

«به نام خداوند جان و خرد»

ابطال و اصلاح سند مالکیت در نظام حقوقی ایران

موجبات، تشریفات، ابطال، اصلاح، مجموعه قوانین و مقررات ثبتی

تألیف

محمد علی نژادی

کارشناسی ارشد حقوق خصوصی

با دیباچه

دکتر عباداله رستمی

استادیار گروه حقوق دانشگاه گیلان



مؤسسه فرهنگی، هنری، انتشاراتی

نگاه بینه

سرشناسه: علی‌نژادی، محمد، ۱۳۶۷ -

عنوان و نام پدیدآور: ابطال و اصلاح سند مالکیت در نظام حقوقی ایران.../تالیف محمد علی‌نژادی؛ با
دیباچه عباداله رستمی.

مشخصات نشر: تهران، نگاه بینه، ۱۳۹۳.

مشخصات ظاهری: ۳۸۴ص.

شابک: ۸-۸۴-۶۲۲۴-۶۰۰-۹۷۸ : ۲۰۰۰۰ ریال

وضعیت فهرست‌نویسی: فیا

موضوع: سند مالکیت - ایران

موضوع: ابطال - ایران

موضوع: سند مالکیت

شناسه افزوده: رستمی، چلکاسری، عبادالله، ۱۳۴۰ -

رده‌بندی کنگره: ۱۳۹۳ الف۸ع/۳۷ KMH

رده‌بندی دیویی: ۳۴۶/۷۳۰۹۵۵

شماره کتاب‌شناسی ملی: ۳۵۹۱۴۸۷



مؤسسه فرهنگی، هنری و انتشاراتی

نگاه بینه

خیابان انقلاب - خیابان ۱۲ فروردین - پلاک ۲۵۵ - طبقه دوم - واحد ۴ - تلفن: ۶۶۴۱۴۲۵۵ - ۶۶۴۹۲۹۳۳

« ابطال و اصلاح سند مالکیت در نظام حقوقی ایران »

مؤلف: محمد علی‌نژادی

نوبت چاپ: اول ۱۳۹۳

تیراژ: ۵۰۰ نسخه

لیتوگرافی، چاپ و صحافی: فرانقش

شابک: ۸-۸۴-۶۲۲۴-۶۰۰-۹۷۸

قیمت: ۲۰۰۰۰ تومان

کلیه حقوق این اثر برای ناشر محفوظ است.

فهرست علائم اختصاری

ق.م	.....	قانون مدنی
ق.ث	.....	قانون ثبت
ق.ت	.....	قانون تجارت
ق.آ.د.م	.....	قانون آئین دادرسی مدنی
ق.ا.ح	.....	قانون امور حسبی
ق.ا.ا.م	.....	قانون اجرای احکام مدنی
ق.ت.ا.ا	.....	قانون تجارت الکترونیک ایران
ق.ر.م.م	.....	قانون روابط موجر و مستاجر
ق.ص.ج	.....	قانون صدور چک
ق.د.ا.ر	.....	قانون دفاتر اسناد رسمی
ق.ع.ب.ب.ر	.....	قانون عملیات بانکی بدون ربا
ق.ح.م.م.هـ	.....	قانون حمایت از حقوق مولفان و مصنفان و هنرمندان
ق.ث.ا.ط.ص.ع	.....	قانون ثبت اختراعات، طرح‌های صنعتی و علائم تجاری
ق.ح	.....	قانون حمورابی
ق.د	.....	قانون دریایی
ل.ا.ق.ا.ق.ت	.....	لایحه اصلاح قسمتی از قانون تجارت
آ.ق.ث	.....	آئین‌نامه قانون ثبت
آ.ا.م.ا.ر	.....	آئین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی
م.ب.ث	.....	مجموعه بخشنامه‌های ثبتی
د.ع.ک	.....	دیوان عالی کشور
ا.ح.ق.ق	.....	اداره حقوقی قوه قضائیه
ر.ک	.....	رجوع کنید
ر.ش	.....	رجوع شود
ش	.....	شماره
ص	.....	صفحه
م	.....	مورخ
ج	.....	جلد

