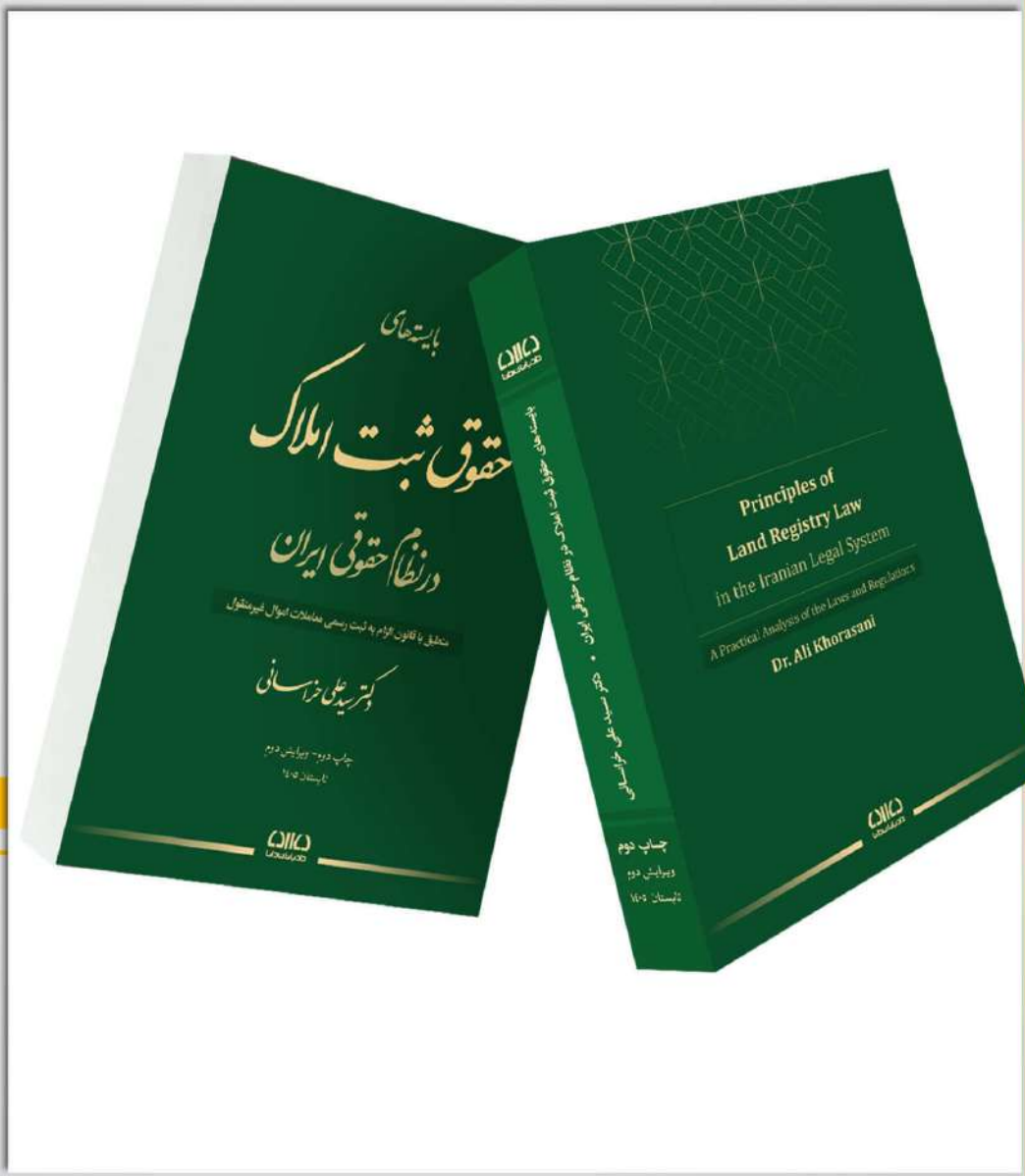
بایسته‌های

حقوق ثبت املاک کاربردی

در نظام حقوقی ایران



انتشارات دادبانان دانا

dadbanan.com

dadbanandana.com

فهرست مطالب

مقـــدمه ۱۵

فصل یکم: شناخت حقوق ثبت املاک ۱۹

• مبحث یکم: مفهوم، تاریخچه و منابع حقوق ثبت املاک ۲۰

گفتار یکم: مفهوم حقوق ثبت املاک ۲۰
گفتار دوم: تاریخچه حقوق ثبت املاک در ایران ۲۳
گفتار سوم: منابع حقوق ثبت املاک ۲۸
بند یکم: قوانین و مقررات ۲۸
بند دوم: عرف ۳۳
بند سوم: رویه قضایی ۳۳
بند چهارم: دکترین (اندیشه‌های حقوقی) ۳۸

• مبحث دوم: عناصر حقوق ثبت املاک ۴۰

گفتار یکم: مالک، ملک و سهم مالکانه ۴۰
بند یکم: مالک ۴۰
بند دوم: ملک ۵۶
بند سوم: سهم مالکانه ۷۷
گفتار دوم: تقاضای ثبت و عملیات تحدید حدود ۸۲
بند یکم: اظهارنامه ثبتی ۸۲
بند دوم: تحدید حدود ۸۳
گفتار سوم: کدگذاری (اختصارنگاری) ملک در حقوق ثبت ۸۷
بند یکم: حوزه ثبتی ۸۷
بند دوم: بخش ثبتی ۸۸
بند سوم: پلاک ثبتی ۸۹

dadbanandana.com

• **مبحث سوم: سند مالکیت (جوهر حقوق ثبت) ۱۰۴**

گفتار یکم: مفهوم و مصادیق سند مالکیت ۱۰۴
بند یکم: تعریف سند مالکیت و تمایز آن از مفاهیم مشابه ۱۰۴
بند دوم: قواعد کلی صدور سند مالکیت ۱۱۰
بند سوم: انواع سند مالکیت در گذر زمان ۱۱۲
