

فهرست مطالب

عنوان	صفحه
مقدمه.....	۲۰
فصل اول: مقدمات ثبت املاک.....	۲۲
مبحث اول: مفهوم ثبت املاک	۲۲
مبحث دوم: موضوع ثبت املاک	۲۲
مبحث سوم: اهداف ثبت املاک	۲۳
مبحث چهارم: روش های ثبت ملک.....	۲۴
گفتار اول: ثبت عینی	۲۴
گفتار دوم: ثبت شخصی	۲۵
مبحث پنجم: منابع حقوق ثبت اسناد و املاک.....	۲۶
مبحث ششم: تشکیلات اداری ثبت اسناد و املاک؛ موضوع ماده ۱	
قانون ثبت اسناد و املاک.....	۲۶
مبحث هفتم: متقاضیان ثبت املاک؛ موضوع مواد ۲۷ الی ۳۳ قانون	
ثبت اسناد و املاک	۲۸
مبحث هشتم: ماده ۳۴ قانون ثبت اسناد و املاک	۳۲
مبحث نهم: تقاضای ثبت توسط اتباع بیگانه.....	۳۹
مبحث دهم: املاک قابل ثبت	۴۱
مبحث یازدهم: املاک غیر قابل ثبت توسط اشخاص خصوصی	۴۳
مبحث دوازدهم: عملیات مقدماتی ثبت.....	۴۴
گفتار اول: آگهی ثبت عمومی موضوع ماده ۹ قانون ثبت اسناد و املاک (گام	
اول).....	۴۴

گفتار دوم: آگهی مقدماتی موضوع ماده ۱۰ قانون ثبت اسناد و املاک (گام	
دوم)	۴۶
بند اول: شماره پلاک ثبتی (گام سوم)	۴۷
بند دوم: نقشه UTM (جانمایی)	۵۳
گفتار سوم: اظهارنامه (گام چهارم)	۵۷
بند اول: احراز تصرف مالکانه؛ موضوع تبصره ماده ۱۱ قانون ثبت اسناد و	
املاک	۶۳
بند دوم: ملک مجهول المالک ثبتی؛ موضوع ماده ۱۲ قانون ثبت اسناد	
و املاک	۶۶
بند سوم: بقایای ثبتی	۷۰
گفتار چهارم: آگهی نوبتی موضوع ماده ۱۱ قانون ثبت اسناد و املاک (گام	
پنجم)	۷۱
گفتار پنجم: اشتباه در آگهی های نوبتی	۵۷
بند اول: اشتباه موثر	۷۵
بند دوم: اشتباه غیر موثر	۷۶
گفتار ششم: عدم انتشار آگهی نوبتی	۷۶
گفتار هفتم: آگهی تحدید عمومی ؛ موضوع ماده ۱۴ قانون ثبت اسناد و	
املاک (گام ششم)	۷۷
گفتار هشتم: حالت های مختلف در زمان و محل تحدید حدود املاک؛	
موضوع ماده ۱۵	۸۰
گفتار نهم: تحدید حدود املاک مشمول قانون اصلاحات ارضی	۸۱
گفتار دهم: آگهی تحدید حدود اختصاصی؛ موضوع تبصره ماده ۱۵ قانون	
ثبت اسناد و املاک	۸۱
گفتار یازدهم: تجمیع حدود	۸۲
گفتار دهم: دهه: کاداستر	۸۴

- گفتار سیزدهم: تعیین موقعیت ملک از طریق سند کاداستری..... ۹۱
- گفتار چهاردهم: مغایرت سند کاداستر با سند مالکیت..... ۹۱
- گفتار پانزدهم: اهداف کاداستر..... ۹۳
- بند اول: شناسایی مالکین..... ۹۳
- بند دوم: تثبیت مالکیت..... ۹۳
- بند سوم: مالیات..... ۹۵
- فصل دوم: اعتراضات ثبتی..... ۹۶**
- مبحث اول: اعتراضات ثبتی؛ موضوع مواد ۱۶ الی ۲۰..... ۹۶**
- مبحث دوم: اعتراض به اصل درخواست ملک..... ۹۷**
- مبحث سوم: اعتراض به تحدید حدود ملک..... ۹۹**
- مبحث چهارم: اعتراض به حقوق ارتفاقی..... ۱۰۱**
- گفتار اول: فوت معترض اعتراض..... ۱۰۲
- گفتار دوم: سقوط حق اعتراض..... ۱۰۲
- گفتار سوم: تجدید دادخواست اعتراض..... ۱۰۳
- مبحث پنجم: وظایف هیات نظارت استان در رسیدگی به اعتراضات ثبتی ؛ (موضوع ماده ۶ قانون)..... ۱۰۳**
- گفتار اول: اشتباهات ثبتی در پذیرش تقاضای ثبت (بند ۱ ماده ۲۵)..... ۱۰۴
- گفتار دوم: اشتباهات موثر در جریان مقدماتی ثبت املاک (بند ۲ ماده ۲۵)..... ۱۰۹
- گفتار سوم: اشتباهات قلمی در هنگام ثبت ملک یا ثبت انتقالات بعدی (بند ۳ ماده ۲۵)..... ۱۱۱
- گفتار چهارم: اشتباهاتی که قبل از ثبت ملک در جریان عملیات مقدماتی ثبت پیش آمده و موقع ثبت ملک در دفتر املاک مورد توجه قرار نگرفته و بعداً اداره ثبت به آن متوجه گردد (بند ۴ ماده ۲۵)..... ۱۱۴
- گفتار پنجم: اشتباهاتی که موجب تعارض در اسناد مالکیت می گردند (بند

