

شرح کامل

حقوق ثبت،

مشمول بر عملیات مقدماتی ثبت

مطالب تخصصی ثبت املاک
پروسی و پاسخ در ثبت املاک

تألیف

حسین صباغان

کارشناس ارشد حقوق خصوصی

و

قاضی بازنشسته دادگستری

انتشارات مجل

سرشناسه	: صباغیان، حسین، ۱۳۲۳ -
عنوان قراردادی	: ایران، قوانین و احکام / Iran. Laws, etc.
عنوان و نام پدیدآور	: شرح کامل حقوق ثبت، مشتمل بر عملیات مقدماتی ثبت ...
مشخصات نشر	: نگارش: حسین صباغیان
مشخصات ظاهری	: تهران: جنگل، جاودانه، ۱۳۹۷
شابک	: ۲۰۰ ص.
وضعیت فهرست‌نویسی	: ۹۷۸-۶۰۰-۳۱۶-۸۵۳-۴
فیا	: فیپا
موضوع	: ثبت - - ایران
موضوع	: Recording and Registration- - Iran
موضوع	: دفترهای اسناد رسمی - - قوانین و مقررات - - ایران
موضوع	: Notaries- - *Law and Legislation- - Iran
موضوع	: بنگاه‌های معاملات املاک - - قوانین و مقررات - - ایران
موضوع	: Real Estate Business- - Law and Legislation- - Iran
رده‌بندی شکره	: ۱۳۹۷ ۴ش ۲ص / KMH۵۶
رده‌بندی دی‌بی	: ۳۴۶/۵۵۰۴۳
شماره کتابشناس ملی	: ۵۱۷۲۴۹۸



عنوان کتاب: شرح کامل حقوق ثبت، مشتمل بر عملیات مقدماتی ثبت

نگارش: حسین صباغیان

ناشر: انتشارات جنگل، جاودانه

ناظر فنی: امین لشکری

نوبت و سال چاپ: اول، ۱۳۹۷

قطع و تیراژ: وزیری، ۱۰۰۰ نسخه

قیمت: ۴۰۰۰۰ ریال با جلد نفیس

شابک: ۹۷۸-۶۰۰-۳۱۶-۸۵۳-۴

[http:// www.jangal.com](http://www.jangal.com)

[email: info@junglepub.org](mailto:info@junglepub.org)

تلفن: ۰۲۱-۶۶۴۸۶۱۱۵-۹-۶۶۴۸۲۸۳۰

۰۳۱-۳۳۲۰۵۰۰۵-۳۳۲۰۳۸۰۰-۹

«حق چاپ برای ناشر محفوظ است»

فهرست مطالب

بخش اول: حقوق ثبت

- ۱- ثبت ۲
- ۲- مراد از حقوق ثبت اسناد و املاک ۲
- ۳- مراد از ثبت ۲
- ۴- حقوق ۲
- ۵- ثبت املاک ۳
- ۶- ثبت اسناد ۳
- ۷- تعریف سند رسمی از نظر قانون ثبت ۳
- ۸- ثبت اسناد در اداره ثبت ۴
- ۹- هدف ثبت املاک ۵
- ۱۰- هدف ثبت اسناد ۶
- ۱۱- آثار ثبت املاک ۷
- ۱۱/۱- آثار ثبت اسناد (و برخی امتیازات قانونی آن‌ها) ۷
- ۱۲- منابع حقوق ثبت ۸
- ۱۳- تشکیلات اداری ثبت ۱۱
- ۱۴- وظایف اداره کل امور املاک ۱۲
- ۱۴/۱- کاداستر ۱۳
- ۱۵- اداره کل امور اسناد و سردفتران ۱۳
- ۱۶- وظایف اداره امور اسناد ۱۴
- ۱۷- اداره کل ثبت شرکت‌ها و مالکیت صنعتی ۱۵
- ۱۸- اداره مالکیت صنعتی ۱۶
- ۱۹- ثبت اختراعات ۱۷
- ۲۰- دفاتر ثبت ۱۸
- ۲۱- امضای دفاتر توسط دادستان یا نماینده او ۱۹
- ۲۲- جعل در دفاتر ثبت ۱۹
- ۲۳- دفتر توزیع اظهارنامه ۲۱

