

مجموعه قوانین و مقررات ثبتی

تهیه شدن در پایگاه خبری اختبار

- [برای عضویت در کانال تلگرام اختبار اینجا کلیک کنید](#) ←
- [برای عضویت در خبررسان تلگرام اختبار اینجا کلیک کنید](#) ←
- [برای عضویت و پیگیری صفحه اینستاگرام اختبار اینجا کلیک کنید](#) ←
- [برای دریافت تازه‌ترین مطالب، در خبرنامه ایمیلی اختبار عضو شوید](#) ←

قوانین ومقررات ثبتي

| | |
|-----|--|
| ۳ | قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰ |
| ۳ | باب اول - تشکيلات اداري ثبت |
| ۴ | باب دوم - ثبت عمومي |
| ۴ | فصل اول - اعلان ثبت و تحديد حدود |
| ۵ | فصل دوم - اعتراض |
| ۸ | فصل سوم - در آثار ثبت |
| ۱۶ | باب سوم - ثبت اسناد |
| ۱۶ | فصل اول - مواد عمومي |
| ۲۰ | فصل دوم - آثار ثبت اسناد |
| ۲۱ | فصل سوم - در امانت اسناد |
| ۲۱ | باب چهارم - دفاتر اسناد رسمي |
| ۲۳ | باب پنجم - اجراء مفاد اسناد رسمي |
| ۲۳ | باب ششم - جرايم و مجازات |
| ۲۷ | باب هفتم - تعرفه و مخارج ثبت اسناد و املاک |
| ۲۹ | باب هشتم - مواد مخصوصه |
| ۳۹ | قانون متمم قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۵۴ |
| ۴۲ | قانون اصلاح بعضي از مواد قانون ثبت و قانون دفاتر رسمي مصوب ۱۳۲۲ |
| | قانون اصلاح مواد ۱ و ۲ و ۳ قانون اصلاح و حذف موادي از قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۶۵ و الحاق موادي به آن |
| ۴۴ | مصوب ۱۳۷۰ |
| ۴۸ | آيين نامه قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۷ |
| ۴۸ | فصل اول - دفاتر ثبت اسناد و املاک |
| ۵۰ | فصل دوم - در شمارهگذاري املاک و توزيع اظهارنامه |
| ۵۲ | فصل سوم - در درخواست ثبت |
| ۵۷ | فصل چهارم - در آگهي هاي نوبتي و تحديدي و تعيين حدود املاک |
| ۶۰ | فصل پنجم - در اعتراض |
| ۶۲ | فصل ششم - در ثبت املاک در دفتر املاک و ثبت انتقالات ملک |
| ۷۰ | فصل هفتم - در وظائف محققين ثبت |
| ۷۴ | فصل هشتم - در مقررات مختلفه |
| ۷۵ | آيين نامه اجرائي قانون اصلاح و حذف موادي از قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۶۵/۱۰/۸ |
| ۸۱ | آيين نامه اجرائي قانون اصلاح مواد یک و دو و سه قانون اصلاح و حذف موادي از قانون ثبت مصوب ۱۳۷۱/۱/۱۹ |
| ۹۶ | آيين نامه اجرائي تبصره (۳) ماده (۲) قانون اصلاح مواد (۱۴۷) و (۱۴۸) اصلاحی قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۷۸/۷/۲۵ |
| ۹۸ | قانون تعيين تکليف وضعيت ثبتي اراضي و ساختمان هاي فاقد سند رسمي مصوب ۱۳۹۰ |
| ۱۰۳ | آيين نامه اجرائي قانون تعيين تکليف وضعيت ثبتي اراضي و ساختمان هاي فاقد سند رسمي مصوب ۱۳۹۱ |

قوانین و مقررات ثبتی

- ۱۰۹ آیین‌نامه اجرایی قانون رسیدگی اسناد مالکیت معارض و هیات نظارت و شورای عالی مصوب ۱۳۵۲
- ۱۰۹ فصل اول- اسناد مالکیت معارض و هیات نظارت و شورای عالی
- ۱۱۴ فصل دوم- مواد متفرقه
- ۱۱۶ آیین‌نامه اجرایی صدور اسناد مالکیت اراضی کشاورزی مصوب ۱۳۸۵
- ۱۳۷۳ قانون تعیین تکلیف پرونده‌های معترضی ثبتی که فاقد سابقه بوده و یا اعتراض آن‌ها در مراجع قضایی از بین رفته است مصوب
- ۱۱۸ قانون جامع حدنگار (کاداستر) کشور مصوب ۱۳۹۳
- ۱۱۹ فصل اول - تعاریف
- ۱۲۰ فصل دوم - وظایف سازمان و سایر دستگاه‌ها
- ۱۲۲ فصل سوم - حدنگاری و نحوه صدور اسناد مالکیت حدنگار
- ۱۲۳ فصل چهارم - موارد متفرقه
- ۱۲۴ آیین‌نامه اجرایی قانون جامع حدنگار (کاداستر) کشور مصوب ۱۳۹۵
- ۱۲۹ قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سر دفتران و دفتریاران مصوب ۱۳۵۴
- ۱۲۹ فصل اول - تشکیلات دفترخانه
- ۱۳۰ فصل دوم - انتخاب سردفتران و دفتریاران و صلاحیت آن‌ها
- ۱۳۳ فصل سوم - مقررات مربوط بدفترخانه و وظایف سردفتران و دفتریاران
- ۱۳۵ فصل چهارم - تعقیب و مجازات انتظامی سردفتران و دفتریاران
- ۱۳۸ فصل پنجم - امور مالی
- ۱۴۰ فصل ششم - کانون سردفتران و دفتریاران
- ۱۴۲ فصل هفتم - مقررات مختلفه
- ۱۴۴ آیین‌نامه قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۱۷
- ۱۴۴ در کلیات
- ۱۴۵ باب اول - در تنظیم اسناد و ثبت آن
- ۱۴۷ فصل اول - در معاملات و قراردادها
- ۱۴۷ فصل دوم - در معاملات غیرمنقول
- ۱۴۹ باب دوم - صدور ورقه اجرائیه
- ۱۵۰ باب سوم - در حق الثبت و تعرفه حق التحریر
- ۱۵۱ در موارد مختلفه
- ۱۵۲ قانون تسهیل تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۸۵
- ۱۵۴ آیین‌نامه اجرایی قانون تسهیل تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۸۵
- ۱۵۷ آیین‌نامه‌های بند ۴ ماده ۶ و تبصره ۲ ماده ۶ و مواد ۱۴-۱۷-۱۹-۲۰-۲۴-۲۸-۳۷ و ۵۳ قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران مصوب ۱۳۵۴
- ۱۶۵ قانون راجع به رشد متعاملین مصوب ۱۳۱۳

قانون ثبت اسناد و املاک

مصوب ۱۳۱۰/۱۲/۲۶

باب اول - تشکیلات اداری ثبت

ماده ۱- در هر حوزه ابتدایی به اقتضاء اهمیت محل یک اداره یا دائره ثبت اسناد و املاک تأسیس می‌شود. ممکن است هر اداره یا دائره 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.

ماده ۳- ملغی شده است.

ماده ۴- ملغی شده است.

ماده ۵- ملغی شده است.

ماده ۶- برای رسیدگی به کلیه اختلافات و اشتباهات حاصله در امور مربوطه به ثبت اسناد و املاک در مقرر هر دادگاه استان هیاتی به نام هیات نظارت مرکب از رئیس ثبت استان یا قائم مقام او، دو نفر از قضات دادگاه استان به انتخاب وزیر دادگستری تشکیل می‌شود. هیات مزبور به کلیه اختلافات و اشتباهات مربوط به امور ثبتی در حوزه قضائی استان رسیدگی می‌نماید. (اصلاحی مصوب ۱۳۵۱/۱۰/۱۸)

برای این هیات یک عضو علی‌البدل از قضات دادگستری یا کارمندان ثبت مرکز استان از طرف وزیر دادگستری تعیین خواهد شد.

