

تصویر ابو عبد الرحمن کردی



حقوق ثبت

اسناد و املاک

ویرایش جدید

تالیف : غلامرضا شهری

حقوق ثبت اسناد و املاک

تألیف : غلامرضا شهری

سخن ناشر

نقش پژوهش در توسعه علمی فرهنگی و به دنبال آن در توسعه همه‌جانبه و فراگیر بر هیچ متفکری پوشیده نیست. پژوهش‌های بنیادین زیر بنای استوار هر توسعه و پیشرفتی را شکل می‌بخشد و زمینه‌های رشد و تعالی جوامع را فراهم می‌سازد. تصور توسعه همه‌جانبه بدون این پژوهش‌ها، تصویری باطل و بیهوده است و بی‌گمان راه به جایی نمی‌برد و دیر یا زود در بستر تجربه بویژه تجربه‌های دراز مدت بطلان آن بر همه آشکار می‌گردد. آثار تحقیقاتی ارزشمند همانند خون تازه‌ای است که در رگهای علم و دانش جاری می‌گردد و جانی تازه بدان می‌بخشد.

انتشارات جهاددانشگاهی واحد علامه طباطبائی مفتخر است که برای نیل به توسعه علمی و فرهنگی به نشر آثار محققان ارجمند می‌پردازد و آثار این عزیزان را به جامعه علمی عرضه می‌کند و از این رهگذر در راه توسعه علم و دانش گام‌هایی هر چند کوتاه بر می‌دارد. امید است نتیجه این تلاش زمینه‌های پیشرفت میهن اسلامی ما، ایران را فراهم آورده، به سربلندی ملت ایران بیانجامد.

انتشارات جهاددانشگاهی

واحد علامه طباطبائی

پیشگفتار

از سال ۱۳۶۵ تدریس حقوق ثبت در دانشکده علوم قضایی برای دانشجویان و پس از آن تدریس همین درس برای کارآموزان قضایی به اینجانب محول شد. در ضمن چند دوره تدریس احساس شد که جای کتاب جامع و مفیدی در این زمینه خالی است و کتابهایی که اساتید و محققین در این خصوص نوشته‌اند با همه‌ی خوبی و ارزندگی به لحاظ تغییر موادی از قانون ثبت جوابگوی نیاز فعلی نیست. دانشجویان و اولیاء اداره کل آموزش دادگستری مکرراً درخواست می‌نمودند که مطالبی که تدریس می‌شود جمع‌آوری و منتشر گردد تا دانشجویان بتوانند استفاده بیشتری ببرند. کثرت کار و اشتغال و وقوف بر بضاعت مزاجه‌ی مرا از انجام این درخواست باز می‌داشت تا اینکه بالاخره به همت دوست عزیزم آقای محمد جواد فیض توفیق تدوین و انتشار این مجموعه حاصل آمد. امیدوارم مورد استفاده علاقه‌مندان واقع شود.

تهران - فروردین ۱۳۶۸

غلامرضا شهری

مقدمه چاپ دهم

خداوند قادر متعال را سپاس می‌گزاریم که توفیق عنایت فرمود تا بار دیگر در کتاب حقوق ثبت اسناد و املاک بازنگری و تجدید نظر شود و با توجه به اصلاحات به عمل آمده در قوانین و تغییر نظام قضایی و وضع قوانین جدید، در متن یا پاورقی کتاب براساس آخرین قوانین جاریه اصلاحاتی انجام گردد. اکنون کتاب حاضر با غلط‌گیری و تصحیح و تحشیه جدید و بهره‌مند شدن از قوانین اصلاحی می‌تواند به نحو مؤثرتری پاسخگوی نیاز علاقه‌مندان باشد. امید است خوانندگان ارجمند با دقت و باریک بینی و ژرف نگری پژوهشگرانه خود، اگر به نقص یا نارسایی یا اشتباهی برخورد نمودند، بر اینجانب منت‌گذارده نظر خود را اعلام فرمایند. ضمناً از مسئولین محترم انتشارات جهاد دانشگاهی واحد علامه طباطبائی که امکان چاپ جدید و همراه با اصلاحات و تغییرات این کتاب را فراهم نموده‌اند عمیقاً تشکر می‌نماید.

تهران دی ماه ۱۳۸۱

غلامرضا شهری

فهرست مطالب

.....	مقدمه چاپ دهم
.....	پیشگفتار
.....	مقدمه
.....	تعریف حقوق ثبت
.....	تاریخچه‌ی ثبت
.....	سیر تاریخی ثبت به طریق جدید در ایران
.....	باب اول - تشکیلات اداری ثبت
.....	تشکیلات اداری ثبت - دفاتر ثبت
.....	ترتیب تنظیم دفاتر
.....	مراجعه به دفاتر ثبت - صلاحیت مامورین ثبت
.....	باب دوم - در ثبت عمومی
.....	ثبت عمومی و ثبت عادی
.....	فصل اول - مقررات ثبت عمومی (عملیات مقدماتی ثبت)
.....	تکالیف سازمان ثبت در ثبت عمومی املاک
.....	تقسیم حوزه ثبتی به چند ناحیه - انتشار آگهی ثبت عمومی
.....	اطلاع دادن به اوقاف
.....	انتشار آگهی مقدماتی یا آگهی ماده ۱۰ قانون ثبت
.....	شماره گذاری املاک و پلاک کوبی
.....	شماره اصلی - املاک از قلم افتاده - شماره فرعی
.....	تعریف پلاک ثبتی - تحقیق از مطلعین - توزیع اظهارنامه
.....	نشر آگهی نوبتی یا آگهی ماده ۱۱
.....	حقوق ارتفاقی
.....	املاک قابل ثبت
.....	اموالی که قابل ثبت نیست - دفع یک توهم
.....	تغییر طبیعت املاک
.....	انتشار آگهی ماده ۱۴ یا آگهی تحدیدی
.....	عدم انتشار آگهی اختصاصی - لزوم الصاق آگهی تحدیدی در محل
.....	یک اشکال بر ماده ۱۴ - زمان انتشار آگهی تحدیدی
.....	موارد عدم لزوم انتشار آگهی نوبتی و آگهی تحدیدی
.....	تحدید حدود و تعیین حقوق ارتفاقی

