

حقوق کاربردی املاک و اراضی

جلد ۱۲

ثبت انواع اراضی و املاک، اظهارنامه ثبتی، آگهی نوبتی، تحدید حدود، اعتراضات، آب های خصوصی، قنوات، چشمه ها، اراضی مجهول المالك، از قلم افتاده، اراضی دولتی، بانک ها، شهرداری، اوقاف، خالصه، منابع طبیعی، اظهارنامه جمعی اراضی موات و بایر بلامالك، ماده ۴۵ آئین نامه ثبت، تبصره ۵ ماده ۹۶ شهرداری - مواد ۱۴۷ - ۱۴۸ اصلاحی ثبت، اراضی موات و ابطال اسناد آن ۱۳۶۵ - اراضی تملکی وزارت مسکن و شهرسازی ۱۳۷۱، الحاق موادی به قانون ساماندهی، املاک و اراضی فاقد سند رسمی، نوسازی، بهسازی، اصلاحات ارضی، کشت موقت، کشاورزی.

تدوین و تألیف:

عباس بشیری، سعید خمسه، سهراب رحیمی،

عبدالرحمن رسولی آستانی، سید روح الله جلالیان

با همکاری:

علی (بهنام) بشیری، لیلا رسولی آستانی، عادل رسولی آستانی، اصغر رحیمی،

هادی ثقفی، محمدرضا مهرجو، محمدرضا مارانی،

محمد محسنی، انسیه بشیری

اساتید و وکلای دادگستری



انتشارات مجل

عنوان قراردادی
عنوان و نام پدیدآور
مشخصات نشر
مشخصات ظاهری
شابک

: ایران. قوانین و احکام / Iran. Laws etc.

: حقوق کاربردی املاک و اراضی / تدوین و تالیف عباس بشیری ... [و دیگران].

: تهران : جنگل : جاودانه، ۱۳۹۹ -

: ج.: جدول.

: دوره: ۵-۱۶۱-۲۳۸-۶۲۲-۹۷۸ : ۱۷۰۰۰۰۰ ریال: ج. ۱-۶-۱۴۸-۲۳۸-۶۲۲-۹۷۸ ؛

۱۶۰۰۰۰۰ ریال:

ج. ۲: ۸-۱۶۰-۲۳۸-۶۲۲-۹۷۸ ؛ ۲۰۰۰۰۰۰ ریال: ج. ۳: ۸-۲۳۸-۶۲۲-۹۷۸

ج. ۴: ۹-۱۶۳-۲۳۸-۶۲۲-۹۷۸ ؛ ج. ۵: ۶-۱۶۴-۲۳۸-۶۲۲-۹۷۸

ج. ۶-۶: ۲۵۰-۲۳۸-۶۲۲-۹۷۸ ؛ ج. ۷: ۰-۱۶۶-۲۳۸-۶۲۲-۹۷۸

ج. ۸: ۲-۲۴۵-۲۳۸-۶۲۲-۹۷۸ ؛ ج. ۹: ۹-۲۴۶-۲۳۸-۶۲۲-۹۷۸

ج. ۱۰: ۷-۳۰۷-۲۳۸-۶۲۲-۹۷۸ ؛ ج. ۱۱: ۵-۲۶۰-۲۳۸-۶۲۲-۹۷۸

ج. ۱۲: ۴-۳۰۸-۲۳۸-۶۲۲-۹۷۸ ؛ ج. ۱۵: ۸-۲۷۲-۲۳۸-۶۲۲-۹۷۸ ؛

ج. ۲۰: ۳-۲۶۴-۲۳۸-۶۲۲-۹۷۸

وضعیت فهرست نویسی : فیبا

: تدوین و تالیف عباس بشیری، مجید سراجی کرمانی، عبدالرحمن رسولی آستانی
با همکاری لیلا رسولی آستانی، سعید خمسه، محمدرضا مهرجو ...

