

حقوق ثبت به زبان ساده

سید کمال خلیلی عمی

وکیل پایه یک دادگستری

شابک	:	۹۷۸-۶۰۰-۸۱۳۰-۵۹-۸
شماره کتابشناسی ملی	:	۵۲۰۳۳۷۶
عنوان و نام پدیدآور	:	حقوق ثبت به زبان ساده / سیدکمال خطیبی قمی.
مشخصات نشر	:	قزوین: مهرگان دانش، ۱۳۹۷.
مشخصات ظاهری	:	۲۵۳ ص.
عنوان قراردادی	:	ایران. قوانین و احکام Iran. Laws, etc
موضوع	:	ثبت — ایران
موضوع	:	Recording and registration -- Iran
رده بندی دی‌جی	:	۵۵۰.۴۳۸/۳۴۶
رده بندی سگره	:	KMH ۱۳۹۷۵۶ ۷ع/غ
سرشناسه	:	خطیبی قمی، سیدکمال، ۱۳۶۳ - Khatibi Qomi, Seyed Kamal
وضعیت فهرست نویسی	:	

نشر
مهرگان
دانش



- نام کتاب: حقوق ثبت به زبان ساده
- مؤلف: سید کمال خطیبی قمی
- ناشر: مهرگان دانش
- حروف چینی و صفحه آرایی: اکبر رضازاده
- نوبت چاپ: اول - ۱۳۹۷
- شمارگان: ۱۰۰۰ نسخه
- قیمت: ۲۵/۰۰۰ تومان
- شابک: ۹۷۸-۶۰۰-۸۱۳۰-۵۹-۸

فهرست عنوان‌ها

عنوان	صفحه
مقدمه	۱۱
باب اول	۱۳
فصل اول - تاریخ حقوق ثبت	۱۵
۱- پیشینه حقوق	۱۵
فصل دوه - تشکیلات اداری ثبت	۱۹
۲- صلاحیت دین ثبت و مسئولین دفاتر اسناد رسمی	۲۰
۴- دفاتر ثبت	۲۲
۵- مراجعه به دفتر ثبت	۲۴
«سؤالات مربوطه»	۲۶
باب دوم	۲۹
فصل اول - اعلان ثبت و تحدید حدود	۳۱
۶- ثبت عادی و ثبت عمومی	۳۱
۷- عملیات مقدماتی ثبت	۳۲
۷-۱- آغاز عملیات	۳۲
۷-۱-۱- حفظ حقوق موقوفات	۳۳
۷-۱-۲- املاک قابل ثبت و غیر قابل ثبت	۳۴
۷-۲- آگهی مقدماتی (آگهی ماده ۱۰ ق.ت.)	۳۶
۷-۲-۱- نحوه‌ی شماره‌گذاری و توزیع اظهارنامه	۳۶
صورت نخست- شماره اصلی	۳۷
صورت دوم- شماره فرعی	۳۸
۷-۲-۲- املاک شهری و مستغلات	۳۹
۷-۲-۳- املاک شماره‌گذاری نشده	۳۹
۷-۳- اظهارنامه و مفاد آن	۴۰

- ۴-۷- آگهی نوبتی (آگهی ماده ۱۱ ق.ث.) ۴۱
- ۵-۷- آگهی تحدید حدود (آگهی ماده ۱۴ ق.ث.) ۴۵
- ۱-۵-۷- تهیه صورت مجلس تعیین حدود ۴۶
- ۲-۵-۷- موارد عدم امکان یا عدم لزوم به تحدید حدود ۴۸
- ۳-۵-۷- موارد عدم انتشار آگهی تحدیدی ۴۸
- ۸- مهلت درخواست ثبت ۵۰
- ۱-۸- املاک مجهول المالك ۵۱
- ۲-۸- ضمانت اجرای عدم درخواست ثبت ۵۲
- «سؤالات مربوطه» ۵۵

فصل دوم - اعتراض ۶۷

- ۱۰- انواع اعتراض ۶۸
- قسم اول - اعتراض ثبت ۶۸
- قسم دوم - اعتراض حدود ۷۰
- قسم سوم - اعتراض به حقوق ارتفاق ۷۲
- ۱۱- مرجع تقدیم اعتراض به ثبت ۷۴
- ۱۲- وظایف اداری ثبت پس از وصول اعتراض ۷۶
- ۱۳- صدور قرار عدم صلاحیت ۷۷
- ۱۴- قرار سقوط دعوی اعتراض ۷۸
- ۱۵- فوت معترض به ثبت ۷۹
- ۱۶- شرایط تجدید دادخواست اعتراض ۸۲
- ۱۷- اشخاص بی نیاز از اعتراض ۸۳
- ۱۸- تعیین تکلیف پرونده های معترض ثبتی که سابقه ی اعتراض آنها به هر دلیلی از بین رفته ۸۵
- «سؤالات مربوطه» ۸۷