۳۸	 صورتمجلس تحدید حدود-تهیه‌ی نقشه‌ی ملک مورد تحدید-پی‌کنی
۳۹	 تهیه‌ی پیش‌نویس سند مالکیت- حقوق ارتفاقی
۳۹	 مواردی که به تعیین وقت برای تعیین حدود و عملیات تحدیدی احتیاج نیست
۴۰	 وظایف مالکین-کسانی که حق درخواست ثبت دارند
۴۰	 متصرفین املاک به عنوان مالکیت
۴۱	 تعریف تصرف
۴۲	 تصرف بالمباشره و به واسطه-تصرف فعلی و سابق-تصرف مادی و معنوی
۴۳	 انتقال‌دهندگان املاک با حق استرداد
۴۷	 آیا شورای نگهبان می‌تواند قوانین قبلی را لغو کند؟
۵۱	 صلح محاباتی - یک استثناء
۵۲	 درخواست ثبت به وسیله‌ی متولیان موقوفات
۵۲	 وظایف و اختیارات اداره‌ی اوقاف در رابطه با ثبت موقوفات
۵۳	 درخواست ثبت موقوفه به وسیله‌ی موقوف علیه
۵۳	 درخواست ثبت به وسیله‌ی متصدی امور حبسی-درخواست ثبت به وسیله‌ی وصی
۵۳	 درخواست ثبت املاک دولت و شهرداری به وسیله‌ی دارایی و شهرداری
۵۳	 درخواست ثبت املاک مؤسسات و شرکت‌ها-درخواست ثبت اموال محجورین
۵۴	 مهلت درخواست ثبت-نحوه‌ی درخواست ثبت
۵۵	 اظهارنامه‌ی ثبتی
۵۶	 تشکیل پرونده‌ی ثبتی
۵۷	 ثبت چند ملک با یک اظهارنامه- ضمانت اجراء عدم درخواست ثبت
۵۸	 مجهول‌المالک

فصل دوم - اعتراضات ثبتی ۵۹-۸۳

۵۹	 اعتراض بر ثبت-کسانی که حق اعتراض بر ثبت دارند
۶۰	 مهلت اعتراض بر ثبت- مرجع تقدیم اعتراض بر ثبت
۶۲	 نحوه‌ی تقدیم اعتراض بر ثبت
۶۲	 اقدامات اداره‌ی ثبت پس از وصول اعتراض بر ثبت
۶۳	 دو اعتراض بر حدود-کسانی که حق اعتراض بر حدود دارند
۶۴	 مهلت اعتراض بر حدود-مرجع تقدیم اعتراض بر حدود-نحوه‌ی تقدیم اعتراض بر حدود
۶۴	 اقدامات اداره‌ی ثبت پس از وصول اعتراض بر حدود
۶۵	 رفع اختلاف با استفاده از نقشه‌ی کاداستر
۶۵	 اعتراض بر حقوق ارتفاقی - معترضین بر حقوق ارتفاقی
۶۷	 مواردی که اعتراضات به دادگاه فرستاده نمی‌شود و در اداره‌ی ثبت تعیین تکلیف می‌شود
۶۸	 اثر تبصره‌ی ماده ۲۰ در تسریع جریان ثبت املاک
۶۹	 تجدید دادخواست اعتراض
۷۰	 موادی از قانون اصول محاکمات و قانون آیین دادرسی مدنی و مقایسه‌ی آنها

۷۱	.....	اثر انقضاء مدت اعتراض
۷۲	.....	سقوط حق اعتراض - صدور قرار عدم صلاحیت
۷۳	.....	فوت معترض بر ثبت
۷۵	.....	چگونگی درخواست تعقیب دعوی
۷۶	.....	حجر یا فوت کسی که نسبت به ملک مورد ثبت اقامه‌ی دعوی کرده است
۷۷	.....	ضمانت اجراء مقررات ماده‌ی ۴۴ قانون ثبت - انتقال ملک در اثناء عملیات مقدماتی ثبت
۷۹	.....	انتقال حقوق ادعائیه‌ی معترض بر ثبت
۸۰	.....	منقود شدن مسابقه پرونده‌های معترضی ثبتی و یا از بین رفتن اعتراض آنها در مراجع قضایی

فصل سوم - ثبت ملک در دفتر املاک و صدور سند مالکیت ۸۳-۹۵

۸۳	.....	ثبت ملک در دفتر املاک و صدور سند مالکیت - زمان ثبت ملک در دفتر املاک
۸۴	.....	سند مالکیت
۸۵	.....	زمان صدور سند مالکیت - کیفیت ثبت ملک در دفتر املاک
۸۶	.....	ثبت انتقالات در دفتر املاک
۸۷	.....	ثبت قرارداد احداث بناء
۸۸	.....	ثبت انتقال ملک به ورثه - ثبت ملک به نام موصی له
۸۹	.....	ثبت موقوفات و املاک مورد ثلث باقی
۹۰	.....	ثبت قنوات - ثبت املاک مشاع - ثبت حقوق ارتفاقی
۹۱	.....	صدور المثنای سند مالکیت
۹۲	.....	نحوه‌ی عمل اداره‌ی ثبت در مورد املاک موضوع سند المثنی
۹۲	.....	صدور سند مالکیت جدید

فصل چهارم - آثار ثبت املاک ۹۵-۹۷

۹۶		موارد استثناء
----	-------	---------------

فصل پنجم - اختلافات و اشتباهات ثبتی ۹۷-۱۲۵

۹۷	.....	هیأت نظارت
۹۹	.....	موارد صلاحیت هیأت نظارت
۱۰۰	.....	نحوه‌ی رسیدگی هیأت نظارت
۱۰۴	.....	اشتباهات مؤثر در آگهی نوبتی که باید آگهی تجدید شود
۱۰۵	.....	اشتباهات غیر مؤثر در آگهی نوبتی - اشتباهات مؤثر در آگهی تحدیدی
۱۰۶	.....	اشتباهات غیر مؤثر در آگهی تحدیدی
۱۰۷	.....	اشتباه قلمی در املاک ثبت شده
۱۰۸	.....	تشخیص تعارض اسناد مالکیت
۱۰۹	.....	تعریف سند مالکیت معارض - وظایف اداره‌ی ثبت در رابطه با سند مالکیت معارض
۱۱۰	.....	وظایف دفاتر اسناد رسمی در رابطه با سند مالکیت معارض
۱۱۰	.....	تکالیف دارنده‌ی سند مالکیت معارض (موخر الثبت)

