

# قانون ثبت اسناد و املاک ایران

منتشر شده در پایگاه نشر مقالات حقوقی، حق گستر

مصوب ۱۳۱۰/۱۲/۲۶ با اصلاحات و الحاقات بعدی

## محتویات

۱ باب اول - تشکیلات اداری ثبت

۲ باب دوم - ثبت عمومی

فصل اول - اعلان ثبت و تعیین حدود

فصل دوم - اعتراض

فصل سوم - آثار ثبت

۳ باب سوم - ثبت اسناد

فصل اول - مواد عمومی

فصل دوم - آثار ثبت اسناد

فصل سوم - در امانت اسناد

۴ باب چهارم - دفاتر اسناد رسمی

۵ باب پنجم - اجرای مفاد اسناد رسمی

۶ باب ششم - جرایم و مجازات

۷ باب هفتم - تعرفه و مخارج ثبت اسناد و املاک

۸ باب هشتم - مواد مخصوصه

۹ باب نهم - مواد الحاقی به قانون ثبت اسناد و املاک

باب اول - تشکیلات اداری ثبت

ماده ۱

در هر حوزه‌ی ابتدایی به اقتضای اهمیت محل، یک اداره یا دایره‌ی ثبت اسناد و املاک تاسیس می‌شود. ممکن است هر اداره یا دایره‌ی ثبت دارای شعبی باشد.

ماده ۲

مدیران و نمایندگان ثبت و مسئولین دفاتر و صاحبان دفاتر اسناد رسمی جز در محل مأموریت خود نمی‌توانند انجام وظیفه نمایند، اقدامات آن‌ها در خارج از آن محل اثر قانونی ندارد.

بر طبق قانون قانون

حذف شدند

ماده ۳

ملغی شده.

ماده ۴

ملغی شده.

ماده ۵

ملغی شده.

ماده ۶

برای رسیدگی به کلیه اختلافات و اشتباهات مربوط به امور ثبت اسناد و املاک در مقر هر دادگاه استان، هیأتی به نام هیأت نظارت مرکب از رئیس ثبت استان یا قائم‌مقام او و دو نفر از قضات دادگاه استان به انتخاب وزیر دادگستری تشکیل می‌شود. هیأت مزبور به کلیه اختلافات و اشتباهات مربوط به امور ثبتی در حوزه قضایی استان رسیدگی می‌نماید.

برای این هیأت یک عضو علی‌البدل از قضات دادگستری یا کارمندان ثبت مرکز استان از طرف وزیر دادگستری تعیین خواهد شد. (اصلاحی مصوب ۱۳۵۱)

ماده ۷

دفاتر لازم برای ثبت اسناد و املاک و عده و نوع و ترتیب آن‌ها مطابق نظامنامه‌ای که از طرف وزارت عدلیه تنظیم می‌شود معین خواهد شد.

ماده ۸

مراجعه به دفاتر املاک برای اشخاص ذی‌نفع مطابق مقررات نظامنامه وزارت عدلیه جایز است.

باب دوم - ثبت عمومی

فصل اول - اعلان ثبت و تحدید حدود

ماده ۹

در نقاطی که اداره ثبت موجود است از تاریخ اجرای این قانون و در سایر نقاط پس از تشکیل اداره یا دایره‌ی ثبت، وزارت عدلیه، حوزه‌ی هر اداره یا دایره‌ی ثبت را به چند ناحیه تقسیم کرده و به ثبت کلیه‌ی اموال غیرمنقول واقعه در هر ناحیه اقدام می‌کند. (اصلاحی مصوب ۱۳۳۷)

ماده ۱۰

قبل از اقدام به ثبت عمومی املاک هر ناحیه، حدود ناحیه مزبور و این که املاک واقعه در آن ناحیه باید به ثبت برسد به وسیله‌ی اعلان در جراید به اطلاع عموم خواهد رسید. اعلان مزبور در ظرف ۳۰ روز ۳ مرتبه منتشر می‌شود.

ماده ۱۱

از تاریخ انتشار اولین آگهی مذکور در ماده ده تا شصت روز باید متصرفین به عنوان مالکیت و اشخاص مذکور در دو ماده ۲۷ و ۳۲ نسبت به املاک واقع در آن ناحیه به وسیله‌ی اظهارنامه درخواست ثبت نمایند. اداره‌ی ثبت مکلف است تا نود روز پس از انتشار اولین آگهی مذکور، صورت کلیه‌ی اشخاصی را که اظهارنامه داده‌اند با نوع ملک و شماره‌ای که از طرف اداره ثبت برای هر ملک معین شده در روزنامه‌ها آگهی نماید و این آگهی تا شصت روز فقط در دو نوبت به فاصله‌ی سی روز منتشر خواهد شد. مأمور انتشار آگهی‌ها پس از انتشار و الصاق آگهی‌ها باید گواهی انتشار از کدخدای محل یا ژاندارمری یا پاسبان اخذ و تسلیم اداره‌ی ثبت نماید و در این موارد کدخدا و سایر مأمورین دولتی باید به مأمورین ثبت مساعدت نموده و گواهی لازم را به مأمور ثبت بدهند. (اصلاحی مصوب ۱۳۱۷)

تبصره: در مورد اراضی و املاکی که آثار تصرف مالکانه‌ی فعلی کسی نسبت به آن‌ها موجود نباشد درخواست ثبت از کسی پذیرفته می‌شود که بر مالکیت یا بر تصرف سابق خود به عنوان مالکیت یا بر تصرف خود به عنوان تلقی از مالک یا قائم‌مقام قانونی مدارکی داشته باشد. چنان چه تقاضای ثبت نسبت به این قبیل املاک به یکی 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 به آن عنوان یا بر تصرف کسی که تقاضاکننده، قائم‌مقام قانونی او محسوب می‌شود داشته باشد. (الحاقی مصوب ۱۳۱۷)

ماده ۱۲

نسبت به املاکی که مجهول‌المالک اعلان شده اشخاصی که حق تقاضای ثبت دارند می‌توانند در ظرف دو سال از تاریخ اجرای این قانون تقاضای ثبت نمایند و پس از گذشتن مدت دو سال، معاملات راجع به آن املاک قبل از تقاضای ثبت در دفتر اسناد رسمی پذیرفته نمی‌شود و صدی بیست و پنج از حق‌الثبت معمولی در موقع تقاضای ثبت، علاوه دریافت خواهد شد و نسبت به املاکی که آگهی نوبتی آن منتشر نشده از تاریخ انتشار آگهی نوبتی مذکور در ماده ۱۱ معاملات این املاک به هیچ عنوان قبل از تقاضای ثبت در

دفتر اسناد رسمی پذیرفته نخواهد شد و پس از یک سال از تاریخ اولین آگهی نوبتی صدی بیست و پنج از حق‌الثبت معمولی در موقع تقاضای ثبت علاوه دریافت خواهد شد. (اصلاحی مصوب ۱۳۲۲) - (رجوع به قانون افزایش هزینه‌های ثبتی مصوب ۱۳۴۵/۳/۱)

ماده ۱۳

ملغی شده.

ماده ۱۳ مکرر

ملغی شده.

ماده ۱۴

تحدید حدود املاک واقعه در هر ناحیه متدرجاً به ترتیب نمره‌ی املاک، مطابق نظامنامه‌ی وزارت عدلیه به عمل می‌آید و تقاضاکنندگان ثبت و مجاورین، برای روز تعیین حدود به وسیله‌ی اعلان احضار می‌شوند. این اعلان لااقل بیست روز قبل از تحدید حدود یک مرتبه در جراید منتشر می‌شود. به علاوه مطابق نظامنامه وزارت عدلیه در محل نیز اعلانی منتشر خواهد شد.

ماده ۱۵

اگر تقاضاکننده در موقع تحدید حدود، خود یا نماینده‌اش حاضر نباشد، ملک مورد تقاضا با حدود اظهارشده از طرف مجاورین تحدید خواهد شد.

هر گاه مجاورین نیز در موقع تحدید حاضر نشوند و به این جهت حدود ملک تعیین نگردد اعلان تحدید حدود نسبت به آن املاک تجدید می‌شود و اگر برای مرتبه دوم نیز تقاضاکننده و مجاورین هیچ یک حاضر نشده و تحدید حدود به عمل نیاید حق‌الثبت ملک دو برابر اخذ خواهد شد.

تبصره: هر گاه حدود مجاورین از لحاظ عملیات ثبتی تثبیت و معین باشد تحدید حدود بدون انتشار آگهی با تبعیت از حدود مجاورین به عمل خواهد آمد و در این مورد در صورتی که یک یا چند حد ملک مورد تحدید از اموال عمومی مربوط به دولت و شهرداری و یا حریم قانونی آنها باشد تحدید حدود با حضور نمایندگان سازمان‌های ذی‌ربط به عمل خواهد آمد و عدم حضور نماینده‌ی مزبور مانع انجام تحدید حدود نخواهد بود. (اصلاحی مصوب ۱۳۵۱)

فصل دوم - اعتراض

ماده ۱۶

هر کس نسبت به ملک مورد ثبت اعتراضی داشته باشد، باید از تاریخ نشر اولین اعلان نوبتی تا ۹۰ روز اقامه (دعوا) نماید. عرض حال مزبور مستقیماً به اداره یا دایره یا شعبه‌ی ثبتی که در ضمن اعلان نوبتی معین شده است تسلیم می‌شود، در مقابل عرض حال باید رسید داده شود. در صورتی که عرض حال در مدت قانونی داده شده باشد اداره‌ی ثبت آن را نزد دفتر محکمه‌ای که مرجع رسیدگی است ارسال می‌دارد. اگر اداره ثبت تشخیص دهد که عرض حال خارج از مدت داده شده، کتباً نظر خود را اظهار خواهد کرد و به حاکم محکمه ابتدایی، محل می‌دهد تا حاکم مزبور در جلسه‌ی اداری موافق نظامنامه وزارت عدلیه رسیدگی کرده رأی دهد. رأی حاکم محکمه ابتدایی در این موضوع قاطع است. (رجوع به قانون تعیین تکلیف پرونده‌های معترضین ثبتی که فاقد سابقه بوده و یا اعتراض آن‌ها در مراجع قضایی از بین رفته است. مصوب ۱۳۷۳/۲/۲۵)

#### ماده ۱۷

هر گاه راجع به ملک مورد تقاضای ثبت بین تقاضاکننده و دیگری قبل از انتشار اولین اعلان نوبتی دعوی اقامه شده و در جریان باشد کسی که طرف دعوا با تقاضاکننده است باید از تاریخ نشر اولین اعلان نوبتی تا ۹۰ روز تصدیق محکمه را مشعر به جریان دعوا به اداره‌ی ثبت تسلیم نماید والا حق او ساقط خواهد شد. تبصره: در مواردی که اداره‌ی ثبت تشخیص دهد تصدیق مزبور خارج از مدت به اداره‌ی ثبت تسلیم گردیده، موافق ماده ۱۶ عمل خواهد شد.

#### ماده ۱۸

در صورتی که محکمه، قرار عدم صلاحیت خود را صادر نماید مکلف است پس از قطعیت قرار مزبور به تقاضای مدعی دوسیه عمل را برای مرجع صلاحیت‌دار بفرستد. در این مورد تجدید عرض حال لازم نیست. اگر معترض پس از تقدیم عرض حال در مدت شصت روز دعوی خود را تعقیب نکرد (مسکوت گذاشت) محکمه مکلف است به تقاضای مستدعی ثبت، قرار اسقاط دعوی اعتراض را صادر نماید از این قرار می‌توان استیناف داد. رأی استیناف قابل تمیز نیست.

#### ماده ۱۸ مکرر

در صورت فوت معترض به ثبت اعم از این که تاریخ فوت قبل یا بعد از اجرای این قانون باشد، هر گاه معترض علیه نتواند تمام یا بعضی از وراثت را معرفی نماید به تقاضای او به شرح زیر اقدام می‌شود:

۱- در مورد اول، دادگاه مراتب را به دادستان محل ابلاغ می‌کند که در صورت وجود وراثت محجور نسبت به نصب قیم و تعقیب دعوا اقدام شود و به علاوه موضوع و جریان دعوا را سه دفعه متوالی در یکی از روزنامه‌های کثیرالانتشار مرکز و یکی از روزنامه‌های محل یا نزدیک مقر دادگاه آگهی می‌نماید. چنان چه ظرف ۹۰ روز از تاریخ انتشار آخرین آگهی، دعوا تعقیب نشود قرار سقوط دعوا صادر گردد.

ابلاغ قرار مزبور یک نوبت در یکی از روزنامه‌های محل یا نزدیک مقر دادگاه آگهی خواهد شد و اگر ظرف مدت مقرر از قرار صادر، پژوهش‌خواهی نشود قرار مزبور قطعی و لازم‌الاجرا است.

۲- در مورد دوم، به وراثت شناخته‌شده اخطار می‌شود در صورتی که در مقام تعقیب دعوا باشد ظرف پنج روز از تاریخ ابلاغ اخطاریه به تقدیم درخواست تعقیب مبادرت کند.

در مورد وراثت شناخته‌نشده و همچنین وراثت شناخته‌شده که با صدور و ابلاغ اخطاریه دعوا را مسکوت گذاشته باشد به طریق مذکور در بند یک عمل خواهد شد.

تبصره: هر گاه دعوا از طرف یکی از وراثت تعقیب شود درخواست‌دهنده باید دلیل مثبت وراثت خود را پیوست و میزان سهم‌الارث خود را صریحاً در برگ درخواست قید نماید. در مواردی که درخواست تعقیب فاقد شرایط فوق باشد به متقاضی اخطار می‌شود که ظرف پنج روز از تاریخ ابلاغ درخواست خود را تکمیل کند، در صورت عدم تکمیل اگر مدت مقرر در بند یک ماده ۱۸ مکرر منقضی شده باشد قرار سقوط دعوا صادر خواهد شد. (الحاقی مصوب ۱۳۵۱)

ماده ۱۹

در صورتی که در جلسه‌ی مقرر برای محاکمه، معترض یا وکیل او حاضر نشود و مطابق مقررات اصول محاکمات حقوقی به تقاضای مستدعی ثبت، عرض حال او ابطال گردد، تجدید عرض حال فقط در ظرف ۱۰ روز پس از ابلاغ قرار ابطال برای یک مرتبه ممکن خواهد بود، در این مورد عرض حال مستقیماً به دفتر محکمه صلاحیت‌دار داده خواهد شد.

