

فهرست مطالب

پیشگفتار ۱۵

بخش اول - کلیات ۲۱

فصل اول - ساختار دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران،

حدود صلاحیت و وظایف آنها ۲۳

مبحث اول: ساختار دفاتر اسناد رسمی، ترکیب اعضا و دفاتر موجود در آنها ۲۳

مبحث دوم: حدود صلاحیت و وظایف سردفتران و دفتر یاران ۲۵

گفتار اول: حدود صلاحیت سردفتران و دفتر یاران ۲۵

گفتار دوم: وظایف مسئولین دفاتر اسناد رسمی (سردفتران) ۲۶

بند اول: وظایف ایجابی (مثبت) ۲۶

بند دوم: وظایف سلبی (منفی) ۳۱

مبحث سوم: مقررات لازم‌الرعیه در دفتر اسناد رسمی جهت تنظیم سند رسمی .. ۳۵

بند اول: تنظیم سند در اوراق مخصوص ۳۶

بند دوم: تنظیم سند به تعداد متعاملین به علاوه یک نسخه ۳۶

بند سوم: تنظیم سند به زبان فارسی ۳۶

بند چهارم: ثبت تمام مندرجات سند ۳۷

بند پنجم: منع از تراشیدن، پاک کردن و الحاق به دفاتر ثبت ۳۷

بند ششم: امضای سند و دفاتر به وسیله متعاملین و تصدیق مطابقت ثبت با اصل

سند ۳۷

بند هفتم: قرائت سند و تفهیم آن به طرفین با حضور معتمد ۳۸

بند هشتم: ضرورت امضا، مهر و قید شماره و تاریخ سند توسط سردفتر ۳۸

بند نهم: امضای دفتر توسط شهود و معرفین ۳۹

مبحث چهارم: مسئولیت سردفتران و دفتریاران ۳۹

- گفتار اول: مسئولیت مدنی (حقوقی)..... ۴۰
- گفتار دوم : مسئولیت جزایی (کیفری)..... ۴۲
- گفتار سوم: مسئولیت اداری و انضباطی ۴۴
- بند اول : مفهوم مسئولیت اداری و انضباطی و نحوه تشکیل دادگاههای اداری و رسیدگی به شکایات و تخلفات انتظامی ۴۴
- بند دوم : موجبات شروع به تعقیب سردفتر یا دفتریار متخلف ۴۶
- بند سوم: انواع تخلفات انضباطی سردفتران و دفتریاران ۴۶
- بند چهارم: انواع تنبیهات و مجازاتهای اداری ۵۲
- بند پنجم: نکاتی در مورد سردفتران و دفتریاران ۵۲
- مبحث پنجم : ماهیت حقوقی، ساختار و وظایف کانون سردفتران و دفتریاران ۵۶
- گفتار اول: ماهیت حقوقی کانون سردفتران و دفتریاران و ترکیب اعضای آن ۵۶
- گفتار دوم : وظایف کانون سردفتران و دفتریاران ۵۸
- فصل دوم- مفهوم سند و ارکان آن** ۵۹
- مبحث اول : مفهوم سند از نظر لغوی و اصطلاحی ۶۰
- بند اول: مفهوم عام سند ۶۰
- بند دوم: مفهوم خاص سند ۶۰
- بند سوم: مفهوم اخص و اصطلاحی سند ۶۰
- مبحث دوم : ارکان تشکیل دهنده سند ۶۱
- گفتار اول: شرایط تنظیم سند از نظر فقهی ۶۱
- گفتار دوم : ارکان قانونی تشکیل دهنده سند ۶۳
- بند اول : نوشته بودن ۶۳
- بند دوم : قابل استناد بودن در مقام دعوا یا دفاع ۶۴
- بند سوم : داشتن امضاء یا اثرانگشت یا مهر ۶۵
- فصل سوم- اقسام سند، ویژگیها، احکام و آثار آنها** ۶۹
- پیش درآمد ۶۹
- مبحث اول : سند رسمی ۷۲
- گفتار اول : تعریف سند رسمی ۷۲

گفتار دوم : شرایط و ارکان سند رسمی	۷۳
بند اول: مداخله مأمور رسمی در تنظیم سند	۷۳
بند دوم: صلاحیت مأمور رسمی تنظیم کننده سند	۷۶
بند سوم: لزوم رعایت مقررات قانونی مربوط در تنظیم سند	۷۷
گفتار سوم : انواع سند رسمی به اعتبار مأمور رسمی صلاحیت‌دار	
تنظیم کننده آن	۸۰
گفتار چهارم : آثار اسناد رسمی	۸۱
بند اول: معتبر بودن محتویات و مندرجات سند رسمی (فرض قانونی اعتبار)	۸۱
بند دوم: حدود اعتبار اسناد رسمی	۸۸
الف- تفاوت بی‌اعتباری سند با جعل آن	۹۶
ب- دلایل اثباتی مخالفت سند با واقع	۹۷
بند سوم: لازم‌الاجرا بودن سند رسمی (داشتن قدرت اجرا)	۱۰۰
بند چهارم: عدم نیاز به تودیع خسارت احتمالی در تقاضای تأمین خواسته به	
استناد سند رسمی	۱۰۷
بند پنجم: عدم شمول مرور زمان نسبت به اسناد رسمی و لازم‌الاجرا	۱۰۸
بند ششم : عدم امکان اظهار تردید و انکار نسبت به اسناد رسمی	۱۱۳
گفتار پنجم : مصادیق اسناد لازم‌الاجرا و مراجع صالحه صدور	
اجرائیه نسبت به آنها	۱۱۴
گفتار ششم : الزامی بودن ثبت اسناد یا عدم آن	۱۲۱
بند اول : موارد ثبت اجباری اسناد و نکات کاربردی در این خصوص	۱۲۲
بند دوم: موارد ثبت اختیاری اسناد(استثنائات اجباری بودن ثبت اسناد)	۱۲۹
مبحث دوم : سند عادی	۱۳۳
گفتار اول : مفهوم سند عادی و رکن اصلی آن	۱۳۳
بند اول: تعریف سند عادی	۱۳۳
بند دوم : رکن اصلی و اساسی سند عادی	۱۳۴
گفتار دوم : تشریفات تنظیم سند عادی	۱۳۷
گفتار سوم : اقسام سند عادی	۱۳۸

- ۱۳۹ بند اول: دفاتر تجاری بازرگانان
- ۱۴۰ بند دوم: سند عادی گواهی امضا نشده
- ۱۴۱ بند سوم : نوشته های الکترونیکی
- ۱۴۲ بند چهارم: دور نویس یا نمابر
- ۱۴۳ بند پنجم: نامه های خصوصی
- ۱۴۴ گفتار چهارم: اعتبار اسناد عادی و حدود آن در مقایسه با سند رسمی
- ۱۴۴ بند اول : سابقه فقهی
- ۱۴۵ بند دوم : عقیده و نظر حقوق دانان
- ۱۴۶ بند سوم : بحثی در خصوص نظریه « اصل عدم اعتبار اسناد عادی »
- ۱۴۷ بند چهارم : شش نکته کاربردی در خصوص حدود اعتبار اسناد عادی
- ۱۵۴ مبحث سوم : وجوه اشتراک و افتراق سند رسمی و عادی
- ۱۵۴ گفتار اول : وجوه اشتراک اسناد رسمی و عادی
- ۱۵۴ بند اول : داشتن امضا
- ۱۵۵ بند دوم: تبعیت از قوانین ، اخلاق حسنه و نظم عمومی
- ۱۵۸ بند سوم: تنظیم آنها در اشکال کاغذی و الکترونیکی
- ۱۵۸ گفتار دوم: وجوه افتراق اسناد رسمی و عادی
- ۱۵۹ بند اول: از حیث تشریفات تنظیم
- ۱۶۰ بند دوم: از لحاظ ارزش و اعتبار قانونی
- ۱۶۱ بند سوم: از حیث امکان تعرض یا عدم آن
- ۱۶۱ بند چهارم: از حیث حدود اعتبار
- ۱۶۲ بند پنجم: از نظر قدرت اجرا
- ۱۶۳ فصل چهارم- مقررات کیفری قانون ثبت اسناد و املاک در خصوص اسناد
- ۱۶۳ مبحث اول: انواع جرائم مربوط به اسناد
- ۱۶۴ مبحث دوم : مجازات های جرائم مربوط به اسناد
- ۱۶۶ مبحث سوم: نکات قابل توجه

بخش دوم- دعاوی و اعتراضات ناشی از تنظیم و به کارگیری اسناد رسمی در

ادارات و دادگاهها و آئین رسیدگی به آنها	۱۶۹
فصل اول- ابطال سند رسمی، علل و موجبات آن	۱۷۱
پیش درآمد	۱۷۱
مبحث اول : مفهوم دعوای ابطال سند رسمی	۱۷۳
مبحث دوم : علل و موجبات طرح دعوای ابطال سند رسمی	۱۷۴
گفتار اول : ادعای جعلیت سند رسمی	۱۷۵
بند اول : مفهوم جعل سند و تفاوت آن با انکار و تردید	۱۷۵
بند دوم: اقسام دعوای جعل	۱۸۱
بند سوم: وظیفه و نحوه اقدام دادگاه در رسیدگی به دعوای جعل سند رسمی	۱۸۴
بند چهارم: موارد عدم تکلیف دادگاه به رسیدگی به ادعای جعلیت سند	۲۱۶
بند پنجم: آثار ادعای جعلیت سند رسمی ابرازی و نتایج آن	۲۲۰
گفتار دوم: ادعای بی اعتباری سند رسمی و صور مختلفه آن	۲۳۳
بند اول: ادعای مخالفت سند رسمی با قانون آمره ، نظم عمومی و اخلاق حسنه	۲۳۴
بند دوم: ادعای مخالفت سند رسمی با واقع	۲۳۷
بند سوم: ادعای ایفای تعهد و تحقق مفاد سند رسمی یا سقوط آن به یکی از	۲۳۹
علل قانونی	۲۳۹
بند چهارم: استناد به حاشیه و ظهر نویسی سند رسمی	۲۴۰
فصل دوم- موارد ابطال سند مالکیت و مراجع صلاحیتدار آن	۲۴۳
پیش درآمد	۲۴۳
مبحث اول: مفهوم سند مالکیت و اعتبار آن	۲۴۵
گفتار اول : تعریف سند مالکیت	۲۴۵
گفتار دوم: اعتبار سند مالکیت	۲۴۷
مبحث دوم: موارد ابطال سند مالکیت و مرجع صالح رسیدگی به آن	۲۵۰
گفتار اول: مواردی که اداره ثبت اسناد، صالح به ابطال سند مالکیت می باشد	۲۵۱

- بند اول: به دست آمدن سند مالکیت اصلی پس از صدور سند مالکیت المثنی یا
 ارائه آن از طرف مالک ۲۵۱
- بند دوم: در صورت تفکیک ملک به قطعات مفروزه یا به صورت آپارتمان و
 صدور سند مالکیت جدید ۲۵۱
- بند سوم: در صورت انتقال ملک مشاع به یک نفر ۲۵۲
- بند چهارم: در صورت ناقص بودن سند مالکیت ۲۵۳
- بند پنجم: در صورت صدور سند مالکیت معارض نسبت به یک ملک ۲۵۳
- بند ششم: در خصوص اسناد مربوط به اراضی موات واقع در خارج از محدوده
 استحفاظی شهرها ۲۵۴
- بند هفتم: در خصوص اسناد موقوفات عام، صادر شده به نام اشخاص
 (حقیقی و حقوقی) ۲۵۵
- بند هشتم: در صورت انتقال آخرین قطعه تفکیکی به دیگری ۲۵۶
- بند نهم: در صورت تقسیم ملک مشاع بین مالکین آن ۲۵۶
- بند دهم: در صورت صدور حکم افزایش از دادگاه نسبت به ملک مشاع ۲۵۶
- گفتار دوم: مواردی که رسیدگی به دعوی ابطال سند مالکیت در صلاحیت دادگاه
 است ۲۵۸
- بند اول: در صورت ثبت ملک بدون رعایت مقررات قانون و صدور سند
 مالکیت برای آن ۲۵۸
- بند دوم: در صورت وقوع تعارض در صدور اسناد مالکیت و احراز آن در هیات
 نظارت ۲۶۰
- خلاصه و نتیجه بحث تعارض در اسناد رسمی ۲۷۱
- بند سوم: چنانچه سند مالکیت به استناد ماده ۱۴۷ اصلاحی قانون ثبت صادر
 شده باشد ۲۸۱
- بند چهارم: در صورت ابطال اقدامات سازمان مسکن و شهر سازی در دیوان
 عدالت اداری که در اثر تملک اراضی منتهی به صدور سند مالکیت به نام دولت
 شده است ۲۸۸
- بند پنجم: در صورت ملغی الاثر شدن تصمیم (نظریه) کمیسیون تشخیص ماده
 ۱۲ قانون زمین شهری ۲۹۰

بند ششم: در صورت معلول بودن عوض معین در بیع معوض و بطلان معامله آن ۳۰۰

فصل سوم- اصلاح سند مالکیت و مراجع صلاحیت دار آن ۳۰۴

مبحث اول : اصلاح سند مالکیت و مرجع صالح رسیدگی به آن ۳۰۴

گفتار اول : مواردی که اصلاح سند مالکیت در صلاحیت هیات نظارت یا واحد ثبتی است ۳۰۵

بند اول : وقتی ملکی پس از معامله، دارای اضافه مساحت باشد ۳۰۵

بند دوم: اصلاح سند مالکیت به دستور هیات نظارت به استناد بندهای ۳، ۴ و ۶

ماده ۲۵ اصلاحی قانون ثبت اسناد و املاک ۳۱۷

بند سوم: هر گاه سهم مالک اشتباهاً زائد بر میزانی که تقاضا و آگهی شده یا

مورد انتقال واقع گردیده، ثبت و سند مالکیت آن صادر و تسلیم شده باشد ۳۱۸

بند چهارم: تبدیل حد به کوچه در اثر تغییر وضع مجاور املاک ثبت شده ... ۳۱۸

بند پنجم: در صورت کسر مساحت و طول اضلاع ۳۲۱

بند ششم: در صورت انصراف شهرداری از اجرای طرح اصلاحی پس از اصلاح

سند مالکیت و ثبت دفتر املاک ۳۲۱

گفتار دوم: موارد صلاحیت دادگاه در رسیدگی به دعوای اصلاح

سند مالکیت ۳۲۳

بند اول: وقوع اشتباه در عملیات مقدماتی ثبت و احراز آن در هیات نظارت پس

از صدور سند مالکیت، به شرط اخلال در حقوق دیگران ۳۲۳

بند دوم: وقوع اشتباه در عملیات تفکیکی و احراز آن توسط هیات نظارت پس

از انتقال رسمی یا ثبت دفتر املاک به شرط اخلال در حقوق دیگران ۳۲۴

بند سوم: در خصوص موضوع ماده واحده لایحه قانونی راجع به رفع تجاوز و

جبران خسارت وارده به املاک مصوب ۱۳۵۸/۹/۲۷ شورای انقلاب ۳۲۴

فصل چهارم- ابطال عملیات اجرایی ثبتی ۳۲۶

پیش درآمد ۳۲۶

مبحث اول : شکایت از عملیات اجرایی یا اقدامات مأمورین اجرا ، مرجع صالح

رسیدگی به آن و نحوه اعتراض به نظریه رئیس اداره ثبت در این خصوص ۳۲۷

۳۲۸	گفتار اول: مفهوم عملیات اجرایی
	گفتار دوم: مستند قانونی شکایت از عملیات اجرایی و مرجع صالح رسیدگی به آن
۳۲۹	
۳۳۰	گفتار سوم: نحوه اعتراض به تصمیم رئیس ثبت و مدارک لازمه
۳۳۲	گفتار چهارم: نحوه رسیدگی هیات نظارت و محتوای رای آن
۳۴۷	مبحث دوم: اعتراض به دستور اجرای اسناد رسمی لازم‌الاجرا (صدور اجرائیه)
۳۴۸	گفتار اول: مستند قانونی
	گفتار دوم: اقسام اسناد رسمی یا در حکم رسمی و لازم‌الاجرا که می‌توان
۳۴۹	درخواست صدور اجرائیه برای اجرای آنها کرد
۳۵۲	گفتار سوم: اقسام اجرائیه و مراجع صدور آنها
۳۵۳	گفتار چهارم: شرایط و مراجع صدور اجرائیه ثبتی
۳۵۳	بند اول: شرایط صدور اجرائیه
۳۵۴	بند دوم: مراجع صالح صدور اجرائیه و موارد هر کدام
۳۶۷	گفتار پنجم: عنوان شکایت و نحوه اقامه دعوا در دادگاه
۳۷۰	بند اول: خواننده دعوا و عنوان خواسته آن
۳۷۴	بند دوم: جهات قانونی اقامه دعوا
۳۷۴	بند سوم: نحوه رسیدگی دادگاه و تصمیم متخذه در این خصوص
۳۷۹	بند چهارم: نکات لازم‌الرعايه
۳۸۵	بند پنجم: نمونه قرارها و احکام محاکم در این خصوص
۳۹۲	فصل پنجم - ابطال صورت مجلس تفکیکی
۳۹۲	پیش درآمد
۳۹۲	مبحث اول: مفهوم تفکیک و ماهیت حقوقی آن
۳۹۲	گفتار اول: مفهوم تفکیک و صورت مجلس تفکیکی
۳۹۵	گفتار دوم: ماهیت حقوقی تفکیک
۳۹۵	مبحث دوم: شرایط تفکیک و موارد کاربرد صورت مجلس تفکیکی
۳۹۶	گفتار اول: شرایط لازم برای انجام تفکیک
۳۹۶	گفتار دوم: موارد کاربرد صورت مجلس تفکیکی

بند اول : فروش قطعات پس از تفکیک و نحوه آن.....	۳۹۷
بند دوم : تنظیم و صدور سند مالکیت شش دانگ برای هر یک از قطعات تفکیکی.....	۳۹۷
بند سوم : برای تنظیم تقسیم نامه بین مالکین مشاع.....	۳۹۷
مبحث سوم : مراجع صالح برای رسیدگی به درخواست تفکیک و نحوه اقدام هر کدام.....	۳۹۸
گفتار اول : مراجع صالح برای رسیدگی به درخواست تفکیک.....	۳۹۸
گفتار دوم : اقدامات لازم برای تفکیک املاک از طریق اداره ثبت اسناد و املاک.....	۴۰۴
بند اول : اقدامات لازمه در هر نوع تفکیکی.....	۴۰۴
بند دوم : نحوه تفکیک آپارتمانها و وظایف ادارات ثبت در این راستا.....	۴۰۷
گفتار سوم : نحوه درخواست تفکیک مورد معامله از دادگاه و اقدامات دادگاه در این خصوص.....	۴۱۲
مبحث چهارم: ابطال صورت مجلس تفکیکی و چگونگی آن.....	۴۱۸
فصل ششم- الزام به ایفای تعهد مبنی بر تنظیم سند رسمی انتقال مورد معامله.....	۴۲۴
پیش درآمد.....	۴۲۴
مبحث اول: نحوه اقامه دعوا و شرایط آن.....	۴۳۰
مبحث دوم: نحوه رسیدگی دادگاه و اقدامات معموله در این دعوا.....	۴۴۲
گفتار اول : رسیدگی شکلی به دعوا.....	۴۴۲
بنداول : اقدامات مدیر دفتر دادگاه.....	۴۴۲
بنددوم : اقدامات شکلی دادگاه.....	۴۴۳
گفتار دوم : رسیدگی ماهوی دادگاه به دعوا و نوع تصمیم متخذه در این خصوص.....	۴۴۴
مبحث سوم : چگونگی اجرای رأی دادگاه درخصوص الزام به تنظیم سندرسمی انتقال مورد معامله.....	۴۷۲
بخش سوم- ضمایم و پیوست ها.....	۴۸۳

- ۱- بخشنامه سازمان ثبت اسناد و املاک در خصوص نحوه تفکیک آپارتمان‌ها و دستورالعمل آن ۴۸۵
- ۲- دستورالعمل تفکیک آپارتمان‌ها ۴۸۷
- ۳- اسامی شهرهای مشمول اجباری شدن ثبت اسناد (موضوع ماده ۴۷ قانون ثبت) ۴۹۳
- منابع و ماخذ ۵۱۲