

فهرست مطالب

۱۵	مقدمه
۲۷	بخش نخست: سازمان کلی و عملکرد ثبت؛ حرکت به سمت هم‌گرایی
۲۷	فصل نخست: سیر تاریخی استقرار نظام ثبت نوین
۲۷	گفتار نخست: در فرانسه
۳۳	گفتار دوم: در آلاسکا - موزل
۳۸	گفتار سوم: در ایران
۴۶	فصل دوم: سازمان اداری و ابزار نظم‌بخشی ثبت
۴۶	مبحث نخست: تشکیلات اداری ثبت
۴۷	گفتار نخست: حقوق فرانسه: ادارات انتشار ملکی وابسته به وزارت اقتصاد و دارایی
۴۸	بند نخست. اداره انتشار ملکی
۴۸	الف. گذر از اداره رهنیات به اداره انتشار ملکی
۵۱	ب. گذر از مدیر رهنیات به مدیر مالیه
۵۴	بند دوم. کارکرد اداره انتشار ملکی
۵۴	الف. وظایف
۵۶	ب. اختیارات
۵۷	ج. مسئولیت
۶۰	گفتار دوم: حقوق محلی آلاسکا - موزل: اداره املاک وابسته به وزارت دادگستری
۶۰	بند نخست. اداره املاک - قاضی دفتر املاک
۶۰	الف. گذر از اداره رهنیات به اداره املاک
۶۲	ب. گذر از مدیر رهنیات به قاضی دفتر املاک
۶۳	بند دوم. کارکرد اداره املاک
۶۳	الف. وظایف
۶۴	ب. اختیارات
۶۵	ج. مسئولیت
	گفتار سوم: حقوق ایران: اداره ثبت اسناد و املاک وابسته به قوه قضاییه و مراجع
۶۶	اختصاصی ثبتی
۶۶	بند نخست. اداره ثبت اسناد و املاک
۶۶	الف. تشکیلات اداری
۷۲	ب. وظایف

ج. اختیارات.....	۷۵
د. مسئولیت.....	۷۶
بند دوم. مراجع اختصاصی ثبتی.....	۸۳
الف. هیات نظارت.....	۸۴
ب. شورای عالی ثبت.....	۸۷
گفتار چهارم: بررسی تطبیقی.....	۹۲
مبحث دوم: ابزار نظم‌بخشی ثبت.....	۹۴
گفتار نخست: ابزار انتشار - دفاتر و مدارک.....	۹۵
بند نخست: حقوق فرانسه: دفاتر انتشار و فایل (پرونده) املاک.....	۹۵
الف. دفاتر.....	۹۵
ب. فایل یا پرونده املاک.....	۹۸
بند دوم: حقوق محلی آلاس - موزل: دفتر املاک - دفتر ضمائم.....	۱۰۴
الف. دفاتر اصلی.....	۱۰۴
ب. دفاتر فرعی.....	۱۰۸
بند سوم: حقوق ایران: دفتر املاک - پرونده ثبتی.....	۱۰۹
الف. دفاتر ثبتی.....	۱۰۹
ب. پرونده ثبتی.....	۱۲۳
بند چهارم. بررسی تطبیقی.....	۱۲۵
گفتار دوم: کاداستر و ارتباط متقابل با ثبت.....	۱۲۹
پیش‌گفتار: سیر تاریخی و تحول مفهومی کاداستر.....	۱۳۱
الف. سیر تاریخی کاداستر.....	۱۳۲
ب. تحول مفهومی کاداستر.....	۱۳۵
بند نخست. حقوق فرانسه: کاداستر مالیاتی و ارتباط متقابل با «فایل املاک».....	۱۴۲
الف. سیستم کاداستر فرانسه.....	۱۴۳
ب. ارتباط متقابل کاداستر و پرونده املاک.....	۱۶۵
بند دوم. حقوق محلی آلاس-موزل: کاداستر حقوقی و ارتباط متقابل با دفتر املاک.....	۱۶۹
الف. سیستم کاداستر محلی آلاس-موزل.....	۱۶۹
ب. ارتباط متقابل کاداستر و دفتر املاک.....	۱۸۰
بند سوم. حقوق ایران: کاداستر حقوقی - ادغام ناقص.....	۱۸۳
الف. سیستم کاداستر ایران.....	۱۸۳
ب. کاستی‌های قانون حدنگار - چالش‌های ادغام ثبت و کاداستر.....	۲۰۴
بند چهارم. بررسی تطبیقی.....	۲۲۰