تبصره: در مواردی نیز که به موجب مواد ۱۶ و ۱۷ اصول محاکمات آزمایشی، عرض حال رد می‌شود مفاد این ماده لازم‌الرعايه است. (رجوع به مواد ۸۳ و ۸۴ و ۸۵ قانون آیین دادرسی مدنی)

ماده ۱۹ مکرر

هر گاه مالکیت متقاضیان ثبت یا دعوای اعتراض، دارای منشأ واحد بوده و تعداد متقاضیان ثبت و یا معترضین و یا وراثت آنان بیش از ۱۵ نفر باشد به درخواست معترض یا پژوهش‌خواه، دادخواست و ضمائم آن به دو نفر از شرکا یا وراثت که سهام زیادتاری دارند ابلاغ می‌شود و به علاوه مفاد دادخواست و پیوست‌های آن در یکی از روزنامه‌های کثیرالانتشار مرکز و یکی از روزنامه‌های محل یا نزدیک مقر دادگاه سه دفعه متوالی آگهی خواهد شد. (الحاقی مصوب ۱۳۵۱)

هر گاه دعوا در جریان رسیدگی باشد به درخواست هر یک از طرفین دعوا دو نفر از طرف دیگر که سهام زیادتاری دارند برای ابلاغ اخطاریه انتخاب و مراتب برای اطلاع سایرین یک نوبت در یکی از روزنامه‌های کثیرالانتشار مرکز و یکی از روزنامه‌های محل یا نزدیک مقر دادگاه آگهی می‌شود و در این آگهی و همچنین

آگهی مربوط به درج دادخواست باید صریحاً قید شود که برای شرکت در جلسات، وقت رسیدگی فقط به دو نفر اشخاص انتخاب شده مزبور با ذکر اسامی ابلاغ خواهد شد و سایرین حق دارند برای اطلاع از جریان دادرسی و یا شرکت در جلسات دادرسی با مراجعه به دفتر دادگاه از جریان دعوا و پاسخ لوابیح و وقت رسیدگی مطلع شوند و یا به وسیله‌ی وکیل دادگستری در دادرسی شرکت نمایند. اگر بعضی از شرکای ملک یا وراث، ولو آن که سهم کمتری داشته باشند به وسیله‌ی وکیل دادگستری در دادرسی مداخله نمایند به جای شریک، شریک ملک یا وارثی که سهم زیادتری دارند باید دادخواست و اوراق اختاریه به وکیل ابلاغ شود. در صورتی که وکیل دادگستری در دعوا مداخله داشته باشد ابلاغ اوراق اختاریه به کلیه‌ی وکلا الزامی است. در موردی که دادخواست و یا جریان دعوا از طریق انتشار آگهی به عده‌ای از خوانندگان ابلاغ می‌شود حضوری بودن حکم صادر نسبت به آنان موکول به دعوت آنان برای شرکت در جلسه دادرسی نمی‌باشد.

ماده ۲۰

مجاوری که نسبت به حدود یا حقوق ارتفاقی، حقی برای خود قائل است می‌تواند فقط تا سی روز از تاریخ تنظیم صورت مجلس تحدید حدود به وسیله‌ی اداره‌ی ثبت به مرجع صلاحیت‌دار عرض حال دهد. مقررات مواد ۱۶، ۱۷، ۱۸ و ۱۹ (به استثنای مدت اعتراض که ۳۰ روز است) در این مورد نیز رعایت خواهد شد. تقاضاکننده ثبتی که خود یا نماینده‌اش در موقع تحدید حدود حاضر نبوده و ملک مورد تقاضای او با حدود اظهارشده از طرف مجاورین مطابق ماده ۱۵ تحدید شده می‌تواند مطابق مقررات این ماده عرض حال اعتراض دهد. (۱۵)

تبصره: در دعاوی اعتراض به حدود ملک مورد تقاضای ثبت واقع در محدوده‌ی قانونی شهرها که تا تاریخ تصویب این قانون مطرح شده است هر گاه اعتراض از طرف غیرمجاور به عمل آمده باشد و همچنین در صورت استرداد دعوا به هم‌وجه سند رسمی یا اخذ سند مالکیت از طرف معترض با حدودی که در صورت مجلس تحدید حدود تعیین شده است دادگاه در جلسه‌ی اداری فوق‌العاده رسیدگی، حسب مورد قرار رد یا سقوط دعوا را صادر خواهد کرد و این قرار فقط قابل رسیدگی پژوهشی است. (رجوع به قانون تعیین تکلیف پرونده‌های معترضین ثبت. مصوب ۱۳۷۳/۲/۲۵)

نسبت به اعتراضاتی که بعد از تصویب این قانون به عمل می‌آید در صورتی که اعتراض از طرف غیر مجاور به عمل آید یا معترض مجاور با حدود تعیین شده در صورت مجلس تحدید حدود، سند مالکیت بگیرد یا به موجب سند رسمی از اعتراض خود بدون قید و شرط صرف نظر کند، واحد ثبتی مربوط نظر خود را در بی‌اثر بودن اعتراض به معترض ابلاغ می‌نماید. معترض می‌تواند ظرف ده روز از تاریخ ابلاغ نظر مزبور، به هیأت نظارت شکایت نماید. رأی هیأت نظارت قطعی است.

در صورتی که اقامتگاه معترض معلوم نباشد نظر واحد ثبتی یک نوبت در روزنامه‌ای که برای آگهی‌های ثبتی تعیین شده منتشر می‌گردد و معترض می‌تواند ظرف ده روز از تاریخ انتشار آگهی به هیأت نظارت شکایت نماید.

پس از اتمام عملیات مقدماتی ثبت، ملک در دفتر املاک ثبت شده و سند مالکیت مطابق ثبت دفتر املاک داده می‌شود.

همین که ملکی مطابق قانون در دفتر املاک به ثبت رسید دولت فقط کسی را که ملک به اسم او ثبت شده و یا کسی که ملک مزبور به او منتقل گردیده و این انتقال نیز در دفتر املاک به ثبت رسیده یا این که ملک مزبور از مالک رسمی ارثاً به او رسیده باشد مالک خواهد شناخت.

در مورد ارث هم ملک وقتی در دفتر املاک به اسم وارث ثبت می‌شود که وراثت و انحصار آن‌ها محرز و در سهم‌الارث 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 به واسطه‌ی طی مراحل قانونی و یا به واسطه‌ی انقضای مدت اعتراض و استیناف و تمیز دعوایی که حکم در آن موضوع صادر شده از دعاوی مختومه محسوب شود.

ثبت ملک به حقوق کسانی که در آن ملک مجرای آب یا چاه قنات (اعم از دایر و بایر) دارند به هیچ عنوان و در هیچ صورت خللی وارد نمی‌آورد.

پس از انقضای مدت اعتراض، دعوی این که در ضمن جریان ثبت تضییع حقی از کسی شده پذیرفته نخواهد شد، نه به عنوان قیمت نه به هیچ عنوان دیگر، خواه حقوقی باشد خواه جزایی.

در مورد مذکور در ماده ۴۴ مطابق ماده ۴۵ و در موارد مذکور در مواد ۱۰۵، ۱۰۶، ۱۰۷، ۱۰۹، ۱۱۶ و ۱۱۷ مطابق مقررات جزایی مذکور در باب ششم این قانون رفتار خواهد شد.

حدود صلاحیت و وظایف هیأت نظارت بدین قرار است:



۱- هر گاه در اجرای مقررات ماده ۱۱ از جهت پذیرفتن تقاضای ثبت، اختلافی بین اشخاص و اداره‌ی ثبت واقع شود و یا اشتباهی تولید گردد و یا در تصرف اشخاص تراحم و تعارض باشد رفع اختلاف و تعیین تکلیف و یا ابطال و یا اصلاح درخواست ثبت با هیأت نظارت است.

۲- هر گاه 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- هر گاه در موقع ثبت ملک و یا ثبت انتقالات بعدی صرفاً به علت عدم توجه و دقت نویسنده‌ی سند مالکیت و یا دفتر املاک، اشتباه قلمی رخ دهد و همچنین در صورتی که 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 صورتی که پس از رسیدگی، وقوع اشتباه محرز و مسلم تشخیص گردد و اصلاح اشتباه به حق کسی خلل نرساند هیأت نظارت دستور رفع اشتباه و اصلاح آن را صادر می‌نماید و در صورتی که اصلاح مزبور خللی به حق کسی برساند به شخص ذی‌نفع اخطار می‌کند که می‌تواند به دادگاه مراجعه نماید و اداره‌ی ثبت دستور رفع اشتباه یا اصلاح آن را پس از تعیین تکلیف نهایی در دادگاه صادر خواهد نمود.

۵- رسیدگی به تعارض در اسناد مالکیت کلاً یا 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 به انتقال رسمی یا ثبت دفتر املاک شود با هیأت نظارت است مشروط بر این که رفع اشتباه مزبور خللی به حق کسی نرساند.

۷- هر گاه 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 به نظریه‌ی رئیس ثبت در مورد تخلفات و اشتباهات اجرایی با هیأت نظارت است.

تبصره ۱: در مواردی که بر حسب تشخیص هیأت نظارت مقرر شود که آگهی‌های نوبتی تجدید گردد ظرف سی روز از تاریخ انتشار آگهی مجدد که فقط یک نوبت خواهد بود معترضین حق اعتراض خواهند داشت.

تبصره ۲: در صورتی که اشتباه از طرف درخواست‌کننده ثبت باشد هزینه‌ی تجدید عملیات مقدماتی ثبت به طریقی که در آیین‌نامه تعیین خواهد شد به عهده‌ی درخواست‌کننده خواهد بود.

تبصره ۳: رسیدگی هیأت نظارت در موارد مذکور در بندهای یک و دو این ماده تا وقتی است که ملک در دفتر املاک به ثبت نرسیده باشد.

تبصره ۴: آرای هیأت نظارت فقط در مورد بندهای یک و پنج و هفت این ماده بر اثر شکایت ذی‌نفع قابل تجدیدنظر در شورای عالی ثبت خواهد بود ولی مدیر کل ثبت به منظور ایجاد وحدت رویه در مواردی که آرای هیأت‌های نظارت متناقض و یا خلاف قانون صادر شده باشد موضوع را برای رسیدگی و اعلام نظر به شورای عالی ثبت ارجاع می‌نماید و در صورتی که رأی هیأت نظارت به موقع اجرا گذارده نشده باشد طبق نظر شورای عالی ثبت به موقع اجرا گذارده می‌شود.

در مورد ایجاد وحدت رویه نظر شورای عالی ثبت برای هیأت‌های نظارت لازم‌الاتباع خواهد بود.

تبصره ۵: در مورد بندهای یک و پنج و هفت، رأی هیأت نظارت برای اطلاع ذی‌نفع به مدت بیست روز در تابلوی اعلانات ثبت محل الصاق و سپس به موقع اجرا گذارده می‌شود.

وصول شکایت از ناحیه ذی‌نفع چنان چه قبل از اجرای رأی باشد اجرای رأی را موقوف می‌نماید و رسیدگی و تعیین تکلیف با شورای عالی ثبت خواهد بود. هر گاه شورای عالی ثبت در تجدید رسیدگی رأی هیأت نظارت را تأیید نماید عملیات اجرایی تعقیب می‌گردد.

ماده ۲۵ مکرر

مرجع تجدیدنظر نسبت به آرای هیأت نظارت شورای عالی ثبت خواهد بود که دارای دو شعبه به شرح زیر است: (اصلاحی مصوب ۱۳۵۱)

الف- شعبه مربوط به املاک

ب- شعبه مربوط به اسناد

هر یک از شعب مذکور از سه نفر که دو نفر از قضات دیوان عالی کشور به انتخاب وزیر دادگستری و مسئول قسمت املاک در شعبه املاک و مسئول قسمت اسناد در شعبه اسناد تشکیل می‌گردد.

در مورد انتقال تمام یا قسمتی از ملک ثبت شده و یا واگذاری حقی نسبت به عین آن ملک و همچنین در مورد عمری و رقبی و سکنی و معاملات راجع به انتقال منافع ملک برای مدتی بیش از سه سال به ترتیب ذیل عمل خواهد شد:

سند معامله در دفتر اسناد رسمی یا دفتر معاملات غیرمنقول ثبت و خلاصه‌ی آن در دفتر املاک ذیل صورت ثبت ملک قید می‌شود و به همین طریق خلاصه‌ی کلیه‌ی انتقالات در دفتر املاک به ترتیب تاریخ، ذیل یکدیگر به ثبت خواهد رسید.

شرایط و ترتیب ثبت خلاصه‌ی انتقالات در دفتر املاک و تجدید اوراق مالکیت به موجب نظامنامه‌ی وزارت عدلیه معین خواهد شد.

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 عرض حال اعتراض داده و حقوق وقف و حبس و ثلث باقی را حفظ کنند به موجب نظامنامه‌ی وزارت عدلیه معین خواهد شد.

هر گاه نسبت به این قبیل املاک به عنوان مالکیت تقاضای ثبت شده و متولی یا نماینده اوقافی که به موجب نظامنامه مکلف به دادن عرض حال اعتراض و تعقیب دعوا و حفظ حقوق وقف یا حبس یا ثلث باقی است در اثر تبانی به تکلیف خود عمل ننماید به مجازات 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 هر گاه اشخاص مذکور در فوق در اثر تبانی به تکلیف خود عمل ننمایند به مجازات خائنین در امانت محکوم می‌شوند.

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 محاکمه‌ی اعتراض از محل مبرات مطلقه و موقوفات مجهول‌المصرف داده می‌شود و در صورت عدم کفایت این عایدات، مخارج گرفته نخواهد شد.

## ماده ۳۰

در مواردی که اداره‌ی اوقاف تقاضای ثبت می‌دهد مخارج راجع به ثبت 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 اداره‌ی اوقاف بدون اخذ حق‌الثبت و مخارج مقدماتی پذیرفته خواهد شد.

## ماده ۳۱

ثبت رقبه به عنوان وقفیت و حبس، مثبت تولیت نیست.

## ماده ۳۲

تقاضای ثبت نسبت به املاک دولت به عهده‌ی مالیه محل و نسبت به املاک مؤسسات بلدی و خیریه بر عهده‌ی رئیس مؤسسه و نسبت به املاک شرکت‌ها به عهده‌ی مدیر شرکت و در مورد املاک محجورین به عهده‌ی ولی یا قیم آنها است.

