

بسم الله الرحمن الرحيم

قانون ثبت اسناد و املاک

در رویه قضایی

(با تجدیدنظر کلی)

مشمول بر:

آراء هیئت عمومی دیوان عالی کشور - آراء هیئت عمومی دیوان عدالت اداری
نظریات شورای نگهبان - آراء اصراری دیوان عالی کشور - آراء دادگاه عالی
انتظامی قضات - آراء شعب دیوان عالی کشور - دیدگاههای قضائی - نظریات
مشورتی اداره حقوقی و بخشنامه‌های سازمان ثبت به تفکیک در ذیل هر ماده
همراه با قوانین و مقررات مرتبط

دکتر سید احمد باختر

وکیل پایه یک دادگستری و مدرس دانشگاه

سرشناسه	: باخترا، احمد، ۱۳۴۳ -
عنوان و نام پدیدآور	: قانون ثبت اسناد و املاک در رویه قضایی / احمد باخترا.
وضعیت ویراست	: ویراست ۲
مشخصات نشر	: تهران: خرسندی، ۱۳۸۸.
مشخصات ظاهری	: [۴۰۰] ص.
شابک	: 978-600-5310-66-5
وضعیت فهرست‌نویسی	: فیبا.
یادداشت	: چاپ قبلی: نوای عدالت: خط سوم، ۱۳۸۵.
یادداشت	: چاپ دوم
یادداشت	: کتابنامه ص. [۴۰۰].
عنوان قراردادی	: ایران. قوانین و احکام
موضوع	: ثبت -- قوانین و مقررات -- ایران
موضوع	: ثبت -- ایران -- بخش‌نامه‌ها
رده‌بندی کنگره	: ۱۳۸۸ ق ۲ ب ۲ / KMH۵۶
رده‌بندی دیویی	: ۳۴۶/۵۵۰۴۳۸
شماره کتابشناسی ملی	: ۱۶۶۲۰۳۳



انتشارات خرسندی

نمایشگاه و فروشگاه کتب حقوقی و مجموعه قوانین با تخفیف دائمی

تهران - خیابان انقلاب - خیابان ۱۲ فروردین - بالاتر از لبافی‌نژاد

کوچه بهشت آئین - پلاک ۲۱ - طبقه اول شرقی

تلفن: ۵-۶۶۹۷۱۰۳۴ و ۵-۶۶۴۹۰۵۸۴

پست الکترونیک: Khorsandy.pub@gmail.com

قانون ثبت اسناد و املاک در رویه قضایی

(با تجدیدنظر کلی)

سید احمد باخترا

چاپ اول: ۱۳۸۸ - شمارگان: ۱۰۰۰ جلد

حروفچینی: لاجین‌رایان - ناظر فنی: محسن کنگرانی

طراح جلد: فرهاد کمالی

قیمت: ۷۸۰۰۰ ریال

ISBN : 978-600-5310-66-5

شابک: ۵-۶۶-۵۳۱۰-۶۰۰-۹۷۸

فهرست مطالب

مقدمه	۵
قانون ثبت اسناد و املاک	
باب اول - تشکیلات اداری ثبت	۹
باب دوم - ثبت عمومی	۱۱
فصل اول - اعلان ثبت و تحدید حدود	۱۱
فصل دوم - اعتراض	۳۱
فصل سوم - در آثار ثبت	۴۹
باب سوم - ثبت اسناد	۱۱۳
فصل اول - مواد عمومی	۱۱۳
فصل دوم - آثار ثبت اسناد	۱۵۳
فصل سوم - در امانت اسناد	۱۵۹
باب چهارم - دفاتر اسناد رسمی	۱۶۱
باب پنجم - اجرای مفاد اسناد رسمی	۱۶۵
باب ششم - جرائم و مجازات	۱۶۹
باب هفتم - تعرفه و مخارج ثبت اسناد و املاک	۱۹۵
باب هشتم - مواد مخصوصه	۲۰۱

ضمائم

الف: قوانین

- ۱- لایحه قانونی راجع به اشتباهات ثبتی و اسناد مالکیت معارض. ۲۷۱
- ۲- قانون نحوه صدور اسناد مالکیت املاکی که اسناد ثبتی آنها در اثر جنگ یا حوادث غیر مترقبه ای مانند زلزله، سیل و آتش سوزی از بین رفته اند. ۲۷۳
- ۳- قانون اصلاح بعضی از مواد قانون ثبت و قانون دفاتر رسمی. ۲۷۷

۴- قانون صدور اسناد مالکیت اراضی مشمول اصلاحات ارضی در روستاها و شهرهای مشمول ۳۷۹

۵- قانون افراز و فروش املاک مشاع ۳۸۰

ب: آئین‌نامه‌ها

۱- آیین‌نامه قانون ثبت املاک مصوب ۱۳۱۷ ۳۸۱

۲- آئین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجراء و طرز رسیدگی به شکایت از عملیات اجرایی ۳۰۹

۳- آئین‌نامه اجرائی قانون اصلاح مواد یک و دو و سه قانون اصلاح و حذف موادی از قانون ثبت ۳۵۳

۴- آئین‌نامه شورای عالی ثبت و هیات نظارت مصوب سال ۱۳۲۲ ۳۷۱

۵- آئین‌نامه اجرائی قانون نحوه صدور اسناد مالکیت املاکی که اسناد ثبتی آنها در اثر جنگ یا حوادث غیرمترقبه‌ای مانند زلزله، سیل و آتش‌سوزی ۳۷۳

۶- آئین‌نامه اجرائی رسیدگی اسناد مالکیت معارض و هیات نظارت و شورای عالی ۳۷۹

۷- آئین‌نامه هیئت تشخیص مصوب ۱۳۵۲/۹/۱۵ ۳۸۶

۸- آئین‌نامه اصلاحی هزینه تهیه رونوشت و تصدیق صحت نقشه موضوع ماده ۶۱ قانون ثبت و بند ۲ افراز (ی) ماده

یک قانون وصول برخی از درآمدهای دولت و مصرف آن در موارد معین ۳۸۹

۹- آیین‌نامه اجرایی تبصره (۳) ماده (۲) قانون اصلاح مواد (۱۴۷) و (۱۴۸) اصلاحی قانون ثبت اسناد و املاک

کشور ۳۹۱

۱۰- آیین‌نامه حدود و وظائف و تشکیلات تهیه نقشه املاک به صورت کاداستر و مقررات اجرایی آن موضوع تبصره ۳

ماده ۱۵۶ قانون ثبت اسناد و املاک ۳۹۳

۱۱- آئین‌نامه اجرائی قانون صدور اسناد مالکیت اراضی مشمول اصلاحات ارضی در روستاها و شهرهای

مشمول ۳۹۷

۱۲- آیین‌نامه قانون افراز و فروش املاک مشاع ۳۹۸

دو کس در روز رستاخیز از همه مردم بیشتر حسرت می‌خورند: یکی مردی که در دنیا برای طلب دانش فرصت داشته ولی به جستجوی آن برنخاسته و دیگر مردی که دانش به دیگری آموخته و شاگرد از آن بهره‌مند شده ولی او بی‌بهره مانده است.

رسول اکرم (ص)

مقدمه

در اردیبهشت ماه سال جاری در دانشکده حقوق دانشگاه اصفهان به دعوت رئیس محترم گروه حقوق آن دانشگاه تحت عنوان «نگرش کاربردی بر حقوق ثبت و ساختار اداری شورای عالی ثبت» به ایراد سخن پرداختم. فرصت را غنیمت شمرده و رابطه حقوق ثبت با رشته‌های حقوق (عمومی - خصوصی - بین الملل و جزا) را مورد نقد و بررسی قرار داده و این نتیجه حاصل شد که حقوق ثبت رابطه نزدیک و تنگاتنگی با سایر رشته‌های حقوق دارد - جهت پرهیز از اطاله از ورود به این موضوع خودداری می‌شود - با این وجود هنوز حقوق ثبت جایگاه خود را در برنامه‌های درسی دانشگاه به دست نیاورده و به تعبیر من حقوق ثبت مروارید مهجور واحدهای درسی رشته حقوق است.

مراد از مروارید اینست که کاربرد حقوق ثبت از قلمرو گسترده‌ای در جامعه برخوردار است که مثل مروارید می‌درخشد. در خصوص وسعت آن همین بس که استاد محترم جناب آقای لنگرودی تعبیر زیبایی (ثبت در ریاست) را به کار می‌برد. و از طرفی با همه درخشش و کاربردی که دارد مهجور مانده است.

مراد از مهجور آنست که برنامه آموزشی دانشگاه به این جایگاه و اهمیت و کاربردی که حقوق ثبت در جامعه دارد توجهی نداشته که جای تأمل است.

باید اذعان داشت که حقوق ثبت دارای یک واحد درسی بوده آنهم به صورت اختیاری است. و این یک واحد نیز در برخی از دانشگاهها ارائه نمی‌شود و دلیل آن هم یا نداشتن استاد در این

رشته است و با اینکه آنرا بی اهمیت تلقی می کنند.

در برخی از دانشگاهها هم که این واحد درسی ارائه می شود متخصص این رشته تدریس نمی کند. و در یک جمله اینکه حق «حقوق ثبت» آنچنان که شایسته اش می باشد ادا نشده است. با این باور و به لحاظ اهمیت موضوع وظیفه دانستم به پشتوانه تجربه ای که اندوخته ام و با اندک بضاعت علمی که دارم و با توکل به خدا حقوق ثبت را از زوایای مختلف مورد بررسی و کنکاش قرار دهم. و از آنجا که معتقدم از جمله منابع حقوق ثبت آراء وحدت رویه و دکترین می باشد. در مجموعه حاضر تحت عنوان «قانون ثبت اسناد و املاک در رویه قضائی» به گردآوری آراء وحدت رویه دیوان عالی کشور - آراء هیئت عمومی دیوان عدالت اداری - آراء اصراری دیوان عالی کشور - آراء شعب دیوان عالی کشور - آراء دادگاه عالی انتظامی قضات دیدگاههای قضائی - نظریات شورای نگهبان - نظریات مشورتی اداره حقوقی و بخشنامه های سازمان ثبت همت گماشتم.

امید است مجموعه حاضر مورد قبول جامعه حقوقی قرار گیرد. یاد آور می گردد انشاءالله در گام های بعدی به معرفی حقوق ثبت از سایر زوایا خواهیم پرداخت.

سید احمد باختر

اصفهان - آبانماه ۸۵