





واحد علوم و تحقیقات شاهرود

پایان نامه جهت اخذ کارشناسی ارشد حقوق خصوصی

موضوع:

وضعیت ثبتی املاک بدون سند در حقوق ثبت ایران

استاد راهنما:

دکتر ابوالفضل دنکوب

دانشجو:

قندم اسماعیل

تابستان ۱۳۹۳

## فهرست مطالب

عنوان.....صفحه

### بخش مقدمه

۳	مقدمه
۴	طرح تحقیق
۴	سوالات تحقیق
۴	فرضیات تحقیق
۵	سابقه تحقیق
۶	ضرورت انجام تحقیق
۷	اهداف تحقیق
۷	روش شناسی تحقیق

### فصل اول: کلیات حقوق ثبت

۹	مبحث اول: اصطلاح شناسی
۹	گفتار اول: معنی ثبت
۹	گفتار دوم: معنی ملک
۹	گفتار سوم: معنی سند
۹	بند اول: سند رسمی
۱۰	بند دوم: سند عادی
۱۱	مبحث دوم: حقوق ثبت، مفاهیم و اشکال
۱۱	گفتار اول: تعریف حقوق ثبتی
۱۲	گفتار دوم: تشکیلات اداری ثبت
۱۴	گفتار سوم: دفاتر ثبت اداره ثبت
۱۶	گفتار چهارم: ترتیب تنظیم دفاتر اداره ثبت
۱۷	گفتار پنجم: صلاحیت ماموران ثبتی
۱۹	مبحث سوم: ثبت املاک

- گفتار اول: ثبت عمومی و عادی ..... ۱۹
- گفتار دوم: کسانی که حق درخواست ثبت دارند ..... ۲۰
- گفتار سوم: اموال قابل ثبت ..... ۲۴
- گفتار چهارم: آگهی های ثبتی ..... ۲۵
- بند اول: آگهی ثبت عمومی ( آگهی موضوع ماده ۹ قانون ثبت ) ..... ۲۵
- بند دوم: آگهی موضوع ماده ۱۰ ..... ۲۶
- بند سوم: اظهار نامه ..... ۲۸
- بند چهارم: آگهی ماده ۱۱- ( آگهی نوبتی) ..... ۲۸
- گفتار پنجم: اشتباهات آگهی های ثبتی و اعتراض به ثبت ..... ۲۹
- بند اول: اشتباهات آگهی نوبتی ..... ۳۰
- بند دوم: اعتراض به ثبت ..... ۳۳
- بند سوم: آگهی تحدیدی (موضوع ماده ۱۴ قانون ثبت) و اشتباهات آن ..... ۳۵
- بند چهارم: اعتراض به تحدید حدود ..... ۳۷
- مبحث چهارم: تفکیک، افراز، تجمیع و تبدیل (ابدال و استبدال) ..... ۳۷
- گفتار اول: تفکیک عرصه ..... ۳۷
- گفتار دوم: تفکیک اعیان ..... ۳۸
- بند اول: تفاوت تفکیک اعیان و عرصه ..... ۳۸
- گفتار سوم: افراز ..... ۳۹
- گفتار چهارم: تقسیم ..... ۳۹
- گفتار پنجم: تجمیع ..... ۳۹
- گفتار ششم: تبدیل ..... ۳۹
- گفتار هفتم: ابدال و استبدال ..... ۴۰
- مبحث پنجم: جرایم ثبتی ..... ۴۲
- مبحث ششم: نقشه کاداستر ..... ۴۴
- مبحث هفتم: مبانی حقوقی نظام ثبت اراضی و املاک ..... ۴۴

- گفتار اول: نظام ثبت عینی و شخصی ..... ۴۴
- بند اول: نظام ثبتی شخصی ..... ۴۵
- بند دوم: نظام ثبتی عینی ..... ۴۶
- گفتار دوم: نظام پویا و ایستا ..... ۴۶
- بند اول: نظام های ثبتی ایستا ..... ۴۶
- بند دوم: نظام های ثبتی پویا ..... ۴۷
- گفتار سوم: نظام ثبتی ایران ..... ۴۸
- مبحث هشتم: مبانی قانونی نظام ثبت اراضی و املاک ..... ۴۸
- گفتار اول: ماده ۱۴۷ و ۱۴۸ قانون ثبت ..... ۴۹
- گفتار دوم: ماده ۲۲ قانون ثبت ..... ۵۰
- مبحث نهم: نظام ثبت تشریفاتی و نظام ثبت رضایی ..... ۵۰
- گفتار اول: نظام ثبت تشریفاتی ..... ۵۱
- گفتار دوم: نظام ثبت رضایی ..... ۵۲
- گفتار چهارم: توان اثباتی و انتقال حقوق ..... ۵۲
- بند اول: مبیعه نامه و قولنامه ..... ۵۲
- بند دوم: ماده ۸۸ قانون ثبت ..... ۵۳
- بند سوم: قابلیت ابطال ..... ۵۳

#### فصل دوم: قانون جدید املاک بدون سند

- مبحث اول: قانون جدید املاک فاقد سند از لحاظ شکلی ..... ۵۷
- گفتار اول: تاریخچه ..... ۵۷
- گفتار دوم: مبانی و اهداف ..... ۶۳
- گفتار سوم: فرآیند رسیدگی و مدارک لازم ..... ۶۶
- بند اول: فرآیند رسیدگی در هیئت های محترم ماده ۱۴۷ و ۱۴۸ و مدارک لازم آن ..... ۶۶
- گفتار چهارم: مراجع رسیدگی کننده ..... ۷۰
- بند اول: رئیس ثبت ..... ۷۱

۷۱	..... بند دوم: هیئت حل اختلاف
۷۷	..... گفتار پنجم: املاک موضوع قانون
۷۸	..... بند اول: زمین های داخل محدوده
۷۹	..... بند دوم: زمین های خارج از محدوده
۸۰	..... گفتار ششم: تثبیت مالکیت در قانون جدید
۸۰	..... بند اول: قولنامه
۸۰	..... بند دوم: تصرف
۸۱	..... بند سوم: وراثت
۸۲	..... بند چهارم: آرای محاکم قضایی
۸۴	..... مبحث دوم: قانون جدید املاک بدون سند از نظر ماهوی
۸۴	..... گفتار اول: ملک در جریان ثبت یا ملک فاقد پرونده ثبتی
۸۵	..... گفتار دوم: رابطه کاداستر و توصیف ملک
۸۷	..... بند اول: قانون تعارض کاداستر با توصیف ملک
۸۸	..... بند دوم: سندیت کاداستر مندرج در سند
۸۸	..... بند سوم: تعارض توصیف و کاداستر دو ملک مجاور
۸۹	..... گفتار سوم: مراجع رسیدگی به اشتباهات ثبتی (ماده ۱۶)
۸۹	..... بند اول: هیات نظارت
۹۲	..... بند دوم: شورای عالی ثبت

### نتیجه گیری

۹۶	..... مقدمه
۹۷	..... نتایج
۱۰۰	..... پیشنهادات پژوهش
۱۰۲	..... منابع و مأخذ

## تقدیر و تشکر:

سپاس بی کران پروردگار یکتا را که هستی ما را بخشید و به طریق علم و دانش رهنمونمان شد و به همنشینی رهروان علم و دانش مفتخرمان نمود و خوشه چینی از علم و معرفت را روزیمان ساخت. همچنین از زحمات دکتر ابوالفضل دنکوب که افتخار شاگردی ایشان نصیب بنده گردید و راهنمایی تحقیق بودند و تمام کسانی که مرا در انجام تحقیق یاری رساندند کمال تشکر را دارم.

تقدیم به:

همسر و فرزندم

که از نگاهشان صلابت

از رفتارشان محبت

آموختم

## چکیده:

یکی از بحث برانگیزترین موضوعات ثبتی در ایران، مفاد مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی قانون ثبت، از زمان تصویب ۱۳۵۱/۱۰/۱۸ است تا سال ۱۳۸۳ که مهلت قانونی مواد موصوف به اتمام رسیده و در طول دوره اجراء، بیش از ۱۰ بار مورد تجدیدنظر قرار گرفته است. بر اساس اشکالات و نواقصی که مواد فوق در طی ادوار گذشته داشته است مجلس شورای اسلامی در مورخه ۱۳۹۰/۹/۳۰ قانون جدید تعیین تکلیف ثبتی املاک و اراضی فاقد سند را به تصویب رساند. هدف این تحقیق بررسی جامع این قانون و همچنین بررسی مزایا و معایب آن نسبت به مواد ۱۴۸ و ۱۴۷ قانون ثبت و اصلاحیه های آن است. نتایج بررسی سوالات تحقیق نشان می دهد مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ قانون ثبت و قوانین اصلاحی آن قبل از قانون جدید تعیین تکلیف اراضی و املاک فاقد سند مصوب ۱۳۹۰/۹/۳۰ با وجود مزایای بسیار دارای اشکالات و نواقصی می باشد که برای رفع این اشکالات قانون جدید تعیین تکلیف اراضی و املاک فاقد سند به تصویب رسیده است. بنابراین بین قانون جدید و مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ و اصلاحیه های در ادوار مختلف تفاوت ها و تغییراتی وجود دارد. از جمله این تفاوت ها در مراجع رسیدگی کننده، املاک موضوع قانون، تثبیت مالکیت و استفاده از نقشه کاداستر بوده است. بر این اساس نقشه کاداستر جایگاهی ویژه در قانون جدید تعیین تکلیف اراضی و املاک فاقد سند مصوب ۱۳۹۰/۹/۳۰ دارد. با وجود رفع بسیاری از اشکالات قوانین قبلی در قانون جدید، این قانون دارای معایبی چون عدم جامعیت زمین های فاقد ساختمان، زمین های بنیاد و اراضی زراعی و باغی می باشد.

## کلید واژه:

ثبت اراضی و املاک، ماده ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی قانون ثبت، قانون جدید تعیین تکلیف اراضی و املاک فاقد سند مصوب ۱۳۹۰/۹/۳۰، نقشه کاداستر

# مقدمه

## مقدمه

نظر به اینکه برای ثبت املاک در هر کشور سه هدف در نظر گرفته شود. ۱- تثبیت مالکیت برای افراد جامعه هر کشور: که هر شخصی در سایه آن آسوده خاطر از دخل و تصرف دیگران شود و حقوقش نسبت به املاک حفظ گردد. ۲- بهداشت قضایی نسبت به معاملات و نقل و انتقالات املاک بین افراد جامعه صورت بگیرد و به حقوق اشخاص ثالث دخل و تصرف ننماید. ۳- کنترل و هدایت و مدیریت نسبت به املاک از سوی دولت صورت گیرد. برای پیگیری اهداف فوق در کشورمان سازمان ثبت اسناد و املاک کشور تشکیل شده است که چه املاک باید ثبت رسمی شود و نسبت به ثبت آن درخواست چه کسانی را قبول کند و نسبت به نقل و انتقالات و تعهدات بین افراد اسناد رسمی صورت گیرد. اقداماتی انجام داده است که منجر به املاک در کشور از نظر آن سازمان به سه صورت تقسیم شده است که عبارتند از املاک ثبت شده ۲- املاک جاری ۳- املاک ثبت نشده می باشند چون برای ثبت رسمی نقل و انتقالات املاک و تفکیک املاک و افراز و ثبت املاک جاری و مجهول المالك موجب تشریفات می باشد مانند استعلام از اداره دارایی- شهرداری- اداره کشاورزی و منابع طبیعی و سازمان و مسکن شهرسازی و غیره می باشند و نیز برای موید و نظارت نسبت به املاک در کشور ارگان‌های دولتی مانند سازمان مسکن و شهرسازی- جهادکشوری- منابع طبیعی و غیره - ارگان‌های عمومی مانند شهرداری می باشند به علت توسعه جوامع شهری و پیشرفت علمی و تکنولوژی و ایجاد نیازهای جدید برای انسان و تغییر و تحولات اجتماعی و سیاسی و نیز خلاء قانونی نسبت به آن یعنی موانع قانونی تفکیک و انتقال املاک و ایجاد هزینه آنها در جوامع اکثر معاملات با سند عادی و یا مبیعه نامه صورت می گیرد که منجر به آسیب رسانی به اهداف سازمان مانند تثبیت مالکیت و بهداشت قضایی معاملات و نظارت ارگان‌های دولتی نسبت به املاک شده است که سازمان ثبت مجبور است برای رسمی کردن بعضی از معاملات سند عادی مواد ماده ۱۴۷ و ۱۴۸- اصلاحی قانون ثبت به ده مرحله شده است. و اخیراً نیز قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان های فاقد سند رسمی به اجرا در آمده است و ضمناً اضافه گردد مبیعه نامه یا قولنامه طبق مواد ۱۰ و ۲۱۹- قانون مدنی اگر شرایط صحت و در حدود ضوابط و

مقررات معمولی باشد اعتبار دارد. هدف از این مقاله بررسی و تعیین ماهیت حقوقی املاک مراحل ثبت رسمی در سازمان ثبت و قوانین حاکم در به آن اسناد رسمی و اسناد عادی و قواعد حاکم بر آنها می باشد و نیز بررسی قوانین ماده ۱۴۷ و ۱۴۸- اصلاحی قانون ثبت و قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان های فاقد سند رسمی با توجه به دیگر قوانین و مقررات مرتبط با آن مانند سازمان راه و مسکن و شهرسازی- جهادکشاورزی- شهرداری و غیره می باشند و بیان و تشریح موارد مجهول و مبهم آنها بررسی شود.

## **طرح تحقیق**

### **– سوالات تحقیق**

- مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ قانون ثبت و قوانین اصلاحی آن قبل از قانون جدید تعیین تکلیف اراضی و املاک فاقد سند مصوب ۱۳۹۰/۹/۳۰ دارای چه اشکالات و نواقصی می باشد؟
- آیا بین قانون جدید تعیین تکلیف اراضی و املاک فاقد سند مصوب ۱۳۹۰/۹/۳۰ و مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ قانون ثبت و قوانین اصلاحی آن تفاوت هایی وجود دارد؟
- نقشه کاداستر چه جایگاهی در قانون جدید تعیین تکلیف اراضی و املاک فاقد سند مصوب ۱۳۹۰/۹/۳۰ دارد؟
- قانون جدید تعیین تکلیف اراضی و املاک فاقد سند مصوب ۱۳۹۰/۹/۳۰ دارای چه مزایا و معایبی می باشد.

### **– فرضیات تحقیق**

- مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ قانون ثبت و قوانین اصلاحی آن قبل از قانون جدید تعیین تکلیف اراضی و املاک فاقد سند مصوب ۱۳۹۰/۹/۳۰ دارای اشکالات و نواقصی می باشد.
- بین قانون جدید تعیین تکلیف اراضی و املاک فاقد سند مصوب ۱۳۹۰/۹/۳۰ و مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ قانون ثبت و قوانین اصلاحی آن تفاوت هایی وجود دارد.

- نقشه کاداستر جایگاه ویژه ای در قانون جدید تعیین تکلیف اراضی و املاک فاقد سند مصوب ۱۳۹۰/۹/۳۰ دارد.

- قانون جدید تعیین تکلیف اراضی و املاک فاقد سند مصوب ۱۳۹۰/۹/۳۰ دارای مزایا و معایبی می- باشد.

### **— سابقه تحقیق**

با توجه به اجرایی شدن قانون از پائیز ۱۳۹۲ پایان نامه ای در این خصوص نوشته نشده است البته عمومات تحقیقات انجام گرفته ذیل مواد ۲۲ و ۴۷ و ۴۸- قانون ثبت در خصوص موارد کلی قابل استفاده می باشد کتاب مستقی در این خصوص و پیرامون این موضوع کاملاً و مستقلاً در آن باره تجزیه و تحلیل فایده نگاشته شده بلکه اخیر کتابی بنام تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی املاک و ساختمان های فاقد رسمی تدوین و تألیف آن را عباس بشیری و غیره نگاشته صورت گرفته ولی در آن فقط آوردن توضیحات ثبتی و قوانین مرتبط به آن می باشد و قوانین فوق را تجزیه و تحلیل از نظر ماهیت حقوقی صورت نگرفتن فقط موارد کاربردی آن قوانین می باشد و نیز در مقاله هایی درباره ماده ۱۴۷ و ۱۴۸- اصلاحی توسط افراد مختلف صورت گرفته یا مقاله کوتاه و یا در ضمن کتابهای دیگر در فصل های توضیح داده شد که در اینترنت مقاله ها وجود دارد.

دکتر شهیدی در کتاب مجموعه مقالات حقوقی در مقاله فروش مال غیرمنقول بدون تنظیم سند رسمی از نظر وضعیت حقوقی آن بررسی نموده که در آن مواد قانونی ثبت املاک و قانونی مدنی را بررسی نموده که نسبت به آثار آن نسبت به طرفین و نیز به اشخاص ثالث اظهار نظر نموده و نیز بررسی دو سند عادی و اعتبار آن و نیز یک سند عادی و سند رسمی و تاریخ تنظیم آن اسناد بررسی و تجزیه و تحلیل نموده است.

آقای علی صباحی در تحلیل مواد ۱۴۷ و ۱۴۸- اصلاحی قانون ثبت و آثار اجرایی آن بررسی هایی نموده که مبانی و اهداف مواد فوق را بررسی نموده است.

## – ضرورت انجام تحقیق

هر قانون جدید نیاز به بررسی جدید با توجه به مقتضیات همان قانون دارد در خصوص قانون جدید مربوط به تثبیت مالکیت با توجه به تغییر روش ثبت از تحدید حدود به روش ممزوج تحدید حدود و نقشه به نظر می‌رسد سولاتی نو در محدوده رسیدگی به این قانون ایجاد گردیده است سولاتی مانند تعارض نقشه کاداستر با شرح حدود مندرج در سند مالکیت، امارات محرزه جهت اثبات مالکیت، تعاریف مندرج در قانون جدید و حدود صلاحیت هیاتهای رسیدگی کننده دارای ابهام می باشد که تحقیق در این خصوص لازم می نماید در فرایند تحقیق تاکید بر رویه و روشهایی است که در هیات های رسیدگی کننده ثبتی، هیاتهای نظارت و شورای عالی ثبت برای حل این مشکلات معمول داشته اند. بیشتر علمای اقتصادی و اجتماعی عقیده دارند سازمان ثبت می تواند با توجه به تغییرات و تحولات اجتماعی و سیاسی کشور و پیشرفت علمی و تکنولوژی دنیا و تغییر و پیشرفت و تکامل اندیشه انسانی نیازهای جدید برای انسان امروزی پیش آورده است. آیا مجموعه مقررات و قوانین ثبت اسناد و املاک جوابگو آن تغییرات هست یا نه و در صورت جوابگو نبودن آیا مقررات طبق آنها اصلاح و تحول شود یا نه و مقررات فعلی می تواند ایجاد تغییر انجام شود. امروزه سازمان با ایجاد نظام کاداستر و کمک گرفتن از رایانه ها ایجاد تغییر و تحول شده است و آیا نظام- های فوق می تواند بهداشت قضایی روابط اجتماعی و اقتصادی در کشور شده است یا نه؟ و آیا قوانین فوق می تواند ایجاد سرمایه گذاری اقتصادی در کشور شود و پیوستن کشور به سازمان های جهانی مانند مالکیت معنوی (وایپو) شده که تصدی آن سازمان ثبت اسناد و املاک به عهده دارد، می تواند از مأموریت و اهداف خود برآید و نیز در نظارت گرفتن بنگاه های معاملات ملکی و خودرو می توانند بیشتر معاملات در مردم را به صورت قولنامه عادی به عهده دارند، می توانند مدیریت و هدایت نمایند و بیشتر معاملات املاک بدون سند که در این تحقیق به آن خواهیم پرداخت فواید رسیدگی و مدیریت بنگاههای معاملاتی املاک و خودرو و با کمک گرفتن نظام کاداستر و با

تکنولوژی پیشرفته انواع رایانه و جی پی اس و دوربین های نقشه برداری نسبت به ثبت املاک شود و جلوی بیشتر سوءاستفاده ها را گرفت و بررسی شود.

## **– اهداف تحقیق**

*اهداف اولیه:*

- بررسی مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ قانون ثبت و قوانین اصلاحی آن قبل از قانون جدید تعیین تکلیف اراضی و املاک فاقد سند مصوب ۱۳۹۰/۹/۳۰ و اشکالات و نواقص آن.

- بررسی قانون جدید تعیین تکلیف اراضی و املاک فاقد سند مصوب ۱۳۹۰/۹/۳۰ و مزایا و معایب آن .

*اهداف غایی:*

- بررسی تفاوت های بین قانون جدید تعیین تکلیف اراضی و املاک فاقد سند مصوب ۱۳۹۰/۹/۳۰ و مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ قانون ثبت و قوانین اصلاحی آن.

- بررسی جایگاه نقشه کاداستر در قانون جدید تعیین تکلیف اراضی و املاک فاقد سند مصوب ۱۳۹۰/۹/۳۰.

## **– روش شناسی تحقیق**

*نوع و روش تحقیق*

در این تحقیق با استفاده از روش کتابخانه ای به جمع آوری اطلاعات پرداخته و با تجزیه و تحلیل آن نتیجه گیری می شود از این رو روش توصیفی و تحلیلی مبنای کار در این تحقیق خواهد بود.

*ابزار گردآوری اطلاعات*

۱) فیش برداری از کتب- مجلات و نوشتاری های حقوقی- سایت های حقوقی و جمع- آوری و بررسی آنها و گردآوری داده ها و اسناد موجود در کتابخانه ها. ۲) تحقیق میدانی درخصوص رویه های موجود در ادارات ثبت.

# فصل اول

## كليات حقوق ثبت

## مبحث اول: اصطلاح شناسی

### گفتار اول: معنی ثبت

نوشتن قرارداد، معاملات، عقود و وضعیت املاک در دفاتر رسمی را ثبت گویند<sup>۱</sup>.

### گفتار دوم: معنی ملک

به مال غیر منقول گویند. عبارتند از:

۱- زمین ( عرصه )

۲- ساختمان ( اعیان )

و بحث حقوق ثبت پیرامون این دو مورد است. (م. ۳. ق. اوقاف)<sup>۲</sup>

### گفتار سوم: معنی سند

هر نوشته ای که در مقام دفاع قابل استناد باشد سند است<sup>۳</sup> ماده ۱۲۸۴ قانون مدنی) و این

سند بر دو قسم است

۱- عادی

۲- رسمی.

### بند اول: سند رسمی

اسنادی 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 باشند رسمی است. (ماده ۱۲۸۷ قانون مدنی) سندی که مطابق قوانین به ثبت رسیده رسمی است و تمام محتویات و امضاهای مندرجه در آن معتبر خواهد بود مگر آن که مجعولیت آن ثابت شود. انکار مندرجات اسناد رسمی راجع به اخذ تمام یا قسمتی از وجه یا مال و یا تعهد به تأدیه وجه یا تسلیم مال مسموع نیست. (ماده ۷۰ قانون

1- اسکافی، نادر (۱۳۸۸). فرهنگ ثبتی. تهران: نشر دادگستر.

2- همان منبع

اصلاح مواد ۱۳، ۴۱، ۴۳، ۷۰، ۱۱۱ و ۱۱۷ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب (۱۳۱۲/۵/۷) اسناد رسمی از قرار تفصیل ذیل است: ۱- اسنادی که در اداره ثبت اسناد به طوری که قانون معین کرده ثبت یا تصدیق شده باشد. ۲- تسجیلات و تصدیقات محاضر شرعیه که مراجع عدلیه‌اند در امور راجعه به آنها. ۳- تصدیقات محاکم عدلیه در صورتی که خارج از صلاحیت آنها نباشد و همچنین تصدیقات ادارات دولتی دراموری که راجع به آنها است در صورتی که تصدیق خارج از صلاحیت آنها نباشد. (ماده ۲۸۲ از قوانین موقتی اصول محاکمات حقوقی مصوب ۱۲۹۰/۸/۱۸)

### **بند دوم: سند عادی**

بنا بر ماده ۱۲۸۹ قانون مدنی کلیه اسنادی که در اداره ثبت اسناد تنظیم نشده و یا در دفاتر اسناد رسمی به ثبت نرسیده است و یا اینکه در نزد سایر مامورین رسمی دولت در حدود صلاحیت آنان تنظیم نشده اند اسناد عادی محسوب می شوند. همچنین اسنادی که به وسیله مامورین رسمی تنظیم اسناد تهیه می شوند ولی مامور صلاحیت تنظیم آن را نداشته و یا رعایت مقررات قانونی در تنظیم آن نشده است و سند دارای مهر یا امضای طرف است سند عادی محسوب می شود. نوشته ای که دارای مهر و امضای طرف نباشد سند محسوب نمی شود.<sup>۳</sup>

---

3- بشیری، عباس. میرزایی، امیر حسین. صادقی، محمود (۱۳۹۱). حقوق کاربردی تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی، املاک و ساختمان های فاقد سند رسمی بر اساس قانون جدید و رویه قضایی. تهران: انتشارات جاودانه

## مبحث دوم: حقوق ثبت، مفاهیم و اشکال

### گفتار اول: تعریف حقوق ثبتی

مراد از حقوق ثبت، مجموع قوانین و مقررات مربوط به ثبت اسناد و املاک است و منظور از ثبت، نوشتن قراردادها و معاولات و چگونگی املاک است در دفاتر دولتی (رسمی) (شهری، ۱۳۹۱). تعریف فوق گرچه در متون قانونی ذکر نشده است و قانونگذار تعریفی از حقوق ثبت ارائه نکرده است ولی از بررسی و مطالعه قوانین و مقررات مربوط به ثبت اسناد و املاک تعریف مذکور استنباط می شود.<sup>۴</sup>

بشیری (۱۳۹۱) در ضمن چنین تعریفی از حقوق ثبت اشاره بر این دارد که «آیین و مقررات ثبت اسناد و املاک به معنی دقیق کلمه حقوق محسوب نمی شود؛ همچنان که برای آیین دادرسی مدنی و کیفری اصطلاح حقوق به کار برده نمی شود. به نظر می رسد که حقوق املاک صحیح تر از حقوق ثبت باشد به لحاظ اینکه املاک اعم از اراضی، مستحدثات، مالکیت معنوی، صنعتی و تجارتي است و شامل مقررات راجع به ثبت و انتقال آنها نیز می گردد».<sup>۵</sup>

«ثبت» در اصطلاح حقوقی نوشتن قرار داد یا یک عمل حقوقی یا احوال شخصیه یا یک حق (مانند حق اختراع) یا هر چیز دیگری (مانند علامات) در دفاتر مخصوصی که قانون معین می کند، مانند ثبت املاک، معاملات غیر منقول، حق الاختراع، علائم، احوال و ...<sup>۶</sup>؛ لذا تنها نوشتن خاص توسط مامور دولت (یا فردی) با صلاحیت خاص و با رعایت ضوابط و تشریفات می تواند دارای وصف حجیت و ثبت نامیده شود.<sup>۷</sup>

---

4- بشیری، عباس. میرزایی، امیر حسین. صادقی، محمود (۱۳۹۱). حقوق کاربردی تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی، املاک و ساختمان های فاقد سند رسمی بر اساس قانون جدید و رویه قضایی. تهران: انتشارات جاودانه.

5- همان منبع

6- جعفری لنگرودی، محمد جعفر (۱۳۴۶). ترمینولوژی حقوق. تهران: نشر ابن سینا.

7- علی آبادی، علی (۱۳۷۸). نظری بر مبانی حق التبت و نقدی بر اجرای آن. فصلنامه مقالات و بررسی ها. ۶۵: ۷۷-۹۶.

## گفتار دوم: تشکیلات اداری ثبت

نخستین تشکیلات ثبتی به فرمان ناصر الدین شاه و به ریاست میرزا حسین خان سپهسالار در تهران راه اندازی شد که به تاسی از کشورهای اروپایی اقدام به ثبت اسناد و الصاق تمبر می نمود. اولین قانون ثبت در تاریخ ۲۱ / ۲ / ۱۲۹۰ تحت عنوان قانون ثبت اسناد در ۱۳۹ ماده به تصویب رسید. بر اساس این قانون اداره ای مرکب از دایره ثبت اسناد و دفتر راکد کل در حوزه های محاکم بدوی و وزارت عدلیه تاسیس شد و امور ثبتی را انجام می داد.<sup>۸</sup>

در تاریخ ۱۱ مهر ۱۳۰۸ قانون ثبت اسناد و املاک در ۲۷ ماده به تصویب رسید که فقط راجع به تشکیلات اداری ثبتاملاک بود. در سال ۱۳۱۰ قانون ثبت اسناد و املاک در ۱۲۴ ماده به تصویب رسید که قانون ۱۳۰۸ را منسوخ نمود. این قانون به وزارت عدلیه اجازه می داد که در نقاطی که مقتضی بداند دفاتر رسمی را مرکب از یک سردفتر و لااقل یک نماینده اداره ثبت اسناد تشکیل دهد و در سایر موارد ثبت اسناد به وسیله اداره ثبت اسناد و املاک و در اداره مزبور انجام شود.<sup>۹</sup>

این وضع تا اردیبهشت ۱۳۵۲ ادامه داشت و از تاریخ سوم اردیبهشت آن سال عنوان اداره کل ثبت اسناد و املاک به سازمان ثبت اسناد و املاک کشور تبدیل شد و رئیس آن سمت معاونت وزارت دادگستری را دارا شد. اکنون نیز تشکیلات ثبت بر اساس همان قانون است.<sup>۱۰</sup>

بدین ترتیب قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۲۶ اسفند ۱۳۱۰ مقرر می دارد که:

ماده ۱: در حوزه ابتدائی به اقتضاء اهمیت محل یک اداره یا دایره ثبت اسناد و املاک تاسیس می شود. ممکن است هر اداره یا دایره ثبت دارای شعبی باشد.

ماده ۲: مدیران و نمایندگان ثبت و مسئولیت دفاتر و صاحبان دفاتر اسنادرسمی جزء در محل مأموریت خود نمی توانند انجام وظیفه نمایند - اقدامات آنها در خارج از آن محل اثر قانونی ندارد. ماده ۳ و ۴ و ۵ ملغی شده است.

8- بشیری، عباس. میرزایی، امیر حسین. صادقی، محمود (۱۳۹۱). حقوق کاربردی تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی، املاک و ساختمان های فاقد سند رسمی بر اساس قانون جدید و رویه قضایی. تهران: انتشارات جاودانه.

9- همان منبع.

10- شهری، غلامرضا (۱۳۹۱). حقوق ثبت اسناد و املاک. تهران: جهاد دانشگاهی واحد علامه طباطبایی.