۵ ماده ۲۵.....	۱۱۷
بند اول: وظایف و تکالیف اداره ثبت و دارنده و دفاتر اسناد رسمی در ارتباط با سند مالکیت معارض.....	۱۲۱
بند دوم: شیوه رسیدگی به اسناد مالکیت معارض.....	۱۲۲
گفتار ششم: اشتباه در عملیات تفکیک ملک(بند ۶ ماده ۲۵).....	۱۲۴
گفتار هفتم: اشتباه در طرز تنظیم اسناد(بند ۷ ماده ۲۵).....	۱۲۵
گفتار هشتم: اشتباه در عملیات اجرایی(بند ۸ ماده ۲۵).....	۱۲۶
مبحث ششم: تشکیل، ترکیب و ابلاغ آرای هیات نظارت.....	۱۲۸
مبحث هفتم: تفاوت هیات نظارت با هیات حل اختلاف ثبت.....	۱۲۹
مبحث هشتم: تشکیل و ترکیب شورای عالی ثبت.....	۱۳۰
مبحث نهم: وظایف شورای عالی ثبت.....	۱۳۰
فصل سوم: صدور سند مالکیت ؛ انواع و آثار آن.....	۱۳۲
مبحث اول: ثبت ملک در دفتر املاک؛ موضوع ماده ۲۱ (گام هفتم)....	۱۳۲
مبحث دوم: صدور سند مالکیت؛ موضوع ماده ۲۲ (گام هشتم)....	۱۳۳
مبحث سوم: ماده ۲۲ قانون ثبت.....	۱۳۸
مبحث چهارم: ثبت آنی (الکترونیکی) معاملات رسمی.....	۱۴۳
مبحث پنجم: تفسیر مواد ۴۶، ۴۷، ۴۸ قانون ثبت اسناد و املاک..	۱۴۷
مبحث ششم: اصلاح سند مالکیت.....	۱۴۹
مبحث هفتم: ابطال سند مالکیت.....	۱۵۱
گفتار اول: موارد ابطال سند مالکیت از طریق دادگاه.....	۱۵۱
گفتار دوم: موارد ابطال سند مالکیت از طریق اداره ثبت.....	۱۵۲
مبحث هشتم: انواع سند مالکیت.....	۱۵۳
گفتار اول: سند منگوله دار و تبدیل آن.....	۱۵۳

- گفتار دوم: سند تک برگ ۱۵۵
- گفتار سوم : سند الکترونیک ۱۵۷
- گفتار چهارم: سند مالکیت المثنی ۱۵۸
- گفتار پنجم: صدور سند مالکیت ورثه بدون کسر بهای ربع یا ثمن اعیانی ۱۵۹
- گفتار ششم: صدور سند مالکیت اعیانی ۱۶۱
- گفتار هفتم: سند هبه مال غیر منقول ۱۶۵
- گفتار هشتم: سند صلح مال غیر منقول ۱۶۶
- گفتار نهم: سند مالکیت بر اثر اصلاح شوارع ۱۶۷
- گفتار دهم: سند مشاع توضیحات تنظیم سند مشاع کشاورزی ۱۶۷
- گفتار یازدهم: سند تفکیکی ۱۶۸
- گفتار دوازدهم: سند مفروزی ۱۶۹
- گفتار سیزدهم: سند کشاورزی ۱۷۰
- بند اول: راهکار مالک برای اخذ سند مفروز در صورت امتناع شهرداری از
تأیید یا رد نقشه ملک ۱۷۳
- بند دوم: تنظیم سند رسمی مفروز برای زمین مشاع با حدود اربعه و
مساحت مشخص ۱۷۴
- گفتار چهاردهم: سند وکالتی ۱۷۵
- گفتار پانزدهم: سند وقفی اوقافی ۱۷۶
- بند اول: اجاره ملک وقفی بدون اجازه سازمان اوقاف، توسط متولی اوقاف
خاص ۱۸۴
- بند دوم: رهن سند وقفی اوقافی ۱۸۵
- بند سوم: امکان تملک و یا اجاره مال موقوفه برای اجرای طرح‌های
عمومی، عمرانی و نظامی ۱۸۵
- بند چهارم: نحوه تخلیه ملکی که مالک منافع خوانده است و مالک عرصه

اداره اوقاف	۱۸۶
گفتار شانزدهم: سند اصلاحات ارضی	۱۸۷
گفتار هفدهم: سند شورایی	۱۸۸
گفتار هجدهم: سند دستداری یا کارافه	۱۸۹
گفتار نوزدهم: سند انتقال اجرایی	۱۹۱
بند اول: ابطال سند انتقال اجرایی از طریق مراجع قضایی	۱۹۳
بند دوم: ابطال سند انتقال اجرایی ثبتی	۱۹۶
گفتار بیستم: سند ماده ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی قانون ثبت و آثار اجرایی آن	۱۹۷
بند اول: اهداف	۱۹۷
بند دوم: صلاحیت و تشریفات	۲۰۱
بند سوم: اعضا و وظایف هیئت حل اختلاف	۲۰۶
بند چهارم: اعتراضات	۲۰۷
بند پنجم: ابطال سند مالکیت	۲۰۹
بند ششم: معایب	۲۱۱
گفتار بیستم: سند صادره مستند به قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن	۲۱۲
گفتار بیست و یکم: سند قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمانهای فاقد سند رسمی	۲۱۷
بند اول: تشریفات و آئین رسیدگی هیأت	۲۲۴
بند دوم: آرای هیأت	۲۲۷
بند سوم: اعتراضات	۲۲۹
مبحث نهم: اضافه مساحت در سند مالکیت (موضوع ماده ۱۴۹ قانون ثبت اسناد و املاک)	۲۳۱
مبحث دهم: انتقال ملک	۲۳۵

- گفتار اول: انتقال ملک و مراجع استعلام برای انتقال آن..... ۲۳۵
- گفتار دوم: انتقال اراضی و مراجع استعلام برای انتقال آن..... ۲۴۳
- فصل چهارم : جرائم ثبتی ۷۴۲
- مبحث اول: جرائم موضوع ماده ۱۰۰ قانون ثبت اسناد و املاک..... ۲۴۷
- گفتار اول: ارتکاب جعل و تزویر در اسناد رسمی ویژه مستخدمین و اجزاء
ثبت اسناد و املاک و صاحبان دفاتر اسناد رسمی..... ۲۴۷
- گفتار دوم: ثبت سند بدون حضور اشخاصی که مطابق قانون باید حاضر
باشند..... ۲۴۹
- گفتار سوم: تقدیم یا تاخیر تاریخ سند یا ثبت سند..... ۲۵۰
- گفتار چهارم: معدوم و یا مکتوم یا کردن اوراق یا از اعتبار انداختن دفاتر ثبت..... ۲۵۱
- مبحث دوم: امتناع سردفتر یا دفتریار کفیل معذور از خدمت از تحویل
مدارک به مرجع ذیصلاح..... ۲۵۲
- مبحث سوم: عدم انعکاس حق..... ۲۵۲
- مبحث چهارم: تصدیقات خلاف واقع توسط مستخدمین و اجرای ثبت..... ۲۵۳
- مبحث پنجم: تقاضای ثبت ملک توسط مالک سابق یا وراث وی... ۲۵۴
- مبحث ششم: تقاضای ثبت ملک توسط امین..... ۲۵۶
- مبحث هفتم: ثبت ملک غیر با خیانت یا تبانی..... ۲۵۶
- مبحث هشتم: تصرف متقلبانه..... ۲۵۸
- مبحث نهم: امتناع متقلبانه از قید حق غیر در اظهارنامه ثبتی..... ۲۵۹
- مبحث دهم: انتقال مال غیر ۲۶۱
- مبحث یازدهم: معامله معارض..... ۲۶۹
- گفتار اول: معاملات معارض در زمینه اسناد رهنی ۲۷۵
- گفتار دوم: تفاوت های انتقال مال غیر و معامله معارض موضوع ماده ۱۱۷