## ماده ۳۳

نسبت به املاکی که با شرط خیار یا به عنوان قطعی با شرط نذر خارج و یا به عنوان قطعی با شرط وکالت منتقل شده است و به طور کلی نسبت به املاکی که به عنوان صلح یا به هر عنوان دیگر با حق استرداد قبل از تاریخ اجرای این قانون انتقال داده شده اعم از این که مدت خیار یا عمل به شرط و به طور کلی مدت حق استرداد منقضی شده یا نشده باشد و اعم از این که 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 منتقل‌الیه پذیرفته می‌شود:

۱- در صورتی که ملک قبل از تاریخ اجرای این قانون به موجب حکم نهایی به ملکیت قطعی منتقل‌الیه محکوم شده باشد.

۲- در صورتی که پس از انقضای مدت حق استرداد، انتقال‌دهنده‌ی مالکیت قطعی (بدون حق استرداد) انتقال گیرنده را کتباً تصدیق کرده باشد.

۳- در صورتی که در تاریخ اجرای قانون مصوب ۲۱ بهمن ماه ۱۳۰۸ ملک مورد معامله در تصرف انتقال‌گیرنده بوده و لااقل پنج سال از انقضای موعده حق استرداد تا تاریخ مزبور گذشته باشد مشروط به دو شرط ذیل (اصلاحی مصوب ۱۳۱۲)

الف- از انقضای موعده حق استرداد تا تاریخ اجرای قانون بهمن ماه ۱۳۰۸ از طرف انتقال دهنده یا قائم مقام قانونی او به وسیله‌ی عرض حال یا اظهارنامه‌ی رسمی اعتراض به مالکیت انتقال گیرنده نشده باشد.

ب- در صورتی که تا تاریخ تصویب این قانون (۲۸ دی ماه ۱۳۱۲) حکم قطعی بر بی حقی انتقال گیرنده یا قائم مقام قانونی او صادر نشده باشد.

تبصره ۱: کلیه‌ی معاملات با حق استرداد ولو آن که در ظاهر معامله با حق استرداد نباشد مشمول جمیع مقررات راجعه به معاملات با حق استرداد خواهد بود اعم از این که بین متعاملین محصور بوده و یا برای تأمین حق استرداد، اشخاص ثالثی را بای نحو کان مداخله داده باشند.

تبصره ۲: در مواردی که مطابق این ماده انتقال دهنده تقاضای ثبت می کند، باید حق انتقال گیرنده را در تقاضانامه خود قید نماید و این حق در ضمن اعلان با تصریح به اسم طرف ذکر خواهد شد.

#### ماده ۳۴

در مورد معاملات مذکور در ماده ۳۳ و کلیه‌ی معاملات شرطی و رهنی راجع به اموال غیرمنقول در صورتی که بدهکار ظرف مدت مقرر در سند بدهی خود را نپردازد بستانکار می تواند وصول طلب خود را توسط دفترخانه‌ی تنظیم کننده‌ی سند درخواست کند. دفترخانه، بنا به تقاضای بستانکار، اجراییه برای وصول طلب و اجور و خسارت دیرکرد صادر خواهد کرد و به اداره‌ی ثبت ارسال خواهد داشت و بدهکار از تاریخ ابلاغ اجراییه هشت ماه مهلت خواهد داشت که نسبت به پرداخت بدهی خود اقدام نماید. بدهکار می تواند ظرف شش ماه از تاریخ ابلاغ اجراییه درخواست نماید که ملک از طریق حراج به فروش برسد. در این صورت اجرای ثبت یا ثبت محل پس از انقضای مدت شش ماه به حراج ملک اقدام خواهد کرد. قبل از فروش ملک در صورت اعلام انصراف بدهکار حراج ملک موضوعاً منتفی خواهد بود. مبلغ حراج باید از کل مبلغ طلب و خسارت قانونی و حقوق و عوارض و هزینه‌های قانونی تا روز حراج شروع شود و در هر حال به کمتر از آن فروخته نخواهد شد. در صورت نبودن خریدار و همچنین در صورتی که تقاضای بدهکار ظرف مدت مقرر به اجرا یا ثبت محل واصل نشود پس از انقضای هشت ماه مذکور در این قانون، ملک با اخذ کلیه‌ی حقوق و عوارض و هزینه‌های قانونی به موجب سند انتقال رسمی به بستانکار واگذار خواهد شد.

هر گاه بستانکار قسمتی از طلب خود را دریافت کرده باشد در صورت واگذاری ملک به او باید وجوه دریافتی را مسترد نماید.

در مورد مؤسسات و شرکت‌های دولتی و بانک‌ها وجوه دریافتی از اصل طلب مسترد می گردد.

در مورد اموال منقول اعم از این که اجراییه نسبت به تمام یا باقیمانده طلب صادر شده باشد هر گاه بدهکار ظرف چهارماه از تاریخ ابلاغ اجراییه نسبت به پرداخت بدهی خود اقدام ننماید مال مورد معامله وسیله‌ی

اجرای ثبت به حراج گذاشته می‌شود. هر گاه مال به قیمتی بیش از طلب مورد مطالبه و خسارت قانونی و حقوق و عوارض و هزینه‌های قانونی تا روز حراج به فروش نرود، پس از دریافت حقوق اجرایی تمام مال مورد معامله ضمن تنظیم صورت مجلس توسط رئیس اجرا تحویل بستانکار خواهد شد. در مواردی هم که مال یا ملکی وثیقه‌ی دین یا ضمانتی قرار داده شود بر حسب آن که مال مزبور منقول و یا غیرمنقول باشد طبق مقررات این قانون عمل خواهد شد.

تبصره ۱: حراج اموال منقول و غیرمنقول بدون تشریفات انتشار آگهی خاص در روزنامه در مرکز یا مراکز حراج به عمل می‌آید. ختم عملیات حراج نباید از دو ماه تجاوز نماید و انجام حراج باید در هفته‌ی آخر دو ماه مذکور باشد. نحوه‌ی اجرای حراج و نوبت آن و همچنین تشکیل مرکز یا مراکز حراج به موجب آیین‌نامه‌ی وزارت دادگستری خواهد بود.

تبصره ۲: هر گاه بعد از ابلاغ اجراییه و قبل از واگذاری مال به غیر یا انتقال یا تحویل مال به بستانکار، وقوع فوت بدهکار مستنداً به مدرک رسمی اعلام شود از تاریخ فوت، وراثت نسبت به اموال منقول، سه ماه و نسبت به اموال غیرمنقول، شش ماه مهلت خواهند داشت که نسبت به پرداخت بدهی مورث اقدام نمایند.

در هر مورد که مهلت استفاده از حق استرداد بیش از مهلت‌های مذکور فوق باشد باید همان مهلت بیشتر، رعایت و احتساب شود.

تبصره ۳: در کلیه‌ی اسناد رسمی بایستی اقامتگاه متعاملین به طور وضوح در سند قید شود. اقامتگاه متعاملین همان است که در سند قید شده و مادام که تغییر اقامتگاه خود را قبل از صدور اجراییه به دفترخانه و قبل از ابلاغ به اجرا با نشانی صحیح و ذکر شماره پلاک محل اقامت اعم از خانه و مهمانخانه و غیره که بتوان اجراییه را به آن جا ابلاغ کرد اطلاع ندهند، کلیه‌ی برگ‌ها و اختاریه‌های اجرایی به محلی که در سند قید شده ابلاغ می‌شود و متعهد نمی‌تواند به عذر عدم اطلاع متعذر گردد. دفاتر اسناد رسمی مکلفند پس از صدور اجراییه مراتب را به آخرین نشانی متعهد از طریق پست سفارشی به او اطلاع دهند و برگ اجراییه را به ضمیمه‌ی قبض پست سفارشی جهت ابلاغ اجراییه و عملیات اجرایی به ثبت محل ارسال دارند. هر گاه محل اقامت متعهد در سند قید نشده و یا به جهات دیگر احراز محل اقامت میسر نباشد، ثبت محل موضوع اجراییه را به طور اختصار یک نوبت در یکی از جراید کثیرالانتشار محل یا نزدیکتر به محل آگهی خواهد نمود. طرز ابلاغ برگ اجرایی و همچنین ترتیب انتشار آگهی به موجب آیین‌نامه وزارت دادگستری خواهد بود.

تبصره ۴: در مورد معاملات مذکور در ماده ۳۳ و معاملات رهنی زیان دیرکرد از تاریخ انقضای سند و در مورد رهن تصرف از زمان تخلیه و تحویل تعلق خواهد گرفت و در مورد سایر دیون و معاملات استقراضی موجد که تعلق زیان دیرکرد در سند شرط نشده باشد و همچنین دیون عندالمطالبه، تعلق زیان دیرکرد مشروط به تقدیم دادخواست یا اظهارنامه و یا صدور اجراییه می‌باشد و از تاریخ تقدیم دادخواست یا ابلاغ اظهارنامه یا ابلاغ برگ اجرایی محسوب می‌شود، ولی به طور کلی زیان دیرکرد در صورتی تعلق می‌گیرد که وجه التزامی بین طرفین در ضمن معامله اصلی یا ضمن هر نوع قرارداد و معامله دیگری به طوری که التزام مزبور راجع به معامله اصلی باشد مقرر نشده و بدهکار در صورت دیرکرد به طور مستقیم به تأدیه آن ملزم نگردیده باشد.

تبصره ۵: هر قراری که در اسناد استقراضی به صورت وجه التزام یا طرق دیگر گذارده شود که موجب شود خسارت دیرکرد بیش از صدی دوازده باشد نسبت به مازاد، غیرقانونی و بلااثر است. در صورتی که در سند بهره یا اجوری کمتر از ۱۲٪ قید شده باشد خسارات دیرکرد به همان میزان اخذ خواهد شد.

تبصره ۶: 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: در مواردی که مال بدهکار برای استیفای طلب بستانکار معرفی می‌شود، پس از بازداشت و ارزیابی و قطعیت بهای ارزیابی هر گاه بدهکار ظرف ۲ ماه از تاریخ قطعیت ارزیابی بدهی خود را نپردازد، با دریافت حقوق اجرایی مال به بستانکار در قبال تمام یا بعض 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 بعض آن به موجب آیین‌نامه‌ی وزارت دادگستری تعیین خواهد شد.

تبصره ۸: هر گاه بدهکار یا قائم‌مقام قانونی او در نیمه‌ی اول مهلت‌هایی که برای استفاده از حق استرداد در این قانون مقرر شده با بستانکار معامله خود را مستقیماً ختم و نصف نیم اجرایی را بپردازد و یا کلیه‌ی دیون و خسارت قانونی بستانکار و نصف نیم اجرایی را در صندوق ثبت تودیع نماید اجراییه مختوم

می‌گردد و در صورتی که ظرف مهلت مزبور نصف نیمه اجرایی کلاً یا بعضاً پرداخت نشود تمام آن دریافت خواهد شد.

تبصره ۹: در مورد وام‌های مربوط به طرح‌های صنعتی و معدنی، بانک وام‌دهنده می‌تواند ظرف شش ماه از تاریخ ابلاغ اجرائیه، تقاضای حراج مال مورد رهن یا وثیقه را بنماید، 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 تجدیدو بهای مال به وسیله‌ی ارزیاب، ارزیابی و پس از قطعیت بهای ارزیابی، حراج بر مبنای آن شروع می‌گردد. ترتیب انتخاب ارزیاب همچنین نحوه‌ی ارزیابی طبق آیین‌نامه‌ای خواهد بود که بنا به پیشنهاد وزارت صنایع و معادن و وزارت دادگستری و بانک مرکزی ایران به تصویب کمیسیون‌های دادگستری و صنایع و معادن مجلسین خواهد رسید.

هر گاه 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 نتیجه‌ی قطعی حراج، درخواست بازداشت سایر اموال مدیون را تا میزان باقیمانده طلب بنماید.

در هر حال هر گاه مال مورد رهن یا وثیقه در حراج بار دوم به فروش نرسد پس از اخذ کلیه‌ی حقوق و عوارض و هزینه‌های قانونی، مال مزبور به مبلغ شروع حراج به موجب سند رسمی به بانک واگذار می‌شود. هر گاه 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 استیفای 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 استیفای 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



در کلیه‌ی معاملات مذکور در ماده ۳۴ این قانون بدهکار می‌تواند با تودیع کلیه بدهی خود اعم از اصل و اجور و خسارت قانونی و حقوق اجرایی نزد سردفتر اسناد رسمی تنظیم کننده سند، مورد معامله را آزاد و آن را با دیگری معامله نماید یا کلیه بدهی خود را در صندوق ثبت یا هر مرجع دیگری که اداره‌ی ثبت تعیین می‌نماید تودیع و با تسلیم مدرک تودיעی به دفترخانه‌ی تنظیم کننده‌ی 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 به صندوق 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 اداره‌ی ثبت تعیین می‌نماید تودیع و تقاضای استیفای حقوق خود را از اداره‌ی ثبت بنماید. هر گاه مدت سند باقی باشد باید حق بستانکار تا آخر مدت رعایت شود.

در صورت صدور اجراییه گواهی اداره اجرا در مورد بلامانع بودن فک و فسخ معامله یا انجام معامله نیز ضروری خواهد بود.

در کلیه‌ی موارد مذکور فوق هر گاه 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: انتقال قهری حق استرداد به وراث بدهکار موجب تجزیه مورد معامله نخواهد بود. هر گاه قبل از صدور اجراییه یا قبل از خاتمه عملیات اجرایی کلیه بدهی و خسارت قانونی و حق اجرا در صورت صدور اجراییه از ناحیه احد از وراث مدیون در صندوق ثبت یا مرجع دیگری که اداره ثبت تعیین نماید تودیع شود مال مورد معامله در وثیقه وارث مزبور قرار می‌گیرد. در این مورد هر گاه هر یک از وراث به نسبت سهم‌الارث، بدهی خود را به وارث مزبور بپردازد به همان نسبت از مورد وثیقه به نفع او آزاد خواهد شد.

ترتیب و نحوه‌ی وصول طلب وارث پرداخت‌کننده دین از سایر وراثت به موجب آیین‌نامه‌ی وزارت دادگستری خواهد بود.