۱۱۱	اعتبار اسناد متعارض - حکم نهایی - فرق حکم نهایی و حکم قطعی
۱۱۱	رأی دادگاه در مورد اسناد مالکیت معارض
۱۱۲	مجازات اداری متخلفین - تفکیک ملک
۱۱۳	افراز ملک مشاع - تقسیم مال مشترک - فرق تفکیک و افراز
۱۱۴	مرجع درخواست تفکیک - مرجع درخواست افراز
۱۱۵	هزینه‌ی افراز در اداره‌ی ثبت - اشکالات و اشتباهات مربوط به ثبت اسناد
۱۱۶	شکایات از اجراء سند - شکایات از دستور اجراء سند
۱۱۷	شکایات از عملیات مأمورین اجراء - چگونگی آراء هیأت نظارت - نحوه‌ی ابلاغ آراء هیأت نظارت
۱۱۸	مرجع تسلیم درخواست تجدیدنظر - مهلت درخواست تجدیدنظر - شورایعالی ثبت
۱۱۹	حدود صلاحیت شورایعالی ثبت - موارد تجدیدنظر در آرای هیأت نظارت
۱۲۰	مهلت درخواست تجدیدنظر - تأثیر درخواست تجدیدنظر در اجراء رای هیأت نظارت
۱۲۱	ایجاد وحدت رویه به وسیله‌ی شورایعالی ثبت
۱۲۲	اجراء و تأثیر آراء شورایعالی ثبت - انتشار آراء شورایعالی ثبت
۱۲۳	تصحیح آراء هیأت نظارت و شورایعالی ثبت - چند اشکال

فصل ششم - ابطال و اصلاح اسناد مالکیت ۱۲۵-۱۳۱

۱۲۵	مواردی که ابطال سند مالکیت احتیاج به حکم دادگاه ندارد
۱۲۸	مواردی که با حکم نهایی دادگاه اسناد مالکیت ابطال یا اصلاح می‌شود

فصل هفتم - ثبت ملک غیر ۱۳۱-۱۳۳

فصل هشتم - نحوه صدور اسناد مالکیت (املاکی که اسناد ثبتی آنها در اثر جنگ یا حوادث

غیر مترقبه‌ای مانند زلزله سیل و آتش سوزی از بین رفته است) ۱۳۳-۱۳۶

۱۳۴	تعیین تکلیف املاکی که پرونده و اسناد آنها از بین رفته است
۱۳۵	تعیین تکلیف شرکت‌ها و اشخاص حقوقی که دفاتر ثبت شرکت‌های آنان از بین رفته است
۱۳۵	تکلیف اجرایه‌هایی که پرونده اجرایی آنها از بین رفته است
۱۳۵	تکلیف مواردی که دفاتر اسناد رسمی یا ازدواج و طلاق از بین رفته است
۱۳۶	تکلیف املاکی که متعلق حق غیر بوده است - ضمانت اجراء قانون مذکور
۱۳۶	معافیت از پرداخت عوارض و مالیات و حق‌الثبت

باب سوم - ثبت اسناد ۱۳۷-۱۷۸

فصل اول - تعریف سند و اقسام آن ۱۳۹-۱۴۳

۱۳۹	تعریف سند - اقسام سند
۱۳۹	تعریف سند رسمی و عادی در قانون مدنی - سند رسمی از نظر قانون ثبت

فصل دوم - ثبت اختیاری و اجباری اسناد ۱۴۳-۱۴۵

۱۴۳	موارد لزوم ثبت اسناد
۱۴۵	موارد استثناء - اجاره‌ی محل‌های مسکونی و اداری و کسب و پیشه
۱۴۶	وصیت‌نامه - ماده‌ی ۱۴۷ اصلاحی
۱۴۸	ضمانت اجراء اجباری بودن ثبت اسناد
۱۴۹	ترتیب اثر دادن به اقرار در جاهایی که ثبت سند لازم است ولی سند ثبت نشده است
۱۴۹	قولنامه
۱۵۱	بحثی در خصوص ماده‌ی ۱۰ قانون مدنی راجع به قراردادها و اعتبار شرعی و قانونی آن

فصل سوم - وظایف مسؤولین دفاتر ۱۵۵-۱۶۵

۱۵۵	مسؤولین دفاتر - وظایف مسؤولین دفاتر - احراز هویت متعاملین یا متعهد
۱۵۶	احراز اهلیت متعاملین یا متعهد و بحثی درخصوص رشد
	ثبت معاملات اشخاص غیررشد یا مجنون - عدم ثبت اسناد مخالف قانون یا نظم عمومی یا اخلاق
۱۵۹	حسنه - موارد رد مسؤولین دفاتر
۱۶۰	ثبت سند در موارد رد
۱۶۱	مقررات تنظیم اسناد رسمی - لزوم تنظیم اسناد در اوراق مخصوص - تعداد نسخه‌های سند
۱۶۱	لزوم تنظیم اسناد به زبان فارسی - لزوم امضاء و مهر و شماره تاریخ سند - لزوم ثبت تمام مندرجات سند
۱۶۱	ممنوع بودن تراشیدن و پاک کردن و الحاق
۱۶۲	لزوم تصدیق مطابقت ثبت با اصل سند - رضایت متعاملین یا متعهد
۱۶۲	لزوم حضور معتمد و قرائت سند توسط او و فهماندن آن
۱۶۳	امضاء دفتر وسیله‌ی شهود و معرفین - مسؤولیت سردفتران و مسؤولین دفاتر
۱۶۴	فسخ سند یا انجام تعهد

فصل چهارم - آثار ثبت اسناد ۱۶۵-۱۷۵

۱۶۵	اعتبار تمام محتویات سند رسمی
۱۶۶	اعتبار مندرجات اسناد رسمی
۱۶۷	دعوی مخالف مندرجات سند رسمی
۱۶۸	معتبر بودن سند رسمی در برابر اشخاص
۱۶۹	لازم الاجراء بودن سند رسمی
۱۷۰	تأمین خواسته بدون سپردن خسارات احتمالی
۱۷۲	عدم شمول مرور زمان و امکان صدور اجراییه در هر زمان
۱۷۳	بی اعتباری و بطلان رای داور در موارد مخالف با مندرجات سند رسمی
۱۷۳	ضمانت اجراء اعتبار اسناد رسمی ثبت شده
۱۷۴	رونوشت اسناد رسمی