قانون ثبت	۲۷۷
گفتار سوم: شباهت های انتقال مال غیر و معامله معارض موضوع ماده ۱۱۷	
قانون ثبت	۲۷۸
گفتار چهارم: تفاوت معامله معارض با کلاهبردای	۲۷۸
مبحث دوازدهم: جرم پیش فروش آپارتمان بدون تنظیم سند رسمی	۲۷۹
فصل پنجم: افراز	۲۸۲
مبحث اول: افراز املاک	۲۸۲
مبحث دوم: روش افراز املاک	۲۸۵
مبحث سوم: مرجع صالح برای رسیدگی به دعوای افراز	۲۸۸
مبحث چهارم: شرایط اسقاط حق افراز	۲۹۰
مبحث پنجم: موارد عدم امکان افراز	۲۹۱
مبحث ششم: ترتیب فروش املاک غیر قابل افراز	۲۹۴
مبحث هفتم: فروش سهم مشاعی ملک غیر قابل افراز در صورت وقف بودن دانگی از آن	۲۹۶
مبحث هشتم: اعتراض به تصمیم افراز	۲۹۶
فصل ششم: تفکیک	۲۹۸
مبحث اول: اهداف و تشریفات تفکیک	۲۹۸
گفتار اول: تنظیم صورتمجلس تفکیکی	۳۰۲
گفتار دوم: کاربرد صورتمجلس تفکیکی	۳۰۵
گفتار سوم: اصلاح و ابطال صورتمجلس تفکیکی	۳۰۷
مبحث دوم: تفکیک اراضی داخل در محدوده شهرها	۳۰۷
مبحث سوم: تفکیک اراضی خارج از محدوده شهرها	۳۱۰
مبحث چهارم: تفکیک باغ ها	۳۱۱

مبحث پنجم: تفکیک شهرک ها	۳۱۳
مبحث ششم: تفکیک در مناطق آزاد	۳۱۴
مبحث هفتم: تفکیک اراضی دولتی	۳۱۵
مبحث هشتم: تفکیک آپارتمان	۳۱۶
مبحث نهم: تفکیک اعیانی ها با عرصه متعلق به غیر	۳۲۱
مبحث دهم: موانع تفکیک	۳۲۲
مبحث یازدهم: تفاوت افراز و تفکیک	۳۲۳
فصل هشتم: دعاوی پر کاربرد ملکی	۷۲۳
مبحث اول: پایان کار و دعوی الزام به اخذ پایان کار	۳۲۷
مبحث دوم: دعوی الزام به اخذ صورت مجلس تفکیکی	۳۳۱
مبحث سوم: دعاوی الزام به تنظیم سند رسمی	۳۳۲
گفتار اول: قولنامه و بیع نامه	۳۵۱
بند اول: گواهی حضور و عدم حضور در دفترخانه با توجه به قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول	۳۵۵
بند دوم: کد رهگیری (با توجه به قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول)	۳۵۷
مبحث چهارم: الزام به تنظیم سند اجاره وقفی	۳۵۹
مبحث پنجم: دعاوی اثبات مالکیت	۳۶۲
مبحث ششم: دعاوی ابطال سند رسمی	۳۶۶
گفتار اول: معتقدان به رویکرد اعتبار سند عادی مقدم بر سند رسمی موخر	۳۷۲
گفتار دوم: معتقدان به رویکرد تقدم مطلق سند رسمی بر سند عادی	۳۷۵
گفتار سوم: وضعیت بینابین	۳۸۰

- مبحث هفتم: دعوی ابطال سند رهنی ۳۸۱
- مبحث هشتم: دعوی تجویز انتقال منافع ۳۸۳
- مبحث نهم: دعوی مطالبه حق کسب و پیشه ۳۸۹
- مبحث دهم: دعوی مطالبه سرقفلی ۳۹۷
- مبحث یازدهم: تفاوت سرقفلی و حق کسب و پیشه ۴۰۷
- مبحث دوازدهم: سقوط حق کسب و پیشه و سرقفلی ۴۱۰
- مبحث سیزدهم: دعوی خلع ید ۴۱۱
- گفتار اول: مفهوم خلع ید ۴۱۲
- گفتار دوم: ارکان دعوی خلع ید ۴۱۲
- بند اول: مالکیت ۴۱۲
- بند دوم: استیلا بر مال توسط مدعی علیه ۴۱۷
- بند سوم: عدوانی بودن تصرف ۴۱۸
- بند چهارم: غیر منقول بودن مال ۴۱۹
- گفتار سوم: خوانده دعوی خلع ید ۴۱۹
- گفتار چهارم: خلع ید اموال مشاعی ۴۲۰
- گفتار پنجم: خلع ید مشاعی مستاجر ملک موقوفه ۴۲۴
- گفتار ششم: اجرای حکم خلع ید ۴۲۵
- بند اول: وجود مستحادثات در محل اجرای خلع ید ۴۲۵
- بند دوم: نحوه اجرای حکم خلع ید و تخریب بنای احدائی در آن حسب درخواست محکوم له ۴۲۶
- بند سوم: رسیدگی به دعوی خلع ید ناشی از تصرفات جزئی و سهوی در محاسبه ملک ۴۲۷
- بند چهارم: کیفیت اجرای قلع و قمع در مورد غرس اشجار به وسیله