دیباچه

بسمه تعالی

ثبت اسناد و املاک به عنوان یک ضرورت اجتناب‌ناپذیر برای تثبیت و حفظ حقوق مختلف اشخاص نسبت به یکدیگر و نیز اموال و حقوق آنها، همواره مطرح و یکی از دغدغه‌های اصلی دولت‌ها در جهت اعمال حاکمیت و ایجاد نظم در روابط حقوقی مزبور بوده است. اسنادی که برای تثبیت مالکیت اشخاص نسبت به عرصه، اعیان و منافع اموال صادر می‌گردد چه بسا نیازمند اصلاحاتی باشد و یا آنکه به لحاظ عدم رعایت تشریفات قانونی در اصدار آنها قابلیت ابطال پیدا نمایند و در معرض ابطال قرار گیرند. قوانین عام و خاص حاکم بر موضوع راهکارهای متفاوت و مراجع مختلفی اعم از قضایی و غیرقضایی برای انجام این امور پیش‌بینی نموده‌اند که در هر مورد می‌بایستی تشریفات خاصی برای اصلاح یا ابطال اسناد مزبور صورت پذیرد.

شناسایی مراجع صالح، چگونگی تقاضا، اقدامات لازم جهت ثبت تقاضا و نحوه رسیدگی و اتخاذ تصمیم در مورد تقاضای مذکور، قطعیت یا قابلیت اعتراض تصمیمات متخذه، مراجع رسیدگی به اعتراض و نحوه رسیدگی به آنها و چگونگی قطعیت یافتن تصمیمات مزبور و اجرای آنها در قوانین مختلف مدراج گردیده است که جمع‌بندی، تدوین و سازماندهی به تمامی این مطالب، موضوعی است که نویسنده به خوبی توانسته است از عهده آن برآید و می‌تواند هم به لحاظ نظری و هم از نظر عملی نیازمندی‌های مخاطبین را برآورده سازد.

دکتر عبدالله رستمی چلکاسری
استادیار گروه حقوق دانشگاه گیلان

بهار ۱۳۹۳

فهرست مطالب

۵	دیباچه
۱۳	پیشگفتار
۱۵	مقدمه

بخش اول: کلیات

۲۰	فصل اول: سند مالکیت
۲۰	مبحث اول: سند
۲۲	گفتار اول: عناصر سند
۲۳	قسمت اول: کتبی بودن
۲۵	قسمت دوم: قابل استناد بودن در مقام اثبات دعوا یا دفاع
۲۸	قسمت سوم: داشتن امضا یا اثر انگشت
۳۱	گفتار دوم: اقسام سند
۳۲	قسمت اول: سند رسمی
۳۲	بند اول: تعریف سند رسمی
۳۲	الف- تعریف سند رسمی از منظر قانون مدنی
۳۶	ب- تعریف سند رسمی از منظر مقررات ثبتی
۳۹	بند دوم: شرایط سند رسمی
۳۹	الف- تنظیم سند نزد مأمور رسمی
۴۰	ب- صلاحیت مأمور رسمی در تنظیم سند
۴۳	ج- رعایت نمودن مقررات مربوط به تنظیم سند توسط مأمور رسمی
۴۶	بند سوم: اقسام سند رسمی
۴۷	الف- اقسام سند رسمی در مفهوم عام آن با تکیه بر تعریف قانون مدنی
۴۹	ب- اقسام سند رسمی در مفهوم خاص آن با توجه به مقررات ثبتی
۵۰	۱- اسناد رسمی تنظیمی نزد سردفتران اسناد رسمی
۵۲	۲- اسناد رسمی تنظیمی نزد سردفتران ازدواج و طلاق
۵۲	۳- اسناد رسمی تنظیمی نزد ادارات ثبت اسناد و املاک
۵۴	بند چهارم: آثار اسناد رسمی
۵۴	الف- اعتبار اسناد رسمی