گفتار دوم: تعویض سند مالکیت دفترچه‌ای با سند مالکیت تک‌برگی (حد نگار) و چالش‌های حقوقی آن ۱۳۲
بند یکم: چالش اول- تغییر رژیم حقوقی حاکم بر معاملات ۱۳۵
بند دوم: چالش دوم- وجود یا عدم وجود نقشه رقومی ۱۳۷
بند سوم: چالش سوم- اسناد مالکیت دفترچه‌ای حدی به حدی ۱۳۷
بند چهارم: چالش چهارم- اسناد مالکیت دفترچه‌ای دارای طول و ابعاد ۱۳۸
بند پنجم: چالش پنجم- اسناد مالکیت دفترچه‌ای آپارتمانی ۱۳۹
بند ششم: چالش ششم- اختلاف مالکان مجاور در مورد مساحت، حدود و حقوق املاک مندرج در سند مالکیت ۱۳۹
بند هفتم: چالش هفتم- سند مالکیت دفترچه‌ای مشاعی ۱۴۱
بند هشتم: چالش هشتم- فوت مالک ۱۴۲
بند نهم: چالش نهم- تغییر وضع مجاور املاک ثبت شده (تبدیل حد به کوچه) ۱۴۴
بند دهم: چالش دهم- عقب نشینی ملک طبق طرح تفصیلی (شهر) یا طرح هادی (روستا) ۱۴۴
بند یازدهم: چالش یازدهم- انصراف شهرداری از طرح اصلاحی پس از کسر مساحت و طول اضلاع ملک در اجرای طرح شهرداری ۱۴۶
گفتار سوم: مفقودی یا از بین رفتن سند مالکیت (فرایند دریافت سند مالکیت المثنی) ۱۴۶
گفتار چهارم: مفقودی یا از بین رفتن پرونده ثبتی ۱۴۹
بند یکم: از بین رفتن اسناد ثبتی ملک در اثر جنگ یا حوادث غیر مترقبه (مانند سیل، زلزله و آتش‌سوزی) ۱۴۹
بند دوم: فقدان پرونده ثبتی ۱۵۲

• **مبحث چهارم: سازمان‌دهی نظام ثبت املاک ۱۵۴**

گفتار یکم: نظام‌های ثبت املاک ۱۵۴
بند یکم: نظام‌های ثبتی ایستا و پویا ۱۵۴
بند دوم: نظام‌های ثبتی شخصی و عینی ۱۵۷

dadbanandana.com

گفتار دوم: سازمان ثبت اسناد و املاک کشور ۱۵۹
بند یکم: تشکیلات اداری سازمان ثبت ۱۶۰
بند دوم: هیأت نظارت ۱۶۲
بند سوم: شورای عالی ثبت ۱۶۹
گفتار سوم: دفاتر ثبتی ۱۷۱
بند یکم: انواع دفاتر ثبتی ۱۷۱
بند دوم: دفتر املاک - مهم‌ترین دفتر ثبتی ۱۷۲
گفتار چهارم: حدنگاری (کاداستر) ۱۸۲
بند یکم: سامانه مختصات جهانی مرکاتور معکوس (یو تی ام) ۱۸۲
بند دوم: سامانه موقعیت‌یابی جهانی (جی پی اس) ۱۸۵
بند سوم: حدنگار (کاداستر) ۱۸۶
بند چهارم: شبکه موقعیت‌یابی یکپارچه مالکیت‌ها (شمیم) ۱۸۹
گفتار پنجم: نقشه‌برداری ثبتی ۱۹۱
گفتار ششم: خدمات الکترونیک ثبتی ۱۹۲
بند یکم: سامانه ثبت الکترونیک اسناد (ثبت آنی) ۱۹۲
بند دوم: سامانه ثبت من ۱۹۶
بند سوم: سکوی کاتب ۱۹۷
بند چهارم: سامانه ثبت الکترونیکی درخواست صدور سند مالکیت (تعیین تکلیف) ۱۹۸
بند پنجم: سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور (خود نویس) ۱۹۸
بند ششم: سامانه ساماندهی اسناد غیر رسمی (ساغر) ۱۹۹
بند هفتم: سامانه پنجره واحد مدیریت زمین ۲۰۰

فصل دوم: ثبت اولیه املاک

(گام‌های ثبت ملک در دفتر املاک و دریافت سندمالکیت) ۲۰۳

• مبحث یکم: مفهوم‌شناسی جریان ثبتی ملک ۲۰۴

گفتار یکم: عملیات مقدماتی ثبت ملک ۲۰۴
گفتار دوم: ملک ثبت شده، ملک دارای سابقه ثبتی و ملک فاقد سابقه ثبتی ۲۰۵
گفتار سوم: مجهول‌المالک ۲۰۵
گفتار چهارم: ملک جاری ۲۰۵

dadbanandana.com

بند یکم: تعریف ملک جاری ۲۰۶
بند دوم: آثار حقوقی سابقه ثبتی و ملک جاری در قوانین و مقررات..... ۲۰۷
بند سوم: بررسی قابلیت نقل و انتقال املاک جاری در چارچوب قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول ۲۰۸

• مبحث دوم: ثبت عمومی (اجباری) املاک ۲۱۳

گفتار یکم: از تقسیم‌بندی حوزه‌های ثبتی تا انتشار آگهی مقدماتی..... ۲۱۴
بند یکم: تقسیم‌بندی حوزه‌های ثبتی ۲۱۴
بند دوم: انتشار آگهی ثبت عمومی ۲۱۴
بند سوم: تهیه وسایل کار ۲۱۵
بند چهارم: مطلع کردن اداره اوقاف ۲۱۵
گفتار دوم: از انتشار آگهی مقدماتی تا انتشار آگهی نوبتی ۲۱۵
بند یکم: انتشار آگهی مقدماتی ۲۱۵
بند دوم: شماره‌گذاری املاک (پلاک‌کوبی) ۲۱۶
بند سوم: تحقیق از مطلعین ۲۱۶
بند چهارم: توزیع اظهارنامه ۲۱۶
گفتار سوم: از انتشار آگهی نوبتی تا انتشار آگهی تحدیدی ۲۱۷
بند یکم: انتشار آگهی نوبتی ۲۱۷
بند دوم: درخواست ثبت ملک از سوی متقاضی ۲۱۸
گفتار چهارم: از انتشار آگهی تحدیدی تا تهیه پیش‌نویس سند مالکیت..... ۲۲۲
بند یکم: انتشار آگهی تحدیدی ۲۲۲
بند دوم: تحدید حدود و تعیین حقوق ارتفاقی ۲۲۳

• مبحث سوم: ثبت فوق‌العاده املاک..... ۲۳۰

گفتار یکم: قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی ۲۳۰
بند یکم: تاریخچه ۲۳۱
بند دوم: بررسی قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی .. ۲۴۲
گفتار دوم: قانون الحاق موادی به قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن ۲۷۴
بند یکم: تاریخچه - قوانین برنامه‌های دوم، سوم و چهارم توسعه ۲۷۵
بند دوم: بررسی قانون الحاق موادی به قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن ۲۷۸

dadbanandana.com

گفتار سوم: قانون حمایت از احیاء و بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری ۲۸۷
بند یکم: مفاهیم اصلی ۲۸۹
بند دوم: هیأت حل اختلاف موضوع قانون احیاء و نوسازی بافت‌های فرسوده ۲۹۰
• مبحث چهارم: ثبت اراضی کشاورزی و اراضی و املاک روستایی ۲۹۳
گفتار یکم: مقررات اصلاحات ارضی ۲۹۳
بند یکم: مراحل اصلاحات ارضی ۲۹۳
بند دوم: مفهوم حق زارعانه و مقایسه آن با اصطلاحات مشابه ۳۰۰
بند سوم: امور خاتمه یافته اصلاحات ارضی ۳۰۳
بند چهارم: امور باقیمانده اصلاحات ارضی ۳۰۴
بند پنجم: نحوه انتقال و ثبت املاک مجهول‌المالک مشمول اصلاحات ارضی ۳۰۴
گفتار دوم: ماده ۱۸ قانون برنامه چهارم توسعه اقتصادی، فرهنگی و اجتماعی جمهوری اسلامی ایران..... ۳۰۷
گفتار سوم: قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها ۳۰۹
گفتار چهارم: قانون جلوگیری از خرد شدن اراضی کشاورزی و ایجاد قطعات مناسب فنی، اقتصادی ... ۳۱۱
گفتار پنجم: تبصره ۳ ماده ۱۰ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول ۳۱۴
گفتار ششم: تبصره ۹ ماده ۱۰ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول ۳۱۴
• مبحث پنجم: ثبت ملک و صدور سند مالکیت بر مبنای نظم عمومی..... ۳۱۶
گفتار یکم: صدور سند مالکیت بر مبنای مقررات اراضی ملی ۳۱۶
بند یکم: مفهوم ملی کردن منابع طبیعی ۳۱۷
بند دوم: سیر قانونگذاری راجع به منابع طبیعی در ایران ۳۱۹
بند سوم: اراضی مشمول ملی‌شدن ۳۲۹
بند چهارم: مراجع رسیدگی به اعتراضات اشخاص نسبت به ملی شدن اراضی ۳۳۱
گفتار دوم: صدور سند مالکیت بر مبنای مقررات اراضی موات ۳۳۳
بند یکم: اراضی موات قبل از انقلاب اسلامی ۳۳۴
بند دوم: اراضی موات بعد از انقلاب اسلامی ۳۳۴
گفتار سوم: ثبت ملک و صدور سند مالکیت بر مبنای مقررات اجرای طرح‌ها و برنامه‌های عمرانی، عمومی و نظامی ۳۴۰

dadbanandana.com

بند یکم: لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های عمومی، عمرانی و نظامی دولت مصوب ۱۳۵۸/۱۱/۱۷ ..... ۳۴۰
بند دوم: قانون تعیین تکلیف اراضی واگذاری دولت و نهادها مصوب ۱۳۷۰/۱۲/۱۵..... ۳۴۲
بند سوم: قانون سامان‌دهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن مصوب ۱۳۸۷/۰۲/۲۵ ..... ۳۴۳
بند چهارم: قانون جهش تولید مسکن مصوب ۱۴۰۰/۰۶/۲۴ ..... ۳۴۳
بند پنجم: آیین‌نامه مستندسازی و تعیین بهره‌بردار اموال غیر منقول دستگاه‌های اجرایی مصوب ۱۳۸۲/۰۷/۲۲..... ۳۴۵

• مبحث ششم: تحولات نظام ثبت اولیه املاک پس از لازم‌الاجرا شدن قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول ۳۴۸

گفتار یکم: الزام دارندگان سند عادی به ثبت ادعا و اقدام برای اخذ سند رسمی مالکیت..... ۳۴۸
بند یکم: مهلت قانونی ۳۴۸
بند دوم: ضمانت‌اجرا ۳۵۰
گفتار دوم: فرایند ثبت ادعا و اقدام در سامانه ساماندهی اسناد غیر رسمی ۳۵۶
بند یکم: شرایط ملک و ادعای مالکیت ۳۵۶
بند دوم: ویژگی‌های سامانه ساماندهی اسناد غیر رسمی ۳۶۱
بند سوم: تکالیف مدعی مالکیت در رابطه با سامانه ساماندهی اسناد غیر رسمی ۳۶۳
بند چهارم: وضعیت ادعاهای مالکیت مشمول قانون تعیین تکلیف و قانون ساماندهی ۳۷۰
بند پنجم: جرم‌انگاری درج اسناد و اطلاعات خلاف واقع در سامانه ساماندهی اسناد غیر رسمی... ..... ۳۷۱

• مبحث هفتم: آثار ثبت ملک در دفتر املاک ۳۷۳

گفتار یکم: آثار حقوقی ۳۷۴
گفتار دوم: آثار اقتصادی- تقارن اطلاعات ۳۷۶
بند یکم: اداره ثبت اسناد و املاک ۳۷۶
بند دوم: سازمان امور مالیاتی ۳۷۸
بند سوم: شهرداری ۳۸۰
بند چهارم: سازمان تأمین اجتماعی ۳۸۵
بند پنجم: اداره جهاد کشاورزی ۳۸۶
بند ششم: اداره راه و شهرسازی ۳۸۷

dadbanandana.com

فصل سوم: ثبت ثانویه املاک ۳۸۹

• **مبحث یکم: تغییر مالک مال غیرمنقول** ۳۹۰

گفتار یکم: ثبت عمل حقوقی نسبت به ملک در سامانه ثبت الکترونیک اسناد ۳۹۰
بند یکم: روش سنتی ثبت عمل حقوقی در سامانه ثبت الکترونیک اسناد ۳۹۰
بند دوم: روش‌های جدید ثبت عمل حقوقی راجع به املاک در سامانه ثبت الکترونیک اسناد در چارچوب قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول ۳۹۵
بند سوم: وکالت بلاعزل انتقال ۴۱۸
بند چهارم: کارکرد سامانه ساماندهی اسناد غیر رسمی برای ثبت اعمال حقوقی راجع به اموال غیرمنقول ۴۲۰
بند پنجم: وضعیت اسناد مالکیت غیر حدنگار (دفترچه‌ای) ۴۲۴
بند ششم: وضعیت قراردادهای پیش‌فروش و مشارکت در ساخت ۴۲۶
بند هفتم: وضعیت اسناد غیر رسمی معاملات راجع به اموال غیرمنقول ۴۲۸
بند هشتم: وضعیت نقل و انتقال آپارتمان‌های فاقد سند مالکیت و شناسه یکتا ۴۳۲
گفتار دوم: انتقال ملک در اثر فوت ۴۳۳
بند یکم: صدور سند مالکیت بر مبنای ارث ۴۳۳
بند دوم: صدور سند مالکیت بر مبنای وصیت ۴۳۸
گفتار سوم: صدور سند مالکیت بر مبنای حکم نهایی دادگاه یا اجراییه ۴۴۰
بند یکم: صدور سند مالکیت بر مبنای انتقال اجرایی ۴۴۰
بند دوم: صدور سند مالکیت بر مبنای حکم نهایی دادگاه ۴۴۱
گفتار چهارم: امکان‌سنجی صدور سند مالکیت توسط اداره ثبت بر مبنای اخذ به شفعه ۴۴۵

• **مبحث دوم: تغییر وضعیت ملک** ۴۴۷

گفتار یکم: تغییر وضعیت ملک در مواردی که مستلزم تغییر ماهیت ثبتی ملک نیست ۴۴۷
بند یکم: تغییر وضعیت ملک بدون تغییر حدود آن ۴۴۷
بند دوم: تغییر حدود ملک (بهبود وضعیت املاک) ۴۴۸
بند سوم: کسر یا اضافه مساحت ۴۴۹
بند چهارم: اصلاح حد به کوچه ۴۵۵
گفتار دوم: تغییر وضعیت ملک در مواردی که مستلزم تغییر ماهیت ثبتی ملک است ۴۵۶
بند یکم: تجمیع املاک ۴۵۶

dadbanandana.com

بند دوم: تفکیک املاک ۴۶۰
بند سوم: افراز املاک ۴۸۹
بند چهارم: تنظیم تقسیم‌نامه رسمی بین مالکین ۴۹۷
بند پنجم: صدور سند مالکیت اعیان بر مبنای قرارداد با مالک عرصه ۴۹۸
بند ششم: تعیین حدود و مساحت باقیمانده ملک ۴۹۹

فصل چهارم: اختلافات و اشتباهات ثبتی ۵۰۱

• مبحث یکم: اعتراض ثبتی (اعتراض به تقاضای ثبت و اعتراض به تحدید حدود و حقوق ارتفاقی) ۵۰۲

گفتار یکم: اعتراض به اصل ملک (اعتراض به تقاضای ثبت) ۵۰۲
گفتار دوم: اعتراض به حدود یا حقوق ارتفاقی ۵۰۴
گفتار سوم: جمع‌بندی ۵۰۶

• مبحث دوم: تعارض املاک و اسناد مالکیت معارض ۵۰۸

گفتار یکم: مفهوم‌شناسی ۵۰۸
بند یکم: مقایسه مفهوم تعارض املاک و اسناد مالکیت معارض ۵۰۸
بند دوم: معامله معارض ۵۱۰
بند سوم: تجاوز ملکی ۵۱۰
بند چهارم: جابجایی ۵۱۲
بند پنجم: تداخل ۵۱۲
بند ششم: ثبت مکرر ۵۱۳
گفتار دوم: تعارض املاک (تعارض در تصرف - تعارض در مرحله قبول تقاضای ثبت املاک) ۵۱۴
گفتار سوم: تعارض در اسناد مالکیت (اسناد مالکیت معارض) ۵۱۶

• مبحث سوم: اشتباهات ثبتی ۵۲۰

گفتار یکم: اشتباه در عملیات مقدماتی ثبت ملک ۵۲۲
بند یکم: اشتباه در عملیات قبول تقاضای ثبت ۵۲۲
بند دوم: تفاوت میان قبول تقاضای ثبت مکرر و قبول تقاضای ثبت معارض ۵۲۳
بند سوم: اشتباه در آگهی‌های نوبتی و تحدیدی و عملیات ثبتی ۵۲۴
گفتار دوم: اشتباه در سند مالکیت ۵۲۷

dadbanandana.com