فصل پنجم - امانت گذاردن اسناد	۱۷۵-۱۷۷
مقررات امانت گذاردن اسناد	۱۷۵
ترتیب استرداد اسناد امانت گذاشته شده	۱۷۶
باب چهارم - دفاتر اسناد رسمی	۱۷۷-۱۹۵
فصل اول - تاریخچه ی ثبت اسناد - سیر تاریخی قانون ثبت اسناد در ایران	۱۷۹
فصل دوم - تشکیلات دفاتر اسناد رسمی	۱۸۳-۱۸۷
دفترخانه ی اسناد رسمی - دفترخانه - سردفتر - دفتربار	۱۸۳
محل دفترخانه - تأسیس دفترخانه - دفاتر لازم در هر دفترخانه	۱۸۴
فصل سوم - مسؤولیت سردفتران و دفترباران	۱۸۷-۱۹۱
مسؤولیت مدنی سر دفتران و دفتر باران	۱۸۷
مسؤولیت کیفری - مسؤولیت انتظامی و اداری	۱۸۸
تعلیق سردفتر یا دفتربار - مسؤولیت مشترک سردفتران	۱۹۰
فصل چهارم - شرایط انتخاب سردفتران و دفترباران	۱۹۱-۱۹۵
شرایط انتخاب سردفتران	۱۹۱
شرایط انتخاب دفترباران	۱۹۲
فصل پنجم - مقررات مختلف	۱۹۳
تغییر محل دفترخانه - بردن دفاتر اسناد رسمی به خارج از دفترخانه	۱۹۳
امضاء اسناد و دفاتر - فسخ و اقاله ی معاملات	۱۹۴
باب پنجم - اجرای مفاد اسناد رسمی	۱۹۵-۲۱۹
فصل اول - اسنادی که می توان درخواست اجراء آنها را نمود	۱۹۹-۲۰۳
اسناد منجز و معلق	۲۰۲
فصل دوم - مرجع صدور اجرائیه	۲۰۳-۲۰۷
مرجع صدور اجرائیه - صدور اجرائیه در مورد اسناد ثبت شده	۲۰۳
مرجع صدور اجرائیه در مورد اسنادی که در حکم اسناد رسمی لازم الاجراء می باشد	۲۰۴

فصل سوم - درخواست اجراء سند.....	۲۰۷-۲۱۱
فصل چهارم - صدور اجرائیه	۲۱۱
اجرائیه.....	۲۱۱
تعداد برگ‌های اجرائیه - اشکالات مربوط به صدور اجرائیه	۲۱۲
فصل پنجم - عملیات اجرایی.....	۲۱۵-۲۱۹
فرستادن اجرائیه نزد مسؤول اجراء و اطلاع به متعهد.....	۲۱۵
ابلاغ اجرائیه	۲۱۶
محل اقامت متعهد - تغییر محل اقامت	۲۱۷
فصل ششم - ترتیب اجراء - مبحث اول - اسناد بدون وثیقه.....	۲۱۹-۲۴۱
ترتیب اجراء اسناد بدون وثیقه.....	۲۱۹
تأمین موضوع اجرائیه - تسلیم مال منقول.....	۲۲۰
تلف مال منقول و عدم دسترسی به آن - کلی در ذمه - تسلیم مال غیر منقول.....	۲۲۱
فروش مال غیر منقول یا تلف آن قبل از اجراء - انجام تعهد به وسیله‌ی متعهدله.....	۲۲۲
وجه‌الالتزام - رسیدگی به مدارک بدهکار.....	۲۲۳
بازداشت اموال بدهکار.....	۲۲۴
بازداشت اموال نزد شخص ثالث - مزایده‌ی اموال بازداشت شده - مستثنیات دین.....	۲۲۵
آثار بازداشت اموال	۲۲۷
ترتیب اجراء اسناد دارای وثیقه - اسناد مربوط به اموال غیر منقول.....	۲۲۸
واگذاری ملک به بستانکار - زمان حراج و مدت ختم آن	۲۲۹
انصراف از وثیقه - خسارت تأخیر تأدیه	۲۳۰
نظر فقهای شورای نگهبان در مورد خسارت تأخیر تأدیه.....	۲۳۱
امتیازات بانک‌هایی که بستانکار با وثیقه می‌باشند.....	۲۳۳
حقوق و تکالیف بدهکار اسناد رهنی و شرطی.....	۲۳۴
حقوق سایر بستانکاران و امکان استیفاء آن از مورد وثیقه	۲۳۴
انتقال فهری حق استرداد به وراثت بدهکار موجب تجزیه مورد مطالعه نخواهد بود.....	۲۳۵
خاتمه‌ی عملیات اجرایی - نسخ ماده ۳۵ قانون ثبت - عطف به ماسبق شدن مقررات ماده ۳۴ قانون ثبت....	۲۳۶
نظم عمومی در مقررات ثبتی	۲۳۶
شکایت از اجراء اسناد - شکایت از دستور اجراء سند رسمی به ادعاء مجعول بودن آن با معرفی جاعل	۲۳۷
شکایت از دستور اجراء اسناد رسمی بدون تعیین جاعل	۲۳۸
شکایت از اقدامات اجرایی و عملیات مأمورین اجراء - موارد توقیف عملیات اجرایی	۲۳۹

باب ششم - جرایم و مجازات ۲۴۱-۲۵۹

جرایم مربوط به ثبت اسناد ۲۴۳

تخلفات اداری ۲۴۴

جرایم مربوط به ثبت املاک ۲۴۵

مرجع رسیدگی به دعوی ضرر و زیان در جرایم راجع به ثبت ملک غیر ۲۵۰

مرور زمان ثبت ملک غیر - مرور زمان کیفری از نظر شرع و قانون ۲۵۱

عدم ذکر حق مرتهن یا متقل الیه در اظهارنامه‌ی ثبتی ۲۵۵

عدم اعتراض متولی یا نماینده‌ی اوقاف بر ثبت - معامله‌ی معارض ۲۵۶

باب هفتم - تعرفه و مخارج ثبت اسناد و املاک ۲۵۹-۲۷۱

هزینه‌ی ثبت املاک غیر مجهول‌المالک مشمول جریمه ۲۶۱

هزینه‌ی ثبت املاک مجهول‌المالک مشمول جریمه - هزینه‌ی آگهی اختصاصی تحدید حدود ۲۶۲

هزینه‌ی ثبت املاک مشمول جریمه‌ی موضوع ماده ۱۵ قانون ثبت - هزینه‌ی ثبت اعیانی ۲۶۳

ملاک وصول هزینه‌های ثبتی ۲۶۳

چگونگی وصول هزینه‌ی ثبت املاک طبق ماده ۱۲۰ قانون ثبت - هزینه‌ی تفکیک - معافیت‌ها ۲۶۴

هزینه‌ی اسناد مالکیت تجدیدی ۲۶۵

هزینه‌ی سند مالکیت المثنی - هزینه‌ی اسناد مالکیت - مخارج ثبت اسناد ۲۶۶

هزینه‌ی اجراء اسناد رسمی ۲۶۸

حق‌الودیعه اسناد و اوراق ۲۶۹

باب هشتم - مواد مخصوصه ۲۷۱-۲۸۳

مواعد نحوه‌ی افراز و تفکیک املاک در دادگاه‌ها و ادارات ثبت ۲۷۳

ساختمان‌های بدون سند مالکیت ۲۷۴

خاتمه ۲۸۳-۲۸۷

قوانین جدید ۲۸۷-۲۹۱

قانون نحوه صدور اسناد مالکیت املاکی که اسناد ثبتی آنها در اثر جنگ یا حوادث غیر مترقبه‌ای

مانند زلزله - سیل و آتش سوزی از بین رفته‌اند ۲۸۷

قانون اصلاح مواد ۱ و ۲ و ۳ و قانون اصلاح و حذف موادی که از قانون ثبت اسناد و املاک .. ۲۹۱

مقدمه

۱- تعریف حقوق ثبت

مراد از حقوق ثبت اسناد و املاک مجموع قوانین و مقررات مربوط به ثبت اسناد و املاک است و منظور از ثبت نوشتن قراردادها و معاملات و چگونگی املاک است در دفاتر دولتی (رسمی). تعریف فوق گرچه در متون قانونی ذکر نشده است ولی از بررسی و مطالعه قوانین و مقررات مربوط به ثبت اسناد و املاک تعریف مذکور استنباط می شود.

۲- تاریخچه ی ثبت:

به طوری که محققین نوشته اند، ثبت املاک سابقه ای طولانی دارد و قدیمی ترین سندی که در این مورد از حفاریهای تلو بدست آمده است مربوط به شهر دونگی واقع در کشور کلدیه است. این سند نقشه شهر دونگی را در حدود چهار هزار سال قبل از میلاد نشان می دهد که اراضی آن به قطعات دوزنقه، مربع و مثلث تقسیم شده است.

داریوش ملقب به کبیر دستور داد تا جمهوری های یونانی را در آسیای صغیر ممیزی و اراضی مزروعی را با قید مساحت و اضلاع در دفاتر دولتی ثبت نمایند و چون این روش از جهت تسهیل وصول مالیات اراضی مفید بود پس از مدتی یونانیان نیز به آن تأسی نمودند و دفاتری برای ثبت خصوصیات اراضی از حیث مساحت و نوع زراعت و میزان محصول و نام مالک ترتیب دادند.

در روم قدیم هم سرویوس تولیوس ششمین پادشاه روم دستور داد تا تمام اراضی مزروعی و متعلقات آنها و حقوق ارتفاقی آنها در املاک مجاور و حقوقی که املاک مجاور در آنها دارند در دفتر مخصوصی ثبت شود. و هر چهار سال یک مرتبه در آن دفتر تجدیدنظر به عمل آید و تغییراتی که در آن مدت در وضع املاک حاصل شده است قید گردد.

ژول سزار دستور داد تا تمام کشور روم را مساحی و مساحت آن را معین و ثبت نمایند اما این کار بعد از او در زمان اوکتاو عملی شد ولی آن مساحی دقیق و حقیقی نبود.

دیوکلئیسین دستور داد برای ممیزی و مساحی دقیق املاک روم مهندسین و مساحان لازم تربیت شوند و به وسیله آنان از تمام مملکت روم ممیزی و مساحی دقیق به عمل آمد.

در روم و آتن دو نوع ثبت وجود داشت ثبت عمومی و ثبت مالی.

ثبت عمومی به منظور تعیین آمار افراد و میزان دارایی آنان بکار می رفت و به همین جهت املاک هر فرد و قیمت آنها معین می شد.

ثبت مالی برای اخذ مالیات بود و مهندسین ثبتی مساحت هر ملک و حدود آن و وضع ملک

(مزروعی است یا جنگل یا چمنزار و غیره) و نام مالک و مجاورین را بر پلاکهای مسی حک می نمودند و نقشه‌ی املاک را در دو نسخه تهیه می کردند یکی را به مرکز می فرستادند تا در دفتر را کد امپراطوری بایگانی شود و دیگری را در دفتر را کد مستملکات حفظ می کردند و چون مهندسین و نقشه برداران رومی مستخدم دولت بودند ثبت رومی ها رسمی و در دادگاهها معتبر و دارای سندیت بوده است.

در سال ۵۸۰ میلادی شیلپریک در کشور توستری فرمان داد تا کشور مذکور مجدداً مساحی و ممیزی شود.

شارلمانی در ممیزی و ثبت عمومی در کشور فرانسه تجدیدنظر نمود و در دوره سلطنت فرانکها به علت اینکه تقسیمات بسیار کوچکی در املاک به عمل آمد و به تدریج در ممیزی اهمال شد مالیات اراضی از بین رفت.

در قرون وسطی، احتیاج به ثبت املاک از نو احساس شد و اربابان و مؤسسات مذهبی برای املاک خود ثبتي ترتیب دادند به این نحو که دفتری تشکیل گردید مشتمل بر اسامی رعایا و مبلغی که باید آنها به اربابان و مؤسسات پردازند این ترتیب تا انقلاب فرانسه جاری بود و سپس ثبت عمومی جانشین آن شد.

در انگلستان اسنادی از گیوم فاتح باقی مانده که نشان می دهد در حدود سال ۱۰۸۰ میلادی تمام اراضی و املاک کشور به دقت نقشه برداری و ثبت شده است.

هدف اصلی از ثبت املاک در قدیم اخذ مالیات بوده است ولی در اختلافات و دعاوی هم آن اسناد مورد استفاده قرار می گرفته است.

در مورد ثبت اسناد تا آنجا که اطلاع داریم در مصر قدیم در زمان حکومت اوزوریس سر سلسله فراعنه مصر به دستور «نخوت» وزیر معروف او برای ثبت اسناد و تعهدات سازمانهای دولتی وسیعی به وجود آمد که تحت ریاست فائقه فرعون و در قصر احمر قرار داشت و به وسیله یکی از بزرگان اداره می شد. هر کس دیون و تعهدات خود را نسبت به افراد به آن مرجع اعلام می کرد، به وسیله مامورین مخصوص در دفاتر ثبت و خلاصه‌ای از آن به صورت سند به متعهدله تسلیم می گردید.

بوخوریس یکی دیگر از فراعنه مصر در مجموعه قوانینی که به نام او موسوم است شهادت را در امور حقوقی فاقد ارزش اعلام نمود و مقرر داشت که به دعاوی اشخاص فاقد سند ترتیب اثر داده نشود مگر اینکه طرف دعوی شخصاً اعتراف و اقرار نماید.

در ایران به دستور انوشیروان ثبت معاملات نزد قضاة و در دفاتر آنان انجام می شد. غازان خان پادشاه مغول نیز مقرر داشت که تمام قباله‌ها و اسناد با تاریخ و متن در دفاتر قضاة ثبت شود.

قضاة مذکور طاسی هم به نام طاس عدل داشتند که اسناد تقلبی و مجعوله و یا اسناد مربوط به قبل

از سی سال را در آن می‌شستند.

در عهد صفویه مرجعی به نام صدر دیوانخانه تأسیس شد که یک نفر قاضی شرع در آنجا به کار معاملات و تنظیم اسناد و عقدنامه و طلاق‌نامه می‌پرداخت و اسناد معاملات را مهر و در دفتر مخصوصی ثبت می‌نمود.

در کاروانسراها نیز دفاتری به نام دفتر تجارت بود که معاملات تجار را در آن ثبت می‌کردند و این دفتر نزد محاکم دارای اعتبار بود.

در اواخر سلطنت فتحعلی‌شاه و اوایل سلطنت محمدشاه برای جلوگیری از بروز اختلافات تجاری بین ایران و روسیه، دفاتری نزد کارگزاریها وجود داشت که اسناد و معاملات تجار را در آن ثبت می‌کردند.

در دو قرن اخیر بسیاری از مراجع دینی دفتری به نام دفتر شرعیات داشتند که خلاصه‌ی معاملاتی را که نزد آنان صورت می‌گرفت در دفتر مذکور درج می‌نمودند و عده‌ای نیز ذیل صفحه دفتر را تصدیق و در بعضی نقاط طرفین معامله هم ذیل ثبت معامله‌ی خود را امضاء یا مهر می‌کردند.

۳- سیر تاریخی ثبت به طریق جدید در ایران

نخستین بار در زمان ناصرالدین‌شاه قاجار فرمانی صادر شد که اداره‌ای تحت ریاست میرزا حسین خان سپهسالار تشکیل شود که مرجع ثبت اسناد بوده و موافق دول متمدنه تمبر زده و در دفاتر مخصوص ثبت و ضبط گردد.

در عدلیه نیز برای اعتبار اسناد و جلوگیری از تقلب و تزویر اوراق و نوشته‌ها را مهر رسمی می‌زدند و بدین وسیله دارای اعتبار اسناد رسمی می‌شد ولی چون این کار اجباری نبود به ندرت به آن اقدام می‌شد. این روش تا برقراری مشروطه و تا دوره دوم قانون‌گذاری برقرار بود.

پس از استقرار مشروطیت در دوره دوم تقنینیه در تاریخ ۱۲ جمادی‌الاولی ۱۳۲۹ هجری قمری مطابق ۲۱ ثور (اردیبهشت) ۱۲۹۰ هجری شمسی قانونی تحت عنوان قانون ثبت اسناد در ۱۳۹ ماده تصویب شد. این قانون مقرر می‌داشت که اداره ثبت اسناد مرکب از دایره ثبت اسناد و دفتر را کد کل در حوزه‌های محاکم ابتدایی و وزارت عدلیه تأسیس شود و امور زیر را انجام دهد:

اول- ثبت اسنادی که نزد آنها می‌آورند.

دوم- دادن صورت از ثبت دفاتر و همچنین سواد اسنادی که ثبت می‌شود.

سوم- دادن تصدیقاتی از قبیل مطابقت رونوشت با اصل، تصدیق اصالت امضاء، تصدیق تاریخ ثبت سند، تصدیق اظهارنامه، تصدیق هویت و تصدیق حیوة اشخاص.

چهارم- پذیرفتن و حفظ اصول اسنادی که نزد آن اداره امانت می‌گذارند.

در این قانون به موضوع مهم ثبت املاک اشاره و توجهی نشده و ثبت اسناد اجباری نگردیده است

و اسناد ثبت شده هم لازم الاجراء نمی باشد. تنها اعتباری که برای سند ثبت شده منظور گردیده است رسمیت و اعتبار آن بین طرفین و مصون ماندن آن از تغییر و تبدیل و انکار و تردید است. (مواد ۸۲ و ۸۳). عدم توجه به ثبت املاک که از جنبه حقوقی و اقتصادی اهمیت خاصی را دارا است و الزامی نبودن ثبت اسناد و لازم الاجراء نبودن اسناد ثبت شده در حقیقت موجب عدم استقبال از ثبت اسناد و نتیجتاً حاصل نشدن منظور گردید به طوری که مجلس چهارم آن قانون را نسخ نمود و قانون دیگری به نام قانون ثبت اسناد و املاک در ۱۲۶ ماده در تاریخ ۲۱ حمل (فروردین) ۱۳۰۲ هجری شمسی به جای آن به تصویب رسانید و به موجب ماده واحده مصوب ۲۸ حمل ۱۳۰۲ قانون قبلی را نسخ نمود. در این قانون آورده شده است که اداره کل ثبت اسناد و املاک برای دو مقصود تشکیل می شود اول ثبت املاک تا اینکه مالکیت مالکین و حقوق ذوی الحقوق نسبت به آنها رسماً تعیین و محفوظ گردد دوم ثبت اسناد برای اینکه رسماً دارای اعتبار شود. اداره مذکور تابع وزارت عدلیه بوده و رئیس کل آن به پیشنهاد وزیر عدلیه و فرمان شاه منصوب می شده است.

از ویژگیهای قانون مذکور آن است که اولاً ثبت املاک اختیاری است مگر در مورد نقل و انتقال خالصجات دولتی و اموال غیر منقول ایالات و بلوکات و بلدیه ها و یا نقل و انتقال املاک غیر منقول که در حدود قوانین بین اتباع خارجه و یا اتباع ایران و خارجه واقع می شود. (ماده ۳۴) و یا نقل و انتقالات مربوط به املاک ثبت شده (ماده ۵۸) ثانیاً ثبت اسناد اختیاری است مگر در مواردی که ذکر می شود:

- ۱- اجاره یا امتیازاتی که از طرف دولت داده می شود.

- ۲- نقل و انتقالات راجع به عین یا منافع املاک یا حقوقی که قبلاً در دفتر املاک ثبت شده است.

- ۳- نقل و انتقالات راجع به عین اموال غیر منقول دولت و ایالات و ولایات و بلوکات و بلدیه ها.

- ۴- قراردادهایی که یک طرف آن دولت یا ایالت یا ولایت یا بلوک یا بلدیه است.

- ۵- وقفنامه راجع به املاک ثبت شده.

- ۶- اجاره نامه راجع به املاک موقوفه در صورتی که مدت آن بیش از ده سال باشد (ماده ۶۷).

ثالثاً- برای تشویق مالکین به ثبت املاک خود مقرر داشته است که مأمورین ثبت حق ندارند اسناد مربوط به نقل و انتقال عین یا منافع املاک را ثبت نمایند مگر اینکه املاک مزبور قبلاً در دفتر املاک ثبت شده باشد (ماده ۶۹).

رابعاً- اسناد ثبت شده را بدون احتیاج به حکم دادگاه لازم الاجراء نموده است (ماده ۱۱۷).

ضمناً- در این قانون هم تنظیم و ثبت اسناد جزء وظایف مباشرین اداره ثبت به شمار آمده است. (ماده ۷۱) لازم است توضیح داده شود که این قانون نیز به لحاظ نقایصی که داشت و مهم تر از همه اختیاری کردن ثبت املاک بود وافی به مقصود نبود و از آن استقبالی نشد.

در تاریخ ۲۱ بهمن ۱۳۰۶ هجری شمسی مجلس شورای ملی قانون دیگری به نام قانون ثبت عمومی املاک و مرور زمان در ۹ ماده تصویب نمود. ماده اول این قانون ثبت کلیه اموال غیر منقول را

الزامی کرده و برای تأخیر در تقاضای ثبت افزایش حق‌الثبت را مقرر داشته است.

این قانون در آن قسمت که مربوط به ثبت املاک است (ماده ۱ و ۲ تبصره آن) به موجب قانون اصلاح ماده اول قانون ثبت عمومی املاک و مرور زمان مصوب ۱۰ مرداد ۱۳۰۷ ملغی شد. و در مقررات جدید نیز ثبت املاک اجباری اعلام گردید. (قانون اخیرالذکر دارای ۱۰ ماده است) در تاریخ ۶ دیماه ۱۳۰۷ قانونی تحت عنوان متمم قانون ثبت املاک در ۳ ماده و در تاریخ ۲ خرداد ۱۳۰۸ قانون دیگری تحت عنوان قانون اصلاح قانون ثبت عمومی املاک و مرور زمان راجع به مدت اعتراض در ۲ ماده تصویب شد.

در تاریخ ۱۱ مهر ۱۳۰۸ قانون ثبت اسناد و املاک در ۲۷ ماده به تصویب رسید که فقط تشکیلات اداری ثبت و نحوه ثبت املاک را بیان می‌نمود. به‌طوری که ملاحظه می‌شود در قوانین مصوب ۲۱ بهمن ۱۳۰۶ و ۱۰ مرداد ۱۳۰۷ و ۶ دیماه ۱۳۰۷ و ۲ خرداد ۱۳۰۸ و ۱۱ مهر ۱۳۰۸ ذکری از ثبت اسناد نشده است.

در تاریخ ۱۳ بهمن ۱۳۰۷ قانون تشکیل دفاتر اسناد رسمی در ۲۰ ماده به تصویب رسید. که از ویژگی‌های آن مختار بودن متعاملین در ثبت اسناد در ادارات ثبت یا دفاتر اسناد رسمی است. دیگر از خصوصیت و نکات آن قانون این است که دفاتر اسناد رسمی حق نداشتند اسناد مربوط به نقل و انتقالات راجع به املاک ثبت شده را ثبت نمایند و این قبیل اسناد باید در اداره ثبت، ثبت می‌شد.

در ليله ۲۱ بهمن ۱۳۰۸ قانون دیگری به نام قانون ثبت اسناد و املاک در ۲۵۶ ماده به تصویب رسید و به موجب ماده ۲۵۵ آن قانون، قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۲۱ حمل ۱۳۰۲ و قانون ۲۷ آبان ۱۳۰۴ راجع به حق‌الثبت شرکت نامه‌ها و اوراق تجارتي و ماده اول و دوم قانون ۲۱ بهمن ۱۳۰۴ راجع به مدت اعتراض بر تقاضای ثبت و اصلاح تعرفه ثبت اسناد و ماده یک با تبصره‌های مربوطه و مواد ۲ و ۷ و ۸ قانون ثبت عمومی املاک و مرور زمان مصوب ۲۱ بهمن ۱۳۰۶ و قانون متمم قانون ثبت املاک مصوب ۶ دیماه ۱۳۰۷ و قانون تشکیل دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳ بهمن ۱۳۰۷ و قانون اصلاح قانون ثبت عمومی املاک و مرور زمان مصوب ۲ خرداد ۱۳۰۸ و قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۱ مهر ۱۳۰۸ نسخ گردید.^۱ ماده ۲۱ قانون مذکور ثبت کلیه اموال

۱- آقای جعفری لنگرودی استاد دانشگاه و نویسنده کتاب حقوق ثبت با همه‌ی تبحر و دانش عمیق خود از وجود قانون مصوب ۱۲۹۰ که قبل از قانون اصول تشکیلات عدلیه تصویب شده است اطلاع نداشته و در صفحه ۱۲ کتاب حقوق ثبت نوشته شده است: «گذشته از دستخط ناصرالدین شاه به میرزا حسین سپهسالار 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 را کد 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

غیر منقول را الزامی نموده و مقرر داشته است که اگر مالکین ظرف دو سال از تاریخ افتتاح ثبت در هر ناحیه تقاضای ثبت نکنند، از ابتدای سال سوم دولت هر ملکی را که هنوز تقاضای ثبت آن نشده به اسم متصرف اعلان کرده و با رعایت مقررات آن قانون به ثبت می‌رساند.

ماده ۱۷۵ آن قانون تصریح نموده است به اینکه ثبت اسناد باید به توسط مسؤول دفتر (که از کارمندان ثبت است) به عمل آید و ماده ۱۳۹ آن قانون ثبت اسناد را جزء در مورد معاملات راجع به عین یا منافع یا حقوقی که قبلاً در دفتر املاک ثبت شده است یا وزارت دادگستری ثبت آنها را الزامی کرده است اختیاری اعلام نموده است بدین ترتیب ثبت اسناد مجدداً توسط اداره ثبت و به وسیله کارمندان آن اداره (مسؤولین دفاتر) به عمل می‌آمد.

در تاریخ ۲۶ اسفند ۱۳۱۰ کمیسیون قوانین عدلیه مجلس شورای ملی قانون دیگری به نام قانون ثبت اسناد و املاک در ۱۴۲ ماده تصویب نمود. این قانون ناسخ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۲۱ بهمن ۱۳۰۸ و از اول فروردین ۱۳۱۱ قابل اجراء شده است (ماده ۱۴۲).

در قانون مصوب ۱۳۱۰ نیز ثبت املاک اجباری و ثبت اسناد اختیاری (جزء در پاره‌ای موارد) اعلام و به وزارت دادگستری اجازه داده شده است که در نقاطی که مقتضی بداند دفاتر رسمی اسناد مرکب از یک صاحب دفتر و لااقل یک نماینده اداره ثبت اسناد تشکیل دهد. در سایر موارد ثبت اسناد به وسیله اداره ثبت اسناد و در اداره ثبت انجام می‌پذیرد.

قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰ نسخ نشده ولی به مرور موادی از آن اصلاح و موادی به آن الحاق گردیده است بدین توضیح که در سال ۱۳۱۲ مواد ۱۳ و ۳۳ و ۳۴ و ۳۵ و ۳۸ و ۴۱ و ۴۳ و ۷۰ و ۱۱۷ اصلاح و ماده ۱۱۱ مکرر الحاق و تفسیری به ماده ۱۱۱ اضافه شد و در سال ۱۳۱۳ ماده ۱۳ مکرر الحاق گردید. در سال ۱۳۱۴ مواد ۹۶ و ۹۷ و ۹۸ اصلاح شد. در سال ۱۳۱۷ مواد ۶ و ۱۱ و ۲۵ و ۱۲۸ اصلاح و ماده ۲۵ مکرر الحاق گردید و نیز در سال ۱۳۲۰ مواد ۲۵ مکرر و ۳۴ اصلاحی، اصلاح و ماده ۳۴ مکرر الحاق و تبصره‌ای به ماده ۱۳۱ اضافه شد در سال ۱۳۲۲ مواد ۱۲ و ۱۳ و ۱۳ مکرر و شق ۲ ماده ۲۵ مکرر و ماده ۹۴ نسخ و ماده ۱۲ اصلاح شد. در سال ۱۳۳۱ حق‌الثبت موضوع مواد ۱۱۹ و ۱۲۱ و ۱۲۳ و ۱۲۴ و ۱۲۵ و ۱۲۸ و ۱۲۹ و ۱۳۰ و ۱۳۱ و ۱۳۲ اصلاح شد و به دو برابر افزایش یافت و در سال ۱۳۳۴ نیز مواد ۱۲۱ و ۱۲۲ و ۱۲۴ و ۱۲۹ و ۱۳۰ و ۱۳۲ اصلاح گردید.

در سال ۱۳۳۷ یک تبصره به ماده ۱۵ و یک تبصره به ماده ۳۴ و عبارتی به ذیل تبصره ۲ ماده ۳۴ مکرر اضافه و ماده ۱۱ از جهت تعداد آگهی‌های نوبتی اصلاح شد.

→ مخصوص نموده و این قانون در ۲۱ حمل ۱۳۰۲ شمسی به تصویب رسیده است... حال آنکه همانطور که گفتیم قانون ثبت اسناد در تاریخ ۱۲ جمادی‌الاولی ۱۳۲۹ هجری قمری یعنی قبل از قانون اصول تشکیلات عدلیه تصویب شده است.

در سال ۱۳۵۱ ماده ۶ و تبصره ذیل ماده ۱۵ اصلاح و مواد ۱۸ مکرر و ۱۹ مکرر اضافه و مواد ۲۵ و ۲۵ مکرر و ماده ۳۴ و تبصره‌های آن و ماده ۳۴ مکرر و تبصره‌های آن و ماده ۱۲۳ و ۱۴۲ اصلاح و مواد ۱۴۳، ۱۴۴، ۱۴۵، ۱۴۶، ۱۴۷، ۱۴۸، ۱۴۹، ۱۵۰، ۱۵۱، ۱۵۲، ۱۵۳، ۱۵۴، ۱۵۵، ۱۵۶، ۱۵۷ الحاق گردید.

در سال ۱۳۵۲ قانون تبدیل اداره کل ثبت اسناد و املاک به سازمان ثبت اسناد و املاک کشور تصویب شد.

در سال ۱۳۵۴ قانون متمم قانون ثبت اسناد و املاک تصویب شد.

در سال ۱۳۵۶ یک تبصره به ماده ۲۰ اضافه شد.

در سال ۱۳۵۷ ماده ۱۴۸ مکرر الحاق گردید.

در سال ۱۳۶۵ مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ و ۱۵۴ اصلاح شد. و در سال ۱۳۷۰ نیز مجدداً مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاح گردید.

قوانین دیگری هم در ارتباط با سازمان ثبت و وظایف آن به تصویب رسیده است از قبیل لایحه راجع به اشتباهات ثبتی و اسناد مالکیت معارض و قانون ثبت املاک در مناطق عشایری و قانون افراز و فروش املاک مشاع و قانون نحوه صدور اسناد مالکیت املاکی که اسناد ثبتی آنها در اثر جنگ یا حوادث غیرمترقبه‌ای مانند زلزله، سیل و آتش‌سوزی از بین رفته‌اند و قانون تعیین تکلیف پرونده‌های معترضی ثبتی که فاقد سابقه بوده و یا اعتراض آنها در مراجع قضایی از بین رفته است و قانون وصول برخی از درآمدهای دولت و... که در موقع خود شرح خواهیم داد.

اکنون می‌پردازیم به شرح قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰ با اصلاحات و الحاقات آن و چون تمام مقررات مربوط به ثبت اسناد و املاک احتیاج به شرح و تفسیر ندارد فقط به شرح نکات مهم و محتاج به توضیح آن اکتفا می‌کنیم:

به طوری که از تعریف ثبت استفاده می‌شود ثبت دارای دو قسمت است:

۱- ثبت اسناد

۲- ثبت املاک. و چون ثبت املاک از جنبه حقوقی و اقتصادی اهمیت ویژه‌ای دارد و اکثر معاملات ثبت شده نیز مربوط به املاک و حقوق مربوط به املاک است لذا همانطور که قانونگذار بحث در ثبت املاک را مقدم قرار داده است نخست به ثبت املاک می‌پردازیم و قبل از ورود در این مبحث به پیروی از قانون ثبت درباره‌ی تشکیلات اداری ثبت سخن می‌گوییم: