



سرشناسه	:	سفیری، صونا، ۱۳۶۶-
عنوان و نام پدیدآور	:	نمونه آزمونهای مستند و پرتکرار برگزار شده استخدامی دفتریاری دفتر اسناد رسمی (دروس تخصصی) (پکیج آموزش، آزمون و پاسخ تشریحی)/ مؤلف صونا سفیری، میلاد صادق نژادکلشتری.
مشخصات نشر	:	تهران: سامان سنجش، ۱۴۰۳.
مشخصات ظاهری	:	۴۷۲ ص.
فروست	:	از سری کتابهای GET.
شابک	:	۹۷۸ - ۶۲۲ - ۸۳۵۷ - ۵۴ - ۶
وضعیت فهرست نویسی	:	فیپا
یادداشت	:	بالای عنوان: درس نامه.
موضوع	:	آزمون های استخدامی -- ایران Employment tests -- Iran دفتریاری -- ایران -- راهنمای آموزشی Recording and registration -- Iran -- Study and teaching دفتریاری دفتر اسناد رسمی -- ایران -- آزمون ها و تمرین ها Recording and registration -- Iran -- Examinations, questions, etc
شناسه افزوده	:	صادق نژاد کلشتری، میلاد، ۱۳۶۵ -
رده بندی کنگره	:	JQ۱۷۸۶
رده بندی دیویی	:	۳۵۱/۰۷۶
شماره کتابشناسی ملی	:	۹۸۳۴۷۲۹

نمونه آزمونهای مستند و پُر تکرار برگزار شده استخدامی

دفتریاری دفتر اسناد رسمی

(دروس تخصصی)

(پکیج آموزش، آزمون و پاسخ تشریحی)

قابل استفاده برای تمامی رشته‌ها و گرایش‌های حقوق، و ... در مقاطع کاردانی و کارشناسی و ارشد

(آمادگی مطلق)

از سری کتاب های GET

✍️ حقوق ثبت

✍️ قانون مدنی

✍️ قانون و آیین نامه دفاتر اسناد رسمی

خلاصه درس

نمونه آزمونهای مستند و برگزار شده

با پاسخنامه واقعاً تشریحی

مؤلف:

صونا سفیری

میلاد صادق نژاد کلشتری



نمونه آزمونهای مستند و پُر تکرار برگزار شده استخدامی

دفتر یاری دفتر اسناد رسمی

تألیف: صونا سفیری - میلاد صادق نژاد کلشتری

ناشر: سامان سنجش

مدیر تولید و ناظر فنی چاپ: محمدعلی عزیزی

نوبت چاپ: اول ۱۴۰۳

تیراژ: ۲۰۰ نسخه

قیمت: ۵۳۰۰۰۰ تومان

تهران: خ انقلاب خ ۱۲ فروردین پایین تراز خ وحید نظری بن بست حقیقت پلاک ۴ واحد ۲

انتشارات سامان سنجش ۶۶۴۸۱۶۳۵ - ۶۶۴۱۱۰۴۳ - ۶۶۱۷۶۶۳۰

۰۹۱۲۲۲۳۴۲۲۲ - ۰۹۱۲۲۲۰۱۴۶۳

تهران: خ انقلاب خ ۱۲ فروردین کوچه الوندی بن بست خجسته پلاک ۲

پخش دریای کتاب ۶۶۴۱۳۲۵۸ - ۶۶۴۰۶۸۷۲ - ۰۹۱۲۷۹۴۵۰۶۳

Samansanjeshbook.ir

بیا بید به مقوق دیگران امتراهم بگذاریم.

دوست عزیز، این کتاب حاصل دسترنج چندین ساله مؤلف، مترجم و ناشر آن است. تکثیر و فروش آن به هر شکلی بدون اجازه از پدیدآورنده کاری غیرافلاقی، غیرقانونی و غیرشرعی و کسب درآمد از دسترنج دیگران است. نتیجه درست این عمل نادرست، موجب رواج بی‌اعتمادی در جامعه و بروز پیامدهای ناگوار در زندگی و محیطی ناسالم برای خود و فرزندانمان می‌گردد.

مقدمه

با حمد و ستایش باری تعالی که توانایی جمع‌آوری و تدوین و تألیف مطالب کتاب حاضر را به اینجانب اعطا فرموده است تا بتوانیم در راه اعتلای آموزشی و ورود نیروهای متخصص و توانمند برای پیشرفت اهداف علمی این مرز و بوم گامی کوچک اما مؤثر برداریم.

اصل، پذیرفته شدن مورد توجه و عنایت اندیشمندان، صاحب‌نظران، کارشناسان و سایر دست‌اندرکاران این حوزه آموزشی و تخصصی می‌باشد؛ به همین منظور پیش‌بینی ضرورت تهیه و تنظیم مجموعه‌ای که ظرفیت لازم را برای جذب و انتخاب برترین‌ها در این رشته‌ی مهم دارا بود ما را برآن داشت تا با تلاش فراوان و تنظیم خلاصه مهم‌ترین نکات و بهترین سؤالات استاندارد و درج و ثبت بعضی از داده‌ها و اطلاعاتی که یک داوطلب ورزیده باید بداند درجه‌بندی و با بهترین مقیاس‌های استاندارد حال حاضر تهیه و پیش روی شما عزیزان قرار دهیم. لذا با امید موفقیت شما متقاضی گرامی و توان سنجش یادگیری یادگیرندگان و تقویت جایگاه آموزش آنان و ابراز برتری مسلم در فرآیند تکمیل نیروهای زبده و متخصص در جای‌جای میهن عزیزمان بتوانیم با اتکاء به قدرت لایزال الهی و بهره‌گیری از رهنمودهای بزرگان سربلند و پیروز بوده و تمام تلاش خود را در راه ارتقای جایگاه این رشته و به‌کارگیری بهینه‌ی آن در سربلندی ایران عزیز به کار بندیم.

اکنون عصری است که سرعت و شتاب ابزار رسیدن به توانایی است، لذا سؤالات طرح شده آزمون‌های استخدامی برگزار شده بوده، تا سرعت و توانایی شما را در امتحانات پیش رو تضمین کند.

این مجموعه برای اولین بار در کشور با دقت و ظرافت فراوان گردآوری شده است که حاصل تجربه اینجانب در تدریس و تجربیاتی که در طی برگزاری و شرکت در آزمون‌های مختلف استخدامی در کشور داشته‌ام می‌باشد. تولید مجموعه حاضر ترکیبی از خلاصه درس و نمونه سؤالات تضمینی برگزار شده می‌باشد و پاسخ‌ها طوری طراحی شده که برای داوطلبین گرانقدر کاملاً قابل فهم و استنباط باشد.

لازم به ذکر است باتوجه به اینکه ممکن است در یک آزمون استخدامی فقط تعدادی از دروس جزو منابع آزمون باشد، جهت سهولت متقاضیان گرامی به تفکیک دروس پرداختیم. در این مجموعه خلاصه درس طوری گنجانده شده است که ریشه اصلی مطلب را بیان نماید. همچنین علاوه بر مطالب شرح داده شده در کتاب، پاسخ

سؤالات نیز به صورت کاملاً تشریحی شرح داده شده است تا متقاضیان محترم زمان خود را صرف یافتن پاسخ سؤالات در شرح خلاصه نمایند. امیدواریم مجموعه حاضر مورد استقبال شما عزیزان قرار بگیرد.

در کتاب حاضر سعی شده مطالب مربوطه به صورت خلاصه و در عین حال جامع در دسترس داوطلبین و علاقه مندان قرار بگیرد. برای فراگیری بیشتر مباحث در آخر هر فصل، نمونه آزمونهای برگزارشده مرتبط گنجانده شده و پاسخنامه آنها به صورت تشریحی درج گردیده است.

در واقع وجه تمایز کتابی که در دست دارید نسبت به سایر کتب مرتبط شامل:

- ۱) فصلبندی در زمینه‌های تخصصی
 - ۲) سؤالات چهارگزینه‌ای به همراه پاسخ تشریحی بدون ابهام
 - ۳) آزمون‌های جامع برگزار شده همراه با پاسخ تشریحی
 - ۴) منابع تخصصی و جامع جهت پاسخگویی
 - ۵) موجود بودن آخرین آزمونهای برگزار شده تا سال جاری و.....
 - ۶) قابل استفاده برای شرکت در کنکور سراسری و آزاد
- امید است داوطلبان عزیز با مطالعه این کتاب گامی مثبت برای رسیدن به اهداف خود در جهت بالابردن علم و تخصصی شدن ارگان‌های کشور عزیزمان بردارند. در پایان لازم است از خوانندگان محترم این کتاب درخواست نمایم که در صورت مشاهده هرگونه اشتباه انشایی و املایی، این حقیر را از طریق ایمیل زیر مطلع نمایند تا در هرچه بهتر شدن این اثر از مشارکت شما عزیزان بهره کافی را ببریم.

با آرزوی موفقیت- انتشارات سامان سنجش

Samansanjesh-pub@yahoo.com



۹. خلاصه مباحث حقوق ثبت

۱۳	تاریخچه‌ی حقوق ثبت در ایران
۲۸	تأسیس دفاتر اسناد رسمی
۳۰	اهداف حقوق ثبت
۳۲	معاونت امور اسناد
۳۴	معاونت امور املاک
۴۳	انواع انتقال املاک
۴۷	صورتمجلس تفکیکی
۵۳	ابطال و اصلاح سند مالکیت
۵۶	اسناد
۶۰	اختباری یا اجباری بودن ثبت سند
۷۳	نحوه تنظیم و ثبت اسناد رسمی
۷۵	تنظیم و ثبت اسناد رسمی
۸۱	تنظیم و ثبت سند معاملات مربوط به اتباع بیگانه
۸۱	در مورد فسخ و اقاله معاملات
۸۲	ثبت کشتی و معاملات مربوط به آن
۸۴	تنظیم و ثبت اسناد معاملات غیر منقول:
۸۵	اقسام معاملات راجع به اموال غیر منقول
۹۰	عملیات اجرایی
۱۰۴	نجز بودن موضوع سند
۱۱۷	جرائم ثبتی در حکم خیانت در امانت و کلاهبرداری
۱۲۰	نمونه آزمونهای مستند و پرتکرار برگزار شده استخدامی
۱۴۳	پاسخنامه تشریحی

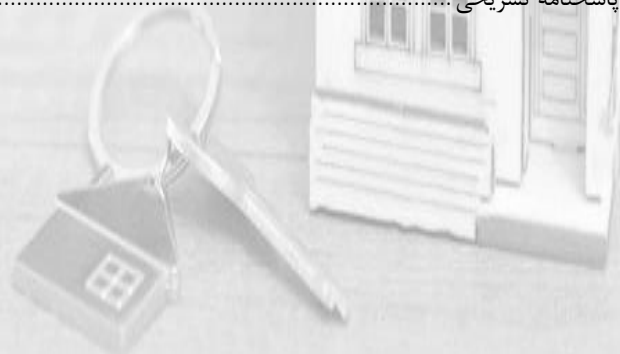
۱۵۷. خلاصه مباحث حقوق مدنی ۱ و ۲

۱۹۰	نمونه آزمونهای مستند و پرتکرار برگزار شده حقوق مدنی ۱ و ۲
۱۹۹	پاسخ نامه تشریحی
۲۰۶	خلاصه مباحث حقوق مدنی ۳ و ۴
۲۴۵	نمونه آزمونهای مستند و پرتکرار برگزار شده استخدامی حقوق مدنی ۳ و ۴
۲۶۱	پاسخنامه تشریحی
۲۷۹	خلاصه مباحث حقوق مدنی ۵: حقوق خانواده
۲۸۶	نمونه آزمونهای مستند و پرتکرار برگزار شده استخدامی حقوق مدنی ۵
۲۹۲	پاسخنامه تشریحی
۲۹۷	درسنامه حقوق مدنی ۶ و ۷

نمونه آزمونهای مستند و پرتکرار برگزار شده استخدامی مدنی ۷۶ عقود معین.....	۳۱۲
پاسخنامه تشریحی	۳۳۴
درسنامه حقوق مدنی ۸.....	۳۵۷
نمونه آزمونهای مستند و پرتکرار برگزار شده استخدامی حقوق مدنی ۸.....	۳۸۷
پاسخنامه تشریحی	۳۹۴

خلاصه مباحث قانون و آیین نامه دفاتر اسناد رسمی ۴۰۱

فصل اول: صلاحیت دفاتر اسناد رسمی	۴۰۲
صلاحیت سرفتر	۴۰۲
تحصیلات سردفتر اسناد رسمی	۴۰۳
شرایط سردفتری در دفاتر اسناد رسمی	۴۰۳
تشکیلات دفترخانه:	۴۰۴
مسئولیت های دفترخانه اسناد رسمی	۴۰۶
قانون و مسئولیت مدنی سردفتر	۴۰۶
دفتر گواهی امضاء	۴۰۸
موارد منع سر دفتر از ثبت سند.....	۴۱۴
تشکیلات مراجع رسیدگی به تخلفات سردفتران اسناد رسمی	۴۱۶
مجازات انتظامی سردفتران در قانون ثبت اسناد و املاک	۴۱۷
کانون سردفتران و دفترياران	۴۱۸
صلاحیت ها و وظایف کانون سردفتران و دفترياران:	۴۱۸
تخلفات دفاتر اسناد رسمی و شکایت از آن ها	۴۲۰
مقررات مربوط به بیمه و بازنشستگی سردفتران و دفترياران	۴۲۲
مبحث اول: مقررات مربوط به بیمه	۴۲۲
مبحث دوم: مقررات مربوط به بازنشستگی	۴۲۳
نکات کاربردی و مهم در خصوص سند رسمی	۴۲۷
نکات مهم در قانون جدید الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول	۴۳۱
نمونه آزمونهای مستند و پرتکرار برگزار شده استخدامی	۴۳۴
پاسخنامه تشریحی	۴۵۷



خلاصه مباحث

حقوق ثبت

چکیده‌ای از مهمترین مباحث و نکات درسی که هر داوطلبی جهت شرکت در
آزمون‌های استخدامی و کنکور می‌بایست از آنها اطلاع داشته باشد)

مقدمه

واژه‌ی ثبت در مفهوم لغوی آن به معنای درج، ضبط، مرقوم، مندرج، کتابت و نگارش است. لذا ثبت در لغت به معنای قرار دادن، بر جای بودن، استواری، پایداری، نگاشتن در دفتر و یادداشت کردن است و در کلمات مرکبی چون ثبت نام، ثبت احوال، ثبت اسم تجاری، ثبت اسناد، ثبت املاک، ثبت شرکت‌ها و ... در معانی مناسب با هر یک به کار رفته است.

در اصطلاح مجموعه‌ای از اعمال اداری و حقوقی است که طی آن رسماً ایجاد، تغییر، زوال و انتقال حقی را در دفاتر ویژه، اوراق و فهرست‌هایی یادداشت و اعلام می‌کنند. لذا حقوق ثبت، مجموعه‌ی اعمال اداری و حقوقی می‌باشد که طی آن، رسماً ایجاد، تغییر، زوال و انتقال حقی را در دفاتر ویژه، اوراق و فهرست‌هایی یادداشت و اعلام می‌کنند و بدین ترتیب حقوق ثبت، مجموعه‌ی قواعدی است که اعمال فوق را تحت نظم درآورده و بر آنها حاکم است و دانش حقوق ثبت، آگاهی بر آن قواعد و بررسی و تحلیل و تبیین آنها است. منظور از حقوق ثبت، اسناد و املاک، مجموع قوانین و مقررات مربوط به ثبت اسناد و املاک است و منظور از ثبت، نوشتن قراردادهای و معاملات و چگونگی ثبت املاک در دفاتر دولتی (رسمی) است.

□ تعریف حقوق ثبت:

حقوق ثبت به مجموعه‌ای از قوانین و مقررات مربوط به ثبت اسناد و ثبت املاک گفته می‌شود که این فرایند با رعایت قانون خاص در دفاتر مخصوص نوشته می‌شود. بنابراین حقوق ثبت یعنی مجموعه قواعدی که برای چگونگی تنظیم تشریفات نوشتن‌ها به کار برده می‌شود. به عبارت بهتر حقوق ثبت، حقوق نگارش و نوشتن‌های رسمی می‌باشد.

□ قوانین و مقررات ثبت اسناد:

قوانین، ضوابط و مقررات ثبت اسناد و املاک از جمله مباحثی هستند که در حقوق ثبت مورد بحث و بررسی قرار می‌گیرند. کلمه ثبت از نظر حقوق ثبت اصطلاحاً عبارتست از نوشتن قراردادها، معاملات و وضعیت املاک در دفاتر رسمی، تعریف سند یا اسناد نیز در ماده ۱۲۸۴ قانون مدنی عبارت است از هر نوشته‌ای که در مقام دعوی یا دفاع قابل استناد باشد. و ماده ۱۲۸۶ همان قانون بیان می‌کند سند بر دو نوع است: رسمی و عادی. عنوان شده است همچنین ملک یا املاک از نظر حقوق ثبت و در رابطه با ثبت املاک عبارت است از مال غیرمنقول، البته نه به معنای آن که در موارد ۱۲ الی ۱۸ قانون مدنی تعریف شده، بلکه به معنای اخص آن که در عرف هم ملک و املاک نامیده می‌شود و فقط شامل زمین و بنای احداثی در آن است. بنا به تجربه به جرات می‌توان ادعا کرد که پرونده‌های حقوقی و کیفری با منشأ اختلاف ثبتی سنگین، پیچیده و در عین حال پر اهمیت ترین دعاوی مطرح در مراجع قضایی را تشکیل می‌دهد، بر این اساس هدف غایی طرح این مکتوب، صرف نظر از فایده‌ای که برای منزلت آکادمیک آن دارد، تبیین جایگاه حقوق ثبت در حقوق موضوعه ایران و میزان اهمیت و مدخلیت آن در حل و فصل

دعای حقوقی و کیفری، بخصوص برای آن دسته از فعالان عرصه حقوق است که ارتباط و آشنایی اندکی با این حوزه از حقوق به معنای اخص دارند.

□ پرونده‌های حقوقی و کیفری با منشاء اختلاف ثبتی:

پرونده‌های حقوقی و کیفری با منشاء اختلاف ثبتی از جمله مهمترین دعاوی مطرح در مراجع قضایی محسوب شده که از لحاظ پیچیدگی و صعوبت مسائل مطرح در اینگونه دعاوی معمولاً در رتبه‌ای پس از دعاوی قتل، نزاع‌های دسته جمعی، ناموسی و همچنین دعاوی تجاری ناشی از قراردادهای پیمانکاری قرار می‌گیرند.

ماده ۷۰ قانون ثبت بیان می‌کند: سندی که مطابق قوانین به ثبت رسیده، رسمی است و تمام محتویات و امضای مندرج در آن معتبر خواهد بود مگر اینکه معیولیت آن سند ثابت شود. جهت درک این مدعا توجه به برخی نمونه‌های پرونده‌های حقوقی و کیفری با منشاء ثبتی که ذیلأ عنوان می‌گردد وافی به مقصود است:

الف- دعاوی کیفری:

- ۱- دعاوی تصرف عدوانی مدعی مالکیت اراضی به طرفیت متصرفی که مترصد احداث اعیانی است. (در وضعیتی که هنوز درخواست ثبتی بعمل نیامده باشد)،
- ۲- دعاوی تجاوز به اراضی ملی شده و املاک دولتی با وجود ادعای سبق تصرف مالکانه متهم،
- ۳- دعاوی جعل سند رسمی با تبانی سردفتر و نیز دعاوی جعل معنوی سند رسمی،
- ۴- دعاوی کیفری مربوط به معاملات معارض نسبت به اعیان و منافع و حقوق املاک ثبت شده،
- ۵- دعاوی ابطال سند انتقال اجرائی ثبتی که در جریان اجرای آن با علم به فوت متعهد در زمان صدور اجرائیه به طرفیت متوفی ادامه یافته است، از جنبه کیفری آن، و ...

ب- دعاوی حقوقی:

- ۱- اعتراض به درخواست ثبت متصرف مدعی مالکیت از طرف مدعی مالکیت دارنده اسناد و بنچاق قدیمی،
- ۲- دعاوی خلع ید مالک ثبتی علیه مالک و متصرف عرصه و اعیان به داعیه (وقوع) اشتباه در پیاده سازی محدوده ملک در طبیعت (با وجود مالکیت ثبتی متصرف)،
- ۳- دعاوی اعتراض به تحدید حدود از ناحیه مالک ثبتی مجاور به داعیه عدم متابعت از حدود قطعی شده پس از تحدید،
- ۴- دعاوی ابطال تقسیم املاک مشاع به جهت عدم دخالت همه مالکین مشاع در امر تقسیم،
- ۵- دعاوی ابطال سند انتقال اجرائی ثبتی که جریان اجرائی آن با علم به فوت متعهد در زمان صدور اجرائیه به طرفیت متوفی ادامه یافته است، از جنبه حقوقی آن و دهها نمونه‌ی دیگر ...

□ هدف ثبت اسناد:

هدف از ثبت اسناد در یک بیان کلی رسمیت و اعتبار بخشیدن و در نتیجه استفاده از امتیازاتی است که قانونی برای اسناد ثبت شده قائل گردیده است که به برخی از امتیازات قانونی اشاره می‌گردد: **ماده ۱۲۹۲ قانونی مدنی:** در مقابل اسناد رسمی یا اسنادی که اعتبار اسناد رسمی را دارند انکار و تردید مسموع نیست و طرف می‌تواند ادعای جعلیت نسبت به اسناد مزبور کند یا ثابت نماید که اسناد مزبور به جهتی از جهات قانونی از اعتبار افتاده است.

ماده ۱۲۹۰ قانونی مدنی: اسناد رسمی درباره طرفین و وراث و قائم مقام آنان معتبر است...
ماده ۷۰ قانون ثبت: سندی که مطابق قوانین به ثبت رسیده، رسمی است و تمام محتویات و امضای مندرج در آن معتبر خواهد بود مگر اینکه مجعولیت آن سند ثابت شود

ماده ۷۱ قانون ثبت: اسناد ثبت شده در قسمت مراجعه به معاملات و تعهدات مندرجه در آن نسبت به طرفین یا طرفی که تعهد کرده و کلیه اشخاصی که قائم مقام قانونی آن محسوب می‌شوند آن محسوب می‌شوند رسمیت و اعتبار خواهند داشت.

ماده ۷۲ قانون ثبت: کلیه معاملات راجع به اموال غیرمنقول که بر طبق مقررات راجعه به ثبت املاک ثبت شده باشد، نسبت به طرفین معامله و قایم مقام قانونی آنها و اشخاص ثالث دارای اعتبار کامل و رسمیت خواهد.

ماده ۱۲۹۲ قانونی مدنی: در مقابل اسناد رسمی یا اسنادی که اعتبار اسناد رسمی را دارند انکار و تردید مسموع نیست و طرف می‌تواند ادعای جعلیت نسبت به اسناد مزبور کند یا ثابت نماید که اسناد مزبور به جهتی از جهات قانونی از اعتبار افتاده است

ماده ۷۳ قانونی ثبت: قضات و مامورین دیگر دولتی که از اعتبار دادن به اسناد ثبت شده استنکاف می‌نمایند در محکمه انتظامی یا اداری تعقیب می‌شوند و در صورتی که این تقصیر قضات یا مامورین بدون جهت قانونی باشد و به همین جهت ضرر مسلم نسبت به صاحبان اسناد رسمی متوجه شود، محکمه انتظامی یا اداری علاوه بر مجازات اداری آنها را به جبران خسارت وارده نیز محکوم خواهد نمود

ماده ۹۲ قانون ثبت: مدلول کلیه اسناد رسمی راجع به دیون و سایر اموال منقول بدون احتیاج حکمی از محاکم عدلیه لازم الاجراست...

ماده ۹۳ قانون ثبت: کلیه اسناد رسمی راجع به معاملات املاک ثبت شده مستقیماً و بدون مراجعه به محاکم لازم الاجراست... بدیهی است فواید و امتیازات ثبت قراردادهای، معاملات و وضعیت املاک تا به حدی است که بیش از پیش هر نظری را بر ضرورت الزامات گسترده‌تری برای ثبت جهت احتراز از مسائل عدیده ناشی از عدم ثبت رسمی اعمال حقوقی، مجاب می‌نماید. شاید از همین رهگذر است که برخی از صاحبانظران حتی در مفاهیم وقوع عقد بیع و مالکیت ناشی از معاملات املاک غیرمنقول ثبت شده به لحاظ مقررات **مواد ۲۲ و ۴۶ قانون**

ثبت قابل به تفکیک گردیده و تحقق معامله و ثبوت مالکیت خریداران این قبیل اموال را به تنظیم سند رسمی در دفترخانه منوط و موکول می‌دانند.

البته به نظر می‌رسد با توجه به نظریه سنتی در خصوص ملزومات وقوع عقد بیع و نیز تصریحات مواد ۱۸۳ و ۱۹۱ قانون مدنی، که بر اساس آن برای وقوع عقد صرفاً نیاز به ایجاب و قبول است، پذیرش چنین نظریه‌ای حداقل در وضعیت قانونی فعلی، مشکل است. ولی فایده‌ای که برای این نظریه متصور است، تاکید بر رویکردی قانونی است که الزامات افزون‌تری را بر اشخاص جهت ثبت معاملات املاک غیرمنقول حاکم می‌نماید.

□ خصوصیات رشته حقوق ثبت:

حقوق ثبت از رشته‌های حقوق داخلی است ولی راجع به عمومی یا خصوصی بودن این رشته، جای تأمل است. همانطور که می‌دانیم قواعد حقوق عمومی، ویژگی آمره دارند. در حالی که قواعد حقوق خصوصی اساساً و معمولاً باید تکمیل باشد. لذا با در نظر گرفتن این مسئله در رابطه با تعیین عمومی بودن یا خصوصی بودن حقوق ثبت بایستی جانب احتیاط را نگه داشت. چرا که حقیقتاً حقوق ثبت، مرز بین حقوق عمومی و حقوق خصوصی می‌باشد. به عنوان مثال دو نفر راجع به یک مسئله‌ای چگونه توافق کنند و یا اینکه بخواهند چه نوع قراردادی را فی مابین خود تنظیم نمایند؛ این یک قاعده از حقوق خصوصی است. ولی نحوه‌ی تنظیم آن و نیز حق ثبت‌های دولتی و تنظیم آنها به روش خاص، از حقوق عمومی تبعیت می‌کند. هر چند پرواضح است که امروزه اغلب قواعد حقوق ثبت، دارای جنبه عمومی است فلذا با کوچکترین چشم‌پوشی می‌توانیم حقوق ثبت را جزو حقوق عمومی بدانیم زیرا حقوق ثبت، چگونگی و تشریفات ثبتی را بیان می‌کند که همگی از اراده‌ی قانونگذار تبعیت می‌کند.

در خصوص ماهوی و یا شکلی بودن حقوق ثبت باز هم جای تأمل است. استاد دکتر محمد جعفر جعفری لنگرودی بر این عقیده هستند که محتوای مواد قانون ثبت، بین دو مسیر قانون شکلی و ماهوی در جریان است و از ترکیب این دو، مقررات ثبت پدیدار می‌شود. ترکیبی از قواعد شکلی و قواعد ماهوی که محصول جدیدی در علم حقوق به وجود می‌آورد به طوری که می‌توان حقوق ثبت را به یک حقوق شبه مدنی تعبیر نمود. یعنی حقوقی که هم از خصوصیات شکلی و هم از خصوصیات ماهوی برخوردار است.

تاریخچه‌ی حقوق ثبت در ایران

باید گفت که حقوق ثبت قسمتی از تاریخ عمومی حقوق ایران است و در شمار حقوق خصوصی و زیرگروه حقوق مدنی است و اغلب سرگذشت آن در محدوده‌ی حقوق قضایی کشور ما است. حقوق ثبت، مجموعه مقرراتی است که به موجب آن، حقوق اشخاص در مالکیت اموال و املاک و روابط قراردادی مردم و نقل و انتقال مالکیت‌ها و تعهدات باید در دفاتر (رسمی) ثبت و گواهی شود که در موارد اختلاف رافع باشد.

□ شاخه‌های حقوق ثبتی:

حقوق ثبتی را در دو شاخه می‌توان بررسی کرد؛ ثبت املاک و ثبت اسناد. ثبت املاک مربوط به تثبیت مالکیت افراد اعم از حقیقی و حقوقی در املاک و اراضی است و فایده آن علاوه بر ایجاد امنیت مالی برای مردم در زمینه مالکیت املاک، امکان ساده وصول و ایصال عوارض و مالیات و حقوق دولتی و فراهم آوردن مقدمات برنامه‌ریزی برای دو حوزه مهم اشتغال و شاخص پیشرفت جامعه یعنی کشاورزی و صنعتی البته ضروری است. اما ثبت اسناد، آن قسمت از حقوق ثبتی است که قراردادهای خصوصی اشخاص را اعم از حقیقی و حقوقی در دفاتر اسناد رسمی ثبت می‌نمایند و بیشتر به منظور اثبات، ایجاد و انتقال مالکیت‌ها، تعهدات، قراردادها و پیمان‌ها به کار می‌رود. البته سابقه تاریخی ثبت اسناد در ایران بیشتر از سابقه تاریخی ثبت املاک است و منابع بسیاری در خصوص این قسمت از حقوق ثبت وجود دارد و نیز اسناد فراوان که از لطامات زمان نجات یافته تا به دست ما رسیده است. منابع ما در مطالعه حقوق ثبت بسیار است. مؤلفین حقوق ثبتی معمولاً در مقدمه کتاب‌ها، تاریخچه‌ای هم از حقوق ثبت آورده‌اند که بیشتر گزیده و گذرا است. برخلاف تاریخ حقوق ایران که چندین کتاب به طور مستقل داریم، اغلب نوشته‌ها درباره تاریخ و تاریخ اجتماعی ایران، اشاراتی نیز در مورد حقوق ایران علی‌الخصوص شاخه حقوق قضایی دارند که در بیان این مطالب گاهی گریزی هم به حقوق ثبتی می‌زنند. از این نوع تألیفات تاریخ حقوق ایران می‌توان به کتاب‌های ذیل اشاره کرد؛

۱- «تاریخ حقوق ایران» دکتر محمدحسین علی‌آبادی که تاریخ حقوق ایران را تا پایان اشکانیان دربردارد.

۲- «تاریخ حقوق ایران» علی پاشا صالح شامل قوه‌مقننه و قوه‌قضائیه از ابتدا تا سال ۱۳۴۱ شمسی که در ضمن کتاب ایرانشهر (جلد دوم)، از انتشارات یونسکو در ایران چاپ شده و جداگانه هم منتشر شده و بسیار مختصر است. وی کتاب دیگری دارد به نام «سرگذشت قانون؛ مباحثی از تاریخ حقوق» که در سال ۱۳۴۸ از سوی دانشگاه تهران به چاپ رسیده است.

۳- «تاریخ حقوق از انقراض ساسانیان تا آغاز مشروطه» تألیف دکتر محمدجعفر جعفری لنگرودی که تاریخ حقوق ایران را از آغاز اسلام تا یکصد سال پیش تشریح کرده است.

۴- «تاریخ حقوق ایران» تألیف سیدحسن امین که تاریخ حقوق ایران از دوران اساطیری تا انقلاب اسلامی را مورد بحث قرار می‌دهد و مفصل‌ترین، مهم‌ترین و تازه‌ترین کتاب در این رشته است.

۵- «سیر قانون و دادگستری در ایران» تألیف مرتضی راوندی و «سیر قضاوت در ادوار مختلف تاریخ» از علی حجتی کرمانی که فقط به بیان تاریخ حقوق قضایی ایران پرداخته است.

۶- کتاب «نقش ایرانیان در فقه اسلامی به همراه مباحثی چند در قباله و قباله‌نویسی

در ایران» تألیف نگارنده این یادداشت که در زمینه زندگی فقهای ایرانی اسلام و انواع سند و قباله‌های تاریخی و انواع اسناد تا سال ۱۰۰۰ هجری را شامل است.

در خصوص تاریخ حقوق ثبت در ایران، متأسفانه، تاکنون نوشته قابل توجهی تألیف نشده و مطالب تاریخی با موضوع ثبت در کتاب‌های ثبتی و حقوقی و تاریخی پراکنده است و شاید این رساله اولین تألیف در این خصوص است که انتظار می‌رود مورد توجه دانشمندان، حقوق‌دانان، متصدیان امور ثبتی، سران دفاتر اسناد رسمی و دانشجویان قرار گیرد.

سابقه حقوق ثبت در ایران قبل از هخامنشیان

طبق اطلاعات اولیه‌ای که ما از ثبت به مفهوم امروزی آن در تاریخ ایران سراغ داریم قانون نامه حمورابی مربوط به قرن بیستم قبل از میلاد است که در ماده ۴۴ و ۶۰ آن درباره نوشتن قرارداد اجاره و مدت و مبلغ اجاره مقرراتی وضع شده و مواد ۱۲۰ و ۱۲۷ آن، در رهن طلا و نقره و کتبی بودن قرارداد و عقد ازدواج با حضور گواهان و به صورت مکتوب اجباری شده است و نیز در مواد ۳۷ و ۳۹ و ۴۸ قانون حمورابی، هرگاه کسی مزرعه یا بستان یا خانه‌ای را می‌خریده لوح قرارداد مکتوب مالکیت فروشنده را می‌شکسته و قرارداد جدید مکتوب می‌شده است. این چند بند از قانون نامه حمورابی نشان می‌دهد که مدت‌ها قبل از حمورابی نزد مردمان منطقه غرب و جنوب غربی ایران، برای ثبت قراردادهای مالکیت، کتابت بر الواح سفالین و مشابه آن رواج داشته است.

همچنین در سال ۱۳۴۵ خورشیدی سنگ‌نبشته‌ای به خط میخی بابلی در شمال پل ذهاب کرمانشاه در دامنه کوهی کشف شده که محتوای آن حدود املاک مزروعی و مراتع و سایر مشخصات مربوط به آن را تعیین می‌نماید و معمولاً این قباله‌ها در دو نسخه تهیه می‌شده که یکی از آنها در زمین (موضوع سند) نصب می‌گردید. این نوع سنگ‌نبشته را «کودورو» می‌نامیدند و البته تعداد دیگری از این کودوروها در حفاری‌های شوش توسط داورگان کشف شده است.

این حجاری از تاریخ ۱۱۱۷ تا ۱۱۲۹ قبل از میلاد است. با توجه به این نوع کتیبه‌ها می‌توان گفت که ضبط و ثبت املاک مزروعی بسیار متداول بوده است. بعد از این تاریخ، کتیبه‌های مجموعه قوانین آشور که از کتابخانه آشوربانی‌پال کشف شده مقرراتی در باب تنظیم قباله‌ها و تعهدات موجود است و از زمان حکومت بابلی هم کتیبه‌ای سنگی با موضوع خرید تعداد ۲۵ هزار قطعه خشت که فروشنده متعهد شده مورد معامله را در محل کار تحویل دهد، به دست آمده است.

تاریخ حقوق ثبت در زمان هخامنشیان

دولت بابل به دست کوروش هخامنشی در ۵۳۸ قبل از میلاد سقوط کرد. در سال‌های ۱۹۳۳ و ۱۹۳۴ در حدود سی هزار لوح گلی در حفاری‌های تخت جمشید مرتبط به زبان هخامنشیان به

دست آمد که تقریباً ۶ هزار عدد آن سالم مانده است. زیرا به هنگام آتش زدن تخت جمشید توسط اسکندر مقدونی این ۶ هزار لوح گلی پخته شده و سالم باقی مانده است و تاکنون دو هزار لوح آن خوانده و منتشر شده است. این کتیبه‌ها به زبان عیلامی و به خط میخی است.

از میان این خشت‌های پخته، کتیبه‌هایی حاکی از اجاره املاک شاهی به دست آمده که یکی از آنها متعلق به سال ۵۰۳ قبل از میلاد است. در این کتیبه، مستأجری به نام خومنکه Xvxnaka تعهد سپرده مدتی بعد مقداری جورا که وام گرفته بود به علاوه مقداری دیگر اضافه تحویل دهد. همچنین بعضی از مکاتبات سلطنتی با ساتراپ‌ها (شهربانی‌ها) حاوی نمونه‌هایی از عقد ازدواج است. و نیز کشاورزان بسیاری که فاقد زمین بودند و برای کشت زمین‌های خانواده سلطنتی با دربار قراردادهایی امضا می‌کردند، در بخشی از کاخ تخت جمشید الواح متعددی به صورت رونوشت‌هایی مخصوص بایگانی کل دیوان تخت جمشید به دست آمده است.

در چند لوحی از آنها نام چندصد آبادی ثبت شده است. در سال ۱۹۰۰ میلادی در ویرانه شهر عظیم بیشاپور دفتر بزرگ معاملات از قرن ۱۸ تا ۱۳ قبل از میلاد با کاوش آمریکاییان کشف شد.

پوم پلی آمریکایی در حفاریات بابل، دیوان ثبت اسناد و معاملات را که به صورت حیرتانگیز تنظیم شده بود و در واقع، عظمت تمدن بابل را نشان می‌داد، کشف کرد. اسناد معاملات در آن دیوان بسیار بود و علاوه بر آنها عقدنامه ازدواج، اسناد ملکی خانه و باغ و برده (غلام) و عقد ازدواج بزرگان در آن دیوان ثبت شده است و نیز اسناد ملک و معاملات نقل و انتقال و عقود مهور به دست آمده که حاکی از تأسیس دیوان معاملات و ثبت اسناد و املاک و ثبت عقود بوده است. آنچه از مطالب تاریخی و کتیبه‌ها استفاده می‌شود حاکی از آن است که از زمان هخامنشی‌ها نوشتن اسناد و قباله‌ها به عهده مغان بوده و گویا یک مقام رسمی، رئیس تشریفات دربار یا خزانه‌داری با زدن مهری برجسته بر الواح گلی که روی آن نوشته‌ای به زبان فارسی باستان یا عیلامی یا اکدی بوده به آنها رسمیت می‌داده است.

بعضی اسناد را هم روی پوست می‌نوشتند به ویژه اسنادی را که بایستی به جاهای دوردست فرستاده می‌شدند. این اسناد و قباله را به زبان‌های آرامی، عیلامی، اکدی و فارسی باستان می‌نوشتند. در زمان داریوش ملقب به کبیر، وی دستور داد تا جمهوری‌های یونانی (دولت‌شهرها) را در آسیای صغیر ممیزی و اراضی مزروعی را با قید مساحت و اضلاع در دفاتر دولتی ثبت نمایند و چون این روش از جهت تسهیل وصول مالیات اراضی مفید بود پس از مدتی یونانیان نیز به آن تأسی نمودند و دفاتری برای ثبت خصوصیات اراضی از جهت مساحت و نوع زراعت و میزان محصول و نام مالک ترتیب دادند. کوروش وقتی به سلطنت رسید وارث تاج و تخت پادشاهان عیلامی در شهر شوش شد. در بین‌النهرین از زمان قدیم‌تر کتابت بر آجر (خشت پخته) معمول بوده و کتیبه‌هایی از حفاریات شوش به دست آمده در حدود سیصد عدد آن مربوط به زمان سلطنت کوروش است. از این کتیبه‌ها تعدادی درباره وام بذر و خواروبار