تبصره ۲: عملیات اجرایی با صدور سند انتقال یا تحویل مال منقول یا پرداخت طلب بستانکار و اجرای تعهد بدهکار مختومه خواهد بود. در صورتی که مال از طریق حراج به فروش برسد ختم عملیات اجرایی تاریخ تنظیم صورت مجلس حراج می‌باشد.

تبصره ۳: نحوه‌ی توقیف حق بدهکار نسبت به مازاد مورد وثیقه و طرز استیفای حقوق توقیف‌کننده به موجب آیین‌نامه‌ی وزارت دادگستری خواهد بود.

تبصره ۴: کلیه‌ی اسناد تنظیمی و اجراییه‌های صادر قبل از اجرای این قانون تابع مقررات زمان تنظیم سند خواهد بود.

ماده ۳۵

محاکم عدلیه در هیچ مورد نسبت به وجه التزام مقرر در معاملات مذکور در ماده ۳۳ و معاملات استقراضی بیش از صدی پانزده در سال به نسبت مدت تأخیر حکم نداده و ادارات ثبت بیش از صدی دوازده در سال ورقه‌ی لازم‌الاجرا صادر نخواهند کرد.

ماده ۳۶

خسارت تأخیر تأدیه در صورتی که در محاکم عدلیه مورد مطالبه واقع نشود مشمول مواد ۴۲ و ۴۴ قانون تسریع محاکمات خواهد بود و در صورتی که به وسیله‌ی اداره‌ی ثبت مأخوذ شود از قرار صدی دوازده در سال بوده و تمام آن به طلبکار داده می‌شود. وجه التزام در صورتی که 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 چنان چه صدی ده یا کمتر باشد تمام آن به محکوم‌له داده خواهد شد و هر گاه وجه التزام به وسیله‌ی اداره ثبت مأخوذ شود منتهی از قرار صدی دوازده در سال است که تماماً به طلبکار داده می‌شود.

ماده ۳۷

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

ماده ۳۸

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 به رد اصل و اجور و غیره داده و در مواردی که حق تقاضای ثبت به انتقال گیرنده داده شده است، حکم به مالکیت انتقال گیرنده بدهند اعم از این که نسبت به ملک مورد معامله تقاضای ثبت شده یا نشده باشد.

نسبت به معاملات مذکوره در ماده ۳۳ که پس از تاریخ اجرای این قانون واقع شود، محاکم و ادارات ثبت مکلفند مدلول ماده ۳۴ را به موقع اجرا گذارند.

ماده ۳۹

حقوقی که در مواد ۳۳ و ۳۴ و ۳۷ و ۳۸ برای انتقال دهنده مقرر است قبل از انقضای مدت حق استرداد قابل اسقاط نیست. هر قرارداد مخالف این ترتیب باطل و کأن لم یکن خواهد بود، خواه قبل از این قانون باشد، خواه بعد و اعم از این که به موجب سند رسمی باشد یا غیررسمی.

ماده ۴۰

تخلف قضات و مأمورین دولت از مقررات مواد ۳۳، ۳۴، ۳۵، ۳۶، ۳۷، ۳۸ و ۳۹ مستلزم مجازات انتظامی از درجه ۴ به بالا است.

ماده ۴۱

در صورتی که در اثنای مدت عملیات مقدماتی، تقاضاکننده‌ی ثبت، مورد تقاضا را کلاً یا بعضاً به دیگری منتقل کند، انتقال دهنده مکلف است تا ده روز از تاریخ انتقال شخصاً یا به توسط وکیل ثابت‌الوکاله در اداره‌ی ثبت اسناد حاضر و معامله‌ی خود را کتباً اطلاع دهد (اصلاحی مصوب ۱۳۱۲/۵/۷).

هر گاه مورد انتقال، ملکی باشد که نسبت به آن عرض حال 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 به وسیله‌ی اظهارنامه‌ی رسمی مسبوق نماید و اگر انتقال دهنده در حین انتقال از اعتراضی که شده است رسماً مطلع نبوده و یا عرض حال اعتراض بعد از انتقال داده شود، انتقال دهنده مکلف است در ظرف ده روز از تاریخ اطلاع رسمی، معترض را به وسیله‌ی اظهارنامه‌ی رسمی از وقوع انتقال و اسم منتقل‌الیه و انتقال گیرنده را در همان مدت و به همان طریق از وقوع اعتراض مسبوق کند. منتقل‌الیه به محض ابلاغ اظهارنامه در مقابل معترض، قائم‌مقام انتقال دهنده شده و دعوا بدون تجدید عرض حال به طرفیت او جریان خواهد یافت. انتقال دهنده‌ای که مطابق مقررات فوق عمل ننماید مسئول هر ضرر و خسارتی خواهد بود که از تخلف او بر انتقال گیرنده و یا معترض وارد گردد و مادام که ضرر و خسارت مزبور را جبران نکرده است به تقاضای انتقال گیرنده یا معترض توقیف خواهد شد.

تبصره: هر گاه معترض، حقوق ادعایی خود را به دیگری انتقال دهد آن شخص بدون تجدید عرض حال قائم‌مقام او شده و از مواعیدی که برای معترض در تاریخ انتقال باقی است استفاده خواهد کرد.

هر گاه انتقال، به موجب سند عادی بوده و انتقال دهنده معامله خود را به اداره‌ی ثبت اطلاع نداد، چنان چه مدت اعتراض باقی است، منتقل‌الیه مطابق مقررات عرض حال می‌دهد و چنان چه مدت منقضی شده، منتقل‌الیه می‌تواند به وسیله‌ی اظهارنامه به انتقال دهنده اخطار نماید، هر گاه مشارالیه معامله را در ظرف مدت ۱۰ روز از تاریخ اخطاریه تصدیق نمود ملک به نام انتقال گیرنده ثبت و الا ملک به نام انتقال دهنده ثبت و انتقال گیرنده به موجب ماده‌ی ۱۰۵ و ۱۱۴ می‌تواند انتقال دهنده را تعقیب نماید.

هر گاه انتقال به موجب سند عادی بوده و انتقال دهنده مطابق ماده ۴۱ عمل نماید و یا انتقال به موجب سند رسمی باشد به ترتیب ذیل عمل خواهد شد:

اگر اعلانات نوبتی منتشر نشده، ملک به اسم 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 به اداره ی ثبت بعد از اتمام اعلانات باشد ملک به اسم انتقال گیرنده به ثبت خواهد رسید.

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

ماده ۴۴

هر گاه کسی که نسبت به ملک مورد ثبت اقامه ی دعوا کرده، قبل از انقضای مواعدهای مقرر در مواد ۱۷، ۱۸ و ۱۹ فوت کرده یا مجنون یا محجور شود، مستدعی ثبت مکلف است مراتب را به اداره ی ثبت و پارکه بدایت صلاحیت دار کتباً اطلاع داده و پس از معین شدن قائم مقام قانونی، به او از طریق محکمه مربوطه اخطار نماید که مشارالیه در ظرف ۶۰ روز از تاریخ ابلاغ اخطاریه، دعوا را تعقیب کند.

هر گاه قائم مقام قانونی در مدت مقرر دعوا را تعقیب نکرد محکمه قرار اسقاط دعوا را صادر می کند. این قرار فقط قابل استیناف است.

ماده ۴۵

اگر به واسطه ی عدم اقدام در مورد مواد ۱۷، ۱۸ و ۱۹ ملکی به ثبت رسیده و بعد معلوم شود عدم تعقیب یا عدم ابراز تصدیق به علت فوت یا جنون یا حجر طرف دعوا با مستدعی ثبت بوده و اخطار مذکور در ماده ی فوق هم با این که مستدعی ثبت به فوت یا جنون یا حجر، عالم بوده به عمل نیامده است، قائم مقام قانونی متوفی و یا مجنون و یا محجور می تواند در ظرف پنج سال از بابت قیمت ملک و اجور و خسارات در محکمه حقوق به وسیله ی عرض حال جدید بر علیه مستدعی ثبت اقامه ی دعوا نماید. مبدأ پنج سال مذکور فوق در مورد وراثت کبیر و وراثی که 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 می شود. در مورد این ماده چنان چه مستدعی ثبت محکوم گردد و ملک را قبلاً به دیگری انتقال داده و در موقع اجرای حکم مفلس باشد و ثابت شود برای فرار از ادای حق طرف خود را مفلس کرده، به حبس تأدیبی از یک سال تا دو سال محکوم خواهد شد. تعقیب جزایی در این مورد منوط به شکایت مدعی خصوصی است و با استرداد شکایت، تعقیب موقوف می شود.

باب سوم - ثبت اسناد

فصل اول - مواد عمومی

ماده ۴۶

ثبت اسناد، اختیاری است مگر در موارد ذیل:

۱- کلیه‌ی عقود و معاملات راجع به عین یا منافع املاکی که قبلاً در دفتر املاک ثبت شده باشد.

۲- کلیه‌ی معاملات راجع به حقوقی که قبلاً در دفتر املاک ثبت شده است.

ماده ۴۷

در نقاطی که اداره‌ی ثبت اسناد و املاک و دفاتر اسناد رسمی موجود بوده و وزارت عدلیه مقتضی بداند ثبت اسناد ذیل اجباری است:

۱- کلیه‌ی عقود و معاملات راجعه به عین یا منافع اموال غیرمنقوله که در دفتر املاک ثبت نشده.

۲- صلحنامه و هبه‌نامه و شرکتنامه.

ماده ۴۸

سندی که مطابق مواد فوق باید به ثبت برسد و به ثبت نرسیده، در هیچ یک از ادارات و محاکم پذیرفته نخواهد شد.

ماده ۴۹

وظایف مسئولین دفاتر از قرار ذیل است:

۱- ثبت کردن اسناد مطابق مقررات قانون.

۲- دادن سواد مصدق از اسناد ثبت شده به اشخاصی که مطابق مقررات حق گرفتن سواد دارند.

۳- تصدیق صحت امضا.

۴- قبول و حفظ اسنادی که امانت می گذارند.

ماده ۵۰

هر گاه مسئول دفتر در هویت متعاملین یا طرفی که تعهد می کند تردید داشته باشد باید دو نفر از اشخاص معروف و معتمد حضوراً هویت آنان را تصدیق نموده و مسئول دفتر مراتب را در دفتر ثبت و به امضای شهود رسانیده و این نکته را در خود اسناد قید نماید.

ماده ۵۱

در مورد ماده فوق شاهی که یک طرف از اصحاب معامله را معرفی می نماید، نمی تواند معرف طرف دیگر باشد.

ماده ۵۲

وقتی که مسئول دفتر نتواند به وسیله شهود معروف و معتمد هویت اشخاص را معین کند باید از ثبت نمودن سند امتناع نماید.

ماده ۵۳

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 ۵۴

در مواقعی که مسئول دفتر به واسطه‌ی مرض و امثال آن از انجام وظیفه معذور است عمل ثبت به عهده‌ی مسئول دفتر دیگری که در آن حوزه مأموریت دارد واگذار خواهد شد. در مورد ماده ۵۳ اگر مسئول دفتر منحصر به فرد باشد مشارالیه با حضور امین صلح و مدعی‌العموم محل یا نماینده او سند را ثبت خواهد کرد.

ماده ۵۵

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 به امضای خود ممضی و به مهر دایره‌ی ثبت برساند.

ماده ۵۶

اسناد باید حرف به حرف از اول تا آخر متن و حاشیه‌ی سجل و ظهر ثبت شود.

ماده ۵۷

مسئول دفتر نباید معاملات اشخاصی را که مجنون یا غیررشید یا به نحوی دیگر از انحای قانونی ممنوع از تصرف هستند ثبت نماید مگر این که معامله به وسیله‌ی قائم‌مقام قانونی اشخاص مزبور واقع شود.

ماده ۵۸

شهود باید موثق باشند، علاوه بر این ورقه‌ی هویت (سجل احوال) خود را ارائه دهند.

ماده ۵۹

شهادت اشخاص ذیل پذیرفته نخواهد شد:



۱- غیررشد یا محجور

۲- کور یا گنگ

۳- اشخاص ذی نفع در معامله

۴- خدمه‌ی مسئول دفتر

۵- خدمه‌ی اصحاب معامله

ماده ۶۰

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

ماده ۶۱

هر گاه طرفین معامله یا شهود، زبان فارسی را ندانند و مسئول دفتر نیز زبان آن‌ها را نداند اظهارات آن‌ها به وسیله‌ی مترجم رسمی ترجمه خواهد شد.

ترتیب تعیین مترجمین رسمی و میزان حقی که برای ترجمه و تصدیق ترجمه و سوادبرداری از نقشه و تصدیق صحت سواد نقشه اخذ می‌شود به موجب نظامنامه از طرف وزارت عدلیه معین خواهد شد.

ماده ۶۲

تراشیدن و پاک کردن و الحاق کردن به هر نحوی از انحا در دفاتر ثبت اسناد و املاک ممنوع است. کلیه الحاقات و آن چه که به جای کلمات تراشیده و یا در محل پاک شده نوشته می شود از درجه اعتبار ساقط خواهد بود.

ماده ۶۳

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

ماده ۶۴

در صورتی که طرفین معامله و یا یکی از آنها کور یا کر و گنگ و بی سواد باشند علاوه بر معرفی هر یک از اشخاص مزبوره باید به معیت خود یک نفر از معتمدین خود را حاضر نمایند که در موقع قرائت ثبت و امضای آن حضور به هم رسانند مگر این که 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 به آنها به اشاره مطلب را بفهماند. در مورد این ماده، مراتب در سندی که ثبت می شود و در ستون ملاحظات دفتر باید قید گردد.

تبصره: ملغی شده.

ماده ۶۵

امضای ثبت سند پس از قرائت آن به توسط طرفین معامله یا وکلای آنها، دلیل رضایت آنها خواهد بود.

ماده ۶۶

در موقعی که معامله راجع به اشخاص 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 باسواد باشد که طرف اعتماد شخص بی سواد است.

ماده ۶۷

ثبت سند باید برای شخص بی‌سواد قرائت شده و این قرائت و همچنین رضایت مشارالیه باید در دفتر ثبت قید و از طرف معتمد امضا گردد. معامله‌کننده‌ی بی‌سواد نیز باید علامت انگشت خود را ذیل ثبت سند بگذارد.

ماده ۶۸

هر گاه سندی به واسطه تقصیر یا غفلت مسئول دفتر از اعتبار افتاده باشد مسئول مذکور باید علاوه بر مجازات‌های مقرر از عهده‌ی کلیه‌ی خسارات وارده نیز برآید.