۵۴	۱- اعتبار قانونی.....
۵۴	۲- اعتبار محتویات سند رسمی.....
۵۶	۳- اعتبار مندرجات اسناد رسمی.....
۵۹	ب- حدود اعتبار اسناد رسمی.....
۵۹	۱- نسبت به طرفین معامله و قائم مقام آنان.....
۶۰	۲- نسبت به اشخاص ثالث.....
۶۱	۳- اعتبار تاریخ سند رسمی.....
۶۲	ج- مزایای سند رسمی در جریان دادرسی.....
۶۲	۱- معافیت از تودیع خسارت احتمالی در تقاضای تأمین خواسته.....
۶۳	۲- عدم امکان اظهار تردید و انکار نسبت به آن.....
۶۴	ه- توان اجرایی یا لازم الاجرا بودن اسناد رسمی.....
۶۸	بند پنجم: جایگاه سند رسمی در حقوق ثبت.....
۶۹	قسمت دوم: سند عادی.....
۶۹	بند اول: مفهوم سند عادی.....
۷۱	بند دوم: ارکان سند عادی.....
۷۳	بند سوم: انواع اسناد عادی.....
۷۶	بند چهارم: اعتبار اسناد عادی.....
۷۷	مبحث دوم: مالکیت.....
۷۷	گفتار اول: مفهوم مالکیت.....
۷۹	گفتار دوم: اوصاف مالکیت.....
۷۹	قسمت اول: مطلق بودن.....
۷۹	قسمت دوم: انحصاری بودن.....
۸۰	قسمت سوم: دائمی بودن.....
۸۰	گفتار سوم: موجبات ایجاد مالکیت.....
۸۱	مبحث سوم: ثبت سند مالکیت.....
۸۱	گفتار اول: مفهوم ثبت.....
۸۴	گفتار دوم: انواع ثبت.....
۸۵	قسمت اول: ثبت املاک.....
۸۶	قسمت دوم: ثبت اسناد.....
۸۷	گفتار سوم: سیر ثبت مالکیت در ایران.....
۸۸	قسمت اول: ثبت اسناد و املاک در ایران باستان.....

قسمت دوم: ثبت اسناد و املاک در عصر حاضر.....	۹۲
بند اول: سیر ثبت اسناد و املاک بعد از ورود اسلام به ایران تا مشروطه.....	۹۲
بند دوم: سیر ثبت اسناد و املاک بعد از مشروطه تا زمان حال.....	۹۵
گفتار چهارم: سند مالکیت.....	۹۶
قسمت اول: مفهوم سند مالکیت.....	۹۶
قسمت دوم: شکل سند مالکیت.....	۹۷
قسمت سوم: نحوه صدور سند مالکیت.....	۹۸
قسمت چهارم: انواع سند مالکیت.....	۱۰۲
بند اول: سند مالکیت اموال منقول.....	۱۰۲
الف- سند مالکیت کشتی.....	۱۰۳
ب- سند مالکیت خودرو.....	۱۰۶
ج- ثبت آثار مولفان و مصنفان و هنرمندان.....	۱۰۷
د- ثبت اختراعات، طرحهای صنعتی و علائم تجاری.....	۱۰۸
بند دوم: سند مالکیت اموال غیر منقول.....	۱۱۲
الف- سند مالکیت حاضر.....	۱۱۳
ب- سند مالکیت جدید.....	۱۱۳
ج- سند مالکیت المثنی.....	۱۱۹
و- سند مالکیت اراضی موقوفه.....	۱۲۳
ز- صدور سند مالکیت بعد از تنظیم و ثبت سند انتقال اجرائی.....	۱۲۴
ح- صدور سند مالکیت پس از اجرای حکم افراز صادره از مرجع قضایی.....	۱۲۶
ط- صدور سند مالکیت بر اساس قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی.....	۱۲۷
ی- صدور سند مالکیت برای ملک مورد وثیقه بنا به تقاضای دادسرا به نام دولت.....	۱۳۰
ک- صدور سند مالکیت برای املاکی که اسناد ثبتی آنها بر اثر جنگ یا حوادث غیر مترقبه‌ای مانند زلزله، سیل و آتش سوزی از بین رفته‌اند.....	۱۳۱
ل- سند مالکیت برای اراضی موات به نام دولت.....	۱۳۲
م- سند مالکیت املاک واقع در بافت‌های مسکونی روستاها.....	۱۳۳
ن- سند مالکیت اراضی ملی شده.....	۱۳۵
س- صدور سند مالکیت به نام دولت در راستای اجرای ماده ۱۰ قانون زمین شهری.....	۱۳۶
بند پنجم: اعتبار سند مالکیت.....	۱۳۷
فصل دوم: ابطال سند مالکیت.....	۱۳۸