ماده ۷- دفاتر لازم برای ثبت اسناد و املاک و عده و نوع و ترتیب آنها مطابق نظامنامه 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 دایره ثبت وزارت عدلیه حوزه هر اداره یا دایره ثبت را به چند ناحیه تقسیم کرده و به ثبت کلیه اموال غیر منقول واقع در هر ناحیه اقدام می‌کند.

ماده ۱۰- قبل از اقدام به ثبت عمومی املاک هر ناحیه حدود ناحیه مزبور و اینکه املاک واقع در آن ناحیه باید به ثبت برسد به وسیله اعلان درجراید به اطلاع عموم خواهد رسید - اعلان مزبور در ظرف سی روز سه مرتبه منتشر می‌شود.

ماده ۱۱- از تاریخ انتشار اولین آگهی مذکور در ماده ۱۰ 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 وسیله اظهارنامه درخواست ثبت نمایند. اداره ثبت مکلف است تا نود روز پس از انتشار اولین آگهی مذکور صورت کلیه اشخاصی را که اظهارنامه داده‌اند با نوع ملک و شماره که از طرف اداره ثبت برای هر ملک معین شده در روزنامه‌ها آگهی نماید و این آگهی تا شصت روز هر بیست روز یک نوبت منتشر خواهد شد. مامور انتشار آگهی‌ها پس از انتشار و الصاق آگهی‌ها باید گواهی انتشار از کدخدای محل یا ژاندارمری یا پاسبان اخذ و تسلیم اداره ثبت نماید و در این موارد کدخدا و سایر مامورین دولتی باید به مامورین ثبت مساعدت نموده و گواهی لازم را به مامور ثبت بدهند. (اصلاحی مصوب ۱۳۱۷/۷/۱۰)

تبصره- در مورد اراضی و املاکی که آثار تصرف مالکانه فعلی کسی نسبت به آنها موجود نباشد درخواست ثبت از کسی پذیرفته می‌شود که مالکیت یا بر تصرف سابق خود به عنوان مالکیت یا بر تصرف خود به عنوان تلقی از مالک یا قائم‌مقام قانونی مدارکی داشته باشد. چنانچه 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 و یا بر تصرف کسی که تقاضاکننده قائم‌مقام قانونی او محسوب می‌شود داشته‌باشد. (الحاقی مصوب ۱۳۱۷/۷/۱۰)

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 حق ثبت 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

قوانین و مقررات ثبتی

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. (اصلاحی مصوب ۱۳۲۲/۳/۱۰)

ماده ۱۳ و ۱۳ مکرر - ملغی شده است. (به موجب قانون مصوب ۱۳۲۲/۳/۱۰)

ماده ۱۴ - تحدید حدود املاک واقعه در هر ناحیه متدرجاً به ترتیب نمره املاک مطابق نظامنامه وزارت عدلیه به عمل می‌آید و تقاضاکنندگان ثبت و مجاورین برای روز تحدید حدود به وسیله 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 اظهار شده از طرف مجاورین تحدید خواهد شد. هر گاه مجاورین نیز در موقع تحدید حدود 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 هیچیک حاضر نشده و تحدید حدود به عمل نیاید حق‌الثبت ملک دو برابر اخذ خواهد شد.

تبصره - هرگاه 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 نماینده مزبور مانع انجام تحدید حدود نخواهد بود. (اصلاحی مصوب ۱۳۵۱/۱۰/۱۸)

فصل دوم - اعتراض

ماده ۱۶ - هرکس نسبت به ملک مورد ثبت اعتراضی داشته باشد باید از تاریخ نشر اولین اعلان نوبتی تا ۹۰ روز اقامه دعوی نماید عرض حال مزبور مستقیماً به اداره یا دایره یا شعبه 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 اداره ثبت آن را نزد محقق ثبت و یا دفتر محکمه 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 اطلاع می‌دهد تا حاکم مزبور در جلسه اداری موافق نظامنامه وزارت عدلیه رسیدگی کرده رأی دهد رأی حاکم محکمه ابتدایی در این موضوع قاطع است.

قوانین و مقررات ثبتی

ماده ۱۷- هر گاه راجع به ملک مورد تقاضای ثبت بین تقاضاکننده و دیگری قبل از انتشار اولین اعلان نوبتی دعوایی اقامه شده و در جریان باشد کسی که طرف دعوی با تقاضاکننده است باید از تاریخ نشر اولین اعلان نوبتی تا ۹۰ روز تصدیق محکمه را مشعر به جریان دعوی به اداره ثبت تسلیم نماید و الا حق او ساقط خواهد شد.

تبصره- در مواردی که اداره ثبت تشخیص دهد تصدیق مزبور خارج از مدت به اداره ثبت تسلیم گردیده موافق ماده ۱۶ عمل خواهد شد.

ماده ۱۸- در صورتی که محکمه یا محقق ثبت 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 یا محقق ثبت مکلف است به تقاضای مستدعی ثبت قرار اسقاط دعوی اعتراض را صادر نماید - از این قرار می توان استیناف داد - رأی استیناف قابل تمیز نیست.

ماده ۱۸ مکرر- در صورت فوت معترض به ثبت اعم از اینکه تاریخ فوت قبل یا بعد از اجرای این قانون باشد هرگاه معترض علیه نتواند تمام یا بعضی از وراثت را معرفی نماید به تقاضای او به شرح زیر اقدام می شود:

۱- در مورد اول- دادگاه مراتب را به دادستان محل ابلاغ می کند که در صورت وجود وراثت محجور نسبت به نصب قیم و تعقیب دعوی اقدام شود و به علاوه موضوع و جریان دعوی را سه دفعه متوالی در یکی از روزنامه های کثیرالانتشار مرکز و یکی از روزنامه های محل یا نزدیک مقر دادگاه آگهی می نماید چنانچه ظرف نود روز از تاریخ انتشار آخرین آگهی دعوی تعقیب نشود قرار سقوط دعوی صادر گردد. ابلاغ قرار مزبور یک نوبت در یکی از روزنامه های محل یا نزدیک مقر دادگاه آگهی خواهد شد و اگر ظرف مدت مقرر از قرار صادر پژوهش خواهی نشود قرار مزبور قطعی و لازم الاجرا است.

۲- در مورد دوم- به وراثت شناخته شده اخطار می شود در صورتی که در مقام تعقیب دعوی باشد ظرف پنج روز از تاریخ ابلاغ اخطاریه به تقدیم درخواست تعقیب مبادرت کند. در مورد وراثت شناخته نشده و همچنین وراثت شناخته شده که با صدور و ابلاغ اخطاریه دعوی را مسکوت گذاشته باشد به طریق مذکور در بند ۱ عمل خواهد شد. (الحاقی مصوب ۱۳۵۱/۱۰/۱۸)

تبصره- هرگاه دعوی از طرف یکی از وراثت تعقیب شود درخواست دهنده باید دلیل مثبت وراثت خود را پیوست و میزان سهم الارث خود را صریحاً در برگ درخواست قید نماید. در مواردی که درخواست تعقیب فاقد شرایط فوق باشد

قوانین و مقررات ثبتی

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 ۱ ماده ۱۸ مکرر منقضی شده باشد قرار سقوط دعوی صادر خواهد شد.

ماده ۱۹- در صورتی که در جلسه مقرر برای محاکمه یا رسیدگی محقق ثبت 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 ده روز پس از ابلاغ قرار ابطال برای یک مرتبه ممکن خواهد بود - در این مورد عرض حال مستقیماً به محقق ثبت یا دفتر محکمه صلاحیتدار داده خواهد شد.

تبصره- در مواردی نیز که به موجب مواد ۱۶ و ۱۷ اصول محاکمات آزمایش عرض حال رد می‌شود مفاد این ماده لازم‌الرعایه است.

