱۳۶	نمونه سند
۱۳۷	سند انتقال قطعات صورت مجلس تفکیکی
۱۳۸	اسناد ازدواج و طلاق
۱۳۸	سند وکالت یا وکالت نامه
۱۳۹	وکالت در توکیل
۱۳۹	وکالت تسخیری یا انتخابی
۱۳۹	وکالت اتفاقی
۱۳۹	وکالت بلاعزل
۱۴۰	شرح عبارت عقد خارج لازم
۱۴۰	نمونه تنظیم وکالت در دفترخانه اسناد رسمی
۱۴۱	عدم اجرای وکالت محضری در محاکم قضائی
۱۴۲	موارد انقضای سند وکالت
۱۴۲	اسناد متفرقه
۱۴۲	انقسام قرارداد
۱۴۳	اسناد تنظیمی در خارج از کشور
۱۴۵	تنظیم سند برای خارج از کشور
۱۴۵	نحوه تنظیم سند برای بیگانه
۱۴۶	تفاوت اصطلاحات مذکور
۱۴۷	تکلیف ادارات ثبت اسناد و املاک با اسناد دریافتی در دفاتر
۱۴۹	فصل هفتم - اسناد لازم الاجراء
۱۵۰	اجراء مفاد اسناد لازم الاجراء
۱۵۰	۱- صدور اجرائیه
۱۵۲	۲- مراجع و مقررات اجرائیه از سایر قوانین
۱۵۵	۳- درخواست صدور اجرائیه
۱۵۵	۴- تکلیف دفاتر در صدور اجرائیه
۱۵۶	۵- ترتیب اجراء
۱۵۶	ع دعاوی وارده به اجرائیه و طرز رسیدگی به آنها
۱۵۶	الف - ادعا نسبت به دستور اجرا
۱۵۷	ب - اعتراضات وارده به عملیات اجرائی
۱۵۸	چند نمونه آراء هیأت نظارت در رابطه با اجراء
۱۵۸	۱- موضوع تأخیر تأدیه مؤسسه مالی
۱۵۹	۲- در رابطه با مستثنیات دین

۱۶۱	۳- اعتراض شخص ثالث
۱۶۳	فصل هشتم ۱۶۳ - اشکالات و اشتباهات اسناد رسمی
۱۶۳	مقدمه
۱۶۴	بخش اول اشکالات و اشتباهات ظاهری
۱۶۴	بخش دوم اشتباهات محتوایی
۱۶۵	ترتیب رسیدگی به اشکالات و اشتباهات اسناد رسمی
۱۶۶	هیأت‌های نظارت و شورایعالی ثبت
۱۶۶	تاریخچه هیأت نظارت و شورایعالی ثبت
۱۶۷	الف - هیأت نظارت و ترکیب آن (موضوع ماده ۶ مصوب ۱۳۵۱/۱۱/۱۶)
۱۶۷	شورایعالی ثبت و ترکیب آن (موضوع ماده ۲۵ مکرر)
۱۶۸	در وضع مراجع موضوع
۱۷۰	دروظيفه شورایعالی ثبت
۱۷۰	نحوه گزارشات به هیأت نظارت و شورایعالی
۱۷۱	وظایف ادارات در مورد مراجع
۱۷۲	خدعه در اسناد رسمی
۱۷۲	۱- جعل در اسناد
۱۷۳	جعل مادی
۱۷۳	صور جعل مادی
۱۷۶	جعل معنوی
۱۷۶	صور جعل معنوی
۱۷۷	انگیزه‌های جعل
۱۷۸	نمونه سند جعلی و آرای صادره از هیأت نظارت و شورایعالی
۱۸۰	۲- سند معارض
۱۸۲	۳- معامله فضولی
۱۸۳	نمونه معامله فضولی و رأی شماره ۳۲۳۵ - ۱۳۸۱/۴/۱۵ شورایعالی ثبت
۱۸۴	دعای مرتبط با اسناد
۱۸۵	مجازات جرائم و تخلفات در اسناد رسمی طبق قانون ثبت اسناد و املاک
	فصل نهم - دانستنی‌های قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سر دفتران و دفترياران و
۱۸۹	دفاتر ازدواج و طلاق
۱۸۹	مقدمه - تفسیر عناوین قانونی
۱۹۰	شرح واژه‌های دفتر - دفترخانه - اسناد رسمی

۱۹۰	وجه تقسیمه دفاتر اسناد رسمی
۱۹۱	تاریخچه دفاتر اسناد رسمی
۱۹۳	۱- کانون سردفتران و دفتریاران
۱۹۳	جایگاه قانونی کانون
۱۹۳	وظایف قانونی کانون
۱۹۴	۲- دفتر استاد رسمی و تشکیلات آن در قاتون موضوعه
۱۹۴	مکان قانونی دفتر خانه
۱۹۵	حوزه سردفتری
۱۹۵	اهمیت دفاتر اسناد رسمی
۱۹۵	امکانات دفاتر اسناد رسمی
۱۹۶	نقش اجتماعی سردفتر
۱۹۶	نقش سردفتر در کمک به است قضائی معاملات و عقود
۱۹۷	در صلاحیت سردفتر و دفتریار
۱۹۷	در وظایف قانونی دفاتر اسناد رسمی
۱۹۸	شرح بندهای یک و سه ماده ۱۱۱ قانون
۱۹۸	دفتر گواهی امضاء
۱۹۹	اخذ کپی یا رونوشت از امضاء گواهی شده
۱۹۹	مزایای گواهی امضاء
۱۹۹	منع موارد تصدیق امضاء
۲۰۱	گواهی امضاء اتباع خارجی ذیل متون خارجی
۲۰۱	دفترخانه ازدواج و طلاق و تشکیلات آن‌ها
۲۰۲	مشخصات سر دفتر ازدواج و طلاق و رجوع
۲۰۲	وظیفه دفترخانه‌های ازدواج و طلاق در تنظیم اسناد
۲۰۲	الف - نظامات
۲۰۳	ب - بخشنامه‌ها
۲۰۵	فصل دهم - رهنمون‌ها در حل مشکلات و اشتباهات ثبت اسناد
۳۱۵	گفتار پایانی و کلام آخر
۳۱۷	مآخذ