

سرشناسه	:	پوررحیم قورقچی، مصطفی، ۱۳۶۶ -
عنوان قراردادی	:	ایران، قوانین و احکام Iran. Laws, etc
عنوان و نام پدیدآور	:	ابطال اسناد رسمی / مصطفی پوررحیم قورقچی.
مشخصات نشر	:	تهران: فروش، ۱۳۹۷.
مشخصات ظاهری	:	۳۸۸ ص.
شابک	:	۹۷۸-۶۰۰-۴۹۵-۳۰۲-۳
وضعیت فهرست نویسی	:	فیفا
یادداشت	:	کتابنامه: ص. ۳۶۷.
موضوع	:	ثبت -- ایران
موضوع	:	Recording and registration -- Iran
موضوع	:	ابطال -- ایران
موضوع	:	Nullity -- Iran
موضوع	:	سند مالکیت -- ایران -- ثبت و انتقال
موضوع	:	Land titles -- Registration and transfer -- Iran
رده بندی کنگره	:	۱۳۶۰ ۲ الف پ / ۵۶ KMH
رده بندی دیویی	:	۳۴۶ / ۸۸۰ / ۴۱۸
شماره کتابشناسی ملی	:	۵۱۶ ۷۳۲



ابطال اسناد رسمی

مصطفی پوررحیم قورقچی



ناظر فنی: حدیث السادات برای

صفحه آرا: رضا کاوه

طراح جلد: رضا کاوه

نوبت چاپ: اول - بهار ۱۳۹۷

تیراژ: ۱۰۰۰ جلد

قیمت: ۳۰۰,۰۰۰ ریال



کلیه حقوق چاپ و نشر مخصوص و محفوظ ناشر است

آدرس: میدان انقلاب، ضلع جنوب شرقی، ساختمان مترجمان، پلاک ۱۷، طبقه ۱ و طبقه ۲
نمایشگاه و فروشگاه مرکز، میدان انقلاب، روبه روی درب اصلی دانشگاه تهران، ساختمان پارسا، پلاک ۲۶ طبقه - ۱
شماره تماس: ۰۹۱۰۷۸۹۲۷۴۷ و ۰۶۹۳۱۶۶۹، ۰۶۶۴۶۰۹۳۶؛ دور نگار: ۸۹۷۸۴۵۵۸

وب سایت: www.farhooshpub.com

فهرست مطالب

۲۱	 مقدمه
۲۳	 فصل اول: کلیات
۲۳	 بخش نخست- اسناد
۲۳	 مبحث نخست- اسناد در نگاه کلی
۲۳	 گفتار نخست- تعریف سند
۲۵	 گفتار دوم- ارکان سند
۲۶	 بند نخست- نتیجه دادن
۲۸	 بند دوم- قابلیت استناد در مقام اثبات دعوا یا دفاع
۳۱	 بند سوم- وجود امضا اثر انگشت
۳۲	 گفتار سوم- اقسام سند
۳۴	 مبحث نخست- سند رسمی
۳۴	 بند نخست- تعریف سند رسمی از دیدگاه قانون مدنی
۳۷	 بند دوم- تعریف سند رسمی از دیدگاه قوانین مقررات ثبتی
۳۹	 گفتار دوم- ارکان سند رسمی
۳۹	 بند نخست- تنظیم سند نزد مأمور رسمی
۴۱	 بند دوم- صلاحیت مأمور رسمی در تنظیم سند
۴۳	 بند سوم- رعایت مقررات مربوط به تنظیم سند توسط مأمور رسمی
۴۶	 گفتار سوم- اقسام سند رسمی
۴۶	 بند نخست- اقسام سند رسمی در مفهوم عام آن
۴۸	 بند دوم- اقسام سند رسمی در مفهوم خاص آن
۴۹	 قسمت نخست- اسناد رسمی تنظیمی نزد سردفتران اسناد رسمی
۵۱	 قسمت دوم- اسناد رسمی تنظیمی نزد سردفتران ازدواج و طلاق
۵۲	 قسمت سوم- اسناد رسمی تنظیمی در ادارات ثبت اسناد و املاک

۵۳.....	گفتار چهارم- آثار سند رسمی
۵۳.....	بند نخست-اعتبار اسناد رسمی
۵۳.....	قسمت نخست- اعتبار قانونی
۵۴.....	قسمت دوم- اعتبار محتویات سند رسمی
۵۵.....	قسمت سوم- اعتبار مندرجات سند رسمی
۵۸.....	قسمت چهارم- حدود اعتبار اسناد رسمی و تاریخ آن
۶۰.....	بند سوم- معافیت از تودیع خسارت احتمالی در تقاضای تأمین خواسته
۶۱.....	بند سوم- عدم امکان اظهار تردید و انکار نسبت به آن
۶۲.....	بند چهارم- تسلل اجرایی یا لازم‌الاجرا بودن سند رسمی
۶۶.....	بند پنجم- توان اثباتی
۶۷.....	مبحث سوم- سند عادی
۶۷.....	گفتار نخست- تعریف سند عادی
۶۸.....	گفتار دوم- ارکان سند عادی
۷۰.....	گفتار سوم- اقسام سند عادی
۷۳.....	گفتار چهارم- اعتبار سند عادی
۷۴.....	بخش دوم- مالکیت
۷۴.....	مبحث نخست- مفهوم مالکیت
۷۵.....	مبحث دوم- اوصاف مالکیت
۷۵.....	گفتار نخست- مطلق بودن
۷۶.....	گفتار دوم- انحصاری بودن
۷۶.....	گفتار سوم- دائمی بودن
۷۷.....	مبحث سوم- اسباب مالکیت
۷۷.....	مبحث چهارم- ثبت سند مالکیت
۷۷.....	گفتار نخست- مفهوم ثبت
۸۰.....	گفتار دوم- انواع ثبت
۸۰.....	بند نخست- ثبت املاک
۸۲.....	بند دوم- ثبت اسناد
۸۳.....	گفتار سوم- سیر ثبت مالکیت در ایران

۸۳.....	بند نخست-ثبت اسناد و املاک در ایران باستان
۸۷.....	بند دوم- ثبت اسناد و املاک در عصر حاضر
۹۰.....	مبحث پنجم- سند مالکیت
۹۰.....	گفتار نخست- مفهوم سند مالکیت
۹۲.....	گفتار دوم- شکل سند مالکیت
۹۳.....	گفتار سوم- آیین صدور سند مالکیت
۹۶.....	گفتار چهارم- انواع سند مالکیت
۹۷.....	بند نخست- سند مالکیت اموال منقول
۹۸.....	قسمت نخست- سند مالکیت کشتی
۱۰۱.....	قسمت دوم- سند مالکیت خودرو
۱۰۲.....	قسمت سوم- ثبت آثار مؤلفان و مصنفان و هنرمندان
۱۰۳.....	قسمت چهارم- ثبت اختراعات، طرح‌های صنعتی و علائم تجاری
۱۰۶.....	قسمت پنجم- ثبت حقوق پدیدآورندگان نرم‌افزارهای رایانه‌ای
۱۰۸.....	بند دوم- سند مالکیت اموال غیر منقول
۱۰۸.....	قسمت نخست- سند مالکیت حاضر
۱۰۸.....	قسمت دوم- سند مالکیت جدید
۱۱۴.....	قسمت سوم- سند مالکیت المثنی
۱۱۶.....	قسمت چهارم- سند مالکیت اعیانی
۱۱۷.....	قسمت پنجم- سند مالکیت با حق خیار فسخ در خارج محاباتی
۱۱۸.....	قسمت ششم- سند مالکیت اراضی موقوفه
۱۱۸.....	قسمت هفتم- صدور سند مالکیت بعد از تنظیم و ثبت سند مال احوال اجرایی
۱۱۸.....	قسمت هشتم- صدور سند مالکیت پس از اجرای حکم احوال صادر شده از
۱۲۰.....	مرجع قضایی
۱۲۱.....	قسمت نهم- صدور سند مالکیت بر اساس قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی
۱۲۱.....	قسمت دهم- صدور سند مالکیت برای ملک مورد وثیقه به تقاضای دادسرا به
۱۲۴.....	نام دولت

قسمت یازدهم- صدور سند مالکیت برای املاکی که اسناد ثبتی آن‌ها در اثر جنگ یا حوادث غیرمترقبه‌ای مانند زلزله، سیل و آتش‌سوزی از بین رفته‌اند.	۱۲۴
قسمت دوازدهم- سند مالکیت برای اراضی موات به نام دولت.....	۱۲۶
قسمت سیزدهم- سند مالکیت املاک واقع در بافت‌های مسکونی روستاها.....	۱۲۷
قسمت چهاردهم- سند مالکیت اراضی ملی شده.....	۱۲۹
قسمت پانزدهم- صدور سند مالکیت به نام دولت در راستای اجرای ماده ۱۰ قانون زمین شهری	۱۳۰
بخش پنجم- اعتبار سند مالکیت.....	۱۳۱
بخش ششم- سیر مثابه با ابطال سند رسمی	۱۳۲
مبحث نخست- ابطال	۱۳۲
مبحث دوم- بیان	۱۳۶
مبحث سوم- فسخ	۱۳۸
مبحث چهارم- اقاله (تفاسخ)	۱۳۹
مبحث پنجم- تفاوت ابطال با مفاهیم مشابه	۱۴۰
مبحث ششم- مفهوم ابطال سند مالکیت	۱۴۱
مبحث هفتم- موجبات و تشریفات	۱۴۲
بخش چهارم- دعوای ابطال	۱۴۳
مبحث نخست- لزوم طرح دعوا	۱۴۳
مبحث دوم- نقش دادرس	۱۴۶
مبحث سوم- خواهان دعوی ابطال	۱۴۷
مبحث چهارم- نظریه‌ها	۱۵۱
مبحث پنجم- نتیجه	۱۵۳
مبحث ششم- تعدیل قاعده	۱۵۵
مبحث هفتم- خواننده دعوای ابطال	۱۵۷
بخش پنجم- سیر اسناد رسمی و ابطال آن‌ها در تعارض قوانین و دادگاه‌ها از دیدگاه حقوق بین‌الملل خصوصی ایران	۱۵۸
مبحث نخست- مبنای اجرای قاعده حکومت قانون محل تنظیم نسبت به شکل سند و حدود شرایط آن	۱۵۹

۱۵۹.....	گفتار نخست- مبنای اجرای قاعده
۱۶۰.....	گفتار دوم- حدود اجرای قاعده
۱۶۱.....	گفتار سوم- شرایط اجرای قاعده
۱۶۳.....	مبحث دوم- وصف اجباری یا اختیاری بودن قاعده
۱۶۴.....	گفتار نخست- اسناد عادی
۱۶۵.....	گفتار دوم- اسناد رسمی
۱۶۷.....	فصل دوم: موارد ابطال اسناد رسمی و آئین آن
۱۶۷.....	بخش نخست- موارد ابطال اسناد رسمی به تصریح قانون
۱۶۷.....	مبحث نخست- موارد ابطال اسناد رسمی در قانون ملی شدن جنگل‌ها
۱۷۰.....	گفتار نخست- تعاریف
۱۷۰.....	بند نخست- جنگل مرع و بیشه طبیعی
۱۷۱.....	بند دوم- ازادی جنگل
۱۷۲.....	بند سوم- مراعات
۱۷۲.....	گفتار دوم- آیین رسیدگی
۱۷۲.....	بند نخست- تشخیص ملی بودن
۱۷۳.....	بند دوم- قابلیت اعتراض به نظر کارشناسان
۱۷۳.....	بند سوم- محدوده اثر قانون
۱۷۷.....	بند چهارم- آیین ابطال اسناد رسمی مالکات
۱۷۷.....	بند پنجم- مهلت اعتراض
۱۷۸.....	گفتار سوم- مستثنیات قانون
۱۷۹.....	مبحث دوم- موارد ابطال اسناد رسمی در قانون حفاظت و بهره‌برداری از جنگل‌ها و مراعات کشور
۱۸۰.....	گفتار نخست- تعاریف
۱۸۱.....	گفتار دوم- آیین رسیدگی
۱۸۱.....	بند نخست- مرجع تشخیص
۱۸۱.....	بند دوم- مهلت اعتراض
۱۸۲.....	بند سوم- مرجع پذیرش اعتراض
۱۸۳.....	بند چهارم- مرجع رسیدگی به اعتراض

مبحث سوم- موارد ابطال اسناد رسمی در قانون تعیین تکلیف اراضی اختلافی موضوع اجرای ماده ۵۶ قانون حفاظت و بهره‌برداری از جنگل‌ها و مراتع (با اصلاحیه‌های بعدی).....	۱۸۴
گفتار نخست- تعاریف.....	۱۸۵
بند نخست- زارعین صاحب اراضی نسقی.....	۱۸۵
بند دوم- مالکین.....	۱۸۵
بند سوم- صاحبان باغات و تأسیسات.....	۱۸۶
گفتار دوم- آیین رسیدگی.....	۱۸۶
بند نخست- صلاحیت هیئت.....	۱۸۶
بند دوم- ترکیب هیئت.....	۱۸۸
بند سوم- مرجع پذیرش اعتراض.....	۱۹۰
بند چهارم- قابلیت اعتراض رأی.....	۱۹۰
بند پنجم- مهلت اعتراض.....	۱۹۰
مبحث چهارم- موارد ابطال اسناد رسمی در قانون حفظ و حمایت از منابع طبیعی و ذخایر جنگلی.....	۱۹۷
گفتار نخست- تعاریف.....	۱۹۷
بند نخست- توده جنگلی.....	۱۹۸
بند دوم- باغ.....	۱۹۸
بند سوم- درختان جنگلی ایران.....	۱۹۹
بند چهارم- ضریب بهره مالکانه.....	۱۹۹
گفتار دوم- آیین رسیدگی.....	۱۹۹
بند نخست- مرجع تشخیص.....	۱۹۹
بند دوم- مهلت اعتراض.....	۲۰۰
بند سوم- اثر اعتراض.....	۲۰۱
مبحث پنجم- موارد ابطال اسناد رسمی در اراضی موات داخل محدوده شهرها... ۲۰۴	۲۰۴
گفتار نخست- تعاریف.....	۲۰۷
بند نخست- احیا.....	۲۰۷
بند دوم- زمین دایر.....	۲۰۹

۲۱۰.....	بند سوم- زمین بایر
۲۱۱.....	بند چهارم- زمین موات
۲۱۴.....	گفتار دوم- آیین رسیدگی
۲۱۴.....	بند نخست- تشخیص نوع زمین
۲۱۵.....	بند دوم- تشکیلات کمیسیون
۲۱۶.....	بند سوم- صلاحیت کمیسیون
۲۱۶.....	بند چهارم- نحوه تشخیص
۲۱۹.....	بند پنجم- اعتراض به رأی کمیسیون
۲۱۹.....	بند ششم- مهلت اعتراض
۲۲۱.....	بند هفتم- بار اثبات
۲۲۵.....	بند هشتم- رعایت شریفات در کمیسیون
۲۲۷.....	بند نهم- تقنین دادنامه سند مالکیت رسمی
۲۲۷.....	گفتار سوم- کمیسیون ماده ۱۲ قانون زمین شهری
۲۳۷.....	مبحث ششم- موارد ابطال اسناد رسمی در اراضی موات خارج از محدوده شهرها
۲۳۸.....	گفتار نخست- تعاریف
۲۳۸.....	گفتار دوم- آیین رسیدگی
۲۳۸.....	بند نخست- محدوده رسیدگی
۲۳۸.....	بند دوم- مرجع تشخیص
۲۳۹.....	بند سوم- ترکیب هیئت
۲۴۰.....	بند چهارم- تشکیل هیئت و تصمیم‌گیری
۲۴۱.....	بند پنجم- نحوه ابلاغ
۲۴۱.....	بند ششم- قابلیت اعتراض
۲۴۱.....	بند هفتم- مهلت اعتراض
۲۴۲.....	بند هشتم- آیین ابطال اسناد مالکیت
۲۴۵.....	مبحث هفتم- موارد ابطال اسناد رسمی در قانون ابطال اسناد فروش رقبات آب و اراضی موقوفه
۲۴۷.....	گفتار نخست- تعاریف
۲۴۷.....	بند نخست- مصلحت وقف

بند دوم - متصرف	۲۴۷
بند سوم - حقوق مکتسبه متصرف	۲۴۷
بند چهارم - مجوز شرعی	۲۴۸
بند پنجم - زارع صاحب نسق	۲۴۸
گفتار دوم - آیین رسیدگی	۲۴۸
بند نخست - ابطال اسناد رسمی	۲۴۸
بند دوم - ترکیب کمیسیون	۲۵۰
بند سوم - مستثنیات قانون	۲۵۰
بند چهارم - تغییرات ایجاد شده در قانون مؤخر	۲۵۲
بند پنجم - حقوق در نظر گرفته شده برای متصرف	۲۵۳
مبحث هشتم - وارید ابطال اسناد رسمی بر اساس اصل ۴۹ قانون اساسی	۲۵۴
مبحث نهم - موارد ابطال اسناد رسمی در قانون ثبت اختراعات، طرح‌های صنعتی و علائم تجاری	۲۵۷
گفتار نخست - ماده ۱ قانون ثبت اختراعات، طرح‌های صنعتی و علائم تجاری	۲۵۸
گفتار دوم - ماده ۲ قانون ثبت اختراعات، طرح‌های صنعتی و علائم تجاری	۲۵۸
گفتار سوم - ماده ۴ قانون ثبت اختراعات، طرح‌های صنعتی و علائم تجاری	۲۵۹
گفتار چهارم - ماده ۶ قانون ثبت اختراعات، طرح‌های صنعتی و علائم تجاری	۲۵۹
بخش دوم - موارد ابطال اسناد رسمی ناشی از وقوع جعل و خلفات	۲۶۶
مبحث نخست - جرم جعل در اسناد رسمی	۲۶۶
گفتار نخست - تعریف جعل، عناصر و انواع آن	۲۶۶
بند نخست - تعریف جرم جعل	۲۶۶
بند دوم - عناصر جرم جعل و انواع آن	۲۶۷
گفتار دوم - آیین ابطال اسناد رسمی مجعول	۲۶۸
مبحث دوم - تخلف صدور اسناد مالکیت معارض	۲۷۵
گفتار نخست - تعریف سند مالکیت معارض، انواع و شرایط تعارض اسناد مالکیت	۲۷۵
بند نخست - تعریف سند مالکیت معارض	۲۷۵
بند دوم - عناصر تخلف صدور سند مالکیت معارض	۲۷۵
بند سوم - شرایط ایجاد تعارض دو سند مالکیت	۲۷۷

۲۷۹.....	گفتار دوم- آیین ابطال اسناد مالکیت معارض
۲۷۹.....	بند نخست- ابطال سند مالکیت معارض از سوی مراجع ثبتی
۲۸۵.....	بند دوم- ابطال سند مالکیت معارض از سوی دادگاه
۲۸۷.....	بخش سوم- موارد ابطال اسناد رسمی ناشی از عدم رعایت شرایط و ترتیبات قانونی
۲۸۷.....	مبحث نخست- موارد ابطال اسناد رسمی موضوع مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ قانون ثبت اسناد و املاک و قانون تعیین وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی
۲۸۷.....	گفتار نخست- پیشینه تاریخی تصویب قوانین مذکور
۲۹۰.....	گفتار دوم- آیین ابطال اسناد
۳۰۰.....	مبحث دوم- اجرای ثبت انتقال اجرایی به نام بستانکار
۳۰۳.....	گفتار نخست- آیین اجرای ثبت انتقال اجرایی به نام بستانکار
۳۰۵.....	گفتار دوم- آیین اجرای ماده ۴۵ آیین‌نامه قانون ثبت
۳۰۸.....	بخش چهارم- موارد ابطال اسناد رسمی ناشی از وقوع وقایع قهری
۳۰۸.....	مبحث نخست- ابطال سند ثبت مالکیت کشتی
۳۱۰.....	مبحث دوم- سند مالکیت دریایی
۳۱۲.....	مبحث سوم- انتقال ملک به موجب اکت
۳۱۶.....	بخش پنجم- موارد ابطال اسناد رسمی ناشی از تغییر وضعیت املاک و مالکیت
۳۱۷.....	مبحث نخست- تفکیک
۳۱۷.....	گفتار نخست- تعریف تفکیک
۳۱۹.....	گفتار دوم- تفکیک به منظور صدور اسناد مالکیت قطعات مفروزی
۳۲۰.....	گفتار سوم- تفکیک به منظور فروش قطعات مفروزی
۳۲۱.....	گفتار چهارم- تفکیک به منظور تنظیم تقسیم‌نامه بین مالکین شاعی
۳۲۱.....	گفتار پنجم- نحوه تفکیک املاک و صدور سند مالکیت جدید
۳۲۳.....	مبحث دوم- افراز
۳۲۵.....	مبحث سوم- تجميع
۳۲۹.....	فصل سوم: آثار ابطال اسناد رسمی
۳۲۹.....	بخش نخست- اعاده عملیات اجرائی به وضع سابق
۳۲۹.....	مبحث نخست- اعاده عملیات اجرائی در قانون اجرای احکام مدنی
۳۳۰.....	گفتار نخست- اعاده به وضع سابق به مفهوم عام

گفتار دوم- اعاده به وضع سابق به مفهوم خاص.....	۳۳۰
مبحث دوم- اعاده عملیات اجرائی در سایر قوانین	۳۳۰
گفتار نخست- اعاده عملیات اجرائی در قانون مالیات‌های مستقیم	۳۳۰
گفتار دوم- اعاده عملیات اجرائی در قانون ثبت اسناد و املاک	۳۳۱
مبحث سوم- مقایسه اعاده عملیات اجرائی با مفاهیم مشابه	۳۳۳
گفتار نخست- مقایسه اعاده عملیات اجرائی به وضع سابق با تصحیح یا ابطال اجرائیه	۳۳۳
گفتار دوم- مقایسه حق رجوع ناقص با اعاده عملیات اجرائی	۳۳۴
گفتار سوم- مقایسه اعاده عملیات اجرائی با توقف عملیات اجرائی	۳۳۵
بخش دوم- عدم پذیرش برخی از دعاوی	۳۳۸
مبحث نخست- عدم پذیرش دعوای خلع ید	۳۳۸
گفتار نخست- غیر منوال بودن موضوع دعوا	۳۳۸
گفتار دوم- استیفاء و منع بد مدعی علیه	۳۳۹
گفتار سوم- عدوانی بودن تصرفات متصرف	۳۴۱
گفتار چهارم- مالکیت خواهان	۳۴۲
مبحث دوم- عدم پذیرش اعتراض ثالث اجرائی	۳۴۴
گفتار نخست- تعریف و مفهوم	۳۴۴
گفتار دوم- مقایسه اعتراض ثالث اجرائی با اعتراض ثالث به رأی	۳۴۶
بند نخست- از نظر ماهیت	۳۴۶
بند دوم- از نظر شکلی	۳۴۶
گفتار سوم- آیین رسیدگی	۳۴۸
گفتار چهارم- شرایط اعتراض ثالث اجرائی	۳۴۸
بخش سوم- امکان پذیرش برخی از دعاوی	۳۵۱
مبحث نخست- پذیرش دعوای خلع ید	۳۵۱
مبحث دوم- پذیرش اعاده دادرسی	۳۵۹
گفتار نخست- حيله و تقلب	۳۶۰
بند نخست- شرایط تحقق این جهت	۳۶۰
بند دوم- ارتکاب حيله یا تقلب	۳۶۱
بند سوم- ارتکاب حيله و یا تقلب توسط خوانده اعاده دادرسی	۳۶۲

۳۶۳	بند چهارم- تأثیر حيله و يا قلب در حکم دادگاه
۳۶۳	بند پنجم- کشف حيله و قلب بعد از قطعیت حکم
۳۶۳	بند ششم- اثبات حيله و قلب
۳۶۴	گفتار دوم- اثبات جعلیت مستند حکم
۳۶۵	بند نخست- صدور حکم به استناد سند
۳۶۷	بند دوم- سند مجعول علت اصلی صدور حکم
۳۶۷	بند سوم- اثبات جعلیت سند مستند حکم
۳۷۰	بند چهارم- اثبات جعلیت سند بعد از صدور حکم
۳۷۱	بخش چهارم- ایجاد مسئولیت برای سردفتران و دفترياران
۳۷۱	مبحث نخست- ایجاد مسئولیت مدنی برای سردفتران و دفترياران
۳۷۲	مبحث دوم- ایجاد مسئولیت اداری- انتظامی برای سردفتران و دفترياران
۳۷۴	بخش پنجم- آشکار شدن تخلفات
۳۷۵	بخش ششم- رفع مانع ابراز مالکیت شاعی
۳۷۹	منابع

مقدمه

ثبت اسناد و املاک دارای ابعاد گوناگون و گسترده‌ای است که در تمام شئون جامعه تأثیر می‌گذارد. نقش آن در ایجاد با آحاد جامعه به لحاظ ثبت تعهدات، معاملات، ازدواج و طلاق، ولادت و فوت و همچنین در حمایت از مالکیت صنعتی و معنوی از طریق ثبت اختراعات و علائم تجارتي کاملاً محسوس است. چنان که می‌دانیم روابط بین افراد جامعه می‌تواند شامل روابط سیاسی، اجتماعی، اقتصادی و ... باشد. در این میان روابط اقتصادی از اهمیت بسزایی برخوردار است؛ در رابطه اقتصادی میان اشخاص مواردی پیش می‌آید که نیازمند تنظیم سند رسمی برای تثبیت مالکیت و اثبات آن هست که قانونگذاران نیز پاره‌ای از موارد الزامی ثبت اسناد و املاک را نیز شمارش نموده‌اند و برای آن‌ها اعتبار ویژه‌ای قائل شده‌اند و با برقراری ضمانت اجرایی این قبیل اسناد رسمی را مورد حمایت خود قرار داده‌اند؛ خداوند متعال در قرآن (سوره مبارکه بقره- آیه شریفه ۲۸۲) که یکی از طولانی‌ترین آیات قرآن هست ثبت و کتابت را هر چند موضوع آن کم اهمیت باشد مورد تأکید و عنایت خود قرار داده است.

اسناد ثبت شده در قسمت راجع به معاملات و تعهدات مندرج در آن‌ها نسبت به طرفین یا طرفی که تعهد کرده و کلیه اشخاصی که قائم‌مقام قانونی آنان محسوب می‌شوند رسمیت و اعتبار خواهد داشت و حتی قضات و دیگر مأمورین دولتی که از اعتبار دادن به اسناد ثبت

شده استنکاف نمایند در محاکم اداری یا انتظامی تعقیب می‌شوند و در صورتی که این تقصیر قضات یا مأمورین بدون جهت قانونی باشد و به همین دلیل ضرر مسلمی نسبت به صاحبان اسناد رسمی متوجه شود محاکم انتظامی یا ادارای علاوه بر مجازات اداری، آن‌ها را به جبران خسارات وارده نیز محکوم خواهند نمود. اما در پاره‌ای از موارد نظیر تصویب قوانین خاص، وقوع تخلفات و جرائم علیه اسناد رسمی که می‌تواند ناشی از قصور یا تقصیر مأمورین صلاحیت دار در انجام وظایف قانونی باشند و یا عدم رعایت شرایط و ترتیبات قانونی در صدور اسناد رسمی، و گاهی نیز به دلیل وقوع وقایع قهری و حتی تغییر وضعیت املاک و مالکیت آن‌ها، ناگزیر، برای احقاق حقوق افراد و حفظ نظم و مصلحت عمومی از این ارزش و اعتبار اسناد رسمی، سهل‌ماییم که نه تنها یک فرآیند پیچیده و دشوار است بلکه آثاری نیز به دنبال خواهد داشت.