ماده ۶۹

هر گاه بر طبق شرایط مقرر بین طرفین و با اطلاع مراجع ثبت احد متعاملین، معامله را فسخ و یا متعهدی تعهد خود را انجام دهد و طرف مقابل حاضر نبوده یا نشود، مراجع مزبور پس از ملاحظه‌ی قبض صندوق اداره ثبت حاکی از ودیعه‌گذارن 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 به طرف اخطار می‌نماید که حق خود را اخذ و برای باطل نمودن ثبت حاضر گردد.

فصل دوم - آثار ثبت اسناد

ماده ۷۰

سندی که مطابق قوانین به ثبت رسیده رسمی است و تمام محتویات و امضاهای مندرجه در آن معتبر خواهد بود مگر این که مجعولیت آن سند ثابت شود.

انکار مندرجات اسناد رسمی راجع به اخذ تمام یا قسمتی از وجه یا مال و یا تعهد به تأدیه‌ی وجه یا تسلیم مال مسموع نیست. مأمورین قضایی یا اداری که از راه حقوقی یا جزایی انکار فوق را مورد رسیدگی قرار داده و یا به نحوی از انحا مندرجات سند رسمی را در خصوص رسید وجه یا مال یا تعهد به تأدیه وجه یا تسلیم مال معتبر ندانند به شش ماه تا یک سال انفصال موقت محکوم خواهند شد. (اصلاحی مصوب ۱۳۱۲)

تبصره: هر گاه کسی که به موجب سند رسمی اقرار به اخذ وجه یا مالی کرده یا تأدیه 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، فته‌طلبی بوده است که طرف معامله به او داده و آن تعهد انجام نشده و یا حواله یا برات یا چک یا سفته طلب پرداخت نگردیده است این دعوا قابل رسیدگی خواهد بود.

ماده ۷۱

اسناد ثبت شده در قسمت راجع به معاملات و تعهدات مندرجه در آنها نسبت به طرفین و یا طرفی که تعهد کرده و کلیه اشخاصی که قائم‌مقام قانونی آنان محسوب می‌شوند رسمیت و اعتبار خواهند داشت.

ماده ۷۲

کلیه معاملات راجعه به اموال غیرمنقوله که بر طبق مقررات راجعه به ثبت املاک ثبت شده است نسبت به طرفین معامله و قائم‌مقام قانونی آنها و اشخاص ثالث دارای اعتبار کامل و رسمیت خواهد بود.

ماده ۷۳

قضات و مأمورین دیگر دولتی که از اعتبار دادن به اسناد ثبت شده استنکاف نمایند در محکمه‌ی انتظامی یا اداری تعقیب می‌شوند و در صورتی که این تقصیر قضات یا مأمورین بدون جهت قانونی باشد و به همین جهت، ضرر مسلم نسبت به صاحبان اسناد رسمی متوجه شود محکمه‌ی انتظامی یا اداری علاوه بر مجازات اداری، آنها را به جبران خسارات وارده نیز محکوم خواهد نمود.

ماده ۷۴

سوادی که مطابقت آن با ثبت دفتر تصدیق شده است به منزله‌ی اصل سند خواهد بود مگر در صورت اثبات عدم مطابقت سواد با ثبت دفتر.

فصل سوم - در امانت اسناد

ماده ۷۵

هر کس بخواهد سند خود را در اداره‌ی ثبت اسناد امانت بگذارد، باید آن را در پاکت و یا لفافه دیگری که لاک و مهر شده باشد گذاشته و شخصاً 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 امضا و مهر کنند.

ماده ۷۶

مسئول دفتر پس از تصدیق تاریخ تسلیم، نمره‌ی ترتیبی امانت را تعیین نموده و پاکت یا لفافه را به مهر اداره‌ی ثبت اسناد رسانیده و در دفتر مخصوصی همان نمره‌ی ترتیبی را که اتخاذ کرده به اسم امانت‌گذار و تاریخ امانت و اسامی شهود، اگر باشند، قید می‌کند و به مهر و امضای امانت‌گذار و شهود نیز خواهد رسانید.

ماده ۷۷

اشخاصی که سند خود را امانت می‌گذارند می‌توانند قبل از آن که آن‌ها را در پاکت و یا لفافه‌ی 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 اداره‌ی ثبت اسناد و املاک امانت گذاشته شده و به هیچ وجه رسمیت ندارد، مگر این که (آن) سند قبلاً مطابق مقررات قانون ثبت شده باشد، در این صورت دایره‌ی ثبت اسناد و املاک می‌تواند سواد مصدق سند را به طوری که در این قانون مقرر است بدهد.

ماده ۷۸

در موقع امانت گذاشتن اسناد، مسئول دفتر باید کلیه‌ی مشخصات و ممیزات پاکت یا لفافه‌ی امانتی را در ستون مخصوص دفتر قید نموده و به امضای خود و امانت‌گذار و شهود ممضی دارد و پس از آن، رسیدی که مشتمل بر نمره و مشخصات پاکت یا لفافه‌ی امانت است به امانت‌گذار بدهد.

ماده ۷۹

استرداد اسناد امانتی به این ترتیب به عمل می‌آید که در ستون ملاحظات دفتر امانت و در مقابل ثبتی که از امانت سند به عمل آمده شخصی که سند را پس می‌گیرد با حضور دو نفر شاهد رسید نوشته و آن را امضا می‌نماید.

ماده ۸۰

تاریخ استرداد باید در ذیل رسید با تمام حروف قید شود و همچنین اسم مسئول دفتر و مبلغ حق الحفظه که اخذ می‌شود درج خواهد شد.

باب چهارم - دفاتر اسناد رسمی

ماده ۸۱

در نقاطی که وزارت عدلیه مقتضی بداند برای تنظیم اسناد رسمی، (دفاتر رسمی) به عده‌ی کافی معین خواهد کرد. هر دفتر رسمی اسناد مرکب است از یک نفر صاحب دفتر و لااقل یک نفر نماینده‌ی اداره‌ی ثبت اسناد.

ماده ۸۲

هیچ دفتری را نمی‌توان رسمیت داد مگر این که صاحب آن در ضمن تقاضانامه خود تبعیت از قوانین و نظامات وزارت عدلیه را راجع به ثبت اسناد تعهد نماید.

ماده ۸۳

حوزه‌ی صلاحیت هر یک از دفاتر اسناد رسمی به موجب نظامنامه‌های وزارت عدلیه معین خواهد شد.

ماده ۸۴

نماینده‌ای که از طرف اداره‌ی کل ثبت اسناد و املاک برای هر دفتری تعیین می‌شود باید در اوقات کار در دفتر اسناد رسمی حاضر باشد تا هر معامله و تعهدی (را) که واقع می‌شود پس از ثبت در دفتر صاحب دفتر، در دفتر خود ثبت نماید. در هر یک از این دو دفتر باید نمره‌ی صفحه دفتر دیگری که سند در آن ثبت شده است قید گردد.

ماده ۸۵

هر گاه دفتر اسناد رسمی که باید با رعایت ماده ۸۲ معین شود در محضر یکی از مجتهدین جامع‌الشرایط باشد، حضور نماینده (به شرط اجازه‌ی وزارت عدلیه) در دفتر لازم نبوده و سندی که مطابق مقررات از دفتر صادر شده و به اداره‌ی ثبت صدور آن از ناحیه صاحب دفتر مسلم باشد در دفتر اداره به ثبت خواهد رسید.

ماده ۸۶

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

ماده ۸۷

شهود و معرفین و اصحاب معامله باید دفتر صاحب دفتر را مطابق مواد ۵۰ و ۶۳ این قانون امضا نمایند. ولی در دفتر ثبت نماینده، فقط امضای اصحاب معامله کافی خواهد بود.

ماده ۸۸

در مورد املاکی که مطابق این قانون به ثبت نرسیده دفاتر اسناد رسمی و همچنین دوایر ثبت اسناد و املاک (در دفتر مخصوص) می‌توانند هر نوع معامله و تعهد و نقل و انتقال را راجع به عین غیرمنقول یا منافع آن ثبت نمایند، ولی این قبیل اسناد فقط نسبت به طرفین یا طرفی که تعهد کرده و قائم‌مقام قانونی آن‌ها رسمیت خواهد داشت.

ماده ۸۹

از درآمد حاصل از حق‌الثبت، 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 به مازاد ششصد ریال یک پنجم. از چهار هزار و یک ریال تا ده هزار ریال نسبت به مازاد از چهار هزار ریال یک دهم و از ده هزار و یک ریال تا بیست هزار ریال نسبت به مازاد از ده هزار ریال یک بیستم.

ماده ۹۰

عایدات حاصله از حق‌الثبت دفاتر اسناد رسمی پس از پرداخت سهم صاحبان دفاتر، جز عایدات عمومی محسوب و تسلیم خزانه خواهد شد.

ماده ۹۱

به استثنای مواردی که برای دفاتر اسناد رسمی مطابق این قانون ترتیب خاصی معین شده مقررات این قانون در دفاتر اسناد رسمی نیز لازم‌الرعايه و اعتبار اسناد ثبت‌شده در دفاتر رسمی همان است که در ماده ۷۰ و ۷۱ مقرر شده است.

باب پنجم - اجرای مفاد اسناد رسمی

ماده ۹۲

مدلول کلیه‌ی اسناد رسمی راجع به دیون و سایر اموال منقول بدون احتیاج حکمی از محاکم عدلیه لازم‌الاجرا است مگر در مورد تسلیم عین منقولی که شخص ثالثی متصرف و مدعی مالکیت

ماده ۹۳

کلیه‌ی اسناد رسمی راجع به معاملات املاک ثبت‌شده مستقلاً و بدون مراجعه به محاکم لازم‌الاجرا است.

ماده ۹۴

ملغی شده - (این ماده طبق قانون اصلاح بعضی از مواد قانون ثبت و قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۲۲/۶/۲۷ ملغی شده است.)

ماده ۹۵

عموم ضابطین عدلیه و سایر قوای دولتی مکلف هستند که در مواقعی که از طرف مأمورین اجرا به آن‌ها مراجعه می‌شود در اجرای مفاد ورقه‌ی اجراییه اقدام کنند.



ماده ۹۶

ملغی شده.

ماده ۹۷

ملغی شده.

ماده ۹۸

ملغی شده.

ماده ۹۹

ادعای مجعولیت سند رسمی، عملیات راجع به اجرای آن را موقوف نمی‌کند مگر پس از این که مستنطق قرار مجرمیت متهم را صادر و مدعی‌العموم هم موافقت کرده باشد.

باب ششم - جرایم و مجازات

ماده ۱۰۰

هر یک از مستخدمین و اجزای ثبت اسناد و املاک و صاحبان دفاتر رسمی عامداً یکی از جرم‌های ذیل را مرتکب شود جاعل در اسناد رسمی محسوب و به مجازاتی که برای جعل و تزویر اسناد رسمی مقرر است محکوم خواهد شد:

اولاً- اسناد مجعوله یا مزوره را ثبت کند.

ثانیاً- سندی را بدون حضور اشخاصی که مطابق قانون باید حضور داشته باشند ثبت نماید.

ثالثاً- سندی را به اسم کسانی که آن معامله را نکرده‌اند ثبت کند.

رابعاً- تاریخ سند یا ثبت سندی را مقدم یا مؤخر در دفتر ثبت کند.

خامساً- تمام یا قسمتی از دفاتر ثبت را معدوم یا مکتوم کند یا ورقی از آن دفاتر را بکشد یا به وسایل متقلبانه دیگر ثبت سندی را از اعتبار و استفاده بپندازد.

سادساً- اسناد انتقالی را با علم به عدم مالکیت انتقال دهنده ثبت کند.

سابعاً- سندی را که به طور وضوح سندیت نداشته و یا از سندیت افتاده، ثبت کند.

ماده ۱۰۱

هر گاه اعضای ثبت اسناد و املاک سندی را که مفاد آن مخالفت صریح با قوانین موضوعه‌ی مملکتی داشته ثبت کند، از یک سال تا سه سال از خدمات دولتی منفصل خواهد شد.

ماده ۱۰۲

هر یک از اعضای ثبت اسناد و املاک قبل از احراز هویت اشخاص و یا اهلیت اصحاب معامله و یا قابلیت موضوع معامله سندی را عمداً ثبت نماید به مجازات اداری فوق محکوم خواهد گردید.

ماده ۱۰۳

هر یک از مستخدمین و اجزای ثبت اسناد و املاک عمداً تصدیقاتی دهد که مخالف واقع باشد، در حکم جاعل اسناد رسمی خواهد بود.

ماده ۱۰۴

در موارد تقصیراتی که مجازات آن‌ها به موجب این باب معین نشده مستخدمین و اجزای ثبت اسناد و املاک که مرتکب جرم عمومی و یا تقصیر اداری می‌شوند، موافق مقررات قوانین جزایی و یا قانون استخدام، تعقیب و مجازات خواهند شد.

ماده ۱۰۵

جز در مورد مذکور در ماده ۳۳ (راجع به بیع شرط و امثال آن) هر کس تقاضای ثبت ملکی را بنماید که قبلاً به دیگری انتقال داده یا با علم به این که به نحوی از انحا قانونی سلب مالکیت از او شده است تقاضای ثبت نماید، کلاهبردار محسوب می‌شود و همچنین است اگر در موقع تقاضا مالک بوده ولی در موقع ثبت ملک در دفتر ثبت املاک، مالک نبوده و مع‌هذا سند مالکیت بگیرد یا سند مالکیت نگرفته ولی پس از اخطار اداره‌ی ثبت، حاضر برای تصدیق حق طرف نباشد.

ماده ۱۰۶

مقررات فوق در مورد وارثی نیز جاری است که با علم به انتقال ملک از طرف مورث خود یا با علم به این که به نحوی از انحا قانونی سلب مالکیت از مورث او شده بوده است تقاضای ثبت آن ملک یا تقاضای صدور سند مالکیت آن ملک را به اسم خود کرده و یا مطابق قسمت اخیر ماده‌ی فوق پس از اخطار اداره ثبت رفتار نکند. در تمام این موارد علم وارث باید به وسیله‌ی امضا یا مهر و یا نوشته به خط او محرز شود.

ماده ۱۰۷

هر کس به عنوان اجاره یا عمری یا رقبی یا سکنی و یا مباشرت و به طور کلی هر کس نسبت به ملکی امین محسوب بوده و به عنوان مالکیت تقاضای ثبت آن را بکند، به مجازات کلاهبردار محکوم خواهد شد.

