

بِسْمِ اللّٰهِ الرَّحْمٰنِ الرَّحِیْمِ

قوانین و مقررات ثبتی

کتاب سوم

- آرای وحدت رویه
- نظریه‌های حقوقی
- اصطلاحات ثبتی
- اصطلاحات اداری
- تعاریف و مفاهیم
- پرسش و پاسخ
- سوالات اختبار

نشر نوآور

تلفن: ۰۲۱۱۱۴۸۴۶۶
به اهتمام: مهندس محمد عظیمی آقداش

نشر نوآور
نشریاریس

سرشناسه	: عظیمی آقداش، محمد، ۱۳۵۰ -
عنوان و نام پدیدآور	: قوانین و مقررات ثبتی (کتاب سوم): آرای وحدت رویه... / به اهتمام محمد عظیمی آقداش.
مشخصات نشر	: تهران: پارسپا، ۱۳۹۲.
مشخصات ظاهری	: ۱۵۲ ص.
شابک	: ۹۷۸-۶۰۰-۷۰۱۰-۰۵-۱
وضعیت فهرست نویسی	: فیبا
یادداشت	: کتابنامه: ص. ۱۵۲.
موضوع	: ثبت -- قوانین و مقررات -- ایران
رده بندی کنگره	: ۱۳۹۲ ق ۹۳ ع ۵۶ / KMH
رده بندی دیویی	: ۵۵۰۴۳۸/۳۴۶
شماره کتابشناسی ملی	: ۳۱۰۹۸۴۰

قوانین و مقررات ثبتی (کتاب سوم)

مهندس محمد عظیمی آقداش

پارسپا

نسخه ۶۰۰

محمد رضا نصیرنیا

۹۷۸-۶۰۰-۷۰۱۰-۰۵-۱

به اهتمام:

ناشر:

شمارگان:

مدیر تولید:

نوبت چاپ:

شابک:

پارسپا
نشر پارسپا

نمایشگاه دائمی و مرکز پخش:

نوآور: تهران - خ انقلاب، خ فخررازی، خ شهدای زاندارمیری نرسیده به خ دانشگاه ساختمان ایرانیان،

پلاک ۵۸، طبقه دوم، واحد ۶

تلفن: ۰۹۱۲۶۰۶۲۳۸۳ - ۶۶۴۸۴۱۸۹

فروشگاه ۱: تهران خ انقلاب، نش خ ۱۲ فروردین پلاک ۱۳۱۰، کتابفروشی الیاس تلفن: ۶۶۴۰۵۰۸۴ - ۶۶۹۵۵۸۷۸

فروشگاه ۲: تهران خ انقلاب، بین خ ۱۲ فروردین و اردیبهشت، پلاک ۱۳۱۲، کتابفروشی صانعی تلفن: ۶۶۴۰۹۹۲۴ - ۶۶۴۰۵۳۸۵

فروشگاه ۳: تهران خ انقلاب، مقابل دانشگاه تهران، جنب بانک ملت، پلاک ۱۲۱۲، کتابفروشی گوتنبرگ تلفن: ۶۶۴۰۲۵۷۹ - ۶۶۴۱۳۹۹۸

فروشگاه ۴: اصفهان، م انقلاب، خ چهار باغ عباسی ابتدای خ سید علی خان، کتابفروشی مهرگان تلفن: ۰۳۱۱۲۲۱۳۷۵۱

حق چاپ و نشر برای ناشر محفوظ است.

فهرست مطالب

آرای وحدت رویه

نظریه‌های حقوقی

اصطلاحات ثبتی

اصطلاحات اداری

تعاریف و مفاهیم

پرسش و پاسخ

سؤالات اختبار- ثبت و امور حسبی

فهرست منابع و مأخذ

نشر نوآور

تلفن: ۲-۶۶۴۸۴۱۹۱

آرای وحدت رویه

موضوع: در خصوص ماده ۱۸ قانون ثبت اگر معترض قبل از تقاضای صدور قرار سقوط دعوی درخواست تعقیب نموده باشد دیگر موجبی برای اسقاط دعوی نیست.

شماره رأی: ۲۹۱۲ تاریخ صدور: ۱۳۳۷/۱۰/۲

«مستنبط از ذیل ماده ۱۸ قانون ثبت که صدور قرار را مفید به تقاضای مستدعی ثبت نموده این است که اگر قبل از تقاضای سقوط معترض درخواست تعقیب کرده باشد، دیگر موجبی برای صدور قرار اسقاط دعوی نیست.»

موضوع: اعتراض دولت به تقاضای ثبت محکوم‌له حکم رسیدگی به املاک واگذاری که در موضوع آن حکم خود طرف دعوی بوده باشد از مصادیق بند ۴ ماده ۱۹۸ قانون آیین دادرسی مدنی و از اعتبار امر محکوم بها برخوردار است.