- محکوم علیه (بعد از اعمال ماده ۳۹ قانون اجرای احکام مدنی)..... ۴۲۸
- گفتار هفتم: مالی بودن خلع ید ۴۲۸
- گفتار هشتم: صلاحیت ۴۲۹
- مبحث چهاردهم: دعوای تخلیه ید ۴۲۹
- گفتار اول: مفهوم تخلیه ید..... ۴۳۱
- گفتار دوم: ارکان وعناصر دعوی تخلیه ید ۴۳۲
- بند اول: مالکیت در دعوی تخلیه..... ۴۳۲
- بند دوم: اذن در دعوای تخلیه ید ۴۳۲
- بند سوم: اثر تصرف ناشی از اذن ۴۳۲
- گفتار سوم: جهات تخلیه ۴۳۲
- گفتار چهارم: موارد صدور حکم تخلیه در قانون سال ۱۳۵۶ ۴۳۴
- بند اول: احداث بنا (بند ۱ ماده ۱۵)..... ۴۳۴
- بند دوم: نیاز شخصی (بند ۲ ماده ۱۵)..... ۴۳۶
- بند سوم: نیاز برای سکونت (بند ۳ ماده ۱۵)..... ۴۳۸
- بند چهارم: انتقال به غیر (تبصره ۱ ماده ۱۹)..... ۴۳۸
- بند پنجم: تغییر شغل (بند ۷ ماده ۱۴)..... ۴۴۳
- بند ششم: تعدی و تفریط (بند ۸ ماده ۱۴)..... ۴۴۷
- بند هفتم: عدم پرداخت اجاره بها (بند ۹ ماده ۱۴)..... ۴۵۵
- بند هشتم: تخلیه به لحاظ انقضاء مدت اجاره ۴۵۷
- گفتار چهارم: شرایط عمومی قرارداد اجاره ۱۳۷۶ و موارد صدور تخلیه در
قانون روابط موجر و مستاجر ۱۳۷۶ ۴۵۹
- بند اول: انقضای مدت اجاره ۴۶۲
- بند دوم: تخلف مستاجر از قرارداد ۴۶۳

- بند سوم: تغییر شغل ۴۶۳
- بند چهارم: عدم پرداخت اجاره بها ۴۶۴
- بند پنجم: تعدی و تفریط ۴۶۵
- بند ششم: دائر کردن مرکز فساد ۴۶۵
- گفتار پنجم: مطالبه اجرت المثل ۴۶۶
- گفتار ششم: جمع دعوای تخلیه ید از عین مستأجره و مطالبه اجرت المثل ۴۶۶
- گفتار هفتم: وجود مستحدثات در محل اجرای حکم تخلیه ۴۶۷
- گفتار هشتم: وضعیت قرض الحسنه در قرارداد اجاره قانون موجر و مستاجر ۴۶۹
- ۱۳۷۶ ۴۶۹
- گفتار نهم: غیرمالی بودن تخلیه ید ۴۷۰
- گفتار دهم: مرجع صالح در دعوای تخلیه و قراردادهای اجاره (نکاتی از قانون شوراهای حل اختلاف ۱۴۰۲، قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول ۱۴۰۳، قانون ساماندهی بازار زمین، مسکن و اجاره بها ۱۴۰۳) ۴۷۰
- گفتار یازدهم: دستور تخلیه ۴۷۲
- بند اول: عدول از دستور تخلیه ملک ۴۷۶
- بند دوم: توقف دستور تخلیه ۴۷۶
- مبحث پانزدهم: مطالبه اجور معوقه ۴۷۷
- مبحث شانزدهم: حقوق ارتفاقی و دعوای اثبات حق ارتفاق (رعایت حقوق ارتفاقی) ۴۷۸
- مبحث هفدهم: اثبات وقفیت ۴۸۱
- مبحث هجدهم: دعوای تصرف عدوانی حقوقی ۴۸۵
- گفتار اول: شرایط و ارکان دعوی تصرف عدوانی ۴۸۶

- بند اول: سبق تصرف خواهان ۴۸۸
- بند دوم: استمرار در تصرف خواهان ۴۹۳
- بند سوم: لحوق تصرف خوانده ۴۹۴
- بند چهارم: عدوانی بودن تصرفات خوانده ۴۹۵
- بند پنجم: غیر منقول بودن مورد تصرف ۴۹۷
- گفتار دوم: خوانده دعوی رفع تصرف عدوانی ۴۹۸
- گفتار سوم: امکان قلع و قمع ابنیه و اشجار ۴۹۸
- گفتار چهارم: دعوای تصرف عدوانی کیفری ۵۰۰
- مبحث نوزدهم: دعوای ممانعت از حق ۵۰۳**
- گفتار اول: ارکان تشکیل دهنده دعوی ممانعت از حق ۵۰۴
- بند اول: سبق استفاده از حق ۵۰۴
- بند دوم: ملک غیر ۵۰۵
- بند سوم: ممانعت ۵۰۵
- گفتار دوم: خوانده ۵۰۵
- گفتار سوم: صلاحیت محلی دادگاه ۵۰۶
- گفتار چهارم: هزینه دادرسی ۵۰۶
- مبحث بیستم: دعوای مزاحمت (رفع مزاحمت) ۵۰۶**
- گفتار اول: ارکان و عناصر دعوی مزاحمت ۵۰۸
- بند اول: متوجه مال بودن مزاحمت ۵۰۸
- بند دوم: وجود سابقه تصرف مدعی ۵۰۸
- بند سوم: استمرار در تصرف ۵۰۸
- بند چهارم: عدم خروج مال از ید مدعی ۵۰۹
- گفتار دوم: درخواست صدور دستور موقت مبنی بر رفع مزاحمت ۵۰۹

مبحث بیست و یکم : مزایده (تشریفات و موارد ابطال)	۵۱۰
مبحث بیست و دوم: ابطال اجرائیه اسناد لازم الاجرا	۵۱۸
گفتار دوم: ماهیت دعوای ابطال اجرائیه ثبتی	۵۲۰
گفتار سوم: تفاوت اجرائیه ثبتی با اجرائیه دادگاه	۵۲۱
مبحث بیست و سوم: شکایت از دستور اجرای سند رسمی	۵۲۲
مبحث بیست و چهارم: شکایت از عملیات اجرائی (رئیس ثبت محل)	۵۲۶
مبحث بیست و پنجم: استرداد ثمن معامله به جهت مستحق للغير	
درآمدن مبيع (با تکیه بر قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال	
غير منقول)	۵۲۹
منابع	۵۳۳

فصل اول: مقدمات ثبت املاک

مبحث اول: مفهوم ثبت املاک

۱. ثبت املاک یعنی ثبت ملک با تشریفات قانون ثبت در دفتر املاک و دادن سند مالکیت از روی آن (جعفری لنگرودی، ۱۳۸۸، ص ۱۸۶).

۲. مقصود از ثبت املاک از نظر حقوقی استقرار مالکیت اموال غیر منقول و حقوق عینی است. این امر در نتیجه قوه ای قانونی است که به ثبت دفتر املاک داده شده و بدین جهت لازم است علاوه بر ثبت اولیه ملک، تمامی انتقالات آن نیز در دفتر املاک قید شود. اهمیت و اعتباری که قانونگذار برای مندرجات دفتر املاک قائل شده، سبب شده است تا تغییر وضعیت دفتر املاک را نسبت به ملک ثبت شده با اسناد عادی نپذیرد (صابر، طباطبایی حصار، ۱۳۹۰، ص ۱۱۸).