ماده ۱۰۸

هر گاه شخصی که ملک را به یکی از عناوین مذکوره در فوق متصرف بوده، شخصاً تقاضای ثبت ننموده ولی به واسطه‌ی خیانت یا تبانی او، ملک به نام دیگری به ثبت برسد به طریق ذیل عمل خواهد شد:

الف- اگر کسی که ملک به اسم او ثبت شده مشمول مقررات یکی از مواد ۱۰۵ و ۱۰۶ و ۱۰۹ باشد شخص او و امین هر دو به عنوان مجرم اصلی به مجازات کلاهبردار محکوم شده و نسبت به خسارات مدعی خصوصی متضامناً مسئول خواهند بود.

ب- هر گاه کسی که ملک به نام او به ثبت رسیده مشمول هیچ یک از مقررات مواد ۱۰۵ و ۱۰۶ و ۱۰۹ نباشد شخص مزبور به هیچ عنوان اعم از حقوقی و جزایی قابل تعقیب نیست ولی امین به عنوان مجرم اصلی تعقیب و مطابق ماده ۲۳۸ قانون مجازات عمومی محکوم شده و به علاوه برای جبران خسارت صاحب ملک، در توقیف خواهد ماند. در صورتی که در ظرف پنج سال نتوانست با تأدیه‌ی خسارت یا از طریق دیگر رضایت مدعی خصوصی را فراهم سازد وزیر عدلیه از مقام سلطنت، عفو او را استدعا می‌کند.

ماده ۱۰۹

هر کس نسبت به ملکی که در تصرف دیگری بوده خود را متصرف قلمداد کرده و تقاضای ثبت کند کلاهبردار محسوب می‌شود. اختلاف تراجع به تصرف در حدود، مشمول این ماده نیست.

ماده ۱۱۰

در مورد مواد فوق و همچنین در کلیه‌ی مواد دیگر این قانون اظهارنامه‌ای که در مورد ثبت عمومی املاک داده می‌شود به منزله‌ی تقاضانامه است.

ماده ۱۱۱

در مورد مواد قبل تعقیب متهم موکول به شکایت مدعی خصوصی است. (طبق ماده دوم اصلاحی مصوب ۱۳۱۲/۵/۷، مقصود از مواد قبل مواد ۱۰۵ و ۱۰۶ و ۱۰۷ و ۱۰۸ و ۱۰۹ می‌باشد.)

ماده ۱۱۱ مکرر

اگر مورد مواد ۱۰۷ و ۱۰۸ متهم کسی باشد که املاک موقوفه‌ی عام‌المنفعه را به عنوان متولی یا متصدی و یا املاک مولی‌علیه را به عنوان ولایت یا قیمومت در تصرف دارد، تعقیب جزایی موکول به شکایت مدعی خصوصی نیست.

## ماده ۱۱۲

در صورتی که مدعی خصوصی قبل از صدور حکم نهایی شکایت خود را مسترد داشت تعقیب متروک خواهد شد.

## ماده ۱۱۳

تجدید شکایت از مدعی خصوصی پذیرفته نمی‌شود.

## ماده ۱۱۴

در مورد مواد ۱۰۵ و ۱۰۶ و ۱۰۷ و ۱۰۸ و ۱۰۹ (به استثنای مورد مذکور در بند ب ماده ۱۰۸) مجرم علاوه بر مجازات مقرر برای جرم کلاهبرداری تا موقعی که به وسیله‌ی تصدیق حق مدعی خصوصی در اداره‌ی ثبت املاک یا به وسایل دیگر خساراتی را که مستقیماً به واسطه‌ی تقاضای ثبت و صدور سند مالکیت به طرف وارد آورده و مدعی خصوصی به وسیله‌ی تقدیم عرض حال مطالبه نموده و مورد حکم واقع شده جبران ننماید، در توقیف خواهد ماند. تعیین میزان خسارت با محکمه‌ای است که به جنبه‌ی جزایی رسیدگی کرده ولو این که عرض حال خسارت از طرف مدعی خصوصی پس از صدور حکم جزایی داده شده باشد. خسارات غیرمستقیم (خسارات ناشی از محاکمه) مطابق اصول معموله تعیین و وصول خواهد شد.

## ماده ۱۱۵

هر کس یکی از اعمال مشروحه در مواد ۱۰۵ و ۱۰۶ و ۱۰۷ و ۱۰۸ و ۱۰۹ را قبل از اول اسفند ماه ۱۳۰۸ مرتکب شده و تا اول خرداد ماه ۱۳۰۹ به وسیله‌ی تصدیق حق طرف در دفاتر ثبت یا به وسایل دیگر خسارات وارده بر صاحب ملک را جبران ننموده کلاهبردار محسوب شده و علاوه بر مجازات مقرر برای این جرم تا موقعی که خسارت وارده بر طرف را مطابق ماده ۱۱۴ جبران نکرده در توقیف خواهد ماند.

## ماده ۱۱۶

در مورد املاکی که به رهن یا به یکی از عناوین مذکوره در ماده ۳۳ انتقال داده شده، رهن یا انتقال‌دهنده مکلف است حق طرف را در ضمن اظهارنامه‌ی خود قید نماید. در صورتی که رهن یا انتقال‌دهنده به این

تکلیف عمل ننموده مرتهن یا انتقال گیرنده می تواند تا یک سال از تاریخ انقضای مدت حق استرداد یا رهن، به وسیله ای اظهارنامه رسمی حق خود را مطالبه کند. هر گاه در ظرف ده روز از تاریخ ابلاغ اظهارنامه، رهن یا انتقال دهنده حق طرف را نداد، کلاهبردار محسوب و با رعایت مواد ۱۱۱ و ۱۱۲ و ۱۱۳ مطابق ماده ۱۱۴ با او رفتار خواهد شد.

اگر اخطار قبل از انقضای مدت حق استرداد و یا رهن به عمل آمده باشد، رهن یا انتقال دهنده وقتی مجرم خواهد بود که در صورت بقای ملک به ملکیت او، حق طرف را تا ده روز پس از ابلاغ اظهارنامه در اداره ی ثبت تصدیق ننماید و در صورتی که ملک به ملکیت او باقی نباشد، وقتی مجرم محسوب خواهد شد که تا ده روز پس از انقضای مدت حق استرداد یا رهن، حق مرتهن یا انتقال گیرنده را تأدیه نکند.

تبصره: مرتهن یا انتقال گیرنده که در ظرف مدت یک سال، اخطار مذکور در فوق را نکرد مادام که مرور زمان منقول شامل طلب او نشده، حق مطالبه ی طلب خود را خواهد داشت.

ماده ۱۱۷

هر کس به موجب سند رسمی یا عادی نسبت به عین یا منفعت مالی (اعم از منقول یا غیرمنقول) حقی به شخص یا اشخاص داده و بعد نسبت به همان عین یا منفعت به موجب سند رسمی معامله یا تعهدی معارض با حق مزبور بنماید به حبس با اعمال شاقه از سه تا ده سال محکوم خواهد شد. (اصلاحی مصوب ۱۳۱۲)

باب هفتم - تعرفه و مخارج ثبت اسناد و املاک

ماده ۱۱۸

حقوقی که در اداره ی ثبت اسناد و املاک و دفاتر رسمی اخذ می شود مطابق مواد ذیل خواهد بود:

ماده ۱۱۹

برای ثبت ملک در دفتر املاک موضوع مواد ۱۱ و ۱۲ و ۱۱۹ قانون ثبت، کلاً به ازای هر ده هزار ریال یک هزار ریال دریافت می شود.

ملاک محاسبه‌ی حق‌الثبت املاک، حداقل قیمت منطقه‌ای و در نقاطی که قیمت منطقه‌ای تعیین نشده، طبق برگ ارزیابی ادارات ثبت، خواهد بود.

ماده ۱۲۰

حق‌الثبت املاک مطابق نظامنامه‌ی وزارت عدلیه به اقساط دریافت خواهد شد.

ماده ۱۲۱

حق‌الثبت هر اسم تجارتي بدون احتساب بهای ورقه‌ی تقاضانامه به ازای هر اسم تجارتي چهل هزار ریال است.

ماده ۱۲۲

حق‌الثبت شرکت‌ها مطابق قانون ثبت شرکت‌ها و حق‌الثبت شرکت‌های بیمه مطابق قانون مصوب ۶ آذرماه ۱۳۳۱ و حق‌الثبت شرکت‌های حمل و نقل بحری و هوایی معادل یک دوم و حق‌الثبت شرکت‌های حمل و نقل بری معادل دو ثلث حق‌الثبتی است که مطابق قانون خرداد ۱۳۱۰ برای شرکت‌ها مقرر است. (اصلاحی مصوب ۱۳۳۴)

تبصره: حق‌الثبت شرکت‌های حمل و نقل بحری و هوایی مطابق نظامنامه‌ی وزارت عدلیه ممکن است به اقساط تأدیه شود.

ماده ۱۲۳

تعرفه‌ی ثبت کلیه‌ی اسناد در دفاتر اسناد رسمی به میزان نیم درصد مبلغ مندرج در سند و در موارد اسنادی که موضوع آن‌ها انتقال منافع می‌باشد هر گاه منافع به طور عمومی انتقال داده شود حق‌الثبت از منافع ده ساله اخذ خواهد شد.

تبصره ۱: مبنای وصول حق‌الثبت اسناد و در مورد املاک به شرح بند (ع) ماده یک قانون نحوه‌ی 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 غیر سواری و ماشین‌آلات راه‌سازی و کشاورزی و موتورسیکلت اعم از تولید داخل یا وارداتی حسب مورد، مأخذ محاسبه‌ی مالیات نقل و انتقال و یا ارزش اعلام‌شده توسط وزارت اقتصادی و دارایی می‌باشد.

تبصره ۲: حق‌الثبت اسناد وکالت برای فروش وسایط نقلیه موتوری و ماشین‌آلات راه‌سازی و معدنی و کشاورزی و موتورسیکلت و نظایر آن‌ها مطابق حق‌الثبت سند قطعی آن‌ها می‌باشد.

ماده ۱۲۴

حق‌الثبت اسنادی که تعیین قیمت موضوع آن‌ها ممکن نباشد و انجام گواهی هر امضا و صدور رونوشت برای هر برگ و فسخ و اقاله‌ی معاملات و هر نوع گواهی که از ادارات ثبت گرفته می‌شود به پنج هزار (۵/۰۰۰) ریال افزایش یافته و برای المثنی سند علاوه بر پانزده هزار (۱۵/۰۰۰) ریال بهای دفترچه، دویست و پنجاه هزار (۲۵۰/۰۰۰) ریال نیز حق‌الثبت دریافت خواهد شد.

کلیه‌ی قوانین و مقررات که مغایر با این قانون باشد و نیز هر گونه معافیت از حق‌الثبت به استثنای قانون معافیت کلیه‌ی دانشجویان بورسیه و اعضای هیأت علمی که جهت تحصیلات عالی یا استفاده از فرصت‌های مطالعاتی به خارج از کشور اعزام می‌گردند از حق‌الثبت اسناد مربوط به سپردن تعهد رسمی مصوب ۱۳۷۱/۱۲/۲ به موجب این قانون لغو می‌گردد.

بندهای الحاقی به ماده ۱۰: ۱- به منظور ساماندهی و رفع مشکلات مربوط به ترهین اموال کشاورزان نزد بانک‌های عامل جهت اخذ تسهیلات بانکی، دولت مکلف است در صورت درخواست مالکین وسایط نقلیه موتوری کشاورزی از قبیل کمباین، تراکتور و ... را شماره‌گذاری و برای آن‌ها سند مالکیت صادر نماید.

۲- اسناد مالکیت وسایط نقلیه‌ی موتوری مذکور و همچنین اسناد ماشین‌آلات و ادوات سنگین کشاورزی از قبیل دستگاه‌های تراش و انواع دستگاه‌های کاشت، داشت و برداشت به عنوان وثیقه برای تضمین تسهیلات اعطایی به کشاورزان نزد بانک‌های عامل مورد قبول می‌باشد.



ماده ۱۲۵

برای ثبت بروات و حوالجات تجارتي هر هزار ريال ۲۵ دينار اخذ و كسور هزار ريال به منزله‌ی هزار ريال حساب مي‌شود.

ماده ۱۲۶

از بابت مخارج حركت به خارج از مقر اداره يا شعبه‌ی ثبت در مورد ثبت املاك علاوه بر مخارج حمل و نقل كه به عهده‌ی مستدعي ثبت است براي مهندسين شبانه‌روزي ۲۰ ريال و براي نماينده هشت ريال دريافت مي‌شود.

ماده ۱۲۷

در موقع ثبت عمومي املاك خرده‌مالكين مخارج حركت و كرايه حمل و نقل به تناسب سهام آن‌ها در املاك گرفته مي‌شود.

ماده ۱۲۸

حق‌الوديعة‌ی اسناد و اوراق از بابت هر بسته‌ی ممهور، دويست و پنجاه (۲۵۰) ريال تعيين كه حق‌الوديعة‌ی شش ماه، قبلاً اخذ خواهد شد و براي اسناد و اوراقی كه به طور دائم به اداره‌ی ثبت امانت داده مي‌شود معادل حق‌الوديعة بيست (۲۰) سال به طور مقطوع قبلاً تأديه خواهد شد.

ماده ۱۲۹

حق‌الثبت رونوشت اسناد و مدارك، براي اسناد ثبت شده (كه نمونه آن را وزارت عدليه معين مي‌نمايد)، هر صفحه دويست و پنجاه (۲۵۰) ريال تعيين مي‌شود، كسر صفحه، يك صفحه‌ی تمام محسوب مي‌شود.

ماده ۱۳۰

حق‌الثبت رونوشت اسناد و مدارک برای اسناد ثبت‌نشده، هر صفحه یکصد و پنجاه (۱۵۰) ریال تعیین می‌شود، کسر صفحه، یک صفحه محسوب است.

ماده ۱۳۱

حق‌الاجرای اسناد لازم‌الاجرا پنج درصد (۵٪) مبلغ مورد اجرا تعیین می‌شود و از کسی که اجرا علیه اوست اخذ خواهد شد مگر این که دائن بدون حق تقاضای اجرا نموده باشد که در این صورت نسبت به آن قسمتی که دائن حق نداشته از خود او مأخوذ می‌گردد.

