

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

بایسته‌های

حقوق ثبت املاک

در نظام حقوقی ایران

دکتر سید علی خراسانی

دانشگاه تهران
دانشکده حقوق
دانشیار

سرشناسه: خراسانی، سیدعلی، ۱۳۶۵-

عنوان قراردادی: ایران. قوانین و احکام

.Iran. Laws, etc

عنوان و نام پدیدآور: بایسته‌های حقوق ثبت املاک در نظام حقوقی ایران/ تالیف سیدعلی خراسانی.

مشخصات نشر: تهران: دادبانان دانا: اندیشه ارشد، ۱۴۰۲.

مشخصات ظاهری: ۳۱۹ص؛ ۱۴/۵×۲۱/۵ س.م.

شابک: ۹۷۸-۶۲۲-۹۱۰۷۹-۴-۲

وضعیت فهرست نویسی: فایا

یادداشت: کتابنامه: ۳۱۶-۳۱۹؛ همچنین به صورت زیرنویس.

موضوع: ثبت -- ایران

Recording and registration -- Iran

شناسه افزوده: خراسانی، سیدعلی، ۱۳۶۵-، گردآورنده

رده بندی کنگره: KMH۵۶

رده بندی دیویی: ۳۴۶/۵۵۰۴۳۸

شماره کتابشناسی ملی: ۹۵۵۲۲۵۶

اطلاعات رکورد کتابشناسی: فایا

نام کتاب: بایسته‌های حقوق ثبت املاک در نظام حقوقی ایران

نام نویسنده: سیدعلی خراسانی

صفحه‌آرایی: فاطمه یاوری نیا

ناشر: انتشارات دادبانان دانا

نوبت چاپ: دوم

شمارگان: ۵۰۰ نسخه

شماره استاندارد بین‌المللی کتاب (شابک): ۹۷۸-۶۲۲-۹۱۰۷۹-۴-۲

International Standard Book Number (ISBN):978-622-91079-4-2



مرکز پخش:

تهران- پاسداران- خیابان شهید کلاهدوز- بین دیباجی و یار محمدی- نبش حافظ- ساختمان بانک

اقتصاد نوین- پلاک ۱- طبقه ۲- واحد ۳

تلفن: ۰۹۹۱۵۰۵۰۷۸۹-۰۲۱-۲۲۵۸۴۹۰۰



خرید کتاب با تخفیف ویژه از سایت اینترنتی: dadbanan.com

برای اطلاع از قیمت کیوارکد را اسکن کنید <<

هرگونه الگوبرداری از سبک و سیاق، تکثیر و یا چاپ (حتی عرضه در فضای مجازی) کل یا قسمتی از کتاب‌های انتشارات دادبانان دانا بدون اجازه کتبی ناشر شرعاً حرام و قانوناً ممنوع است و متخلف براساس قانون حمایت حقوق مولفان و مصنفان و هنرمندان و قانون ترجمه و تکثیر کتب و نشریات و آثار صوتی تحت پیگرد قانونی قرار خواهد گرفت.

تقدیم به دو بانوی فرزانه

مادر مهربانم

بانو پروین افنوم

و همسر عزیزم

بانو پگاه عارفی مقدم

به پاس قدردانی از زحمات و حمایت‌های بی دریغشان

نشانه‌های اختصاری

قانون ثبت.....قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰ با اصلاحات و الحاقات بعدی

آیین نامه قانون ثبت.....آیین نامه قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۷ با اصلاحات بعدی

ر.ک.....رجوع کنید

فهرست مطالب

مقدمه	۱۰
فصل یکم: کلیات	۱۵
مبحث اول: مفهوم حقوق ثبت املاک	۱۶
مبحث دوم: تاریخچه حقوق ثبت املاک در ایران	۱۹
مبحث سوم: منابع حقوق ثبت املاک	۲۲
گفتار اول: قوانین و مقررات	۲۲
گفتار دوم: عرف	۲۶
گفتار سوم: رویه قضایی	۲۷
گفتار چهارم: دکترین (اندیشه‌های حقوقی)	۳۲
مبحث چهارم: ساختار سازمان ثبت اسناد و املاک کشور	۳۳
گفتار یکم: تشکیلات اداری سازمان ثبت	۳۳
گفتار دوم: هیأت نظارت	۳۷
گفتار سوم: شورای عالی ثبت	۴۶
فصل دوم: ثبت عمومی	۵۱
مبحث یکم: نظام‌های ثبت املاک	۵۳
گفتار یکم: نظام‌های ثبتی ایستا و پویا	۵۴
گفتار دوم: نظام‌های ثبتی شخصی و عینی	۵۶

- مبحث دوم: عملیات مقدماتی ثبت ملک ۵۹
- گفتار یکم: از تقسیم‌بندی حوزه‌های ثبتی تا انتشار آگهی مقدماتی ۵۹
- گفتار دوم: از انتشار آگهی مقدماتی تا انتشار آگهی نوبتی ۶۱
- گفتار سوم: از انتشار آگهی نوبتی تا انتشار آگهی تحدیدی ۷۱
- گفتار چهارم: از انتشار آگهی تحدیدی تا تهیه پیش‌نویس سند مالکیت ... ۸۵
- مبحث سوم: اعتراض ثبتی ۱۰۶
- گفتار یکم: اعتراض به اصل ملک (اعتراض به تقاضای ثبت) ۱۰۶
- گفتار دوم: اعتراض به حدود یا حقوق ازتفاقی ۱۰۹
- گفتار سوم: جمع‌بندی ۱۱۲
- مبحث چهارم: ثبت ملک در دفتر املاک و صدور سند مالکیت ۱۱۴
- گفتار یکم: آشنایی با دفتر املاک و سایر دفاتر موجود در اداره ثبت ۱۱۴
- گفتار دوم: آثار ثبت ملک ۱۱۷
- گفتار سوم: استعمال در املاک ثبت شده ۱۲۱
- فصل سوم: سند مالکیت و روش‌های صدور آن ۱۲۹**
- مبحث یکم: مفهوم و انواع سند مالکیت ۱۳۰
- گفتار یکم: مفهوم سند مالکیت ۱۳۰
- گفتار دوم: سند مالکیت دفترچه‌ای و کاداستری ۱۳۷
- گفتار سوم: تعویض سند مالکیت دفترچه‌ای ۱۵۰
- گفتار چهارم: سند مالکیت المثنی ۱۵۳
- مبحث دوم: روش‌های معمول صدور سند مالکیت ۱۵۶
- گفتار یکم: صدور سند مالکیت بر مبنای انتقال رسمی ملک یا حقوق راجع به آن ۱۵۶
- گفتار دوم: صدور سند مالکیت اعیان بر مبنای قرارداد با مالک عرصه ... ۱۶۱

- گفتار سوم: صدور سند مالکیت برای املاک موقوفه..... ۱۶۲
- گفتار چهارم: صدور سند مالکیت بر مبنای فوت..... ۱۶۲
- گفتار پنجم: صدور سند مالکیت بر مبنای تغییر وضعیت ملک یا نوع مالکیت.. ۱۷۱
- گفتار ششم: صدور سند مالکیت بر مبنای حکم نهایی دادگاه یا اجرائیه..... ۱۷۸
- گفتار هفتم: صدور سند مالکیت برای املاک واقع در بافت مسکونی
روستاها..... ۱۸۲
- گفتار هشتم: صدور سند مالکیت اراضی زراعی و باغها..... ۱۸۷
- گفتار نهم: صدور سند مالکیت در صورت از بین رفتن اسناد ثبتی ملک در
اثر جنگ یا حوادث غیر مترقبه (مانند سیل، زلزله و آتش سوزی)..... ۱۹۶
- مبحث سوم: صدور سند مالکیت در مواردی که آغاز یا ادامه عملیات ثبتی
بر اساس روش‌های معمول امکان‌پذیر نمی‌باشد..... ۲۰۰
- گفتار یکم: صدور سند مالکیت بر مبنای مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ قانون ثبت..... ۲۰۰
- گفتار دوم: صدور سند مالکیت بر مبنای قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی
اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی مصوب ۱۳۹۰/۱۰/۱۷..... ۲۰۵
- مبحث چهارم: صدور سند مالکیت بر مبنای نظم عمومی..... ۲۰۷
- گفتار یکم: صدور سند مالکیت بر مبنای مقررات اصلاحات ارضی... ۲۰۷
- گفتار دوم: صدور سند مالکیت بر مبنای مقررات اراضی ملی..... ۲۲۰
- گفتار سوم: صدور سند مالکیت بر مبنای مقررات اراضی موات..... ۲۴۱
- گفتار چهارم: صدور سند مالکیت بر مبنای مقررات اجرای طرح‌ها و
برنامه‌های عمرانی، عمومی و نظامی..... ۲۴۹
- فصل چهارم: تغییر وضعیت املاک..... ۲۵۹**
- مبحث یکم: تغییر وضعیت ملک بدون تغییر حدود آن..... ۲۶۰
- مبحث دوم: تغییر حدود ملک (بهبود وضعیت املاک)..... ۲۶۱

- مبحث سوم: کسر یا اضافه مساحت ۲۶۲
- گفتار یکم: کسر مساحت ۲۶۲
- گفتار دوم: اضافه مساحت ۲۶۵
- مبحث چهارم: اصلاح حد به کوچه ۲۷۰
- مبحث پنجم: تجمیع املاک ۲۷۱
- گفتار یکم: شرایط تجمیع املاک ۲۷۱
- گفتار دوم: روش تخصیص پلاک ثبتی جدید به پلاک‌های تجمیعی .. ۲۷۲
- مبحث ششم: تفکیک املاک ۲۷۴
- گفتار یکم: مفهوم تفکیک و تفاوت آن با اصطلاحات مشابه ۲۷۴
- گفتار دوم: اهداف ناظر به تفکیک ملک ۲۷۶
- گفتار سوم: اصول و قواعد حاکم بر تفکیک املاک ۲۷۷
- گفتار چهارم: بررسی مهم‌ترین بخشنامه‌های ثبتی راجع به تفکیک
املاک ۲۷۹
- مبحث هفتم: افراز املاک ۲۹۰
- گفتار یکم: مفهوم افراز ۲۹۰
- گفتار دوم: بررسی قانون افراز و فروش املاک مشاع ۲۹۱
- فصل پنجم: تعارض املاک، اسناد مالکیت معارض و اشتباهات ثبتی ... ۲۹۷**
- مبحث یکم: تعارض املاک و اسناد مالکیت معارض ۲۹۸
- گفتار یکم: مفهوم تعارض املاک و اسناد مالکیت معارض ۲۹۸
- گفتار دوم: تعارض املاک (تعارض در تصرف - تعارض در مرحله قبول
تقاضای ثبت املاک) ۲۹۹
- گفتار سوم: تعارض در اسناد مالکیت (اسناد مالکیت معارض) ۳۰۲
- مبحث دوم: اشتباهات ثبتی ۳۰۶

- گفتار یکم: اشتباه در عملیات مقدماتی ثبت ملک ۳۰۸
- گفتار دوم: اشتباه در سند مالکیت ۳۱۳
- منابع و مآخذ ۳۱۶

مقدمه ناشر

دادبانان هدفی روشن در جامعه حقوقی کشور دارد؛ آموزش و نشر آثار ارزشمند کاربردی مرتبط با حقوق کسب و کار، توانمندسازی وکلا، مشاوران و کارشناسان عزیز حقوقی در جنبه‌های کاربردی حقوق و برآوردن بخشی از نیازهای حقوقی صاحبان و مدیران کسب و کارها چشم انداز ما است. در این راستا میزبان اساتید ارجمند و باتجربه در حوزه‌های حقوق کسب و کار بودیم و هستیم تا با قلم شیوای خود دانش و تجربیاتشان را به رشته تحریر درآورند و تشنگان دانش را سیراب سازند.