۳. در قانون ثبت تعریفی از ملک نشده است ولی میتوان ملک را با تعریف مندرج در فصل اول مواد ۱۲ الی ۱۸ قانون مدنی که تعریف مال غیر منقول است تطبیق داد که به طور کلی املاک شامل اراضی، باغها، آپارتمان ها، خانه ها و... میشود (تفکریان، ۱۳۸۶، ص ۳۶).

مبحث دوم: موضوع ثبت املاک

۱. مال موضوع حقوق ثبت املاک در ایران عبارت از مال غیر منقول است، به تبع آن، چون در ثبت املاک، «مال غیر منقول» موضوع رسیدگی و بررسی و اقدام قرار می گیرد، پس در گام نخست باید اموال منقول را به طور کلی از دایره شمول حقوق ثبت املاک خارج نمود (بهرامی، ۱۳۹۵، ص ۸۲).

۲. مال غیر منقول موضوع حقوق ثبت دایره شمول محدودتری نسبت به غیر منقول در قانون مدنی دارد و شامل «اموال غیر منقول تبعی و حکمی» و «دیون و دعاوی مربوط به غیر منقول» نمی شود. منافع مال غیر منقول نیز، موضوع حقوق ثبت املاک قرار نمی گیرد. چنان که حتی در عقد اجاره زمین، که مستاجر به استناد سند رسمی اجاره، اولاً مأذون به احداث اعیان و ثانیاً مستحق دریافت سند

مالکیت آن است، او فقط در صورتی می تواند نسبت به دریافت سند مالکیت از اداره ثبت محل اقدام نماید که اعیان مورد نظر را در عرصه عین مستاجر احداث نموده باشد و نه به عنوان مستاجر عرصه، بلکه به عنوان مالک اعیان، متقاضی اخذ سند مالکیت آن باشد (بهرامی، ۱۳۹۱، ص ۸۳).

۳. موضوع ثبت املاک باید قابلیت تملک و اختصاص یافتن به شخص یا اشخاص حقیقی و حقوقی داشته باشد و همچنین قابلیت انتقال و داد و ستد داشته باشد.

مبحث سوم: اهداف ثبت املاک

۱. تعیین رسمی مالکیت مالکین و حقوق صاحبان حقوق نسبت به آنها و حفظ و حمایت از آنها، ایجاد نظم حقوقی در روابط مالی و معاملاتی اشخاص در حد امکان، رسمیت بخشیدن به اسناد به عنوان یکی از ادله اثبات دعوا، تسهیل وصول مالیات از اموال غیرمنقول، تثبیت مالکیت که نتیجه آن تضمین امنیت قضایی و اقتصادی صاحبان املاک میباشد و جلوگیری از انجام معاملات معارض نسبت به یک ملک و کلاهبرداری از مردم از این طریق از عمده اهداف ثبت املاک می باشند (اصغر زاده بناب، ۱۳۹۱، ص ۲۶).

۲. هدف از تصویب قانون ثبت اسناد و املاک، تضمین این مهم است تا املاکی که ثبت نشده اند، مورد ثبت قرار گیرند که این امر باعث تضمین حقوق مالک در برابر اشخاص ثالث گردد و به نوعی منجر به استحکام دلایل مالکیت شود. امری که تقریباً با موفقیت انجام شده است (سیاری، ۱۳۹۵، ص ۱۴).

۳. از اهداف حقوق ثبت میتوان به شفافیت معاملاتی اشاره کرد. با ثبت ملک، مالک و منتقل الیه از محدودیت های نقل و انتقال آگاه می شوند و با شناخت کامل از حقوق خود، معامله ی ملک به نحو ایمنی صورت میگیرد. با نظام نوین ثبتی و به روز شدن مداوم آن مشخصات کامل ملک و حقوق مرتبط با آن شبکه گسترده اطلاعات ثبتی ایجاد می شود و اشخاص برای حصول اطمینان از نقل و انتقالات لاحق، می توانند با مراجعه به شبکه اینترنتی به طور کامل از مشخصات ملک آگاهی پیدا کنند و این امر باعث جلوگیری از معاملات معارض در املاک می شود (همان).

۴. ثبت املاک باعث ایجاد تأثیرات مثبتی در نظام حقوقی و اجتماعی یک جامعه می شود مثلاً زمانی که یک ملک انتقال داده می شود خریدار با امنیت خاطر بیشتری اقدام به معامله میکند. ثبت املاک باعث پیدایش ادله اثباتی من جمله سند رسمی می گردد که در آن انکار و تردید مسموع نیست و این امر باعث می شود اطاله دادرسی در دادگاه ها صورت نگیرد و از اتلاف وقت اصحاب دعوا و نظم قضائی و کاهش نزاع در بحث املاک جلوگیری شود. بعضاً از ثبت املاک برای ارائه آمار استفاده میشود به نحوی که دولت با دادن آمار مسکن میخواهد با توجه به این آمار و ساکنان املاک بر نامه های بلند مدت خود را سازماندهی کند.

مبحث چهارم: روش های ثبت ملک

گفتار اول: ثبت عینی^۱

۱. در روش عینی ثبت ، ملک غیر منقول ، موضوع و عنصر اصلی ثبت

است. بدین معنی که در هر منطقه که تصمیم به ثبت املاک گرفته می شود آگهی ویژه ای نشر می یابد که در آن از تمام کسانی که خود را مالک ملک، یا صاحب حقی در آن می دانند ؛ خواسته می شود که ظرف مدت معینی مدعای خود را همراه با مستنداتش به اداره آگهی کننده اعلام نمایند ، اداره موصوف، بر مبنای نقشه ای که تهیه می گردد با ملاحظه ادعاها و درخواستهای رسیده به قطعه بندی رقبات دست می زند و برای هر قطعه یک پلاک قرار می دهد و به آن ملک در آخر کار ثبت، یک یا چند صفحه در دفتری اختصاص می دهد که پس از انجام تشریفات گوناگون؛ مشخصات ملک، حدود نام مالکان و صاحبان حقوق را در آن صفحه یا صفحات ثبت می کنند و از آن پس هم هر نوع تغییر و تبدیل حقوقی و قضایی در مورد آن ملک به نحوی در آن دفتر درج می گردد. بدین ترتیب و پیشینه تملک غیر منقول بر مبنای املاک گوناگون ثبت و بایگانی می گردد و هر خواهان می تواند با رعایت تشریفات از وضعیت کنونی مال غیر منقول مورد نظر خود و آخرین مالکش و حقوقی که دیگران بر آن دارند آگاه شود. وجود پرونده ثبتی برای هر ملک و ثبت آخرین وقایع در آن

۲۷. رسیدگی به دعوای ابطال اظهارنامه ثبتی در صلاحیت دادگاه عمومی حقوقی است نه هیأت نظارت اداره ثبت اسناد و املاک (دادنامه شماره ۹۲۰۹۹۷۰۹۰۷۸۰۰۴۹۸ - ۱۳۹۲/۷/۲۷ شعبه ۱۸ دیوان عالی کشور).