یادداشت

: تدوین و تالیف عباس بشیری، مجید واحدی، محمدرضا (اشکان) عظیمی گهر،
عبدالرحمن رسولی آستانی، لیلا رسولی آستانی، شهرام کریمی تازه‌کند، سعید
خمسه، محمد صامهر جو، ناصر رضایی، محمدرضا مارانی، محمد محسنی، انسیه بشیری.

یادداشت

: تدوین و تالیف جلد دوم عباس بشیری، علی بهادریان پاریزی، حسن اسماعیلی، شهرام
کریمی تازه‌کند، محمدرضا مهرجو، مسعود عالیپور، محمدرضا عظیمی گهر، محمدرضا
مارانی، محمد محسنی، انسیه بشیری.

یادداشت

: تدوین و تالیف جلد ششم عباس بشیری، رحیمی، لیلا رسولی آستانی، محمدرضا
مهرجو، عادل رسولی آستانی، سرور زرین آبادی، علی (بهنام) بشیری، محمدرضا مارانی،
محمدرضا عظیمی گهر، سعید خمسه، عیسی شعبانی زیاراتی، مهناز کشتکار زیاراتی،
محمد محسنی، انسیه بشیری

یادداشت

: تدوین و تالیف جلد هشتم عباس بشیری، سهراب رحیمی، عباس شعبانی زیاراتی،
اصغر رحیمی، احسان مافی با همکاری: نادر کیانی، عبدالرحمن رسولی آستانی، لیلا
رسولی آستانی، سعید خمسه، آرش جهانمنش، محمدرضا مهرجو...

یادداشت

: تدوین و تالیف جلد نهم عباس بشیری، سهراب رحیمی، کامران میررضوی، اصغر رحیمی
با همکاری: احسان مافی، عزیز ندایی، نادر کیانی، علی اصغر آقامحمدی، سعید خمسه،
عیسی شعبانی زیاراتی، محمدرضا مهرجو، محمدرضا مارانی، محمدرضا عظیمی گهر،
محمد محسنی، انسیه بشیری

یادداشت

: تدوین و تالیف جلد دهم تدوین و تألیف عباس بشیری، بهروز میرزایی، سهراب رحیمی،
سید روح‌الله جلالیان، سید محمد نوابیان قمصری، حسن قربانی، محسن اسماعیلی با
همکاری: علی (بهنام) بشیری، مصطفی ماله‌میر، آرش جهان منش، هادی تقفی، میلاد
گلستان، اصغر رحیمی، محمدرضا مهرجو، هاجر قیم، ابوالفضل نیایش گهر، محمد