با توجه به آن هدف و بهره بردن از قلم این بزرگواران، آثار منتشر شده در دادبانان از ویژگی‌های زیر برخوردار است: بیانی روان و ساده دارد، برای برآوردن نیازهای کاربردی به روز و بر اساس آخرین تغییرات قانونی و مقررات نوشته شده و بر پایه تجربیات و دانش عملی چهره‌گشایی کرده است.

کتاب حاضر، به قلم استاد توانا و ارجمند، دکتر سید علی خراسانی، به یکی از موضوعات پرچالش و پرکاربرد در زمینه املاک پرداخته و حاصل تجربیات سالیان طولانی خود در امر وکالت تخصصی دعاوی املاک و تدریس حوزه دعاوی املاک را، با نگاهی آموزشی و کاربردی، نثری روان و ساده، با مخاطب به اشتراک گذاشته است.

انتشارات دادبانان دانا به میزبانی قلم این استاد توانا و گرانقدر و همراهی شما همراهان همیشگی خود، افتخار می‌کند.

مقدمه مؤلف

در دهه ۱۳۸۰ که به عنوان دانشجوی حقوق در دانشکده حقوق دانشگاه شهید بهشتی و سپس دانشکده حقوق و علوم سیاسی دانشگاه تهران مشغول به تحصیل بودم، اطلاعات اینجانب از حقوق ثبت املاک محدود به جزوه درسی استاد گرامی جناب آقای دکتر احمد هاشمی و چند کتاب ثبتی منجمله کتاب حقوق ثبت تألیف جناب آقای غلامرضا شهری بود. در همان دوران دانشجویی در مدیریت حقوقی دانشگاه شهید بهشتی مشغول به فعالیت شدم و مدت کوتاهی پس از شروع به کار، پرونده‌ای با موضوع مستندسازی بخشی از اراضی و املاک دانشگاه به اینجانب ارجاع شد. این پرونده زمینه‌ساز آشنایی عملی من با حقوق ثبت و چالش‌ها و مشکلات آن گردید. بعدها با اشتغال به وکالت و کسب تجربه در پرونده‌های مختلف ثبتی و تدریس حقوق ثبت به این نتیجه رسیدم که هر چند کتب و منابع ارزشمندی در حوزه حقوق ثبت املاک تدوین شده است، لیکن همچنان جای خالی یک منبع جامع برای آموزش حقوق ثبت املاک احساس می‌شود. عمده چالش‌هایی که مانع به وجود آمدن یک منبع آموزشی جامع برای حقوق ثبت املاک شده است، به شرح ذیل می‌باشد:

۱- پراکندگی مقررات ثبتی و وجود آیین‌نامه‌ها، بخشنامه‌ها و دستورالعمل‌های مختلف، تدوین یک ساختار منظم برای طرح مباحث ثبتی را با مشکل مواجه می‌سازد. به عنوان نمونه می‌توان به سرفصل‌های تدوین شده توسط وزارت علوم، تحقیقات و فناوری برای درس حقوق ثبت اشاره نمود که نشان‌دهنده پراکندگی مطالب و فقدان نظم منطقی و انسجام فکری لازم در آموزش این درس می‌باشد.

۲- با وجود اینکه حقوق ثبت یک شاخه حقوقی مستقل محسوب می‌شود، لیکن ارتباط آن را با سایر گرایش‌های حقوق بالاخص حقوق مدنی، آیین دادرسی مدنی، حقوق اداری و حقوق جزا نباید از نظر دور داشت. در واقع عدم توجه به مبانی مقررات ثبتی در گرایش‌های حقوقی مرتبط و تأثیر متقابل آنها بر یکدیگر، مانع از شکل‌گیری یک دست‌گاه فکری منظم و یکپارچه شده و در موارد ابهام،

اجمال، سکوت یا تعارض مقررات ثبتی، چالش‌های جدی را برای مخاطب در مسیر مطالعه و یافتن راه حل مناسب به وجود می‌آورد.

۳- عدم ارائه تعریف جامع و مانع از واژگان و اصطلاحات ثبتی در کتب مرتبط، یکی دیگر از مشکلات جدی در مطالعه و یادگیری حقوق ثبت می‌باشد. همین موضوع باعث شده تا وقتی اشخاص (حتی فارغ‌التحصیلان حقوق) یک سند ثبتی را مطالعه می‌کنند، در قرائت یا تعبیر و تفسیر عبارات مندرج در آن سند دچار مشکل شوند.

۴- با وجود اهمیت قابل توجه حقوق ثبت، اختصاص صرفاً یک واحد اختیاری به این درس در دوره کارشناسی، فرصت و امکان مطالعه عمیق مباحث ثبتی را از دانشجویان حقوق سلب می‌نماید.

۵- در مقایسه با سایر گرایش‌های حقوقی، تعداد متخصصین حقوق ثبت به مراتب کمتر بوده و همین موضوع باعث ایجاد نوعی انحصار در ارائه و انتشار کامل مطالب مربوط به حقوق ثبت املاک شده است.

دغدغه نگارنده در تألیف کتاب حاضر، برطرف نمودن مشکلات و موانع یاد شده، با در نظر گرفتن محدودیت‌های موجود بوده است. از طرفی، تلاش شده تا علاوه بر جنبه آموزشی، وجوه کاربردی مطالب نیز مورد توجه قرار گرفته و از این طریق امکان استفاده از کتاب، علاوه بر دانشجویان حقوق، برای شاغلین در رشته‌های حقوقی نیز فراهم گردد.

کتاب حاضر مشتمل بر پنج فصل است. در فصل اول کلیات حقوق ثبت املاک شامل مفهوم‌شناسی، تاریخچه، منابع و ساختار سازمان ثبت اسناد و املاک کشور بررسی می‌شود. فصل دوم در بردارنده مباحث مربوط به ثبت عمومی املاک است. نظام‌های ثبت املاک، عملیات مقدماتی ثبت ملک، اعتراض ثبتی و آثار ثبت ملک از مباحث این فصل می‌باشد. در فصل سوم، سند مالکیت

و روش‌های صدور آن مورد بررسی قرار خواهد گرفت. فصل چهارم به تغییر وضعیت املاک اختصاص دارد و شامل موضوعاتی نظیر تغییر حدود املاک، افزاین، تفکیک و تجمیع می‌باشد. سرانجام در فصل پنجم به مقوله تعارض املاک، اسناد مالکیت معارض و اشتباهات ثبتی می‌پردازیم.

امید است این اثر گامی هر چند کوچک در مسیر ارتقای آموزش حقوق ثبت املاک در کشور عزیزمان ایران باشد. نگارنده با افتخار پذیرای انتقادات و نظرات ارزشمند مخاطبین گرامی در رابطه با کتاب حاضر می‌باشد. مخاطبین محترم می‌توانند نظرات، انتقادات و پیشنهادات خود را از طریق پست الکترونیکی (ایمیل) به نشانی drkhorasani.lawoffice@gmail.com ارسال نمایند.

در پایان بر خود لازم می‌دانم که از جناب آقای دکتر فرهاد بیات مدیر عامل محترم مؤسسه دادبانان و سایر دوستان و همکاران گرامی در آن مؤسسه و انتشارات دادبانان که در چاپ و نشر این اثر تلاش و همکاری نمودند، صمیمانه سپاسگزاری نمایم.

فصل یکم: کلیات

برای آشنایی با حقوق ثبت املاک لازم است که ابتدا مفهوم، تاریخچه و منابع حقوق ثبت املاک مورد بررسی قرار گیرد. تشکیلات و ساختار سازمان ثبت اسناد و املاک کشور به عنوان متولی اصلی ثبت املاک در ایران نیز از دیگر موضوعات مهمی است که آشنایی با آن لازم و ضروری است. در این میان دو مرجع شبه قضایی هیأت نظارت و شورای عالی ثبت که از مهم‌ترین مراجع ثبتی هستند، با تفصیل بیشتری مطالعه می‌شود.

مبحث اول: مفهوم حقوق ثبت املاک

ثبّت، واژه‌ای عربی است که به معنای «قراردادن»، «برجای بودن»، «استواری»، «حجت و دلیل»، «نوشته شده» و «مرقوم» می‌باشد. واژه «ثبت» از لحاظ حقوقی عبارت است از نوشتن قرارداد یا یک عمل حقوقی یا احوال شخصیه یا یک حق (مانند حق اختراع) و یا هر امر دیگر (مانند علامات) در دفاتر مخصوصی که قانون معین می‌کند. مانند: ثبت املاک و ثبت معاملات غیر منقول، ثبت اختراع، ثبت علامت، ثبت احوال و غیره.^۱

به طور کلی موضوعات حقوق ثبت را می‌توان در ۵ حوزه بررسی نمود: ثبت املاک، ثبت اسناد (تنظیم سند رسمی، تنظیم سند ازدواج و طلاق، اجرای مفاد اسناد رسمی)، ثبت احوال، ثبت شرکت‌ها و مالکیت صنعتی (اعلانم تجاری، نام تجاری، اختراعات، طرح‌های صنعتی، نشان‌های جغرافیایی). ثبت وقایع چهارگانه تولد، وفات، ازدواج و طلاق را ثبت احوال گویند. «ثبت شرکت‌ها» ناظر به ثبت انواع شرکت‌های تجاری و مؤسسات غیر تجاری است و در حوزه «مالکیت صنعتی» نیز به ثبت اعلانم تجاری، نام تجاری، اختراع، طرح صنعتی و نشان‌های جغرافیایی پرداخته می‌شود. در نظام حقوقی ایران دستگاه متولی «ثبت اسناد»، «ثبت املاک»، «ثبت مالکیت‌های صنعتی» و «ثبت شرکت‌ها» سازمان ثبت اسناد و املاک کشور بوده که زیر مجموعه قوه قضائیه می‌باشد.