بند اول: احراز تصرف مالکانه؛ موضوع تبصره ماده ۱۱ قانون ثبت اسناد و املاک

۱. در ارتباط با ثبت ملک دو نوع تصرف را میتوان در نظر گرفت: الف: تصرف مادی یا حسی که در آن تصرفات به وسیله یکی از حواس پنج گانه قابل درک می باشد مثل محصور یا مشجر نمودن یا احداث اعیانی و امثال آن. ب: تصرف معنوی که حالت شخصی است که به موجب اسباب قانونی معین مثل ارث یا عقد بیع مالک ملکی باشد اما آثار تصرف مادی وی بر آن ملک موجود نباشد به عبارت دیگر برای این که شخص در ملکی به طور معنوی تصرف داشته باید: اولاً؛ آثار تصرف حسی بر آن ملک نداشته باشد و اصلاً آثار تصرف حسی در آن ملک دیده نشود. ثانیاً؛ اسباب و مدارک حقوقی، اقتضاء مالکیت او را در آن ملک داشته باشد (لنگرودی، ۱۳۷۵، ص ۷۱۳).

۲. مهمترین عنصر تصرف استیلاء و وضع ید بر مال موجود در خارج است که این مال می بایست عین باشد نه منافع، یعنی تصرف شخص می بایست در ملک به صورت مادی احراز گردد و این وضعیت باید در زمان معاینه محل توسط کارشناس اداره ثبت وجود داشته باشد، هر چند دلایلی چون قبض آب و برق یا وجود چاه آب میتواند نشان دهنده استیلاء شخص بر ملک باشند، ولی صرف وجود آنها کفایت نمی کند و باید استیلاء و وضع ید متقاضی ثبت در ملک احراز گردد (همان).

۳. تصرف متقاضی ثبت باید به عنوان مالکیت باشد و نه به عنوان عناوین

دیگر حقوقی. یعنی متصرف به قصد اعمال حق مالکیت یا حقوق عینی دیگر خود، مالی را در دست داشته باشد. بنابراین امین یا وکیل که مال شخص دیگری را در تصرف دارند، مالک آن محسوب نمی شوند و نمی توانند در برابر اصیل و دیگران به تصرف خود استناد نمایند و مدعی مالکیت گردند، در این گونه موارد، عرف آن اموال را در استیلاء کسی می داند که به حساب یا دستور او دیگران اقدام به تصرف

۸. انتقال ملک به غیر توسط متقاضی ثبت مانع از رسیدگی به اعتراض معترض ثبتی نیست و منتقل‌الیه قائم‌مقام مالک سابق می‌شود؛ لذا ایراد عدم توجه دعوا به وی صحیح نیست و دادگاه مکلف است در موضوع دعوی رسیدگی، ماهیتاً انشای رأی کند و صدور قرار، محمل قانونی ندارد (دادنامه شماره ۷۳۵/۳۰۰۲۲۰۲۲۰۹۹۷۰۹۱ مورخ ۱۳۹۱/۰۶/۱۲ شعبه ۳ دادگاه تجدیدنظر استان تهران).

مبحث چهارم: اعتراض به حقوق ارتفاقی

۱. کسانی که مدعی حق ارتفاقی در ملک مورد تقاضای ثبت می‌باشند یا اینکه به حق ارتفاقی که مستدعی ثبت در ملک آنان برای خود قائل شده است اعتراض داشته باشند و نیز خود متقاضی ثبت در صورتیکه در هنگام تحدید حدود حضور نداشته و تحدید حدود بر اساس اظهارات مجاورین به عمل آمده باشد در صورتی که مدعی حق ارتفاقی در املاک دیگر یا منکر حق ارتفاقی که مجاور در ملک او برای خود قائل شده است باشد، می‌توانند بر اساس ماده ۲۰ قانون ثبت ظرف سی روز از تاریخ تنظیم صورت مجلس تحدید حدود بر آن اعتراض نمایند. دعاوی اعتراض به ثبت و تحدید حدود موضوع مواد ۱۶ و ۲۰ قانون ثبت از جمله دعاوی مالی محسوب می‌گردد.

۲. اشخاصی که دارای حقوق ارتفاقی در ملک غیر می‌باشند و حقوق ارتفاقی آنان در سند مالکیت غیر قید شده است می‌توانند با پرداخت هزینه‌ی مربوط طبق ماده‌ی ۱۱۲ آیین نامه‌ی قانون ثبت گواهینامه اخذ نمایند و این گواهینامه از جهت اثبات حق ارتفاقی برای صاحب آن اعتبار سند مالکیت را دارد.

۳. عدم ثبت حقوق ارتفاقی منجر به زوال آن حقوق نمی‌گردد زیرا برابر ماده ۲۳ قانون ثبت اسناد و املاک، ثبت ملک به حقوق کسانی که در آن ملک مجرای آب یا چاه، قنات (اعم از دایر و بئر) دارند به هیچ عنوان و در هیچ صورت خللی وارد نمی‌آورد و حق ارتفاق از حقوق عینی وابسته به ملک است و به تبعیت از اصل خود جنبه دایمی داشته و ثبت ملک به منزله تثبیت مالکیت شخص مالک می‌باشد و تأثیری در حقوق ارتفاقی دیگران نخواهد داشت.

جدید در دفتر املاک دست نویس و حذف و اضافه این دفاتر ممنوع خواهد بود. با ایجاد دفتر املاک الکترونیک، اطلاعات پیش نویس سند مالکیت ملک که به تایید رئیس واحد ثبتی رسیده و یا اطلاعات خلاصه معامله ملک که در دفتر اسناد رسمی به ثبت رسیده، در دفتر املاک الکترونیک ثبت و با اخذ شناسه یکتا منجر به صدور سند مالکیت خواهد شد.

۵. هرگاه ملکی برخلاف قانون به ثبت رسیده باشد ذینفع میتواند به دادگاه حقوقی صلاحیتدار مراجعه کرده و دادخواست دهد و ابطال سند مالکیت را از دادگاه بخواهد.

مبحث دوم: صدور سند مالکیت؛ موضوع ماده ۲۲ (گام هشتم)

۱. مطابق ماده ۲۹ آیین نامه جدید دفاتر اسناد رسمی، ارائه کلیه خدمات در دفاتر اسناد رسمی اعم از تنظیم سند، تصدیق امضا و سایر امور محوله به استناد ماده ۶۵۵ قانون آیین دادرسی کیفری مصوب ۱۳۹۲ با اصلاحات و الحاقات بعدی باید به صورت الکترونیکی انجام پذیرد. در اجرای ماده ۷ قانون جامع حدنگار مصوب ۱۳۹۳ اطلاعات دفاتر الکترونیک جایگزین دفاتر دست نویس می گردد و دارای اعتبار قانونی خواهد بود. با ایجاد دفاتر الکترونیک مذکور، ثبت در دفاتر دست نویس منتفی و دفاتر الکترونیک جایگزین دفاتر موجود می شود.

۲. سند مالکیت در قانون ثبت و آئین نامه اجرائی آن تعریف نشده است

لکن با توجه به ماده ۲۱ قانون ثبت، سند مالکیت را اینگونه می شود تعریف نمود که سند مالکیت نوعی از سند رسمی است که پس از طی تشریفات ثبت مال غیر منقول و ثبت آن در دفتر ویژه ای از دفاتر اداره ثبت اسناد و املاک که نام آن دفتر املاک است به مالک داده می شود.

۳. سند مالکیت عصاره و نتیجه عملیات ثبت املاک و اراضی است و در واقع حاصل و چکیده پرونده ثبتی محسوب می شود و بنا به مدلول ماده ۲۲ قانون ثبت و ماده ۱۲۸۷ قانون مدنی، وزین ترین بینه و نیرومند ترین دلیل در دعاوی مربوط به مالکیت نسبت به مال غیر منقول به شمار می آید. تثبیت مالکیت، بر مبنای ثبت املاک و ارائه دفاتر املاک انجام می شود. صدور سند مالکیت، محقق می گردد و

به نظر میرسد در این حالت دبیر هیأت مکلف است، مفاد رأی اصلاحی که توسط هیأت مورد امضاء قرار گرفته است را در بانک اطلاعات آراء در کنار رأی قبلی ثبت نماید و به واحد ثبتی ابلاغ کند و در صورتی که ملک در دفتر املاک ثبت شده باشد حتی اگر اشتباه سهو قلم باشد، و یا اشتباه از نوع مؤثر بوده و به اساس رأی خلل وارد نماید ولو ملک ثبت دفتر املاک نشده باشد هیأت صالح به رسیدگی نخواهد بود و واحد ثبتی مکلف است، مراتب اشتباه را به طور کامل و دقیق به اداره کل ثبت استان جهت طرح موضوع در هیأت نظارت گزارش نماید و پس از صدور رأی هیأت نظارت، مطابق آن عمل نماید.

بند سوم: اعتراضات

۱. به موجب ماده ۳ قانون تعیین تکلیف اراضی و ساختمان های فاقد سند رسمی معترض ثبتی ظرف یک ماه از تاریخ اعلام اعتراض به اداره ثبت می بایست دادخواست خود را به مرجع قضایی تقدیم کند. در فرض استعلام، چنانچه خواهان در مهلت قانونی اعتراض خود را به رأی هیأت موضوع ماده یک قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان های فاقد سند رسمی مصوب ۱۳۹۰ به اداره ثبت محل وقوع ملک تسلیم نموده باشد باید ظرف یک ماه از تاریخ تسلیم اعتراض با توجه به مقررات ماده ۳ قانون مارالذکر مبادرت به تقدیم دادخواست به دادگاه عمومی حقوقی محل کرده و گواهی مربوط به اعتراض به ثبت را ضمیمه دادخواست نماید و در صورتی که دادخواست تقدیمی به لحاظ شکلی از جمله عدم رفع نقص، استرداد دادخواست و یا به هر جهت دیگری رد و قطعی گردد و سپس خواهان در خارج از مهلت قانونی مجدداً اعتراض به ثبت را تسلیم و با پیوست نمودن گواهی آن، دادخواست دیگری به دادگاه تقدیم نماید، مجوز قانونی برای پذیرش آن وجود ندارد.^۱

۲. ماده ۳ قانون تکلیف را روشن کرده و به صراحت اعلام شده است که اداره ثبت اسناد و املاک محل تکلیف دارد آراء هیأت را در دو نوبت به فاصله ۱۵ روز

۱. نظر مشورتی ۱۸۲۶/۹۸/۷ - ۱۳۹۸/۶/۲۹

دادگاه محل وقوع ملک طرح شود یا دادگاه محل اقامتگاه خواننده، اختلاف نظر است. یک نظر مبتنی بر آن است که دعاوی الزام به تنظیم سند رسمی مال غیر منقول مفید شناسائی مالکیت شخصی است که دادگاه حکم به نفع وی صادر می کند؛ بنابراین از جمله دعاوی راجع به مالکیت بوده و رسیدگی به آن در صلاحیت دادگاه عمومی حقوقی محل وقوع ملک است (دادنامه شماره ۹۳۰۹۹۸۱۲۲۷۳۰۰۲۰۷ مورخ ۱۳۹۳/۰۲/۲۳ شعبه ۱۱ دیوان عالی کشور). نظر دیگر مبتنی بر این استدلال است که دعاوی الزام به تنظیم سند رسمی راجع به اموال غیرمنقول چون تنظیم سند نقش سازنده در عقد بیع ندارد و ماهیتش تعهد به فعل است و تعهد به فعل از مصادیق منقولات است بنابراین باید در اقامتگاه خواننده مطرح شود (دادنامه شماره ۹۲۰۹۹۷۰۹۰۸۵۰۰۴۲۱ مورخ ۱۳۹۲/۰۸/۱۳ شعبه ۲۵ دیوان عالی کشور).

۷. به موجب ماده ۱۰ قانون الزام و ماده ۲۳ آیین نامه اجرایی ماده ۱۰ قانون الزام، شخص دارای سند عادی مکلف شده است بعد از راه اندازی سامانه ماده ۱۰، سند عادی خود را در سامانه ثبت و حسب مورد دعاوی الزام به تنظیم سند رسمی یا مطرح کند. به عنوان مثال علی در سال ۱۴۰۲ با سند عادی از بهنام ملکی را خریداری کرده است و فعلاً علی دارنده سند تک برگ نشده است. در این حالت علی باید ابتدا سند عادی خود در سامانه را درج نماید و بعداً (برای این که سند تک برگ به نام او منتقل شود و دارنده سند رسمی باشد) دعاوی الزام به تنظیم سند رسمی را به طرفیت بهنام مطرح کند.