۲۴- اهمیت دفتر توزیع اظهارنامه.....	۲۱
۲۵- مراجعه به دفاتر ثبت.....	۲۲
۲۶- صلاحیت مأموران ثبت و دفاتر اسناد رسمی.....	۲۲
۲۷- توضیح چند اصطلاح در ثبت املاک.....	۲۳
۲۸- ثبت املاک.....	۲۵
۲۹- ثبت ملک.....	۲۶
۳۰- ثبت عادی و مستند آن.....	۲۹
۳۱- خالصه.....	۳۰
۳۲- ثبت عمومی (اجباری) املاک.....	۳۱
۳۳- عملیات مقدماتی ثبت عمومی.....	۳۱
۳۳/۱- موضوع آگهی ثبت عمومی (ماده ۹ قانون ثبت).....	۳۳
۳۳/۲- وظایف سازمان ثبت اسناد و املاک کشور.....	۳۳
۳۴- نکته‌های آگهی ثبت عمومی.....	۳۴
۳۵- متن آگهی ثبت عمومی.....	۳۵
۳۶- اموال و املاک قابل ثبت.....	۳۶
۳۷- املاکی که قابل ثبت نیست.....	۳۶
۳۸- وضعیت ثبتی اموال عمومی‌ای که به ملک خصوصی تبدیل می‌شوند.....	۳۷
۳۹- توضیح چند اصطلاح.....	۳۸
۴۰- انتشار آگهی مقدماتی (آگهی موضوع ماده ۱۰ قانون ثبت).....	۴۱
۴۱- مندرجات آگهی ماده ۱۰ ق.ت. (آگهی مقدماتی).....	۴۲
۴۲- اقدامات پس از انتشار اولین آگهی مقدماتی ثبت.....	۴۲
۴۳- احراز تصرف مالکانه.....	۴۶
۴۴- موعد پذیرش اظهارنامه.....	۴۶
۴۵- چه اشخاصی می‌توانند متقاضی ثبت باشند؟.....	۴۷
۴۶- املاکی که قابل ثبت نیستند.....	۴۹
۴۷- تغییر طبیعت املاک.....	۴۹
۴۸- ثبت املاک مشمول قانون اصلاحات ارضی.....	۵۰
۴۹- استملاک اتباع بیگانه جهت سکونت مصوب ۱۳۲۸.....	۵۱
۵۰- درخواست ثبت زاید بر سهام.....	۵۱
۵۱- توضیح چند اصطلاح.....	۵۲

۵۲- روش قبول درخواست ثبت ملک.....	۵۵
۵۳- پرسش و پاسخ و طرح چند مسأله و پاسخ آن‌ها.....	۵۶
۵۴- چه کسانی حق تقاضای ثبت ملک را دارند؟.....	۵۷
۵۵- موارد لزوم کاربرد اظهارنامه رسمی در حقوق ثبت را مستنداً توضیح دهید.....	۵۸
۵۶-.....	۵۹
۵۶/۱- معامله با حق استرداد و تفاوت آن با رهن.....	۵۹
۵۶/۲- فرقه رهن و معاملات با حق استرداد.....	۶۰
۵۶/۳- تبیین- مسأله‌ای در رابطه با معامله با حق استرداد و پاسخ آن.....	۶۱
۵۷- آگهی نوبت (آگهی موضوع ماده ۱۱ قانون ثبت).....	۶۲
۵۷/۱- کیفیت انتشار آگهی‌های نوبتی.....	۶۳
۵۷/۲- وجه تشابه آگهی نوبتی.....	۶۴
۵۷/۳- مبنا و هدف آگهی نوبتی.....	۶۴
۵۷/۴- موارد الزامی که باید در آگهی نوبتی قید گردد.....	۶۴
۵۷/۵- تکلیف حقوق ارتفاقی بر آگهی‌های نوبتی.....	۶۵
۵۷/۶- موارد عدم انتشار آگهی نوبتی.....	۶۵
۵۷/۷- مهم‌ترین آگهی‌های ثبتی.....	۶۶
۵۷/۸- اشتباهات مؤثر و غیرمؤثر در آگهی‌های نوبتی.....	۶۶
۵۸- تمرین عملی.....	۶۷
۵۹- آگهی تحدید حدود (آگهی موضوع ماده ۱۴ ق.ث.).....	۶۷
۶۰- مبنا و هدف آگهی تحدید حدود.....	۶۸
۶۱- نکات مهم در مورد آگهی تحدید حدود.....	۶۸
۶۲- موعد و مندرجات انتشار آگهی تحدید حدود.....	۷۰
۶۳- موارد عدم انتشار آگهی تحدیدی.....	۷۰
۶۴- عملیات تحدید حدود و تعیین حقوق ارتفاقی.....	۷۱
۶۴/۱- توضیح ملک چیره و مسلط، ملک مقهور و خادم.....	۷۳
۶۵- حالات تحدید حدود و تعیین حقوق ارتفاقی.....	۷۳
۶۶- اشتباه در آگهی تحدید حدود.....	۷۴
۶۷- نحوه عملیات تحدیدی.....	۷۴
۶۷/۱- مقیاس نقشه.....	۷۵
۶۷/۲- تعیین حقوق ارتفاقی هنگام تعیین حدود.....	۷۵