۱- جعفری لنگرودی، محمد جعفر، ترمینولوژی حقوق، انتشارات گنج دانش، ۱۳۸۳، ص. ۱۸۵.

همچنین دستگاه متولی «ثبت احوال» سازمان ثبت احوال کشور بوده که زیر مجموعه وزارت کشور (قوه مجریه) است. با این حال «ثبت اسناد» و «ثبت املاک» که بیشتر در کنار یکدیگر به کار می‌روند، محور عمده مباحثی هستند که از آن به حقوق ثبت یاد می‌شود. از این رو، دو عبارت «ثبت اسناد» و «ثبت املاک» را با تفصیل بیشتری مورد بررسی قرار داده و سپس به تعریف حقوق ثبت املاک می‌پردازیم.

واژه «اسناد» جمع مکسر «سند» می‌باشد. در معنای حقوقی، سند عبارت است از هر نوشته که در مقام دعوی یا دفاع قابل استناد باشد (ماده ۱۲۸۴ قانون مدنی). اسناد بر دو قسم است: سند عادی و سند رسمی. سند رسمی عبارت است از سندی که در اداره ثبت اسناد و املاک یا دفاتر اسناد رسمی یا در نزد سایر مأمورین رسمی در حدود صلاحیت آنها و بر طبق مقررات قانونی تنظیم شده باشد و سند عادی، سندی است که فاقد یک یا تمام شرایط مذکور باشد (مواد ۱۲۸۶ و ۱۲۸۷ قانون مدنی). در حقوق ثبت وقتی از ثبت اسناد سخن به میان می‌آید، منظور اسنادی است که در ادارات ثبت اسناد و املاک یا دفاتر اسناد رسمی تنظیم می‌گردد.

واژه «املاک» جمع مکسر «ملک» است که یکی از معانی آن در حقوق، «مال غیر منقول» می‌باشد. براساس ماده ۱۲ قانون مدنی، مال غیر منقول آن است که از محلی به محل دیگر نتوان نقل نمود اعم از اینکه استقرار آن ذاتی باشد یا به واسطه عمل انسان به نحوی که نقل آن مستلزم خرابی یا نقص خود مال یا محل آن شود. بنابراین موضوع حقوق ثبت املاک «اموال غیر منقول» می‌باشد. مال غیر منقول اقسام مختلفی دارد (غیر منقول ذاتی، غیر منقول در اثر عمل انسان، غیر منقول حکمی و غیر منقول تبعی) که در مواد ۱۳ تا ۱۷ قانون مدنی معرفی شده است.^۱ با این حال از میان اقسام مال غیر منقول که در قانون مدنی تعریف شده، صرفاً اموال

۱- برای مطالعه اقسام مال غیر منقول ر.ک. کاتوزیان، امیرناصر، اموال و مالکیت، انتشارات میزان، ۱۳۹۲، صص ۵۱-۶۰.

آنچه در کتاب حاضر مورد بررسی قرار می‌گیرد، حقوق ثبت املاک است. مهمترین رسالت و هدف حقوق ثبت اسناد و املاک، اعتبار دادن به مالکیت اشخاص نسبت به اموال می‌باشد. البته اهداف دیگری نیز بر ثبت اسناد و املاک مترتب است که در درجه بعدی اهمیت قرار دارند. به طور کلی اهداف ثبت اسناد و املاک را می‌توان حول سه محور ذیل بیان نمود:

۱- ایجاد امنیت قضایی: حقوق ثبت از طریق تثبیت مالکیت اشخاص نسبت به اموال و دارایی‌ها با تنظیم و صدور اسناد رسمی و اعتبار بخشی به اسناد رسمی به عنوان یکی از ادله اثبات دعوا موجب می‌گردد تا امکان انکار و تضییع حقوق دارنده سند رسمی مالکیت در محاکم دادگستری کاهش یابد و همچنین از انجام معاملات معارض نسبت به یک مال جلوگیری شود.

۲- قضا زدایی: یکی از اوصاف اسناد رسمی، وصف لازم‌الاجرای آنها می‌باشد. شخصی که متعهدله یک سند رسمی است، با اتکا به وصف لازم‌الاجرای سند می‌تواند تعهدات مندرج در آن را بدون مراجعه به دادگاه و از طریق دواير اجرای ثبت به مرحله اجرای قهری برساند.

۳- شفافیت بخشی به مراودات مالی اشخاص و تسهیل وصول مالیات و عوارض قانونی از اموال و دارایی‌های ثبت شده، یکی دیگر از اهدافی است که این شاخه از حقوق با تثبیت مالکیت و مآلاً ثبت و ضبط معاملات راجع به اموال ثبت شده، به دنبال تحقق آن می‌باشد.

مبحث دوم: تاریخچه حقوق ثبت املاک در ایران

قبل از دوره قاجار و پیش از آشنایی ایرانیان با مظاهر تمدن جدید، شناسایی و تعیین حدود املاک و اراضی اشخاص براساس اسناد عادی انجام می‌شد و به همین علت اختلافات ملکی از دیر باز یکی رایج‌ترین دعوی و شکایات فیما بین اشخاص بوده است. در عصر قاجار و در اجرای موج سوم اصلاحات دوره ناصری (ناصرالدین شاه)، میرزا حسین خان سپهسالار (مشیرالدوله) - وزیر وقت عدلیه -

فصل دوم: ثبت عمومی

تا پیش از انحلال تشکیلات عدلیه قدیم و تأسیس دادگستری جدید در دوره پهلوی اول، ثبت املاک وضعیت سامان‌یافته‌ای نداشت و چندان مورد اعتنا نبود. در واقع علی‌رغم تصویب قوانین ثبت در سال‌های ۱۲۹۰، ۱۳۰۲، ۱۳۰۶ و ۱۳۰۸ شمسی و نیز اصلاحات انجام شده در آنها، آشفتگی در مقررات ثبت اسناد و املاک و نحوه اجرای آن از یک طرف و تقابل و کشمکش میان حامیان وضع قدیم با حاکمان شرایط جدید از طرف دیگر، برقراری نظم در امور ثبت املاک را دشوار و بعضاً ناممکن ساخته بود. اما با تصویب قانون ثبت در تاریخ ۱۳۱۰/۱۲/۲۶، ثبت املاک اجباری شد و براساس ماده ۹ قانون مذکور، وزارت عدلیه موظف گردید تا در تمام نقاطی که دارای اداره ثبت باشند، حوزه هر اداره ثبت را به چند ناحیه تقسیم کرده و به ثبت کلیه اموال غیر منقول واقع در هر ناحیه اقدام نماید و همین مهم را در سایر نقاطی که فاقد اداره ثبت هستند، پس از تشکیل اداره ثبت به انجام رساند. به موجب مواد ۱ و ۱۵۲ قانون ثبت، سازمان ثبت اسناد و املاک کشور در هر شهرستانی که مقتضی بداند، با توجه به اهمیت محل، یک اداره ثبت اسناد و املاک، مرکب از یک یا چند بخش، به منظور انجام امور ثبتی از قبیل امور مربوط به املاک و اجرای اسناد و حسابداری تشکیل می‌دهد.^۱

با عنایت به موارد مذکور در مقررات ثبتی دو نوع عملیات مقدماتی ثبت املاک وجود دارد: ۱- عملیات ثبت عادی که با تصویب قانون ثبت ۱۳۰۲ شمسی شروع شد و تا تصویب قانون ثبت ۱۳۱۰ شمسی ادامه یافت؛ از این عملیات به «ثبت اختیاری» هم تعبیر می‌شود. ۲- عملیات ثبت عمومی (اجباری) که با تصویب قانون ثبت ۱۳۱۰ آغاز گردید.^۲

۱- بهرامی، حقوق ثبت املاک در ایران، ص. ۲۷۳.

۲- البته باید توجه داشت که قبل از سال ۱۳۱۰، موارد ثبت اجباری املاک نیز وجود داشته و در واقع در این دوره هم مقررات ناظر به «ثبت اختیاری» قابل مشاهده است و هم مقررات مربوط به «ثبت اجباری». جهت مطالعه تفصیلی ر.ک. بهرامی، حقوق ثبت املاک در ایران، ص. ۲۷۳ و ۲۷۴ و میرزایی، علیرضا، حقوق ثبت کاربردی، انتشارات بهنامی، ۱۳۸۵، ص. ۹ و جعفری لنگرودی، محمد جعفر، حقوق ثبت، جلد اول (ثبت املاک)، انتشارات گنج دانش، ۱۳۷۸، ص. ۶.

از مهم‌ترین ویژگی‌های ثبت عمومی (اجباری) در قانون ثبت مصوب ۱۳۱۰، الزامی بودن ثبت املاک، تعیین جریمه برای عدم تقاضای ثبت ملک، عدم امکان نقل و انتقال رسمی املاک تقاضای ثبت نشده در دفاتر اسناد رسمی و عدم ثبت نقل و انتقال املاک تقاضای ثبت نشده در دفتر املاک ادارات ثبت می‌باشد.

در این فصل، ابتدا صحبت کوتاهی راجع به نظام‌های ثبت املاک خواهیم داشت تا مشخص شود که نظام ثبت املاک در ایران تابع کدام یک از نظام‌های ثبتی است. سپس عملیات مقدماتی ثبت، اعتراض ثبتی و آثار ثبت ملک را مورد بررسی قرار می‌دهیم.

مبحث یکم: نظام‌های ثبت املاک

بشر همواره در پی ایجاد روش‌ها و نظام‌هایی جهت ثبت حق مالکیت به عنوان بارزترین نمونه حقوق عینی بوده تا از این طریق، حفظ و اجرای حق مذکور را تضمین نماید. این موضوع به ویژه هنگامی که حق مالکیت در ارتباط با زمین (اموال غیر منقول) مطرح می‌شود، اهمیتی دوچندان می‌یابد.^۱ برای تحقق این مهم، نظام‌های ثبت املاک به وجود آمده‌اند. در واقع نظام‌های ثبت املاک در تلاشند تا با روش‌های مختلف، به این سه پرسش پاسخ دهند: چه کسی مالک زمین است؟ کدام قطعه زمین را مالک است؟ چه مقدار حق نسبت به زمین دارد؟

به طور کلی دو تقسیم‌بندی از نظام‌های ثبت املاک صورت گرفته است: تقسیم‌بندی نظام‌های ثبتی به نظام‌های ثبتی ایستا و پویا که بر مبنای قابلیت به روز شدن اطلاعات ثبتی می‌باشد؛ و تقسیم‌بندی نظام‌های ثبتی به نظام ثبتی شخصی و عینی که بر اساس کیفیت ثبت اطلاعات راجع به املاک است. در ادامه به بررسی تقسیم‌بندی‌های یاد شده می‌پردازیم.

۱- طباطبائی حصارى، نسرین، «بررسی تطبیقی نظام‌های ثبت املاک (با تأکید بر نظام ثبت املاک در ایران)»، فصلنامه حقوق مجله دانشکده حقوق و علوم سیاسی، دوره ۴۰، شماره ۲، تابستان ۱۳۸۹، ص. ۲۲۰.

گفتار یکم: نظام‌های ثبتی ایستا و پویا

در نظام ثبتی ایستا^۱، تمرکز بر اطلاعات اولیه‌ای است که موقع ثبت ملک وجود داشته است. در این نظام ثبتی، اطلاعات به روز نمی‌شوند و همین موضوع باعث می‌گردد تا میان نظام ثبت زمین و بازارهای معاملات املاک فاصله افتاده و سند مالکیت فاقد کارایی و اطمینان بخشی لازم در ارائه اطلاعات مورد انتظار راجع به ملک باشد. از این رو، نظام‌های ثبتی پویا^۲ پا به عرصه وجود گذاشته‌اند. در این نظام ثبتی، علاوه بر اطلاعات اولیه زمان ثبت ملک، به انتقالات و تغییرات بعدی آن نیز توجه می‌گردد. از این رو در نظام ثبتی پویا، علاوه بر واقعیت‌های موجود در زمان ثبت ملک (از حیث مشخصات مالک، مشخصات زمین و میزان سهم مالکانه)، اطلاعات مربوط به نقل و انتقالات بعدی و تغییر وضعیت زمین (تغییر حدود، تقسیم، تجمیع و تفکیک) نیز مورد توجه قرار گرفته و نسبت به جمع‌آوری آن توسط مرجع ثبت املاک اقدام می‌شود. این امر که تأکید نظام ثبتی بیشتر بر «اطلاعات زمین در هنگام ثبت» باشد یا بر پایه «به روز رسانی اطلاعات ثبت شده»، تا اندازه قابل توجهی وابسته به میزان توسعه یافتگی کشورها می‌باشد. معمولاً در کشورهای توسعه نیافته، به دلیل عدم ثبت بسیاری از املاک و همچنین نبود زیرساخت‌های کافی، تکیه بر «اطلاعات زمین در هنگام ثبت» می‌باشد. لیکن در کشورهای توسعه یافته که در آنها بسیاری از املاک به ثبت رسیده و زیرساخت کافی برای شناسایی تغییر وضعیت املاک و انتقالات آنها وجود دارد، تأکید بر «به روز رسانی اطلاعات ثبت شده» است.^۳

در هر حال در نظام‌های ثبتی پویا، دودسته اطلاعات برای ثبت املاک جمع‌آوری می‌شود: اطلاعات مربوط به زمان ثبت ملک و اطلاعات به روز رسانی شده.

1- Static System.

2- Dynamic System.

۳- منبع پیشین، ص. ۲۲۲.

بند یکم: جمع‌آوری اطلاعات اولیه ملک در زمان ثبت

برای جمع‌آوری اطلاعات اولیه ملک در زمان ثبت دوروش وجود دارد: روش منظم و سازمان‌یافته^۱ و روش پراکنده^۲. در روش منظم و سازمان‌یافته، مقامات ذیصلاح اقدام به تقسیم‌بندی اراضی یک کشور به بخش‌ها و نواحی مختلف می‌کنند و سپس طی فراخوان و آگهی، به اشخاص اعلام می‌نمایند که مکلفند ظرف مدت معینی اسناد و مدارک حاکی از مالکیت یا سایر حقوق نسبت به ملک مورد نظر و اعلام حدود ملک را به مرجع ثبت تسلیم نمایند. سپس فهرستی از قطعات مورد تقاضای ثبت تهیه و برای اطلاع عمومی آگهی می‌شود. در پایان، چنانچه اعتراضی به درخواست ثبت ملک از سوی سایر اشخاص انجام نشود، مرجع ثبت براساس همان اطلاعات ارائه شده توسط مدعی مالکیت، اقدام به ثبت ملک می‌نماید. اما در صورتی که اعتراض صورت گیرد، این اعتراض در هیأت‌ها یا کمیسیون‌های اختصاصی یا دادگاه مورد رسیدگی قرار گرفته و پس از مشخص شدن نتیجه اعتراض، مرجع ثبت براساس رأی دادگاه یا هیأت‌ها یا کمیسیون‌های اختصاصی، مبادرت به ثبت ملک می‌کند. متقابلاً در روش پراکنده، مرجع ثبت عملیات کمتری انجام می‌دهد و صرفاً محدوده‌ای را آماده ثبت مشخص نموده و اعلان عمومی می‌کند. بعد از آن مردم می‌توانند برای ثبت ملک مورد ادعای خود اقدام نمایند.^۳ در نظام حقوقی ایران، ایران شیوه‌نمایی که در قانون ثبت مصوب ۱۳۱۰ برای ثبت املاک در نظر گرفته شده و به ثبت عمومی معروف است، از روش منظم و سازمان‌یافته تبعیت می‌نماید.

بند دوم: به روزرسانی اطلاعات ملک

به روزرسانی اطلاعات در خصوص دو مورد باید صورت گیرد: تغییرات ناشی از انتقال حقوق راجع به ملک و تغییرات ناشی از تغییر وضعیت املاک (تغییر مرز). گاهی اوقات به روزرسانی این تغییرات اجباری بوده و از طریق نظارت مراجع

1-Systematic.

2- Sporadic.

۶۴/ بایسته‌های حقوق ثبت املاک در نظام حقوقی ایران

در تصویر اول ملاحظه می‌کنید که پلاک ثبتی ۳۴۶۷ اصلی بخش ۱۱ تهران دارای ۱۲،۰۰۰ متر مربع می‌باشد.

پلاک ثبتی ۳۴۶۷ اصلی ۱۲،۰۰۰ متر مربع
--

«تصویر اول»

تصویر دوم، وضعیتی را نشان می‌دهد که پلاک ثبتی ۳۴۶۷ اصلی در اثر افراز به شش قطعه مساوی (هر یک به مساحت ۲،۰۰۰ متر مربع) تجزیه می‌شود.

پلاک ۳۴۶۷ ۱ ۲،۰۰۰ متر مربع	پلاک ۳۴۶۷ ۲ ۲،۰۰۰ متر مربع	پلاک ۳۴۶۷ ۳ ۲،۰۰۰ متر مربع
پلاک ۳۴۶۷ ۶ ۲،۰۰۰ متر مربع	پلاک ۳۴۶۷ ۵ ۲،۰۰۰ متر مربع	پلاک ۳۴۶۷ ۴ ۲،۰۰۰ متر مربع

«تصویر دوم»

در تصویر سوم، یکی از پلاک‌های فرعی (پلاک ۵ فرعی از ۳۴۶۷ اصلی) را مشاهده می‌کنید که به ۴ قطعه کوچکتر تفکیک شده است.

پلاک ۳۴۶۷ ۱ ۲،۰۰۰ متر مربع	پلاک ۳۴۶۷ ۲ ۲،۰۰۰ متر مربع	پلاک ۳۴۶۷ ۳ ۲،۰۰۰ متر مربع
پلاک ۳۴۶۷ ۶ ۲،۰۰۰ متر مربع	پلاک ۳۴۶۷ ۷ ۵۰۰ متر مربع	پلاک ۳۴۶۷ ۸ ۵۰۰ متر مربع
	پلاک ۳۴۶۷ ۱۱ ۵۰۰ متر مربع	پلاک ۳۴۶۷ ۹ ۵۰۰ متر مربع

«تصویر سوم»

در مثال فوق، قطعه چهارم صورت‌مجلس تفکیکی پلاک ۵ فرعی از ۳۴۶۷ اصلی تحت عنوان پلاک ۱۰ فرعی نام‌گذاری می‌شود. لازم به ذکر است که در گذشته وقتی یک پلاک ثبتی به قطعات کوچکتری تقسیم می‌شد، شماره پلاک

۶۸/ بایسته‌های حقوق ثبت املاک در نظام حقوقی ایران

ب) نحوه تخصیص پلاک ثبتی به ملک از قلم افتاده مطابق ماده ۹ آیین‌نامه قانون ثبت، چنانچه پس از شماره‌گذاری املاک هر قطعه یا بخشی معلوم شود که ملکی از قلم افتاده است، آخرین شماره آن بخش برای ملک از قلم افتاده اختصاص داده می‌شود. به عنوان مثال اگر پلاک ۴ اصلی بخش ثبتی ۱۱ تهران به ۵ قطعه تفکیک شود و متعاقباً مشخص شود که یک قطعه ۱،۵۰۰ متری در محدوده پلاک ثبتی ۴ اصلی (بین پلاک ۲ فرعی و ۳ فرعی) از قلم افتاده و فاقد پلاک ثبتی فرعی می‌باشد، پلاک ۶ فرعی به ملک از قلم افتاده اختصاص پیدا می‌کند.

تصویر اول وضعیت پلاک ثبتی ۴ اصلی قبل از شناسایی ملک از قلم افتاده را نشان می‌دهد:

پلاک ۵ فرعی از ۴ اصلی	پلاک ۴ فرعی از ۴ اصلی	پلاک ۳ فرعی از ۴ اصلی	پلاک ۲ فرعی از ۴ اصلی	پلاک ۱ فرعی از ۴ اصلی
--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

«تصویر اول»

تصویر دوم وضعیت پلاک ثبتی ۴ اصلی را بعد از شناسایی و تخصیص پلاک ۶ فرعی به ملک از قلم افتاده نشان می‌دهد:

پلاک ۵ فرعی از ۴ اصلی	پلاک ۴ فرعی از ۴ اصلی	پلاک ۳ فرعی از ۴ اصلی	پلاک ۶ فرعی از ۴ اصلی	پلاک ۲ فرعی از ۴ اصلی	پلاک ۱ فرعی از ۴ اصلی
--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

«تصویر دوم»

ردیف	واحد مالکانه	میزان برابری
۱	شش دانگ یک ملک مفروز	۲۴۰ سیر تمام
۲	پنج دانگ مشاع	۲۰۰ سیر مشاع
۳	چهار دانگ مشاع	۱۶۰ سیر مشاع
۴	سه دانگ مشاع	۱۲۰ سیر مشاع
۵	دو دانگ مشاع	۸۰ سیر مشاع
۶	یک دانگ مشاع (سُدس)	۴۰ سیر مشاع
۷	نیم دانگ مشاع	۲۰ سیر مشاع
۸	ربع دانگ مشاع	۱۰ سیر مشاع
۹	یک هشتم دانگ مشاع (ثمنیه)	۵ سیر مشاع
۱۰	یک شانزدهم دانگ مشاع	۲/۵ سیر مشاع
۱۱	یک سی و دوم دانگ مشاع	۱/۲۵ سیر مشاع
۱۲	یک چهلم دانگ مشاع	۱ سیر مشاع
۱۳	یک سیر مشاع	۱۶ مثقال
۱۴	یک مثقال	۲۴ نخود
۱۵	یک نخود	۴ گندم
۱۶	یک گندم	۴ ارزن
۱۷	یک شعیر (جو)	یک شانزدهم یک دانگ
۱۸	شانزده شعیر	یک دانگ
۱۹	نود و شش شعیر	شش دانگ
۲۰	یک حبه	یک دوازدهم دانگ
۲۱	دوازده حبه	یک دانگ
۲۲	هفتاد و دو حبه	شش دانگ

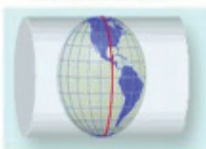
تصویر مخروطی (لامبرت) و سیستم تصویر صفحه‌ای (قطبی). در سیستم تصویربرداری مرکاتور یک استوانه عمود بر کره زمین قرار گرفته و آن را احاطه می‌سازد که در این حالت خط مماس کمر بند استوا می‌باشد. این سیستم حالت خاص دیگری دارد که در آن یک استوانه به صورت افقی سطح زمین را احاطه می‌کند و به آن مرکاتور معکوس گویند. در این حالت خط مماس نصف‌النهارهای مختلف می‌باشد. سیستم تصویر برداری مرکاتور معکوس جهانی، حالت خاصی از سیستم تصویر مرکاتور معکوس می‌باشد که استوانه بر محور چرخش زمین عمود و هر بار بر یکی از نصف‌النهارها مماس شده و عمل تصویربرداری را فقط برای آن نصف‌النهار انجام می‌دهد. در این حالت سطح زمین به ۶۰ منطقه یا قاچ یا زون تقسیم به طول جغرافیایی ۶ درجه تقسیم می‌شود. این سیستم یکی از دقیق‌ترین سیستمهای تصویربرداری دنیا می‌باشد.^۱ در تصویر زیر انواع سیستم تصویر مرکاتور را ملاحظه می‌کنید. تصویر وسط مربوط به مرکاتور معکوس است.

سیستم تصویر مرکاتور معکوس

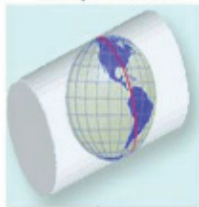
Mercator (Direct Mercator)



Transverse Mercator



Oblique Mercator



srs-gis.ir

فصل سوم:
سند مالکیت و روش های
صدور آن

در این فصل ابتدا با مفهوم اسناد مالکیت و انواع آن آشنا می‌شویم. سپس روش‌های صدور سند مالکیت در اداره ثبت را مورد بحث و بررسی قرار می‌دهیم.

مبحث یکم: مفهوم و انواع سند مالکیت

پس از ارائه تعریفی از سند مالکیت، لازم است که با انواع سند مالکیت آشنا شویم. سند مالکیت بدوی و تجدیدی، سند مالکیت دفترچه‌ای و تک‌برگی و شرایط و تشریفات تعویض سند مالکیت دفترچه‌ای با سند مالکیت تک‌برگی را بررسی می‌کنیم و سرانجام به مطالعه سند مالکیت المثنی و شرایط صدور آن می‌پردازیم.

گفتار یکم: مفهوم سند مالکیت

ابتدا به تعریف سند مالکیت می‌پردازیم و سپس مفاهیم مشابه با سند مالکیت را مورد بررسی قرار می‌دهیم. به طور خاص، مفهوم سند مالکیت را با سند قطعی غیر منقول، بنچاق، قباله، مبایعه‌نامه و قولنامه مقایسه می‌کنیم.

بند یکم: تعریف سند مالکیت

براساس ماده ۲۱ قانون ثبت، پس از اتمام عملیات مقدماتی ثبت، ملک در دفتر املاک ثبت شده و سند مالکیت «مطابق ثبت دفتر املاک» صادر می‌شود. به موجب ماده ۲۲ قانون ثبت، همین که ملکی «مطابق قانون» در دفتر املاک به ثبت رسیده دولت فقط کسی را که ملک به اسم او ثبت شده و یا کسی که ملک مزبور به او منتقل گردیده و این انتقال نیز در دفتر املاک به ثبت رسیده یا اینکه ملک مزبور از مالک رسمی ارثاً به او رسیده باشد، مالک خواهد شناخت. بنابراین و با توجه به تعریف اسناد رسمی در ماده ۱۲۸۷ قانون مدنی، سند مالکیت سند رسمی است که پس از اتمام عملیات مقدماتی ثبت و ثبت ملک در دفتر املاک وفق مقررات قانونی، مطابق مندرجات دفتر املاک صادر می‌گردد و حاوی مشخصات ملک، مالک و وضعیت ثبتی ملک می‌باشد. سند مالکیتی که پس از طی تشریفات مقدماتی ثبت ملک و ثبت ملک در

سند مالکیت و روش‌های صدور آن / ۱۳۱

دفتر املاک، صادر می‌شود را سند مالکیت «ماده ۲۱ قانون ثبت» یا «جاری» یا «بدوی» می‌گویند. هر گاه بعد از ثبت ملک در دفتر املاک و صدور سند مالکیت، در اثر انتقال (اعم از ارادی یا قهری) یا تغییر وضعیت ملک ثبت شده، نسبت به تمام یا قسمتی از آن مجدداً سند مالکیت صادر شود، این گونه اسناد مالکیت را اسناد مالکیت «ماده ۲۲ قانون ثبت» یا «تجدیدی» می‌نامند. اکثر اسناد مالکیت تجدیدی، در اثر انتقال ارادی یا قهری ملک ثبت شده صادر می‌شود.

بند دوم: مفاهیم مشابه با سند مالکیت

سند قطعی غیر منقول، بنچاق، مبیعه‌نامه، قولنامه و بنچاق در زمره اصطلاحاتی هستند که برای اثبات مالکیت اموال غیر منقول مورد استفاده قرار می‌گیرند. در ادامه به بررسی هر یک از این اصطلاحات می‌پردازیم.

الف) سند قطعی غیر منقول

با توجه به مواد ۴۶ و ۴۸ قانون ثبت، کلیه عقود و معاملات راجع به عین یا منافع املاکی که در دفتر املاک ثبت شده است، باید به موجب سند رسمی باشد و در صورتی که سند معامله در دفاتر اسناد رسمی به ثبت نرسد، در هیچ یک از ادارات و محاکم پذیرفته نخواهد شد. در عرف رایج سند رسمی (تنظیمی در دفاتر اسناد رسمی) که به موجب آن مال غیر منقول ثبت شده از فروشنده به خریدار منتقل می‌شود را «سند قطعی غیر منقول» یا «سند قطعی انتقال» یا «سند رسمی انتقال» یا «بنچاق» می‌گویند و به سند عادی که متضمن وقوع بیع بین خریدار و فروشنده راجع به مال غیر منقول باشد، «مبیعه‌نامه» یا «قولنامه» اطلاق می‌شود.

ب) بنچاق

گفته شد که در حال حاضر لفظ «بنچاق» معادل سند قطعی غیر منقول یا سند رسمی انتقال یا سند قطعی انتقال می‌باشد. با این حال لفظ «بنچاق» در آیین‌نامه

سند مالکیت و روش های صدور آن / ۱۵۳

صدور سند مالکیت حدنگار تا وصول حکم قطعی مرجع صالح، متوقف می شود (تبصره ۳ ماده ۱۴ قانون جامع حدنگار کشور).

گفتار چهارم: سند مالکیت المثنی

چنانچه سند مالکیت از بین برود یا مفقود یا سرقت شود، مالک می تواند تقاضای صدور سند مالکیت المثنی بنماید. مطابق ماده ۱۲۰ آیین نامه قانون ثبت، در این موارد به ترتیب ذیل عمل می شود:

۱- مالک موظف است طی نامه ای با مضمون درخواست سند مالکیت المثنی، طریق از بین رفتن یا گم شدن سند را کتباً به اداره ثبت محل اعلام نموده و استشهادیه های مبنی بر شهادت و اطلاع حداقل سه نفر که هویت و امضاء آنها به گواهی یک نفر از شهود مذکور رسیده و هویت و امضاء نامبرده به گواهی نیروی انتظامی محل یا یکی از دفاتر اسناد رسمی رسیده باشد، به درخواست خود ضمیمه نماید.

۲- اداره ثبت پس از وصول درخواست نامه کتبی و استشهادیه، ابتدا نامه و استشهادیه را ثبت و در دفتر املاک منعکس می کند و سپس مراتب را طی بخشنامه ای به دفاتر اسناد رسمی تابعه نیز ابلاغ می کند.^۱

۳- اداره ثبت متعاقباً به تقاضا و هزینه درخواست کننده، مراتب را یک نوبت در روزنامه های کثیرالانتشار یا یکی از روزنامه های ناشر آگهی های ثبتی، آگهی می کند.

۴- اگر تا ده روز پس از انتشار آگهی اعتراضی واصل نشود یا در صورت وصول اعتراض اصل سند مالکیت یا سند وقوع معامله ارائه نگردد، سند مالکیت المثنی صادر می شود. اما چنانچه وصول اعتراض در موعد مقرر با ارائه اصل سند مالکیت

۱- در محل هایی که از رایانه استفاده می شود، صدور بخشنامه مزبور ضرورت نداشته و لازم است که موضوع را به متصدی رایانه ابلاغ نمایند.

یا سند معامله همراه باشد، صورت‌مجلس لازم مبنی بر وجود اصل سند مالکیت نزد معترض در دو نسخه تنظیم و یک نسخه به متقاضی تسلیم و اصل سند نیز به ارائه‌دهنده آن مسترد می‌شود.

۵- اداره ثبت مکلف است هنگام صدور سند مالکیت المثنی، مراتب را به دفاتر اسناد رسمی حوزه خود کتباً اعلام و متذکر شود که هر موقع نسبت به پلاک ثبتی موضوع سند مالکیت المثنی بخواهند هر گونه سند معامله‌ای تنظیم نمایند (اعم از اینکه به استناد اصل سند مالکیت باشد یا به استناد سند مالکیت المثنی)، «جریان ثبتی» ملک را استعمال و سپس در صورت نبودن مانع، اقدام به تنظیم و ثبت معامله کنند.^۱

۶- هر یک از دفاتر اسناد رسمی مکلفند دفتری برای ثبت شماره پلاک ثبتی املاکی که برای آنها سند مالکیت المثنی صادر می‌شود، داشته باشند تا در موقع تنظیم اسناد به آن مراجعه نموده و در صورتی که برای پلاک موضوع معامله، سند مالکیت المثنی صادر شده باشد، باید قبلاً جریان ثبتی (گردش ثبتی) ملک را استعمال و در صورت نبودن مانع، اقدام به تنظیم سند نمایند.^۲

در موارد ذیل رعایت تمام یا برخی از تشریفات مقرر در ماده ۱۲۰ آیین‌نامه قانون ثبت برای صدور سند مالکیت المثنی ضروری نیست:

- از بین رفتن قسمتی از سند به علت ریختن جوهر یا سوختگی یا پارگی و نظایر آن:

۱- در محل‌هایی که از رایانه استفاده می‌شود، نیاز به اعلام موضوع به دفاتر اسناد رسمی نمی‌باشد ولی دفاتر اسناد رسمی با توجه به سند مالکیت المثنی در موقع انجام معامله باید جریان ثبتی را استعمال و سپس در صورت نبودن مانع، اقدام به تنظیم سند و ثبت معامله نمایند.

۲- در حال حاضر با توجه به بخشنامه شماره ۵۶/۲۲۰۸ مورخ ۱۳۸۹/۰۳/۲۲ کانون سردفتران و دفتریاران مؤیده سازمان ثبت اسناد و املاک کشور طی نامه شماره ۸۹/۲۹۳۴۹ مورخ ۱۳۸۹/۰۲/۲۲ اداره کل دفتر حقوقی و امور بین‌الملل و دبیر شورای هماهنگی امور حقوقی، چون در فرم‌های استعمال ثبت، جریان ثبتی (گردش ثبتی) نیز علاوه بر «عدم بازداشت» و «بند ز» قید گردیده، با درج شماره چاپی سند مالکیت و قید کلمه المثنی نیاز به استعمال جداگانه گردش ثبتی توسط دفترخانه نبوده و اداره ثبت مکلف است گردش ثبتی پلاک مورد استعمال را به دفترخانه استعمال‌کننده اعلام نماید.

محاکم دادگستری باید بین دو فرض قائل به تفکیک شد:

۱- ملک موضوع دعوا دارای سابقه ثبتی باشد: رویه قضایی در موارد قابل توجهی دعوی ابطال سند مالکیت و اثبات مالکیت مال غیر منقولی که دارای سابقه ثبتی باشد را مردود اعلام نموده است. عمده استدلال محاکم در عدم پذیرش دعوی اثبات مالکیت این است که اولاً دعوی اثبات مالکیت امر ترافعی نبوده و محاکم دادگستری مرجع صدور گواهی بر مالکیت اشخاص نیستند و این مهم مستلزم طی عملیات مقدماتی ثبت ملک و رسیدگی ثبتی است؛ ثانیاً نتیجه صدور رأی بر اثبات مالکیت اشخاصی غیر از مالک رسمی، رسمیت دادن به دلائل و مدارک غیر رسمی در مقابل اسناد رسمی بوده که نه تنها مغایر نص صریح مواد ۲۲، ۴۶، ۴۷ و ۴۸ قانون ثبت است، بلکه موجب تعارض بین رأی دادگاه و اسناد رسمی و مآلاً ایجاد نوعی مالکیت موازی می‌شود.^۱ با این حال در صورتی که دعوی اثبات مالکیت به استناد ماده ۱۹۶ قانون مدنی مطرح شود و خواهان ادعا نماید که سند مالکیت صادره به نام خوانده، به نمایندگی از خواهان بوده است (تعارض مالکیت واقعی و ظاهری) برخی محاکم دعوی اثبات مالکیت را قابل استماع می‌دانند.^۲

۱- به‌عنوان نمونه می‌توان به دادنامه شماره ۹۴۰۹۹۷۰۲۲۰۳۰۰۰۶۱ مورخ ۱۳۹۴/۰۱/۲۹ شعبه ۳ دادگاه تجدیدنظر استان تهران، دادنامه شماره ۹۳۰۹۹۷۰۲۲۲۹۰۰۸۰۹ دادنامه شماره ۹۳۰۹۹۷۰۲۲۲۹۰۰۸۰۹ دادنامه شماره ۹۳۰۹۹۷۰۲۲۰۴۰۰۷۹۱ مورخ ۱۳۹۳/۰۷/۱۹ شعبه ۲۹ دادگاه تجدیدنظر استان تهران، دادنامه شماره ۹۳۰۹۹۷۰۲۲۰۴۰۰۷۹۱ مورخ ۱۳۹۳/۰۶/۲۲ شعبه ۴ دادگاه تجدیدنظر استان تهران، دادنامه شماره ۹۳۰۹۹۷۰۲۲۱۷۰۰۶۰۹ مورخ ۱۳۹۳/۰۵/۱۹ شعبه ۱۷ دادگاه تجدیدنظر استان تهران، دادنامه شماره ۹۳۰۹۹۷۰۲۲۱۶۰۰۵۳۹ مورخ ۱۳۹۳/۰۵/۱۲ شعبه ۱۶ دادگاه تجدیدنظر استان تهران، دادنامه شماره ۹۳۰۹۹۷۰۲۲۱۸۰۰۳۳۹ مورخ ۱۳۹۳/۰۳/۲۴ شعبه ۱۸ دادگاه تجدیدنظر استان تهران، دادنامه شماره ۹۳۰۹۹۷۰۲۲۴۶۰۰۱۳۰ مورخ ۱۳۹۳/۰۲/۱۵ شعبه ۴۶ دادگاه تجدیدنظر استان تهران، دادنامه شماره ۹۲۰۹۹۷۰۲۷۰۴۰۱۰۱۵ مورخ ۱۳۹۲/۰۸/۲۹ شعبه ۵۹ دادگاه تجدیدنظر استان تهران، دادنامه شماره ۹۱۰۹۹۷۰۲۷۰۱۰۱۳۷۹ مورخ ۱۳۹۱/۱۱/۲۸ شعبه ۵۶ دادگاه تجدیدنظر استان تهران، دادنامه شماره ۹۱۰۹۹۷۰۲۲۰۷۰۰۱۰۳ مورخ ۱۳۹۱/۰۹/۲۹ شعبه ۷ دادگاه تجدیدنظر استان تهران، دادنامه شماره ۹۱۰۹۹۷۲۱۳۰۶۰۱۰۷۲ مورخ ۱۳۹۱/۰۸/۳۰ شعبه ۶۱ دادگاه تجدیدنظر استان تهران، دادنامه شماره ۹۱۰۹۹۷۰۲۲۲۸۰۱۰۲۴ مورخ ۹۱۰۹۹۷۰۰۷/۳۰ شعبه ۲۸ دادگاه تجدیدنظر استان تهران، دادنامه شماره ۹۱۰۹۹۷۰۲۲۲۹۰۰۸۵۸ مورخ ۹۱۰۹۹۷۰۰۷/۲۹ شعبه ۲۹ دادگاه تجدیدنظر استان تهران و دادنامه شماره ۹۱۰۹۹۷۰۲۲۰۳۰۰۷۴۴ مورخ ۱۳۹۱/۰۶/۱۵ شعبه ۳ دادگاه تجدیدنظر استان تهران اشاره نمود.

۲- به‌عنوان نمونه می‌توان به دادنامه شماره ۹۹۰۹۹۷۰۲۲۲۵۰۱۶۰۳ مورخ ۱۳۹۹/۰۸/۲۷ شعبه ۲۵ دادگاه تجدیدنظر استان تهران اشاره نمود.

فصل چہارم:
تغیر وضعیت املاک

وضع املاک در گذر زمان دستخوش تغییر و تحول می‌شود. پاره‌ای از تغییرات نظیر تجمیع و تفکیک وابسته به اراده مالک بوده و برخی دیگر قهری و خارج از اراده اوست.

مبحث یکم: تغییر وضعیت ملک بدون تغییر حدود آن

براساس ماده ۱۱۷ آیین‌نامه قانون ثبت، تغییر در وضعیت املاک ثبت شده مستلزم تغییر سند مالکیت نیست مگر در مورد انتقال تمام یا قسمتی از آن که در این مورد سند تازه بنام منتقل‌الیه با ذکر مشخصات معامله صادر خواهد گردید.

به طور کلی تغییر وضعیت ملک را باید در ستون ملاحظات دفتر املاک قید و در موقع لزوم صدور سند مالکیت جدید به شرح فوق، سند مالکیت را باید مطابق وضعیت جدید صادر نمود.

لذا در مواردی که مالک قسمتی از ملک خود را تغییر داده، مثل اینکه یک قسمت خانه را تبدیل به دکان (مغازه) نموده یا در قسمتی از اراضی بیاض بنا احداث کرده و قصد انتقال رسمی مغازه یا بنا را داشته باشد، چون مورد انتقال قسمتی از ملکی است که با سند مالکیت مطابقت ندارد و شماره آن معین نگردیده و ثبت سند در دفاتر اسناد رسمی دچار اشکال خواهد گردید، در این قبیل موارد انتقال‌دهنده باید قبلاً به اداره ثبت مراجعه نموده و شماره فرعی یا مکرر ملک مجزی شده را معین نماید. زمانی که مقرر است شماره ملک در دفتر املاک معین شود، مأمور ثبت باید شماره ملک را با معاینه محل تشخیص داده و در ستون ملاحظات دفتر املاک و صفحه ملاحظات اسناد مالکیت تغییر وضعیت را قید نماید تا دفتر اسناد رسمی بتواند مطابق آن سند رسمی انتقال را تنظیم و ثبت نماید (مستفاد از بخشنامه شماره ۱۸۱۸۸ مورخ ۱۳۱۳/۰۶/۰۷ ثبت کل اسناد و املاک مملکتی).^۱

مبحث دوم: تغییر حدود ملک (بهبود وضعیت املاک)

به موجب بند ۳۷۲ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی، هر گاه مالکین دو یا چند ملک مجاور به منظور اصلاح و بهبود وضع املاک خود نیاز به مبادله قسمت‌های جزئی از املاک خود داشته باشند، می‌توان با تنظیم صورتجلسه توافق و سند رسمی و پرداخت حقوق و عوارض مربوطه عمل کرد و رعایت تشریفات تفکیک ضرورتی ندارد. هر چند در اثر اجرای این مقرره، مساحت یکی از املاک افزایش و مساحت ملک دیگر کاهش پیدا می‌کند، لیکن این افزایش یا کاهش از جنس کسر یا اضافه مساحت املاک (موضوع مبحث سوم) نبوده و از آن به «بهبود وضعیت املاک» یاد می‌شود.^۱

جهت اجرای مقرر مذکور، توجه به موارد ذیل لازم و ضروری است:

۱- در این گونه تغییر وضعیت‌ها که با مبادله قسمت‌هایی از املاک مجاور ملازمه دارد، اصل بر رعایت تشریفات و مقررات مربوط به تفکیک است. با این حال به لحاظ رعایت حال مالکین و نظر به اینکه مقدار و میزان مبادله جزئی می‌باشد، موافقت مالکین رسمی کافی بوده و اداره ثبت و مالکین از تشریفات تفکیک معاف می‌باشند. در واقع این گونه تغییرات جزئی معمولاً خارج از اراده مالکین بوده یا از اشتباه در تعیین طول ابعاد چهارگانه املاک در نقشه‌برداری‌های اولیه ملک ناشی می‌شود.

۲- مالکین باید موافقت خود را در قالب سند رسمی (معمولاً صلحنامه رسمی) تنظیم و امضاء نمایند و قبل از تنظیم صورتجلسه توافق به اداره ثبت محل تحویل شود.

۳- در صورتی که یکی از املاک موضوع این اقدام ثبتی، متعلق حقوق دیگران باشد (به عنوان مثال در رهن یا بازداشت باشد)، اعمال مقررات بند ۳۷۲ مجموعه

بخشنامه‌های ثبتی میسر نبوده و منوط به موافقت ذی نفع می‌باشد.

۴- هر چند با توجه به ظاهر بند ۳۷۲ مذکور، لزوماً باید قسمت‌هایی از دو ملک مبادله شود و نمی‌توان طبق بند ۳۷۲ صرفاً قسمتی از یک ملک را منتزع کرده و ملحق به ملک مجاور نمود، لیکن رویه ادارات ثبت اینگونه است که در صورت اجتماع سایر شرایط، انتزاع قسمتی از یک ملک و الحاق آن به ملک دیگر را بدون اینکه مبادله‌ای صورت بگیرد، انجام می‌دهند.^۱

مبحث سوم: کسر یا اضافه مساحت

ممکن است در اثر عاملی، مساحت ملک افزایش یا کاهش پیدا کند. حال پرسش این است که اگر عامل مؤثری باعث وقوع چنین وضعیتی شد، وضعیت جدید چگونه در سند مالکیت منعکس می‌شود. در این مبحث به پرسش مذکور پاسخ خواهیم داد.

گفتار یکم: کسر مساحت

کسر مساحت گاه واقعی است. بدین معنا که در اثر عواملی نظیر تخریب یا تعریض گذر، مساحت ملک نسبت به ثبت اولیه به نحو واقعی کاهش پیدا می‌کند. برخی مواقع این وضعیت ناشی از اشتباه در برداشت مساحت اولیه ملک است. به عبارت دیگر، حدود اربعه ملک با وضعیت واقعی آن تطبیق می‌نماید ولیکن مساحت مندرج در سند، با وضعیت موجود مطابقت ندارد. در این صورت با کسر مساحت اعتباری مواجه هستیم.

بند یکم: کسر مساحت واقعی (ذاتی)

مطابق ماده ۴۵ آیین‌نامه قانون ثبت، املاکی را که پس از پلاک‌کوبی و توزیع اظهارنامه و قبل از درخواست ثبت و آگهی به وسیله اصلاحات خراب می‌شود، باید مالک یا شهرداری مراتب را به اداره ثبت اطلاع دهد و همچنین اگر خود اداره

ثبت اطلاع حاصل کرد بایستی پس از رسیدگی و معاینه محل، مراتب را در دفتر توضیح اظهارنامه و پرونده مربوطه قید کند و اگر ملک ثبت شده باشد، در ستون ملاحظات دفتر املاک هم قید خواهد شد. هرگاه قسمتی از ملک خراب شود و قسمتی از آن باقی بماند یا به شهرداری منتقل شود، به همان شماره اصلی که برای تمام ملک تعیین شده آگهی خواهد شد و چنانچه قبلاً آگهی و تحدید شده، حدود مساحت باقیمانده تعیین و در صورتی که ملک مورد نظر در دفتر املاک ثبت شده باشد، مراتب در ملاحظات دفتر املاک با حدود واقعی در زیر ثبت اولیه درج شده و سند مالکیت اولی بایگانی و سند مالکیت جدید صادر خواهد شد. براین اساس در صورتی که سند مالکیت ملک صادر شده و بخشی از آن خراب شده و بخش دیگر باقی بماند، نسبت به تعویض سند مالکیت اقدام می‌گردد. البته ادارات ثبت در عمل بیشتر به اصلاح سند مالکیت (نه تعویض آن) تمایل دارند.^۱

بند دوم: کسر مساحت اعتباری (غیر ذاتی)

ممکن است کسری مساحت، بدون تغییر در وضع واقعی ملک در محل حادث شود. در این صورت، در وضع واقعی و موجود در محل وقوع ملک تغییر حاصل نشده و صرفاً ثبت دفتر املاک و سند مالکیت اصلاح می‌گردد. مصداق این‌گونه کسر مساحت‌ها آنجاست که بدون تغییر در وضع واقعی و موجود ملک در محل، طول یک یا چند ضلع یا مساحت ملک، کمتر از آن مقداری است که در سوابق پرونده و ثبت دفتر املاک آمده است. گاهی اوقات این وضعیت ناشی از این است که با حفظ همان طول ابعاد مندرج در سند مالکیت و ثبت دفتر املاک، مساحت کمتری به دست آید. برخی اوقات نیز وضعیت مذکور ناشی از این است که با کسر طول ابعاد مندرج در سند مالکیت و ثبت دفتر املاک، مساحت کمتری به دست آید. در هر دو حالت، در وضع واقعی و موجود در محل وقوع ملک تغییری رخ نمی‌دهد و آنچه اصلاح می‌شود، صرفاً ثبت دفتر

فصل پنجم:
تعارض املاک، اسناد مالکیت
معارض و اشتباهات ثبتی

۲۹۸/ بایسته‌های حقوق ثبت املاک در نظام حقوقی ایران

این فصل را ذیل دو مبحث اصلی «تعارض املاک و اسناد مالکیت معارض» و «اشتباهات ثبتی» دنبال می‌کنیم.

مبحث یکم: تعارض املاک و اسناد مالکیت معارض

ابتدا مفهوم تعارض املاک و اسناد مالکیت معارض و تفاوت آن با اصطلاحات مشابه را مطالعه می‌کنیم. سپس احکام قانونی هر یک از آنها را به صورت جداگانه بررسی خواهیم کرد.

گفتاریکم: مفهوم تعارض املاک و اسناد مالکیت معارض

میان «تعارض املاک» و «اسناد مالکیت معارض» تفاوت‌های مهمی به شرح ذیل وجود دارد:

اولاً «تعارض املاک» یا «املاک معارض» که از آن به «تعارض در تصرف» یا «تزام» نیز یاد می‌شود مربوط به زمانی است که تقاضای ثبت ملک هنوز پذیرفته نشده و اظهارنامه ثبتی نسبت به آن تنظیم نگردیده یا مورد قبول اداره ثبت محل قرار نگرفته است. اما موضوع «تعارض اسناد مالکیت» یا «اسناد مالکیت معارض» مربوط به زمانی است که با اتمام جریان ثبتی، ملک ثبت دفتر املاک گردیده و سند مالکیت آن نیز صادر شده باشد.

ثانیاً «تعارض در تصرف» مشمول بند ۱ ماده ۲۵ اصلاحی قانون ثبت و بندهای ۱ و ۲ ماده ۳ آیین‌نامه اجرایی رسیدگی اسناد مالکیت معارض و هیأت نظارت و شورای عالی ثبت می‌باشد. در حالی که «اسناد مالکیت معارض» مشمول بند ۵ ماده ۲۵ اصلاحی قانون ثبت و مواد ۳ الی ۷ لایحه قانونی راجع به اشتباهات ثبتی و اسناد مالکیت معارض است.

ثالثاً در مقوله التزام یا تعارض در تصرف یا تعارض املاک، صحبت از تصرف در ملک موضوع تقاضای ثبت بوده و این عنصر (تصرف) نقش اساسی در رسیدگی و تصمیم‌گیری مرجع ثبتی داشته (ماده ۳۵ قانون مدنی) و تصرف مقدم و

تعارض املاک، اسناد مالکیت معارض و اشتباهات ثبتی / ۲۹۹

مالکانه و مشروع مورد حمایت قرار می‌گیرد. لیکن در «اسناد مالکیت معارض»، با توجه به اینکه سند مالکیت ملک صادر گردیده است، به تصرف اعتنایی نمی‌شود (ماده ۲۲ قانون ثبت). در واقع آنچه در اسناد مالکیت معارض، البته پس از احراز تعارض اسناد مالکیت، مورد رسیدگی قرار می‌گیرد، تقدم و تأخر صدور اسناد مالکیت (در رسیدگی هیأت نظارت) و صحت جریان عملیات ثبتی منتهی به صدور سند مالکیت (در رسیدگی دادگاه) می‌باشد.

تعارض در اسناد مالکیت و تعارض املاک را نباید با اصطلاح «معامله معارض» اشتباه نمود. در حقیقت معامله معارض یک عنوان جزایی بوده که موضوع ماده ۱۱۷ قانون ثبت می‌باشد. براساس ماده ۱۱۷ قانون ثبت، «هر کس به موجب سند رسمی یا عادی نسبت به عین یا منفعت مالی (اعم از منقول یا غیر منقول) حقی به شخص یا اشخاص داده و بعد نسبت به همان عین یا منفعت به موجب سند رسمی معامله یا تعهدی معارض با حق مزبور بنماید، به حبس با اعمال شاقه از سه تا ده سال محکوم خواهد شد». بنابراین معامله معارض زمانی محقق می‌شود که شخصی ابتدا ملکی را با سند رسمی یا عادی منتقل نماید و سپس همان ملک را با سند رسمی به دیگری منتقل کند.^۱

گفتار دوم: تعارض املاک (تعارض در تصرف - تعارض در مرحله قبول تقاضای ثبت املاک)

براساس بند ۱ ماده ۲۵ قانون ثبت اصلاحی ۱۳۵۱، هر گاه در اجرای مقررات ماده ۱۱ قانون ثبت، در تصرف اشخاص تراحم و تعارض^۲ باشد، رفع اختلاف و

۱- اصغرزاده بناب، حقوق ثبت کاربردی، جلد اول (دعاوی اعتراضات ثبتی مربوط به املاک و آیین رسیدگی به آنها)، ص. ۲۰۲.

۲- بعضی اساتید حقوق در بیان تفاوت تعارض و تراحم (تداخل) در تصرف اعلام داشته‌اند: «هر گاه دو مالک، هر یک به استناد مدرک یا سندی، خود را مالک ملکی بدانند که به هنگام تطبیق محدوده دو ملک بر خارج، در تمام یا قسمتی از دو ملک تداخل باشد، از این معنی به تراحم در تصرف تعبیر می‌شود. اما هر گاه ملک معینی را هر یک از دو مالک، متعلق به خود و در تصرف خود بدانند، از این معنی به تعارض در تصرف تعبیر می‌شود و در این مورد، به عکس مورد تراحم در تصرف، مسئله تطبیق مدلول سند و مدرک بر خارج، وجود ندارد» (جعفری لنگرودی، محمد جعفر، مبسوط در ترمینولوژی حقوق، جلد ۵، انتشارات گنج دانش، ۱۳۷۸).

و تعیین تکلیف و یا ابطال و اصلاح درخواست ثبت در صلاحیت هیأت نظارت است. بنابراین این نوع تعارض در مرحله قبول تقاضای ثبت ملک و پیش از صدور سند مالکیت محقق می‌شود. به منظور تحقق تعارض املاک چند شرط لازم و ضروری است: اولاً دو ملک وجود داشته باشد که مالک آن با یکدیگر متفاوت است؛^۱ ثانیاً وجود حالت تزاخم در تصرف به نحوی که از تصرفات مالکین، تعارض دو ملک استنباط شود، لازم می‌باشد؛ ثالثاً باید بین تصرفات دو شخص معارض، تقدم و تأخر وجود داشته باشد. رابعاً لازم است که دو حق با یکدیگر برخورد داشته و مدعیان حقوق مزبور از ادعای خود صرف‌نظر نمایند.^۲

این تعارض، علاوه بر اینکه تحت شمول بند ۱ ماده ۲۵ قانون ثبت قرار دارد، مشمول بندهای ۱ و ۲ ماده ۳ آیین‌نامه اجرایی رسیدگی اسناد مالکیت معارض و هیأت نظارت و شورای عالی ثبت مصوب ۱۳۵۲ می‌باشد.

به موجب بند ۱ ماده ۳ آیین‌نامه اجرایی مرقوم، هر گاه از جهت پذیرفتن تقاضای ثبت بین اشخاص و اداره ثبت اختلاف حاصل شود و یا در تصرف اشخاص تزاخم و تعارض باشد، واحد ثبتی مربوط باید کلیه مدارک طرفین را اخذ کند و با تعیین وقت مناسب، آن‌ها را به وسیله اخطار جهت معاینه محل دعوت نماید و متذکر شود که عدم حضور طرفین مانع از رسیدگی نخواهد بود. ضمناً اعلام کند که هر یک از طرفین نیز تا قبل از وقت رسیدگی می‌تواند برای ملاحظه و اطلاع از مدارک تسلیمی طرف دیگر، به اداره ثبت محل مراجعه نماید. اداره ثبت باید در وقت مقرر با معاینه محل و تحقیق محلی نسبت به تصرفات آنها رسیدگی و مراتب را صورت‌مجلس و اظهارات طرفین و حاضرین را در آن قید کند و به امضای حاضرین برساند و چگونگی را با ارسال سوابق و اظهار نظر صریح مبنی بر این که در حال حاضر چه شخصی متصرف است و تصرفات او به چه نحو

۱- بنابراین در فرض صدور دو سند مالکیت به نام یک نفر، تعارض اسناد مالکیت منفی بوده و مورد از موارد اشتباهات ثبتی می‌باشد.

۲- بهرامی، حقوق ثبت املاک در ایران، ص. ۸۳۷.

دادبانان: پیوند آموزش و اشتغال



دادبانان در سال ۱۳۸۸، با مدیریت دکتر فرهاد بیات (مدرس و مولف کتب حقوقی)، به عنوان یکی از مؤسسات پیشرو در جذب و به کارگیری نخبگان و متخصصان در رشته حقوق با هدف ارائه خدمات حقوقی، تشکیل و راه‌اندازی گردید.

علاوه بر ارائه خدمات آموزشی کاربردی و مهارت محور به عنوان خدمت اصلی موسسه، انتشار کتب حقوقی کاربردی، ارائه خدمات مشاوره، وکالت، داوری و عارضه یابی شرکت‌ها از دیگر خدمات دادبانان است. در راستای شعار دادبانان یعنی "پیوند آموزش و اشتغال"، صفحه‌ای تحت عنوان "فرصت‌های شغلی" در تارنمای دادبانان (dadbanan.com) راه‌اندازی شده و هر هفته حدود دوپست فرصت شغلی به دانش‌پذیران دادبانان معرفی می‌شود. همچنین دادبانان با برگزاری آزمون مشاور حقوقی برتر در هر سال، نفرات برتر را به شرکت‌های متقاضی معرفی و توصیه می‌نماید. دادبانان با تمرکز بر روی آموزش و انتشار کتب کاربردی در حوزه‌های مالی، اقتصادی و به ویژه حقوق کسب و کار (از جمله انتشار کتاب آنچه مشاور حقوقی از حقوق کسب و کار باید بداند) در تلاش است تا از یک سو به ارتقای جایگاه شغلی فارغ التحصیلان رشته حقوق کمک نماید و از سوی دیگر با پیاده‌سازی طرح عارضه یابی (مبتنی بر تجربه عملی شبکه متخصصان، مدرسان و مولفان دادبانان) به کاهش چالش‌های حقوقی بنگاه‌ها و شرکت‌های تجاری کمک نماید.

دادبانان به عنوان مرکز آموزش‌های حقوقی کاربردی، توجه ویژه‌ای به شناسایی نیازهای واقعی جامعه، آموزش‌های تخصصی و کاربردی متناسب با آن و جلب رضایت شما مخاطبان عزیز دارد.

دوره‌ها و فایل‌های مکمل مرتبط با کتاب بایسته‌های حقوق ثبت املاک

برای دسترسی به فایل‌ها و دوره‌های آموزشی تکمیلی کتاب بایسته‌های حقوق ثبت املاک کیو آر کد زیر را اسکن کنید یا وارد سایت دادبانان به نشانی زیر شوید:

Dadbanan.com



۱- واکاوی مفهوم ملک جاری و آثار عملی آن در ثبت املاک

۲- ریزه کاری های وکالتی در دعاوی خلع ید و الزام به تسلیم مبیع

۳- نوآوری های قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول

۴- نمونه صلح نامه انتقال زمین

۵- نمونه قرارداد اجاره ملک مسکونی



دوره‌های کاربردی آموزشگاه دادبانان دانا

اصول قراردادنویسی	۲۲	آموزش تنظیم قرارداد حق الوکاله و کار با سامانه خود کاربری وکلا
حقوق شرکتهای تجاری	۲۳	کارگاه جامع پرورش مشاور حقوقی
حقوق مالیاتی	۲۴	کارگاه وکیل حرفه‌ای در دعاوی ملکی
حقوق اسناد تجاری (چک)	۲۵	کارگاه وکیل حرفه‌ای (مهارت‌های بنیادین وکالت)
حقوق کار	۲۶	کارگاه مشاور حقوقی تخصصی استارت‌آپ‌ها
حقوق بیمه تأمین اجتماعی	۲۷	کارگاه مشاور حقوقی تخصصی بین‌المللی
حقوق مالکیت فکری و تجارت الکترونیکی	۲۸	الزامات حقوقی راه‌اندازی استارت‌آپ‌ها
دادرسی مالیاتی، بیمه و کار	۲۹	ابعاد حقوقی قراردادهای سرمایه‌گذاری استارت‌آپ‌ها
دادخواست نویسی	۳۰	رویه قضایی در دعاوی استارت‌آپ‌ها
لایحه نویسی و فن دفاع	۳۱	بایسته‌های یک مشاور بین‌المللی و زبان تخصصی
داوری	۳۲	اصول مذاکره، مکاتبه و مدیریت پرونده
دیوان عدالت اداری	۳۳	حقوق قراردادهای حل و فصل اختلافات
پرونده خوانی	۳۴	حقوق بازرگانی
حقوق اراضی و اصلاحات ارضی	۳۵	قراردادهای اجاره املاک تجاری
دعاوی قراردادهای مشارکت در ساخت	۳۶	قراردادهای پیمانکاری
مقررات شهرداری	۳۷	قراردادهای بین‌المللی
دعاوی پرکاربرد ملکی	۳۸	دعاوی پرکاربرد قراردادی در رویه قضایی
تغییر کاربری اراضی	۳۹	حقوق بانکی و بخشنامه‌های پرکاربرد
حقوق ثبت املاک کاربردی	۴۰	حقوق گمرکی
اجرای احکام و اسناد	۴۱	حقوق بازار سرمایه
تعزیرات	۴۲	حقوق ارزی

اطلاعات تماسی موسسه حقوقی دادبانان

وبسایت: www.dadbanan.com	۰۹۱۰ ۴۵۰ ۲۵ ۲۵	دپارتمان آموزش و ثبت نام:
تلهگرام: dadbanandanalawfirm	۰۲۱- ۲۲۵ ۸۰۱ ۳۷	دپارتمان مشاوره حقوقی:
اینستاگرام: @dadbanan/ @dadbananpub	۰۹۹۱ ۵۰ ۵۰ ۷۸۹	دپارتمان انتشارات:



حقوق قراردادها



شرح جامع قانون مدنی



آنچه مشاور حقوقی باید بداند



درسینامه جامع حقوق تجارت



مالیات بر املاک و مستغلات
با رویکردی نظری و عملی



تکالیف مالیاتی
وکلای دادگستری



ثبت املاک
به روش خاص



چک
نکات کاربردی از صدور تا پرداخت



قراردادهای پیمانکاری
در پرتو مقررات کاربردی سازمان تأمین اجتماعی



بازرسی از دفتر قانونی
در پرتو مقررات کاربردی سازمان تأمین اجتماعی



قراردادهای استارت‌آپی
با تأکید بر قراردادهای مالکیت فکری



شرح جامع قوانین و مقررات
شرکت‌های تعاونی



شرح جامع قانون حمایت از
مالکیت صنعتی



تخلفات و جرائم شغلی مالیاتی



گزیده متون حقوقی



ثبت شرکت‌ها در رویه عملی



مختصر جرم‌شناسی



فرهنگ واژگان حقوقی