یادداشت

محسنی، انسیه بشیری	
تدوین و تالیف جلد یازدهم عباس بشیری، سهراب رحیمی، حسین دانشوری، محمدصادق چاووشی، رامز بیفون، الهه رضائی ملک با همکاری: سید روح الله جلالیان، سعید خمسه، عیسی شعبانی زیارانی، فاطمه غلامی، رضوان سلیمانی، محمدرضا مهر جو، محمدرضا مارانی، اصغر رحیمی، علی (بهنام) بشیری، محمد محسنی، انسیه بشیری.	یادداشت
تدوین و تالیف جلد دوازدهم عباس بشیری، سعید خمسه، سهراب رحیمی، عبدالرحمن رسولی آستانی، روح الله جلالیان، با همکاری علی (بهنام) بشیری، لیلا رسولی آستانی، عادل رسولی آستانی، اصغر رحیمی، هادی ثقفی، محمدرضا مهر جو، محمدرضا مارانی، محمد محسنی، انسیه بشیری	یادداشت
تدوین و تالیف جلد پانزدهم عباس بشیری، مهدی بهرامی، سهراب رحیمی، عزیز ندایی، احسان مافی، نادر کیانی، علی بهادر یان پاریزی، محمدجواد زینعلی، جابر علیزاده سیلویی، آرش جهان بخش، سعید خمسه، عیسی شعبانی زیارانی، سید روح الله جلالیان، محمدرضا مهر جو، محمد محسنی، انسیه بشیری.	یادداشت
تدوین و تالیف جلد بیستم عباس بشیری، سهراب رحیمی، کامران میررضوی، اصغر رحیمی با همکاری: سید روح الله جلالیان، احسان مافی، عزیز ندایی، نادر کیانی، علی اصغر آقامحمدی، سعید خمسه، عیسی شعبانی زیارانی، محمدرضا مهر جو، محمدرضا مارانی، محمدرضا عظیمی گهر، محمد محسنی، انسیه بشیری.	یادداشت
ج. ۱. (جواب دوم: ۱۴۰۰)	یادداشت
ج. ۱. اراضی جنگلی، مرتعی، بیشه طبیعی، جنگل، آبخیزها، مستحدث، ساحلی در رویه قضایی ایران، تبیین مالکیت، نحوه تشخیص، ثبت اراضی ملی، اعتراض از سال ۱۳۴۱ تا ۱۳۹۹ انواع واگذاری اراضی ملی ... ج. ۲. انواع واگذاری، منابع طبیعی در رویه قضایی، تشکیل شعب دادگاههای ویژه ... ج. ۳. ایرانگردی، جهانگردی، مناطق آزاد تجاری مناطق ویژه اقتصادی ... ج. ۴. انواع اراضی دایر، بایر و موات شهری، بایر اعراضی و غیر اعراضی، بیابانی، کویری و باتلاقی، خالصه خارج و داخل محدوده ... ج. ۵. الزامات ناشی از وقوع ملک در داخل محدوده شهری، حریم و خارج از محدوده شهرها، روستاها و شهرکها ... ج. ۶. اصلاحات ارضی در پرتو رویه قضایی. ج. ۷. ساختار مشارکت، توسعه و عمران، بوروکراسی، تعاونی های مشاع، حل مشکل مالکیت اراضی در روستاها، اراضی کشت موقت ... ج. ۸. اراضی موات در پرتو رویه قضایی اراضی موات شهری، ۱۳۳۵، ۱۳۳۹، ۱۳۴۷، ۱۳۵۳، ۱۳۵۴، قبل از انقلاب اسلامی ۱۳۵۷ ... ج. ۹. انواع و توابع و شاخه های مالکیت، اصل تسلیط و مبانی تقدم حقوق خصوصی تخلفات ساختمانی، شهرک های صنعتی ... ج. ۱۰. اظهارنامه ثبتی، ممیزی اراضی و املاک، پلاک کوبی دفتر توزیع اظهارنامه، دفتر ثبت اظهارنامه، دفتر مجهول المالک، دفتر ثبت موقوفات، دفتر ثبت دفتر قنوات، ابطال، تصحیح، تجدید، اصلاح اظهارنامه، دو اظهارنامه ثبتی در یک ملک، رهن، بیع شرط، ارفاق، حق حریم در اظهارنامه ثبتی، اظهارنامه در مقروض و مشاع ... ج. ۱۱. رفع تداخلات در انواع اراضی ایران شیوه نامه اصلاحی ماده ۸ آیین نامه اجرایی ماده ۴۵ قانون ... ج. ۱۲. ثبت انواع اراضی و املاک، اظهارنامه ثبتی، آگهی نوبتی، تحدید حدود، اعتراضات، آبهای خصوصی ... ج. ۱۵. دعاوی در انواع	مندرجات