فصل سوم - در آثار ثبت ۹۷

- ۱۹- ثبت ملک در دفتر املاک ۹۷
- ۲۰- آثار حقوقی ثبت ملک در دفتر املاک ۹۸

۲۱- مسائل تعارض در دفتر املاک	۹۹
۲۲- سند مالکیت	۱۰۲
۲۳- سند مالکیت جدید تکبرگی	۱۰۳
۲۳-۱- دستورالعمل نحوه صدور سند مالکیت جدید	۱۰۳
۲۴- صدور سند مالکیت المثنی	۱۰۹
۲۴-۱- قسم نخست- در صورت از بین رفتن و یا مفقود شدن	۱۱۰
۲۴-۲- قسم دوم- در صورتی که سند مالکیت در ید ثالث بوده و استرداد آن مقدور نمیشود	۱۱۱
۲۵- صدور سند مالکیت المثنی به جهت وقوع حادثه	۱۱۲
۲۶- ابطال سند مالکیت المثنی	۱۱۳
۲۷- مالک ساختن اشخاص توسط دولت (ماده ۲۲ ق.ث.)	۱۱۴
۲۸- کاهش قدرت نفوذ ماده ۲۲ ق.ث.	۱۱۶
۲۹- نکات قابل توجه در ماده ۲۲ ق.ث.	۱۱۸
۳۰- تعارض بین ماده ۱۲ ق.ث. ماده ۷۲ ق.ث. و رفع آن	۱۲۰
«سؤالات مربوطه»	۱۲۱
فصل چهارم - مراجع رسیدگی به اعتراضات	۱۲۹
۳۱- هیأت نظارت و شورایی ثبت	۱۲۹
۳۲- هیأت نظارت	۱۲۹
۳۳- اعضای هیأت نظارت	۱۲۹
۳۴- وظایف هیأت نظارت	۱۳۳
۳۴-۱- وظایف ادارات ثبت	۱۴۳
۳۴-۲- مجازات‌های پیش‌بینی شده	۱۴۵
۳۴-۳- نحوه‌ی رسیدگی به اشتباهات تفکیکی	۱۴۸
«سؤالات مربوطه»	۱۵۲
فصل پنجم - اصلاح و ابطال سند مالکیت	۱۶۵
۳۵- اصلاح سند مالکیت	۱۶۵
۳۶- اشتباهات غیر ذاتی	۱۶۵

- ۱-۳۶- اصلاح وضع املاک ۱۶۵
- ۲-۳۶- اصلاح حد به کوچه ۱۶۵
- ۳-۳۶- انصراف از طرح، و اصلاح سند مالکیت ۱۶۶
- ۴-۳۶- تغییر نوع ملک در سند مالکیت ۱۶۶
- ۵-۳۶- جابه‌جایی املاک ۱۶۶
- ۶-۳۶- اشتباهات قلمی ۱۶۷
- ۳۷- اشتباهات ذاتی ۱۶۷
- ۱-۳۷- کسر مساحت ۱۶۷
- ۲-۳۷- اضافه مساحت ۱۶۸
- ۳۸- نحوه اجرای ماده‌ی ۱۴۹ ق.ث. در مورد اضافه مساحت ۱۷۰
- ۳۹- مراجع مساحت اصلاح سند مالکیت ۱۷۱
- ۴۰- اختیارات و تفویض به رؤسای واحدهای ثبتی ۱۷۲
- تفویض اختیار هیئت نظار به رؤسای واحدهای ثبتی ۱۷۳
- ۴۱- ابطال سند مالکیت ۱۷۹
- ۴۲- ابطال سند به حکم دادگاه ۱۷۹
- ۴۳- ابطال سند به حکم قانون ۱۸۱
- «سؤالات مربوطه» ۱۸۳

باب سوم ۱۸۵

فصل اول- کلیات ۱۸۷

- ۴۴- تعریف سند ۱۸۷
- ۴۵- اقسام سند ۱۸۸
- ۴۶- نخست - سند رسمی ۱۸۹
- ۴۷- دوم - سند عادی ۱۹۰
- ۴۸- سند رسمی از نظر قانون ثبت ۱۹۰

فصل دوم- ثبت اختیاری و اجباری اسناد ۱۹۳

- ۵۰- موارد استثناء ۱۹۷
- نخست- اجاره‌ی محل‌های مسکونی و اداری و کسب و پیشه ۱۹۷

دوم- وصیت نامه	۱۹۸
سوم- تعهد به انجام معامله غیرمنقول	۱۹۹
چهارم- ماده‌ی ۱۴۷ (اصلاحی ۱۳۷۰/۶/۲۱)	۱۹۹
پنجم- مورد مذکور در تبصره‌ی ذیل ماده‌ی ۷ قانون اراضی شهری (مصوب ۱۳۶۶/۶/۲۲)	۲۰۱
«سؤالات مربوطه»	۲۰۲
فصل سوم - آثار ثبت اسناد	۲۰۷
۵۱- اعتبار محتویات سند رسمی	۲۰۷
۵۱- اعتبار مندرجات سند رسمی	۲۰۸
۵۴- دوی خان مندرجات سند رسمی	۲۰۹
۵۵- موظف بودن صاحب و سایر مأمورین دولتی به معتبر دانستن سند رسمی	۲۱۰
«سؤالات مربوطه»	۲۱۲
فصل چهارم - در امانت اسناد	۲۱۷
۵۷- مقررات مربوط به امانت اسناد	۲۱۷
۵۸- مقررات مربوط به مسئولین دفاتر ادارای ثبت	۲۱۷
«سؤالات مربوطه»	۲۱۹
باب چهارم	۲۲۱
فصل اول - تشکیلات و شرایط نحوه‌ی انتخاب	۲۲۳
۵۹- هدف از تشکیل دفاتر اسناد رسمی	۲۲۳
۶۰- ساختار دفاتر اسناد رسمی	۲۲۴
۶۱- شخصیت حقوقی دفترخانه	۲۲۶
۶۲- شرایط انتخاب سردفتران	۲۲۷
۶۳- اشخاصی که نمی‌توانند به سمت سردفتری و دفترباری نایل یا در این سمت باقی بمانند	۲۲۷
۶۴- نحوه انتخاب سردفتران اسناد رسمی	۲۲۸
۱- ۶۴- بصورت عمومی	۲۲۹
۲- ۶۴- بصورت خاص	۲۲۹

۲۳۰	۶۵- شرایط انتخاب دفترياران
۲۳۱	۶۶- اساس تشکيل کانون سردفتران و دفترياران
۲۳۱	۶۷- ترکيب اعضای هیأت مدیره کانون
۲۳۱	فصل دوم- کانون سردفتران و دفترياران
۲۳۳	۶۹- مسئوليت انتظامي و اداري سردفتران و دفترياران
۲۳۳	۷۰- مراجع رسيدگي به تخلفات انتظامي
۲۳۳	فصل سوم- مسئوليت سردفتران و دفترياران
۲۳۴	۷۱- تشکيلات دادرسي انتظامي سردفتران و دفترياران
۲۳۴	۷۱- ترکيب اعضای دادگاه بدوي انتظامي
۲۳۴	۷۲- ترکيب اعضای دادگاه تجديدنظر استان
۲۳۵	۷۴- مجازات های انتظامي
۲۳۵	۷۵- مسئوليت کيس
۲۳۷	۷۶- مسئوليت مدني
۲۳۹	«سؤالات مربوطه»
۲۵۱	«فهرست منابع»

بسم الله الرحمن الرحيم

مقدمه

بی‌شک امروز بیش از هر زمان دیگری در پی عدالت و برای رسیدن به حقیقت محتاج به پیرایش علم حقوق هستیم و این ممکن فراهم نمی‌شود مگر با ارائه نظرات و دیدگاه‌ها و نیز شیوه‌های آسان برای درک و استنباط صحیح قوانین و مقررات. همچنین، دوری کردن و محو عقاید خشک و خشن با بهره‌ای فریبنده و به ظاهر روشنفکرانه که در عمل جامعه را به سوی مسدود کردن باب علم حقوق می‌دهند.

بنابراین، به منظور ایصال و ابراج بیشتر شیوه‌ی بهره‌گیری از علوم ثبتي مجموعه‌ای را فراهم آوردیم تا امکان دسترسی آسان به دغدغه‌ی خوانندگان به منابع و مآخذ حقوق ثبتي و دستیابی سهل و ممکن به آنچه که در حوزه‌ی علوم ثبتي در مسائل بنیادین و اساسی مورد نیاز هر فارغ‌التحصیل و علاقه‌مند حقوق باشد فراهم، تا در صورت وجود خلاءهای دوران دانشکده حقوق از عدم توفیق در یافتن دانش حقوقی ثبتي به نحو شایسته جبران و محققین، پس از مراجعه به این مجموعه، قوانین و مقررات ثبتي را همراه با دیگر مقررات در حوزه‌ی حقوق خصوصی و نیز ارتباط و جایگاه این سامان‌های ثبتي و بخشنامه‌های موجود را با حقوق ثبتي دریابند تا فرصتی گران بدست آورند و زمان را تحت اختیار خود به غنیمت گیرند.

امروزه با وجود قوانین متشتت چاره‌ای جز دسترسی یکجا و آسان به مجموعه اطلاعات و تحلیل و تفسیر پیرامون مقررات راجع به هر یک از آنها وجود ندارد. اگرچه جمع‌آوری تمامی مطالب کاری دشوار و قابل استفاده‌ی مخاطبین خاص می‌باشد ولی هدف

از نگارش مجموعه حاضر ارائه مطالبی جامع است که اصول مسائل و مشکلات ثبتی را در برمی گیرد و برای هر پیشرفتی در این زمینه ضروری به نظر می رسد.

در این مجموعه علاوه بر دیدگاه های استادان و نویسندگان سعی بر آن شده که در پایان مطالب سؤالاتی ارائه گردد تا هم قابل استفاده علاقه مندان آزمون های حقوقی مرتبط باشد و هم مخاطبین را با مسائل و مصادیق کاربردی آشنا نماییم.

در پایان بر خود لازم می دانم از زحمات سرکار خانم کیمیا رضایی که در تایپ و تصحیح این کتاب مرا یاری نمودند تشکر نمایم.

سید کمال خطیبی قمی

۱۳۹۷/۱/۴