

قانون ثبت اسناد و املاک مصوبه ۲۶ اسفند ۱۳۱۰ [۱۳۱۰]

مصوب ۱۳۱۰/۱۲/۲۶

با اصلاحات و الحاقات بعدی

باب اول

تشکیلات اداری ثبت

ماده اول - در هر حوزه ابتدائی باقتضاء اهمیت محل یک اداره یا دائره ثبت اسناد و املاک تأسیس می شود ممکن است هر اداره یا دائره ثبت دارای شعبی باشد.

ماده دوم - مدیران و نمایندگان ثبت و مسئولین دفاتر و صاحبان دفاتر اسناد رسمی جز در محل مأموریت خود نمی توانند انجام وظیفه نمایند. اقدامات آن ها در خارج از آن محل اثر قانونی ندارد

ماده سوم - در هر اداره یا دایره ثبت متناسب توسعه آن یک یا چند نفر محقق ثبت برای رفع اختلافات و اعتراضات ناشی از تقاضای ثبت املاک معین خواهد شد.

ماده چهارم - انتخاب محققین ثبت از بین مستخدمین وزارت عدلیه مطابق نظامنامه که وزارت عدلیه تنظیم خواهد نمود بعمل میاید.



ماده پنجم - حدود صلاحیت و طرز رسیدگی محققین ثبت بموجب نظامنامه معین خواهد شد در مواردی که رای محقق ثبت قابل استیناف است محکمه بدایت مرجع استینافی خواهد بود رسیدگی تمیزی حکم محکمه بدایت مطابق قوانین عمومی در محکمه استیناف بعمل خواهد آمد.



ماده ۶ - برای رسیدگی باختلافات و اشتباهات حاصله در امور مربوطه به ثبت املاک و ثبت اسناد و تشخیص وقوع و مؤثر بودن اشتباه و رفع اختلاف و اخذ تصمیم مقتضی دو هیئت بعنوان شورای عالی ثبت و هیئت نظارت در اداره کل ثبت تشکیل میشود شورای عالی ثبت مرکب خواهد بود از مدعی العموم دیوانعالی تمیز و مدیر کل امور قضائی به تعیین وزیر عدلیه و مدیر کل ثبت - هیئت نظارت عبارت خواهند بود از معاون کل ثبت و رئیس اداره امور املاک و یک نفر از اعضاء اداره کل ثبت به تشخیص وزیر عدلیه - وظایف و حدود صلاحیت هر یک از دو هیئت مذکور در ماده ۲۵ و ۲۵ مکرر تعیین میشود. ترتیب طرح مسائل و رسیدگی در هر یک از دو هیئت بر طبق آئین نامه وزارت عدلیه خواهد بود.



ماده هفتم - دفاتر لازم برای ثبت اسناد و املاک و عده و نوع و ترتیب آن ها مطابق نظامنامه که از طرف وزارت عدلیه تنظیم می شود معین خواهد شد.



ماده هشتم - مراجعه بدفاتر املاک برای اشخاص ذی نفع مطابق مقررات نظامنامه وزارت عدلیه جایز است



باب دوم - ثبت عمومی



فصل اول

اعلان ثبت و تحدید حدود

ماده نهم - در نقاطی که اداره ثبت موجود است از تاریخ اجرای این قانون و در سایر نقاط پس از تشکیل اداره یا دائره ثبت وزارت عدلیه حوزه هر اداره یا دائره ثبت را بچند ناحیه تقسیم کرده و به ثبت کلیه اموال غیر منقول واقعه در هر ناحیه اقدام می کند.



ماده دهم - قبل از اقدام به ثبت عمومی املاک هر ناحیه حدود ناحیه مزبور و این که املاک واقعه در آن ناحیه باید به ثبت برسد بوسیله اعلان در جراید باطلاع عموم خواهد رسید - اعلان مزبور در ظرف ۳۰ روز ۳ مرتبه منتشر می شود

ماده ۱۱ (جایگزین ۱۰/۷/۱۳۱۷) - از تاریخ انتشار اولین آگهی مذکور در ماده ۱۰ تا شصت روز باید متصرفین بعنوان مالکیت و اشخاص مذکور در دو ماده ۲۷ و ۳۲ نسبت باملاک واقع در آن ناحیه بوسیله اظهارنامه درخواست ثبت نمایند اداره ثبت مکلف است تا نود روز پس از انتشار اولین آگهی مذکور صورت کلیه اشخاصی را که اظهارنامه داده اند با نوع ملک و شماره که از طرف اداره ثبت برای هر یک معین شده در روزنامه ها آگهی نماید و این آگهی تا شصت روز هر بیست روز یک نوبت منتشر خواهد شد.



تبصره (الحاقی ۱۰، ۷، ۱۳۱۷) - در مورد اراضی و املاکی که آثار تصرف مالکانه فعلی کسی نسبت بانها موجود نباشد درخواست ثبت از کسی پذیرفته میشود که بر مالکیت یا بر تصرف سابق خود بعنوان مالکیت یا بر تصرف خود بعنوان تلقی از مالک یا قائم مقام قانونی مدارکی داشته باشد چنانچه تقاضای ثبت نسبت باین قبیل املاک بیکي از عناوین مذکور در دو ماده ۲۷ و ۳۲ باشد در صورتی تقاضای ثبت پذیرفته میشود که تقاضاکننده مدارکی بر عنوان مذکور یا بر تصرف سابق خود بان عنوان و یا بر تصرف کسی که تقاضاکننده قائم مقام قانونی او محسوب می شود داشته باشد.

ماده ۱۲ (اصلاحی ۱۰، ۳، ۱۳۲۲) - نسبت باملاکی که مجهول المالك اعلان شده اشخاصیکه حق تقاضای ثبت دارند میتوانند در ظرف مدت دو سال از تاریخ اجرای این قانون تقاضای ثبت نمایند و پس از گذشتن مدت دو سال معاملات راجع بآن املاک قبل از تقاضای ثبت در دفتر اسناد رسمی پذیرفته نمیشود و مدتی ۲۵ از حق الثبت معمولی در موقع تقاضای ثبت علاوه دریافت خواهد شد و نسبت باملاکی که آگهی نوبتی آنها منتشر نشده از تاریخ انتشار اولین آگهی نوبتی مذکور در ماده ۱۱ معاملات این املاک بهیچ عنوان قبل از تقاضای ثبت در دفاتر اسناد رسمی پذیرفته نخواهد شد و پس از یکسال از تاریخ اولین آگهی نوبتی مدتی ۲۵ از حق ثبت معمولی در موقع تقاضای ثبت علاوه دریافت خواهد شد.

در این موارد املاکی که قیمت آنها تا پنجهزار ریال است از پرداخت حق الثبت بکلی معاف هستند و املاکی که قیمت آنها تا ده هزار ریال است فقط از پرداخت مدتی ۲۵ اضافی معاف خواهند بود.

ماده ۱۳ (منسوخه ۱۰، ۳، ۱۳۲۲) - کسانی که تقاضای ثبت ملکی را که مجهول المالك اعلان شده بنمایند باید مدتی ۲۵ علاوه بر حق الثبت معمولی بپردازند مگر در موارد ذیل:

الف - اگر ملک یا املاک مورد تقاضای ثبت دو هزار ریال یا کمتر داشته باشد حق الثبت معمولی پرداخته خواهد شد.

ب - اگر ملک یا املاک مورد تقاضای ثبت بیش از دو هزار ریال و منتهی بیست هزار ریال قیمت داشته باشد تا دو هزار ریال حق الثبت معمولی و نسبت بمزاد دو هزار ریال تا بیست هزار ریال مدتی ده علاوه بر حق الثبت معمولی حق الثبت باید تأدیه بشود.

در مورد املاکی که مطابق ماده ۱۲ بنام دولت ثبت می شود حق الثبت معمولی اخذ خواهد شد و حق الثبت مزبور در صورتی که ملک عایدی داشته باشد از عواید و ایا موافق نظامنامه وزارت عدلیه از قیمت آن اخذ میشود.

ماده ۱۳ مکرر (منسوخه ۱۰، ۳، ۱۳۲۲) - در مورد اعیانی که زارعین در املاک مزروعی متعلق بغیر دارند و به بیع اصل ملک یا مستقلاً مجهول المالك اعلان شده است تقاضای ثبت از طرف زارعین نسبت به اعیانی مزبور با همان حق الثبت معمولی و بدون تأدیه وجه علاوه مقرر در ماده ۱۳ اصلاحی مصوب ۷ مرداد ۱۳۱۲ [۱۳۱۲] قبول خواهد شد اگرچه قیمت آن بیش از دو هزار ریال باشد.

تبصره ۱ (منسوخه ۱۵، ۳، ۱۳۱۳) - در مورد این ماده مقصود از زارعین کلیه ساکنین املاک مزروعی است اگرچه شغل آن ها زراعت نباشد به استثنای مالک اصل رقبه.

تبصره ۲ (منسوخه ۱۵، ۳، ۱۳۱۳) - کلیه املاکی که مجهول المالك اعلان شده یا در سال ۱۳۱۳ [۱۳۱۳] مجهول المالك اعلان شود چنانچه تا آخر اسفند ۱۳۱۳ [۱۳۱۳] تقاضای ثبت آن بشود از پرداخت وجه علاوه مقرر در ماده ۱۳ اصلاحی معاف بوده و همان حق الثبت معمولی اخذ خواهد شد.

ماده چهاردهم - تحدید حدود املاک واقعه در هر ناحیه متدرجاً بترتیب نمره املاک مطابق نظامنامه وزارت عدلیه بعمل می آید و تقاضاکنندگان ثبت و مجاورین برای روز تحدید حدود بوسیله اعلان احضار می شوند - این اعلان اقل بیست روز قبل از تحدید حدود يك مرتبه در جرائد منتشر می شود بعلاوه مطابق نظامنامه وزارت عدلیه در محل نیز اعلانی منتشر خواهد شد

ماده پانزدهم - اگر تقاضاکننده در موقع تحدید حدود خود یا نماینده اش حاضر نباشد ملک مورد تقاضا با حدود اظهار شده از طرف مجاورین تحدید خواهد شد. هرگاه مجاورین نیز در موقع تحدید حدود حاضر نشوند و باین جهت حدود ملک تعیین نگردد اعلان تحدید حدود نسبت به ان املاک تجدید می شود و اگر برای مرتبه دوم نیز تقاضاکننده و مجاورین هیچیک حاضر نشده و تحدید حدود بعمل نیاید حق الثبت ملک دو برابر اخذ خواهد شد.

تبصره (اصلاحی ۱۸، ۱۰، ۱۳۵۱) - هرگاه حدود مجاورین از لحاظ عملیات ثبتی تثبیت و معین باشد تحدید حدود بدون انتشار آگهی یا تبعیت از حدود مجاورین بعمل خواهد آمد و در این مورد يك یا چند حد ملک مورد تحدید از اموال عمومی مربوط بدولت و شهر داری و یا حریم قانونی آنها باشد تحدید حدود با حضور نمایندگان سازمانهای ذیربط بعمل خواهد آمد و عدم حضور نماینده مزبور مانع انجام تحدید حدود نخواهد بود.

فصل دوم - اعتراض

ماده شانزدهم - هر کس نسبت بملک مورد ثبت اعتراضی داشته باشد باید از تاریخ نشر اولین اعلان نوبتی تا ۹۰ روز اقامه دعوی نماید عرض حال مزبور مستقیماً بداره یا دایره یا شعبه ثبتی که در ضمن اعلان نوبتی معین شده است تسلیم می شود در مقابل عرض حال باید رسید داده شود در صورتی که عرض حال در مدت قانونی داده شده باشد اداره ثبت ان را نزد محقق ثبت و یا دفتر محکمه که مرجع رسیدگی است ارسال می دارد اگر اداره ثبت تشخیص دهد که عرض حال خارج از مدت داده شده کتباً نظر خود را اظهار خواهد کرد و بحاکم محکمه ابتدائی محل اطلاع می دهد تا حاکم مزبور در جلسه اداری موافق نظامنامه وزارت عدلیه رسیدگی کرده رای دهد رای حاکم محکمه ابتدائی در این موضوع قاطع است

ماده هفدهم - هرگاه راجع بملك مورد تقاضاي ثبت بين تقاضاكننده و ديگري قبل از انتشار اولين اعلان نوبتي دعواني اقامه شده و در جريان باشد كسيكه طرف دعوي يا تقاضاكننده است بايد از تاريخ نشر اولين اعلان نوبتي تا ۹۰ روز تصديق محكمه را مشعر بجران دعوي بداره ثبت تسليم نمايد و الا حق او ساقط خواهد شد.

تبصره - در موارديكه اداره ثبت تشخيص دهد تصديق مزبور خارج از مدت بداره ثبت تسليم گرديده موافق ماده ۱۶ عمل خواهد شد.

ماده هيدهم - در صورتي كه محكمه يا محقق ثبت قرار عدم صلاحيت خود را صادر نمايد مكلف است پس از قطعيت قرار مزبور بتقاضاي مدعي دوسيه عمل را براي مرجع صلاحيت دار بفرستد در اين مورد تجديد عرضحال لازم نيست.

اگر معترض پس از تقديم عرضحال در مدت شصت روز دعوي خود را تعقيب نكرد (مسكوت گذاشت) محكمه يا محقق ثبت مكلف است بتقاضاي مستدعي ثبت قرار اسقاط دعوي اعتراض را صادر نمايد از اينقرار ميتوان استيناف داد - راي استيناف قابل تميز نيست.

ماده ۱۸ مكرر (الحاقی ۱۸، ۱۰، ۱۳۵۱) - در صورت فوت معترض به ثبت اعم از اينكه تاريخ فوت قبل يا بعد از اجراي اين قانون باشد هرگاه معترض عليه نتواند تمام يا بعضي از وراثت را معرفي نمايد به تقاضاي او بشرح زير اقدام ميشود:

۱ - در مورد اول - دادگاه مراتب را به دادستان محل ابلاغ ميكند كه در صورت وجود وراثت محجور نسبت به نصب قيم و تعقيب دعوي اقدام شود و بعلاوه موضوع و جريان دعوي را سه دفعه متوالي در يكي از روزنامه هاي كثيرالانتشار مركز و يكي از روزنامه هاي محل يا نزديك مقر دادگاه آگهي مينمايد چنانچه ظرف نود روز از تاريخ انتشار آخرين آگهي دعوي تعقيب نشود قرار سقوط دعوي صادر گردد. ابلاغ قرار مزبور يك نوبت در يكي از روزنامه هاي محل يا نزديك مقر دادگاه آگهي خواهد شد و اگر ظرف مدت مقرر از قرار صادر پژوهش خواهي نشود قرار مزبور قطعي و لازم الاجرا است.

۲ - در مورد دوم - بورات شناخته شده اخطار ميشود در صورتيكه در مقام تعقيب دعوي باشد ظرف پنج روز از تاريخ ابلاغ اخطار به تقديم درخواست تعقيب مبادرت كند. در مورد وراثت شناخته نشده و همچنين وراثت شناخته شده كه با صدور و ابلاغ اخطار دعوي را مسكوت گذاشته باشد بطريق مذكور در بند يك عمل خواهد شد.



تبصره (الحاقی ۱۸، ۱۰، ۱۳۵۱) - هرگاه دعوي از طرف يكي از وراثت تعقيب شود درخواست دهنده بايد دليل مثبت وراثت خود را پيوست و ميزان سهم الارث خود را صريحا در برگ درخواست قيد نمايد. در موارديكه درخواست تعقيب فاقد شرايط فوق باشد به متقاضاي اخطار ميشود كه ظرف پنج روز از تاريخ ابلاغ درخواست خود را تكميل كند در صورت عدم تكميل اگر مدت مقرر در بند يك ماده ۱۸ مكرر منقضي شده باشد قرار سقوط دعوي صادر خواهد شد.



ماده نوزدهم - در صورتي كه در جلسه مقرر براي محاكمه يا رسيدگي محقق ثبت معترض يا وكيل او حاضر نشود و مطابق مقررات اصول محاكمات حقوقي بتقاضاي مستدعي ثبت عرضحال او ابطال گردد تجديد عرضحال فقط در طرف ده روز پس از ابلاغ قرار ابطال براي يكمرتبه ممكن خواهد بود در اين مورد عرضحال مستقيما به محقق ثبت يا دفتر محكمه سلاحيته دار [صلاحيتدار] داده خواهد شد.

تبصره - در مواردتي كه بموجب مواد ۱۶ و ۱۷ اصول محاكمات آزمائش عرضحال رد ميشود مفاد اين ماده لازم الرايه است.

ماده ۱۹ مكرر (الحاقی ۱۸، ۱۰، ۱۳۵۱) - هرگاه مالكيت متقاضيان ثبت يا دعوي اعتراض داراي منشاء واحد بوده و تعداد متقاضيان ثبت و يا معترضين و يا وراثت آنان بيش از ۵ نفر باشد بدرخواست معترض يا پژوهشخواه دادخواست و ضمايم آن بدو نفر از شركاء يا وراثت كه سهام زيادتري دارند ابلاغ ميشود و بعلاوه مفاد دادخواست و پيوست هاي آن در يكي از روزنامه هاي كثيرالانتشار مركز و يكي از روزنامه هاي محل يا نزديك مقر دادگاه سه دفعه متوالي آگهي خواهد شد. هرگاه دعوي در جريان رسيدگي باشد بدرخواست هر يك از طرفين دعوي دو نفر از طرف ديگر كه سهام زيادتري دارند براي ابلاغ اوراق اخطاربه انتخاب و مراتب براي اطلاع سايرين يك نوبت در يكي از روزنامه هاي كثيرالانتشار مركز و يكي از روزنامه هاي محل يا نزديك مقر دادگاه آگهي ميشود و در اين آگهي و همچنين آگهي مربوط بدرج دادخواست بايد صريحا قيد شود كه براي شركت در جلسات وقت رسيدگي فقط بدو نفر اشخاص انتخاب شده مزبور با ذكر اسامي ابلاغ خواهد شد و سايرين حق دارند براي اطلاع از جريان دادرسي و يا شركت در جلسات دادرسي با مراجعه بدفتر دادگاه از جريان دعوي و پاسخ لوايح و وقت رسيدگي مطلع شوند و يا بوسيله وكيل دادگستري در دادرسي شركت نمايند. اگر بعضي از شركاء ملك يا وراثت و لو آنكه سهم كمترى داشته باشند و بوسيله وكيل دادگستري در دادرسي مداخله نمايند بجاي شريك ملك و يا وراثتي كه سهم زيادترى دارند بايد دادخواست و اوراق اخطاربه بوكيل ابلاغ شود. در صورتيكه وكيل دادگستري در دعوي مداخله داشته باشد ابلاغ اوراق اخطاربه بكيه وكلا الزامي است. در موردى كه دادخواست و يا جريان دعوي از طريق انتشار آگهي بعدهاي از خوانندگان ابلاغ ميشود حضوري بودن حكم صادر نسبت به آنان موكل بدعوت آنان براي شركت در جلسه دادرسي نميباشد.