ماده ۱۹ مکرر- هرگاه مالکیت متقاضیان ثبت یا دعوی اعتراض دارای منشأ واحد بوده و تعداد متقاضیان ثبت و یا معترضین و یا وراث آنان بیش از ۱۵ نفر باشد به درخواست معترض یا پژوهشخواه دادخواست و ضمائم آن به دو نفر از شرکاء یا وراث که سهام زیادتری 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. هرگاه دعوی در جریان رسیدگی باشد به درخواست هر یک از طرفین دعوی دو نفر از طرف دیگر که سهام زیادتری دارند برای ابلاغ اوراق 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 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 دعوی و پاسخ لوایح و وقت رسیدگی مطلع شوند و یا به وسیله وکیل دادگستری در دادرسی شرکت نمایند. اگر بعضی از شرکاء ملک یا وراث ولو آنکه سهم کمتری داشته باشند و به وسیله وکیل دادگستری در دادرسی مداخله نمایند به جای شریک ملک و یا وراثی که سهم زیادتری دارند باید دادخواست و اوراق اخطاریه به وکیل ابلاغ شود. در صورتی که وکیل دادگستری در دعوی مداخله داشته باشد ابلاغ اوراق اخطاریه به کلیه وکلای الزامی است. در موردی که دادخواست و یا جریان دعوی از طریق انتشار آگهی به عده‌ای از خواندگان ابلاغ می‌شود حضوری بودن حکم صادر نسبت به آنان موکول به دعوت آنان برای شرکت در جلسه دادرسی نمی‌باشد. (الحاقی مصوب ۱۳۵۱/۱۰/۱۸)

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 وسیله اداره ثبت به مرجع صلاحیتدار عرض حال دهد. مقررات مواد ۱۶-۱۷-۱۸-۱۹ (به استثنای مدت اعتراض که سی روز است) در این مورد نیز رعایت خواهد شد. تقاضاکننده ثبتی که خود

قوانین ومقررات ثبتی

یا نماینده‌اش در موقع تحدید حدود حاضر نبوده و ملک مورد تقاضای او با حدود اظهار شده از طرف مجاورین مطابق ماده ۱۵ تحدید شده می‌تواند مطابق مقررات این ماده عرض حال اعتراض دهد.

تبصره- در دعاوی اعتراض به حدود ملک مورد تقاضای ثبت واقع در محدوده قانونی شهرها که تا تاریخ تصویب این قانون مطرح شده است هر گاه اعتراض از طرف غیر مجاور به عمل آمده باشد و همچنین در صورت استرداد دعوی به موجب سند رسمی یا اخذ سند مالکیت از طرف معترض یا حدودی که در صورت مجلس تحدید حدود تعیین شده است دادگاه در جلسه اداری فوق العاده رسیدگی حسب مورد قرار رد یا سقوط دعوی را صادر خواهد کرد و این قرار فقط قابل رسیدگی پژوهشی است. 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 شرط صرف نظر کند واحد ثبتی مربوط نظر خود را در بی اثر بودن اعتراض به معترض ابلاغ می‌نماید. معترض می‌تواند ظرف ده روز از تاریخ ابلاغ نظر مزبور به هیات نظارت شکایت نماید. رای هیات نظارت قطعی است. در صورتی که 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 هیات نظارت شکایت نماید. (الحاقی مصوب ۱۳۵۶/۲/۲۰)

فصل سوم - در آثار ثبت

ماده ۲۱- پس از اتمام عملیات مقدماتی ثبت ملک در دفتر املاک ثبت شده و سند مالکیت مطابق ثبت دفتر املاک داده می‌شود.

ماده ۲۲- 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 را که ملک مزبور به او منتقل گردیده و این انتقال نیز در دفتر املاک به ثبت رسیده یا اینکه ملک مزبور از مالک رسمی ارثاً به او رسیده باشد مالک خواهد شناخت.

در مورد ارث هم ملک وقتی در دفتر املاک به اسم 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 به واسطه طی مراحل قانونی و یا به واسطه انقضای مدت اعتراض و استیناف و تمیز دعوایی که حکم در آن موضوع صادر شده از دعاوی مختومه محسوب شود.

ماده ۲۳- ثبت ملک به حقوق کسانی که در آن ملک مجرای آب یا چاه قنات (اعم از دائر و بائر) دارند به هیچ عنوان و در هیچ صورت خللی وارد نمی‌آورد.

قوانین و مقررات ثبتی

ماده ۲۴- پس از انقضای مدت اعتراض دعوی اینکه در ضمن جریان ثبت تضییع حقی از کسی شده پذیرفته نخواهد شد نه به عنوان عین 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 - ۱۰۷ - ۱۰۶ - ۱۰۸ - ۱۰۹ - ۱۱۶ - ۱۱۷ مطابق مقررات جزایی مذکور در باب ششم این قانون رفتار خواهد شد.

ماده ۲۵- حدود صلاحیت و وظایف هیأت نظارت بدین قرار است:

۱- 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 تزامم و تعارض باشد رفع اختلاف و تعیین تکلیف و یا ابطال و یا اصلاح درخواست 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 به علت عدم توجه و دقت نویسنده 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 بحق کسی خلل نرساند هیأت نظارت دستور رفع اشتباه و اصلاح آن را صادر می‌نماید و در صورتی که اصلاح مزبور خللی بحق کسی برساند به شخص ذینفع اخطار می‌کند که می‌تواند به دادگاه مراجعه نماید و اداره 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 به 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 اینکه رفع اشتباه مزبور خللی بحق کسی نرساند.

قوانین و مقررات ثبتی

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 به نظریه رییس ثبت در مورد تخلفات و اشتباهات اجرایی با هیأت نظارت است. (اصلاحی مصوب ۱۳۵۱/۱۰/۱۸)

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. (الحاقی مصوب ۱۳۵۱/۱۰/۱۸)

تبصره ۲- در صورتی که اشتباه از طرف درخواست‌کننده ثبت باشد هزینه تجدید عملیات مقدماتی ثبت بطریقی که در آیین‌نامه تعیین خواهد شد به‌عهده درخواست‌کننده خواهد بود. (الحاقی مصوب ۱۳۵۱/۱۰/۱۸)

تبصره ۳- رسیدگی هیأت نظارت در موارد مذکور در بندهای ۱ و ۲ این ماده تا وقتی است که ملک در دفتر املاک به ثبت نرسیده باشد. (الحاقی مصوب ۱۳۵۱/۱۰/۱۸)

تبصره ۴- آراء هیأت نظارت فقط در مورد بندهای یک و پنج و هفت این ماده بر اثر شکایت ذینفع قابل تجدید نظر در شورای عالی ثبت خواهد بود ولی مدیر کل ثبت به منظور ایجاد وحدت رویه در مواردی که آراء 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. (الحاقی مصوب ۱۳۵۱/۱۰/۱۸)

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 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 اجرایی تعقیب می‌گردد. (الحاقی مصوب ۱۳۵۱/۱۰/۱۸)

ماده ۲۵ مکرر- مرجع تجدید نظر نسبت به آراء هیأت نظارت شورای عالی ثبت خواهد بود که دارای دو شعبه به شرح زیر است:

الف- شعبه مربوط به املاک

ب- شعبه مربوط به اسناد.

قوانین و مقررات ثبتی

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. (اصلاحی مصوب ۱۳۵۱/۱۰/۱۸)

تبصره ۱ و ۲ و ۳- ملغی شده است. (به موجب قانون مصوب ۱۳۵۱/۱۰/۱۸)

ماده ۲۶- 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 غیر منقول ثبت و خلاصه آن در دفتر املاک ذیل صورت ثبت ملک قید می‌شود و به همین طریق خلاصه کلیه انتقالات در دفتر املاک به ترتیب تاریخ ذیل یکدیگر به ثبت خواهد رسید.

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

ماده ۲۷- 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 نظامنامه وزارت عدلیه معین خواهد شد.

ماده ۲۸- 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 دعوی 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.

ماده ۲۹- 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 مبرات مطلقه و موقوفات مجهول‌المصرف داده می‌شود و در صورت عدم کفایت این عایدات مخارج گرفته نخواهد شد.

ماده ۳۰- در مواردی که اداره اوقاف تقاضای ثبت می‌دهد مخارج راجع به ثبت را خود مستقیماً از عایدات موقوفه مورد تقاضا وصول خواهد نمود.

قوانین و مقررات ثبتی

برای ثبت مساجد و اماکن متبرکه و مدارس قدیمه و تکایا و آبانبارهای عمومی تقاضای ثبت از طرف متولی یا اداره اوقاف بدون اخذ حق الثبت 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 عهده مالیه محل و نسبت به املاک و مؤسسات بلدی و خیریه بر عهده رییس مؤسسه و نسبت به املاک شرکتها به عهده مدیر شرکت و در مورد املاک محجورین به عهده 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 اینکه مدت خیار یا عمل به شرط و به طور 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 می شود:

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

۲- در صورتی که پس از انقضاء مدت حق استرداد انتقال دهنده 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 انتقال گیرنده بوده و لااقل پنج سال از انقضاء موعده حق استرداد تا تاریخ مزبور گذشته باشد مشروط به دو شرط ذیل: (اصلاحی مصوب ۱۳۱۲/۱۰/۲۸)

الف - از انقضاء موعده حق استرداد تا تاریخ اجرای قانون بهمن ۱۳۰۸ از طرف انتقال دهنده یا قائم مقام قانونی او به وسیله عرض حال یا اظهارنامه 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. (اصلاحی مصوب ۱۳۱۲/۱۰/۲۸)

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

قوانین و مقررات ثبتی

تبصره ۲- در مواردی که مطابق این ماده انتقال دهنده تقاضای ثبت می‌کند باید حق انتقال‌گیرنده را در تقاضانامه خود قید نماید و این حق در ضمن‌اعلان با تصریح به اسم طرف ذکر خواهد شد.

ماده ۳۴- 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 می‌تواند از طریق صدور اجرائیه وصول طلب خود را توسط دفترخانه تنظیم‌کننده سند، درخواست کند. چنانچه بدهکار ظرف ده روز از تاریخ ابلاغ اجرائیه نسبت به پرداخت بدهی خود اقدام ننماید بنا به تقاضای بستانکار، اداره ثبت پس از ارزیابی تمامی مورد معامله و قطعیت آن، حداکثر ظرف مدت دو ماه از تاریخ قطعیت ارزیابی، با برگزاری مزایده نسبت به وصول مطالبات مرتهن به میزان طلب قانونی وی اقدام و مازاد را به راهن مسترد می‌نماید. (اصلاحی مصوب ۱۳۸۶/۱۱/۲۹)

تبصره ۱- در مواردی هم که مال یا ملکی، وثیقه دین یا انجام تعهد یا ضمانتی قرار داده می‌شود مطابق مقررات این قانون عمل خواهد شد.

تبصره ۲- نحوه ابلاغ اجرائیه، بازداشت مازاد مورد رهن و چگونگی ختم عملیات اجرایی و برگزاری مزایده و اعراض از رهن و سایر موارد به موجب آیین‌نامه‌ای 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- این قانون نسبت به اسناد تنظیمی و اجرائیه‌های صادره که قبل از تصویب این قانون مختمه نگردیده نیز جاری است.

ماده ۳۵- محاکم عدلیه در هیچ مورد نسبت به وجه التزام مقرر در معاملات مذکوره در ماده ۳۳ و معاملات استقراضی بیش از صدی ۱۵ در سال به نسبت مدت تأخیر حکم نداده و ادارات ثبت بیش از صدی دوازده در سال ورقه لازم‌الاجرا صادر نخواهند کرد. (اصلاحی مصوب ۱۳۱۲/۱۲/۱۵)

ماده ۳۶- خسارت تأخیر تأدیه در صورتی که در محاکم عدلیه مورد مطالبه واقع شود مشمول مواد ۴۲ و ۴۴ قانون تسریع محاکمات خواهد بود و در صورتی که به وسیله اداره ثبت مأخوذ شود از قرار صدی ۱۲ 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 چنانچه صدی ده یا کمتر باشد تمام آن به محکوم‌له داده خواهد شد و هر گاه وجه التزام به وسیله اداره ثبت مأخوذ شود منتهی از قرار صدی دوازده در سال است که تماماً به طلبکار داده می‌شود.

قوانین و مقررات ثبتی

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 انتقال‌گیرنده داده شده است حکم به مالکیت انتقال‌گیرنده بدهند اعم از اینکه 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.

«مقصود از حکم مقرر در قسمت اول ماده ۳۸ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۲۶ اسفند ۱۳۱۰ راجع به معاملات مذکور در ماده ۳۳ این قانون این است که اگر چه انتقال‌گیرنده یا قائم‌مقام قانونی او عین مورد معامله را مطالبه کرده باشد محاکم مکلفند بر طبق مفاد ماده ۳۴ و دو تبصره آن و ماده ۳۸ قانون مزبور به رد اصل وجه و متفرعات مذکور در ماده ۳۴ حکم صادر نمایند مگر آنکه انتقال دهنده قبل از صدور حکم به تسلیم عین مال در مقابل اصل حاضر شود که در این صورت به تسلیم عین و متفرعات حکم صادر خواهد شد». (الحاقی مصوب ۱۳۱۲/۱۰/۲۸)

«در صورتی که مدعی اصل وجه و متفرعات را مطالبه کند محکمه نمی‌تواند حکم به تسلیم عین مال بدهد ولو اینکه انتقال دهنده به تسلیم عین مال حاضر شود». (الحاقی مصوب ۱۳۱۲/۱۰/۲۸)

«در صورتی که مال مورد معامله با حق استرداد در تصرف شخص دیگری غیر از انتقال‌دهنده یا وارث او باشد، انتقال‌گیرنده یا قائم‌مقام قانونی او برای وصول طلب خود بابت اصل وجه و متفرعات می‌تواند به هر یک از انتقال‌دهنده یا وارث او و یا کسی که مورد معامله را متصرف است اقامه دعوی نماید و رجوع به هر یک مانع مراجعه به دیگری نخواهد بود.

هر گاه به متصرف رجوع شد و حاصل از فروش ملک کفایت اصل و متفرعات را نکرد مدعی می‌تواند برای بقیه به انتقال‌دهنده رجوع کند و انتقال‌گیرنده می‌تواند در صورتی که متصرف عالم به معامله اولیه بوده برای بقیه طلب خود در حدود مدتی که مورد معامله در تصرف متصرف بوده به مشارالیه نیز مراجعه کند اعم از این که متصرف استیفای منفعت کرده یا نکرده باشد». (الحاقی مصوب ۱۳۱۲/۱۰/۲۸)

«هر گاه انتقال‌گیرنده عین مال مورد معامله با حق استرداد را ادعا کرده و به استناد مقررات قانون ثبت راجع به این نوع معاملات در مطالبه عین محکوم شده باشد طرف دعوای او حق مطالبه خسارات محاکمه از او نخواهد داشت». (الحاقی مصوب ۱۳۱۲/۱۰/۲۸)

قوانین و مقررات ثبتی

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 کان لم یکن خواهد بود خواه قبل از این قانون باشد خواه بعد و اعم از اینکه به موجب سند رسمی باشد یا غیر رسمی.

ماده ۴۰- تخلف قضات و مأمورین دولت از مقررات مواد ۳۳-۳۴-۳۵-۳۶-۳۷-۳۸-۳۹ مستلزم مجازات انتظامی از درجه ۴ به بالا است.

ماده ۴۱- در صورتی که در اثناء مدت عملیات مقدماتی تقاضاکننده ثبت ملک 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 ثابت الوکاله در اداره ثبت اسناد حاضر و معامله خود را کتباً اطلاع دهد. (اصلاحی مصوب ۱۳۱۲/۵/۷)

ماده ۴۲- هر گاه مورد انتقال ملکی باشد که نسبت به آن عرض حال اعتراض 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 وسیله اظهارنامه 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 وسیله اظهارنامه رسمی از وقوع انتقال و اسم منتقل الیه و انتقال گیرنده را در همان مدت و به همان طریق از وقوع اعتراض مسبوق کند - منتقل الیه به محض ابلاغ اظهارنامه در مقابل معترض قائم مقام انتقال دهنده شده و دعوی بدن تجدید عرض حال به طرفیت او جریان خواهد یافت. انتقال دهنده که مطابق مقررات فوق عمل ننماید مسئول هر ضرر و خسارتی خواهد بود که از تخلف او بر انتقال گیرنده یا معترض توقیف خواهد شد.

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

ماده ۴۳- هر گاه انتقال به موجب سند عادی بوده و انتقال دهنده معامله خود را به اداره ثبت اطلاع نداد چنانچه مدت اعتراض باقی است منتقل الیه مطابق مقررات عرض حال اعتراض می دهد و چنانچه مدت منقضی شده منتقل الیه می تواند به وسیله اظهارنامه به انتقال دهنده اخطار نماید هرگاه مشارالیه معامله را در ظرف مدت ده روز از تاریخ ابلاغ اخطاریه تصدیق نموده ملک را به نام انتقال گیرنده ثبت و الا ملک به نام انتقال دهنده ثبت و انتقال گیرنده به موجب ماده ۱۰۵ و ۱۱۴ می تواند انتقال دهنده را تعقیب نماید.

هرگاه 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:

قوانین و مقررات ثبتی

اگر اعلانات نوبتی منتشر نشده ملک به اسم انتقال گیرنده اعلان می‌شود و اگر اعلانات در جریان باشد بقیه اعلانات به نام انتقال گیرنده با قید انتقال اصلاح می‌شود و اگر رجوع به اداره 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 پنج تا پانزده سال حبس با اعمال شاقه محکوم و به علاوه مفاد ماده (۱۱۴) درباره او مجری خواهد شد. (اصلاحی مصوب ۱۳۱۲/۵/۷)

ماده ۴۴- هر گاه کسی که نسبت به ملک مورد ثبت اقامه دعوی کرده قبل از انقضای مواعدهای مقرر در در مواد ۱۷-۱۸-۱۹ فوت کرده یا مجنون یا محجور شود مستدعی ثبت مکلف است مراتب را به اداره ثبت و پارک بدایت صلاحیتدار کتباً اطلاع داده و پس از معین شدن قائم مقام قانونی به او از طریق محقق ثبت یا محکمه مربوطه اخطار نماید که مشارالیه در ظرف شصت روز از تاریخ ابلاغ اخطاریه دعوا را تعقیب کند.

هر گاه قائم مقام قانونی در مدت مقرر دعوا را تعقیب نکرد محکمه یا محقق ثبت قرار اسقاط دعوا را صادر می‌کند، این قرار فقط قابل استیناف است.

ماده ۴۵- اگر به واسطه 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 دعوای با مستدعی ثبت بوده و اخطار مذکور در ماده فوق هم با اینکه مستدعی ثبت به فوت یا جنون یا حجر عالم بوده به عمل نیامده است قائم مقام قانونی متوفی و یا مجنون و یا محجور می‌تواند در ظرف پنج سال از بابت قیمت ملک و اجور و خسارات در محکمه حقوق به وسیله عرض حال جدید بر علیه مستدعی ثبت اقامه دعوی 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 می‌شود. در مورد این ماده چنانچه 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 می‌شود.

باب سوم - ثبت اسناد

فصل اول - مواد عمومی

ماده ۴۶- ثبت اسناد اختیاری است مگر در موارد ذیل:

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

قوانین و مقررات ثبتی

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

ماده ۴۷- در نقاطی که اداره ثبت اسناد و املاک و دفاتر اسناد رسمی موجود بوده و وزارت عدلیه مقتضی بداند ثبت اسناد ذیل اجباری است:

۱- کلیه عقود و معاملات راجعه به عین یا منافع اموال غیر منقوله 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- وظائف مسئولین دفاتر از قرار ذیل است:

ثبت کردن اسناد مطابق مقررات قانون.

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

تصدیق صحت امضاء.

قبول و حفظ اسنادی که امانت می‌گذارند.

ماده ۵۰- هر گاه مسئول دفتر در هویت متعاملین یا طرفی که تعهد می‌کند 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 می‌نماید نمی‌تواند 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 و یا قیمومیت او واقعند یا با او قرابت نسبی تا درجه چهارم یا سببی تا درجه سوم دارند و یا در خدمت او هستند ثبت نماید.

قوانین و مقررات ثبتی

ماده ۵۴- در مواقعی که مسئول دفتر به واسطه مرض و امثال آن از انجام وظیفه معذور است عمل ثبت به عهده 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 مدعی العموم 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 می شود قید کرده و به امضای خود ممضی و به مهر دائره ثبت برساند.

ماده ۵۶- اسناد باید حرف به حرف از اول تا آخر متن و حاشیه سجل و ظهر ثبت شود.

ماده ۵۷- مسئول دفتر نباید معاملات اشخاصی را که مجنون یا غیر رشید یا به نحوی دیگر از انحاء قانونی ممنوع از تصرف هستند ثبت نماید مگر اینکه معامله به وسیله قائم مقام قانونی اشخاص مزبور واقع شود.

ماده ۵۸- شهود باید موثق باشند علاوه بر این ورقه هویت (سجل احوال) خود را ارائه دهند.

ماده ۵۹- شهادت اشخاص ذیل پذیرفته نخواهد شد:

۱- غیر رشید یا محجور

۲- کور یا گنگ

۳- اشخاص ذینفع در معامله

۴- خدمه مسئول دفتر

۵- خدمه 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 آن ها را نداند اظهارات آن ها به وسیله 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 می شود به موجب نظامنامه از طرف وزارت عدلیه معین خواهد شد.

قوانین و مقررات ثبتی

ماده ۶۲- تراشیدن و پاک کردن و الحاق کردن به هر نحوی از انحاء در دفاتر ثبت اسناد و املاک ممنوع است - کلیه الحاقات و آنچه که به جای کلمات تراشیده شده و یا در محل پاک شده نوشته می‌شود 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 مشارالیه‌م و مسئول دفتر ثبت تصدیق گردد. در مورد اسنادی که فقط برای یک طرف ایجاد تعهد می‌نماید 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 بی‌سواد باشند علاوه بر معرفی هر یک از اشخاص مزبوره باید به معیت خود یک نفر از معتمدین خود را حاضر نماید که در موقع قرائت ثبت و امضای آن حضور به هم رسانند مگر اینکه بین خود معرفین کسی باشد که طرف‌اعتماد آن‌ها است - معتمد مزبور در مورد اشخاص کر گنگ باید از جمله اشخاصی باشد که بتواند با آن‌ها به اشاره مطلب را بفهماند - در مورد این ماده مراتب در سندی که ثبت می‌شود در ستون ملاحظات دفتر باید قید گردد.

تبصره - ملغی شده است. (به موجب قانون مصوب ۱۳۲۲/۶/۲۷)

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 بی‌سواد است علاوه بر معرفی حضور یک نفر مطلع با سواد نیز که طرف اعتماد شخص بی‌سواد باشد لازم است مگر در صورتی که بین خود معرفین شخص باسواد باشد که طرف اعتماد شخص بی‌سواد 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. معامله‌کننده 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 عهده کلیه 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 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 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 آنکه مجعولیت آن ثابت شود.

انکار مندرجات اسناد رسمی راجع به اخذ تمام یا قسمتی از وجه یا مال و یا تعهد به تأدیه 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 انحاء مندرجات سند رسمی را در خصوص رسید وجه یا مال یا تعهد به تأدیه وجه تسلیم مال معتبر ندانند به شش ماه تا یک سال انفصال موقت محکوم خواهند شد. (اصلاحی مصوب ۱۳۱۲/۵/۷)

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 فته طلبی بوده است که طرف معامله به او 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. (الحاقی مصوب ۱۳۱۲/۵/۷)

ماده ۷۱ - اسناد ثبت شده در قسمت راجعه به معاملات و تعهدات مندرجه در آنها نسبت به طرفین و یا طرفی که تعهد کرده و کلیه اشخاصی که قائم مقام قانونی آنان محسوب می شوند رسمیت و اعتبار خواهند داشت.

ماده ۷۲ - کلیه معاملات راجعه به اموال غیر منقوله که بر طبق مقررات راجعه به ثبت املاک ثبت شده است نسبت به طرفین معامله و قائم مقام 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 محکمه انتظامی یا اداری تعقیب می شوند و در صورتی که این تقصیر قضات یا مأمورین بدون جهت قانونی باشد و به همین جهت ضرر مسلم نسبت به صاحبان اسناد رسمی توجه شود محکمه انتظامی یا اداری علاوه بر مجازات اداری آنها را به جبران خسارات وارده نیز محکوم خواهد نمود.

ماده ۷۴ - سوادى که مطابقت آن با ثبت دفتر تصدیق شده است به منزله 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 اداره 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 امضاء و مهر کنند.

ماده ۷۶- مسئول دفتر پس از تصدیق تاریخ تسلیم نمره ترتیبی امانت را تعیین نموده و پاکت یا لفافه را به مهر اداره ثبت اسناد رسانیده و در دفتر مخصوص همان نمره 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 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 به هیچ وجه رسمیت ندارد مگر اینکه آن سند قبلاً مطابق مقررات قانون ثبت شده باشد در این صورت دائره 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 کلیه مشخصات و ممیزات پاکت یا لفافه 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 لفافه 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 امانات سند به عمل آمده شخصی که سند را پس می‌گیرد با حضور دو نفر شاهد رسید نوشته و آن را امضاء می‌نماید.

ماده ۸۰- تاریخ استرداد باید در ذیل رسید با تمام حروف قید شود و همچنین است مسئول دفتر و مبلغ حق الحفظه که اخذ می‌شود درجه خواهد شد.

باب چهارم - دفاتر اسناد رسمی

ماده ۸۱- در نقاطی که وزارت عدلیه مقتضی بداند برای تنظیم اسناد رسمی دفاتر رسمی به عهده کافی معین خواهد کرد - هر دفتر رسمی اسناد مرکب است از یک نفر صاحب دفتر و لااقل یک نفر نماینده اداره ثبت اسناد.

قوانین و مقررات ثبتی

ماده ۸۲- هیچ دفتری را نمی‌توان 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 ۸۳- حوزه صلاحیت هر یک از دفاتر اسناد رسمی به موجب نظامنامه‌های وزارت عدلیه معین خواهد شد.

ماده ۸۴- نماینده که از طرف اداره 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 که واقع می‌شود پس از ثبت در دفتر صاحب دفتر خود ثبت نماید در هر یک از این دو دفتر باید نمره 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 اجازه وزارت عدلیه) در دفتر لازم نبوده و سندی که مطابق مقررات از دفتر صادر شده و به اداره 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 عهده صاحب دفتر است و اگر مشارالیه شخصاً آن‌ها را نشناسد 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 امضاء 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 دوائر ثبت اسناد و املاک (در دفتر مخصوص) می‌توانند هر نوع معامله و تعهد و نقل و انتقالی را راجع به عین غیر منقول 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. (اصلاحی مصوب ۱۳۲۱/۹/۵ به موجب قانون متمم بودجه سال ۱۳۲۱)

ماده ۹۰- عایدات حاصله از حق‌الثبت دفاتر اسناد رسمی پس از پرداخت سهم صاحبان دفاتر جزء عایدات عمومی محسوب و تسلیم خزانه خواهد شد.

قوانین و مقررات ثبتی

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 ثبت شده در دفاتر رسمی همان است که در ماده ۷۰ و ۷۱ مقرر شده است.

باب پنجم - اجراء مفاد اسناد رسمی

ماده ۹۲- مدلول کلیه اسناد رسمی راجع به دیوان و سایر اموال منقول بدون احتیاج حکمی از محاکم عدلیه لازم‌الاجرا است مگر در مورد تسلیم‌عین منقولی که شخص ثالثی متصرف و مدعی مالکیت آن باشد.

ماده ۹۳- کلیه اسناد رسمی راجع به معاملات املاک ثبت شده مستقلاً و بدون مراجعه به حاکم لازم‌الاجرا است.

ماده ۹۴- ملغی شده است. (به موجب قانون اصلاح بعضی از مواد ثبت و قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۲۲/۶/۲۷)

ماده ۹۵- عموم ضابطین عدلیه و سایر قوای دولتی مکلف هستند در مواقعی که از طرف مأمورین اجرا به آن‌ها مراجعه می‌شود در اجرای مفاد ورقه اجراییه اقدام کنند.

ماده ۹۶- ملغی شده است. (به موجب ماده ۶۵ قانون دفاتر اسناد رسمی)

ماده ۹۷- ملغی شده است. (به موجب ماده ۶۵ قانون دفاتر اسناد رسمی)

ماده ۹۸- ملغی شده است. (به موجب ماده ۶۵ قانون دفاتر اسناد رسمی)

ماده ۹۹- ادعای مجعولیت سند رسمی عملیات راجع به اجرای آن را موقوف نمی‌کند مگر پس از اینکه مستنطق قرار مجرمیت متهم را صادر و مدعی‌العموم هم موافقت کرده باشد.

باب ششم - جرایم و مجازات

ماده ۱۰۰- هر یک از مستخدمین و اجزاء 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.

قوانین ومقررات ثبتی

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 واستفاده بیندازد.

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 اعضاء ثبت اسناد و املاک سندی را که مفاد آن مخالفت صریح با قوانین موضوعه مملکتی داشته ثبت کنند از یک سال تا سه سال از خدمات دولتی منفصل خواهند شد.

ماده ۱۰۲- هر یک از اعضاء ثبت اسناد و املاک قبل از احراز هويت اشخاص و یا اهلیت اصحاب معامله و یا قابلیت موضوع معامله سندی را عمدأثبت نماید به مجازات اداری فوق محکوم خواهد گردید.

ماده ۱۰۳- هر یک از مستخدمین و اجزاء ثبت اسناد و املاک عامداً 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 اجزاء 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 اینکه به نحوی از انحاء 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 معهدا سند مالکیت بگیرد یا سند مالکیت نگرفته ولی پس از اخطار اداره 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 اینکه به نحوی از انحاء 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 ماده فوق پس از اخطار اداره ثبت رفتار نکند. در تمام این موارد علم وارث باید به وسیله امضاء یا مهر و یا نوشته به خط او محرز شود.

قوانین و مقررات ثبتی

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 واسطه 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 بعنوان 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 تأدیه خسارت یا از طریق دیگری رضایت مدعی خصوصی را فراهم سازد وزیر عدلیه از مقام سلطنت عفو او را استدعا می کند.

ماده ۱۰۹- هر کس نسبت به ملکی که در تصرف دیگری بوده خود را متصرف قلمداد کرده و تقاضای ثبت کند کلاهبردار محسوب می شود اختلافات راجع به تصرف در حدود مشمول این ماده نیست.

ماده ۱۱۰- در مورد مواد فوق و همچنین در کلیه مواد دیگر این قانون اظهارنامه ای که در مورد ثبت عمومی املاک داده می شود به منزله تقاضانامه است.

ماده ۱۱۱- در مورد مواد قبل تعقیب متهم موکول به شکایت مدعی خصوصی است.

ماده ۱۱۱ مکرر- اگر در مورد مواد ۱۰۷ و ۱۰۸ متهم کسی باشد که املاک موقوفه عام المنفعه را به عنوان متولی یا متصدی و یا املاک مولی علیه را به عنوان ولایت یا قیمومت در تصرف دارد تعقیب جزایی موکول به شکایت مدعی خصوصی نیست. (الحاقی مصوب ۱۳۱۲/۵/۷)

ماده ۱۱۲- در صورتی که مدعی خصوصی قبل از قطعیت حکم نهایی شکایت خود را مسترد داشت تعقیب متروک خواهد شد.

ماده ۱۱۳- تجدید شکایت از مدعی خصوصی پذیرفته نمی شود.

قوانین و مقررات ثبتی

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 وسیله تصدیق حق مدعی خصوصی در اداره ثبت املاک یا به وسائل دیگر خساراتی را که مستقیماً به واسطه تقاضای ثبت و صدور سند مالکیت به طرف وارد آورده و مدعی خصوصی به وسیله عرض حال مطالبه نموده و مورد حکم واقع شده جبران ننماید در توقیف خواهدماند. تعیین میزان خسارت با محکمه‌ای است که به جنبه جزایی رسیدگی کرده ولو اینکه عرض حال خسارت از طرف مدعی خصوصی پس از صدور حکم جزایی داده شده باشد. خسارت غیر مستقیم (خسارت ناشی از محاکمه) مطابق اصول معموله تعیین و وصول خواهد شد.

ماده ۱۱۵- هر کس یکی از اعمال مشروحه در مواد ۱۰۵ - ۱۰۶ - ۱۰۷ - ۱۰۸ و ۱۰۹ را قبل از اول اسفند ۱۳۰۸ مرتکب شده و تا اول خرداد ۱۳۰۹ به وسیله تصدیق حق طرف در دفاتر ثبت یا به وسائل 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 داده شده یا به یکی از عناوین مذکوره در ماده ۳۳ انتقال داده شده رهن یا تقاضا دهنده مکلف است حق طرف را در ضمن اظهارنامه خود قید نماید. در صورتی که رهن یا انتقال دهنده به این تکلیف عمل ننمود مرتهن یا انتقال گیرنده می‌تواند تا یک سال از تاریخ انقضاء مدت حق استرداد یا رهن به وسیله 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 انقضاء مدت حق استرداد و یا رهن به عمل آمده باشد رهن یا انتقال دهنده وقتی مجرم خواهد بود که در صورت بقاء ملک به ملکیت او حق طرف را تا ده روز پس از ابلاغ اظهارنامه در اداره 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 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 غیر منقول) 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 ۱۳۱۲/۵/۷)

باب هفتم - تعرفه و مخارج ثبت اسناد و املاک

ماده ۱۱۸- حقوقی که در اداره ثبت اسناد و املاک و دفاتر رسمی اخذ می‌شود مطابق مواد ذیل خواهد بود.

ماده ۱۱۹- برای ثبت ملک در دفتر املاک علاوه بر مخارج مقدماتی هر ده ریالی ده دینار حق‌الثبت مأخوذ می‌شود.

ماده ۱۲۰- حق‌الثبت املاک مطابق نظامنامه وزارت عدلیه به اقساط دریافت خواهد شد.

ماده ۱۲۱- حق‌الثبت اسم تجارتي از ۴ ریال طلا تا یک پهلوی است که مطابق نظامنامه وزارت عدلیه اخذ خواهد شد. (اصلاحی مصوب ۱۳۳۴/۱۱/۳۰)

ماده ۱۲۲- حق‌الثبت شرکت‌ها مطابق قانون ثبت شرکت‌ها و حق‌الثبت شرکت‌های بیمه مطابق قانون مصوب ۶ آذر ماه ۳۱ 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 ۱۳۳۴/۱۱/۳۰)

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

ماده ۱۲۳- 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 میباشد هرگاه منافع بطور عمومی انتقال داده شود حق‌الثبت از منافع ده ساله اخذ خواهد شد. (اصلاحی مصوب ۱۳۸۴/۸/۱۵ در [قانون الحاق موادی به قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت](#))

تبصره ۱- مبنای وصول حق‌الثبت 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 غیر سواری و ماشین آلات راه‌سازی و کشاورزی و موتور سیکلت 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 می‌باشد. (اصلاحی مصوب ۱۳۸۴/۸/۱۵)

تبصره ۲- حق‌الثبت اسناد وکالت برای فروش وسایط نقلیه موتوری و ماشین آلات راه‌سازی و مصرفی و کشاورزی و موتور سیکلت و نظایر آن‌ها مطابق حق‌الثبت سند قطعی آن‌ها می‌باشد. (اصلاحی مصوب ۱۳۸۴/۸/۱۵)

ماده ۱۲۴- حق‌الثبت 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 می‌شود به پنج هزار (۵۰۰۰) ریال

قوانین و مقررات ثبتی

افزایش یافته و برای المثنی سند، علاوه بر پانزده هزار (۱۵۰۰۰) ریال بهای دفترچه دویست و پنجاه هزار (۲۵۰۰۰۰) ریال نیز حق‌الثبت دریافت خواهد شد.

کلیه قوانین و مقرراتی که مغایر با این قانون باشد و نیز هر گونه معافیت از حق‌الثبت به استثناء قانون معافیت کلیه 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. (اصلاحی مصوب ۱۳۸۴/۸/۱۵)

ماده ۱۲۵- برای ثبت بروات و حوالجات تجارتنی هر هزار ریال بیست و پنج دینار اخذ و کسور هزار ریال به منزله هزار ریال حساب می‌شود.

ماده ۱۲۶- از بابت مخارج حرکت به خارج از مقر اداره یا شعبه ثبت در مورد ثبت املاک علاوه بر مخارج حمل و نقل که به عهده مستدعی ثبت‌است برای مهندسین شبانه‌روزی بیست ریال و برای نماینده هشت ریال دریافت می‌شود.

ماده ۱۲۷- در موقع ثبت عمومی املاک خرده‌مالکین مخارج حرکت و کرایه حمل و نقل به تناسب سهام آن‌ها در املاک گرفته می‌شود.

ماده ۱۲۸- حق‌الودیعیه اسناد و اوراق از بابت هر بسته ممه‌ور ماهی صد ریال است. حق‌الودیعیه شش‌ماهه قبلاً اخذ خواهد شد. برای اسناد و اوراقی که به طور دائم به اداره ثبت امانت داده می‌شود معادل حق‌الودیعیه بیست سال به طور مقطوع قبلاً تأدیه خواهد شد. (اصلاحی مصوب ۱۳۸۴/۸/۱۵)

ماده ۱۲۹- برای دادن سواد مصدق از اسناد ثبت شده برای هر صفحه که نمونه آن را وزارت عدلیه معین می‌نماید صد ریال است - کسر صفحه یک‌صفحه تمام محسوب می‌شود. (اصلاحی به موجب تبصره ۹۰ قانون بودجه سال ۱۳۶۱ و ۱۳۶۲)

ماده ۱۳۰- برای دادن سواد مصدق از اوراق و اسناد ثبت‌نشده صفحه شصت ریال گرفته می‌شود - کسر صفحه یک صفحه محسوب است. (اصلاحی به موجب تبصره ۹۰ قانون بودجه سال ۱۳۶۱ و ۱۳۶۲)

ماده ۱۳۱- حق‌الاجرای اسناد لازم‌الاجرا نیم عشر و از کسی که اجرا بر علیه او است اخذ خواهد شد مگر اینکه دائن بدون حق تقاضای اجرا نموده باشد که در این صورت نسبت به آن قسمتی که دائن حق نداشته از خود او مأخوذ می‌گردد.

