

حقوق ثبت

املاک و اسناد

مؤلفان:

دکتر حمید ابهری

استاد گروه حقوق خصوصی دانشکده حقوق و علوم سیاسی دانشگاه مازندران

وکیل پایه یک دادگستری

دکتر مهدی فلاح خاری

عضو هیأت علمی دانشگاه

وکیل پایه یک دادگستری



مجمع علمی و فرهنگی مجد

سرشناسه	: ابهری، حمید
عنوان قراردادی	: ایران. قوانین و احکام Iran. Laws, etc
عنوان و نام پدیدآور	: حقوق ثبت املاک و اسناد/ مولفان حمید ابهری، مهدی فلاح خاریکی.
مشخصات نشر	: تهران: مجد، ۱۳۹۸.
مشخصات ظاهری	: ۲۵۸ص.
شابک	: ۹۷۸-۶۲۲-۲۲۵-۱۵۷-۴
وضعیت فهرست نویسی	: فیبا
موضوع	: ثبت
موضوع	: Recording and registration
موضوع	: ثبت -- ایران -- آیین نامه ها
موضوع	: Recording and registration -- Iran -- *Rules and regulations
شناسه اثر	: فلاح خاریکی، مهدی،
رده دی کنگ	: KMH ۵۶
رده بندی ربی	: ۳۴۶/۵۵۰۳۳۸
شماره کتابشناسی	: ۵۷۳۳۳۹۰

هرگونه تکثیر کامل یا قسمتی از کتاب بدون اجازه پدیدآورنده، یا ناشر خلاف قانون، شرع و اخلاق است.

موارد خلع را دفتر مرکزی «مجد» گزارش فرماید.

حقوق ثبت املاک و اسناد

مؤلفان: دکتر حمید ابهری/ دکتر مهدی فلاح خاریکی

انتشارات مجد

چاپ اول: ۱۳۹۸ تعداد: ۵۰۰ نسخه

حق چاپ محفوظ و منحصر «مجد» است.

شابک: ۷۸-۶۲۲-۲۲۵-۱۵۷-۴

ISBN: 978-622-225-157-4

دفتر مرکزی مجد:

تهران، میدان انقلاب، تقاطع خیابان منیری جاوید و شهدای ژاندارمری، پلاک ۵۷

تلفن و دورنگار: ۶۶۴۹۵۰۳۴ - ۶۶۴۱۲۰۷۸ - ۶۶۹۶۳۳۸۶

فروشگاه: تقاطع خیابان منیری جاوید و شهدای ژاندارمری، پلاک ۵۹

تلفن: ۶۶۴۰۹۴۲۲ - ۶۶۴۸۶۸۷۴

www.majdlaw.com

E-mail: info@majdlaw.com

کانال رسمی انتشارات مجد در تلگرام: @majdlaw

فهرست مطالب

۱۳	مقدمه
۱۵	بخش نخست: ثبت املاک
۱۸	فصل نخست: اهداف و مزایای ثبت املاک
	مبحث نخست: استقرار و استحکام مالکیت اموال غیرمنقول و ایجاد امنیت
۱۸	قضایی برای مالک
۲۲	مبحث دوم: نظارت دولت بر مالکیت املاک
۲۵	مبحث سوم: تأمین امنیت و نظم حقوقی معاملات املاک
۲۶	فصل دوم: مراحل مقدماتی ثبت ملک در دفتر املاک
۲۶	مبحث نخست: انتشار آگهی ثبت عمومی (آگهی موضوع ماده ۹ ق.ث.)
۲۸	مبحث دوم: انتشار آگهی مقدماتی (آگهی موضوع ماده ۱۰ ق.ث.)
۲۹	مبحث سوم: تسلیم اظهارنامه و نصب پلاک
۳۲	مبحث چهارم: توزیع اظهارنامه
۳۳	مبحث پنجم: تکمیل و تسلیم اظهارنامه به اداره ثبت
۳۵	گفتار نخست: اثر تسلیم اظهارنامه
۳۶	گفتار دوم: متقاضی ثبت
۳۷	بند نخست: متصرف به عنوان مالک
۳۹	بند دوم: انتقال دهنده با حق استرداد
۴۰	بند سوم: مسئول درخواست ثبت املاک موقت
۴۱	بند چهارم: مسئول درخواست ثبت املاک نهایی
۴۱	گفتار سوم: ثبت ملک بدون تسلیم اظهارنامه
۴۳	مبحث ششم: انتشار آگهی نوبتی
۴۴	گفتار نخست: زمان انتشار آگهی نوبتی و چگونگی آن
۴۵	گفتار دوم: مفاد آگهی نوبتی
۴۶	گفتار سوم: اشتباه در آگهی نوبتی
۴۷	مبحث هفتم: انتشار آگهی تحدید حدود
۵۰	گفتار نخست: کیفیت انتشار آگهی تحدید حدود
۵۲	گفتار دوم: اشتباه در آگهی تحدید حدود
۵۲	گفتار سوم: استثنائات آگهی تحدید حدود
۵۶	مبحث هشتم: انجام عملیات تحدید حدود
۵۷	گفتار نخست: نحوه تنظیم صورت مجلس تحدید حدود و مفاد آن
	گفتار دوم: اثر حضور یا عدم حضور متقاضی ثبت و مجاورین در زمان تحدید
۶۰	حدود

۶۱	گفتار سوم: تکالیف نمایندگان مجدد پس از خاتمه عملیات تحدیدی
۶۲	گفتار چهارم: موارد عدم لزوم انجام تحدید حدود
۶۲	فصل سوم: اعتراضات ثبتی
۶۳	مبحث نخست: اعتراض به اصل درخواست ثبت
۶۴	گفتار نخست: ذینفع اعتراض بر اصل درخواست ثبت
۶۸	گفتار دوم: مهلت اعتراض و مرجع تقدیم اعتراض
۶۸	بند نخست: مهلت اعتراض
۶۸	بند دوم: مرجع تقدیم اعتراض
۷۶	گفتار سوم: چگونگی طرح اعتراض
۷۶	بند نخست: تقدیم اعتراض
۷۷	بند دوم: تقدیم گواهینامه جریان دعوی
۷۷	گفتار چهارم: اقدامات اداره‌ی ثبت
۷۹	مبحث دوم: اعتراض به حدود
۸۱	گفتار نخست: موعده اعتراض
۸۱	گفتار دوم: چگونگی طرح اعتراض
۸۲	گفتار سوم: اقدامات اداره‌ی ثبت
۸۳	مبحث سوم: اعتراض به حقوق تعارض
۸۴	گفتار نخست: موعده اعتراض
۸۴	گفتار دوم: چگونگی طرح اعتراض
۸۵	گفتار سوم: اقدامات اداره‌ی ثبت
۸۶	فصل چهارم: افراز املاک مشاع
۸۶	مبحث نخست: مفهوم افراز و مقایسه با تفکیک
۸۹	مبحث دوم: مرجع افراز
۹۱	مبحث سوم: آئین درخواست افراز از اداره‌ی ثبت
۹۷	مبحث چهارم: اعتراض به تصمیم واحد ثبتی
۹۸	مبحث پنجم: اجرای حکم قطعی بر غیرقابل تقسیم بودن ملک

بخش دوم: ثبت اسناد

۱۰۳	فصل نخست: مفهوم سند و اقسام آن
۱۰۴	مبحث نخست: اقسام سند
۱۰۴	گفتار نخست: اسناد رسمی
۱۰۴	الف) تنظیم سند به وسیله‌ی مأمور رسمی
۱۰۵	ب) صلاحیت مأمور در تنظیم سند
۱۰۶	ج) رعایت مقررات قانونی در تنظیم سند
۱۰۶	گفتار دوم: اسناد عادی
۱۰۷	مبحث دوم: آثار ثبت اسناد (امتیازات اسناد رسمی)

گفتار نخست: اعتبار سند رسمی	۱۰۷
بند نخست: اعتبار سند رسمی در برابر طرفین	۱۰۷
بند دوم: اعتبار سند رسمی در برابر اشخاص ثالث	۱۰۹
گفتار دوم: امکان تأمین خواسته بدون تودیع خسارت احتمالی	۱۱۰
گفتار سوم: عدم امکان درخواست تأمین دعوای واهی	۱۱۱
گفتار چهارم: ممنوعیت اخذ تأمین از اتباع دولت های خارجی	۱۱۱
گفتار پنجم: عدم اعتبار رأی داور مخالف اسناد رسمی	۱۱۲
گفتار ششم: قابلیت اجرای سند رسمی از طریق مراجع ثبتی	۱۱۲
فصل دوم: ثبت اسناد در معاملات راجع به املاک	۱۱۳
مبحث نخست: موارد الزامی ثبت معاملات املاک و استثنائات وارد بر آن	۱۱۶
گفتار نخست: موارد الزامی ثبت معاملات املاک	۱۱۶
گفتار دوم: استثنائات وارد بر مواد ۴۶ و ۴۷ ق.ت.	۱۱۷
الف) قرارداد اجاره	۱۱۷
ب) وصیت	۱۱۷
مبحث دوم: نقش سند رسمی در بیع املاک	۱۱۸
گفتار نخست: نقش اسناد رسمی	۱۱۹
بند نخست: دلایل مورد استناد قاضیان به نقش اثباتی سند رسمی	۱۱۹
بند دوم: تفسیر ماده ۴۸ قانون ثبت براساس نظریه نقش اثباتی سند رسمی	۱۲۵
گفتار دوم: نقش ثبوتی و اثباتی سند رسمی	۱۲۷
بند نخست: وضعیت املاک ثبت نشده	۱۲۷
بند دوم: وضعیت املاک ثبت نشده	۱۳۱
گفتار سوم: نظریه منتخب	۱۳۲
فصل سوم: اجرای اسناد لازمالاجراء	۱۳۹
مبحث نخست: مصادیق اسناد لازم الاجراء و مرجع صدور اسناد	۱۴۱
گفتار نخست: مصادیق اسناد رسمی لازمالاجراء و مرجع صدور اسناد	۱۴۲
گفتار دوم: مصادیق در حکم اسناد لازمالاجراء و مرجع صدور اسناد	۱۴۳
۱. چک	۱۴۳
۲. برگ وثیقه انبارهای عمومی	۱۴۵
۳. اسناد مربوط به مطالبات و پرداخت های خسارت صندوق تأمین	
خسارتهای بدنی و بیمه گر	۱۴۵
۴. وصول سهم مالک یا استفاده کننده از هزینه های مشترک آپارتمان	۱۴۶
۵. رأی کمیسیون راجع به عوارض و بهای خدمات ارائه شده توسط	
شهرداری و سازمان های وابسته به آن	۱۴۷
۶. رأی هیأت داورى بورس اوراق بهادار	۱۴۸
۷. صدور اجرائیه برای وصول بهای آب	۱۴۹

۸. صدور اجرائیه برای وصول بهای برق..... ۱۵۰
۹. اجرای قراردادهای عادی بین بانک ها و مشتریان..... ۱۵۰
۱۰. اسناد تنظیمی با وام گیرندگان از بانک کشاورزی..... ۱۵۰
۱۱. صدور اجرائیه جهت تخلیه ی فروشگاه ها و غرفه های آحدثی در پایانه ها و مجتمع های خدمات رفاهی بین راهی..... ۱۵۱
۱۲. وصول طلب بستانکار و حقوق اجرایی با فروش ملک مورد وثیقه ی شخص ممنوع الخروج..... ۱۵۱
- مبحث دوم: طرفین اجرائیه..... ۱۵۲
- گفتار نخست: اشخاص صالح جهت درخواست صدور اجرائیه..... ۱۵۲
۱. آثار دوم: مخاطب اجرائیه..... ۱۵۳
- مبحث سوم: تشریفات درخواست اجرای اسناد لازم الاجراء..... ۱۵۴
- الف) فرم تقاضای صدور اجرائیه..... ۱۵۷
- ب) فرم تقاضای صدور اجرائیه اسناد رسمی لازم الاجراء..... ۱۵۸
- ج) فرم تقاضای صدور اجرائیه چک..... ۱۵۹
- د) فرم تقاضای صدور اجرائیه مهریه..... ۱۶۰
- مبحث چهارم: صدور اجرائیه..... ۱۶۱
- گفتار نخست: تکلیف سرجمع صدور اجرائیه پس از دریافت درخواست اجرا..... ۱۶۲
- گفتار دوم: شرط صدور اجرائیه..... ۱۶۳
- گفتار سوم: مرجع حل اشکالات در صدور اجرائیه..... ۱۶۳
- گفتار چهارم: موارد رد مأمور اجرا..... ۱۶۴
- مبحث پنجم: ابلاغ..... ۱۶۴
- گفتار نخست: کیفیت ابلاغ..... ۱۶۵
- گفتار دوم: اقامتگاه متعهد..... ۱۶۷
- الف) تغییر اقامتگاه..... ۱۶۷
- ب) فقدان یا عدم شناسایی اقامتگاه متعهد..... ۱۶۷
- ج) ابلاغ در فرض فوت متعهد قبل از صدور اجرائیه..... ۱۶۸
- د) ابلاغ در فرض حجر متعهد..... ۱۶۸
- مبحث ششم: ترتیب اجرای اسناد بدون وثیقه (اسناد ذمه)..... ۱۶۸
- گفتار نخست: اقسام موضوع سند ذمه و شیوهی اجرای هریک..... ۱۶۹
- الف) پرداخت وجه نقد..... ۱۶۹
- ب) تسلیم جنس..... ۱۷۰
- ج) انجام فعل معین..... ۱۷۱
- گفتار دوم: اقدامات تأمینی..... ۱۷۳
- الف) تأمین طلب..... ۱۷۳
- ب) ممنوع الخروجی متعهد..... ۱۷۴

۱۷۵.....	گفتار سوم: بازداشت اموال
۱۷۵.....	بند نخست: ترتیب و شرایط بازداشت اموال منقول و غیرمنقول
۱۷۶.....	الف) بازداشت اموال منقول
۱۸۲.....	ب) بازداشت اموال غیرمنقول
۱۸۶.....	بند دوم: بازداشت حقوق ناشی از منافع و سرقفلی
۱۸۶.....	بند سوم: بازداشت اموال نزد شخص ثالث
۱۸۷.....	الف) تکالیف ثالث
۱۸۷.....	ب) انکار شخص ثالث
۱۸۸.....	ج) بازداشت حقوق و مزایای کارکنان و مأمورین
۱۸۸.....	د) بازداشت از موجودی حساب و سپرده بانکی بدهکار
۱۸۹.....	بند چهارم: بازداشت اموال مشاع
۱۹۰.....	بند پنجم: بازداشت مازاد
۱۹۱.....	بند ششم: حق بازداشت کنندگان یک مال
۱۹۲.....	بند هفتم: اموال غیرقابل بازداشت
۱۹۳.....	بند هشتم: آثار بازداشت اموال
۱۹۳.....	الف) اثر بازداشت بر تقابل و انتقال اموال بازداشت شده
۱۹۴.....	ب) موثر نبودن ادعای شخص ثالث پس از بازداشت مال
۱۹۵.....	مبحث هفتم: ارزیابی
۱۹۵.....	گفتار نخست: نحوه اعتراض به ارزیابی
۱۹۶.....	گفتار دوم: هزینه ارزیابی
۱۹۶.....	مبحث هشتم: مزایده
۱۹۶.....	گفتار نخست: آگهی مزایده
۱۹۷.....	بند نخست: محتویات آگهی مزایده
۱۹۷.....	الف) آگهی مزایده اموال غیرمنقول
۱۹۸.....	ب) آگهی مزایده اموال منقول
۱۹۸.....	بند دوم: نحوه انتشار آگهی مزایده
۱۹۸.....	بند سوم: ضمانت اجرای عدم رعایت مقررات راجع به آگهی مزایده
۱۹۹.....	گفتار دوم: نحوه برگزاری مزایده
۱۹۹.....	بند نخست: موانع مزایده با توجه به شرایط خاص اموال موضوع مزایده
۲۰۰.....	بند دوم: شرایط فروش در مزایده
۲۰۰.....	الف) فروش به نسبه
۲۰۰.....	ب) تعدد مورد مزایده
۲۰۱.....	ج) عدم فروش
۲۰۱.....	بند سوم: تحویل مال به برنده مزایده
۲۰۱.....	الف) تحویل مال منقول

- ۲۰۲..... (ب) انتقال و تحویل مال غیرمنقول
- ۲۰۲..... بند چهارم: توقف عملیات مزایده
- ۲۰۳..... گفتار سوم: موارد بی اعتباری مزایده
- ۲۰۴..... مبحث نهم: اجرائیه ی تخلیه و تحویل
- ۲۰۴..... گفتار نخست: تخلیه سهم مشاع از ملک
- ۲۰۵..... گفتار دوم: تشریفات تخلیه
- ۲۰۵..... مبحث دهم: ختم عملیات اجرایی و حقالاجراء
- ۲۰۵..... گفتار نخست: ختم عملیات اجرایی
- ۲۰۶..... گفتار دوم: حقالاجراء
- ۲۰۶..... الف) نحوه وصول حقالاجراء
- ۲۰۷..... ب) زمان تعلق حقالاجراء
- ۲۰۷..... ج) عدم تعلق و معافیت از حقالاجراء
- ۲۰۸..... د) تسلیف حقالاجراء
- ۲۰۸..... ه) مسئولیت تضامنی طرفین اجرائیه در پرداخت حقالاجراء
- ۲۰۹..... و) حقالاجراء در خصوص تخلیه مورد اجاره
- ۲۰۹..... ز) اعتراض به رای رئیس ثبت یا قائم مقام او بر عدم تعلق حق الاجراء
- ۲۱۰..... مبحث یازدهم: اجرای اسناد وثیقه
- ۲۱۱..... گفتار نخست: قلمرو ماده ۳۱ قانون ثبت
- ۲۱۲..... گفتار دوم: رهن مکرر و واگذاری حق رهن
- ۲۱۳..... گفتار سوم: انتقال قهری حق استرداد به ورثه و همکار
- ۲۱۳..... گفتار چهارم: اعراض از رهن
- ۲۱۴..... گفتار پنجم: فک رهن
- ۲۱۵..... گفتار ششم: نادیه کلیه ی بدهی موضوع معامله با حق استرداد توسط طلبکار
- ۲۱۶..... گفتار هفتم: تلف مورد وثیقه
- ۲۱۷..... مبحث دوازدهم: شکایات اجرایی
- ۲۱۷..... گفتار نخست: شکایت از عملیات اجرایی و طرز رسیدگی به شکایت
- ۲۱۸..... بند نخست: مرجع رسیدگی به شکایت از عملیات اجرایی
- ۲۱۹..... بند دوم: مهلت شکایت از عملیات اجرایی
- بند سوم: اعتراض به نظر رئیس ثبت در رسیدگی به شکایت از عملیات اجرایی
- ۲۱۹.....
- بند چهارم: اثر شکایت از عملیات اجرایی بر جریان اجرا
- ۲۲۰..... گفتار دوم: شکایت از دستور اجرای سند
- ۲۲۰..... بند نخست: علل شکایت از دستور اجرا
- ۲۲۱..... الف) اجرائیه مخالف مفاد سند
- ۲۲۱..... ب) اجرائیه مخالف قانون

۲۲۱.....	ج) جهات دیگر.....
۲۲۲.....	بند دوم: اثر شکایت از دستور اجرا بر جریان عملیات اجرایی.....
۲۲۲.....	الف) شرایط صدور قرار توقیف عملیات اجرایی.....
۲۲۲.....	ب) جبران خسارات مالی ناشی از توقیف عملیات اجرایی.....
۲۲۵.....	بخش سوم: مراجع رسیدگی به اختلافات و اشتباهات ثبتی.....
۲۲۶.....	فصل نخست: هیأت نظارت (مرجع بدوی).....
۲۲۸.....	مبحث نخست: حدود وظایف و صلاحیت‌های هیأت نظارت.....
۲۲۸.....	گفتار نخست: اختلاف راجع به پذیرش تقاضای ثبت.....
۲۳۰.....	گفتار دوم: اشتباه مؤثر در جریان عملیات مقدماتی.....
۲۳۰.....	گفتار سوم: اشتباهات قلمی در زمان ثبت ملک یا ثبت انتقالات بعدی.....
۲۳۱.....	گفتار چهارم: اشتباهات قلمی در جریان عملیات مقدماتی.....
۲۳۲.....	گفتار پنجم: تضارب اسناد مالکیت.....
۲۳۶.....	گفتار ششم: اشتباهات در عملیات تفکیکی.....
۲۳۶.....	گفتار هفتم: اشتباهات در ثبت اسناد.....
	گفتار هشتم: رسیدگی به اعتراضات اشخاص نسبت به نظریه رئیس ثبت در
۲۳۷.....	مورد تخلفات و اشتباهات اجرایی.....
۲۳۸.....	گفتار نهم: اعتراض بر رأی رئیس ثبت یا قائم‌مقام او بر عدم تعلق حق الاجراء.....
۲۳۸.....	مبحث دوم: تکلیف واحدهای ثبتی در ارسال گزارش برای طرح در هیأت نظارت.....
۲۴۲.....	مبحث سوم: آئین صدور رأی در هیأت معسول و اصلاح آن.....
۲۴۳.....	مبحث چهارم: قابلیت اعتراض به رأی هیأت نظارت.....
۲۴۴.....	مبحث پنجم: اختیارات تفویضی هیأت نظارت به رؤسای واحدهای ثبتی.....
۲۴۴.....	الف) اشتباهات مؤثر در آگهی‌های نوبتی.....
۲۴۵.....	ب) اشتباهات غیرمؤثر در آگهی‌های نوبتی.....
۲۴۵.....	ج) اشتباهات مؤثر در آگهی تحدیدی.....
۲۴۶.....	د) اشتباهات غیرمؤثر در آگهی تحدیدی.....
۲۴۶.....	ه) اشتباهات در عملیات ثبتی.....
۲۴۷.....	و) اشتباهات در املاک ثبت شده.....
۲۴۸.....	ز) امور متفرقه.....
۲۴۹.....	فصل دوم: شورای عالی ثبت.....
۲۵۰.....	مبحث نخست: رسیدگی به اعتراض نسبت به رأی غیر قطعی هیأت نظارت.....
۲۵۳.....	مبحث دوم: صدور رأی وحدت رویه.....
۲۵۳.....	گفتار نخست: صدور رأی متعارض از هیأت‌های نظارت.....
۲۵۴.....	گفتار دوم: صدور رأی مخالف قانون.....
۲۵۵.....	فهرست منابع.....

مقدمه

حقوق ثبت املاک و اسناد، یکی از مهمترین شاخه‌های رشته حقوق است که کمتر به آن توجه شده است. در سرفصل قدیم و جدید دروس دوره کارشناسی رشته حقوق، درس حقوق ثبت یکی از دروس اختیاری است و در قالب یک واحد ارائه می‌شود. از این رو، ممکن است در بسیاری از دانشکده‌های حقوق، به علت اختیاری بودن، این درس ارائه نشود و در صورت ارائه نیز به جهت اختیاری بودن آن، دانشجوی در دوره کارشناسی به علت تداخل این درس با سایر دروس و یا هر علت دیگر، موفق به گذراندن این درس نگردد. این درحالی است که در عمل مباحث حقوق ثبت املاک و اسناد علاوه بر جنبه نظری از لحاظ عملی و کاربردی نیز حائز اهمیت فراوان است. در اهمیت این شاخه از حقوق همین بس که بسیاری از دعاوی حقوقی (مدنی) و کیفری مطروحه در محاکم دادگستری، مرتبط با موضوعات حقوق ثبت املاک و اسناد است. دعاوی حقوقی مربوط به الزام فروشنده به تنظیم سند رسمی زمین یا ساختمان فروخته شده، دعاوی مربوط به قراردادهای پیش-فروش ساختمان که بر اساس قانون پیش‌فروش ساختمان مصوب ۱۳۸۹، ثبت این گونه قراردادهای الزامی شناخته شده است، از جمله دعاوی فابری بسیاری از محاکم و مردم است. در دعاوی کیفری، جرائم مربوط به انتقال مال عدل و مال متعلق به دیگری، معامله معارض و عدم ثبت قرارداد پیش‌فروش ساختمان، در ارتباط مستقیم با مسائل و موضوعات حقوق ثبت می‌باشد. از این رو در مشاغل قضاوت، وکالت و سردفتری اسناد رسمی، کسانی موفقیت بیشتری دارند که آگاهی کامل از قوانین و مقررات عدیدة ثبتی داشته باشند. براین اساس، لازم است که درس حقوق ثبت از دروس اجباری رشته حقوق (پایه یا اختصاصی) و حداقل در قالب دو واحد درسی تعریف شود تا دانشجویان رشته حقوق که در آینده در لباس قضاوت، وکالت یا سردفتری ظاهر می‌شوند، چارچوب کلی قواعد و مقررات ثبتی را آموزش دیده باشند. در مقطع کارشناسی ارشد اخیراً در برخی دانشکده‌های حقوق، رشته حقوق ثبت اسناد و املاک راه اندازی شده است که باز هم لازمه‌ی موفقیت در این رشته، آموزش قواعد و مقررات کلی ثبت در مقطع کارشناسی می‌باشد.

کتاب حاضر تحت عنوان حقوق ثبت املاک و اسناد، حاصل تجربه تدریس درس حقوق ثبت توسط یکی از نویسندگان در مقطع کارشناسی و تجربه عملی آنان در وکالت در دعاوی است که به عنوان منبع درسی برای درس حقوق ثبت در مقطع کارشناسی و منبع کمک درسی در تحصیلات تکمیلی قابل استفاده خواهد بود.

مطالب کتاب حاضر، در سه بخش تنظیم شده است. به علت اهمیت و گستردگی مباحث مربوط به ثبت املاک، در این کتاب ابتدا در بخش نخست به بحث پیرامون ثبت املاک پرداخته می‌شود و سپس در بخش دوم، مباحث پیرامون اسناد و اجرای اسناد لازم-الاجراء مورد بررسی قرار گرفته است و در نهایت، بخش سوم، به مراجع رسیدگی به اختلافات و اثبات‌های ثبتی اختصاص می‌یابد.

امید است کتاب پیش رو و مطالب آن، مورد استفاده دانشجویان، وکلا، قضات و سایر علاقمندان به مسائل ثبتی قرار گیرد. خوانندگان محترم این اثر، می‌توانند با ارائه دیدگاه‌ها و پیشنهادها، خود از طریق آدرس (Hamid.abhary@gmail.com)، نویسندگان را در افزایش کیفیت و رفع نواقص این کتاب یاری رسانند.

در پایان بایسته است از مدیریت محترم مجمع علمی فرهنگی مجد جناب آقای دکتر سید عباس حسینی نیک و همکاران، تلاش ایشان که در انتشار این کتاب، همکاری لازم را مبذول داشته‌اند، صمیمانه قدردانی نمود.

دکتر حمید ابهری

استاد گروه حقوق خصوصی دانشکده حقوق و علوم سیاسی دانشگاه مازندران،

وکیل پایه یک دادگستری

دکتر مهدی فلاح خاریکی

عضو هیأت علمی دانشگاه، وکیل پایه یک دادگستری

خرداد ۱۳۹۸