ماده بيستم - مجاورتي كه نسبت بحدود يا حقوق ارتفاقي حقي براي خود قائل است ميتواند فقط تا سي روز از تاريخ تنظيم صورت مجلس تحديد حدود بوسيله اداره ثبت بمرجع صلاحيت دار عرضحال دهد. مقررات مواد ۱۶ - ۱۷ - ۱۸ - ۱۹ (باستثناي مدت اعتراض كه سي روز است) در اينمورد نيز رعايت خواهد شد تقاضاكننده ثبتي كه خود يا نماينده اش در موقع تحديد حدود حاضر نبوده و ملك مورد تقاضاي او با حدود اظهار شده از طرف مجاورين مطابق ماده ۱۵ تحديد شده ميتواند مطابق مقررات اين ماده عرضحال اعتراض دهد.

تبصره (الحاقی ۲۰، ۲، ۱۳۵۶) - در دعوي اعتراض به حدود ملك مورد تقاضاي ثبت واقع در محدوده قانوني شهرها كه تا تاريخ تصويب اين قانون مطرح شده است هرگاه اعتراض از طرف غيرمجاور بعمل آمده باشد و همچنين در صورت استرداد دعوي بموجب سند رسمي يا اخذ سند مالكيت از طرف معترض يا حدودي كه در صورت مجلس تحديد حدود تعيين شده است دادگاه در جلسه اداري فوق العاده رسيدگي حسب مورد قرار رد يا سقوط دعوي را صادر خواهد كرد و اين قرار فقط قابل رسيدگي پژوهشي است.

نسبت باعتراضاتي كه بعد از تصويب اين قانون بعمل ميآيد در صورتي كه اعتراض از طرف غيرمجاور بعمل آيد يا معترض مجاور با حدود تعيين شده در صورتجلسه تحديد حدود سند مالكيت بگيرد يا بموجب سند رسمي از اعتراض خود بدون قيد و شرط صرف نظر كند واحد ثبتي مربوط نظر خود را در بي اثر بودن اعتراض به



معارض ابلغ مینماید. معترض میتواند ظرف ده روز از تاریخ ابلغ نظر مزبور به هیئت نظارت شکایت نماید. رأی هیئت نظارت قطعی است. در صورتیکه اقامتگاه معترض معلوم نباشد نظر واحد ثبتی یک نوبت در روزنامه ای که برای آگهی های ثبتی تعیین شده منتشر میگردد و معترض میتواند ظرف ده روز از تاریخ انتشار آگهی به هیئت نظارت شکایت نماید.

فصل سوم - در آثار ثبت

ماده بیست و یکم - پس از اتمام عملیات مقدماتی ثبت ملک در دفتر املاک ثبت شده و سند مالکیت مطابق ثبت دفتر املاک داده میشود.



ماده بیست و دوم - همینکه ملکی مطابق قانون در دفتر املاک به ثبت رسید دولت فقط کسی را که ملک باسم او ثبت شده و یا کسی را که ملک مزبور باو منتقل گردیده و این انتقال نیز در دفتر املاک به ثبت رسیده یا اینکه ملک مزبور از مالک رسمی ارثا باو رسیده باشد مالک خواهد شناخت. در مورد ارث هم ملک وقتی در دفتر املاک باسم وراثت ثبت میشود که وراثت و انحصار آنها محرز و در سهم الارث بین آنها توافق بوده و یا در صورت اختلاف حکم نهایی در آن باب صادر شده باشد.



تبصره - حکم نهایی عبارت از حکمی است که بواسطه طی مراحل قانونی و یا بواسطه انقضاء مدت اعتراض و استیناف و تمیز دعوائی که حکم در آن موضوع صادر شده از دعائوی مختومه محسوب شود.



ماده بیست و سوم - ثبت ملک بحقوق کسانی که در آن ملک مجرای آب یا چاه قنات (اعم از دائر و بائر) دارند بهیچ عنوان و در هیچ صورت خللی وارد نمی آورد.

ماده بیست و چهارم - پس از انقضای مدت اعتراض دعوی اینکه در ضمن جریان ثبت تضییع حقی از کسی شده پذیرفته نخواهد شد نه بعنوان عین نه بعنوان قیمت نه بهیچ عنوان دیگر خواه حقوقی باشد خواه جزائی. در مورد مذکور در ماده ۴۴ مطابق ماده ۴۵ و در موارد مذکور در مواد ۱۰۵ - ۱۰۶ - ۱۰۷ - ۱۰۸ - ۱۰۹ - ۱۱۶ - ۱۱۷ مطابق مقررات جزائی مذکور در باب ششم این قانون رفتار خواهد شد.



ماده ۲۵ (اصلاحی ۱۳۵۱، ۱۰، ۱۸) - حدود صلاحیت و وظایف هیأت نظارت بدین قرار است:

۱ (اصلاحی ۱۳۵۱، ۱۰، ۱۸) - هرگاه در اجرای مقررات ماده یازده از جهت پذیرفتن تقاضای ثبت اختلافی بین اشخاص و اداره ثبت واقع شود و یا اشتباهی تولید گردد و یا در تصرف اشخاص تزاحم و تعارض باشد رفع اختلاف و تعیین تکلیف و یا ابطال و یا اصلاح در خواست ثبت با هیأت نظارت است.

۲ - هرگاه هیأت نظارت تشخیص دهد که در جریان مقدماتی ثبت املاک اشتباه مؤثر واقع شده آن اشتباه و همچنین عملیات بعدی که اشتباه مزبور در آن مؤثر بوده ابطال و جریان ثبت طبق مقررات تجدید یا تکمیل یا اصلاح میگردد.

۳ - هرگاه در موقع ثبت ملک و یا ثبت انتقالات بعدی صرفاً بعلمت عدم توجه و دقت نویسنده سند مالکیت و یا دفتر املاک اشتباه قلمی رخ دهد و همچنین در صورتیکه ثبت دفتر املاک مخالف یا مغایر سند رسمی یا حکم نهایی دادگاه باشد هیأت نظارت پس از رسیدگی و احراز وقوع اشتباه دستور اصلاح ثبت دفتر املاک و سند مالکیت را صادر خواهد کرد.

۴ - اشتباهاتی که قبل از ثبت ملک در جریان عملیات مقدماتی ثبت پیش آمده و موقع ثبت ملک در دفتر املاک مورد توجه قرار نگرفته بعداً اداره ثبت به آن متوجه گردد در هیأت نظارت مطرح میشود و در صورتیکه پس از رسیدگی وقوع اشتباه محرز و مسلم تشخیص گردد و اصلاح اشتباه بحق کسی خلل نرساند هیأت نظارت دستور رفع اشتباه و اصلاح آنرا صادر مینماید و در صورتیکه اصلاح مزبور خللی بحق کسی برساند بشخص ذینفع اخطار میکند که میتواند بدادگاه مراجعه نماید و اداره ثبت دستور رفع اشتباه یا اصلاح آنرا پس از تعیین تکلیف نهایی در دادگاه صادر خواهد نمود.



۵ - رسیدگی به تعارض در اسناد مالکیت کلایا بعضاً خواه نسبت به اصل ملک خواه نسبت به حدود و حقوق ارتفاقی آن با هیأت نظارت است.

۶ - رسیدگی و رفع اشتباهی که در عملیات تفکیکی رخ دهد و منتج بانتقال رسمی یا ثبت دفتر املاک شود با هیأت نظارت است مشروط بر اینکه رفع اشتباه مزبور خللی بحق کسی نرساند.





۷ - هرگاه در طرز تنظیم اسناد و تطبیق مفاد آنها با قوانین اشکال یا اشتباهی پیش آید رفع اشکال و اشتباه و صدور دستور لازم با هیأت نظارت خواهد بود.



۸ - رسیدگی به اعتراضات اشخاص نسبت بنظریه رئیس ثبت در مورد تخلقات و اشتباهات اجرائی با هیأت نظارت است.

تبصره ۱ (الحاقی ۱۸، ۱۰، ۱۳۵۱) - در مواردیکه بر حسب تشخیص هیأت نظارت مقرر شود که آگهی های نوبتی تجدید گردد ظرف سی روز از تاریخ انتشار آگهی مجدد که فقط يك نوبت خواهد بود معترضین حق اعتراض خواهند داشت.



تبصره ۲ (الحاقی ۱۸، ۱۰، ۱۳۵۱) - در صورتیکه اشتباه از طرف در خواست کننده ثبت باشد هزینه تجدید عملیات مقدماتی ثبت بطریقی که در آئین نامه تعیین خواهد شد بعهده در خواست کننده خواهد بود.



تبصره ۳ (الحاقی ۱۸، ۱۰، ۱۳۵۱) - رسیدگی هیأت نظارت در موارد مذکور در بندهای يك و دو این ماده تا وقتی است که ملك در دفتر املاک ثبت نرسیده باشد.

تبصره ۴ (الحاقی ۱۸، ۱۰، ۱۳۵۱) - آراء هیئت نظارت فقط در مورد بندهای يك و پنج و هفت این ماده بر اثر شکایت ذینفع قابل تجدیدنظر در شورای عالی ثبت خواهد بود ولی مدیرکل ثبت بمنظور ایجاد وحدت رویه در مواردیکه آراء هیأت های نظارت متناقض و یا خلاف قانون صادر شده باشد موضوع را برای رسیدگی و اعلام نظر بشورای عالی ثبت ارجاع مینماید و در صورتی که رأی هیأت نظارت بموقع اجرا گذارده نشده باشد طبق نظر شورای عالی ثبت بموقع اجرا گذارده میشود. در مورد ایجاد وحدت رویه نظر شورای عالی ثبت برای هیأت های نظارت لازم الاتباع خواهد بود.



تبصره ۵ (الحاقی ۱۸، ۱۰، ۱۳۵۱) - در مورد بندهای يك و پنج و هفت رأی هیأت نظارت برای اطلاع ذینفع بمدت بیست روز در تابلوی اعلانات ثبت محل الصاق و سپس بموقع اجرا گذاشته میشود. وصول شکایت از ناحیه ذینفع چنانچه قبل از اجرای رأی باشد اجرای رأی را موقوف مینماید و رسیدگی و تعیین تکلیف با شورای عالی ثبت خواهد بود هرگاه شورای عالی ثبت در تجدید رسیدگی رأی هیأت نظارت را تأیید نماید عملیات اجرائی تعقیب میگردد.



۲۵ مکرر (اصلاحی ۱۸، ۱۰، ۱۳۵۱) - مرجع تجدیدنظر نسبت به آراء هیأت نظارت شورای عالی ثبت خواهد بود که دارای دو شعبه بشرح زیر است:

الف - شعبه مربوط به املاک.

ب - شعبه مربوط به اسناد.

هر يك از شعب مذکور از سه نفر که دو نفر از قضات دیوانعالی کشور بان انتخاب وزیر دادگستری و مسئول قسمت املاک در شعبه املاک و مسئول قسمت اسناد در شعبه اسناد تشکیل میگردد.



تبصره ۱۱ (الحاقی ۲۶، ۵، ۱۳۲۰) - در موارد فوق چنانچه وزیر دادگستری لازم بداند دستور خواهد داد تا حصول نتیجه رسیدگی در شورای عالی ثبت عملیات اجرائی یا ثبتی متوقف بماند.



تبصره ۲ (الحاقی ۲۶، ۵، ۱۳۲۰) - آرائی هم که تا تاریخ تصویب اینقانون از هیئت های نامبرده صادر و بنظر وزارت دادگستری برخلاف قانون تشخیص شده بشرح فوق در شورای عالی طرح و رسیدگی خواهد شد مشروط بر اینکه گزارش موضوع تا دو ماه از تاریخ تصویب اینقانون بشورای عالی فرستاده شود.



تبصره ۳ (۱۳۳۸/۱۰/۵) - در مورد املاکی که مالک خاصی ندارد و مورد تقاضای ثبت افراد قرار گرفته است مانند اراضی و جبال موات و مباحه و جنگلهای عمومی و همچنین در مورد معادن طبقه دوم و سوم مذکوره در ماده اول لایحه قانونی معادن مصوب سوم دیماه ۱۳۳۱ وجود دعوی بهر عنوان بین اشخاص در مراجع دادگستری مانع از رسیدگی و اظهار نظر شورای عالی ثبت نیست و شوری مکلف است در هر حال با رعایت این تبصره و سایر قوانین و مقررات نظر خود را درباره صحت یا بطلان تقاضای ثبت اظهار دارد.

اداره کل ثبت میتواند از شوری تقاضا کند پرونده هائی را که قبل از تاریخ تصویب این تبصره بعلت طرح دعوی در مراجع دادگستری قابل طرح در شوری تشخیص نشده است مجدداً طرح و بر طبق این تبصره درباره آنها اظهار نظر نماید . وزارت دادگستری مامور اجرای این تبصره است.

ماده بیست و ششم - در مورد انتقال تمام یا قسمتی از ملك ثبت شده و یا واگذاری حقی نسبت بعین آن ملك و همچنین در مورد عمری و رقبی و سکنی و معاملات راجع بان انتقال منافع ملك برای مدتی بیش از سه سال بترتیب ذیل عمل خواهد شد. سند معامله در دفتر اسناد رسمی یا دفتر معاملات غیرمنقول ثبت و خلاصه آن در دفتر املاک ذیل صورت ثبت ملك قید می شود و بهمین طریق خلاصه کلیه انتقالات در دفتر املاک بترتیب تاریخ ذیل یکدیگر به ثبت خواهد رسید. شرایط و ترتیب ثبت خلاصه انتقالات در دفتر املاک و تجدید اوراق مالکیت بموجب نظامنامه وزارت عدلیه معین خواهد شد.



ماده بیست و هفتم - کسانی که در مورد املاک وقف و حبس و ثلث باقی باید تقاضای ثبت بدهند و همچنین کسانی که نسبت به ثبت این قبیل املاک باید عرضحال اعتراض داده و حقوق وقف و حبس و ثلث باقی را حفظ کنند بموجب نظامنامه وزارت عدلیه معین خواهد شد.





ماده بیست و هشتم - هرگاه نسبت باین قبیل املاک بعنوان مالکیت تقاضای ثبت شده و متولی یا نماینده اوقافی که بموجب نظامنامه مکلف بدادن عرضحال اعتراض و تعقیب دعوی و حفظ حقوق وقف یا حبس یا ثلث باقی است در اثر تبانی بتکلیف خود عمل ننماید بمجازات خیانت در امانت محکوم خواهد شد. در مواردی نیز که تقاضای ثبت ملک دیگری بدون ذکر حقوق ارتفاقی املاک وقف و حبس و ثلث باقی شده است هرگاه اشخاص مذکور در فوق در اثر تبانی بتکلیف خود عمل ننمایند بمجازات خائنین در امانت محکوم میشوند.



ماده بیست و نهم - مخارج راجع به ثبت املاک مذکور در فوق در صورتی که ملک مورد تقاضا عایدات نداشته و برای امور خیریه تخصیص داده شده باشد و همچنین مخارج محاکمه اعتراض از محل میراث مطلقه و موقوفات مجهول المصرف داده میشود و در صورت عدم کفایت این عایدات مخارج گرفته نخواهد شد.

ماده سی ام - در مواردی که اداره اوقاف تقاضای ثبت میدهد مخارج راجع بثبت را خود مستقیماً از عایدات موقوفه مورد تقاضا وصول خواهد نمود. برای ثبت مساجد و اماکن متبرکه و مدارس قدیمه و تکایا و آب انبارهای عمومی تقاضای ثبت از طرف متولی یا اداره اوقاف بدون اخذ حق الثبت و مخارج مقدماتی پذیرفته خواهد شد.

ماده سی و یکم - ثبت رقبه بعنوان وقفیت و حبس مثبت تولیت نیست.

ماده سی و دوم - تقاضای ثبت نسبت باملاک دولت بعهده مالیه محل و نسبت باملاک و مؤسسات بلدی و خیریه بر عهده رئیس مؤسسه و نسبت باملاک شرکت ها بعهده مدیر شرکت و در مورد املاک محجورین بعهده ولی یا قیم آنها است.

ماده سی و سوم - نسبت باملاکی که با شرط خیاری بعنوان قطعی با شرط نذر خارج و یا بعنوان قطعی با شرط وکالت منتقل شده است و بطور کلی نسبت باملاکی که بعنوان صلح یا بهر عنوان دیگر با حق استرداد قبل از تاریخ اجرای این قانون انتقال داده شده اعم از اینکه مدت خیاری یا عمل بشرط و بطور کلی مدت حق استرداد منقضی شده یا نشده باشد و اعم از اینکه ملک در تصرف انتقال دهنده باشد یا در تصرف انتقال گیرنده حق تقاضای ثبت با انتقال دهنده است مگر در موارد ذیل که اظهارنامه فقط از منتقل الیه پذیرفته میشود:

۱ - در صورتیکه ملک قبل از تاریخ اجرای این قانون بموجب حکم نهائی بملکیت قطعی منتقل الیه محکوم شده باشد.

۲ - در صورتیکه پس از انقضاء مدت حق استرداد انتقال دهنده مالکیت قطعی (بدون حق استرداد) انتقال گیرنده را کتباً تصدیق کرده باشد.

۳ - در صورتیکه در تاریخ اجرای قانون مصوب ۲۱ بهمن ماه ۱۳۰۸ ملک مورد معامله در تصرف انتقال گیرنده بوده و لااقل پنجسال از انقضاء موعده حق استرداد تا تاریخ مزبور گذشته باشد مشروط بدو شرط ذیل:

الف از انقضاء موعده حق استرداد تا تاریخ اجرای قانون بهمن ۱۳۰۸ از طرف انتقال دهنده یا قائم مقام قانونی او به وسیله عرضحال یا اظهارنامه رسمی اعتراض بملکیت انتقال گیرنده نشده باشد.



ب در صورتیکه تا تاریخ تصویب این قانون ۲۸ دیماه ۱۳۱۲ [۱۳۱۲] حکم قطعی بر بیحقی انتقال گیرنده یا قائم مقام قانونی او صادر نشده باشد.

تبصره ۱ - کلیه معاملات با حق استرداد ولو آنکه در ظاهر معامله با حق استرداد نباشد مشمول جمیع مقررات راجعه بمعاملات با حق استرداد خواهد بود اعم از اینکه معامله بین متعاملین محصور بوده و یا برای تامین حق استرداد اشخاص ثالثی را باین نحو کان مداخله داده باشند.

تبصره ۲ - در مواردیکه مطابق این ماده انتقال دهنده تقاضای ثبت میکند باید حق انتقال گیرنده را در تقاضانامه خود قید نماید و این حق در ضمن اعلان با تصریح باسم طرف ذکر خواهد شد.

ماده ۳۴ (اصلاحی ۱۱، ۱۳۸۶) - در مورد کلیه معاملات رهنی و شرطی و دیگر معاملات مذکور در ماده (۳۳) قانون ثبت، راجع به اموال منقول و غیرمنقول، در صورتی که بدهکار ظرف مهلت مقرر در سند، بدهی خود را نپردازد، طلبکار می تواند از طریق مدور اجرائیه وصول طلب خود را توسط دفترخانه تنظیم کننده سند، درخواست کند. چنانچه بدهکار ظرف ده روز از تاریخ ابلاغ اجرائیه نسبت به پرداخت بدهی خود اقدام ننماید بنابه تقاضای بستانکار، اداره ثبت پس از ارزیابی تمامی موارد معامله و قطعیت آن، حداکثر ظرف مدت دوماه از تاریخ قطعیت ارزیابی، با برگزاری مزایده نسبت به وصول مطالبات مرتباً به میزان طلب قانونی وی اقدام و مازاد را به رهن مسترد می نماید.



تبصره ۱ (اصلاحی ۱۱، ۱۳۸۶) - در مواردی هم که مال یا ملک، وثیقه دین یا انجام تعهد یا ضمانتی قرار داده می شود مطابق مقررات این قانون عمل خواهد شد.

تبصره ۲ (اصلاحی ۱۱، ۱۳۸۶) - نحوه ابلاغ اجرائیه، بازداشت مازاد مورد رهن و چگونگی ختم عملیات اجرائی و برگزاری مزایده و اعراض از رهن و سایر موارد به موجب آئین نامه ای است که ظرف مدت سه ماه از طرف سازمان ثبت اسناد و املاک کشور تهیه و به تصویب رئیس قوه قضائیه خواهد رسید.



تبصره ۳ (اصلاحی ۱۱، ۱۳۸۶) - این قانون نسبت به اسناد تنظیمی و اجرائیه های صادره که قبل از تصویب این قانون مختومه نگردیده است نیز جاری است.



تبصره ۴ (اصلاحی ۲۰۰۲، ۱۳۹۴) - در راستای تسهیل در وصول مطالبات سررسید گذشته بانکها و یا مؤسسات مالی و یا اعتباری دارای مجوز به یکی از روشهای زیر عمل

می شود:

۱ (الحاقی ۲۰۰۲، ۱۳۹۴) - بانک و یا مؤسسه مالی و یا اعتباری تسهیلات دهنده، در صورت درخواست واحد تولیدی بدهکار، به بازار فرابورس یا کارشناس رسمی دادگستری مراجعه و تمام اموال و داراییهای واحد تولیدی را قیمت گذاری می نماید و با هدف تأمین طلب بانک و یا مؤسسه مالی و یا اعتباری بر روی درصد سهام قابل واگذاری به خریدار، یک مناقصه برگزار می کند تا مشخص شود که کدام خریدار با قبول درصد کمتری از سهام واحد تولیدی بدهکار، تمام بدهی او را می پردازد. با پرداخت میزان طلب بانک و مؤسسه مالی و یا اعتباری از واحد تولیدی توسط خریدار، آن بخش از سهم واحد تولیدی که در مناقصه مشخص شده است، به خریدار منتقل و اموال مورد رهن آزاد می شود.

در صورتی که بدهکار از مجوز فوق برای تسویه بدهیهای خود استفاده کند، در صورت شرط ضمن عقد در قرارداد مناقصه و درخواست خریدار، بدهکار مکلف است به خریدار سهام واحد تولیدی بدهکار اعم از اینکه بانک و یا مؤسسه مالی و یا اعتباری باشد و یا سهام خود را از طریق فرابورس خریداری کرده باشد، اجازه دهد تا با خرید نقدی بخش دیگری از سهام این واحد تولیدی به قیمت قبلی، سهام خود را تا سقف سهام مورد نیاز برای تشکیل مجمع عمومی فوق العاده، افزایش دهد.

۲ (اصلاحی ۲۰۲۲، ۱۴۰۲) - در مورد معاملات بانکها و مؤسسات مالی و یا اعتباری مجاز، هرگاه مال مورد وثیقه به مبلغ پایه کارشناسی رسمی دادگستری مرضی الطرفین خریداری نداشته باشد، به تقاضای بستانکار و ضمن اخطار به تسهیلات گیرنده و راهن، مهلت دو ماهه داده می شود تا طلب بانک یا مؤسسه مالی و یا اعتباری را پرداخت کند و یا ملک مورد وثیقه را با پرداخت تمام یا بخشی از طلب بانک تا سقف مبلغ پایه مزایده فک رهن کند.

چنانچه ظرف مدت مذکور طلب بستانکار پرداخت نشود، مال مورد مزایده به بالاترین مبلغ پیشنهادی مشروط بر اینکه کمتر از هفتاد درصد (۷۰٪) مبلغ پایه مزایده نباشد، به فروش رسیده و طلب بستانکار وصول می شود. در صورتی که در مزایده اول، مال مورد مزایده به فروش نرسد، تکرار مزایده با قیمت کارشناسی جدید بلامانع است. هرگاه ارزش مال مورد وثیقه بیشتر از ارزش مورد مطالبه بانک باشد، تملک دارایی مورد وثیقه به اختیار بانک می باشد و الزامی در تملک ندارد. در صورت عدم وصول کامل طلب از این طریق، حق پیگیری وصول باقی مانده مطالبات از روشهای قانونی برای بستانکار محفوظ است. در اجرای این تبصره استفاده از ساز و کارهای بورس کالا در اولویت قرار دارد.

آیین نامه اجرایی این بند، توسط وزارت امور اقتصادی و دارایی با همکاری وزارت دادگستری و بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران تهیه شده و حداکثر ظرف دو ماه از لازم الاجرا شدن قانون به تصویب هیأت وزیران می رسد.

تبصره ۵ (اصلاحی ۱۰۱۸، ۱۳۵۱) - هر قراریکه در اسناد استقراضی بصورت وجه التزام یا طرق دیگر گذارده شود که موجب شود خسارت دیرکرد بیش از صدی دوازده باشد نسبت به مزاد غیرقانونی و بلا اثر است در صورتیکه در سند بهره یا اجوری کمتر از ۱۲٪ قید شده باشد خسارات دیرکرد بهمان میزان اخذ خواهد شد.

تبصره ۶ (الحاقی ۱۰۱۸، ۱۳۵۱) - در مورد معاملات رهنی بستانکار میتواند از رهن اعراض نماید در صورت اعراض مورد رهن آزاد و عملیات اجرایی بر اساس اسناد ذمه خواهد بود.

تبصره ۷ (الحاقی ۱۰۱۸، ۱۳۵۱) - در مواردیکه مال بدهکار برای استیفاء، طلب بستانکار معرفی میشود پس از بازداشت و ارزیابی و قطعیت بهای ارزیابی هرگاه بدهکار ظرف دو ماه از تاریخ قطعیت ارزیابی بدهی خود را نپردازد با دریافت حقوق اجرایی مال به بستانکار در قبال تمام یا بعضی طلب او واگذار میشود. ترتیب معرفی و بازداشت و ارزیابی و نحوه واگذاری مال و همچنین در صورتی که ارزش مال معرفی شده بیش از تمام طلب بستانکار و حقوق اجرایی باشد چگونگی واگذاری تمام یا بعضی آن بموجب آیین نامه وزارت دادگستری تعیین خواهد شد.

تبصره ۸ (الحاقی ۱۰۱۸، ۱۳۵۱) - هرگاه بدهکار یا قائم مقام قانونی او در نیمه اول مهلتهایی که برای استفاده از حق استرداد در این قانون مقرر شده با بستانکار معامله خود رامستقیماً ختم و نصف نیم عشر اجرایی را بپردازد و یا کلیه دیون و خسارت قانونی بستانکار و نصف نیم عشر اجرایی را در صندوق ثبت تودیع نماید اجراییه مختوم میگردد و در صورتیکه ظرف مهلت مزبور نصف نیم عشر اجرایی کلاً یا بعضاً پرداخت نشود تمام آن دریافت خواهد شد.

تبصره ۹ (الحاقی ۱۱۰۳، ۱۳۵۵) - در مورد وامهای مربوط به طرحهای صنعتی و معدنی بانک وام دهنده میتواند ظرف شش ماه از تاریخ ابلاغ اجراییه تقاضای حراج مال مورد رهن یا وثیقه را به نماید، خواه بدهکار تقاضای حراج کرده یا نکرده باشد پس از انقضای مدت مذکور مال از طریق حراج به فروش میرسد. حراج باید به میزان کل مبلغ طلب و خسارت و حقوق و عوارض و هزینههای قانونی تا روز حراج شروع شود. در صورتی که خریداری نباشد یک بار دیگر حراج تجدید و بهای مال به وسیله ارزیاب ارزیابی و پس از قطعیت بهای ارزیابی حراج بر مبنای آن شروع میگردد. ترتیب انتخاب ارزیاب همچنین نحوه ارزیابی طبق آییننامههای خواهد بود که بنا به پیشنهاد وزارت صنعت، معدن و تجارت و وزارت دادگستری و بانک مرکزی ایران به تصویب کمیسیونهای دادگستری و صنایع و معادن مجلسین خواهد رسید. هرگاه بهای ارزیابی بیش از کل طلب و خسارت و هزینههای قانونی تا روز حراج باشد، حراج از کل طلب و خسارت و هزینههای قانونی تا روز حراج شروع میشود و اگر ارزیابی کمتر از میزان کل طلب باشد بانک میتواند تا تعیین نتیجه قطعی حراج درخواست بازداشت سایر اموال مدیون را تا میزان باقیمانده طلب بنماید.

در هر حال هرگاه مال مورد رهن یا وثیقه در حراج بار دوم به فروش نرسد پس از اخذ کلیه حقوق و عوارض و هزینههای قانونی مال مزبور به مبلغ شروع حراج به موجب سند رسمی به بانک واگذار میشود. هرگاه مبلغی از طلب بانک باقی مانده باشد از سایر اموال مدیون تا میزان باقیمانده طلب بانک ارزیابی و پس از قطعیت بهای ارزیابی از طریق حراج به شرح مذکور فوق استیفاء طلب بانک خواهد شد. بانک میتواند نظیر سایر مرتهنین با استفاده از حق مقرر در تبصره ۶ از رهن اعراض نموده اموال مدیون را اعم از مورد رهن و غیر آن برای استیفاي طلب خود معرفی نماید در این صورت نیز اموال به شرح فوق از طریق حراج به فروش رسیده یا به بانک واگذار خواهد شد. احراز تخصیص وام به طرح صنعتی یا معدنی طبق ضوابطی خواهد بود که به پیشنهاد بانک مرکزی ایران و تصویب شورای پول و اعتبار تعیین میگردد و منوط به قید آن در سند رسمی مربوط به اخذ وام خواهد بود.

ماده ۳۴ مکرر (منسوخه ۱۱، ۱۳۸۶) - در کلیه معاملات مذکور در ماده ۳۴ این قانون بدهکار میتواند با تودیع کلیه بدهی خود اعم از اصل و اجور و خسارت قانونی و حقوق اجرائی نزد سردفتر اسناد رسمی تنظیم کننده سند مورد معامله را آزاد و آنرا با دیگری معامله نماید یا کلیه بدهی خود را در صندوق ثبت یا هر مرجع دیگری که اداره ثبت تعیین مینماید تودیع و با تسلیم مدرک تودיעی بدفترخانه تنظیم کننده سند موجبات فسخ و فک سند را فراهم کند. دفاتر اسناد رسمی مکلفند وجوه امانی مذکور را بلافاصله و در صورت انقضای وقت اداری در اولین وقت اداری بعد بصندوق ثبت تحویل نمایند. هر بستانکاری که حق درخواست بازداشت اموال بدهکار را دارد نیز میتواند کلیه بدهی موضوع سند به بستانکار دیگر و نیز حقوق دولت را پرداخت و یا در صندوق ثبت و یا هر مرجع دیگری که اداره ثبت تعیین مینماید تودیع و تقاضای استیفای حقوق خود را از اداره ثبت بنماید. هرگاه مدت سند باقی باشد باید حق بستانکار تا آخر مدت رعایت شود. در صورت صدور اجرائیه گواهی اداره اجرا در مورد بلامانع بودن فک و فسخ معامله یا انجام معامله نیز ضروری خواهد بود. در کلیه موارد مذکور فوق هرگاه منافع مال مورد معامله حق سکنی یا حقوق دیگری بوده و به بستانکار منتقل شده باشد باید حق نامبرده تا آخر مدت مذکور در سند رعایت شود.



تبصره ۱ (منسوخه ۱۰، ۱۳۵۱) - انتقال قهری حق استرداد بوراث بدهکار موجب تجزیه مورد معامله نخواهد بود. هرگاه قبل از صدور اجرائیه یا قبل از خاتمه عملیات اجرائی کلیه بدهی و خسارت قانونی و حق اجرا در صورت صدور اجرائیه از ناحیه احد از وراث مدیون در صندوق ثبت یا مرجع دیگری که اداره ثبت تعیین نماید تودیع شود مال مورد معامله در وثیقه وراث مزبور قرار میگیرد در این مورد هرگاه هر یک از وراث به نسبت سهم الارث بدهی خود را بوراث مزبور بپردازد بهمان نسبت از مورد وثیقه بنفع او آزاد خواهد شد. ترتیب و نحوه وصول طلب وراث پرداخت کننده دین از سایر وراث بموجب آئین نامه وزارت دادگستری خواهد بود.

تبصره ۲ (منسوخه ۱۰، ۱۳۵۱) - عملیات اجرائی با صدور سند انتقال یا تحویل مال منقول یا پرداخت طلب بستانکار و اجرای تعهد بدهکار مختومه خواهد بود. در صورتیکه مال از طریق حراج بفروش برسد ختم عملیات اجرائی تاریخ تنظیم صورتمجلس حراج میباشند.

تبصره ۳ (منسوخه ۱۰، ۱۳۵۱) - نحوه توقیف حق بدهکار نسبت به مازاد مورد وثیقه و طرز استیفای حقوق توقیف کننده بموجب آئین نامه وزارت دادگستری خواهد بود.

تبصره ۴ (منسوخه ۱۰، ۱۳۵۱) - کلیه اسناد تنظیمی و اجرائیه های صادر قبل از اجرای این قانون تابع مقررات زمان تنظیم سند خواهد بود.

ماده ۳۵ (اصلاحی ۱۲، ۱۳۱۲) - محاکم عدلیه در هیچ مورد نسبت بوجه التزام مقرر در معاملات مذکور در ماده ۳۳ و معاملات استقراضی بیش از صدی پانزده در سال به نسبت مدت تاخیر حکم نداده و ادارات ثبت بیش از صدی دوازده در سال ورقه لازم الاجراء صادر نخواهند کرد.

ماده سی و ششم - خسارت تاخیر تادیه در صورتیکه در محاکم عدلیه مورد مطالبه واقع شود مشمول مواد ۴۲ و ۴۴ قانون تسریع محاکمات خواهد بود و در صورتیکه بوسیله اداره ثبت ماخوذ شود از قرار صدی دوازده در سال بوده و تمام آن بطلبکار داده میشود. وجه التزام در صورتیکه در محاکم عدلیه مورد مطالبه واقع شود و بیش از صدی ده باشد مازاد از صدی ده تا صدی پانزده نیز مشمول مواد ۴۲ و ۴۴ قانون تسریع محاکمات است و چنانچه صدی ده یا کمتر باشد تمام آن به محکوم له داده خواهد شد و هرگاه وجه التزام بوسیله اداره ثبت ماخوذ شود منتهی از قرار صدی دوازده در سال است که تماما بطلبکار داده میشود.

ماده سی و هفتم - نسبت به معاملات مذکور در ماده ۳۳ که قبل از تاریخ اجرای این قانون و پس از ثبت ملک واقع شده مقررات ماده ۳۴ لازم الرعایه خواهد بود.

ماده سی و هشتم - در موضوع انتقالات مذکور در ماده ۳۳ که قبل از تاریخ اجرای این قانون واقع شده محاکم مکلفند در مواردی که مطابق ماده مزبور حق تقاضای ثبت به انتقال دهنده داده شده بر طبق ماده ۳۴ حکم برد اصل و اجور و غیره داده و در مواردیکه حق تقاضای ثبت بانتقال گیرنده داده شده است حکم بملکیت انتقال گیرنده بدهند اعم از اینکه نسبت بملک مورد معامله تقاضای ثبت شده یا نشده باشد. نسبت بمعاملات مذکوره در ماده ۳۳ که پس از تاریخ اجرای این قانون واقع شود محاکم و ادارات ثبت مکلفند مدلول ماده ۳۴ را بموقع اجرا گذارند.

ماده سی و نهم - حقوقی که در مواد ۳۳ و ۳۴ و ۳۷ و ۳۸ برای انتقال دهنده مقرر است قبل از انقضاء مدت حق استرداد قابل اسقاط نیست - هر قرارداد مخالف این ترتیب باطل و کان لم یکن خواهد بود خواه قبل از اینقانون باشد خواه بعد و اعم از اینکه بموجب سند رسمی باشد یا غیر رسمی.

ماده چهلم - تخلف قضاة و مامورین دولت از مقررات مواد ۳۳ و ۳۴ و ۳۵ و ۳۶ - ۳۷ - ۳۸ - ۳۹ مستلزم مجازات انتظامی از درجه ۴ بیالاست.

ماده ۴۱ (اصلاحی ۰۷، ۱۳۱۲) - در صورتیکه در اثناء مدت عملیات مقدماتی تقاضاکننده ثبت ملک مورد تقاضا را کلاً یا بعضاً بدیگری منتقل کند انتقال دهنده مکلف است تا ده روز از تاریخ انتقال شخصاً یا بتوسط وکیل ثابت الوکاله در اداره ثبت اسناد حاضر و معامله خود را کتباً اطلاع دهد.

ماده چهل و دوم - هرگاه مورد انتقال ملکی باشد که نسبت بان عرضحال اعتراضی داده شده است انتقال دهنده مکلف است در حین انتقال انتقال گیرنده را از وجود معترض و در ظرف ده روز از تاریخ انتقال معترض را از وقوع انتقال و اسم انتقال گیرنده بوسیله اظهارنامه رسمی مسبوق نماید و اگر انتقال دهنده در حین انتقال از اعتراضی که شده است رسماً مطلع نبوده و یا عرضحال اعتراض بعد از انتقال داده شود انتقال دهنده مکلف است در ظرف ده روز از تاریخ اطلاع رسمی معترض را بوسیله اظهارنامه رسمی از وقوع انتقال و اسم منتقل الیه و انتقال گیرنده را در همان مدت و بهمان طریق از وقوع اعتراض مسبوق کند. منتقل الیه بمحض ابلاغ اظهارنامه در مقابل معترض قائم مقام انتقال دهنده شده و دعوی بدون تجدید عرضحال بطرفیت او جریان خواهد یافت. انتقال دهنده ای که مطابق مقررات فوق عمل ننماید مسئول هر ضرر و خسارتی خواهد بود که از تخلف او بر انتقال گیرنده یا معترض وارد گردد و مادام که ضرر و خسارت مزبور را جبران نکرده است بتقاضای انتقال گیرنده یا معترض توقیف خواهد شد.





تبصره - هرگاه معترض حقوق ادعائیه خود را بدیگری انتقال دهد ان شخص بدون تجدید عرضحال قائم مقام او شده و از مواعیدی که برای معترض در تاریخ انتقال باقی است استفاده خواهد کرد.

ماده ۴۳ (اصلاحی ۱۳۱۲، ۰۵، ۰۷) - هرگاه انتقال بموجب سند عادی بوده و انتقال دهنده معامله خود را با اداره ثبت اطلاع نداد چنانچه مدت اعتراض باقی است منتقل الیه مطابق مقررات عرض حال می دهد و چنانچه مدت منقضی شده منتقل الیه می تواند بوسیله اظهارنامه بانتهال دهنده اخطار نماید هرگاه مشارالیه معامله را در ظرف مدت ده روز از تاریخ ابلاغ اخطاریه تصدیق نمود ملك بنام انتقال گیرنده ثبت و الا ملك بنام انتقال دهنده ثبت و انتقال گیرنده بموجب ماده ۱۰۵ و ۱۱۴ می تواند انتقال دهنده را تعقیب نماید.

هرگاه انتقال بموجب سند عادی بوده و انتقال دهنده مطابق ماده ۴۱ عمل نماید و یا انتقال بموجب سند رسمی باشد بترتیب ذیل عمل خواهد شد:
اگر اعلانات نویتی منتشر نشده ملك باسم انتقال گیرنده اعلان می شود و اگر اعلانات در جریان باشد بقیه اعلانات به نام انتقال گیرنده با قید انتقال اصلاح می شود و اگر رجوع با اداره ثبت بعد از اتمام اعلانات باشد ملك باسم انتقال گیرنده بثبت خواهد رسید.



اگر معلوم شود سند رسمی انتقال معجول بوده مرتکب به ۵ تا ۱۵ سال حبس با اعمال شاقه محکوم و بعلاوه مفاد ماده (۱۱۴) درباره او مجری خواهد شد.

ماده چهل و چهارم - هرگاه کسیکه نسبت بملك مورد ثبت اقامه دعوی کرده قبل از انقضای مواعدهای مقرر در مواد ۱۷ - ۱۸ - ۱۹ فوت کرده یا مجنون یا محجور شود مستدعی ثبت مكلف است مراتب را با اداره ثبت و پارکه بدایت صلاحیت دار كتبا اطلاع داده و پس از معین شدن قائم مقام قانونی باو از طریق محقق ثبت یا محكمه مربوطه اخطار نماید كه مشارالیه در ظرف شصت روز از تاریخ ابلاغ اخطاریه دعوی را تعقیب كند. هرگاه قائم مقام قانونی در مدت مقرر دعوی را تعقیب نكرد محكمه یا محقق ثبت قرار اسقاط دعوا را صادر میكند - اینقرار فقط قابل استیناف است.

ماده چهل و پنجم - اگر بواسطه عدم اقدام در مورد مواد ۱۷ - ۱۸ - ۱۹ ملكی به ثبت رسیده و بعد معلوم شود عدم تعقیب یا عدم ابراز تصدیق بعلت فوت یا جنون یا حجر طرف دعوی با مستدعی ثبت بوده و اخطار مذکور در ماده فوق هم با اینکه مستدعی ثبت بفوت یا جنون یا حجر عالم بوده بعمل نیامده است قائم مقام قانونی متوفی و یا مجنون و یا محجور میتواند در ظرف پنج سال از بابت قیمت ملك و اجور و خسارات در محكمه حقوق بوسیله عرضحال جدید بر علیه مستدعی ثبت اقامه دعوی نماید. مبء پنج سال مذکور فوق در مورد وراثت كبیر و وراثتی كه ولی خاص (پدر یا جد پدری یا وصی منصوب مسلم الوصایه) دارند از تاریخ فوت و در غیر این موارد از تاریخ تعیین قیم یا مدیر تصفیه محسوب میشود. در مورد این ماده چنانچه مستدعی ثبت محكوم گردد و ملك را قبلاً بدیگری انتقال داده و در موقع اجرای حكم مفلس باشد و ثابت شود برای فرار از ادای حق طرف خود را مفلس کرده بحبس تادیبی از یكسال تا دو سال محكوم خواهد شد - تعقیب جزائی در اینمورد منوط بشكایت مدعی خصوصی است و با استرداد شكایت تعقیب موقوف میشود.

باب سوم - ثبت اسناد

فصل اول - مواد عمومی

ماده چهل و ششم - ثبت اسناد اختیاری است مگر در موارد ذیل:

- ۱ - کلیه عقود و معاملات راجع بعین یا منافع املاکی كه قبلاً در دفتر املاك ثبت شده باشد.
- ۲ - کلیه معاملات راجع بحقوقی كه قبلاً در دفتر املاك ثبت شده است.



ماده چهل و هفتم - در نقاطی كه اداره ثبت اسناد و املاك و دفاتر اسناد رسمی موجود بوده و وزارت عدلیه مقتضی بداند ثبت اسناد ذیل اجباری است:

- ۱ - کلیه عقود و معاملات راجعه بعین یا منافع اموال غیرمنقوله كه در دفتر املاك ثبت نشده.
- ۲ - صلحنامه و هبه نامه و شركت نامه



ماده چهل و هشتم - سندیکه مطابق مواد فوق باید بثبت برسد و به ثبت نرسیده در هیچیک از ادارات و محاكم پذیرفته نخواهد شد.



ماده چهل و نهم - وظایف مسئولین دفاتر از قرار ذیل است:

- ۱ - ثبت كردن اسناد مطابق مقررات قانون.
- ۲ - دادن سواد مصدق از اسناد ثبت شده باشخاصيكه مطابق مقررات حق گرفتن سواد دارند
- ۳ - تصدیق صحت امضاء
- ۴ - قبول و حفظ اسنادی كه امانت میگذارند.

ماده پنجاهم - هرگاه مسئول دفتر در هویت متعاملین یا طرفی كه تعهد میكند تردید داشته باشد باید دو نفر از اشخاص معروف و معتمد حضورا هویت آنان را تصدیق نموده و مسئول دفتر مراتب را در دفتر ثبت و بامضای شهود رسانیده و این نكته را در خود اسناد قید نماید.

ماده پنجاه و یکم - در مورد ماده فوق شاهدی كه يكطرف از اصحاب معامله را معرفی مینماید نمیتواند معرف طرف دیگر باشد.

ماده پنجاه و دوم - وقتیکه مسئول دفتر نتواند بوسیله شهود معروف و معتمد هویت اشخاص را معین كند باید از ثبت نمودن سند امتناع نماید.



ماده پنجاه و سوم - مسئول دفتر نمیتواند اسنادی را که به منفعت خود یا کسانی که در تحت ولایت یا وصایت یا قیمومت او واقعند یا با او قرابت نسبی تا درجه چهارم یا سببی تا درجه سوم دارند و یا در خدمت او هستند ثبت نماید.

ماده پنجاه و چهارم - در مواقعی که مسئول دفتر بواسطه مرض و امثال آن از انجام وظیفه معذور است عمل ثبت بعد از سه روز بعد از رجوع به دفتر دیگری که در آن حوزه مأموریت دارد واگذار خواهد شد در مورد ماده ۵۳ اگر مسئول دفتر منحصر بفرد باشد مشارالیه با حضور امین صلح و مدعی العموم محل یا نماینده او سند را ثبت خواهد کرد.

ماده پنجاه و پنجم - مسئول دفتر باید نمره و تاریخ ثبت را با تعیین دفتری که سند در آن ثبت شده در روی هر سندی که ثبت میشود قید کرده و بامضای خود معضی و بمهر دائره ثبت برساند.

ماده پنجاه و ششم - اسناد باید حرف بحرف از اول تا آخر متن و حاشیه سجل و ظهر ثبت شود.

ماده پنجاه و هفتم - مسئول دفتر نباید معاملات اشخاصی را که مجنون یا غیر رشید یا بنحوی دیگر از انحاء قانونی ممنوع از تصرف هستند ثبت نماید مگر اینکه معامله به وسیله قائم مقام قانونی اشخاص مزبور واقع شود.

ماده پنجاه و هشتم - شهود باید موثق باشند علاوه بر این ورقه هویت (سجل احوال) خود را ارائه دهند

ماده پنجاه و نهم - شهادات اشخاص ذیل پذیرفته نخواهد شد:

- ۱ - غیر رشید یا محجور
- ۲ - کور یا گنگ
- ۳ - اشخاص ذی نفع در معامله
- ۴ - خدمه مسئول دفتر
- ۵ - خدمه اصحاب معامله

ماده شصتم - مسئول دفتر ثبت نباید اسناد راجع به معاملاتی را که مدلول آن مخالفت صریح با قوانین موضوعه مملکتی داشته باشد ثبت نماید.

ماده شصت و یکم - هرگاه طرفین معامله یا شهود زبان فارسی را ندانند و مسئول دفتر نیز زبان آن ها را نداند اظهارات آنها بوسیله مترجم رسمی ترجمه خواهد شد. ترتیب تعیین مترجمین رسمی و میزان حقیقه برای ترجمه و تصدیق ترجمه و سوادبرداری از نقشه و تصدیق صحت سواد نقشه اخذ میشود بموجب نظامنامه از طرف وزارت عدلیه معین خواهد شد.



ماده شصت و دوم - تراشیدن و پاک کردن و الحاق کردن بهر نحوی از انحاء در دفاتر ثبت اسناد و املاک ممنوع است کلیه الحاقات و آنچه که بجای کلمات تراشیده شده و یا در محل پاک شده نوشته می شود از درجه اعتبار ساقط خواهد بود.

ماده شصت و سوم - طرفین معامله یا وکلای آنها باید ثبت سند را ملاحظه نموده و مطابقت آن ثبت با اصل سند بتوسط مشارالیه و مسئول دفتر ثبت تصدیق گردد. در مورد اسنادی که فقط برای یکطرف ایجاد تعهد می نماید تصدیق و امضای طرف متعهد کافی خواهد بود.



ماده شصت و چهارم - در صورتی که طرفین معامله و یا یکی از آنها کور یا کر و گنگ بی سواد باشند علاوه بر معرفی هر یک از اشخاص مزبوره باید بمعیت خود یک نفر از معتمدین خود را حاضر نمایند که در موقع قرائت ثبت و امضای آن حضور بهم رسانند مگر اینکه بین خود معرفی کسی باشد که طرف اعتماد آنها است - معتمد مزبور در مورد اشخاص کر و گنگ باید از جمله اشخاصی باشد که بتواند بانها بشاره مطلب را بفهماند در مورد این ماده مراتب در سندی که ثبت میشود و در ستون ملاحظات دفتر باید قید گردد.

ماده شصت و پنجم - امضای ثبت سند پس از قرائت آن بتوسط طرفین معامله یا وکلای آنها دلیل رضایت آنها خواهد بود.



ماده شصت و ششم - در موقعی که معامله راجع باشخاص بی سواد است علاوه بر معرفی حضور یک نفر مطلع باسواد نیز که طرف اعتماد شخص بی سواد باشد لازم است مگر در صورتی که بین خود معرفی شخص باسوادی باشد که طرف اعتماد شخص بی سواد است.

ماده شصت و هفتم - ثبت سند باید برای شخص بیسواد قرائت شده و این قرائت و همچنین رضایت مشارالیه باید در دفتر ثبت قید و از طرف معتمد امضاء گردد معامله کننده بی سواد نیز باید علامت انگشت خود را ذیل ثبت سند بگذارد.

ماده شصت و هشتم - هرگاه سندی بواسطه تقصیر یا غفلت مسئول دفتر از اعتبار افتاده باشد مسئول مذکور باید علاوه بر مجازات های مقرر از عهده کلیه خسارات وارده نیز برآید.

ماده شصت و نهم - هرگاه بر طبق شرایط مقرر بین طرفین و با اطلاع مراجع ثبت احد متعاملین معامله را فسخ و یا متعددی تعهد خود را انجام دهد و طرف مقابل حاضر نبوده یا نشود مراجع مزبور پس از ملاحظه قبض صندوق اداره ثبت حاکمی از ودیعه گذاردن مورد معامله در صورتی که عبارت از وجه نقد یا مال منقول دیگر باشد و پس از تأمین حقوق طرف مقابل در غیر این صورت مراتب را در دفتر قید و بطرف اخطار می نماید که حق خود را اخذ و برای باطل نمودن ثبت حاضر گردد.



فصل دوم

آثار ثبت اسناد

ماده ۷۰ (اصلاحی ۱۳۱۲، ۵۰۷) - سندی که مطابق قوانین به ثبت رسیده رسمی است و تمام محتویات و امضاهای مندرجه در آن معتبر خواهد بود مگر اینکه مجعولیت آن سند ثابت شود.

انکار مندرجات اسناد رسمی راجع باخذ تمام یا قسمتی از وجه یا مال و یا تعهد بتادیه وجه یا تسلیم مال مسموع نیست. مامورین قضائی یا اداری که از راه حقوقی یا جزائی انکار فوق را مورد رسیدگی قرار داده و یا بنحوی از انحاء مندرجات سند رسمی را در خصوص رسید وجه یا مال یا تعهد بتادیه وجه یا تسلیم مال معتبر ندانند بششماه تا یکسال انفصال موقت محکوم خواهند شد.



تبصره (الحاقی ۱۳۱۲، ۵۰۷) - هرگاه کسی که بموجب سند رسمی اقرار به اخذ وجه یا مالی کرده یا تادیه وجه یا تسلیم مالی را تعهد نموده مدعی شود که اقرار یا تعهد او در مقابل سند رسمی یا عادی یا حواله یا برات یا چک یا فته طلبی بوده است که طرف معامله باو داده و آن تعهد انجام نشده و یا حواله و یا برات یا چک یا فته طلب پرداخت نگردیده است این دعوی قابل رسیدگی خواهد بود.

ماده هفتاد و یکم - اسناد ثبت شده در قسمت راجعه بمعاملات و تعهدات مندرجه در آن ها نسبت بطرفین و یا طرفی که تعهد کرده و کلیه اشخاصی که قائم مقام قانونی آنان محسوب میشوند رسمیت و اعتبار خواهند داشت.

ماده هفتاد و دوم - کلیه معاملات راجعه باموال غیرمنقول که بر طبق مقررات راجعه به ثبت املاک ثبت شده است نسبت بطرفین معامله و قائم مقام قانونی آنها و اشخاص ثالث دارای اعتبار کامل و رسمیت خواهد بود.

ماده هفتاد و سوم (منسوخه ۱۳۰۹، ۰۹) - قضات و مامورین دیگر دولتی که از اعتبار دادن باملاک ثبت شده استنکاف نمایند در محکمه انتظامی یا اداری تعقیب می شوند و در صورتی که این تقصیر قضات یا مامورین بدون جهت قانونی باشد و بهمین جهت ضرر مسلم نسبت بصاحبان اسناد رسمی متوجه شود محکمه انتظامی یا اداری علاوه بر مجازات اداری آن ها را بجبران خسارات وارده نیز محکوم خواهد نمود.

ماده هفتاد و چهارم - سوادی که مطابقت آن با ثبت دفتر تصدیق شده است بمنزله اصل سند خواهد بود مگر در صورت اثبات عدم مطابقت سواد با ثبت دفتر.

فصل سوم

در امانت اسناد

ماده هفتاد و پنجم - هر کس بخواهد سند خود را در اداره ثبت اسناد امانت بگذارد باید آن را در پاکت و یا لفاف دیگری که لاک و مهر شده باشد گذاشته و شخصا روی پاکت تاریخ تسلیم امانت را با تمام حروف در حضور مسئول دفتر قید کند و در صورتی که نتواند بنویسد باید دو نفر شاهد تاریخ مزبور را روی لفافه یا پاکت نوشته امضاء و مهر کنند.

ماده هفتاد و ششم - مسئول دفتر پس از تصدیق تاریخ تسلیم نمره ترتیبی امانت را تعیین نموده و پاکت یا لفافه را بمهر اداره ثبت اسناد رسانیده و در دفتر مخصوص همان نمره ترتیبی را که اتخاذ کرده باسم امانت گذار و تاریخ امانت و اسامی شهود اگر باشند قید می کند و بمهر و امضای امانت گذار و شهود نیز خواهد رسانید.

ماده هفتاد و هفتم - اشخاصی که سند خود را امانت می گذارند می توانند قبل از آنکه آنها را در پاکت و یا لفافه دیگری گذارده مهر کنند تقاضای سواد بنمایند در این صورت مسئول دفتر سواد مصدق خواهد داد ولی باید در روی سواد مزبور قید شود که این سواد مطابق با اصلی است که در اداره ثبت اسناد و املاک امانت گذاشته شده و بهیچوجه رسمیت ندارد مگر اینکه آن سند قبلاً مطابق مقررات قانون ثبت شده باشد در این صورت دانه ثبت اسناد و املاک می تواند سواد مصدق سند را بطوریکه در این قانون مقرر است بدهد.

ماده هفتاد و هشتم - در موقع امانت گذاشتن اسناد مسئول دفتر باید کلیه مشخصات و ممیزات پاکت یا لفافه امانتی را در ستون مخصوص دفتر قید نموده و بامضاء خود و امانت گذار و شهود ممضی دارد و پس از آن رسیدی که مشتمل بر نمره و مشخصات پاکت یا لفافه امانت است با امانتگذار بدهد.

ماده هفتاد و نهم - استرداد اسناد امانتی باین ترتیب بعمل می آید که در ستون ملاحظات دفتر امانت و در مقابل ثبتی که از امانات سند بعمل آمده شخصی که سند را پس می گیرد با حضور دو نفر شاهد رسید نوشته و آنرا امضاء می نماید.

ماده هشتادم - تاریخ استرداد باید در ذیل رسید با تمام حروف قید شود و همچنین اسم مسئول دفتر و مبلغ حق الحفاظه که اخذ می شود درجه خواهد شد.

باب چهارم

دفاتر اسناد رسمی

ماده هشتاد و یکم - در نقاطی که وزارت عدلیه مقتضی بداند برای تنظیم اسناد رسمی دفاتر رسمی بعده کافی معین خواهد کرد - هر دفتر رسمی اسناد مرکب است از یکنفر صاحب دفتر و لاقل یکنفر نماینده اداره ثبت اسناد.



ماده هشتاد و دوم - هیچ دفتری را نمی توان رسمیت داد مگر اینکه صاحب آن در ضمن تقاضانامه خود تبعیت از قوانین و نظامات وزارت عدلیه را راجع به ثبت اسناد تعهد نماید.



ماده هشتاد و سوم - حوزه صلاحیت هر يك از دفاتر اسناد رسمي بموجب نظامنامه هاي وزارت عدلیه معین خواهد شد.

ماده هشتاد و چهارم - نماینده که از طرف اداره کل ثبت اسناد و املاک برای هر دفتری تعیین میشود باید در اوقات کار در دفتر اسناد رسمي حاضر باشد تا هر معامله و تعهدی که واقع میشود پس از ثبت در دفتر صاحب دفتر در دفتر خود ثبت نماید در هر يك از این دو دفتر باید نمره صفحه دفتر دیگری که سند در آن ثبت شده است قید گردد.

ماده هشتاد و پنجم - هرگاه دفتر اسناد رسمي که باید با رعایت ماده (۸۲) معین شود در محضر یکی از مجتهدین جامع الشرایط باشد حضور نماینده (بشرط اجازه وزارت عدلیه) در دفتر لازم نبوده و سندی که مطابق مقررات از دفتر صادر شده و بداره ثبت صدور آن از ناحیه صاحب دفتر مسلم باشد در دفتر اداره بثبت خواهد رسید.

ماده هشتاد و ششم - در صورتی که تقاضای ثبت سندی بشود تحصیل اطمینان از هویت متعاملین یا طرفی که تعهد کرده بعهد صاحب دفتر است و اگر مشارالیه شخصا آنها را شناسد باید بر طبق مواد این قانون رفتار نماید و در صورت تخلف مشمول ماده ۱۰۲ این قانون خواهد بود.

ماده هشتاد و هفتم - شهود و معرفین و اصحاب معامله باید دفتر صاحب دفتر را مطابق مواد (۵۰ و ۶۳) این قانون امضاء نمایند ولی در دفتر ثبت نماینده فقط امضاء اصحاب معامله کافی خواهد بود.

ماده هشتاد و هشتم - در مورد املاکی که مطابق این قانون به ثبت نرسیده دفاتر اسناد رسمي و همچنین دوائر ثبت اسناد و املاک (در دفتر مخصوص) میتوانند هر نوع معامله و تعهد و نقل و انتقالی را راجع بعین غیر منقول یا منافع آن ثبت نمایند ولی این قبیل اسناد فقط نسبت بطرفین یا طرفی که تعهد کرده و قائم مقام قانونی آنها رسمیت خواهد داشت.

ماده ۸۹ (اصلاحی ۱۳۲۱، ۰۹، ۰۵) - از درآمد حاصل از حق الثبت صاحبان دفتر و دفتریارها به ترتیب زیر سهم خواهند برد:

تا ششصد ریال در ماه نصف - از ششصد و یک ریال تا چهار هزار ریال نسبت بمزاد ششصد ریال یک پنجم از چهار هزار و یک ریال تا ده هزار ریال نسبت بمزاد از چهار هزار ریال یکدهم و از ده هزار و یکریال تا بیست هزار ریال نسبت به مزاد از ده هزار ریال یک بیستم.



ماده نودم - عایدات حاصله از حق الثبت دفاتر اسناد رسمي پس از پرداخت سهم صاحبان دفاتر جزء عایدات عمومی محسوب و تسلیم خزانه خواهد شد.

ماده نود و یکم - باستثنای مواردیکه برای دفاتر اسناد رسمي مطابق این قانون ترتیب خاصی معین شده مقررات این قانون در دفاتر اسناد رسمي نیز لازم الرعایه و اعتبار اسناد ثبت شده در دفاتر رسمي همان است که در ماده (۷۰ و ۷۱) مقرر شده است.

باب پنجم

اجراء مفاد اسناد رسمي

ماده نود و دوم - مدلول کلیه اسناد رسمي راجع بديون و سایر اموال منقول بدون احتیاج حکمی از محاکم عدلیه لازم الاجرا است مگر در مورد تسلیم عین منقولی که شخص ثالثی متمصرف و مدعی مالکیت آن باشد

ماده نود و سوم - کلیه اسناد رسمي راجع بمعاملات املاک ثبت شده مستقلا و بدون مراجعه بمحاکم لازم الاجراء است



ماده نود و چهارم (منسوخه ۱۳۲۲، ۰۶، ۲۷) - سندی که باید اجراء شود و صاحب سند تقاضای اجرای آنرا نموده بدستور مدیر ثبت بموقع اجرا گذارده میشود.

ماده نود و پنجم - عموم ضابطین عدلیه و سایر قوای دولتی مکلف هستند که در مواقعی که از طرف مامورین اجرا بانها مراجعه میشود در اجرای مفاد ورقه اجرائیه اقدام کنند.



ماده نود و ششم (منسوخه ۱۳۱۶، ۰۳، ۱۵) - اجرای اسناد رسمي مطابق نظامنامه مخصوصی خواهد بود که وزارت عدلیه تنظیم خواهد کرد.



ماده ۹۷ (منسوخه ۱۳۱۶، ۰۳، ۱۵) - به اختلافات مربوطه به مدلول اسناد رسمي که در نتیجه اقدام باجرائی آنها تولید می شود و همچنین بشکایات مربوطه بطرز عمل و اقدامات اجرائی اداره ثبت اسناد هیئت مرکب از رئیس و مدعی العموم محکمه بدایت و مدیر ثبت محل رسیدگی خواهد نمود. هرگاه دستور اجراء بتوسط مدیر ثبتی داده شده است که محل ماموریت او در مقرر محکمه بدایت نیست هیئت با عضویت مدیر ثبت مامور در مقرر محکمه بدایتی که اجراء ثبت در حوزه آن جریان یافته تشکیل میشود.

در موردیکه اجراء مدلول اسناد رسمي از حوزه ثبتی بحوزه دیگر احاله شده باشد نسبت باختلافات مربوطه به مدلول اسناد رسمي هیئت مزبوره از مدیر ثبتی که دستور اجراء را صادر کرده و رئیس و مدعی العموم محکمه همان محل تشکیل خواهد شد و نسبت بشکایات مربوطه بطرز عمل و اقدامات اجرائی هیئت مزبوره از مدیر



ثبت و رئیس و مدعی العموم محلی که اقدامات اجرائی در آن حوزه بعمل می آید تشکیل می شود.



ماده ۹۸ (منسوخه ۱۵، ۱۳۱۶) - در صورتیکه هیئت مذکوره در ماده فوق تشخیص دهند که مدلول سند مخالف قوانین مدنی است و یا دستور اجرا مطابق با مفاد سند رسمی نبوده یا تعهدی که امر به اجراء آن شده است متوقف بر مقدمه یا شرطی است که حصول مقدمه یا شرط مورد اختلاف واقع شده و حل آن منوط بر رسیدگی قضائی است دستور اجراء را ابطال می کند این تصمیم هیئت قابل شکایت نیست لیکن در مورد اول ذینفع میتواند بمحکمه صالحه مراجعه نماید و در مورد ثانی مدیر ثبت دستور مجدد مطابق با مفاد سند رسمی صادر می کند و در مورد سوم جریان اجرایی ثبت بکلی موقوف مانده و اجراء حکمی که در نتیجه مراجعه ذینفع بمحکمه صادر میشود با محکمه است.

در صورتیکه شکایت مربوط بطرز عمل و اقدامات اجرایی باشد جریان اجراء موافق نظر هیئت مزبور حسب المورد تعقیب یا تکمیل یا الغاء خواهد شد و این تصمیم نیز قابل شکایت نخواهد بود.

نظریات اعضاء هیئت در این موارد از موجبات رد حاکم مطابق قانون اصول محاکمات حقوقی محسوب نخواهد بود. رسیدگی هیئت مزبوره در جلسه اداری به عمل می



آید و ترتیب آن در نظامنامه وزار تعدلیه معین خواهد شد.

ماده نود و نهم - ادعای معیولیت سند رسمی عملیات راجع باجرای انرا موقوف نمیکند مگر پس از اینکه مستنطق قرار مجرمیت متهم را صادر و مدعی العموم هم موافقت کرده باشد

باب ششم

جرائم و مجازات

ماده مدم - هر يك از مستخدمین و اجزاء ثبت اسناد و املاک و صاحبان دفاتر رسمي عامدا يکي از جرمهاي ذیل را مرتکب شود جاعل در اسناد رسمي محسوب و بمجازاتي که براي جعل و تزوير اسناد رسمي مقرر است محکوم خواهد شد:

اولا - اسناد معجوله یا مزوره را ثبت کند.

ثانیا - سندیرا بدون حضور اشخاصي که مطابق قانون باید حضور داشته باشند ثبت نماید.

ثالثا - سندی را باسم کسانی که انمعامله را نکرده اند ثبت کند.

رابعا - تاریخ سند یا ثبت سندیرا مقدم یا مؤخر در دفتر ثبت کند.

خامسا - تمام یا قسمتی از دفاتر ثبت را معدوم یا مکتوم کند یا ورقي از ان دفاتر را بکشد یا بوسایل متقلبانه دیگر ثبت سندیرا از اعتبار و استفاده بیندازد.

سادسا - اسناد انتقالی را با علم بعدم مالکیت انتقال دهنده ثبت کند.

سابعا - سندی را که بطور وضوح سندیت نداشته و یا از سندیت افتاده ثبت کند.

ماده صد و یکم - هرگاه اعضاء ثبت اسناد و املاک سندی را که مفاد ان مخالفت صریح با قوانین موضوعه مملکتی داشته ثبت کنند از یکسال تا سه سال از خدمات دولتی منفصل خواهد شد.

ماده صد و دوم - هر يك از اعضاء ثبت اسناد و املاک قبل از احرار هويت اشخاص و یا اهلیت اصحاب معامله و یا قابلیت موضوع معامله سندی را عمدا ثبت نماید بمجازات اداری فوق محکوم خواهد گردید.

ماده صد و سوم - هر يك از مستخدمین و اجزای ثبت اسناد و املاک عامدا تصدیقاتی دهد که مخالف واقع باشد در حکم جاعل اسناد رسمي خواهد بود

ماده صد و چهارم - در موارد تقصیراتی که مجازات انها بموجب این باب معین نشده مستخدمین و اجزای ثبت اسناد و املاک که مرتکب جرم عمومی و یا تقصیر اداری میشوند موافق مقررات قوانین جزائی و یا قانون استخدام تعقیب و مجازات خواهند شد

ماده صد و پنجم - جز در مورد مذکور در ماده ۳۳ (راجع ببيع شرط و امثال ان) هر کس تقاضای ثبت ملکی را بنماید که قبلا بدیگری انتقال داده یا باعلم اینکه بنحوی از انحاء قانونی سلب مالکیت از او شده است تقاضای ثبت نماید کلاه بردار محسوب میشود و همچنین است اگر در موقع تقاضا مالک بوده ولی در موقع ثبت ملک در دفتر ثبت املاک مالک نبوده و معبدا سند مالکیت بگیرد یا سند مالکیت نگرفته ولی پس از اخطار اداره ثبت حاضر برای تصدیق حق طرف نباشد.

ماده صد و ششم - مقررات فوق در مورد وارثی نیز جاری است که با علم بانتقال ملک از طرف مورث خود یا با علم باینکه بنحوی از انحاء قانونی سلب مالکیت از مورث او شده بوده است تقاضای ثبت آنملک یا تقاضای مدور سند مالکیت ان ملک را باسم خود کرده و یا مطابق قسمت اخیر ماده فوق پس از اخطار اداره ثبت رفتار نکند - در تمام اینموارد علم وارث باید بوسیله امضاء یا مهر و یا نوشته بخط او محرز شود.

ماده صد و هفتم - هر کس به عنوان اجاره یا عمری یا رقبی یا سکنی و یا مباشرت و بطور کلی هر کس نسبت بملکی امین محسوب بوده و به عنوان مالکیت تقاضای ثبت انرا بکند بمجازات کلاه بردار محکوم خواهد شد.

ماده صد و هشتم - هرگاه شخصی که ملک را بیکي از عناوین مذکوره در فوق متصرف بوده شخصا تقاضای ثبت ننموده ولی بواسطه خیانت یا تبانی او ملک بنام دیگری ثبت برسد بطریق ذیل عمل خواهد شد:

الف - اگر کسی که ملک باسم او ثبت شده مشمول مقررات یکی از مواد ۱۰۵ و ۱۰۶ و ۱۰۹ باشد شخص او و امین هر دو به عنوان مجرم اصلي بمجازات کلاه بردار محکوم شده و نسبت به خسارات مدعی خصوصی متضامنا مسئول خواهند بود.

ب - هرگاه کسی که ملک بنام او به ثبت رسیده مشمول هیچک از مقررات مواد ۱۰۵ و ۱۰۶ و ۱۰۹ نباشد شخص مزبور بهیچ عنوان اعم از حقوقی و جزائی قابل تعقیب نیست ولی امین به عنوان مجرم اصلي تعقیب و مطابق ماده ۲۳۸ قانون مجازات عمومی محکوم شده و بعلاوه برای جبران خسارت صاحب ملک در توقیف خواهد ماند در صورتیکه در ظرف پنج سال نتوانست با تادیبه خسارت یا از طریق دیگری رضایت مدعی خصوصی را فراهم سازد وزیر عدلیه از مقام سلطنت عفو او را استدعا میکند.



ماده صد و نهم - هر کس نسبت بملکي که در تصرف ديگري بوده خود را متصرف قلمداد کرده و تقاضاي ثبت کند کلاه بردار محسوب ميشود - اختلافات راجع بتصرف در حدود مشمول اين ماده نيست.

ماده صد و دهم - در مورد مواد فوق و همچنين در کليه مواد ديگر اينقانون اظهار نامه که در مورد ثبت عمومي املاک داده ميشود بمنزله تقاضانامه است.



ماده صد و يازدهم (اصلاحي ۱۳۱۲، ۵، ۰۷) - در مورد مواد ۱۰۵ و ۱۰۶ و ۱۰۷ و ۱۰۸ و ۱۰۹ قانون مزبور تعقيب متهم موکول بشکايت مدعي خصوصي است.

ماده ۱۱۱ مکرر (الحاقي ۱۳۱۲، ۵، ۰۷) - اگر در مورد مواد ۱۰۷ و ۱۰۸ متهم کسي باشد که املاک موقوفه عام المنفعه را بعنوان متولي با [يا] متصدي و يا املاک مولي عليه را بعنوان ولايت و يا قيموميت در تصرف دارد تعقيب جزائي موکول بشکايت مدعي خصوصي نيست.

ماده صد و دوازدهم - در صورتیکه مدعي خصوصي قبل از مدور حکم نهايي شکايت خود را مسترد داشت تعقيب متروک خواهد شد.

ماده صد و سيزدهم - تجديد شکايت از مدعي خصوصي پذيرفته نميشود.

ماده صد و چهاردهم - در مورد مواد ۱۰۵ و ۱۰۶ و ۱۰۷ و ۱۰۸ و ۱۰۹ (باستثناي مورد مذکور در بند ب ماده ۱۰۸) مجرم علاوه بر مجازات مقرر براي جرم کلاه برداري تا موقعي که بوسيله تصديق حق مدعي خصوصي در اداره ثبت املاک يا بوسائل ديگر خساراتي را که مستقيما بواسطه تقاضاي ثبت و مدور سند مالکيت بطرف وارد آورده و مدعي خصوصي بوسيله تقديم عرضحال مطالبه نموده و مورد حکم واقع شده جبران ننمايد در توقيف خواهد ماند - تعيين ميزان خسارت با محکمه است که بجنبه جزائي رسيدگي کرده ولو اينکه عرضحال خسارت از طرف مدعي خصوصي پس از مدور حکم جزائي داده شده باشد - خسارات غيرمستقيم (خسارات ناشي از محاکمه) مطابق اصول معموله تعيين و وصول خواهد شد.

ماده صد و پانزدهم - هر کس بيکي از اعمال مشروحه در مواد ۱۰۵ و ۱۰۶ و ۱۰۷ و ۱۰۸ و ۱۰۹ را قبل از اول اسفند ۱۳۰۸ مرتکب شده و تا اول خرداد ۱۳۰۹ بوسيله تصديق حق طرف در دفاتر ثبت يا بوسائل ديگر خسارات وارده بر صاحب ملک را جبران نموده کلاه بردار محسوب شده و علاوه بر مجازات مقرر براي اين جرم تا موقعي که خسارت وارده بر طرف را مطابق ماده ۱۱۴ جبران نکرده در توقيف خواهد ماند.

ماده صد و شانزدهم - در مورد املاکي که برهن يا بيکي از عناوين مذکوره در ماده ۳۳ انتقال داده شده رهن يا انتقال دهنده مکلف است حق طرف را در ضمن اظهارنامه خود قيد نمايد در صورتیکه رهن يا انتقال دهنده باین تکليف عمل ننموده مرتبه يا انتقال گيرنده ميتواند تا يکسال از تاريخ انقضاء مدت حق استرداد يا رهن بوسيله اظهارنامه رسمي حق خود را مطالبه کند - هرگاه در ظرف ۱۰ روز از تاريخ ابلاغ اظهارنامه رهن يا انتقال دهنده حق طرف را نداد کلاه بردار محسوب و با رعايت مواد ۱۱۱ و ۱۱۲ و ۱۱۳ مطابق ماده ۱۱۴ با او رفتار خواهد شد.

اگر اخطار قبل از انقضاء مدت حق استرداد و يا رهن بعمل آمده باشد رهن يا انتقال دهنده وقتي مجرم خواهد بود که در صورت بقاء ملک بملکيت او حق طرف را تا ده روز پس از ابلاغ اظهارنامه در اداره ثبت تصديق ننمايد و در صورتیکه ملک به ملکيت او باقي نباشد وقتي مجرم محسوب خواهد شد که تا ده روز پس از انقضاي مدت حق استرداد يا رهن حق مرتبه يا انتقال گيرنده را تاديه نکند.

تبصره - مرتبه يا انتقال گيرنده که در ظرف مدت يك سال اخطار مذکور در فوق را نکرد مادام که مرور زمان منقول شامل طلب او نشده حق مطالبه طلب خود را خواهد داشت.

ماده ۱۱۷ (اصلاحي ۱۳۱۲، ۵، ۰۷) - هر کس بموجب سند رسمي يا عادي نسبت بعين يا منفعت مالي (اعم از منقول و يا غيرمنقول) حقي به شخص يا اشخاص داده و بعد نسبت بهمان عين يا منفعت بموجب سند رسمي معامله يا تعهد معارض با حق مزبور بنمايد به حبس با اعمال شاقه از سه تا ده سال محکوم خواهد شد.



باب هفتم

تعرفه و مخارج ثبت اسناد و املاک

ماده صد و هيچدهم - حقوقي که در اداره ثبت اسناد و املاک و دفاتر رسمي اخذ ميشود مطابق مواد ذيل خواهد بود:

ماده صد و نوزدهم (اصلاحي ۱۳۹۰، ۰۲، ۱۹) - براي ثبت ملک در دفتر املاک علاوه بر مخارج مقدماتي به ازاي هر ده هزار ريال (۱۰ / ۰۰۰) يك هزار و پانصد (۱ / ۵۰۰) ريال.



ماده صد و بيستم - حق الثبت املاک مطابق نظامنامه وزارت عدليه باقسط دريافت خواهد شد.



ماده صد و بيست و يکم (اصلاحي ۱۳۳۴، ۱۱، ۰۳) - حق الثبت اسم تجارتي از چهار ريال طلا تا دو پهلوي است که مطابق نظامنامه وزارت عدليه اخذ خواهد شد.

ماده صد و بيست و دوم (اصلاحي ۱۳۳۴، ۱۱، ۰۳) - حق الثبت شرکتهاي مطابق قانون ثبت شرکتهاي و حق الثبت شرکتهاي بيمه مطابق قانون مصوب ۶ آذر ماه ۳۱۰ و حق الثبت شرکتهاي حمل و نقل بحري و هوائي معادل نيم و حق الثبت شرکتهاي حمل و نقل بري معادل دو ثلث حق الثبتي است که مطابق قانون خرداد ۳۱۰ براي شرکتهاي هافمرر است.



تبصره - حق الثبت شرکتهاي حمل و نقل بحري و هوائي مطابق نظامنامه وزارت عدليه ممکن است باقسط تاديه شود.



ماده ۱۲۳ (اصلاحی ۱۳۸۴، ۰۸، ۱۵). - تعرفه ثبت کلیه اسناد در دفاتر اسناد رسمی به میزان نیم درصد مبلغ مندرج در سند و در موارد اسنادی که موضوع آنها انتقال منافع می باشد هرگاه منافع به طور عمومی انتقال داده شود حق الثبت از منافع ده ساله اخذ خواهد شد.



تبصره ۱ (الحاقی ۱۳۸۴، ۰۸، ۱۵). - مبنای وصول حق الثبت اسناد و در مورد املاک به شرح بند (ع) ماده (۱) قانون نحوه وصول برخی از درآمدهای دولت و مصرف آن در موارد معین مصوب ۱۳۷۳ و در مورد انواع خودروهای سبک و سنگین اعم از سواری و غیرسواری و ماشین آلات راهسازی و کشاورزی و موتورسیکلت اعم از تولید داخل یا وارداتی حسب مورد، مأخذ محاسبه مالیات نقل و انتقال و یا ارزش اعلام شده توسط وزارت امور اقتصادی و دارایی می باشد.

تبصره ۲ (الحاقی ۱۳۸۴، ۰۸، ۱۵). - حق الثبت اسناد وکالت برای فروش وسایط نقلیه موتوری و ماشین آلات راهسازی و مصرفی و کشاورزی و موتورسیکلت و نظایر آنها مطابق حق الثبت سند قطعی آنها می باشد.

ماده ۱۲۴ (اصلاحی ۱۳۸۴، ۰۸، ۱۵). - حق الثبت اسنادی که تعیین قیمت موضوع آنها ممکن نباشد و انجام گواهی هر امضاء و صدور رونوشت برای هر برگ و فسخ و اقاله معاملات و هر نوع گواهی که از ادارات ثبت گرفته می شود به پنج هزار (۵۰۰۰) ریال افزایش یافته و برای المثنی سند، علاوه بر پانزده هزار (۱۵۰۰۰) ریال بهای دفترچه دویست و پنجاه هزار (۲۵۰۰۰۰) ریال نیز حق الثبت دریافت خواهد شد. کلیه قوانین و مقرراتی که مغایر با این قانون باشد و نیز هرگونه معافیت از حق الثبت به استثناء قانون معافیت کلیه دانشجویان بورسیه و اعضای هیات علمی که جهت تحصیلات عالی یا استفاده از فرصتهای مطالعاتی به خارج از کشور اعزام می گردند از حق الثبت اسناد مربوط به سپردن تعهد رسمی مصوب ۱۳۷۱/۱۲/۲ به موجب این قانون لغو می گردد.

ماده صد و بیست و پنجم (اصلاحی ۱۳۳۳، ۱۰، ۱۲). - برای ثبت بروات و حوالجات تجارتی هر هزار ریال ۲۵ دینار اخذ و کسور هزار ریال به منزله هزار ریال حساب میشود.

ماده صد و بیست و ششم - از بابت مخارج حرکت بخارج از مقر اداره یا شعبه ثبت در مورد ثبت املاک علاوه بر مخارج حمل و نقل که بعهدہ مستدعی ثبت است برای مهندسین شبانه روزی بیست ریال و برای نماینده هشت ریال دریافت میشود.

ماده صد و بیست و هفتم - در موقع ثبت عمومی املاک خرده مالکین مخارج حرکت و کرایه حمل و نقل به تناسب سهام آنها در املاک گرفته میشود.

ماده ۱۲۸ (اصلاحی ۱۳۳۴، ۱۱، ۰۳). - حق الودیعہ اسناد و اوراق از بابت هر بسته مهور ماهی چهار ریال است. حق الودیعہ ششماهه قبلاً اخذ خواهد شد برای اسناد و اوراقی که بطور دائم بداره ثبت امانت داده میشود معادل حق الودیعہ بیست سال بطور مقطوع قبلاً تادیه خواهد شد.

ماده صد و بیست و نهم (اصلاحی ۱۳۳۴، ۱۱، ۰۳). - برای دادن سواد مصدق از اسناد ثبت شده برای هر صفحه که نمونه آنرا وزارت عدلیه معین مینماید ده ریال است - کسر صفحه يك صفحه تمام محسوب می شود.

ماده صد و سی ام (اصلاحی ۱۳۳۴، ۱۱، ۰۳). - برای دادن سواد مصدق از اوراق و اسناد ثبت نشده صفحه دوازده ریال گرفته (گرفته) میشود کسر صفحه یکصفحه محسوب است.

ماده صد و سی و یکم (اصلاحی ۱۳۷۳، ۱۲، ۲۸). - حق الاجرای اسناد لازم الاجرا پنج درصد (۵٪) مبلغ مورد اجراء و از کسیکه اجراء بر علیه او است اخذ خواهد شد مگر اینکه دائن بدون حق تقاضای اجراء نموده باشد که در این صورت نسبت به آن قسمتی که دائن حق نداشته از خود او مأخوذ میگردد.

تبصره (اصلاحی ۱۳۷۳، ۱۲، ۲۸). - هرگاه طرفین پس از صدور اجرائیه و ابلاغ در خارج صلح نمایند یا قرار اقساط بگذارند یا مهلت بدهند یا مدت یکسال اجرائیه را تعقیب نکنند متضامناً مسئول پرداخت پنج درصد (۵٪) مبلغ مورد اجراء خواهند بود و کسی که در نتیجه مسئولیت تضامنی حق اجراء را میپردازد میتواند آنرا از طرفی که قانوناً مسئول پرداخت حق اجراء میباشد بوسیله اجراء وصول نماید.

ماده ۱۳۲ (اصلاحی ۱۳۷۳، ۱۲، ۲۸).

۱- برای تصدیق صحت هر امضاء، مقطوعاً پانصد (۵۰۰) ریال.

۲- تعرفه هزینه رونوشت از نقشه و تصدیق صحت نقشه موضوع ماده (۶۱) قانون ثبت بموجب آئین نامه ای خواهد بود که به تصویب رئیس قوه قضائیه خواهد رسید.

ماده صد و سی و سوم - کلیه مخارج و حقوق فوق الذکر باستثنای حق الاجراء، بعهدہ طرفی است که تقاضای ثبت مینماید مگر اینکه بین طرفین متعاهدین ترتیب دیگر مقرر شده باشد



ماده صد و سی و چهارم - سوادهائی که از طرف محاکم و مدعیان عمومی و مستنطقین تقاضا میشود از حقوق دولتی معاف خواهد بود ولی در صورتی که سوادهائی مزبوره را بدون علت و سبب تقاضا کرده باشند علاوه بر مجازات اداری دو برابر حق معمولی از تقاضاکننده اخذ خواهد شد

ماده صد و سی و پنجم - بر کلیه حقوقی که اداره ثبت بموجب مواد فوق مأخوذ میدارد باستثنای حق الاجراء صدی بیست و پنج اضافه میشود عوائد حاصله از صدی بیست و پنج فوق الذکر در حساب مخصوص گذارده شده و سرمایه ذخیره خاصی را تشکیل خواهد داد - سرمایه مزبور منحصرأ و بترتیب ذیل بمصرف خواهد رسید:

الف - برای تکمیل تشکیلات و توسعه اداره ثبت اسناد و املاک در مملکت متناهی سی درصد

ب - برای تکمیل تشکیلات عدلیه و توسعه آن در مملکت هفتاد درصد

صرف ذخیره فوق الذکر در غیر موارد مذکور فوق ممنوع است

ماده صد و سی و ششم - در موقع اخذ کلیه حقوقی که اداره ثبت وصول میکند مبلغ های کمتر از ده دینار ده دینار اخذ خواهد شد.

باب هشتم

مواد مخصوصه

ماده صد و سی و هفتم - هر يك از مستخدمین ثبت که به عنوان کفالت شغل بالاتری را اشغال نماید حق دارد نصف حقوق رتبه خود و نصف حقوق بودجه مقامی را که متکفل است دریافت دارد مشروط بر اینکه شغل بالاتر نمایندگی - مسئولیت دفتر - مدیریت ضبط - معاونت یا ریاست یکی از شعب یا دوائر و ادارات ثبت خارج از مرکز باشد

ماده صد و سی و هشتم - اگر اراضی که قبلاً جزء شارع عام یا میدان های عمومی بوده و بدین جهت قابل ثبت نبوده است از شارع یا میدان عمومی بودن خارج و جزء املاک خصوصی شهر گردد و یا از طرف بلدیة دیگری انتقال یابد بلدیة یا مالک جدید میتواند نسبت بان اراضی تقاضای ثبت نماید

ماده صد و سی و نهم - در هر نقطه که اعلان ثبت عمومی شده و در تاریخ اجرای این قانون موعد مقرر برای تقدیم اظهارنامه ها منقضی گردیده و اعلان نوبتی منتشر شده اداره ثبت نسبت باملاکی که اظهارنامه های مربوط بانها عودت داده نشده است اعلانی منتشر و بکسانی که حق تقاضای ثبت دارند شصت روز مهلت خواهد داد تا تقاضای ثبت نمایند در مورد اظهارنامه هائی که در ظرف مدت مزبور داده میشود و یا قبل از این تاریخ ولی در خارج از مدت داده شده است مطابق ماده ۱۳ عمل خواهد شد

املاکی که نسبت به آنها در مدت مذکور فوق تقاضانامه داده نشود به عنوان مجهول المالك اعلان و تابع مقررات مذکور در ماده ۱۲ خواهد بود اگر چه قبل از تاریخ اجرای اینقانون اداره ثبت آن ملک را در نتیجه تحقیقات خود باسم اشخاصی اعلان کرده باشد.

ماده صد و چهلیم - املاکی که قبل از تاریخ اجرای این قانون تقاضای ثبت آنها شده است چنانچه اولین اعلان نوبتی آن ها منتشر شده باشد مطابق مقررات قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۲۱ بهمن ماه ۱۳۰۸ به ثبت خواهد رسید و هرگاه اولین اعلان نوبتی منتشر نشده باشد ثبت ملک بر طبق مقررات این قانون بعمل خواهد آمد مگر اینکه تقاضاکننده ثبت تقاضا نماید که اعلانات مطابق قانون فوق الذکر بجزریان افتد ولی در این صورت نیز فقط انتشار اعلان و تحدید حدود بر طبق مقررات قانون سابق بوده و سایر جریانات از اعتراض و غیره تابع مقررات این قانون خواهد بود

ماده صد و چهل و یکم - از تاریخ اجرای این قانون کلیه مواعیدی که در این قانون معین شده بهمان ترتیب که در ماده ۱۷ قانون تسریع محاکمات مقرر است محسوب خواهد شد

ماده صد و چهل و دوم - قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۲۱ بهمن ماه ۱۳۰۸ و قانون ثبت اماکن متبرکه و غیره مصوب ۲۹ مهرماه ۱۳۰۹ نسخ و این قانون از اول فروردین ماه ۱۳۱۱ بموقع اجرا گذارده خواهد شد

ماده ۱۴۲ (الحاقی ۱۰، ۱۸، ۱۳۵۱) - نسبت به املاک مجهول المالك و املاکی که درباره آنها تقاضای ثبت نشده و به ثبت نرسیده باشد و در اجرای قانون اصلاحات ارضی بزارعین واگذار شده یا بشود احتیاج به تقاضای ثبت از طرف منتقل الیه ندارد ثبت محل مکلف است بر طبق انتقالاتی که واقع شده یا میشود پرونده ای بنام هر يك از خریداران تشکیل داده و اعم از اینکه ملک بصورت مشاع یا مفروز بزارع منتقل شده باشد بدون انتشار آگهی های نوبتی حصه متمصرفی را تحدید و بمقدور سند مالکیت آن اقدام نماید. این عملیات از پرداخت هرگونه حق الثبت و هزینه های مقدماتی و بهای سند مالکیت و سایر هزینه های مربوط معاف میباشد.

ماده ۱۴۳ (الحاقی ۱۰، ۱۸، ۱۳۵۱) - هرگاه مالکین سابق املاک موضوع ماده ۱۴۲ بخواهند وجوه تودیع شده و یا قبوض مربوط به بهای املاک خود را دریافت دارند میتوانند از ثبت محل تقاضای اخذ ثمن معامله را بنمایند. در این موارد در صورتی که با رسیدگی سابقه مالکیت متقاضی احراز شود درخواست او قبول و مراتب ضمن آگهی های نوبتی برای اطلاع عموم اعلام و در آن تصریح خواهد شد که هرگاه افرادی پرداخت تمام یا قسمتی از وجوه و قبوض تودیع شده را بشخصی که بنام او آگهی شده از جهت ادعای مالکیت سابق خود نسبت باصل و یا حدود رقبه مورد انتقال محل حق خود بدانند از تاریخ انتشار اولین آگهی تا نود روز اعتراض خود را بثبت محل تسلیم و یا در صورت وجود دعوی در دادگاه گواهی لازم تحصیل و به ثبت محل تسلیم نمایند با انقضای مهلت مقرر در صورتی که اعتراض و یا گواهی طرح دعوی تسلیم نشده باشد در پرداخت وجوه و تسلیم قبوض مربوط اقدام میشود و در غیر اینصورت پس از تعیین تکلیف از طریق مراجع قضائی طبق رأی صادر عمل خواهد شد. در این



موارد مقررات مواد ۱۶ - ۱۷ - ۱۸ و ۱۹ قانون ثبت لازم الرعایه است.

تبصره ۱ (الحاقی ۱۰، ۱۸، ۱۳۵۱) - عملیات ثبتی مربوط به اجرای این قانون از هزینه اضافی مذکور در ماده ۱۲ قانون ثبت معاف خواهد بود و از متقاضی بر اساس جمع اقساط تبدیل شده به نقد حق ثبت و هزینه مقدماتی دریافت میگردد.



تبصره ۲ (الحاقی ۱۸، ۱۳۵۱): قبل از قبول تقاضای موضوع این ماده تسلیم قبوض سپرده شده و لو با اخذ تأمین ممنوع است و پس از قبول تقاضا در صورت وصول اعتراض تسلیم قبوض سپرده موکول به پرداخت هزینه های ثبتی و اخذ ضامن معتبر خواهد بود. در مواردی که قبل از قبول تقاضای متقاضی قبوض سپرده با اخذ تأمین تسلیم او شده باشد رفع اثر از تأمین مأخوذه موکول بتصدیق مالکیت متقاضی نسبت به ثمن معامله و پرداخت هزینه های ثبتی خواهد بود.

ماده ۱۴۴ (الحاقی ۱۸، ۱۳۵۱): با اجرای مقررات اصلاحات ارضی نسبت بهر ملک تحدید حدود قطعات مورد تصرف زارعین و یا سهم اختصاصی مالک در صورت تقسیم و یا مستثنیات قانون اصلاحات ارضی فقط با انتشار آگهی الصاقی پس از استعلام از اداره تعاون و امور روستاهای محل انجام میگردد. هرگاه املاک مشمول مقررات اصلاحات ارضی متصل بهم باشند میتوان تحدید حدود قطعات را ضمن یک آگهی الصاقی انجام داد در مواردی که مجاور ملک از املاک جزء اموال عمومی باشد وقت تحدید حدود باید بمرجع صالح ابلاغ شود. عدم حضور نماینده اداره تعاون و امور روستاها و یا نماینده سایر مراجع صالح مانع انجام تحدید حدود نخواهد بود.

تبصره ۱ (الحاقی ۱۸، ۱۳۵۱): عدم حضور مالک قطعه مورد تحدید یا نماینده او مانع انجام تحدید حدود نخواهد بود در این صورت تحدید حدود با معرفی مجاور یا معتمدین و مطلعین محل انجام میگردد.

تبصره ۲ (الحاقی ۱۸، ۱۳۵۱): اجرای مقررات این ماده بموجب آئین نامه وزارت دادگستری خواهد بود.

ماده ۱۴۵ (الحاقی ۱۸، ۱۳۵۱): در مرکز هر استان یا فرمانداریکل بموجب آئین نامه مصوب وزارت دادگستری و وزارت تعاون و امور روستاها هیأتی بنام هیأت تشخیص برای انجام وظایف زیر تشکیل میشود:

الف (الحاقی ۱۸، ۱۳۵۱): در تحدید حدود قطعات تقسیم شده بین زارعین و یا قطعات اختصاصی مالک یا مستثنیات قانونی اصلاحات ارضی در صورت وصول اعتراض یا وجود اختلاف رسیدگی بموضوع و رفع اختلاف و تعیین تکلیف قطعی آن مدت اعتراض بر حدود اعم از اینکه معترض متصرف قطعه مورد تحدید یا مجاور آن باشد از تاریخ تحدید حدود قطعه مورد اعتراض تا سی روز پس از ختم عملیات تحدید حدود آخرین قطعه ملک مورد آگهی خواهد بود اعتراضات واصله از طریق ثبت محل به هیأت تسلیم می گردد.

ب (الحاقی ۱۸، ۱۳۵۱): رسیدگی و صدور دستور مقتضی در مورد هرگونه اشتباهی که در آگهی الصاقی یا عملیات تحدیدی املاکی که طبق ماده ۱۴۴ این قانون انجام می گیرد.

ج (الحاقی ۱۸، ۱۳۵۱): تشخیص و تعیین قائم مقام قانونی زارع انتقال گیرنده در صورتیکه انتقال گیرنده فوت کرده و یا طبق مقررات اصلاحات ارضی از او خلع ید شده باشد.

د (الحاقی ۱۸، ۱۳۵۱): تشخیص نوع اعیانی زارعی و تعیین مالک آن و همچنین تشخیص مستثنیات قانونی بر اساس مقررات اصلاحات ارضی برای اراضی مکانیزه و تعیین مالک آن در صورت وجود اختلاف.

ماده ۱۴۶ (الحاقی ۱۸، ۱۳۵۱): در مورد املاکی که قبل از اجرای این قانون قسمتی بطور مشاع و قسمتی بطور مفروز درخواست ثبت شده و قسمت مفروز در تصرف بلامنازع متقاضی ثبت یا قائم مقام او باشد موضوع در هیأت نظارت طرح و طبق تشخیص هیأت مزبور درخواست ثبت مفروز ابقاء و اظهارنامه سهام مشاعی با تفکیک قسمتهای مفروز اصلاح میشود و عملیات ثبت قسمتهای مشاع و مفروز بدون احتیاج به تجدید آگهیهای نوبتی ادامه مییابد. در مورد املاکی که قبل از اجرای این قانون بسهام مشاعی درخواست ثبت شده ولی عملاً تمام یا قسمتی از ملک بصورت مفروز در تصرف بلامنازع تمام یا بعضی از متقاضیان ثبت یا قائم مقام قانونی آنان درآمده باشد در صورت تقاضای هر یک از متقاضیان موضوع در هیأت نظارت طرح و بر طبق تشخیص و رأی هیأت مزبور درخواستهای ثبت سهام مشاعی که بصورت مفروز در تصرف بلامنازع متقاضی ثبت یا ابدی متعلق از او باشد بصورت و با حدود مفروز اصلاح و قسمتهای مفروز از اصل ملک تفکیک و اظهارنامه سایر متقاضیان ثبت مشاعی اصلاح میشود و عملیات ثبت درخواستهایی که بصورت مشاع باقی میماند بدون احتیاج بتجدید آگهیهای نوبتی ادامه مییابد و جریان ثبت قسمتهای مفروز با انتشار آگهیهای نوبتی شروع میگردد درخواست احاله کار به هیأت نظارت بر طبق این ماده فقط تا سه سال از تاریخ اجرای این قانون مجاز خواهد بود و رسیدگی هیأت نظارت نیز در صورتی جائز است که هیچیک از درخواست های ثبت سهام مشاعی منتهی به ثبت در دفتر املاک نشده باشد و موضوع نیز مسبق بطرح و رسیدگی در مراجع قضائی نباشد.

ماده ۱۴۷ (اصلاحی ۲۶، ۱۳۷۶): برای تعیین وضع ثبتی اعیان املاکی که اشخاص تا تاریخ ۱۳۷۰/۱/۱ بر روی زمینهایی ایجاد نموده اند که به واسطه موانع قانونی تنظیم سند رسمی برای آنها میسر نبوده است، همچنین تعیین وضع ثبتی اراضی کشاورزی و نسق های زراعی و باغات اعم از شهری و غیر شهری و اراضی خارج از محدوده شهر و حریم آن که مورد بهره برداری متصرفین است و اشخاص تا تاریخ فوق خریداری نموده اند و به واسطه موانع قانونی تنظیم سند یا صدور سند مالکیت برای آنها میسر نبوده است بشرح زیر تعیین تکلیف می شود.

۱ - در صورتی که بین متصرف و مالک توافق بوده پس از احراز تصرف بلامنازع متصرف توسط کارشناس منتخب اداره ثبت و نداشتن معترض رئیس ثبت دستور ادامه عملیات ثبتی را بنام متصرف به منظور صدور سند مالکیت خواهد داد.

۲ - هرگاه انتقال (اعم از رسمی یا عادی) بنحو مشاع و تصرف بصورت مفروز بوده و بین متصرف و مالک مشاعی توافق باشد پس از کارشناسی و تهیه نقشه کلی ملک و انعکاس قطعه مورد تصرف در آن و احراز تصرف بلامنازع مشروط بر اینکه مقدار تصرف از سهم فروشنده در کل ملک بیشتر نباشد و سایر مالکین هم مراتب را تأیید کنند رئیس ثبت دستور تعیین حدود و حقوق ارتفاقی مورد تقاضا و باقیمانده را بمنظور صدور سند مالکیت مفروزی خواهد داد و الا عملیات ثبتی بصورت مشاع ادامه می یابد و در صورت عدم دسترسی به مالکین مشاعی یا وصول اعتراض مراتب به هیأت حل اختلاف موضوع ماده ۲ این قانون ارجاع می شود.

۳ - در مورد مناطقی نظیر مازندران که غالباً مالک عرصه و اعیان جدا از هم بوده و مورد معامله اکثراً اعیان ملک می باشد و آخرین منتقل الیه متقاضی سند مالکیت



است هیأت موضوع ماده ۲ به اینگونه تقاضاها رسیدگی نموده در صورت احراز واقع و توافق طرفین طبق بند ۱ این ماده عمل، و الا با حفظ حقوق مالک عرصه رأی بر صدور سند مالکیت اعیان طبق عرف محل خواهد داد.

۴ - اگر متمصرف نتواند سند عادی مالکیت خود را ارائه نماید هیات موضوع ماده ۲ با رعایت کلیه جوانب به موضوع رسیدگی در صورتی که هیأت توافق طرفین را احراز و مدعی بلامعارض باشد مراتب را برای صدور سند مالکیت به اداره ثبت محل اعلام می نماید.

۵ - چنانچه بین اشخاص در تصرف اختلاف باشد یا اعتراض برسد و یا اتخاذ تصمیم برای رئیس ثبت مقدور نباشد و همچنین در صورتی که مالک عرصه، اوقاف یا دولت یا شهرداری باشد موضوع به هیأت حل اختلاف موضوع ماده ۲ این قانون ارجاع می شود.

۶- در مواردی که متصرف با در دست داشتن سند عادی تقاضای سند رسمی دارد موضوع به هیأت حل اختلاف موضوع ماده ۲ این قانون ارجاع می شود، هیأت رسیدگی نموده و پس از احراز تصرف مالکانه متقاضی، مراتب را به اداره ثبت اعلام تا در دو نوبت بفاصله پانزده روز به نحو مقتضی آگهی نماید در صورتیکه ظرف دو ماه از تاریخ انتشار اولین آگهی اعتراض واصل شود معترض به دادگاه صالح هدایت می شود و اقدامات ثبت موکل به ارائه حکم قطعی دادگاه خواهد بود، چنانچه اعتراض نرسد اداره ثبت طبق مقررات سند مالکیت را صادر خواهد کرد، صدور سند مالکیت جدید مانع مراجعه متضرر به دادگاه نخواهد بود.

۷ - در صورتی که مساحت قطعات متصرفی در باغها، کمتر از میزان مقرر در ضوابط ابلغی - حسب مورد به وسیله وزارت مسکن و شهرسازی یا وزارت کشاورزی - باشد و با رعایت مقررات تبصره (۱) ماده (۴) قانون حفظ و گسترش فضای سبز و جلوگیری از قطع پی رویه درخت - مصوب ۱۳۵۲ - مشمول این قانون نخواهد بود.



تبصره ۱ (الحاقی ۳۱، ۴، ۱۳۶۵)- چنانچه توافق مالکین مشاع در تصرف مفروز مورد تأیید هیأت قرار نگیرد سند مالکیت بنحو مشاع بر اساس مفاد بند الف و سایر مقررات ثبت صادر خواهد شد.

تبصره ۲ (الحاقی ۳۱/۰۴/۱۳۶۵)- در صورتیکه متصرف نتواند سند عادی مالکیت خود را ارائه نماید هیأت با رعایت کلیه جوانب به موضوع رسیدگی در صورتیکه متصرف مدعی بلامعارض باشد و یا هیأت توافق طرفین را احراز نماید مراتب را برای صدور سند به اداره ثبت محل اعلام می نماید و در غیر اینصورت موضوع به دادگاه ارجاع میشود.

تیمبره ۳ (الحاقی ۳۱، ۴، ۱۳۶۵) - در مواردیکه متصرف ملک با در دست داشتن سند عادی تقاضای سند رسمی داشته باشد و مالک یا مالکین بهر علت حضور نیابند این هیأت رسیدگی و پس از احراز تصرف مالکانه متقاضی مراتب را به اداره ثبت اعلام و اداره ثبت موضوع را در دو نوبت به فاصله ۱۵ روز به نحو مقتضی آگهی مینماید در صورتیکه ظرف دو ماه از تاریخ انتشار اولین آگهی اعتراضی از طرف مالک یا مالکین واصل شود موضوع به دادگاه صالح احاله میگردد و در صورت عدم وصول اعتراض اداره ثبت طبق مقررات سند مالکیت صادر خواهد کرد. صدور سند مالکیت جدید مانع مراجعه متضرر به دادگاه نخواهد بود.

تیمبره ۴ (الحاقی ۳۱، ۰۴، ۱۳۶۵-) در صورتیکه ساختمان کلای جزاً در اراضی موقوفه احداث شده باشد هیأت با موافقت متولی منصوص و اطلاع اداره اوقاف و رعایت مفاد و رعایت مفاد وقفنامه و با موافقت متولی منصوص و اطلاع اداره اوقاف و رعایت مفاد وقفنامه و در صورتیکه متولی نداشته باشد با موافقت اداره اوقاف و با رعایت مفاد وقفنامه و مصلحت موقوف علیهم و با در نظر گرفتن جمیع جهات نسبت به تعیین اجرت زمین اقدام و در رأی صادره تکلیف اداره ثبت را نسبت به مورد برای صدور سند مالکیت کل یا جزء اعیان با قید اجرت زمین مقرر معین خواهد کرد.

تبصره ۵ (الحاقی ۱۳۶۵، ۴، ۳۱) - نسبت به درخواستهاییکه طبق مواد ۱۴۷، ۱۴۸، ۱۴۸، مکرر این قانون ثبت و ماده قانون متمم قانون ثبت در موعد مقرر تسلیم هیأتبای مذکور در این مواد شده و منتهی به صدور رأی نگردیده بر طبق این قانون رسیدگی خواهد شد.

تبصره ۶ (الحاقی ۳۱/۰۴/۱۳۶۵)- ادارات ثبت مکلفند از تاریخ لازم الاجراء شدن این قانون حداکثر ظرف مدت ۳ ماه با نشر آگهی در روزنامه کثیرالانتشار محل یا نزدیک به محل و الصاق آگهی در اماکن و معابر عمومی مراتب را به اطلاع سازندگان ساختمانهای موضوع این قانون برسانند که ظرف مدت یکسال از تاریخ انتشار آگهی میتوانند درخواست خود را به ضمیمه رونوشت مصدق مدارک در قبال اخذ رسیده به اداره ثبت محل تسلیم نمایند.

تبصره ۷ (الحاقی ۳۱، ۰۴، ۱۳۶۵) - کلیه درخواستهای واصله به ادارات ثبت باید علاوه بر ثبت در دفتر اداره در دو دفتر دیگری که به این منظور تهیه خواهد گردید ثبت و پس از انقضای مدت مقرر در تبصره ۱ یکی از آن دو دفتر به سازمان ثبت ارسال خواهد شد.

تصريحه ۸ (الحاقى ۱۳۶۵، ۰۴، ۳۱) - ترتيب تشكيل جلسات، نحوه رسيدگي هيأت ها و چگونگي انتخاب کارشناس رسمي دادگستري و موارد ديگر اجرائي مذكور در اين قانون مطابق آئيننامه اى خواهد بود که با پيشنهاد سازمان ثبت اسناد و املاک کشور بتصويب وزير دادگستري ميرسد.

ماده ۱۴۸ (اصلاحی ۱۳۷۰/۰۶/۱۳۷۰) - در هر حوزه ثبتی هیأت یا هیأت‌هایی به عنوان هیأت حل اختلاف در ثبت تشکیل می‌شود. اعضاء این هیأت عبارتند از یکی از قضات دادگستری به انتخاب رئیس قوه قضائیه و رئیس ثبت یا قائم مقام وی و یک نفر خبره ثبتی به انتخاب رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور.

نحوه تشکیل جلسات و اختیارات هیأت و سایر موارد اجرایی آن مطابق آئین نامه این قانون خواهد بود. هیأت مذکور می تواند برای کشف واقع از خبرگان امور ثبتی استفاده کند و همچنین با تحقیقات و یا استماع گواهی شهود رأی خود را صادر نماید، رأی مذکور به وسیله ثبت محل به طرفین ابلاغ می شود در صورت عدم وصول اعتراض ظرف بیست روز از تاریخ ابلاغ رای، ادارات ثبت مکلف به اجرای آن می باشند در صورت وصول اعتراض معترض به دادگاه هدایت می شود، رسیدگی به این اعتراضات در دادگاه خارج از نوبت خواهد بود.





- تبصره ۱ (اصلاحی ۱۳۷۰، ۰۶، ۲۱)** - هیأتها مکلفند حداکثر ظرف سه سال از تاریخ ارجاع رأی خود را صادر نمایند.
- تبصره ۲ (اصلاحی ۱۳۷۰، ۰۶، ۲۱)** - در صورتیکه اعیان کلاً یا جزئاً در اراضی موقوفه احداث شده باشد هیأت با موافقت متولی مضموم و اطلاع اداره اوقاف و رعایت مفاد وقفنامه و در صورتیکه متولی نداشته باشد تنها با موافقت اداره اوقاف رعایت مفاد وقفنامه و مصلحت موقوف علیهم و با در نظر گرفتن جمیع جهات نسبت به تعیین اجرت زمین اقدام و در رأی صادره تکلیف اداره ثبت را نسبت به مورد برای صدور سند مالکیت کل یا جزء اعیان با قید اجرت زمین مقرر و معین خواهد کرد.
- تبصره ۳ (اصلاحی ۱۳۷۶، ۰۵، ۲۶)** - در مورد آن دسته از متقاضیان که مستحقات و بنا متعلق به آنها در اراضی دولت یا شهرداریها ایجاد شده باشد هیات پس از دعوت از نماینده مرجع ذیربط و احراز واقع، به شرح زیر رای به انتقال ملک صادر می‌نماید:
- الف (الحاقی ۱۳۷۶، ۰۵، ۲۶)** - در مورد واحدهای مسکونی احداثی، چنانچه متقاضی واجد شرایط باشد (فاقد واحد مسکونی یا زمین متناسب با کاربری مسکونی قابل ساختمان) تا مساحت (۲۵۰) مترمربع زمین به قیمت تمام شده و نسبت به مازاد (۲۵۰) مترمربع تا سقف (۱۰۰۰) مترمربع به قیمت عادلانه روز.
- ب (الحاقی ۱۳۷۶، ۰۵، ۲۶)** - تمامی مستحقات غیر مسکونی کل عرصه به قیمت عادلانه روز.
- ج (الحاقی ۱۳۷۶، ۰۵، ۲۶)** - هرگاه متقاضی واجد شرایط نباشد، کل عرصه مورد تصرف به قیمت عادلانه روز.
- د (الحاقی ۱۳۷۶، ۰۵، ۲۶)** - تصرفات مازاد (۱۰۰۰) مترمربع در صورتی که دارای تاسیسات ساختمانی متناسب باشد کلاً به بهای عادلانه روز و در غیر این صورت، متصرف بر اساس مقررات، مکلف به خلع ید و رفع تصرف خواهد بود.
- ه (اصلاحی ۱۳۸۱، ۰۳، ۱۹)** - اراضی تصرف شده واقع در محدوده قانونی و حریم استحقاقی شهرهای بزرگ با جمعیت دویست هزار نفر و بیشتر (موضوع بند الف) مشروط بر این که متصرف واجد شرایط مندرج در بند (الف) باشد تا میزان دویست متر مربع به قیمت منطقه‌ای (تقویم دولتی) و مازاد بر آن و همچنین افرادی که فاقد شرایط بند (الف) مذکور باشند و مشمولان جزء اول بند (د) به بهای کامل کارشناسی روز ارجاع امر به کارشناسی. تقویم بهای کارشناسی روز و تعیین زمان ساخت بنا به عهده کارشناس واجد شرایط می‌باشد. در صورت اعتراض هر یک از طرفین به نظریه کارشناس، هیأت حل اختلاف به تقاضای معترض، گروهی مرکب از سه کارشناس از بین کارشناسان واجد شرایط انتخاب و معرفی می‌نماید. نظر اکثریت این گروه قطعی است. پرداخت هزینه کارشناسی، در مرحله اول، به عهده متصرف و هزینه گروه کارشناسی به عهده معترض می‌باشد.
- تبصره ۱ (الحاقی ۱۳۸۱، ۰۳، ۱۹)** - متصرفان موضوع این قانون فقط برای یک پرونده متشکله در ادارات ثبت اسناد و املاک می‌توانند از مزایای مندرج در این بند استفاده نمایند.
- تبصره ۲ (الحاقی ۱۳۸۱، ۰۳، ۱۹)** - در صورتی که از تاریخ ارجاع امر به کارشناس تا تاریخ واریز بهای تعیین شده توسط متقاضی بیش از یک سال بگذرد کارشناسی تجدید خواهد شد.
- تبصره ۳ (الحاقی ۱۳۸۱، ۰۳، ۱۹)** - کاهش درآمد دولت از تغییر قیمت اراضی از کارشناسی روز به قیمت منطقه‌ای از محل تقلیل میزان دویست و پنجاه متر مربع به دویست متر مربع و درآمد حاصله از نقل و انتقال این گونه املاک تأمین خواهد شد.
- و (الحاقی ۱۳۷۶، ۰۵، ۲۶)** - هیأتها باید قیمت تمام شده زمین (شامل بهای منطقه‌ای و سایر هزینه‌ها) و واجد شرایط بودن یا نبودن متقاضی را از سازمان مسکن و شهرسازی استان استعلام نمایند و در صورت موافقت دستگاه صاحب زمین سند انتقال را بنام متصرف صادر نماید.
- ز (الحاقی ۱۳۷۶، ۰۵، ۲۶)** - قیمت عادلانه زمین موضوع این تبصره به وسیله کارشناس رسمی دادگستری و در صورت نبودن کارشناس رسمی، توسط خبره محلی به انتخاب هیأت، تعیین خواهد شد.
- ح (الحاقی ۱۳۷۶، ۰۵، ۲۶)** - در تمامی موارد بالا، چنانچه اراضی مورد تصرف در معابر و کاربریهای خدماتی عمومی بستر رودخانه‌ها و حریم آنها و خطوط فشارقوی برق قرار داشته باشد در صورتی که تصرف متصرف قانونی نباشد و خطوط فشار قوی قبل از تصرف وی ایجاد شده باشد، از شمول این قانون مستثنی می‌باشد.
- ط (الحاقی ۱۳۷۶، ۰۵، ۲۶)** - به منظور جلوگیری از تصرفات غیرقانونی اشخاص در اراضی دولتی و شهرداریها، تنها تصرفاتی معتبر شناخته می‌شود که تا تاریخ ۱۳۷۰/۱/۱ احداث مستحقات و بنا شده باشد.



ي (الحاقی ۲۶، ۵۵، ۱۳۷۶) - آئین نامه اجرائی این تبصره ظرف مدت دو ماه به وسیله وزیر دادگستری و با هماهنگی وزیر مسکن و شهرسازی و سازمان ثبت اسناد و املاک کشور تهیه و به تصویب هیأت وزیران می رسد.

تبصره ۴ (الحاقی ۲۱، ۶، ۱۳۷۰) - چنانچه ملك سابقه ثبت نداشته باشد و متقاضی به عنوان مالك متصرف است و هیأت به موضوع رسیدگی و نظر خود را جهت تنظیم اظهارنامه به واحد ثبتی ابلاغ کند ثبت مکلف است پس از تنظیم اظهارنامه مراتب را ضمن اولین آگهی نوبتی موضوع ماده ۵۹ آئین نامه قانون ثبت به اطلاع عموم برساند، تعیین حدود این قبیل املاک با در خواست متقاضی بصورت تعیین حدود اختصاصی انجام می شود.

تبصره ۵ (الحاقی ۲۱، ۶، ۱۳۷۰) - اگر ملك در جریان ثبت باشد و سابقه تعیین حدود نداشته باشد واحد ثبتی طبق قسمت اخیر تبصره ۴ اقدام خواهد نمود.

تبصره ۶ (الحاقی ۲۱، ۶، ۱۳۷۰) - در صورتی که ملك قبلاً ثبت دفتر املاک شده و طبق مقررات این قانون یا رأي هیأت می بایست سند مالکیت بنام متصرف صادر گردد، مراتب در ملاحظات دفتر املاک قید و در دفتر املاک جاری بنام متصرف حسب مورد ثبت خواهد شد.

تبصره ۷ (الحاقی ۲۱، ۶، ۱۳۷۰) - رسیدگی به تقاضای اتباع بیگانه مستلزم رعایت تشریفات آئین نامه استملاك اتباع خارجه در ایران است.

تبصره ۸ (الحاقی ۲۱، ۶، ۱۳۷۰) - چنانچه در خلال رسیدگی محرز گردید که مورد تقاضا جزو حوزه ثبتی دیگری است و متقاضی اشتبهاً تقاضای خود را تسلیم نموده است تقاضا به واحد ثبتی مربوط ارسال می شود که حسب مورد در ردیف هم عرض مورد تقاضا رسیدگی می شود.

ماده ۱۴۸ مکرر (الحاقی ۲۲، ۸، ۱۳۵۷) -

الف (الحاقی ۲۲، ۸، ۱۳۵۷) - در مورد ماده قبل و ماده ۴ قانون متمم قانون ثبت اسناد و املاک مصوب سال ۱۳۵۴ وجود سند عادی انتقال زمین از طرف متقاضی ثبت یا قائم مقام او همچنین انتقال ملك بموجب سند عادی یا رسمی بنحو مشاع و تصرف بنحو مفروز و یا انتقال از طرف بعضی از مالکین مشاعی مانع رسیدگی هیئت های مذکور در ماده ۱۴۸ قانون اصلاح قانون ثبت اسناد و املاک مصوب سال ۱۳۵۱ و ماده ۴ قانون متمم قانون ثبت مصوب سال ۱۳۵۴ نخواهد بود. در صورت وجود سند انتقال بمیزان سهم انتقال دهنده موجبی برای محکومیت صاحب اعیان به پرداخت قیمت عرضه یا اجرت المثل نخواهد بود.

تبصره (الحاقی ۲۲، ۸، ۱۳۵۷) - در صورتیکه سند عادی مورد تردید یا انکار یا ادعای جعل واقع شود هیئت طرفین را بمرجع قضائی هدایت میکند. دادگاه طبق قسمت اخیر ماده ۱۴۷ قانون اصلاح قانون ثبت اسناد و املاک رسیدگی و حکم مقتضی صادر خواهد کرد.

ب (الحاقی ۲۲، ۸، ۱۳۵۷) - مهلت مقرر در تبصره يك ماده ۱۴۸ قانون اصلاح قانون ثبت اسناد و املاک مصوب سال ۱۳۵۱ و تبصره يك ماده ۴ قانون متمم قانون ثبت اسناد و املاک کشور مصوب سال ۱۳۵۴ از تاریخ اجرای این قانون سه سال تمدید میشود.

ج (الحاقی ۲۲، ۸، ۱۳۵۷) - وزارت دادگستری میتواند از تاریخ تصویب این قانون ظرف سه سال اجرای مقررات ماده ۱۴۸ قانون اصلاح قانون ثبت اسناد و املاک و ماده ۴ قانون متمم قانون ثبت اسناد و املاک و مفاد بند الف این قانون را در نقاط دیگر کشور که شرایط مشابهی با شهرهای مندرج در مواد فوق الذکر داشته باشند به کمیسیونهای دادگستری مجلسین پیشنهاد نماید.

کمیسیون های دادگستری مجلسین مهلت های تقدیم دادخواست را در هر مورد که حداکثر سه سال خواهد بود تعیین مینماید.

ماده ۱۴۹ (الحاقی ۱۸، ۱۰، ۱۳۵۱) - نسبت بملکی که با مساحت معین مورد معامله قرار گرفته باشد و بعداً معلوم شود اضافه مساحت دارد ذینفع میتواند قیمت اضافی را بر اساس ارزش مندرج در اولین سند انتقال و سایر هزینه های قانونی معامله بصندوق ثبت تودیع و تقاضای اصلاح سند خود را بنماید. در صورتیکه اضافه مساحت در محدوده سند مالکیت بوده و بمجاورین تجاوزی نشده و در عین حال بین مالك و خریدار نسبت باضافه مذکور قرار داده نشده باشد اداره ثبت سند را اصلاح و به ذینفع اخطار مینماید تا وجه توديعی را از صندوق ثبت دریافت دارد - عدم مراجعه فروشنده برای دریافت وجه در مدتی زائد بر ده سال از تاریخ اصلاح سند اعراض محسوب و وجه بحساب درآمد اختصاصی ثبت واریز میشود.

تبصره (الحاقی ۱۸، ۱۰، ۱۳۵۱) - در مواردی که تعیین ارزش اضافه مساحت میسر نباشد ارزش اضافه مساحت در زمان اولین معامله بوسیله ارزیاب ثبت معین خواهد شد.

ماده ۱۵۰ (الحاقی ۱۸، ۱۰، ۱۳۵۱) - هرگاه نسبت به ملكی از طرف مالك یا قائم مقام او تقاضای تفكیک شود این تقاضا بداره ثبت ارسال میگردد و در تقاضانامه باید ارزش مورد تفكیک بر اساس ارزش معاملاتی روز تعیین شود و هزینه تفكیکی از طرف ذینفع بر اساس مبلغ مزبور قبلاً پرداخت گردد. مبنای وصول هزینه تفكیک ارزش معاملاتی روز خواهد بود هر چند بهای معامله بیش از ارزش معاملاتی روز باشد.

ماده ۱۵۱ (الحاقی ۱۸، ۱۰، ۱۳۵۱) - حق الثبت املاک و حقوق اجرائی و هزینه تفكیک و حق الثبت اسناد رسمی و سایر درآمدهای ثبتی بحساب بانکی که از طرف ثبت کل اسناد و املاک تعیین میشود پرداخت میگردد و رویه الصاق و ابطال تمبر در این موارد ملغی است.

ماده ۱۵۲ (الحاقی ۱۸، ۱۳۵۱) - ثبت کل می تواند در هر شهرستانی که مقتضی بدانند برای انجام امور ثبتی از قبیل امور مربوط به املاک و اجرای اسناد و حسابداری



واحد یا واحدهای ثبتی مرکب از یک یا چند بخش تشکیل دهد.

ماده ۱۵۳ (الحاقی ۱۸، ۱۳۵۱) - تودیع وجوه سپرده در حساب مخصوص ودایع ثبتی شعب بانک ملی پس از اعلام ثبت مجاز است و محتاج بتودیع آن در صندوق



حسابداری ثبت نخواهد بود.

ماده ۱۵۴ (اصلاحی ۳۱، ۱۳۶۵) - اصلاحی -

دادگاهها و ادارات ثبت اسناد و املاک باید طبق نقشه تفکیکی که به تأیید شهرداری محل رسیده باشد نسبت به افراز و تفکیک کلیه اراضی واقع در محدوده شهرها و حریم آنها اقدام نمایند و شهرداریها مکلفند بر اساس ضوابط طرح جامع تفضیلی یا هادی و دیگر ضوابط مربوط به شهرسازی نسبت به نقشه ارسالی از ناحیه دادگاه یا ثبت ظرف دو ماه اظهار نظر و نظریه کتبی را ضمن اعاده نقشه به مرجع ارسال کنند اعلام دارند در غیر اینصورت دادگاهها و ادارات ثبت نسبت به افراز و تفکیک رأساً اقدام خواهند نمود.



ماده ۱۵۵ (الحاقی ۱۸، ۱۳۵۱) - ثبت کل مکلف است پس از تحصیل اعتبار ترتیب بایگانی اسناد و مدارک و پرونده های ثبتی را با تنظیم آئین نامه خاص بمنظور تسریع



کار و یکنواخت کردن و ساده نمودن امور در بایگانی تغییر دهد.

ماده ۱۵۶ (منسوخه ۱۲، ۱۳۹۳) - بمنظور تشخیص حدود و موقعیت املاک واقع در محدوده شهرها و حومه نقشه املاک بصورت کاداستر تهیه خواهد شد. اداره امور



املاک ثبت کل علاوه بر وظایف فعلی خود عهده دار تهیه املاک بصورت نقشه کاداستر خواهد بود.

تبصره ۱ (منسوخه ۱۸، ۱۳۵۱) - در مورد تقاضای تفکیک و افراز املاک مذکور در این ماده و تحدید حدود املاک مجاور و همچنین در دعاوی مطروحه در مراجع قضائی



رفع اختلاف حدودی نقشه کاداستر ملاک عمل خواهد شد.

تبصره ۲ (منسوخه ۱۸، ۱۳۵۱) - نسبت به املاکی که نقشه رسمی کاداستر تهیه شده است صاحبان املاک مزبور میتوانند با پرداخت یکپزار ریال تقاضای الصاق نقشه



مزبور را بسند مالکیت خود بنمایند.

تبصره ۳ (منسوخه ۱۸، ۱۳۵۱) - حدود وظائف و تشکیلات اداره امور املاک از جهت تهیه نقشه املاک بصورت کاداستر و همچنین اجرای مقررات این قانون به موجب



آئین نامه وزارت دادگستری خواهد بود.



ماده ۱۵۷ (الحاقی ۱۸، ۱۳۵۱) - آئین نامه های اجرایی این قانون را وزارت دادگستری تهیه و تصویب خواهد کرد.

چون بموجب قانون دوم آبان ماه ۱۳۱۰ «وزیر عدلیه مجاز است کلیه لوائح قانونی را که بمجلس شورای ملی پیشنهاد مینماید پس از تصویب کمیسیون قوانین عدلیه بموجب اجرا گذارده و پس از آزمایش آنها در عمل نواقصی را که در ضمن جریان ممکن است معلوم شود رفع و قوانین مزبوره را تکمیل نموده ثانیاً برای تصویب بمجلس شورای ملی پیشنهاد نماید» علیهذا (قانون ثبت اسناد و املاک) مشتمل بر یکصد و چهل و دو ماده که در تاریخ بیست و ششم اسفندماه یکپزار و سیمصد و ده شمسی بتصویب کمیسیون قوانین عدلیه مجلس شورای ملی رسیده قابل اجراست

رئیس مجلس شورای ملی - دادگر