کمیسیون‌های شهرداری در ایران. - ج. ۲۰. انواع و توابع و شاخه‌های مالکیت، اصل تسلیط و مبانی تقدم حقوق	موضوع
خصوصی، تخلفات ساختمانی، شهرک‌های صنعتی، روستا در مقررات و قوانین جاری...	موضوع
زمین‌داری -- قوانین و مقررات -- ایران	موضوع
Land tenure -- Law and legislation -- Iran :	موضوع
اراضی ملی -- ایران	موضوع
Public lands -- Iran :	موضوع
کاربری زمین‌های شهری -- قوانین و مقررات -- ایران	موضوع
City planning and redevelopment law -- Iran :	موضوع
اصلاحات ارضی -- قوانین و مقررات -- ایران	موضوع
Land reform -- Law and legislation -- Iran :	موضوع
کاربری زمین -- قوانین و مقررات -- ایران	موضوع
Land use -- Law and legislation -- Iran :	موضوع
بشیری، عباس، ۱۳۴۷ -	شناسه افزوده
KMH۳۰۵۶/ح۷ ۱۳۹۹	رده‌بندی کنگره
۳۴۲/۵۵۰۴۳۲۰	رده‌بندی دیویی
۶۲۴۶۸۲۶	شماره کتابشناسی ملی
	اطلاعات رکورد کتابشناسی: فیپا



عنوان کتاب: حقوق کاربردی املاک و اراضی جلد ۱۲

تألیف: عباس بشیری

ناشر: انتشارات جنگل، جاودانه

مدیر تولید: رضا خسروان

نوبت و سال چاپ: اول، ۱۴۰۰

قطع و تیراژ: وزیری - ۵۰۰ نسخه

قیمت: ۲۷۰,۰۰۰ تومان

شابک: ۹۷۸-۶۲۲-۲۳۸-۳۰۸-۴

واحد تولید: ۶۶۴۹۵۲۷۵ و ۰۲۱-۶۶۴۸۲۸۳۰

دفتر فروش تهران: ۰۲۱-۶۶۹۵۵۶۴۳ - ۰۲۱-۶۶۴۸۶۱۱۵

دفتر فروش اصفهان: ۰۳۱-۳۳۲۰۵۰۰۵ دفتر فروش رشت: ۰۱۳-۳۳۲۶۵۱۱۳

www.jangal.com

کلیه حقوق این اثر برای ناشر محفوظ می باشد.

فهرست مطالب

مقدمه

کلیات ۱

- ۱- تقسیم نواحی، بخش‌ها، پلاک‌ها، بلوک‌ها طبق مقررات ثبت مواد اظهارنامه، آگهی نوبتی
تعیین حدود، اعتراضات ۲
- ۲- در خصوص صلاحیت نحوه رسیدگی توسط محقق ثبت ۵
- ۳- هیأت نظارت ثبت ۹
- ۴- دفاتر لازم برای ثبت اسناد و املاک و عده و نوع و ترتیب آنها مطابق نظامنامه که از طرف
وزارت عدلیه تنظیم می‌شود معین خواهد شد ۹
- ۵- تثبیت اراضی و املاک در اجرای مقررات ثبت املاک ۱۲
- ۶- تقسیم نواحی و بخش‌های ثبتی ۱۳
- ۷- وضعیت املاک در قراء از ۵ صورت خارج نیست ۱۸
- ۸- توزیع اظهارنامه نسبت به املاک محجورین، وقف، حبس، ثلث باقی، بقاع، مساجد، تکایا و
غیره و املاک دولت، مؤسسات شهرداری، خیریه و اشخاص ۱۹
- ۹- املاکی که از افراد متقاضی ثبت پذیرفته نمی‌شود و املاکی که قابل ثبت نیست ۲۱
- ۱۰- تحقیق در اطراف مالکیت و تصرف صاحبان املاک ۲۳
- ۱۱- اظهارنامه- تقاضانامه کتبی است برای ثبت ملک [متصرف، مالک، نماینده مالک ...] ۲۴
- ۱۲- مسئولیت عیب و نقص تنظیم اظهارنامه ثبتی ۲۵
- ۱۳- اخذ حق الثبت و مخارج مقدماتی ۲۸
- ۱۴- تکلیف شعبه بایگانی ۲۸
- ۱۵- طرز انتشار اعلانات نوبتی ۳۰
- ۱۶- اعتراضات ۳۰
- ۱۷- اعلانات تعیین حدود ۳۳
- ۱۸- اقدامات مأمورین تعیین حدود ۳۵
- ۱۹- انتشار اعلان تحدیدی ۴۲
- ۲۰- مندرجات صورت مجلس تعیین حدود ذیل می‌باشد ۴۳
- ۲۱- تعیین حدود از طرف مجاورین ۴۵
- ۲۲- اعتراض نسبت به ملک و زمین مورد ثبت ۴۶

۲۳- در صورتی که در جلسه مقرر برای دادرسی معترض به تقاضای ثبت یا وکیل او حاضر نشود و تقاضای مستدعی ثبت (واخوانده) مطابق مقررات آیین دادرسی مدنی تقاضای ابطال دادخواست وخواه به عمل آید (ماده ۱۹ قانون ثبت اسناد و املاک)..... ۵۵

فصل اول: ثبت آب و منابع آب سنتی و مدرن ۵۹

۱-۱- ثبت و آبهای خصوصی قنوات و چشمه ۶۰

۱-۲- قواعد ثبت قنوات ۶۴

۱-۳- انواع قنات از نظر قانون ثبت ۶۵

۱-۴- ثبت حقوق ارتفاقی نسبت به قنوات ۶۷

۱-۵- رأی مربوط به اثبات مالکیت در فاروج در سهام قنات ۶۸

۱-۶- آثار ثبت ملک در دفتر املاک ۷۴

۱-۷- در رابطه با ملکی که از طرف چند مالک به صورت مشاعی درخواست ثبت شده و صورت مجالس تحدید حدود با یکدیگر مغایر داشته هیأت نظارت رأی به ابطال صورت مجالس تحدید حدود صادر نموده است ۷۴

۱-۸- پذیرش املاک آبخوار از رودخانهها به عنوان حقابه ۷۷

۱-۹- مالکیت به نام حقابه- باوود ملک پور جرقویه ۷۸

۱-۱۰- دستورالعمل نحوه ثبت آبها (قنات، رودخانهها و چشمه سار) ۸۳

۱-۱۰-۱- قنات ۸۳

۱-۱۰-۲- چشمه سار ۸۴

۱-۱۰-۳- نهرها ۸۴

۱-۱۰-۴- رودخانه ۸۴

۱-۱۱- خلعید خوانده از بستر و حریم رودخانه ۸۵

۱-۱۲- نامه مدیر کل دفتر حقوقی در خصوص اسناد مالکیت قبل از قانون آب و نحوه ملی شدن آن (سال ۱۳۴۷/۴/۲۷) ۸۷

۱-۱۳- نامه معاون رئیس قوه قضائیه و رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور مبنی بر ایجاد وحدت رویه ثبت بستر و حریم ۸۸

۱-۱۴- نامه مدیر دفتر حقوقی در خصوص چگونگی صدور اسناد مالکیت اراضی واقع در مجاورت رودخانهها و انهار ۸۸

۱-۱۵- نامه شماره ۱۶۴۹۳/۱۴۰ مورخ ۸۴/۴/۱۱ در خصوص ثبت اراضی متعلق به وزارت نیرو ۸۹

۱-۱۶- نامه شماره ۱۸۲۵۳/۴۱۰ مورخ ۸۴/۳/۳۱ در خصوص ثبت اراضی متعلق به وزارت نیرو ۹۰



- ۱۷-۱- استعلام مشورتی شماره ۲۱۴ در خصوص مسئولیت حفظ و نگهداری از بستر رودخانه‌ها در داخل محدوده شهری..... ۹۰
- ۱۸-۱- پاسخ به استعلام مشورتی شماره ۲۱۴ در خصوص مسئولیت حفظ و نگهداری از بستر رودخانه‌ها در داخل محدوده شهری..... ۹۱
- ۱۹-۱- لزوم اخذ مجوز جهت اقدام در بستر رودخانه‌ها..... ۹۲
- ۲۰-۱- مالکیت در مورد بستر رودخانه‌ها و انهار واقع در محدوده قانونی شهرها..... ۹۲
- ۲۱-۱- پاسخ مدیر کل دفتر حقوقی در مورد تجدیدنظر در تخمین طغیان رودخانه‌ها (پاسخ‌نامه آب تهران در خصوص بررسی و به روز نمودن آمار سیلاب‌ها بر اساس آمار جدید و تعیین حدود بستر و حریم بر اساس آن..... ۹۳
- ۲۲-۱- نظریه اداره حقوقی قوه قضاییه در خصوص زمین‌های موقوفه و مبنی بر اینکه بستر رودخانه انفال و اموال عمومی است..... ۹۴
- ۲۳-۱- نظریه شماره ۷/۴۳۹۳-۶۰/۱۰/۵ در خصوص منسوخ بودن تبصره ۶ ماده ۹۶ قانون اصلاح قانون شهرداری‌ها..... ۹۴
- ۲۴-۱- نامه معاون رئیس قوه قضاییه در خصوص قید میزان حریم رودخانه‌ها، آن‌ها و... در اسناد مالکیت اشخاص..... ۹۵
- ۲۵-۱- رأی هیأت عمومی دیوان اداری در خصوص ابطال بخشی از آئین مربوط به نحوه تعیین حد بستر و حریم رودخانه‌ها، انهار و مسیل‌ها و مرداب‌ها و برکه‌های طبیعی (مصوب سال ۱۳۸۶)..... ۹۶
- ۲۶-۱- نامه معاون حقوقی امور مجلس و پشتیبانی در خصوص قید میزان حریم رودخانه‌ها و آنها و... در اسناد مالکیت اشخاص..... ۹۸
- ۲۷-۱- بند الف رأی صادره از هیأت عمومی دیوان عدالت اداری در خصوص بخش‌هایی از آئین‌نامه بستر و حریم..... ۹۹
- ۲۸-۱- بخشنامه نحوه تملک اراضی واقع در بستر رودخانه‌ها با سند مالکیت قبل از سال ۱۳۴۷ (سال ۱۳۸۷)..... ۹۹
- ۲۹-۱- توزیع اظهارنامه برای ثبت قنوات چشمه‌سارها، رودخانه‌ها..... ۱۰۰

فصل دوم: ثبت و املاک و اراضی مجهول‌المالک..... ۱۰۵

- ۲-۱- در خصوص ثبت املاک مجهول‌المالک..... ۱۰۷
- آثار اظهارنامه و وضعیت مجهول‌الملکی..... ۱۱۲
- ۲-۲- ملک به نام کسی ثبت نشده مجهول‌المالک است..... ۱۱۴
- ۲-۳- در دفتر توزیع اظهارنامه به نام... معرفی مجهول‌المالک و فاقد سابقه ثبتی است..... ۱۱۵
- ۲-۴- واحد ثبتی اظهار داشته... سهم از... پلاک درخواست ثبت شده و مابقی پلاک مجهول

- مالک است..... ۱۱۷
- ۲-۵- در دعوی بین مدعی مالکیت باقیمانده سهام مجهول مالک با مالکین رسمی هیأت نظارت رأی به پذیرش ثبت باقیمانده ملک به نام متقاضی داده است..... ۱۱۹
- ۲-۶- در دعوی بین متقاضیان ثبت ملک مجهول، هیأت نظارت مقرر نموده موضوع را از طریق مرجع قضایی پیگیری نماید و شورای عالی ثبت رأی هیأت نظارت را نقض و جهت رسیدگی مجدد به هیأت نظارت اعاده نموده است..... ۱۲۱
- ۲-۷- در دعوی بین متقاضیان و متصرفین ملک، هیأت نظارت مقرر نموده از متصرفین قبول ثبت به عمل آید..... ۱۲۲

فصل سوم: ثبت اراضی و املاک از قلم افتاده..... ۱۲۵

- ۳-۱- درخواست تعیین پلاک یک قطعه زمین دیم مشتمل بر یک قطعه باغ مو به عنوان از قلم افتاده بوده است..... ۱۲۸