۱۳۸.....	مبحث اول: ابطال
۱۴۰.....	مبحث دوم: بطلان
۱۴۱.....	مبحث سوم: فسخ
۱۴۲.....	مبحث چهارم: اقاله
۱۴۳.....	مبحث پنجم: تفاوت ابطال با مفاهیم مشابه
۱۴۵.....	مبحث ششم: مفهوم ابطال سند مالکیت
۱۴۶.....	فصل سوم: اصلاح سند مالکیت
۱۴۶.....	مبحث اول: مفهوم اصلاح
۱۴۷.....	مبحث دوم: اشتباه
۱۴۸.....	مبحث سوم: اقسام اشتباه
۱۴۸.....	گفتار اول: انواع اشتباهات موضوع قانون مدنی
۱۴۸.....	قسمت اول: اشتباهات مبطل کننده عمل حقوقی
۱۴۹.....	قسمت دوم: اشتباهات مترزل کننده عمل حقوقی
۱۵۰.....	قسمت سوم: اشتباهات غیر موثر در عمل حقوقی
۱۵۰.....	گفتار دوم: انواع اشتباهات موضوع مقررات ثبتی
۱۵۰.....	قسمت اول: اشتباهات راجع به جریان عملیات ثبتی
۱۵۰.....	قسمت دوم: اشتباهات قلمی
۱۵۱.....	قسمت سوم: اشتباهات تفکیکی
۱۵۱.....	قسمت چهارم: اشتباهات مربوط به کسر یا اضافه مساحت املاک

بخش دوم موجبات و تشریفات ابطال سند مالکیت

۱۵۵.....	فصل اول: موجبات و تشریفات ابطال سند مالکیت به حکم قانون
۱۵۵.....	مبحث اول: قانون ملی شدن جنگل‌ها و مراتع
۱۶۰.....	مبحث دوم: قانون مرجع تشخیص اراضی موات و ابطال اسناد آن
۱۶۲.....	مبحث سوم: قانون ابطال اسناد فروش رقبات، آب و اراضی موقوفه
۱۶۴.....	مبحث چهارم: قانون لغو مالکیت اراضی شهری و قانون زمین شهری
۱۶۸.....	مبحث پنجم: روش عملی ابطال اسناد، الکتی قبلی و صدور سند مالکیت جدید در موارد ابطال سند مالکیت به حکم قانون
۱۷۰.....	فصل دوم: موجبات و تشریفات ابطال سند مالکیت به حکم دادگاه
۱۷۰.....	مبحث اول: سند مالکیتی که برخلاف قانون به ثبت رسیده است
۱۷۳.....	مبحث دوم: وجود اسناد مالکیت معارض