شماره رأی: ۳۷۴۶ تاریخ صدور: ۱۳۳۸/۸/۳

«با توجه به صریح ماده ۶ قانون راجع به دعاوی اشخاص نسبت به املاک واگذاری که هر کس به هر عنوان (اعم از مالکیت یا وقفیت نسبت به عین املاک واگذاری یا متعلقات و حدود آن و یا قنوات و حقا به ادعا و یا شکایتی راجع به عملیات و تصرفات با واسطه یا بلاواسطه اعلی حضرت فقید داشته باشد می‌تواند به ترتیب مقرر در قانون مزبور به هیأت‌های رسیدگی پیش‌بینی شده در آن قانون شکایت نماید) و با در نظر گرفتن تبصره دوم ماده ۱۵ قانون مذکور به این که «مقصود از تصرف به عنوان

مالکیت یا وقفیت می‌باشد» محرز است که هیأت‌های رسیدگی به املاک و واگذاری به کیفیت ادعای شاکی که به شرح فوق تصرف به عنوان مالکیت یا وقفیت مورد دعوی می‌باشد رسیدگی می‌نمایند و چون طرف این دعاوی در هر حال دولت بوده است قهراً موضوع ادعایی خالصگی مورد نزاع ملحوظ خواهد بود بناء علیه اعتراض دولت به تقاضای ثبت محکوم‌له حکم رسیدگی به املاک و واگذاری که در موضوع آن حکم خود به کیفیت مرقوم طرف دعوی بوده‌است از مصادیق بند ۴ از ماده ۱۹۸ قانون آیین دادرسی مدنی می‌باشد لذا رأی شعبه پنجم دیوان عالی کشور در این مورد منطبق با موازین قانونی است این رأی به موجب قانون وحدت‌رویه قضائی مصوب تیر ماه ۱۳۲۸ در موارد مشابه لازم‌الاتباع می‌باشد.»

موضوع: ابطال ثبت دولت به استناد ماده ۳ لایحه ثبت اراضی موات اطراف شهر تهران خلاف قانون است.

شماره رأی: ۱۳۰۹ تاریخ صدور: ۱۳۳۹/۴/۲۷

«چون طبق ماده ۱ لایحه قانونی ثبت اراضی موات اطراف شهر تهران مصوب ۲۵ تیر ماه ۱۳۳۴ کمیسیون مشترک دادگستری مجلسین از تاریخ ۲۸ مرداد ماه ۱۳۳۱ قبول تقاضای ثبت اشخاص از اراضی بائر بالامالک و موات اطراف شهر تهران (واقع در حدود مذکور در آن ماده) ممنوع و طبق ماده ۲ قانون مزبور فقط دولت مکلف گردیده است نسبت به این اراضی تقاضای ثبت نموده و به عنوان سرمایه به بانک ساختمانی واگذار نماید و نظر به این که طبق ماده ۳ آن قانون کسانی که نسبت به این اراضی ادعائی داشته باشند پس از ثبوت در محاکم در صورتی که اراضی مزبور به فروش رسیده و یا به مؤسسات مذکور در آن قانون واگذار گردیده باشد مستحق دریافت بهائی خواهند بود که بانک ساختمانی به عنوان قیمت زمین دریافت داشته و در غیر این صورت نیز بانک ساختمانی در نگاهداری زمین و پرداخت بهای قبل از مرغوبیت و یا استرداد زمین و دریافت حق تشرف مخیر می‌باشد از این روح حکم شعبه ششم دیوان عالی کشور در این قسمت صحیح و خالی از اشکال است. این رأی به موجب ماده واحده قانون وحدت رویه قضائی مصوب هفتم تیرماه ۱۳۲۸ لازم‌الاتباع است»

موضوع: معامله معارض - ماده ۱۱۷ قانون ثبت

شماره رأی: ۴۳ تاریخ صدور: ۱۳۵۱/۸/۱۰

«نظر به این که : شرط تحقیق بزه مشمول ماده ۱۱۷ قانون ثبت اسناد و املاک، قابلیت تعارض دو معامله یا تعهد نسبت به یک مال، می‌باشد و در نقاطی که ثبت

رسمی اسناد مربوط به عقود و معاملات اموال غیرمنقول، به موجب بند اول ماده ۴۷ قانون مزبور اجباری باشد، سند عادی راجع به معامله آن اموال، طبق ماده ۴۸ همان قانون، در هیچ یک از ادارات و محاکم، پذیرفته نشده و قابلیت تعارض با سند رسمی، نخواهد داشت.