فصل چهارم: ثبت در اراضی، دولتی، بانکها، شهرداری اوقاف ۱۳۳۵ اصلاحی ۱۳۳۹... ۱۳۱

- قانون تأسیس بانک ساختمانی و اساسنامه آن..... ۱۳۴
- ۴-۱- عمران اعلام شدن اراضی توسط هیأت سه نفره قانون اصلاح اراضی دولت و شهرداری ۱۳۳۹..... ۱۳۹
- ۴-۲- ثبت اراضی موات شهری و خارج از محدوده و حریم شهرها..... ۱۴۵
- ثبت اراضی موات قبل از انقلاب..... ۱۴۵
- قانون افراز و ثبت اراضی مربوط به سازمان مسکن..... ۱۴۷
- ۴-۳- دستورالعمل مربوط به تبصره الحاقی به ماده (۹) آییننامه قانون ثبت املاک به اداره کل ثبت منطقه..... ۱۴۸
- ۴-۴- ماده ۳ بند ۱۴ آییننامه اجرای رسیدگی اسناد معارض ۵۲/۲/۱۶..... ۱۴۹
- ۴-۵- ثبت اراضی موات، بعد از انقلاب اسلامی..... ۱۴۹
- ۴-۶- نحوه تملک اراضی موات..... ۱۵۸
- ۴-۷- قانون ثبت و اراضی موات..... ۱۶۰
- ۴-۸- با استناد رأی موات اسناد پلاک باطل شده است..... ۱۶۵
- ۴-۹- به موجب ماده ۳ لایحه ثبت اراضی موات اطراف شهر تهران تقاضای ثبت در اراضی محدود به حدود معینه در لایحه قانونی مزبور از افراد پذیرفته نیست و حکم به ابطال ثبت دولت در اینگونه اراضی خلاف قانون مذکور است..... ۱۷۰
- ۴-۱۰- تصرف و تقاضای ثبت اراضی دولتی..... ۱۷۳



مقدمه

قانون به معنی عام هر قاعده و دستوری است که باید برطبق آن عمل و رفتار شود. بنابراین قواعد علم صرف و نحو قوانین سخن گفتن و قواعد علم طب قوانین معالجه است هرگاه این قوانین برای انتظام امور افراد یا جامع بشر وضع و تدوین شده باشد. قانون به معنی خاص نامیده می‌شود و مراد از لفظ قانون را با همین معنی است قانون ثبت که درس مهم ما می‌باشد عبارت از مجموع مواد و مقرراتی است که با تشریفات مخصوصه تصویب و به موقع اجراء گذارده شده قسمت مهم قانون مزبور از قوانین مدنی است که نظر به اهمیت آن جداگانه تدوین گردیده مثل قانون تجارت که قسمتی از قانون مدنی است و از نظر اختصاص و اهمیتی که دارد مستقلاً عنوان می‌شود.

اگرچه قوانین را می‌توان با عبارات مختلفه تقدیم و تنويع نمود ولی بهترین تقسیمی که متضمن مقصود ما می‌باشد این است که قوانین بطور کلی یا عمومی است یا خصوصی. قوانین عمومی که شامل قانون اساسی و اداری است از مبحث ما خارج است و قوانین خصوصی که متکفل روابط افراد با یکدیگر یا با دولت است (هرگاه عمل دولت به عنوان تصدی و بطور عادی باشد مثل اینکه ملکی را اجاره یا خریداری نماید نه به عنوان اعمال حاکمیت مثل گرفتن مالیات) کلیه این قوانین قانون مدنی نامیده می‌شود چه راجع به حقوق و منافع اشخاص از حیث ولادت و اهلیت و خانواده و نکاح و تابعیت و توارث و موت همه احوال شخصیه است با حقوق و منافع افراد از حیث مالکیت و معاملات و تعهدات نسبت به اموال منقول و غیرمنقول و آثار آن که این قسمت شامل غالب مواد قانون ثبت می‌باشد و کلیه موادی که ضمانت اجرائی قوانین مدنی را داراست به قانون مجازات تسمیه شده بنابراین قانون مجازات ضامن اجرائی قوانین مدنی است - و کلیه قوانین که طریقه اعمال و استفاده از مواد قانون مدنی و قانون مجازات را بیان می‌نماید به اصول محاکمات حقوقی و جزائی نامیده شده است در حقیقت صاحبان حق را به طریق استفاده و به کار بردن قانون مدنی و قانون مجازات هدایت می‌کند تا از آن راه و بدان وسیله بتوانند حقوق خود را تأمین و تحصیل نمایند پس اصول محاکمات کلیه قوانینی است که در محاکم عدلیه برای اثبات و اجرای حقوق و جزائی رعایت می‌شود و از آنجا دانسته شده که

قانون اصول محاکمات حقوقی از قوانین تضمینی است و در طول قانون مدنی و قانون مجازات است که از قوانین تعیینی است نه در عرض آن‌ها و قانون تجارت قسمتی از قانون مدنی است نه قسیم آن و اشکالاتی که بر تقسیم مذکور در کتاب حقوق مدنی و غیره وارد شده است بر این تقسیم ما متوجه نخواهد بود.

ثبت املاک در دفاتر دولتی برای اخذ مالیات و تأمین املاک خالصه در ازمنه قدیم هم معمول بوده حتی اینکه در مملکت روم دارای نقشه و مشخصات و جنبه رسمی و قانونی داشته و به همین منظور املاک را ممیزی می‌کردند. بعضی مورخین نوشته‌اند که به امر داریوش کبیر املاک آسیای صغیر را برای تحمیل مالیات ممیزی کردند ولی ثبت املاک به طریق معمول امروزه که از نظر حقوقی و اقتصادی است از قرن هیجده و نوزده میلادی در غالب ممالک مستعده دایر گردیده و تأثیر فوق‌العاده مهمی در تأمین قطعی حقوق نموده است و مقایسه اجمالی وضعیت املاک و اسناد این کشور را به وضعیت سنین سابقه به خوبی اهمیت آن را محسوس می‌نماید به وسیله ثبت اسناد و املاک از اختلافات دعاوی بسیاری که مبنی بر تقلب و تزویر بوده جلوگیری و مردم و حاکم از محاکمات طولانی و اوراق ناسخ و منسوخ و هزاران مشکلات دیگر که سلب اطمینان از معاملات نموده بود آسوده شده‌اند و بهترین وسیله جلب اعتماد و رونق تجارت و تسریع محاکمه و تقلیل مخارج و تأمین حقوق و منافع و تشکیل آسایش عمومی است و از مهمترین وسائل ارتقاء به مدارج عالیہ تمدن و تکامل می‌باشد.

ثبت اسناد- در ایران ناظم‌الاسلام کرمانی در تاریخ بیداری ایرانیان پس از اینکه می‌نویسد میرزا حسین‌خان سپهسالار کتابچه مواد قانون را تقسیم نمود اشاره می‌کند که ترتیب صحیحی برای نوشتجات شرعی و عرفی و تجارتی مقرر نبود و دست‌خط صادر شد که به ریاست معظم‌له اداره‌ای تشکیل یابد که مرجع ثبت نوشتجات بوده موافق دول متمدنه تمبرزده در دفاتر متمدده ثبت و ضبط شود.

از این قسمت گذشته دیگر چیزی در باب ثبت اسناد و املاک دیده نشده مگر در فصل دوم از باب چهارم قانون اصول تشکیلات عدلیه مصوب ۲۱ رجب ۱۳۲۹ قمری که راجع به مباشرین و دفتر راكد ثبت اسناد و مدیر ثبت ماده ۲۳۰ دیده می‌شود که تشکیل و ترتیب ثبت اسناد و حقوق و حدود و تکالیف آن‌ها را موکول به قانون مخصوص نموده و این قانون در ۲۱ حمل ۱۳۰۲ شمسی تصویب رسیده که ماده اولی آن این است: