

حقوق ثبت املاک در ایران

دکتر داریوش بهرامی



نیاز به پیشگاه آموزگاران و استادان که چراغ راه بودند،

به مادرم برای خوبی هایش،

به همسر و فرزندانم به پاس مهربانی‌ها و شکیبایی‌ها

و

به روان پدرم که در اثنای نگارش این کتاب به سوی معبود شتافت.

فهرست مطالب

پیشگفتار.....	۱۱
مقدمه.....	۱۷

بخش اول: کلیات

فصل اول: مفهوم مالکیت.....	۴۲
فصل دوم: انواع املاک و اراضی به اعتبار نوع مالکیت.....	۵۵
مبحث اول: اموال غیر منقول عمومی.....	۵۵
مبحث دوم: املاک و اراضی دولتی.....	۵۹
مبحث سوم: اراضی ملی.....	۶۱
مبحث چهارم: اراضی موات.....	۶۵
مبحث پنجم: اراضی انفال.....	۷۱
مبحث ششم: املاک و اراضی خالصه.....	۷۲
مبحث هفتم: املاک و اراضی موقوفه.....	۷۶
مبحث هشتم: املاک و اراضی خصوصی.....	۷۷
فصل سوم: مفهوم، موضوع و اهداف در حقوق ثبت املاک.....	۷۹
مبحث اول: مفهوم ثبت املاک.....	۷۹
مبحث دوم: موضوع ثبت املاک.....	۸۲
مبحث سوم: اهداف ثبت املاک.....	۹۲
فصل چهارم: پیشینه ثبت املاک.....	۹۴
فصل پنجم: منابع حقوق ثبت املاک.....	۱۰۷
مبحث اول: مقررات.....	۱۰۷

۶ □ حقوق ثبت املاک در ایران

- گفتار اول: قانون ۱۰۸
- گفتار دوم: آیین‌نامه ۱۲۲
- گفتار سوم: بخشنامه ۱۲۵
- مبحث دوم: آراء مراجع عالی قضایی و اداری ۱۲۷
- مبحث سوم: نظریه‌های تفسیری و نظریه‌های مشورتی ۱۳۴
- مبحث چهارم: عرف ۱۳۵
- مبحث پنجم: اندیشه‌های حقوقی ۱۳۸
- فصل ششم: اسباب تملک در حقوق ثبت ۱۴۰
- فصل هفتم: جایگاه اسناد رسمی در ثبت املاک ۱۵۶
- مبحث اول: سند رسمی و مصادیق عام و خاص آن ۱۶۳
- مبحث دوم: جایگاه سند رسمی در حقوق ثبت ۱۶۸
- مبحث سوم: سند رسمی و اعتبار معاملات ۱۷۳
- مبحث چهارم: اعتبار سند رسمی ۱۷۴
- مبحث پنجم: قدرت اثباتی و اجرایی سند رسمی و آثار آن ۱۷۷
- مبحث ششم: شیوه‌های جدید در ثبت سند رسمی ۱۸۵
- فصل هشتم: درخواست ثبت و ماهیت آن ۱۹۴
- فصل نهم: ساختار سازمان ثبت اسناد و املاک کشور ۲۱۶
- مبحث اول: معاونت امور املاک و واحدهای تابعه آن ۲۲۳
- گفتار اول: اداره کل امور املاک ۲۲۴
- گفتار دوم: اداره کل تمرکز دفاتر و املاک دولتی ۲۲۶
- مبحث دوم: معاونت امور اسناد و واحدهای تابعه آن ۲۲۷
- گفتار اول: اداره کل امور اسناد و سردفتران ۲۲۷
- گفتار دوم: دفتر نظارت و هماهنگی اجرای اسناد رسمی ۲۳۰
- مبحث سوم: اداره کل کاداستر ۲۳۱
- مبحث چهارم: دفتر حقوقی و امور بین الملل ۲۳۵
- مبحث پنجم: دفتر بازرسی و پاسخگویی به شکایات ۲۳۶
- مبحث ششم: هیأت نظارت ۲۳۸
- مبحث هفتم: شورای عالی ثبت ۲۶۹

بخش دوم: ثبت عمومی

فصل اول: عملیات مقدماتی ثبت املاک.....	۲۷۷
مبحث اول: شماره گذاری املاک و توزیع اظهارنامه.....	۲۸۶
مبحث دوم: اظهارنامه ثبتی.....	۳۰۰
فصل دوم: حقوق متقابل متقاضی ثبت و دیگران.....	۳۳۳
مبحث اول: حقوق مربوط به رهن و شرط خیار.....	۳۳۳
مبحث دوم: حقوق مربوط به صلح محاباتی.....	۳۴۰
مبحث سوم: حقوق مربوط به انتفاع.....	۳۴۴
مبحث چهارم: حقوق مربوط به ارتفاق.....	۳۵۳
مبحث پنجم: حقوق مربوط به حریم.....	۳۶۷
مبحث ششم: حقوق مربوط به انتقال ملک در اثنای مدت عملیات مقدماتی.....	۳۸۰
فصل سوم: تصرف و جایگاه آن در ثبت املاک و تثبیت مالکیت.....	۳۸۴
مبحث اول: مفهوم و ماهیت تصرف.....	۳۸۴
گفتار اول: مفهوم تصرف.....	۳۸۴
گفتار دوم: ماهیت تصرف.....	۳۸۶
مبحث دوم: عناصر تصرف.....	۳۹۴
گفتار اول: استیلاء و وضع ید.....	۳۹۴
گفتار دوم: قصد و اراده.....	۳۹۴
مبحث سوم: شرایط تصرف.....	۳۹۶
گفتار اول: مالکانه بودن تصرف.....	۳۹۹
گفتار دوم: مشروع بودن تصرف.....	۴۰۱
گفتار سوم: واقعی بودن تصرف.....	۴۰۳
گفتار چهارم: روشن بودن منشأ تصرف.....	۴۰۶
گفتار پنجم: بی اختلاف بودن تصرف.....	۴۰۷
گفتار ششم: شامل عین و منفعت بودن تصرف.....	۴۰۹
فصل چهارم: متقاضیان ثبت.....	۴۱۵
مبحث اول: اشخاص حقیقی.....	۴۱۷
مبحث دوم: اشخاص حقوقی.....	۴۲۱

۸ □ حقوق ثبت املاک در ایران

- گفتار اول: موقوفات ۴۲۳
- گفتار دوم: شهرداری ها ۴۵۳
- گفتار سوم: دولت ۴۶۱
- الف) دولت با نمایندگی وزارت مسکن و شهرسازی ۴۶۱
- ب) دولت با نمایندگی سازمان جنگل ها و مراتع کشور ۴۸۶
- مبحث سوم: اتباع بیگانه ۵۱۵
- فصل پنجم: آگهی های ثبتی، عملیات تحدید حدود و اعتراضات ۵۲۸
- مبحث اول: آگهی های نوبتی و تحدیدی ۵۲۹
- الف: اشتباهات مؤثر در آگهی های نوبتی ۵۴۷
- ب: اشتباهات غیر مؤثر در آگهی های نوبتی ۵۴۷
- ج: اشتباهات مؤثر در آگهی تحدیدی ۵۴۷
- د: اشتباهات غیر مؤثر در آگهی تحدیدی ۵۴۸
- مبحث دوم: عملیات تحدید حدود ۵۴۸
- مبحث سوم: اعتراضات به اصل و حدود و حقوق ارتفاعی املاک ۵۶۳
- گفتار اول: اعتراض به تقاضای ثبت ۵۶۶
- گفتار دوم: اعتراض به حدود و حقوق ارتفاعی ۵۸۴
- فصل ششم: اشتباهات در عملیات ثبتی ۵۹۱
- مبحث اول: اشتباه در عملیات قبول تقاضای ثبت ۵۹۱
- مبحث دوم: قبول تقاضای ثبت مکرر و قبول تقاضای ثبت معارض ۵۹۳
- مبحث سوم: اشتباه در عملیات تحدید حدود ۵۹۴

بخش سوم: ثبت ملک در دفتر املاک

- فصل اول: تحلیل حقوقی ماده ۲۲ قانون ثبت، عملیات ثبت دفتر املاک و تشریفات ثبت معاملات ۵۹۸
- مبحث اول: تحلیل حقوقی ماده ۲۲ قانون ثبت ۵۹۸
- مبحث دوم: عملیات ثبت دفتر املاک ۶۰۶
- مبحث سوم: تشریفات ثبت معاملات ۶۰۸
- فصل دوم: سند مالکیت و اشکال صدور آن ۶۱۴

فهرست مطالب □ ۹

- مبحث اول: صدور سند مالکیت بر مبنای انتقال رسمی ۶۲۳
- مبحث دوم: صدور سند مالکیت بر مبنای تبدیل اسناد مالکیت مشاعی ۶۲۴
- مبحث سوم: صدور سند مالکیت بر مبنای تقسیم نامه رسمی ۶۲۶
- مبحث چهارم: صدور سند مالکیت بر مبنای صورتمجلس تفکیکی ۶۲۸
- مبحث پنجم: صدور سند مالکیت بر مبنای حدود و مساحت باقیمانده ملک ۶۲۹
- مبحث ششم: صدور سند مالکیت بر مبنای ارث ۶۳۰
- مبحث هفتم: صدور سند مالکیت بر مبنای وصیت نامه ۶۴۲
- مبحث هشتم: صدور سند مالکیت بر مبنای صلح محاباتی با خیار فسخ ۶۴۶
- مبحث نهم: صدور سند مالکیت اعیان بر مبنای قرارداد با مالک عرصه ۶۴۷
- مبحث دهم: صدور سند مالکیت بر مبنای انتقال اجرایی ۶۵۰
- مبحث یازدهم: صدور سند مالکیت بر مبنای حکم نهایی مرجع قضایی ۶۵۲
- مبحث دوازدهم: صدور سند مالکیت بر مبنای قانون اصلاح مواد ۱ و ۲ و ۳ قانون اصلاح و حذف موادی از قانون ثبت ۶۵۶
- مبحث سیزدهم: صدور سند مالکیت بر مبنای از بین رفتن سند مالکیت اولیه بر اثر حوادث غیر مترقبه‌ای نظیر: زلزله، سیل و آتش سوزی ۶۹۱
- مبحث چهاردهم: صدور اسناد مالکیت املاک واقع در بافت مسکونی روستاها ۶۹۵
- مبحث پانزدهم: صدور اسناد مالکیت املاک مشمول اصلاحات ارضی ۷۰۲
- مبحث شانزدهم: صدور سند مالکیت وثیقه به نام دولت ۷۲۴
- مبحث هفدهم: صدور سند مالکیت درگذشته بدون وارث به نام دولت ۷۲۶
- مبحث هیجدهم: صدور سند مالکیت به نام دولت با نمایندگی سایر وزارتخانه‌ها و سازمان‌های مربوطه ۷۲۹
- مبحث نوزدهم: صدور المثنی سند مالکیت ۷۴۷
- مبحث بیستم: صدور متمم سند مالکیت ۷۵۹
- فصل سوم: تغییر وضعیت املاک ۷۶۰
- مبحث اول: تغییر حدود ۷۶۲
- مبحث دوم: کسر مساحت ۷۶۳
- گفتار اول: کسر مساحت ذاتی ۷۶۳
- گفتار دوم: کسر مساحت غیر ذاتی ۷۶۵

۱۰ □ حقوق ثبت املاک در ایران

۷۶۶.....	مبحث سوم: اضافه مساحت
۷۶۷.....	گفتار اول: اضافه مساحت ذاتی
۷۶۹.....	گفتار دوم: اضافه مساحت غیر ذاتی
۷۷۲.....	گفتار سوم: اضافه مساحت اعیان
۷۷۴.....	گفتار چهارم: انصراف شهرداری از اجرای طرح
۷۷۶.....	مبحث چهارم: اصلاح حد به کوچه
۷۸۰.....	مبحث پنجم: تجميع املاک
۷۸۳.....	مبحث ششم: تفکیک املاک
۸۱۶.....	مبحث هفتم: افزاز املاک
۸۳۴.....	فصل چهارم: تعارض املاک، اسناد مالکیت معارض
۸۳۴.....	مبحث اول: تعارض املاک
۸۴۰.....	مبحث دوم: اسناد مالکیت معارض
۸۴۸.....	فصل پنجم: اشتباهات در املاک ثبت شده
۸۴۸.....	مبحث اول: اشتباه در ثبت دفتر املاک
۸۵۳.....	مبحث دوم: اشتباه در سند مالکیت

فهرست منابع

۸۵۵.....	قرآن کریم
۸۵۵.....	۱- به زبان فارسی
۸۵۵.....	الف) کتابها
۸۶۳.....	ب) مقالهها
۸۶۴.....	پ) فرهنگ نامهها
۸۶۵.....	۲- به زبان عربی
۸۶۷.....	۳- به زبان انگلیسی
۸۶۷.....	۴- قوانین
۸۷۵.....	۵- آیین نامهها، بخشنامهها و سایر مقررات