۸. برخی از حقوقدانان^۱ با برداشت از ماده ۴۸ قانون ثبت معتقد بودند، قانون گذار ذیل عنوان «ثبت سند» در ماده ۴۶ قانون مذکور، ضمانت عمل نکردن به تکلیف قانونی مندرج در این ماده را «قابل پذیرش نبودن سند» در محاکم و ادارات اعلام نموده است به این ترتیب میتوان ادعا نمود که اساساً ثبت در حقوق ایران (بر خلاف حقوق فرانسه و آلمان) فاقد هرگونه نقش ماهوی در انعقاد و یا در آثار عقد (انتقال مالکیت میان طرفین و یا قابل استناد شدن معامله در برابر اشخاص ثالث) است (نظریه رضایی ثبت) البته این به این معنا نیست که ثبت سند در حقوق ایران

۱۴. حکم دادگاه کیفری بر مجرمیت مستأجر در تخریب مورد اجاره کافی برای صدور حکم تخلیه عین مستأجره در محکمه حقوقی نیست زیرا صرف دخل و تصرف مستأجر در مورد اجاره ممکن است مصداق تخریب و موجب مسئولیت کیفری باشد. در حالی که حسب ماده ۲۰ قانون روابط موجر و مستأجر مصوب سال ۱۳۵۶ دخل و تصرف مستأجر به عنوان تعمیر و تزئین مورد اجاره چنانچه به منظور استفاده بهتر باشد تجویز شده است. لذا، دخل و تصرف مستأجر در مورد اجاره به عنوان تعمیر و تزئین که بعضاً با تخریب مقدماتی همراه است مادامی که بر اساس بنای عین مستأجره و استحکام آن لطمه وارد نکند تعدی و تفریط تلقی نمی شود (نوبخت، ۱۳۸۵، ص ۲۲۶).

۱۵. اگر مورد اجاره محل کسب بر اثر حریق یا امثالهم از میان برود و مالک حاضر به تجدید بنا نباشد و مستأجر برای حفظ حقوق خود راجع به ادامه ید استیجاری و نسبت به سرقفلی به ساختن آن با ترکیب و وضعیت اقدام کند آیا مورد از مصادیق تعدی و تفریط است؟ اگر مورد اجاره اولیه بر اثر حوادث قهری از میان رفته است و چیزی باقی نماند تا نسبت به آن تعدی و تفریط شده باشد، عمل مستأجر در ساختن بنای جدید نیز که به منظور حفظ حقوق خویش صورت گرفته است عنوان تعدی و تفریط ندارد.

۱۶. تغییراتی که بنا به نظر کارشناس، به منظور استفاده بهتر از عین مستأجره (تخریب تیغه داخلی غیر باربر انجام مغازه در فضای داخلی مغازه و به منظور استفاده بهتر از عین مستأجره) صورت گرفته و به اساس ساختمان آسیبی وارد نکند، شرایط تعدی و تفریط را ندارد؛ بنابراین دعوی تخلیه به دلیل مذکور محکوم به بطلان است (دادنامه شماره ۳۳۳۰۰۲۲۲۹۰۰۹۵۰۹۹۷ مورخ ۱۳۹۵/۰۳/۱۸ شعبه ۲۹ دادگاه تجدیدنظر استان تهران).

۱۷. در فرضی که تغییرات صورت گرفته در عین مستأجره توسط مستأجر به اساس و دوام ملک خدشه ای وارد نکرده بلکه منجر به افزایش ارزش ملک گردد، مصداق تعدی و تفریط نیست.

۱۸. چنانچه مجموع اقدامات مستأجر در توسعه فضای داخلی مورد اجاره، تخریب،

۵۲۸ / آیین دادرسی امور و عدالتی ملکی

دادگستری است (دادنامه شماره ۹۱۰۹۹۷۰۲۲۳۷۰۱۴۰۴ - ۱۳۹۱/۱۱/۲۸ شعبه ۳۷ دادگاه تجدید نظر استان تهران).

۶. رسیدگی به دعوای توقیف و ابطال عملیات اجرایی به علت اشتباه در عملیات ثبتی و توقیف و اجرا نسبت به اموال دیگری، در صلاحیت رییس ثبت اسناد و املاک محل است (دادنامه شماره ۹۱۰۹۹۷۰۹۰۷۰۰۰۸۸۴ - ۱۳۹۱/۱۲/۲۲ شعبه ۱۰ دیوان عالی کشور).

۷. صلاحیت رئیس اداره ثبت برای رسیدگی به اعتراض اشخاص نسبت به عملیات اجرایی تا قبل از آن است که عملیات اجرایی به سند رسمی منتهی گردد و بعد از صدور سند رسمی دعوای ابطال سند رسمی صادره خارج از صلاحیت رئیس اداره ثبت و در صلاحیت محاکم دادگستری است (دادنامه شماره ۹۲۰۹۹۷۰۲۷۰۱۰۱۳۹۲ - ۱۳۹۲/۱۲/۲۴ شعبه ۵۶ دادگاه تجدید نظر استان تهران).

۸. در دعوای ابطال اجراییه ثبتی و اعتراض به عملیات اجرایی اداره ثبت اسناد و املاک، رئیس اداره ثبت در صورتی صالح به رسیدگی به اعتراض است که عملیات اجرایی به پایان نرسیده باشد (مزایده انجام نشده و صورت جلسه مزایده صورت گرفته تنظیم نشده باشد). در غیر این صورت رسیدگی به اعتراض در صلاحیت دادگاه عمومی خواهد بود (دادنامه شماره ۹۲۰۹۹۷۰۹۰۸۹۰۰۱۷۴ - ۱۳۹۲/۳/۲۷ شعبه ۵ دیوان عالی کشور).

۹. ابطال سند مالکیت ملکی، که به موجب اجرائیه صادره از واحد ثبتی به برنده مزایده منتقل شده، مستلزم ابطال اجرائیه و یا عملیات اجرایی است که رسیدگی به این امر در صلاحیت رییس ثبت محل است و از شمول صلاحیت دادگاه خارج است (دادنامه شماره ۹۳۰۹۹۷۰۲۲۱۶۰۰۳۷۰ - ۱۳۹۳/۴/۸ شعبه ۱۶ دادگاه تجدید نظر استان تهران).

۱۰. احکام و اسناد لازم الاجرائی که در محاکم خارجی تنظیم شده است در کشور ما موقعی اجرا می شود که محکوم له از محاکم حقوقی صالح ایران درخواست صدور دستور اجرا کند و محاکم حقوقی صالح با عنایت و توجه به