گفتار سوم: تحول الکترونیک در گستره ثبت املاک و اسناد.....	۲۲۴
بند نخست. فرانسه: پرونده یا فایل املاک الکترونیک.....	۲۲۵
الف. برنامه «فایل الکترونیک داده‌های حقوقی املاک».....	۲۲۵
ب. برنامه ارتباط متقابل ادارات انتشار و دفاتر اسناد رسمی.....	۲۲۷
ج. برنامه دسترسی مستقیم سردفتران اسناد رسمی به فایل املاک.....	۲۳۱
بند دوم. حقوق محلی آژاس-موزل: دفتر املاک الکترونیک.....	۲۳۵
الف. دفتر املاک الکترونیک.....	۲۳۶
ب. دسترسی مستقیم دفاتر اسناد رسمی به دفتر املاک الکترونیک.....	۲۳۹
بند سوم. حقوق ایران: دفتر املاک الکترونیک.....	۲۴۰
الف. سامانه ثبت الکترونیک اسناد.....	۲۴۲
ب. سامانه جامع اطلاعات املاک و حدنگار.....	۲۴۸
ج. سامانه ساماندهی اسناد غیررسمی.....	۲۵۰
بند چهارم. بررسی تطبیقی.....	۲۵۸
گفتار چهارم: دسترسی به اطلاعات ثبتی.....	۲۶۵
بند نخست. حقوق فرانسه: اصل دسترسی آزاد و غیرمستقیم.....	۲۶۷
بند دوم. حقوق محلی آژاس و موزل: دسترسی مشروط و مستقیم.....	۲۷۵
بند سوم. در حقوق ایران: اصل دسترسی محدود.....	۲۸۰
بند چهارم. بررسی تطبیقی.....	۲۸۷
فصل سوم: شرایط، قلمرو و فرایند ثبت.....	۲۸۸
مبحث نخست: شرایط لازم برای ثبت.....	۲۸۹
گفتار نخست: حقوق فرانسه: رسمیت اسناد - اثر نسبی انتشار.....	۲۸۹
بند نخست. اصل رسمیت اسناد مورد انتشار.....	۲۹۰
الف. اصل ضرورت وجود سند رسمی.....	۲۹۰
ب. استثنائات وارده بر اصل.....	۳۰۱
بند دوم. اصل اثر نسبی انتشار.....	۳۰۳
الف. اصل اثر نسبی.....	۳۰۳
ب. استثنائات وارده بر اصل.....	۳۰۷
گفتار دوم: حقوق محلی آژاس - موزل: رسمیت سند با ضمانت اجرای ماهوی -	
اصل نسبیت ثبت.....	۳۰۹
بند نخست. اصل رسمیت اسناد مشمول ثبت.....	۳۱۰
الف. اصل ضرورت وجود سند رسمی.....	۳۱۰
ب. رسمیت سند شرط تداوم اعتبار عقود ناقل مالکیت.....	۳۱۵
بند دوم. اصل نسبیت ثبت.....	۳۲۰

- الف. اصل تسلسل ثبت دفتر املاک ۳۲۰
- ب. استثنائات وارده بر اصل ۳۲۱
- گفتار سوم: حقوق ایران: ثبت عمومی املاک - ثبت اجباری اسناد - اصل تسلسل
ثبت دفتر املاک ۳۲۲
- بند نخست. اصل ثبت اجباری املاک ۳۲۲
- الف. اصل ثبت عمومی املاک ۳۲۳
- ب. ضمانت اجرا ۳۲۷
- بند دوم: اصل ثبت اجباری اسناد ۳۳۰
- الف. اصل رسمیت اسناد - تحول در پرتو قانون الزام به ثبت رسمی اموال
غیرمنقول ۳۳۰
- ب. استثنائات اصل ۴۱۰
- بند سوم: اصل تسلسل ثبت دفتر املاک ۴۲۰
- الف. اصل لزوم ثبت آخرین مالک یا دارنده حق در دفتر املاک ۴۲۰
- ب. استثناء بر اصل ۴۲۲
- گفتار چهارم: بررسی تطبیقی ۴۲۳
- مبحث دوم: قلمرو و فرایند انتشار ۴۲۶
- گفتار نخست: حقوق فرانسه - انتشار سند ۴۲۷
- بند نخست. انتشار اسناد غیر از وثایق غیرمنقول ۴۲۹
- الف. اسناد مختلف مشمول انتشار ۴۳۰
- ب. فرایند انتشار ۴۶۳
- بند دوم. انتشار اختیاری وثایق غیرمنقول ۴۶۹
- الف. قلمرو انتشار ۴۷۱
- ب. فرایند انتشار ۴۸۰
- گفتار دوم: در حقوق محلی آلاس - موزل: ثبت حق و پیش ثبت در دفتر املاک ۴۹۲
- بند نخست. قلمرو ثبت - ثبت حقوق ۴۹۲
- الف. حقوق مشمول ثبت ۴۹۳
- ب. پیش ثبت حقوق ۵۱۰
- بند دوم. فرایند ثبت ۵۱۷
- الف. تقاضای ثبت ۵۱۷
- ب. اشخاص مجاز به تقاضای ثبت ۵۱۹
- ج. تشریفات ثبت ۵۱۹
- د. صدور گواهی ثبت ۵۲۰
- گفتار سوم: در حقوق ایران: ثبت ملک و حقوق وارده بر آن در دفتر املاک ۵۲۱

فهرست مطالب □ ۹

بند نخست. قلمرو ثبت	۵۲۲
الف. ثبت املاک	۵۲۲
ب. ثبت اسناد راجع به اموال غیرمنقول	۵۶۰
بند دوم: فرایند ثبت	۵۶۴
الف. عملیات مقدماتی و ثبت ملک در دفتر املاک	۵۶۴
ب. ثبت معاملات و تغییرات حقوقی ملک در دفتر املاک	۶۰۰
ج. تحولات ناشی از تصویب قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال	
غیرمنقول	۶۶۰
گفتار چهارم: بررسی تطبیقی	۶۶۷

بخش دوم: نقش ثبت در ایجاد و اثبات حقوق عینی غیرمنقول - واگرایی در

اصول حاکم ۶۷۵

فصل نخست: ثبت و نقش آن در ایجاد حق	۶۷۷
مبحث نخست: حقوق فرانسه: اصل انتقال رضایی مالکیت - ثبت تعدیلی بر اصل	۶۷۹
گفتار نخست: انتشار شرط قابلیت استناد سند مشمول ثبت نسبت به اشخاص ثالث	۶۸۴
بند نخست. مفهوم قابلیت استناد	۶۸۷
بند دوم. مفهوم شخص ثالث	۶۹۱
الف. اشخاص ثالثی که می‌توانند به عدم انتشار سند استناد کنند	۶۹۲
ب. اشخاص ثالثی که نمی‌توانند از عدم انتشار سند بهره‌مند شوند	۶۹۵
گفتار دوم: تقدم انتشار، قاعده حل اختلاف در معاملات معارض از یک ناقل واحد	۷۰۴
بند نخست. رژیم عمومی ضمانت عدم قابلیت استناد	۷۱۳
الف. در مواردی که حقوق معارض در روزهای متفاوت منتشر می‌شوند	۷۱۳
ب. در مواردی که حقوق معارض در یک روز منتشر می‌شوند	۷۱۵
بند دوم. رژیم خاص ضمانت عدم قابلیت استناد	۷۱۹
الف. اسناد اجاره و پیش‌پرداخت مال‌الاجاره سررسید نشده	۷۱۹
ب. هبه اموال غیرمنقول قابل رهن	۷۲۰
ج. شروط محدودیت بر حق واگذاری و انحلال قرارداد	۷۲۲
مبحث دوم: حقوق محلی آژاس - موزل: راه‌حل ترکیبی آلمانی - فرانسوی	۷۲۴
گفتار نخست: ثبت با اثر ایجاد پیش از استرداد به فرانسه	۷۲۴
الف. اصل اثر ایجاد ثبت	۷۲۵
ب. اصل نسبیت یا اثر نسبی ثبت	۷۲۶
ج. اصل مشروعیت ثبت و کنترل مقدماتی اسناد	۷۲۷
د. اصل صحت ثبت دفتر املاک	۷۲۷

- گفتار دوم: ثبت با اثر تاییدی پس از استرداد جز در موارد استثنایی..... ۷۳۹
 بند نخست. اصل: ثبت دفتر املاک شرط قابلیت استناد حق نسبت به اشخاص
 ثالث..... ۷۳۰
 الف. حفظ شکل گرایي در معاملات موجد و ناقل مالکیت و حق ارتفاق..... ۷۳۲
 ب. استقلال رویه قضایی در حقوق محلی - نبود شرط حسن نیت برای وصف
 ثالث..... ۷۳۳
 ج. قابلیت استناد قراردادهای مقدماتی به شرط ثبت در دفتر املاک..... ۷۳۵
 د. تسری تبعی اثر قابلیت استناد ثبت..... ۷۳۶
 بند دوم. استثناء: ثبت دفتر املاک شرط ایجاد حق..... ۷۳۷
 مبحث سوم: حقوق ایران. اصل اثر ایجادي ثبت - تردید در اصل..... ۷۳۸
 گفتار نخست: ثبت اولیه دفتر املاک - اصل اثر ایجادي ثبت..... ۷۵۱
 بند نخست. اصل: اثر ایجادي ثبت اولیه دفتر املاک..... ۷۵۱
 الف. ختم عملیات مقدماتی ثبت - تثبیت مالکیت متقاضی..... ۷۵۲
 ب. ثبت اولیه دفتر املاک - موجد حق مالکیت برای دارنده ثبت شده..... ۷۵۶
 ج. شرایط تحقق اثر ایجادي ثبت اولیه..... ۷۶۲
 بند دوم. استثنائات اصل..... ۷۶۸
 گفتار دوم: ثبت انتقالات در دفتر املاک - تردید در اثر ایجادي ثبت..... ۷۷۱
 بند نخست. اختلاف در اندیشه های حقوقی..... ۷۷۶
 الف. ثبت رسمی شرط تحقق بیع غیرمنقول..... ۷۷۷
 ب. ثبت رسمی شرط انتقال مالکیت - نظریه تملیک موخر..... ۷۸۴
 ج. ثبت رسمی شرط قابلیت استناد معامله در مقابل اشخاص ثالث..... ۷۸۷
 بند دوم. قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول - تداوم عدم
 شفافیت..... ۷۹۱
 الف. ارزیابی کلی قانون..... ۷۹۱
 ب. ابهام در اثر ایجادي ثبت معاملات در دفتر املاک..... ۸۰۰
 مبحث چهارم: بررسی تطبیقی..... ۸۰۹
 فصل دوم: ثبت و نقش آن در اثبات حق..... ۸۱۱
 مبحث نخست: اصل مطابقت ثبت با قانون - کنترل مقدماتی اسناد مشمول ثبت..... ۸۱۲
 گفتار نخست: حقوق فرانسه: اصل مشروعیت ثبت - نقش منفعل اداره انتشار..... ۸۱۳
 بند نخست. اصل مطابقت شکلی سند با قانون - اختیارات محدود اداره انتشار
 ملکی..... ۸۱۳
 الف. اصل: عدم اختیار بررسی ماهوی اسناد مورد انتشار..... ۸۱۴
 ب. استثناء: بررسی ماهوی حذف ثبت رهنی..... ۸۱۷

بند دوم. تصمیمات اداره انتشار و اعتراض به آن.....	۸۱۹
الف. تصمیمات صادره.....	۸۱۹
ب. اعتراض به تصمیمات.....	۸۲۴
گفتار دوم: حقوق محلی: اصل مشروعیت ثبت - نقش فعال قاضی دفتر املاک.....	۸۲۵
بند نخست. اصل انطباق شکلی و ماهوی ثبت با قانون و اختیارات گسترده	
قاضی دفتر املاک.....	۸۲۶
الف. اختیارات قاضی دفتر املاک مصرح در قانون.....	۸۲۷
ب. اختیارات قاضی دفتر املاک مبتنی بر رویه قضایی.....	۸۳۱
بند دوم. تصمیمات اداره املاک و اعتراض به آن.....	۸۳۳
الف. تصمیمات قاضی دفتر املاک.....	۸۳۴
ب. اعتراض به آراء قاضی دفتر املاک.....	۸۴۵
گفتار سوم: حقوق ایران: اصل مشروعیت ثبت - ابهام در اختیارات - پیش‌بینی	
مراجع رسیدگی اختصاصی.....	۸۴۷
بند نخست. اصل مطابقت ثبت با قانون - عدم شفافیت در اختیارات نظارتی اداره	
ثبت.....	۸۵۰
الف. اختیارات نظارتی اداره ثبت در عملیات مقدماتی ثبت املاک.....	۸۵۳
ب. اختیارات نظارتی اداره ثبت در ثبت معاملات و تغییرات ملک در دفتر	
املاک.....	۸۶۰
بند دوم. تصمیمات اداره ثبت و مراجع اختصاصی ثبتی.....	۸۶۳
الف. تصمیمات اداره ثبت و قابلیت اعتراض.....	۸۶۳
ب. تصمیمات مراجع اختصاصی ثبت و قابلیت اعتراض.....	۸۶۵
گفتار چهارم: بررسی تطبیقی.....	۸۸۶
مبحث دوم: قدرت اثباتی دفاتر انتشار.....	۸۹۱
گفتار نخست: حقوق فرانسه - قدرت اثباتی حذاقلی دفاتر انتشار.....	۸۹۳
بند نخست. رژیم آزاد اثبات مالکیت.....	۸۹۳
الف. ادله کسب مالکیت.....	۸۹۴
ب. قرائن فعلی موید مالکیت.....	۹۰۰
بند دوم. قاعده «هیچ‌کس نمی‌تواند بیش از حقی که دارد به دیگری انتقال دهد».....	۹۰۱
الف. اصل: حاکمیت قاعده در حوزه انتشار ملکی.....	۹۰۲
ب. استثنا: ارزش اثباتی انتشار در معاملات معارض منعده توسط ناقل واحد.....	۹۰۷
گفتار دوم: حقوق محلی: قدرت اثباتی دفتر املاک.....	۹۱۶
بند نخست. دوران حاکمیت حقوق آلمان - قدرت اثباتی مطلق ثبت.....	۹۱۶
بند دوم. پس از استرداد به فرانسه.....	۹۱۷

۱۲ □ حقوق ثبت املاک (تحلیلی - تطبیقی)

- الف. اصل: اماره ساده صحت ثبت ۹۱۷
- ب. استثنا - قدرت اثباتی مطلق ثبت ۹۲۱
- گفتار سوم: حقوق ایران: قدرت اثباتی دفتر املاک ۹۲۲
- بند نخست. قدرت اثباتی مطلق ثبت اولیه دفتر املاک ۹۲۴
- بند دوم. قدرت اثباتی دفتر املاک در معاملات ثبت شده - از افراط تا تفریط ۹۳۰
- الف. دوران پیش از اصلاح قانون ثبت در ۱۳۵۱ ۹۳۱
- ب. دوران بعد از اصلاح قانون ثبت در ۱۳۵۱ ۹۳۸
- ج. دوران پس از تصویب قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول ۹۴۸
- گفتار چهارم: بررسی تطبیقی ۹۵۱
- نتیجه ۹۵۷
- منابع ۹۷۵