مبحث سوم: قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمانهای فاقد سند رسمی (مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی سابق).....	۱۷۹
گفتار اول: پیشینه تصویب قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمانهای فاقد سند رسمی.....	۱۷۹
گفتار دوم: ماده ۱۴ قانون تعیین تکلیف ... مصوب ۱۳۹۰.....	۱۸۲
مبحث چهارم: جعل اسناد مالکیت.....	۱۸۷
گفتار اول: جعل.....	۱۸۷
قسمت اول: مفهوم جعل.....	۱۸۷
قسمت دوم: انواع جعل.....	۱۸۸
قسمت سوم: مراجع رسیدگی به جعل.....	۱۸۹
گفتار دوم: سند مالکیت معمول.....	۱۹۰
مبحث پنجم: کمیسیون ماده ۱۲ قانون زمین شهری.....	۱۹۳
مبحث ششم: اصل ۴۹ قانون اساسی.....	۲۰۳
مبحث هفتم: سند ثبت مالکیت کشتی.....	۲۰۶
مبحث هشتم: سند ثبت اختراعات، طرحهای صنعتی و علائم تجاری.....	۲۰۸
فصل سوم: موجبات و تشریفات ابطال سند مالکیت به دستور اداره ثبت.....	۲۱۶
مبحث اول: تفکیک.....	۲۱۶
مبحث دوم: روش تفکیک املاک و صدور سند مالکیت جدید.....	۲۲۰
مبحث سوم: افراز.....	۲۲۳
مبحث چهارم: روش افراز املاک و صدور سند مالکیت جدید.....	۲۲۵
مبحث پنجم: تجمیع.....	۲۳۱
مبحث ششم: روش تجمیع املاک و صدور سند مالکیت جدید.....	۲۳۳
مبحث هفتم: ناقص شدن سند مالکیت اولیه.....	۲۳۵
مبحث هشتم: روش صدور سند مالکیت جدید برای اسناد مالکیت ناقص شده.....	۲۳۶
مبحث نهم: تبدیل اسناد مالکیت مشاعی به یک جلد.....	۲۳۹
مبحث دهم: روش تبدیل اسناد مالکیت مشاعی به یک جلد.....	۲۳۹
مبحث یازدهم: سند مالکیت المثنی.....	۲۴۱
مبحث دوازدهم: روش ابطال سند مالکیت المثنی و صدور سند مالکیت جدید.....	۲۴۳
مبحث سیزدهم: انتقال ملک به موجب ارث.....	۲۴۴
مبحث چهاردهم: روش صدور سند مالکیت به نام وارث.....	۲۴۶
مبحث پانزدهم: تغییر در وضع املاک.....	۲۴۹

مبحث شانزدهم: روش اجرای ماده ۴۵ آئین نامه قانون ثبت.....	۲۵۰
مبحث هفدهم: اجرای ثبت انتقال اجرائی به نام بستانکار.....	۲۵۴
مبحث هجدهم: روش عملی اجرای ثبت انتقال اجرائی به نام بستانکار.....	۲۵۶
مبحث نوزدهم: وجود اسناد مالکیت معارض.....	۲۵۹
مبحث بیستم: روش ابطال اسناد مالکیت معارض.....	۲۶۰

بخش سوم موجبات و تشریفات اصلاح سند مالکیت

فصل اول: موجبات و تشریفات اصلاح سند مالکیت به موجب تصمیم مراجع شبه قضایی.....	۳۲۷
مبحث اول: موجبات و تشریفات اصلاح سند مالکیت به موجب تصمیم هیأت نظارت.....	۲۶۷
گفتار اول: هیأت نظارت.....	۲۶۷
قسمت اول: تعریف و ترکیب هیأت نظارت.....	۲۶۷
قسمت دوم: صلاحیت و حدود وظایف هیأت نظارت.....	۲۶۹
گفتار دوم: موارد اصلاح سند مالکیت به تصمیم هیأت نظارت.....	۲۷۸
قسمت اول: بند ۳ ماده ۲۵ قانون ثبت.....	۲۷۸
قسمت دوم: بند ۴ ماده ۲۵ قانون ثبت.....	۲۸۵
قسمت سوم: بند ۶ ماده ۲۵ قانون ثبت.....	۲۸۸
قسمت چهارم: بند ۷ ماده ۲۵ قانون ثبت.....	۲۹۳
قسمت پنجم: موارد عدم شمول ماده ۱۴۹ قانون ثبت.....	۲۹۵
بند اول: بررسی ماده ۱۴۹ قانون ثبت.....	۲۹۵
بند دوم: نحوه اصلاح موارد عدم شمول ماده ۱۴۹ قانون ثبت.....	۲۹۹
مبحث دوم: موجبات و تشریفات اصلاح سند مالکیت به دستور اداره ثبت.....	۳۰۰
گفتار اول: اضافه مساحت در املاک.....	۳۰۰
گفتار دوم: روش اجرای ماده ۱۴۹ قانون ثبت درباره املاکی که سند مالکیت دارند.....	۳۰۱
گفتار سوم: اضافه مساحت در اسناد مالکیت اعیان املاک.....	۳۰۳
گفتار چهارم: کسر مساحت.....	۳۰۶
گفتار پنجم: تغییر حدود در املاک.....	۳۰۷
گفتار ششم: تبدیل حد به کوچه.....	۳۰۹
گفتار هفتم: روش عملی اصلاح سند به کوچه.....	۳۱۰
گفتار هشتم: اجرا یا عدم اجرای طرح ها توسط شهرداری.....	۳۱۲
گفتار نهم: اصلاح سند مالکیت املاکی که اسناد ثبتی آنها بر اثر جنگ یا حوادث غیرمترقبه ای مانند زلزله، سیل و آتش سوزی از بین رفته اند.....	۳۱۴

فصل دوم: موجبات و تشریفات اصلاح سند مالکیت به موجب حکم مراجع قضایی..... ۳۱۶

مبحث اول: اخلال در حقوق افراد در جریان عملیات مقدماتی ثبت..... ۳۱۶

مبحث دوم: اصلاح سند مالکیت قطعات تفکیکی در صورت اخلال در حقوق افراد..... ۳۱۹

مبحث سوم: ماده واحده لایحه قانونی راجع به رفع تجاوز و جبران خسارات وارده به املاک

مجاور..... ۳۲۱

مبحث چهارم: اصلاح سند مالکیت کشتی..... ۳۲۵

ضمائم..... ۳۲۹

ضمیمه شماره ۱- دستورالعمل نحوه صدور سند مالکیت جدید مصوب ۱۳۸۹/۳/۱۸ سازمان ثبت

اسناد و املاک کشور..... ۳۲۹

ضمیمه شماره ۲- شیوه نامه اجرایی صدور سند مالکیت جدید (تک برگه) مورخ ۱۳۸۹/۶/۲

سازمان ثبت اسناد و املاک کشور..... ۳۳۴

ضمیمه شماره ۳- قانون اصلاح و حذف موادی از قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰ و

اصلاحات بعدی آن مصوب ۱۳۶۵/۴/۳۱..... ۳۴۳

ضمیمه شماره ۴- قانون اصلاح مواد ۱ و ۲ و ۳ قانون اصلاح و حذف موادی از قانون ثبت اسناد و

املاک مصوب ۱۳۶۵/۴/۳۱ و الحاق موادی به آن مصوب ۱۳۷۰/۶/۲۱ مجلس شورای اسلامی و

اصلاحیه های مورخ ۱۳۷۶/۵/۲۶ و ۱۳۸۱/۳/۱۹..... ۳۴۷

ضمیمه شماره ۵- قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان های فاقد سند رسمی

مصوب ۱۳۹۰/۹/۳۰..... ۳۵۳

آئین نامه اجرایی قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان های فاقد سند رسمی

