

فهرست مطالب

مقدمه.....	۱۳
بخش نخست: ثبت املاک.....	۱۵
فصل نخست: اهداف و مزایای ثبت املاک.....	۱۸
مبحث نخست: استقرار و استحکام مالکیت اموال غیرمنقول و ایجاد امنیت قضایی برای مالک.....	۱۸
مبحث دوم: نظارت دولت بر مالکیت املاک.....	۲۲
مبحث سوم: تأمین امنیت و نظم حقوقی معاملات املاک.....	۲۵
فصل دوم: مراحل مقدماتی ثبت ملک در دفتر املاک.....	۲۶
مبحث نخست: انتشار آگهی ثبت عمومی (آگهی موضوع ماده ۹ ق.ث.).....	۲۶
مبحث دوم: انتشار آگهی مقدماتی (آگهی موضوع ماده ۱۰ ق.ث.).....	۲۸
مبحث سوم: شماره‌گذاری ملک و نصب پلاک.....	۲۹
مبحث چهارم: توزیع اظهارنامه.....	۳۲
مبحث پنجم: تکمیل و تسلیم اظهارنامه به اداره‌ی ثبت.....	۳۳
گفتار نخست: اثر تسلیم اظهارنامه.....	۳۵
گفتار دوم: متقاضی ثبت.....	۳۶
بند نخست: متصرف به عنوان مالکیت.....	۳۷
بند دوم: انتقال دهنده‌ی با حق استرداد.....	۳۹
بند سوم: مسئول درخواست ثبت املاک موقوفه.....	۴۰
بند چهارم: مسئول درخواست ثبت املاک اشخاص حقوقی.....	۴۱
گفتار سوم: ثبت ملک بدون تسلیم اظهارنامه.....	۴۱
مبحث ششم: انتشار آگهی نوبتی.....	۴۳
گفتار نخست: زمان انتشار آگهی نوبتی و چگونگی آن.....	۴۴
گفتار دوم: مفاد آگهی نوبتی.....	۴۵
گفتار سوم: اشتباه در آگهی نوبتی.....	۴۶
مبحث هفتم: انتشار آگهی تحدید حدود.....	۴۷
گفتار نخست: کیفیت انتشار آگهی تحدید حدود.....	۵۰
گفتار دوم: اشتباه در آگهی تحدید حدود.....	۵۲
گفتار سوم: استثنائات آگهی تحدید حدود.....	۵۲
مبحث هشتم: انجام عملیات تحدید حدود.....	۵۶
گفتار نخست: نحوه تنظیم صورت مجلس تحدید حدود و مفاد آن.....	۵۷
گفتار دوم: اثر حضور یا عدم حضور متقاضی ثبت و مجاورین در زمان تحدید حدود.....	۶۰

- گفتار سوم: تکالیف نمایندگان محدد پس از خاتمه عملیات تحدیدی ۶۱
- گفتار چهارم: موارد عدم لزوم انجام تحدید حدود ۶۲
- فصل سوم: اعتراضات ثبتی ۶۲
- مبحث نخست: اعتراض به اصل درخواست ثبت ۶۳
- گفتار نخست: ذینفع اعتراض بر اصل درخواست ثبت ۶۴
- گفتار دوم: مهلت اعتراض و مرجع تقدیم اعتراض ۶۸
- بند نخست: مهلت اعتراض ۶۸
- بند دوم: مرجع تقدیم اعتراض ۶۸
- گفتار سوم: چگونگی طرح اعتراض ۷۶
- بند نخست: تقدیم اعتراض ۷۶
- بند دوم: تقدیم گواهینامه جریان دعوی ۷۷
- گفتار چهارم: اقدامات اداره ی ثبت ۷۷
- مبحث دوم: اعتراض به حدود ۷۹
- گفتار نخست: موعد اعتراض ۸۱
- گفتار دوم: چگونگی طرح اعتراض ۸۱
- گفتار سوم: اقدامات اداره ی ثبت ۸۲
- مبحث سوم: اعتراض به حقوق ارتفاقی ۸۳
- گفتار نخست: موعد اعتراض ۸۴
- گفتار دوم: چگونگی طرح اعتراض ۸۴
- گفتار سوم: اقدامات اداره ی ثبت ۸۵
- فصل چهارم: افراز املاک مشاع ۸۶
- مبحث نخست: مفهوم افراز و مقایسه با تفکیک ۸۶
- مبحث دوم: مرجع افراز ۸۹
- مبحث سوم: آئین درخواست افراز از اداره ی ثبت ۹۱
- مبحث چهارم: اعتراض به تصمیم واحد ثبتی ۹۷
- مبحث پنجم: اجرای حکم قطعی بر غیرقابل تقسیم بودن ملک ۹۸
- بخش دوم: ثبت اسناد ۱۰۳**
- فصل نخست: مفهوم سند و اقسام آن ۱۰۳
- مبحث نخست: اقسام سند ۱۰۴
- گفتار نخست: اسناد رسمی ۱۰۴
- الف) تنظیم سند به وسیله ی مأمور رسمی ۱۰۴
- ب) صلاحیت مأمور در تنظیم سند ۱۰۵
- ج) رعایت مقررات قانونی در تنظیم سند ۱۰۶
- گفتار دوم: اسناد عادی ۱۰۶
- مبحث دوم: آثار ثبت اسناد (امتیازات اسناد رسمی) ۱۰۷

فهرست مطالب □ ۷

- گفتار نخست: اعتبار سند رسمی ۱۰۷
- بند نخست: اعتبار سند رسمی در برابر طرفین ۱۰۷
- بند دوم: اعتبار سند رسمی در برابر اشخاص ثالث ۱۰۹
- گفتار دوم: امکان تأمین خواسته بدون تودیع خسارت احتمالی ۱۱۰
- گفتار سوم: عدم امکان درخواست تأمین دعوای واهی ۱۱۱
- گفتار چهارم: ممنوعیت اخذ تأمین از اتباع دولت های خارجی ۱۱۱
- گفتار پنجم: عدم اعتبار رأی داور مخالف اسناد رسمی ۱۱۲
- گفتار ششم: قابلیت اجرای سند رسمی از طریق مراجع ثبتی ۱۱۲
- فصل دوم: ثبت اسناد در معاملات راجع به املاک ۱۱۳
- مبحث نخست: موارد الزامی ثبت معاملات املاک و استثنائات وارد بر آن ۱۱۶
- گفتار نخست: موارد الزامی ثبت معاملات املاک ۱۱۶
- گفتار دوم: استثنائات وارد بر مواد ۴۶ و ۴۷ ق.ث. ۱۱۷
- الف) قرارداد اجاره ۱۱۷
- ب) وصیت ۱۱۷
- مبحث دوم: نقش سند رسمی در بیع املاک ۱۱۸
- گفتار نخست: نقش اثباتی سند رسمی ۱۱۹
- بند نخست: دلایل مورد استناد قائلین به نقش اثباتی سند رسمی ۱۱۹
- بند دوم: تفسیر ماده ۴۸ قانون ثبت براساس نظریه نقش اثباتی سند رسمی ۱۲۵
- گفتار دوم: نقش ثبوتی و اثباتی سند رسمی ۱۲۷
- بند نخست: وضعیت املاک ثبت شده ۱۲۷
- بند دوم: وضعیت املاک ثبت نشده ۱۳۱
- گفتار سوم: نظریه منتخب ۱۳۳
- فصل سوم: اجرای اسناد لازم الاجراء ۱۳۹
- مبحث نخست: مصادیق اسناد لازم الاجراء و مرجع صدور اجرائیه ۱۴۲
- گفتار نخست: مصادیق اسناد رسمی لازمالاجراء و مرجع صدور اجرائیه ۱۴۲
- گفتار دوم: مصادیق در حکم اسناد لازمالاجراء و مرجع صدور اجرائیه ۱۴۳
۱. چک ۱۴۴
۲. برگ وثیقه انبارهای عمومی ۱۴۵
۳. اسناد مربوط به مطالبات و پرداخت های خسارت صندوق تأمین ۱۴۶
- خسارتهای بدنی و بیمه گر ۱۴۶
۴. وصول سهم مالک یا استفاده کننده از هزینه های مشترک آپارتمان ۱۴۷
۵. رأی کمیسیون راجع به عوارض و بهای خدمات ارائه شده توسط شهرداری و سازمان های وابسته به آن ۱۴۸
۶. رأی هیأت داوری بورس اوراق بهادار ۱۴۹
۷. صدور اجرائیه برای وصول بهای آب ۱۵۰

