

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

حقوق ثبت به زبان ساده

مولفین

آریا عزیزی

پژوهشگر برگزیده سال ۱۳۹۸ و دارنده تندیس پژوهشگر برتر

حدیث گراوند

انتشارات قانون یار

۱۳۹۹

سرشناسه	: عزیزى، آریا، ۱۳۴۹ -
عنوان و نام پدیدآور	: حقوق ثبت به زبان ساده/ مولفین آریا عزیزى ، حدیث گراوند .
مشخصات نشر	: تهران: انتشارات قانون یار، ۱۳۹۹ .
مشخصات ظاهری	: ۱۰۶ ص.
شابک	: ۹۷۸-۶۲۲-۲۲۹۱۱۶-۷
وضعیت فهرست نویسی	: فیبا
موضوع	: ثبت -- ایران
موضوع	: Recording and registration -- Iran
شناسه افزوده	: گراوند، حدیث، ۱۳۷۸ -
رده بندی کنگره	: KMH۵۶
رده بندی دیویی	: ۳۴۶/۵۵۰۴۳۸
شماره کتابشناسی ملی	: ۶۱۳۷۴۰۷

انتشارات قانون یار

حقوق ثبت به زبان ساده

تألیف: آریا عزیزى - حدیث گراوند

ناشر: قانون یار

ناظر فنی: محسن فاضلى

نوبت چاپ: اول - ۱۳۹۹

شمارگان: ۱۱۰۰ جلد

قیمت: ۳۲۰۰۰ تومان

شابک: ۹۷۸-۶۲۲-۲۲۹-۱۱۶-۷

مرکز فروش: تهران، میدان انقلاب، خ منیرى جاوید، کوچه مینا، پلاک ۲۹، طبقه سوم

۰۲۱۶۶۹۷۹۵۲۶ - ۰۲۱۶۶۹۷۹۵۱۹

تقدیم ہے:

خدائی کہ آفرید جهان را، انسان را، عقل را، علم را، معرفت را، عشق را

و بہ کسانی کہ عشقان را در وجودم دیدم....

فهرست مطالب

- بخش اول: کلیات ۹
- بند اول: تاریخچه ثبت ۱۰
- بند دوم: تاریخچه ثبت جدید ایران ۱۳
- بخش دوم: موضوع و هدف حقوق ثبت ۱۷
- بند اول: جایگاه حقوق ثبت ۱۸
- بند دوم: تشکیلات ثبت در سایر کشورها ۲۰
- بند سوم: مراجع ثبتی ۲۲
- بند چهارم: ثبت اختراع و دفتر ثبت تجاری ۲۹
- بخش سوم: تشکیلات ثبت در تهران و شهرستانها ۳۱
- بند اول: دفاتر اداره ثبت ۳۲
- بند دوم: تشکیلات اداری ثبت ۳۵
- بند سوم: نحوه ثبت املاک ۳۸
- بخش چهارم: بررسی اجمالی آگهی های نوبتی خاص و ویژه ۴۳
- بند اول: انتشار آگهی مقدماتی (آگهی ماده ۱۰) ۴۳
- بند دوم: نمونه آگهی ماده ۱۰ (مقدماتی) ۴۳
- بند سوم: اظهارنامه چیست؟ ۴۵
- بند چهارم: آگهی نوبت یا آگهی ماده ۱۱ ۴۶
- بند پنجم: نکاتی چند در مورد آگهی ماده ۱۱ ۴۹
- بند ششم: نمونه آگهی ماده ۱۴ (آگهی تحدیدی) ۵۲

- بند هفتم: موارد عدم لزوم انتشار آگهی نوبتی (ماده ۱۱ قانون ثبت)..... ۵۵
- بند هشتم: ذکر چند اصطلاح ۵۹
- بند نهم: اعتراض به ثبت ۶۲
- بند دهم: مرجع اعتراض به ثبت ۶۴
- بند یازدهم: فوت معترض به ثبت ۶۶
- بند دوازدهم: موارد تجدید دادخواست اعتراض ۶۷
- بند سیزدهم: آثار ثبت املاک ۷۰

بخش پنجم: تحلیل حقوقی ثبت اسناد در نظام ثبتی کنونی ۷۳

- بند اول: بررسی اجمالی انواع سند ۷۴
- بند دوم: ورقه قرضه ۷۹
- بند سوم: دفاتر اسناد رسمی تشکیلات اداری ۷۹
- بند چهارم: ثبت اجباری و اختیاری اسناد ۸۵
- بند پنجم: ضمانت اجرای عدم ثبت اسناد ۸۸
- بند ششم: تکالیف و وظایف مسئولین دفاتر ۸۹
- بند هفتم: آثار ثبت اسناد ۹۴
- بند هشتم: اجراء مفاد اسناد رسمی ۹۷
- بند نهم: دادگاه انتظامی سردفتران ۹۹

منابع و مآخذ ۱۰۲

- الف: کتب عربی ۱۰۲
- ب: کتب فارسی ۱۰۲
- ج: مجموعه های قانونی ۱۰۳

بخش اول

کلیات

حقوق ثبت یکی از شاخه‌های علم حقوق است اما حقوق ثبت دارای آثار کاربردی تر نسبت به دیگر رشته‌های حقوق است؛ آنچنان که در خصوص حقوق ثبت باید گفت هر شخص در طول عمر خود با حقوق ثبت و آثار قانونی آن به طور مستمر برخورد دارد و حقوق ثبت به زندگی و روزمرگی اشخاص گره خورده است زیرا دارای آثاری است که نظم را برای جامعه به ارمغان می‌آورد .

ثبت در لغت به معنای استواری، پایداری و برجا بودن و نیز قرار دادن و نگاشتن در دفتر و یادداشت کردن نیز آمده است؛ نمونه ثبت را می‌توان در کلماتی همچون ثبت احوال، ثبت اسناد، ثبت شرکت و ثبت نام مشاهده کرد که معنا و مفهوم آن را پررنگ می‌کند . اداره ثبت از ابتدای امر تابع وزارت عدلیه یا همان وزارت دادگستری بود که دلیلی محکم بر اهمیت این سازمان است؛ این سازمان وابسته به وزارت دادگستری است و رییس آن سمت معاون وزارت دادگستری را دارد. در

خصوص این سازمان باید گفت که در اغلب استان‌ها به صورت اداره کل ثبت اسناد و املاک منطقه و در شهرستان‌ها با عنوان اداره ثبت اسناد و املاک و در شهرهای بزرگی همچون تهران ادارات ثبت ناحیه نیز به چشم می‌خورند.

بند اول: تاریخچه ثبت

الف- ثبت املاک

از دیرباز انسان در این اندیشه بوده است که محدوده ملک او مشخص باشد تا از طرفی مورد تعرض دیگران قرار نگیرد و از سوی دیگر با گسترش حریم املاک او مالیات متعلقه برای دولت معین شود. مستنبط از تاریخ آنست که اندیشه نخستین که پیشگیری از تعرض غیر می‌باشد کمتر مورد توجه قرار داشته و اندیشه دوم که اخذ مالیات بوده برای دولتها از اهمیت بالاتری برخوردار بوده است. آنگونه که از مطالعات تاریخی برمی‌آید در زمان غارنشینی انسان محدوده ملک او فقط به دیواره غارهایی که در آن می‌زیسته منحصر می‌گردیده و با توجه به استفاده مشترک انسانهای اولیه از کوه و دشت و طبیعت مرزبندی و محدودیتی خارج از محیط غارها مشهود نیست. نقشهای باقیمانده، بر دیواره غارها حکایت از آن دارد که انسان نخستین بصورت جمعی می‌زیسته به شکار می‌رفته و از طبیعت بهره می‌برده است. وجود این نقشها مبین آنست که انسان با زبان تصویر زندگی نخستین خود را به ثبت رسانده است. به تدریج با گسترش جوامع انسانی و تشکیل روستاها و شهرها بزرگان اقوام و قبائل و بعبارت دیگر حکومتهای جوامع به ثبت

املاک بیشتر در جهت اخذ مالیات از صاحبان آنها اهتمام ورزیدند؛ بنقل تاریخ اول بار اراضی شهر دانکی واقع در کشور کلدیه به اشکال هندسی تقسیم‌بندی گردید، سندی که در این مورد وجود دارد مربوط به حفاریهای شهر تلو می‌باشد و نشان می‌دهد که این تقسیم‌بندی که به اشکال مربع، مثلث و دوزنقه بوده مربوط به حدود چهار هزار سال پیش از میلاد مسیح می‌باشد، اما تاریخ ثبت املاک در ایران و سایر ممالک جهان به اختصار چنین است:

۱- در ایران: اولین آثار ثبت در دوره پیش از اسلام مربوط به دوران هخامنشی است داریوش با صدور فرمانی دستور داد تا جمهوریهای یونانی را در آسیا صغیر مورد ممیزی قرار دهند و اراضی مزروعی را با قید مساحت و اضلاع در دفاتر دولتی به ثبت برسانند.

۲- در سایر ممالک جهان: در ابتدا یونانیان برای وصول مالیات به روش پادشاهان ایران تاسی جستند و اراضی خود را از نظر مساحت و نوع زراعت و میزان محصول و نام مالک در دفاتری ثبت کردند، سپس در روم باستان ششمین پادشاه آن کشور دستور داد تا تمامی اراضی مزروعی به انضمام حقوق مربوطه اعم از ارتفاقی و یا حدود املاک مجاور نسبت به یکدیگر در دفتر مخصوصی ثبت شده و هر چهار سال یکبار در آن دفتر تجدیدنظر شود. بطور کلی در روم قدیم دو نوع ثبت وجود داشته، اول ثبت عمومی که در آن آمار افراد و میزان دارائی آنان مورد نظر بوده و بر این اساس قیمت املاک هر مالکی معین

می‌گردید، دوم ثبت مالی که صرفاً برای گرفتن مالیات بوده و مهندسین ثبتی ابتداء مساحت هر ملک و محدوده و مشخصات آنرا از جهت اینکه مزروعی یا جنگلی و یا چمنزار می‌باشد تعیین می‌نمودند و سپس نام مالک و مجاورین را در پلاکهای مسی حک و نقشه، اینگونه املاک را در دو نسخه تهیه می‌نمودند. در کشور فرانسه شارلمانی و در انگلستان گیوم نسبت به ثبت املاک آن کشورها اقداماتی بعمل آوردند.

ب: ثبت اسناد

اسناد جمع سند است و ق.م ایران ماده ۱۲۸۴ سند را چنین تعریف می‌کند. سند عبارتست از هر نوشته ای که در مقام دعوی یا دفاع قابل استناد باشد. بنابراین در قانون ما سند عبارت از مطالبی است که مکتوب شده باشد و اشیائی مانند فیلم، نوار، عکس و نظایر آنها شامل تعریف سند نمی‌شود بلکه ممکن است در مقام دعوی یا دفاع بعنوان دلیل یا مدرک تلقی شود. نوشته های حک شده بر سنگهای باستانی که به خطوط مختلف از جمله میخی باقی است و در بعضی از موزه های مختلف جهان نگهداری می‌شوند اسناد تاریخی محسوب می‌گردند. ظاهراً اولین اسناد بدست آمده لوحه‌ایست که مربوط به قانون حمورابی می‌باشد. در زمان سر سلسله فراعنه مصر سازمانهای دولتی وسیعی برای ثبت اسناد بوجود آمد و دیون و تعهدات افراد به آن مرجع اعلام می‌شد و در دفاتر مخصوصی ثبت می‌گردید. انوشیروا نیز دستور داد تا معاملات نزد قضات انجام پذیرد و در دفاتر مخصوصی

به ثبت برسند. بطور کلی در قرون اخیر مراجع دینی دارای دفتری بنام شرعیات بودند که خلاصه معاملات را در آن ثبت می کردند و عده ای نیز ذیل آنرا تصدیق می نمودند و طرفین هم آنرا مهر یا امضاء می کردند.

بند دوم: تاریخچه ثبت جدید ایران

میرزا حسینخان سپهسالار اولین بار به دستور ناصرالدین شاه قاجار ریاست اداره ای را که مرجع ثبت اسناد بود بر عهده گرفت، سپس تا برقراری مجلس دوره دوم قانونگذاری برای معتبر شدن اسناد مرسوم بود که در عدلیه اوراق و نوشته ها را مهر می زدند. پس از انقلاب مشروطیت و تشکیل مجلس شورای ملی برای نخستین بار در دوره دوم مجلس در سال ۱۳۲۹ ه. ق. (۱۲۹۰ ه. ش) قانون ثبت اسناد در ۳۹ ماده به تصویب رسید. بموجب این قانون در حوزه های محاکم ابتدائی و وزارت عدلیه اداره ثبت اسناد مرکب از دایره ثبت اسناد و دفتر راکدکل تأسیس گردید. در دوره چهارم مجلس این قانون نسخ شد و قانونی به نام قانون ثبت اسناد و املاک در سال ۱۳۰۲ ه. ش بجای آن تصویب شد. سپس بترتیب در سالهای ۱۳۰۶، ۱۳۰۷، ۱۳۰۸ و بالاخره ۱۳۱۰ ه. ش قوانین ثبت اسناد و املاک تصویب گردید که قانون سال ۱۳۱۰ اکنون نیز مجری است، البته این قانون در سالهای مختلف دستخوش تحولات و تغییراتی گردید که آخرین آن تغییرات ماده ۱۴۷ و ۱۴۸ ق. ثبت در سال ۱۳۶۵ می باشد که در سال ۱۳۷۰ نیز در آن

اصلاحاتی بعمل آمده و بالاخره آخرین تغییر در سال ۱۳۷۶ در این قانون بعمل آمده است.

الف) معنی لغوی ثبت

ثبت واژه ای است عربی که در کتاب المنجمد چنین تعریف شده است «ثبت ثباتاً و ثبوتاً فی المكان دام استقر و علی الامر دوامه...» و کتاب مصباح المنیر در معنی این لغت می گوید: «ثبت ثبوتاً دام و استقر فهو ثابت.» پس بطور کلی معانی ثبت عبارتند از دوام و استقرار و پایداری در لغتنامه مرحوم دهخدا واژه ثبت اینگونه معنی گردیده است: «ثبت قرار دادن، بر جای بودن، ثبوت، استواری، پایداری، حجت، دلیل، برهان، ... نوشتن، مهر، توقیع ...، استوار، ایستاده، برجای مانده ثبت آمدن، نوشته شدن.» بنابراین یکی از معانی ثبت نوشتن یا نوشته شدن است و معنی دیگر آن پایداری و استواری می باشد. و اما ثبت در معنی حقوقی از جهتی به معنی استقرار و پایداری است. زیرا از یک سو با نوشتن اسناد موجبات پایداری یک مطلب فراهم می شود و از سوی دیگر به معنی نوشتن است زیرا تا مطلبی نوشته نشود به عنوان سند پایدار نمی ماند.

ب) تعریف حقوق ثبت

حقوق ثبت را از دیدگاه حقوقی در دو مفهوم عام و خاص می توان تعریف

کرد:

۱- مفهوم عام حقوق ثبت و آن عبارت است از مجموعه قوانین و مقرراتی که حاکم است بر ثبت کلیه اسناد و املاک اشخاص حقوقی اعم از شرکتهای تجاری مؤسسات و انجمنهای عمومی و خصوصی و حقوق مادی و معنوی اشخاص. بنابراین مقررات راجع به ثبت شرکتهای تجاری و یا مؤسسات و انجمنهای قانونی و ثبت علائم و اختراعات و حتی ثبت احوال نیز در این تعریف می‌گنجد.

۲- مفهوم خاص حقوق ثبت: و آن عبارتست از مجموعه قوانین و مقرراتی که صرفاً بر ثبت املاک^۱ و اسناد حکومت دارد. توضیح آنکه منظور از ثبت املاک نوشتن مشخصات ملک و مشخصات مالک یا مالکین و اشخاص ذیحق و حقوق مربوط به آن املاک در دفاتر مخصوص دولتی است که پس از طی تشریفات قانونی به تنظیم و صدور سند مالکیت منتهی می‌شود و منظور از ثبت اسناد نحوه رسمیت یافتن و معتبر شدن کلیه اسنادیست که از عقود، معاملات تعهدات و قراردادهای خصوصی اشخاص و الزامات قانونی ناشی می‌شود.

^۱ . املاک جمع ملک است و ملک از نظر ثبتی به مال غیر منقول گفته می‌شود. در حالیکه در اصطلاح فقهی هر مالی که دارای صاحب باشد ملک نامیده می‌شود اعم از اینکه منقول باشد یا غیر منقول بنابراین در اصطلاح فقهی مرواریدی که در دریاست مال می‌باشد اما چون در تملک شخص معینی قرار ندارد ملک تلقی نمی‌گردد اما اگر همان مروارید از دریا استخراج شده در مالکیت کسی درآید به آن ملک می‌گویند.