

محشای قانون ثبت اسناد و املاک

(جلد اول)

بخش املاک

حسین سالاری

قاضی دادگستری - کارشناس اسبق ثبت



سرشناسه : سالاری، حسین، ۱۳۵۸ -
 عنوان و نام پدیدآور : محشای قانون ثبت اسناد و املاک
 مشخصات نشر : تهران : چراغ دانش، ۱۳۹۴ -
 مشخصات ظاهری : ج.
 شابک : ۹۷۸-۶۰۰-۷۶۵۴-۴۰-۸ : ۹۷۸-۶۰۰-۷۶۵۴-۴۱-۵ : ۹۷۸-۶۰۰-۷۶۵۴-۴۰-۲
 وضعیت فهرست نویسی : فیبای مختصر
 یادداشت : فهرست نویسی کامل این اثر در نشانی: <http://opac.nlai.ir> قابل دسترسی است
 مندرجات : ج. ۱. املاک - ج. ۲. بخش اسناد
 شماره کتابشناسی ملی : ۲۸۷۹۹۳۹
 شناسنامه

عنوان کتاب: محشای قانون ثبت اسناد و املاک - جلد اول

مؤلف: حسین سالاری

ناشر: انتشارات چراغ دانش

ناظر چاپ: رسول زینالی

ویراستار: مریم حق پرست

نوبت چاپ: اول/ ۱۳۹۴

قطع و تیراژ: وزیری / ۱۰۰۰ نسخه

قیمت: ۲۴۰۰۰ تومان

شابک: ۹۷۸-۶۰۰-۷۶۵۴-۴۰-۸

چراغ دانش را در گوگل جستجو کنید www.cheraghdanesh.com

دفتر مرکزی: تهران، میدان هفت تیر، ورودی مدرس، کوچه مازندرانی، پلاک ۴، طبقه ۳ و ۶ واحد های ۱۴ و ۷

تلفن پیش و فروش: ۸۸۱۴۰۶۰۱

۰۲۱

حق چاپ برای انتشارات چراغ دانش محفوظ است.

هر گونه تکثیر (اعم از چاپ، کپی، فایل الکترونیکی و...) از این اثر بدون اخذ مجوز کتبی از ناشر خلاف قانون بوده و پیگرد قانونی دارد.

۱۱	فهرست علائم و اختصارات.....
۱۳	پیشگفتار.....
۱۵	دفتر اول - ثبت اسناد و املاک.....
۱۷	باب اول - تشکیلات اداری ثبت.....
۲۲	ماده ۱.....
۲۶	ماده ۲.....
۳۱	قوانین مرتبط.....
۳۲	ماده ۶.....
۳۹	ماده ۷.....
۴۷	ماده ۸.....
۵۰	قوانین مرتبط.....
۵۳	باب دوم - ثبت عمومی.....
۵۳	فصل اول - اعلان ثبت و تحدید حدود.....
۵۳	ماده ۹.....
۶۲	ماده ۱۰.....
۶۳	قوانین مرتبط.....
۶۵	ماده ۱۱ (اصلاحی ۱۳۱۷/۷/۱۰).....
۸۶	آراء وحدت رویه.....
۸۶	نظریات مشورتی.....
۸۶	رویه‌های قضائی.....
۸۷	قوانین مرتبط.....
۱۰۰	ماده ۱۲ (اصلاحی ۱۳۲۲/۳/۱۰).....
۱۰۵	ماده ۱۳ (مصوب ۱۳۱۰/۱۰/۲۶ - منسوخه).....
۱۰۶	ماده ۱۴.....
۱۱۳	قوانین مرتبط.....
۱۱۸	ماده ۱۵ (اصلاحی ۱۳۵۱/۱۰/۱۸).....

فصل دوم - اعتراض ۱۲۳

ماده ۱۶ ۱۲۳

نظریات مشورتی ۱۳۱

رویه‌های قضائی ۱۳۳

قوانین مرتبط ۱۳۵

ماده ۱۷ ۱۳۷

رویه قضائی ۱۳۹

قوانین مرتبط ۱۴۰

ماده ۱۸ ۱۴۱

رویه قضائی ۱۴۵

ماده ۱۸ مکرر (الحاقی ۱۳۵۱/۱۰/۱۸) ۱۴۸

قوانین مرتبط ۱۵۲

ماده ۱۹ ۱۵۳

نظریات مشورتی ۱۵۵

رویه‌های قضائی ۱۵۶

قوانین مرتبط ۱۵۶

ماده ۱۹ مکرر (الحاقی ۱۳۵۱/۱۰/۱۸) ۱۵۸

ماده ۲۰ ۱۶۰

نظریات مشورتی ۱۶۸

قوانین مرتبط ۱۶۸

فصل سوم - در آثار ثبت ۱۷۲

ملک جاری ۱۷۲

ماده ۲۱ ۱۷۲

آراء وحدت رویه ۱۷۹

نظریات مشورتی ۱۷۹

قوانین مرتبط ۱۸۰

ماده ۲۲ ۲۳۲

۲۵۴.....	آراء وحدت رویه.....
۲۵۵.....	«آرای هیئت عمومی دیوان عدالت اداری».....
۲۵۸.....	نظریات مشورتی.....
۲۶۲.....	رویه های قضائی.....
۲۶۴.....	قوانین مرتبط.....
۲۳۰.....	ماده ۲۳.....
۲۳۱.....	آراء وحدت رویه.....
۳۳۳.....	ماده ۲۴.....
۳۳۶.....	نظریات مشورتی.....
۳۳۷.....	ماده ۲۵ - (اصلاحی ۱۳۵۱/۱۰/۱۸).....
۳۵۱.....	نظریه مشورتی.....
۳۵۲.....	رویه قضائی.....
۳۵۶.....	رأی وحدت رویه.....
۳۶۰.....	قوانین مرتبط.....
۳۸۷.....	ماده ۲۵ مکرر (اصلاحی ۱۳۵۱/۱۰/۱۸).....
۳۹۰.....	ماده ۲۶.....
۴۰۱.....	قوانین مرتبط.....
۴۱۱.....	ماده ۲۷.....
۴۱۳.....	نظریات مشورتی.....
۴۱۳.....	قوانین مرتبط.....
۴۱۶.....	ماده ۲۸.....
۴۱۶.....	نظریات مشورتی.....
۴۱۷.....	قوانین مرتبط.....
۴۱۸.....	ماده ۲۹.....
۴۱۸.....	نظریات مشورتی.....
۴۲۰.....	ماده ۳۰.....
۴۲۲.....	ماده ۳۱.....

ماده ۳۲..... ۴۲۴

قوانین مرتبط..... ۴۲۵

ماده ۳۳..... ۴۲۶

نظریات مشورتی..... ۴۳۰

رویه‌های قضائی..... ۴۳۰

قوانین مرتبط..... ۴۳۱

آراء وحدت رویه..... ۴۴۵

نظریات مشورتی..... ۴۴۶

قوانین مرتبط..... ۴۴۸

ماده ۳۵ (اصلاحی ۱۳۱۲/۱۲/۱۵)..... ۴۶۸

قوانین مرتبط..... ۴۶۸

ماده ۳۶..... ۴۶۹

ماده ۳۷..... ۴۷۰

ماده ۳۸..... ۴۷۰

ماده ۳۹..... ۴۷۲

ماده ۴۰..... ۴۷۳

قوانین مرتبط..... ۴۷۳

ماده ۴۱ (اصلاحی ۱۳۱۲/۵/۷)..... ۴۷۵

نظریات مشورتی..... ۴۷۶

ماده ۴۲..... ۴۷۷

ماده ۴۳ (اصلاحی ۱۳۱۲/۵/۷)..... ۴۷۹

قوانین مرتبط..... ۴۸۰

ماده ۴۴..... ۴۸۱

قوانین مرتبط..... ۴۸۱

ماده ۴۵..... ۴۸۲

قوانین مرتبط..... ۴۸۳

منابع.....	۴۸۵
الف) کتب و مقالات.....	۴۸۵
ب) فرهنگ‌نامه‌ها.....	۴۹۴
پ) جزوه‌ها.....	۴۹۵
ت) قوانین.....	۴۹۶
ث) آیین‌نامه‌ها.....	۴۹۸
ج) آراء وحدت رویه.....	۵۰۰
چ) نظریات مشورتی.....	۵۰۱

بیشگفتار

قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰ با قدمت تقنینی بالای هشتاد سال از مستحکم‌ترین قوانین کشور بوده که تا حال با جزئی‌ترین تغییر و تحول قدرت اجرایی خود در کشور را ادامه می‌دهد، هر چند که نیاز به بازبینی و به روز کردن قوانین آن شدیداً احساس می‌شود؛ اما تاکنون توانسته مسائل ثبتی کشور را اداره کند. در مراجع قضائی ریشه بسیاری از دعاوی راجع به مسائل ثبتی است؛ دعاوی عینی از جمله حق مالکیت و حق انتفاع و حق ارتفاق است و دعاوی خلعید، تخلیه، تصرف عدوانی، مزاحمت، ممانعت از حق، ادخال ید، دعاوی مربوط به حق الارتفاق مثل حق العبور و حق المجرا و ... ریشه در ثبت دارد. به یقین تفسیر درست از قانون ثبت و اجرای دقیق این قانون و پیدا کردن راه حل مناسب در دعاوی ملکی، کاهش پرونده‌های ثبتی در مراجع قضائی را به دنبال خواهد داشت و بالعکس. عدم اجرای دقیق قوانین ثبتی در دعاوی ملکی منجر به خلق برخی دعاوی دیگر در دادگاه‌ها خواهد شد، اغراق نخواهد بود اگر بگوییم حتی بسیاری از دعاوی که به ظاهر اختلاف ملکی نیست مثل جعل و ضرب و جرح و قتل و غیره گاه ریشه در اختلافات ملکی دارد. متأسفانه آنچه موجب ازدیاد پرونده در دادسراها و دادگاه‌ها در خصوص دعاوی ملکی می‌شود علاوه بر عدم اطلاع عموم از قوانین ثبتی، عدم اجرای دقیق این قوانین از سوی دادسراها و دادگاه‌ها است؛ البته این عدم اجرا نه به معنی خلاف قانون عمل کردن و وجه نهادن به قانون و اسناد رسمی و ثبتی که در این مورد خود قانون در ماده ۷۳ قانون ثبت مقاومت قضات و مأمورین در مقابل اسناد رسمی را علاوه بر چیران خسارت قابل مجازات اداری دانسته است، بلکه تمایل و توجه قضات محترم از روی دلسوزی و حل مشکل مردم به «روال عرف جامعه» با تفاسیر مختلف و متفاوت از مواد قانون ثبت خصوصاً مواد ۲۲ و ۴۶ و ۴۷ و ۲۸ است. جای شک در کاهش پرونده و دعاوی در دادگاه‌ها نخواهد بود اگر در خصوص املاک ثبت شده فقط به سند رسمی توجه و به اقدام‌کننده دعاوی نسبت به این املاک با سند عادی قرار عدم استماع دعوی صادر کنیم. اگر مراجع قضائی مدتی بر اجرای دقیق این مواد پافشاری داشته باشند دیگر هیچ شخصی تن به معامله با سند عادی نداده و دعاوی بی‌پایه و مستند به سند عادی ملکی در دادگاه و دادسرا مطرح نمی‌شود؛ اما همین پذیرش دعاوی و پاره ای از مشکلات ثبت و تنظیم اسناد و نیز اجرایی نشدن ثبت و صدور اسناد رسمی املاک در سراسر کشور و مشکلات مالی طرح کاداستر باعث گرایش مردم به سوی تنظیم اسناد عادی شده به نحوی که خود قانونگذار هم در متن همین قانون با وضع مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ و در نهایت «قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی» مصوب ۱۳۹۰ اعتبار اسناد عادی ملکی را در برخی موارد پذیرفته است. از طرفی خود قانون با پیش‌بینی وجود اشتباهات و اختلافات ثبتی، تخصصی بودن امر و نظر به اهمیت ثبت اسناد و املاک در کشور و تسریع در رسیدگی و جلوگیری از هرگونه اطلاع هیئت نظارت و شورای عالی ثبتی را پیش‌بینی کرده است که نقش موثری در هجوم

پرونده‌ها به دادگاه را دارد؛ هیئت و شورایی که از سه نفر عضو آن دو نفر مقام قضائی عالی رتبه هستند. در مقابل سازمان ثبت اسناد و املاک کشور جهت رفع برخی از نواقص قانون ثبت اسناد و املاک و جلوگیری از تفسیر به رأی همکاران ثبتی و ایجاد رویه واحد در نواحی ثبتی اقدام به صدور بخشنامه‌هایی نموده که در حال حاضر تحت عنوان «مجموعه بخشنامه‌های ثبتی» منبع مهم دیگر در کنار قوانین ثبتی محسوب می‌شود و کمتر اداره‌ای را می‌توان یافت که به این مقدار بخشنامه مفید و لازم الاجرا داشته باشد. هر چند برخی از این بخشنامه‌ها به خاطر خلاف قانون بودن از طرف دیوان عدالت اداری ابطال شده است؛ اما باز منبع مهمی برای ادارات ثبت و دفاتر اسناد رسمی و مراجع قضائی محسوب می‌شود. در مجموعه حاضر نیز سعی شده است با گردآوری عقاید علمای حقوق و صاحب نظران ثبتی و قوانین و مقررات مربوط در ذیل هر ماده و توضیح خلاصه آن ماده منبعی باشد برای مراجعه‌کنندگان به قوانین و مقررات ثبتی، ضمن اینکه تمام قوانین و آئین‌نامه‌های تازه تصویب شده در خصوص مسائل ثبتی تا حد امکان در کتاب آورده شده است. امید است همکاران محترم قضائی، وکلای محترم، کارکنان ثبتی در صورت مشاهدات ایراد و نقص اینجانب را یاری کنند.

حسین سالاری تابستان ۱۳۹۴