تبصره: هر گاه طرفین پس از صدور اجراییه و ابلاغ در خارج صلح نمایند یا قرار اقساط بگذارند یا مهلت بدهند یا مدت یک سال اجراییه را تعقیب نکنند متضامناً مسئول پرداخت نیم عشر خواهند بود و کسی که در نتیجه‌ی مسئولیت تضامنی حق اجرا را می‌پردازد می‌تواند آن را از طرفی که قانوناً مسئول پرداخت حق اجرا می‌باشد به وسیله‌ی اجرا وصول نماید. (الحاقی مصوب ۱۳۲۰)

ماده ۱۳۲

برای تصدیق صحت هر امضا ده ریال مأخوذ می‌شود.

ماده ۱۳۳

کلیه‌ی مخارج و حقوق فوق‌الذکر به استثنای حق‌الاجرا به عهده‌ی طرفی است که تقاضای ثبت می‌نماید مگر این که بین طرفین متعاهدین ترتیب دیگری مقرر شده باشد.

ماده ۱۳۴

سوادهایی که از طرف محاکم و مدعیان عمومی و مستنطقین تقاضا می‌شود از حقوق دولتی معاف خواهد بود ولی در صورتی که سوادهای مزبوره را بدون علت و سبب تقاضا کرده باشند علاوه بر مجازات اداری، دو برابر حق معمولی از تقاضاکننده اخذ خواهد شد.

ماده ۱۳۵

بر کلیه‌ی حقوقی که اداره‌ی ثبت به موجب مواد فوق مأخوذ می‌دارد به استثنای حق‌الاجرا، صدی بیست و پنج اضافه می‌شود.

عواید حاصله از صدی بیست و پنج فوق‌الذکر در حساب مخصوص گذارده شده و سرمایه‌ی ذخیره‌ی خاصی را تشکیل خواهد داد. سرمایه‌ی مزبور منحصرأ و به ترتیب ذیل به مصرف خواهد رسید:

الف- برای تکمیل تشکیلات و توسعه‌ی اداره‌ی ثبت اسناد و املاک در مملکت؛ منتها سی درصد.

ب- برای تکمیل تشکیلات عدلیه و توسعه‌ی آن در مملکت؛ هفتاد درصد.

صرف ذخیره‌ی فوق‌الذکر در غیر موارد مذکور فوق ممنوع است.

ماده ۱۳۶

در موقع اخذ کلیه‌ی حقوقی که اداره ثبت وصول می‌کند مبلغ‌های کمتر از ده دینار، ده دینار اخذ خواهد شد.

باب هشتم - مواد مخصوصه

ماده ۱۳۷

هر یک از مستخدمین ثبت که به عنوان کفالت، شغل بالاتری را اشغال نماید حق دارد نصف حقوق رتبه‌ی خود و نصف حقوق بودجه‌ی مقامی را که متکفل است دریافت دارد مشروط بر این که شغل بالاتر نمایندگی، مسئولیت دفتر، مدیریت ضبط، معاونت یا ریاست یکی از شعب یا دوائر ادارات ثبت خارج از مرکز باشد.

ماده ۱۳۸

اگر اراضی‌ای که قبلاً جز شارع عام یا میدان‌های 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 بلدیه به دیگری انتقال یابد، بلدیه یا مالک جدید می‌تواند نسبت به آن اراضی تقاضای ثبت نماید.

ماده ۱۳۹

در هر نقطه که اعلان ثبت عمومی شده و در تاریخ اجرای این قانون موعده مقرر برای تقدیم اظهارنامه‌ها منقضی گردیده و اعلان نوبتی منتشر شده، اداره‌ی ثبت نسبت به املاکی که اظهارنامه‌های مربوط به آن‌ها عودت داده نشده است اعلانی منتشر و به کسانی که حق تقاضای ثبت دارند ۶۰ روز مهلت خواهد داد تا تقاضای ثبت نمایند. در مورد اظهارنامه‌هایی که در ظرف مدت مزبور داده می‌شود و یا قبل از این تاریخ ولی در خارج از مدت داده شده است مطابق ماده ۱۲ عمل خواهد شد.

املاکی که نسبت به آن‌ها در مدت مذکور فوق تقاضانامه داده نشود به عنوان مجهول‌المالک اعلان و تابع مقررات مذکور در ماده ۱۲ خواهد بود، اگر چه قبل از تاریخ اجرای این قانون اداره‌ی ثبت آن ملک را در نتیجه تحقیقات خود به اسم اشخاصی اعلان کرده باشد.

ماده ۱۴۰

املاکی که قبل از تاریخ اجرای این قانون تقاضای ثبت آن‌ها شده است چنان چه اولین اعلان نوبتی آن‌ها منتشر شده باشد مطابق مقررات قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۲۱ بهمن ماه ۱۳۰۸ به ثبت خواهد رسید و هر گاه اولین اعلان نوبتی منتشر نشده باشد ثبت ملک بر طبق مقررات این قانون به عمل خواهد آمد مگر این که تقاضاکننده‌ی ثبت تقاضا نماید که اعلانات مطابق قانون فوق‌الذکر به جریان 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 ۱۴۱

از تاریخ اجرای این قانون کلیه‌ی مواعیدی که در این قانون معین شده به همان ترتیب که در ماده ۱۷ قانون تسریع محاکمات مقرر است محسوب خواهد شد.

باب نهم - مواد الحاقی به قانون ثبت اسناد و املاک

نسبت به املاک مجهول‌المالک و املاکی که درباره‌ی آن‌ها تقاضای ثبت نشده و به ثبت نرسیده باشد و در اجرای قانون اصلاحات ارضی به زارعین واگذار شده یا بشود احتیاج به تقاضای ثبت از طرف منتقل‌الیه ندارد. ثبت محل مکلف است بر طبق انتقالاتی که واقع شده یا می‌شود پرونده‌ای به نام هر یک از خریداران تشکیل داده و اعم از این که ملک به صورت مشاع یا مفروز به زارع منتقل شده باشد بدون انتشار آگهی‌های نوبتی حصه‌ی متصرفی زارع را تحدید و به صدور سند مالکیت آن اقدام نماید. (اصلاحی مصوب ۱۳۵۱)

این عملیات از پرداخت هر گونه حق‌الثبت و هزینه‌ی مقدماتی و بهای سند مالکیت و سایر هزینه‌های مربوط معاف می‌باشد.

هر گاه مالکین سابق املاک موضوع ماده ۱۴۲ بخواهند وجوه تودیع‌شده 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، سابقه‌ی مالکیت متقاضی احراز شود درخواست او قبول و مراتب ضمن آگهی‌های نوبتی برای اطلاع عموم اعلام و در آن تصریح خواهد شد که هر گاه افرادی پرداخت تمام یا قسمتی از وجوه و قبوض تودیع شده را به شخصی که به نام او آگهی شده از جهت ادعای مالکیت سابق خود نسبت به اصل و یا حدود رقبه‌ی مورد انتقال محل حق خود بدانند از تاریخ انتشار اولین آگهی تا نود روز اعتراض خود را به ثبت محل تسلیم و یا در صورت وجود دعوا در دادگاه گواهی لازم تحصیل و به ثبت محل تسلیم نمایند. با انقضای مهلت مقرر در صورتی که اعتراض و یا گواهی طرح دعوا تسلیم نشده باشد در پرداخت وجوه و تسلیم قبوض مربوط اقدام می‌شود و در غیر این صورت پس از تعیین تکلیف از طریق مراجع قضایی طبق رأی صادر عمل خواهد شد.

در این موارد مقررات مواد ۱۶ و ۱۷ و ۱۸ و ۱۹ قانون ثبت لازم‌الرعايه است.

تبصره ۱: عملیات ثبتی مربوط به اجرای این قانون از هزینه‌ی اضافی مذکور در ماده ۱۲ قانون ثبت معاف خواهد بود و از متقاضی بر اساس جمع اقساط تبدیل‌شده به نقد حق ثبت دریافت می‌گردد.

تبصره ۲: قبل از قبول تقاضای موضوع این ماده تسلیم قبوض سپرده‌شده ولو با اخذ تأمین ممنوع است و پس از قبول تقاضا در صورت وصول اعتراض، تسلیم قبوض سپرده موقوف به پرداخت هزینه‌های 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 موقوف به تصدیق مالکیت متقاضی نسبت به ثمن معامله و پرداخت هزینه‌های ثبتی خواهد بود.

ماده ۱۴۴

با اجرای مقررات اصلاحات ارضی نسبت به هر 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 می‌گیرد. هر گاه املاک مشمول مقررات اصلاحات ارضی متصل به هم باشند، می‌توان تحدید حدود قطعات را ضمن یک آگهی الصاقی انجام داد. در مواردی که مجاور ملک از املاک جز اموال عمومی باشد وقت تحدید حدود باید به مرجع صالح ابلاغ شود. عدم حضور نماینده‌ی اداره تعاون و امور روستاها و یا نماینده‌ی سایر مراجع صالح مانع انجام تحدید حدود نخواهد بود.

تبصره ۱: عدم حضور مالک قطعه‌ی مورد تحدید یا نماینده‌ی او مانع انجام تحدید حدود نخواهد بود، در این صورت تحدید حدود با معرفی مجاور یا معتمدین و مطلعین محل انجام می‌گیرد.

تبصره ۲: اجرای مقررات این ماده به موجب آیین‌نامه‌ی وزارت دادگستری خواهد بود.

ماده ۱۴۵

در مرکز هر استان یا فرمانداری کل به موجب آیین‌نامه مصوب وزارت دادگستری و وزارت تعاون و امور روستاها هیأتی به نام هیأت تشخیص، برای انجام وظایف زیر تشکیل می‌شود:

الف- در تحدید حدود قطعات تقسیم‌شده بین زارعین و یا قطعات اختصاصی مالک یا مستثنیات قانونی اصلاحات ارضی در صورت وصول اعتراض یا وجود اختلاف رسیدگی به موضوع و رفع اختلاف و تعیین تکلیف قطعی آن، مدت اعتراض بر حدود اعم از این که معترض متصرف قطعه مورد تحدید یا مجاور آن باشد از تاریخ تحدید حدود قطعه مورد اعتراض تا ۳۰ روز پس از ختم عملیات تحدید حدود آخرین قطعه ملک مورد آگهی خواهد بود، اعتراضات واصله از طریق ثبت محل به هیأت تسلیم می‌گردد.

ب- رسیدگی و صدور دستور مقتضی در مورد هر گونه اشتباهی که در آگهی الصاقی یا عملیات تحدیدی املاکی که طبق ماده ۱۴۴ این قانون انجام می‌گیرد.

ج- تشخیص و تعیین قائم‌مقام قانونی زارع انتقال‌گیرنده در صورتی که انتقال‌گیرنده فوت کرده و یا طبق مقررات اصلاحات ارضی از او خلع ید شده باشد.

د- تشخیص نوع اعیانی زراعی 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. (رجوع به آیین‌نامه‌ی هیأت تشخیص مصوب ۱۳۵۲/۹/۱۵)

ماده ۱۴۶

در مورد املاکی که قبل از اجرای این قانون قسمتی به طور مشاع و قسمتی به طور مفروز درخواست ثبت شده و قسمت مفروز در تصرف بلامنازع متقاضی ثبت یا قائم‌مقام او باشد موضوع در هیأت نظارت طرح و طبق تشخیص هیأت مزبور درخواست ثبت مفروز ابقا و اظهارنامه‌ی 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 به سهام مشاعی درخواست ثبت شده ولی عملاً تمام یا قسمتی از ملک به صورت مفروز در تصرف بلامنازع تمام یا بعضی از متقاضیان ثبت یا قائم‌مقام 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 به صورت مفروز در تصرف بلامنازع متقاضی ثبت یا ایادی متلقای از او باشد به صورت 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 به صورت مشاع باقی می‌ماند بدون احتیاج به تجدید آگهی‌های نوبتی ادامه می‌یابد و جریان ثبت قسمت‌های مفروز با انتشار آگهی‌های نوبتی شروع می‌گردد. درخواست احاله‌ی 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 جایز است که هیچ یک از درخواست‌های ثبت سهام مشاعی منتهی به ثبت در دفتر املاک نشده باشد و موضوع نیز مسبوق به طرح و رسیدگی در مراجع قضایی نباشد.

ماده ۱۴۷

برای تعیین وضع ثبتی اعیان املاکی که اشخاص تا تاریخ ۱۳۷۰/۱/۱ بر روی زمین‌هایی ایجاد نموده‌اند که به واسطه‌ی موانع قانونی تنظیم سند رسمی برای آن‌ها میسر نبوده است، همچنین تعیین وضع ثبتی اراضی کشاورزی و نسق‌های زراعی و باغات اعم از شهری و غیرشهری و اراضی خارج از محدوده شهر و حریم آن مورد بهره‌برداری متصرفین است و اشخاص تا تاریخ فوق خریداری نموده‌اند و به واسطه‌ی موانع قانونی تنظیم سند یا صدور سند مالکیت برای آن‌ها میسر نبوده است به شرح زیر تعیین تکلیف می‌شود:

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

۲- هر گاه انتقال (اعم از رسمی یا عادی) به نحو مشاع و تصرف به صورت مفروز بوده و بین متصرف و مالک مشاعی توافق باشد پس از کارشناسی و تهیه‌ی نقشه کلی ملک و انعکاس قطعه‌ی مورد تصرف در آن و احراز تصرف بلامنازع مشروط بر این که 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 به منظور صدور سند مالکیت مفروزی خواهد داد و الا عملیات ثبتی به صورت مشاع ادامه می‌یابد و در صورت عدم دسترسی به مالکین مشاعی یا وصول اعتراض، مراتب به هیأت حل اختلاف موضوع ماده ۲ این قانون ارجاع می‌شود.

۳- در مورد مناطقی نظیر مازندران که غالباً مالک عرصه و اعیان جدا از هم بوده و مورد معامله اکثراً اعیان ملک می‌باشد و آخرین منتقل‌الیه متقاضی سند مالکیت است هیأت موضوع ماده ۲ به این گونه 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 متصرف نتواند سند عادی مالکیت خود را ارائه نماید هیأت موضوع ماده ۲ با رعایت کلیه‌ی 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 می‌نماید.

۵- چنان چه 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 می‌شود.

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 می‌شود، هیأت رسیدگی نموده و پس از احراز تصرف مالکانه‌ی متقاضی، مراتب را به اداره‌ی ثبت اعلام تا در دو نوبت به فاصله‌ی پانزده روز به نحو مقتضی آگهی نماید. در صورتی که ظرف دو ماه از تاریخ انتشار اولین آگهی اعتراض واصل شود معترض به دادگاه صالح هدایت می‌شود و اقدامات ثبت، موکول به ارائه‌ی حکم قطعی دادگاه خواهد بود. چنان چه اعتراض نرسد اداره‌ی 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 ابلاغی (حسب مورد به وسیله‌ی 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 بی‌رویه درخت (مصوب ۱۳۵۲) مشمول این قانون نخواهد بود. (الحاقی مصوب ۱۳۷۶)

ماده ۱۴۸

در هر حوزه‌ی ثبتی هیأت یا هیأت‌هایی به عنوان هیأت حل اختلاف در ثبت تشکیل می‌شود. اعضای این هیأت عبارتند از: یکی از قضات دادگستری به انتخاب رئیس قوه قضاییه و رئیس ثبت یا قائم‌مقام وی و یک نفر خبره‌ی ثبتی به انتخاب رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور.

نحوه‌ی تشکیل جلسات و اختیارات هیأت و سایر موارد اجرایی آن مطابق آیین‌نامه این قانون خواهد بود. هیأت مذکور می‌تواند 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 وسیله‌ی ثبت محل به طرفین ابلاغ می‌شود در صورت عدم وصول اعتراض ظرف بیست روز از تاریخ ابلاغ رأی، ادارات ثبت مکلف به اجرای آن می‌باشند. در صورت وصول اعتراض معترض به دادگاه هدایت می‌شود، رسیدگی به این اعتراضات در دادگاه خارج از نوبت خواهد بود.

تبصره ۱: هیأت‌ها مکلفند حداکثر ظرف سه سال از تاریخ ارجاع، رأی خود را صادر نمایند.

تبصره ۲: در صورتی که اعیان کلاً یا جزئاً در اراضی موقوفه احداث شده باشد هیأت با موافقت متولی منصوص و اطلاع اداره‌ی اوقاف و رعایت مفاد وقفنامه و در صورتی که متولی نداشته باشد تنها با موافقت اداره‌ی اوقاف و رعایت مفاد وقفنامه و مصلحت موقوف‌علیهم و با در نظر گرفتن جمیع جهات نسبت به تعیین اجرت زمین اقدام و در رأی صادره تکلیف اداره‌ی ثبت را نسبت به مورد برای صدور سند مالکیت کل یا جز اعیان با قید اجرت زمین مقرر و معین خواهد کرد.

تبصره ۳: در مورد آن دسته از متقاضیان که مستحذات و بنا متعلق به آن‌ها در اراضی دولت یا شهرداری‌ها ایجاد شده باشد هیأت پس از دعوت از نماینده‌ی مرجع ذی‌ربط و احراز واقع، به شرح زیر رأی به انتقال ملک صادر می‌نماید: (اصلاحی مصوب ۱۳۷۶)

الف- در مورد واحدهای مسکونی احداثی، چنان چه متقاضی واجد شرایط باشد (فاقد واحد مسکونی یا زمین متناسب با کاربری مسکونی قابل ساختمان) تا مساحت (۲۵۰) متر مربع زمین به قیمت تمام‌شده و نسبت به مازاد (۲۵۰) متر مربع تا سقف (۱۰۰۰) متر مربع به قیمت عادلانه‌ی روز.

ب- تمامی مستحذات غیرمسکونی کل عرصه به قیمت عادلانه‌ی روز.

ج- هر گاه متقاضی واجد شرایط نباشد، کل عرصه‌ی مورد تصرف به قیمت عادلانه‌ی روز.

د- تصرف مزاد (۱۰۰۰) متر مربع در صورتی که دارای تأسیسات ساختمانی متناسب باشد کلاً به بهای عادلانه‌ی روز و در غیر این صورت، متصرف بر اساس مقررات، مکلف به خلع ید و رفع تصرف خواهد بود.

ه- اراضی تصرف شده واقع در محدوده‌ی قانونی و حریم استحفاظی 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 مزاد بر آن و همچنین افرادی که فاقد شرایط بند (الف) مذکور باشند و مشمولان جز اول بند (د) به بهای کامل کارشناسی روز ارجاع امر به کارشناسی. تقویم بهای کارشناسی روز و تعیین زمان ساخت بنا به عهده‌ی کارشناس واجد شرایط می‌باشد. در صورت اعتراض هر یک از طرفین به نظریه‌ی 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 هزینه‌ی کارشناسی، در مرحله‌ی اول، به عهده‌ی متصرف و هزینه‌ی گروه کارشناسی به عهده‌ی معترض می‌باشد.

تبصره ۱: 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: 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: 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. (اصلاحی ۱۳۸۱/۳/۱۹)

و- هیأت‌ها باید قیمت تمام‌شده‌ی 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 به نام متصرف صادر نماید.

ز- قیمت عادلانه‌ی زمین موضوع این تبصره به وسیله‌ی کارشناس رسمی دادگستری و در صورت نبودن کارشناس رسمی، توسط خبره‌ی محلی به انتخاب هیأت، تعیین خواهد شد.

ح- در تمامی موارد بالا، چنان چه اراضی مورد تصرف در معابر و کاربری‌های خدماتی عمومی بستر رودخانه‌ها و حریم آن‌ها و خطوط فشار قوی 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 مستثنا می‌باشد.

ط- 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.

ی- آیین‌نامه‌ی اجرایی این تبصره ظرف مدت دو ماه به وسیله‌ی وزیر دادگستری و با هماهنگی وزیر مسکن و شهرسازی و سازمان ثبت اسناد و املاک کشور تهیه و به تصویب هیأت وزیران می‌رسد.

تبصره ۴: چنان چه ملک سابقه‌ی ثبت نداشته باشد و متقاضی به عنوان مالک 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 آیین‌نامه قانون ثبت به اطلاع عموم برساند، تحدید حدود این قبیل املاک با درخواست متقاضی به صورت تحدید حدود اختصاصی انجام می‌شود.

تبصره ۵: اگر ملک در جریان ثبت باشد و سابقه‌ی تحدید حدود نداشته باشد واحد ثبتی طبق قسمت اخیر تبصره ۴ اقدام خواهد نمود.

تبصره ۶: در صورتی که ملک قبلاً ثبت دفتر املاک شده و طبق مقررات این قانون با رأی هیأت می‌بایست سند مالکیت به نام متصرف صادر گردد، مراتب در ملاحظات دفتر املاک قید و در دفتر املاک جاری به نام متصرف حسب مورد ثبت خواهد شد.

تبصره ۷: رسیدگی به تقاضای اتباع بیگانه مستلزم رعایت تشریفات آیین‌نامه‌ی استملاک اتباع خارجه در ایران است.

تبصره ۸: چنان چه در خلال رسیدگی محرز گردید که مورد تقاضا جزو حوزه‌ی ثبتی دیگری است و متقاضی اشتبهاً تقاضای خود را تسلیم نموده است تقاضاً به واحد ثبتی مربوط ارسال می‌شود که حسب مورد در ردیف هم‌عرض مورد تقاضا رسیدگی می‌شود.

ماده ۱۴۹

نسبت به ملکی که با مساحت معین مورد معامله قرار گرفته باشد و بعداً معلوم شود اضافه‌ی مساحت دارد ذی‌نفع می‌تواند قیمت اضافی را بر اساس ارزش مندرج در اولین سند انتقال و سایر هزینه‌های قانونی معامله به صندوق ثبت تودیع و تقاضای اصلاح سند خود را بنماید.

در صورتی که اضافه‌ی مساحت در محدوده سند مالکیت بوده و به مجاورین تجاوزی نشده و در عین حال بین مالک و خریدار نسبت به اضافه مذکور قراری داده نشده باشد، اداره‌ی ثبت، سند را اصلاح و به ذی‌نفع اخطار می‌نماید تا وجه تودיעی را از صندوق ثبت دریافت دارد. عدم مراجعه‌ی فروشنده برای دریافت وجه در مدتی زاید بر ده سال از تاریخ اصلاح سند اعراض محسوب و وجه به حساب درآمد اختصاصی ثبت واریز می‌شود.

تبصره: در مواردی که تعیین ارزش اضافه مساحت میسر نباشد ارزش اضافه مساحت در زمان اولین معامله به وسیله‌ی ارزیاب ثبت معین خواهد شد.

ماده ۱۵۰

هر گاه نسبت به ملکی از طرف مالک یا قائم‌مقام او تقاضای تفکیک شود این تقاضا به اداره‌ی ثبت ارسال می‌گردد و در تقاضانامه باید ارزش مورد تفکیک بر اساس ارزش معاملاتی روز تعیین شود و هزینه‌ی تفکیکی به قرار ده هزار ریال، دویست ریال از طرف ذی‌نفع بر اساس مبلغ مزبور قبلاً پرداخت گردد. مبنای وصول هزینه‌ی تفکیک ارزش معاملاتی روز خواهد بود. هر چند بهای معامله بیش از ارزش معاملاتی روز باشد. (اصلاحی مصوب ۱۳۷۳/۱۲/۲۸)

ماده ۱۵۱

حق‌الثبت املاک و حقوق اجرایی و هزینه‌ی تفکیک و حق‌الثبت اسناد رسمی و سایر درآمدهای ثبتی به حساب بانکی که از طرف ثبت کل اسناد و املاک تعیین می‌شود پرداخت می‌گردد و رویه‌ی الصاق و ابطال تمبر در این موارد ملغی است.

ماده ۱۵۲

ثبت کل می‌تواند در هر شهرستانی که مقتضی بداند 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

تودیع وجوه سپرده در حساب مخصوص ودایع ثبتی شعب بانک ملی پس از اعلام ثبت مجاز است و محتاج به تودیع آن در صندوق حسابداری ثبت نخواهد بود.

ماده ۱۵۴

دادگاه‌ها و ادارات ثبت اسناد و املاک باید طبق نقشه‌ی تفکیکی که به تأیید شهرداری محل رسیده باشد نسبت به افراز و تفکیک کلیه‌ی اراضی واقع در محدوده‌ی شهرها و حریم آن‌ها اقدام نمایند و شهرداری‌ها

مکلفند بر اساس ضوابط طرح جامع تفصیلی یا هادی و دیگر ضوابط مربوط به شهرسازی نسبت به نقشه‌ی ارسالی از ناحیه‌ی دادگاه یا ثبت ظرف دو ماه اظهار نظر و نظریه‌ی کتبی را ضمن اعاده‌ی نقشه به مرجع ارسال‌کننده اعلام دارند. در غیر این صورت دادگاه‌ها و ادارات ثبت نسبت به افراز و تفکیک رأساً اقدام خواهند نمود. (اصلاحی مصوب ۱۳۶۵)

ماده ۱۵۵

ثبت کل مکلف است پس از تحصیل اعتبار ترتیب بایگانی اسناد و مدارک و پرونده‌های ثبتی را با تنظیم آیین‌نامه‌ی خاص به منظور تسریع کار و یک‌نواخت کردن و ساده نمودن امور در بایگانی تغییر دهد.

ماده ۱۵۶

به منظور تشخیص حدود و موقعیت املاک واقع در محدوده‌ی شهرها و حومه‌ی نقشه‌ی املاک به صورت کاداستر تهیه خواهد شد.

اداره‌ی امور املاک ثبت کل علاوه بر وظایف فعلی خود عهده‌دار تهیه‌ی املاک به صورت نقشه‌ی کاداستر خواهد بود.

تبصره ۱: در مورد تقاضای تفکیک و افراز املاک مذکور در این ماده و تعیین حدود املاک مجاور و همچنین در دعاوی مطروحه در مراجع قضایی رفع اختلاف حدودی نقشه‌ی کاداستر ملاک عمل خواهد بود.

تبصره ۲: نسبت به املاکی که نقشه‌ی رسمی کاداستر تهیه شده است صاحبان املاک مزبور می‌توانند با پرداخت یک هزار ریال تقاضای الصاق نقشه‌ی مزبور را به سند مالکیت خود بنمایند.

تبصره ۳: حدود وظایف و تشکیلات اداره‌ی امور املاک از جهت تهیه‌ی نقشه‌ی املاک به صورت کاداستر و همچنین اجرای مقررات این قانون به موجب آیین‌نامه‌ی وزارت دادگستری خواهد بود.

ماده ۱۵۷

آیین‌نامه‌های اجرایی این قانون را وزارت دادگستری تهیه و تصویب خواهد کرد.

## **قانون اصلاح ماده ۱۲ قانون ثبت اسناد و املاک**

قانون اصلاح ماده ۱۲ قانون ثبت اسناد و املاک

مصوب ۱۰ خرداد ماه ۱۳۲۲

ماده واحده - ماده ۱۲ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰ به شرح زیر اصلاح می‌شود:

ماده ۱۲ - نسبت به املاکی که مجهول‌المالک اعلان شده اشخاصی که 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 به آن املاک قبل از تقاضای ثبت در دفاتر اسناد رسمی پذیرفته نمی‌شود و صدی ۲۵ از حق‌الثبت معمولی در موقع تقاضای ثبت علاوه دریافت خواهد شد و نسبت به املاکی که آگهی نوبتی آنها منتشر نشده از تاریخ انتشار اولین آگهی نوبتی مذکور در ماده ۱۱ معاملات این املاک به هیچ عنوان قبل از تقاضای ثبت در دفاتر اسناد رسمی پذیرفته نخواهد شد و پس از یک سال از تاریخ اولین آگهی نوبتی صدی ۲۵ از حق‌الثبت معمولی در موقع تقاضای ثبت علاوه دریافت خواهد شد. در این موارد املاکی که قیمت آنها تا پنج هزار ریال است از پرداخت حق‌الثبت به کلی معاف هستند و املاکی که قیمت آنها تا ده هزار ریال است فقط از پرداخت صدی ۲۵ اضافی معاف خواهند بود.

ماده ۱۲ و ۱۳ قانون ثبت مصوبه ۱۳۱۰ و ماده ۱۳ مکرر قانون ثبت اسناد مصوبه ۱۳۱۲ نسخ می‌شود.

این قانون که مشتمل بر یک ماده است در جلسه دهم خرداد ماه یک هزار و سیصد و بیست و دو به تصویب مجلس شورای ملی رسید.

رئیس مجلس شورای ملی - حسن اسفندیاری