بنابراین، چنانچه کسی، در این قبیل نقاط، با وجود اجباری بودن ثبت رسمی اسناد، قبلاً معامله‌ای نسبت به مال غیرمنقول به وسیله سند عادی، انجام دهد و سپس به موجب سند رسمی، معامله‌ای معارض با معامله اول در مورد همان مال واقع سازد، عمل او از مصادیق ماده ۱۱۷ قانون ثبت اسناد، نخواهد بود، بلکه، ممکن است بر فرض احراز سوء نیت، با ماده کیفری دیگری، قابل انطباق باشد.»

موضوع: در مورد مسموع بودن دعاوی مربوط به اسناد رسمی در دادگاه‌های دادگستری

شماره رأی: ۱۲ تاریخ صدور: ۱۳۶۰/۳/۱۶

نظر به این که مرجع تظلمات عمومی دادگستری است فلذا به جز آنچه که در قانون مستثنی شده انواع مختلفه دعاوی از جمله دعاوی مربوط به اسناد رسمی و قبوض اقساطی لازم‌الاجراء در دادگاه‌های دادگستری قابل استماع و رسیدگی است و حکم ماده ۹۲ قانون ثبت اسناد و املاک مبنی بر این که مدلول کلیه اسناد رسمی راجع به دیون و سایر اموال منقول بدون احتیاج حکمی از محاکم دادگستری لازم‌الاجراء است منافات و مغایرتی با حق و اختیار اقامه دعوی در دادگاه‌های دادگستری ندارد و لازم‌الاجراء بودن اسناد مزبور مزیتی است که در قانون برای چنین اسنادی در نظر گرفته است تا صاحبان حق بتوانند از هر طریقی که مصلحت و مقتضی می‌دانند برای احقاق حق خود اقدام نمایند، بنابراین رأی شعبه نهم دادگاه صلح تهران که بر وفق نظر فوق صادر گردیده صحیح و مطابق موازین قانونی است. این رأی بر طبق ماده ۳ اضافه شده به قانون آیین دادرسی کیفری مصوب مرداد ماه ۱۳۳۷ برای دادگاه‌ها در موارد مشابه لازم‌التبایع است.

موضوع: ماده ۱۴۷ اصلاحی قانون ثبت صلاحیت عام محاکم دادگستری را نفی نمی‌کند.

شماره رأی: ۵۵۱ تاریخ صدور: ۱۳۶۹/۱۲/۲۱

ماده ۱۴۷ اصلاحی قانون ثبت مصوب تیر ماه ۱۳۶۵ و تبصره‌های آن که برای مدت موقت و با شرایط معین اجازه مراجعه متقاضی سند را به هیأت‌های مقرر در این قانون داده است

صلاحیت عام محاکم دادگستری را نفی نمی‌کند و لذا دعوی الزام به انتقال ملک که در دادگاه‌های دادگستری اقامه می‌شود باید مورد رسیدگی قرار گیرد و آراء صادره از شعب ششم و پانزدهم دیوان عالی کشور که با این نظر مطابقت دارد صحیح تشخیص می‌شود.

موضوع: رسیدگی محاکم به اختلاف متداعیین در اصل مالکیت

شماره رأی: ۵۶۹ تاریخ صدور: ۱۳۷۰/۱۰/۱۰

دادگستری مرجع رسیدگی به تظلمات و شکایات می‌باشد و اصل یک‌صد و پنجاه و نهم قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران بر این امر تأکید دارد. الزام قانونی مالکین به تقاضای ثبت ملک خود در نقاطی که ثبت عمومی املاک آگهی شده مانع از این نمی‌باشد که محاکم عمومی دادگستری به اختلاف متداعیین در اصل مالکیت ملکی که به ثبت نرسیده رسیدگی نمایند. بنابراین رأی شعبه ۲۲ دیوان عالی کشور که با این نظر مطابقت دارد صحیح تشخیص می‌شود.

این رأی بر طبق ماده واحده قانون وحدت رویه قضائی مصوب ۱۳۲۸ برای شعب دیوان عالی کشور و دادگاه‌ها در موارد مشابه لازم‌الاتباع است.

موضوع: مرجع رسیدگی به رأی حل اختلاف موضوع ماده ۲ قانون اصلاح مواد ۱ و ۲ قانون اصلاح و حذف موادی از قانون ثبت... دادگاه عمومی است.

شماره رأی: ۶۲۳ تاریخ صدور: ۱۳۷۷/۱/۱۸

با توجه به مقررات قسمت اخیر ماده ۲ قانون اصلاح مواد ۱ و ۲ و ۳ قانون اصلاح و حذف موادی از قانون ثبت اسناد و املاک سال ۶۵ و الحاق موادی به آن مصوب ۲۱ شهریور ماه ۱۳۷۰ (ماده ۱۴۸ اصلاحی) مرجع رسیدگی به اعتراض نسبت به رأی هیأت حل اختلاف موضوع ماده مذکور، دادگاه عمومی است و با این وصف رأی شعبه پانزدهم دیوان عالی کشور که متضمن این مطلب است صحیح و قانونی تشخیص می‌شود.

موضوع: صلاحیت دادگاه عمومی برای اتخاذ تصمیم قانونی در مورد قانون نحوه صدور اسناد مالکیت املاکی که اسناد ثبتی آنها در اثر جنگ و... از بین رفته‌اند.

شماره رأی: ۶۲۶ تاریخ صدور: ۱۳۷۷/۴/۹

قطع نظر از این که دعاوی مطروحه با مقررات قانون نحوه صدور اسناد مالکیت املاکی که اسناد ثبتی آنها در اثر جنگ یا حوادث غیرمترقبه مانند زلزله، سیل و

آتش‌سوزی از بین رفته‌اند (مصوب ۱۳۷۰/۲/۱۷ مجلس شورای اسلامی) مطابقت ندارد، دعاوی خواهان‌ها به خواسته تأیید اصالت اسناد عادی رقبات مورد نظر آنان به طرفیت اداره ثبت اسناد و املاک قابل استماع نمی‌باشد، زیرا اساساً به موجب تبصره ۳ ذیل ماده واحده قانون تعیین تکلیف پرونده‌های معترضی ثبت که فاقد سابقه بوده یا اعتراض آنها در مراجع قضائی از بین رفته (مصوب ۱۳۷۳/۲/۲۵) مهلت قبول درخواست متقاضیان برای اعمال مقررات مواد ۱ و ۲ و ۳ قانون اصلاح و حذف موادی از قانون ثبت اسناد و املاک و الحاق موادی به آن (مصوب ۱۳۷۰/۶/۲۱) که به موجب تبصره ۲ ماده ۷ این قانون برای آخرین بار به مدت دو سال دیگر تمدید گردیده‌است و با توجه به این که تقدیم دادخواست‌های خواهان‌ها پس از انقضاء مهلت قانونی بوده موقعیت پذیرش در هیأت مذکور در ماده یک قانون اخیرالذکر را نداشته‌است بنابراین و با عنایت به اطلاق ماه ۳ قانون تشکیل دادگاه‌های عمومی و انقلاب، رأی شعبه اول دیوان عالی کشور که به شرح آن اتخاذ تصمیم قانونی در دعاوی مطروحه را در عهده صلاحیت دادگاه عمومی دانسته است، به اتفاق آراء صحیح و منطبق با موازین قانونی تشخیص داده می‌شود.

این رأی برطبق ماده واحده قانون وحدت رویه قضایی مصوب ۱۳۲۸ برای شعب دیوان عالی کشور و دادگاه‌ها در موارد مشابه لازم‌الاتباع است.

موضوع: ماده ۲۷ قانون ثبت علائم و اختراعات مصوب ۱۳۱۰ ناظر به ابداعات و اکتشافات دارویی نیز می‌باشد.

شماره رأی: ۶۱۵ تاریخ صدور: ۱۳۷۶/۱/۱۹

ماده ۲۷ قانون ثبت علائم و اختراعات مصوب تیر ماه ۱۳۱۰ به طور اطلاق پذیرش تقاضای ثبت «ابداع هر محصول صنعتی جدید و کشف هر وسیله جدید یا اعمال وسائل موجوده به طریق جدید برای تحصیل یک نتیجه یا محصول» را جهت استفاده از مزایای مقرر در ماده ۲۶ این قانون تجویز نموده که بالنتیجه ناظر به ابداعات و اختراعات و اکتشافات داروئی نیز می‌باشد. بند ۳ ماده ۳ ماده ۲۸ قانون موصوف «فرمول‌ها و ترتیبات دوائی» صرفاً ناظر به مواد و اجزاء تشکیل دهنده هر دارو بوده و منصرف از موارد مذکور در ماده ۲۷ قانون ثبت علائم و اختراعات است.

نظر به این که؛ خواسته دعاوی مطروحه در شعب اول و سوم دیوان عالی کشور «ثبت طریقه تهیه مواد و ترکیبات داروئی جدید» در حدود مفاد ماده ۲۷ قانون فوق‌الذکر می‌باشد، بنابراین رأی شعبه اول دیوان عالی کشور که ملاً متضمن این معنی است موافق با موازین قانونی تشخیص و با اکثریت قریب به اتفاق آراء تأیید می‌گردد.