- ۶۷/۳- مواردی که در مورد آن‌ها عملیات تحدید حدود، انجام نمی‌شود:..... ۷۶
- ۶۸- تحدید حدود اختصاصی..... ۷۶
- ۶۹- تحدید حدود املاک مشمول قانون اصلاحات ارضی..... ۷۶
- ۷۰- نحوه صدور اسناد مالکیت اراضی مشمول اصلاحات ارضی در شهرها و روستاها..... ۷۷
- ۷۱- هیأت تشخیص و وظیفه آن در تحدید حدود قطعات تقسیم شده بین زارعین..... ۷۸
- ۷۲- اقدامات اداره ثبت پس از تسلیم صورت مجلس تحدیدی..... ۷۹
- ۷۳- مسأله‌ای در خصوص این که «تحدید حدود» آخرین مرحله از عملیات مقدماتی ثبت است..... ۷۹
- ۷۴- اعتراضات ثبتی..... ۸۰
- ۷۵- انواع اعتراضات ثبتی..... ۸۲
- ۷۶- احکام اعتراض بر ثبت ملک..... ۸۲
- ۷۶/۱- محل تقدیم اعتراض بر ثبت ملک..... ۸۲
- ۷۶/۲- مهلت اعتراض بر ثبت ملک..... ۸۳
- ۷۶/۳- نحوه تقدیم اعتراض بر ثبت ملک..... ۸۴
- ۷۶/۴- کسانی که حق اعتراض بر ثبت ملک را دارند..... ۸۶
- ۷۷- اعتراض بر تحدید حدود..... ۸۷
- ۷۸- اعتراض به حقوق ارتفاقی..... ۹۰
- ۷۹- تمرین- مسأله‌ای در خصوص چگونگی اعتراض به ثبت ملک و ارفاق قانونی در مورد مهلت اعتراض..... ۹۱
- ۸۰- تمرین- مسأله‌ای در خصوص اعتراض به تحدید حدود..... ۹۴
- ۸۱- اعتراض در تحدید حدود املاک و قطعات تقسیم شده در اصلاحات ارضی..... ۹۶
- ۸۲- بررسی تطبیقی شرط مجاورت یا عدم آن در اعتراضات ثبتی..... ۹۷
- ۸۳- امکان جمع اعتراضات ثبتی..... ۹۸
- ۸۴- عدم مانعیت اعتراضات ثبتی در انجام معاملات (تکلیف املاک مورد اعتراض)..... ۹۸
- ۸۵- مواردی که اعتراضات ثبتی در اداره ثبت، تعیین تکلیف می‌شود و به دادگاه فرستاده نمی‌شود..... ۹۹
- ۸۶- تجدید دادخواست اعتراض..... ۱۰۰
- ۸۷- اثر انقضاء مدت اعتراض..... ۱۰۰
- ۸۸- سقوط حق اعتراض..... ۱۰۱
- ۸۹- فوت معترض بر ثبت در اعتراضات ثبتی..... ۱۰۱
- ۹۰- حجر یا فوت کسی که نسبت به ملک مورد ثبت، اقامه دعوا کرده است..... ۱۰۳
- ۹۱- انتقال ملک در اثناء عملیات مقدماتی ثبت..... ۱۰۳

- ۹۲- خلاصه اقدامات مربوط به اعتراضات ثبتی..... ۱۰۴
- ۹۳- عملیات مقدماتی ثبت یک ملک..... ۱۰۵
- ۹۴- املاک جاری..... ۱۰۶
- ۹۵- سند مالکیت و زمان صدور آن..... ۱۰۷
- ۹۶- دفتر املاک و کیفیت ثبت ملک در دفتر املاک..... ۱۰۷
- ۹۷- تمرین- انتقال رسمی ملک در جریان عملیات ثبتی و آثار قانونی عدم ارسال برگ خلاصه معامله و نیز اثر قانونی تصدیق امضای ذیل اجاره‌نامه عادی..... ۱۰۸
- ۹۸- مالک قانونی ملک ثبت شده و آثار حقوقی ثبت ملک در دفتر املاک..... ۱۱۰
- ۸/۱- آثار حقوقی ثبت ملک در دفتر املاک..... ۱۱۱
- ۹۹- تفاوت‌های سند رسمی و سند رسمی راجع به نقل و انتقال املاک..... ۱۱۲
- ۱۰۰- ضمانت اجرای انتقال ملکی که موافق قانون صورت نگرفته و منجر به صدور سند مالکیت شده است..... ۱۱۳
- ۱۰۱- قابل رسیدگی بودن اعمال ابطال سند مالکیت..... ۱۱۳
- ۱۰۲- تعارض دفتر املاک با سند مالکیت..... ۱۱۴
- ۱۰۳- وضعیت اقرار در خصوص انتقال ملک..... ۱۱۴
- ۱۰۴- صدور سند مالکیت اعیانی..... ۱۱۵
- ۱۰۵- تعارض مفاد سند مالکیت با مفاد سند رسمی نقل منافع ملک..... ۱۱۶
- ۱۰۶- تعارض دفتر املاک با سند مالکیت..... ۱۱۷
- ۱۰۷- نحوه ثبت ملک در دفتر املاک پس از پایان عملیات ثبتی..... ۱۱۷
- ۱۰۸- تعارض و رفع آن بین ماده ۲۲ قانون ثبت و مواد ۷۲ و ۸۸ قانون ثبت..... ۱۱۸
- ۱۰۹- صدور اسناد مالکیت اراضی مشمول اصلاحات ارضی..... ۱۱۹
- ۱۱۰- اصلاح یا تعویض سند مالکیت به علت اصلاحات ملک..... ۱۲۱
- ۱۱۱- سهم زوجه از ثمن اعیانی..... ۱۲۱
- ۱۱۲- نظریات اداره حقوقی در خصوص امتناع ورثه از ماترک متوفی به زوجه..... ۱۲۳
- ۱۱۳- صدور سند مالکیت المثنی به علت از بین رفتن یا مفقود شدن سند مالکیت..... ۱۲۳

بخش دوم: مطالب جانبی ثبت املاک

- ۱۱۴- مراحل مختلف صدور سند مالکیت برای ملک ثبت نشده..... ۱۲۸
- ۱۱۵- عرصه، اعیان، مشاع و مفروز..... ۱۲۹
- ۱۱۶- افراز- تقسیم مال مشاع است توسط ادارات ثبت یا دادگاه‌ها..... ۱۳۰

- ۱۱۷- رأی وحدت رویه و نظریات اداره حقوقی در خصوص افراز ۱۳۱
- ۱۱۷/۱- به موجب رأی شماره ۳۵۳۰ مورخ ۱۳۶۰/۲/۷ ردیف ۵۹/۲۹ وحدت رویه هیأت عمومی دیوان عالی کشور ۱۳۱
- ۱۱۷/۲- نظریه شماره ۷/۲۱۲۱-۱۳۶۱/۴/۱۵ اداره حقوقی ۱۳۱
- ۱۱۷/۳- نظریه شماره ۷/۱۷۵۳-۱۳۶۳/۴/۱۹ اداره حقوقی ۱۳۱
- ۱۱۷/۴- نظریه شماره ۷/۴۲۲۵-۱۳۶۰/۹/۲۵ اداره حقوقی ۱۳۲
- ۱۱۷/۵- نظریه شماره ۷/۵۳۸۹-۱۳۵۹/۱۰/۲۳ اداره حقوقی ۱۳۲
- ۱۱۷/۶- نظریه شماره ۷/۱۴۲۲-۱۳۶۲/۵/۴ اداره حقوقی ۱۳۲
- ۱۱۷/۷- نظریه شماره ۷/۶۵۶۱-۱۳۶۰/۳/۲۰ اداره حقوقی ۱۳۳
- ۱۱۷/۸- نظریه شماره ۷/۴۵۵-۱۳۶۲/۱/۲۸ اداره حقوقی ۱۳۳
- ۱۱۷/۹- نظریه شماره ۷/۵۵۱-۱۳۸۲/۷/۹ اداره حقوقی ۱۳۳
- ۱۱۷/۱۰- نظریه شماره ۷/۵۰۰۷-۱۳۸۲/۷/۷ اداره حقوقی ۱۳۴
- ۱۱۷/۱۱- نظریه شماره ۷/۴۴۴-۱۳۸۲/۶/۵ اداره حقوقی ۱۳۴
- ۱۱۷/۱۲- نظریه شماره ۷/۱۸۱-۱۳۸۲/۳/۳۰ اداره حقوقی ۱۳۵
- ۱۱۷/۱۳- نظریه شماره ۷/۹۲۰۸-۱۳۸۱/۱/۱-۱۳۸۱/۱/۱ اداره حقوقی ۱۳۶
- ۱۱۷/۱۴- نظریه شماره ۷/۹۱۴۴-۱۳۸۱/۱/۱۰-۱۳۸۱/۱/۱۰ اداره حقوقی ۱۳۶
- ۱۱۷/۱۵- نظریه شماره ۷/۹۵۱۵-۱۳۸۱/۱/۱۰-۱۳۸۱/۱/۱۰ اداره حقوقی ۱۳۶
- ۱۱۷/۱۶- نظریه شماره ۷/۴۳۷۶-۱۳۸۱/۷/۲-۱۳۸۱/۷/۲ اداره حقوقی ۱۳۷
- ۱۱۷/۱۷- نظریه شماره ۷/۲۰۳۲-۱۳۸۱/۳/۱۹-۱۳۸۱/۳/۱۹ اداره حقوقی ۱۳۷
- ۱۱۷/۱۸- نظریه شماره ۷/۳۱۶-۱۳۸۰/۲/۴-۱۳۸۰/۲/۴ اداره حقوقی ۱۳۷
- ۱۱۷/۱۹- نظریه شماره ۷/۶۶-۱۳۶۴/۱۲/۲۵-۱۳۶۴/۱۲/۲۵ اداره حقوقی ۱۳۸
- ۱۱۸- افراز اراضی خارج از محدوده قانونی شهرها ۱۳۸
- ۱۱۹- افراز ملک مشاع که قسمتی از آن مجهول‌المالک است ۱۳۸
- ۱۲۰- تفکیک ۱۳۹
- ۱۲۱- تفکیک عرصه ۱۳۹
- ۱۲۲- تفکیک و تقسیم اراضی کشاورزی در قطب‌های کشاورزی ۱۴۱
- ۱۲۳- تفکیک اعیان ۱۴۱
- ۱۲۴- تفکیک عرصه بر اساس تملک اعیانی ۱۴۲
- ۱۲۵- صورت مجلس تفکیکی ۱۴۳
- ۱۲۶- صدور سند مالکیت برای قطعات تفکیکی ۱۴۳

۱۲۶/۱- شماره فرعی اسناد مالکیت اعیان.....	۱۴۳
۱۲۷- تفاوت تفکیک و افراز.....	۱۴۴
۱۲۷/۱- افراز سهم متقاضی و افراز کل پلاک.....	۱۴۶
۱۲۸- مرجع درخواست تفکیک و مرجع درخواست افراز.....	۱۴۶
۱۲۹- تجميع در املاک.....	۱۴۸
۱۳۰- وضعیت حقوقی مالکین عرصه و اعیان در یک پلاک ثبتی.....	۱۴۹
۱۳۱- وضعیت ملک از قلم افتاده و خلأ در حقوق ثبت.....	۱۴۹

بخش سوم: پرسش و پاسخ در حقوق ثبت املاک

۱۳۲- اصطلاح ثبتی منور المالك را توضیح دهید؟.....	۱۵۲
۱۳۳- واحدهای ثبتی با در دست چه مدارکی از مالک یا وکیل قانونی او مجاز به تفکیک اعیانی املاک هستند؟.....	۱۵۲
۱۳۴- در جریان افراز ملک آیا اعتراض فریک مؤثر است؟.....	۱۵۲
۱۳۵- در چه صورتی تجاوز یک ملک به ملک متاور اطمینان حاصل می شود؟.....	۱۵۲
۱۳۶- مهم ترین شرط افراز ملک.....	۱۵۲
۱۳۷- تمرین.....	۱۵۳
۱۳۸- در چه صورتی صدور المثنای سند مالکیت (ملک اشخاص حقیقی) نیاز به انتشار آگهی فقدان سند مالکیت ندارد؟.....	۱۵۳
۱۳۹- جابه جایی ثبتی چه موقعی محرز است؟.....	۱۵۳
۱۴۰- در جریان تفکیک در اداره ثبت احدی از شرکاء به تفکیک اعتراض نموده است. در چنین شرایطی اقدام اداره ثبت چگونه باید باشد؟.....	۱۵۳
۱۴۱- در چه صورتی منافع ملک در دفتر املاک ثبت می شود؟.....	۱۵۴
۱۴۲- هیأت نظارت و صلاحیت آن.....	۱۵۴
۱۴۳- صلاحیت هیأت نظارت.....	۱۵۵
۱۴۴- شورای عالی ثبت و وظایف آن.....	۱۵۷
۱۴۴/۱- مکان تشکیل شورای عالی ثبت.....	۱۵۸
۱۴۴/۲- حدود صلاحیت شورای عالی ثبت.....	۱۵۸
پرسش و پاسخ در ثبت املاک.....	۱۶۰
منابع و مأخذ.....	۱۸۷