مصوب ۱۳۹۱/۴/۲۵..... ۳۵۹

ضمیمه شماره ۶- بند ۲۸۷ مجموعه بخشنامه ها ثبتی (فهرست اشتباهات ثبتی)..... ۳۶۶

فهرست منابع و مآخذ..... ۳۷۱

پیشگفتار

در هر جامعه‌ای برای پایداری و ثبات در شناسایی املاک، اعم از عرصه و اعیان و نیز بعضاً اموال غیرمنقول و تثبیت مالکیت افراد، سند مالکیت تنظیم می‌شود. این اسناد به علت جایگاه، ارزش و اعتبار خاصی که در تنظیم روابط افراد جامعه دارند با نظم عمومی در ارتباط و از حمایت قانونی خاصی برخوردارند. بر همین اساس، اصل بر اعتبار و بقای این اسناد و عدم تزلزل آنهاست، لیکن، با پذیرفتن این واقعیت، و به دلیل رسمی بودن چنین اسنادی، عموم مردم و حتی مأمورین دولت و قضات محاکم باید آن را محترم بشمارند. اگر قضات و مأمورین دولتی از اعتبار دادن به اسناد مالکیت ثبت شده استیکاف نمایند در محکمه انتظامی یا اداری به عنوان مستنکف از احقاق حق تعقیب می‌شوند. اما، علی‌رغم چنین ضمانت اجرایی گاهی به علت مقتضیات زمان و مکان و نیز به علت اشتباهات عوامل انسانی در تنظیم و به ثبت رسانیدن این اسناد و گاه به علت سوء استفاده‌های برخی افراد از قانون و ضعف نفسانی افراد، موجبات ابطال و اصلاح اسناد مالکیت فراهم می‌آید. نتیجه آنکه با رعایت اصل اعتبار اسناد رسمی و عدم تزلزل اسناد مالکیت، در شرایط و مواردی خاص که نیازمند تصریح است، امکان ابطال و اصلاح سند مالکیت با رعایت تشریفات قانونی فراهم می‌آید، ولی نباید مورد تفسیر موسع قرار گیرد. مراجع گوناگونی حسب مورد، صلاحیت رسیدگی به موضوع را دارند که نیازمند برشمردن، بررسی و تبیین است.

با توجه به اهمیت مطلب، کاربرد و تأثیرگذاری آنها بر حقوق خصوصی و مالکیت فردی افراد جامعه و ارتباط آنها با نظم عمومی و به دلیل گستردگی و پراکندگی مطالب درباره موضوع مورد اشاره، بر آن شدیم تا در مجموعه حاضر با مراجعه به قوانین و مقررات موجود و اصلاحیه‌های صورت گرفته درباره آنها و همچنین با توجه به رویه‌های قضایی موجود در این زمینه، به بررسی و تفکیک موجبات و تشریفات انواع ابطال و اصلاح اسناد مالکیت، شرایط، آثار و احکام مترتب بر آنها، مراجع صلاحیت‌دار رسیدگی کننده به آنها، نحوه درخواست و رسیدگی به آنها و ... بپردازیم. به همین علت، این

مجموعه علاوه بر آنکه به صورت عمومی می‌تواند مورد استفاده همگان و علاقه‌مندان به مسائل ثبتی قرار گیرد، به صورت ویژه نیز می‌تواند برای استادان محترم، وکلا، قضات، سردفتران، دانشجویان حقوق و ... مفید واقع شود.

در پایان لازم می‌دانم از بزرگوارانی که امکان کوشش و فعالیت مرا در پیدایش اثر حاضر فراهم ساخته‌اند تشکر و قدردانی نمایم:

از استاد فرزانه و ارجمند خود، حقوقدان ساعی در توسعه علم حقوق جناب آقای دکتر عباداله رستمی که همواره همچون معلمی دلسوز، صبورانه و عاشقانه از هیچ مساعدتی دریغ نوزیدند و در چاپ این اثر مساعدت فراوان فرمودند.

از زحمات مسئولان محترم انتشارات نگاه بینه که با تلاشی بی‌وقفه سعی در توسعه دانش حقوقی جامعه دارند و با مدیریت و نظارت دقیق و زحمات فراوان، این اثر را آماده طبع نمودند.

امیدوارم این مجموعه مورد استفاده همگان، بالخصوص جامعه بزرگ حقوقی کشور در زمینه مسائل ثبتی واقع شود. از تمامی خوانندگان به خاطر کاستی‌ها، نواقص، اشتباهات و نارسایی‌های موجود در مجموعه حاضر، پیشاپیش عذرخواهی می‌نمایم و برخود لازم و واجب می‌دانم برای غنای هرچه بیشتر و بهتر اثر حاضر راهنمایی‌ها و توصیه‌های آنان را از هر نوع که باشد با جان و دل بپذیرم.

محمد علی نژادی

بهار ۱۳۹۳

m.alinezhady@gmail.com