۸. صدور اجرائیه برای وصول بهای برق..... ۱۵۱
۹. اجرای قراردادهای عادی بین بانک ها و مشتریان ۱۵۱
۱۰. اسناد تنظیمی با وام گیرندگان از بانک کشاورزی ۱۵۱
۱۱. صدور اجرائیه جهت تخلیه ی فروشگاه ها و غرفه‌های احدائی در
پایانه‌ها و مجتمع‌های خدمات رفاهی بین راهی ۱۵۲
۱۲. وصول طلب بستانکار و حقوق اجرایی با فروش ملک مورد وثیقه ی
شخص ممنوع الخروج ۱۵۲
- مبحث دوم: طرفین اجرائیه ۱۵۳
- گفتار نخست: اشخاص صالح جهت درخواست صدور اجرائیه ۱۵۳
- گفتار دوم: مخاطب اجرائیه ۱۵۳
- مبحث سوم: تشریفات درخواست اجرای اسناد لازم الاجراء ۱۵۵
- الف) فرم تقاضای صدور اجرائیه ۱۵۷
- ب) فرم تقاضای صدور اجرائیه اسناد رسمی لازم الاجراء ۱۵۸
- ج) فرم تقاضای صدور اجرائیه چک ۱۵۹
- د) فرم تقاضای صدور اجرائیه مهریه ۱۶۰
- مبحث چهارم: صدور اجرائیه ۱۶۱
- گفتار نخست: تکلیف مرجع صدور اجرائیه پس از دریافت درخواست اجرا ۱۶۲
- گفتار دوم: شرط صدور اجرائیه ۱۶۳
- گفتار سوم: مرجع حل اشکالات در صدور اجرائیه ۱۶۳
- گفتار چهارم: موارد رد مأمور اجرا ۱۶۴
- مبحث پنجم: ابلاغ ۱۶۴
- گفتار نخست: کیفیت ابلاغ ۱۶۵
- گفتار دوم: اقامتگاه متعهد ۱۶۷
- الف) تغییر اقامتگاه ۱۶۷
- ب) فقدان یا عدم شناسایی اقامتگاه متعهد ۱۶۷
- ج) ابلاغ در فرض فوت متعهد قبل از صدور اجرائیه ۱۶۸
- د) ابلاغ در فرض حجر متعهد ۱۶۸
- مبحث ششم: ترتیب اجرای اسناد بدون وثیقه (اسناد ذمه) ۱۶۸
- گفتار نخست: اقسام موضوع سند ذمه و شیوهی اجرای هریک ۱۶۹
- الف) پرداخت وجه نقد ۱۶۹
- ب) تسلیم جنس ۱۷۰
- ج) انجام فعل معین ۱۷۱
- گفتار دوم: اقدامات تأمینی ۱۷۳
- الف) تأمین طلب ۱۷۳
- ب) ممنوع الخروجی متعهد ۱۷۳

گفتار سوم: بازداشت اموال	۱۷۴
بند نخست: ترتیب و شرایط بازداشت اموال منقول و غیرمنقول	۱۷۵
الف) بازداشت اموال منقول	۱۷۵
ب) بازداشت اموال غیرمنقول	۱۸۱
بند دوم: بازداشت حقوق ناشی از منافع و سرقفلی	۱۸۵
بند سوم: بازداشت اموال نزد شخص ثالث	۱۸۵
الف) تکالیف ثالث	۱۸۶
ب) انکار شخص ثالث	۱۸۶
ج) بازداشت حقوق و مزایای کارکنان و مأمورین	۱۸۷
د) بازداشت از موجودی حساب و سپرده بانکی بدهکار	۱۸۷
بند چهارم: بازداشت اموال مشاع	۱۸۸
بند پنجم: بازداشت مازاد	۱۸۹
بند ششم: حق تقدم بازداشت کنندگان یک مال	۱۹۰
بند هفتم: اموال غیرقابل بازداشت	۱۹۱
بند هشتم: آثار بازداشت اموال	۱۹۲
الف) اثر بازداشت بر نقل و انتقال اموال بازداشت شده	۱۹۲
ب) موثر نبودن ادعای شخص ثالث پس از بازداشت مال	۱۹۳
مبحث هفتم: ارزیابی	۱۹۴
گفتار نخست: نحوه اعتراض به ارزیابی	۱۹۴
گفتار دوم: هزینه ارزیابی	۱۹۵
مبحث هشتم: مزایده	۱۹۵
گفتار نخست: آگهی مزایده	۱۹۵
بند نخست: محتویات آگهی مزایده	۱۹۶
الف) آگهی مزایده اموال غیرمنقول	۱۹۶
ب) آگهی مزایده اموال منقول	۱۹۷
بند دوم: نحوه انتشار آگهی مزایده	۱۹۷
بند سوم: ضمانت اجرای عدم رعایت مقررات راجع به آگهی مزایده	۱۹۷
گفتار دوم: نحوه برگزاری مزایده	۱۹۸
بند نخست: موانع مزایده با توجه به شرایط خاص اموال موضوع مزایده	۱۹۸
بند دوم: شرایط فروش در مزایده	۱۹۹
الف) فروش به نسیه	۱۹۹
ب) تعدد مورد مزایده	۱۹۹
ج) عدم فروش	۲۰۰
بند سوم: تحویل مال به برنده مزایده	۲۰۰
الف) تحویل مال منقول	۲۰۰

- ۲۰۱..... (ب) انتقال و تحویل مال غیرمنقول
- ۲۰۱..... بند چهارم: توقف عملیات مزایده
- ۲۰۲..... گفتار سوم: موارد بی اعتباری مزایده
- ۲۰۳..... مبحث نهم: اجرائیه‌ی تخلیه و تحویل
- ۲۰۳..... گفتار نخست: تخلیه سهم مشاع از ملک
- ۲۰۴..... گفتار دوم: تشریفات تخلیه
- ۲۰۴..... مبحث دهم: ختم عملیات اجرایی و حق الاجراء
- ۲۰۴..... گفتار نخست: ختم عملیات اجرایی
- ۲۰۵..... گفتار دوم: حق الاجراء
- ۲۰۵..... الف) نحوه وصول حق الاجراء
- ۲۰۶..... ب) زمان تعلق حق الاجراء
- ۲۰۶..... ج) عدم تعلق و معافیت از حق الاجراء
- ۲۰۷..... د) تنصیف حق الاجراء
- ۲۰۷..... ه) مسئولیت تضامنی طرفین اجرائیه در پرداخت حق الاجراء
- ۲۰۸..... و) حق الاجراء در خصوص تخلیه مورد اجاره
- ۲۰۸..... ز) اعتراض به رأی رئیس ثبت یا قائم‌مقام او بر عدم تعلق حق الاجراء
- ۲۰۹..... مبحث یازدهم: اجرای اسناد وثیقه
- ۲۱۰..... گفتار نخست: قلمرو ماده ۳۴ قانون ثبت
- ۲۱۱..... گفتار دوم: رهن مکرر و واگذاری حق استرداد
- ۲۱۲..... گفتار سوم: انتقال قهری حق استرداد به وراث بدهکار
- ۲۱۲..... گفتار چهارم: اعراض از رهن
- ۲۱۳..... گفتار پنجم: فک رهن
- ۲۱۴..... گفتار ششم: تادیه کلیه ی بدهی موضوع معامله با حق استرداد توسط طلبکار
- ۲۱۵..... گفتار هفتم: تلف مورد وثیقه
- ۲۱۶..... مبحث دوازدهم: شکایات اجرایی
- ۲۱۶..... گفتار نخست: شکایت از عملیات اجرایی و طرز رسیدگی به شکایات
- ۲۱۷..... بند نخست: مرجع رسیدگی به شکایت از عملیات اجرایی
- ۲۱۸..... بند دوم: مهلت شکایت از عملیات اجرایی
- بند سوم: اعتراض به نظر رئیس ثبت در رسیدگی به شکایت از عملیات اجرایی
- ۲۱۸.....
- ۲۱۹..... بند چهارم: اثر شکایت از عملیات اجرایی بر جریان اجرا
- ۲۱۹..... گفتار دوم: شکایت از دستور اجرای سند
- ۲۲۰..... بند نخست: علل شکایت از دستور اجرا
- ۲۲۰..... الف) اجرائیه مخالف مفاد سند
- ۲۲۰..... ب) اجرائیه مخالف قانون

۲۲۰	ج) جهات دیگر.....
۲۲۱	بند دوم: اثر شکایت از دستور اجرا بر جریان عملیات اجرایی.....
۲۲۱	الف) شرایط صدور قرار توقیف عملیات اجرایی.....
۲۲۲	ب) جبران خسارات مالی ناشی از توقیف عملیات اجرایی.....
۲۲۳	بخش سوم: مراجع رسیدگی به اختلافات و اشتباهات ثبتی.....
۲۲۴	فصل نخست: هیأت نظارت (مرجع بدوی).....
۲۲۶	مبحث نخست: حدود وظایف و صلاحیت‌های هیأت نظارت.....
۲۲۶	گفتار نخست: اختلاف راجع به پذیرش تقاضای ثبت.....
۲۲۸	گفتار دوم: اشتباه مؤثر در جریان عملیات مقدماتی.....
۲۲۸	گفتار سوم: اشتباهات قلمی در زمان ثبت ملک یا ثبت انتقالات بعدی.....
۲۲۹	گفتار چهارم: اشتباهات قلمی در جریان عملیات مقدماتی.....
۲۳۰	گفتار پنجم: تعارض اسناد مالکیت.....
۲۳۴	گفتار ششم: اشتباه در عملیات تفکیکی.....
۲۳۴	گفتار هفتم: اشکالات و اشتباهات در ثبت اسناد.....
	گفتار هشتم: رسیدگی به اعتراضات اشخاص نسبت به نظریه رئیس ثبت در
۲۳۵	مورد تخلفات و اشتباهات اجرایی.....
۲۳۶	گفتار نهم: اعتراض بر رأی رئیس ثبت یا قائم‌مقام او بر عدم تعلق حق الاجراء.....
۲۳۶	مبحث دوم: تکلیف واحدهای ثبتی در ارسال گزارش برای طرح در هیأت نظارت.....
۲۴۰	مبحث سوم: آئین صدور رأی در هیأت نظارت و اصلاح آن.....
۲۴۱	مبحث چهارم: قابلیت اعتراض به رأی هیأت نظارت.....
۲۴۲	مبحث پنجم: اختیارات تفویضی هیأت نظارت به روسای واحدهای ثبتی.....
۲۴۲	الف) اشتباهات مؤثر در آگهی‌های نوبتی.....
۲۴۳	ب) اشتباهات غیرمؤثر در آگهی‌های نوبتی.....
۲۴۳	ج) اشتباهات مؤثر در آگهی تحدیدی.....
۲۴۴	د) اشتباهات غیرمؤثر در آگهی تحدیدی.....
۲۴۴	ه) اشتباهات در عملیات ثبتی.....
۲۴۵	و) اشتباهات در املاک ثبت شده.....
۲۴۶	ز) امور متفرقه.....
۲۴۷	فصل دوم: شورای عالی ثبت.....
۲۴۸	مبحث نخست: رسیدگی به اعتراض نسبت به آرای غیر قطعی هیأت نظارت.....
۲۵۱	مبحث دوم: صدور رأی وحدت رویه.....
۲۵۱	گفتار نخست: صدور آرای متعارض از هیأت‌های نظارت.....
۲۵۲	گفتار دوم: صدور رأی مخالف قانون.....
۲۵۳	فهرست منابع.....