قوانین و مقررات ثبتی

تبصره- هرگاه 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 نتیجه مسئولیت تضامنی حق اجراء را می‌پردازد می‌تواند آن را از طرفی که قانوناً مسئول پرداخت حق اجراء می‌باشد به وسیله اجراء وصول نماید. (الحاقی مصوب ۱۳۲۰/۵/۲۶)

ماده ۱۳۲- برای تصدیق صحت هر امضاء ده ریال مأخوذ می‌شود. (اصلاحی مصوب ۱۳۳۴/۱۱/۳)

ماده ۱۳۳- کلیه مخارج و حقوق فوق‌الذکر به استثنای حق‌الاجرا به عهده طرفی است که تقاضای ثبت می‌نماید مگر آنکه 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 کلیه حقوقی که اداره ثبت به موجب مواد فوق مأخوذ می‌دارد به استثنای حق‌الاجرا صدی بیست و پنج اضافه می‌شود.

عوائد حاصله از صدی بیست و پنج فوق‌الذکر در حساب مخصوصی گذارده شده و سرمایه ذخیره خاصی را تشکیل خواهد داد - سرمایه مزبور منحصراً و به ترتیب ذیل به مصرف خواهد رسید:

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

ب- برای تکمیل تشکیلات عدلیه و توسعه آن در مملکت هفتاد درصد. صرف ذخیره فوق‌الذکر در غیر موارد مذکور فوق ممنوع است.

ماده ۱۳۶- در موقع اخذ کلیه 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 رتبه خود و نصف حقوق بودجه‌مقامی را که متکفل است دریافت دارد مشروط بر اینکه شغل بالاتر نمایندگی - مسئولیت دفتر - مدیریت ضبط - معاونت یا ریاست یکی از شعب یادوایر و ادارات ثبت خارج از مرکز باشد.

قوانین و مقررات ثبتی

ماده ۱۳۸- اگر اراضی که قبلاً جزء 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 موعد مقرر برای تقدیم اظهارنامه‌ها منقضی گردیده و اعلان نوبتی منتشر شده اداره ثبت نسبت به املاکی که اظهارنامه‌های مربوطه به آن‌ها عودت داده نشده است اعلانی منتشر و به کسانی که حق تقاضای ثبت دارند شصت 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 ۱۳ عمل خواهد شد. املاکی که نسبت به آن‌ها در مدت مذکور فوق تقاضا نامه داده نشود به عنوان مجهول‌المالک اعلان و تابع مقررات مذکور در ماده ۱۲ خواهد بود اگر چه قبل از تاریخ اجرای این قانون اداره ثبت آن املاک 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 چنانچه اولین اعلان نوبتی آن 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 آنکه تقاضاکننده 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 کلیه مواعیدی که در این قانون معین شده به همان ترتیب که در ماده ۱۷ قانون تسریع محاکمات مقرر است محسوب خواهد شد.

ماده ۱۴۲- 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 منتقل‌البیه 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.

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

قوانین و مقررات ثبتی

ماده ۱۴۳- هر گاه 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، 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 لازم‌الرعایه 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 تبدیل شده به نقد حق ثبت دریافت می‌گردد.

تبصره ۲- قبل از قبول تقاضای موضوع این ماده تسلیم قبوض سپرده شده 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 قطعه 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.

قوانین و مقررات ثبتی

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 تعیین 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 تعیین یا مجاور آن باشد از تاریخ تعیین حدود قطعه مورد اعتراض تا ۳۰ روز پس از ختم عملیات تعیین 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 ۱۵/۹/۱۳۵۲)

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 متعلق از او باشد به صورت و با حدود مفروز اصلاح و قسمت‌های مفروز از اصل ملک تفکیک و اظهارنامه‌ی 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

قوانین و مقررات ثبتی

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- الف- برای تعیین وضع ثبتی ساختمان‌هایی که تاریخ تصویب این بر روی زمین‌هایی احداث شده که به واسطه موانع قانونی صدور سند مالکیت برای آن ملک میسور و همچنین تعیین وضع ثبتی اراضی کشاورزی و نسقهای زارعی و باغات اعم از شهری و غیر شهری و اراضی خارج از محدوده شهر و حریم آن که مورد بهره‌برداری متصرفین است و اشخاص با سند عادی تا تاریخ تصویب این قانون خریداری کرده و به واسطه موانع قانونی صدور سند مالکیت برای آن ملک میسور نیست، هیأت یا هیأت‌های مرکب از دو نفر قاضی به تعیین شورای عالی قضایی و نیز یک نفر از اعضاء ثبت که متعهد و دارای حسن شهرت باشند به انتخاب سازمان ثبت اسناد و املاک کشور در اداره ثبت محل تشکیل می‌شود، این هیأت به شرط توافق طرفین به موضوع رسیدگی و پس از تأیید وقوع معامله مراتب را جهت صدور سند مالکیت به اداره ثبت محل اعلام می‌نماید و اداره ثبت برای آن ملک طبق مقررات سند مالکیت صادر خواهد کرد.

ب- در مواردی که انتقال تمام یا قسمتی از ملک به نحو مشاع و تشریف به طور مفروز باشد و هیأت توافق مالک یا مالکین ملک مشاع را به تصرف افزایی متصرف تأیید کند مراتب به اداره ثبت اعلام و اداره ثبت موضوع را به نحو مقتضی آگهی می‌نماید در صورتی که ظرف یک ماه از تاریخ انتشار اعتراضی از طرف شرکاء ملک به ثبت محل نرسد سند مالکیت مورد درخواست متقاضی را مفروضاً طبق مقررات صادر خواهد کرد و در صورت وصول اعتراض موضوع به دادگاه صالح احاله می‌گردد. (اصلاحی مصوب ۱۳۶۵/۴/۳۱)

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

تبصره ۲- در صورتی که متصرف نتواند سند عادی مالکیت خود را ارائه نماید هیأت با رعایت کلیه جوانب به موضوع رسیدگی در صورتی که متصرف مدعی بلا معارض باشد و یا هیأت توافق طرفین را احراز نماید مراتب را برای صدور سند به اداره ثبت محل اعلام می‌نماید و در غیر این صورت موضوع به دادگاه ارجاع می‌شود. (اصلاحی مصوب ۱۳۶۵/۴/۳۱)

تبصره ۳- در مواردی که متصرف ملک با در دست داشتن سند عادی تقاضای سند رسمی داشته باشد و مالک یا مالکین به هر 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 صورتی که 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

قوانین و مقررات ثبتی

عدم وصول اعتراض اداره ثبت طبق مقررات سند مالکیت صادر خواهد کرد. صدور سند مالکیت جدید مانع مراجعه متضرر به دادگاه نخواهد بود. (اصلاحی مصوب ۱۳۶۵/۴/۳۱)

تبصره ۴- در صورتی که ساختمان کلاً یا جزئاً در اراضی موقوفه احداث شده باشد هیأت با موافقت متولی منصوص و اطلاع اداره اوقاف و رعایت مفاد و رعایت وقفنامه و با موافقت متولی منصوص و اطلاع اداره اوقاف و رعایت مفاد وقفنامه و در صورتی که 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. (اصلاحی مصوب ۱۳۶۵/۴/۳۱)

تبصره ۵- نسبت به درخواستهایی که طبق مواد ۱۴۷، ۱۴۸، ۱۴۹ مکرر این قانون ثبت و ماده قانون متمم قانون ثبت در موعد مقرر تسلیم هیأت‌های مذکور در این مواد شده و منتهی به صدور رأی نگردیده بر طبق این قانون رسیدگی خواهد شد. (اصلاحی مصوب ۱۳۶۵/۴/۳۱)

تبصره ۶- ادارات ثبت مکلفند از تاریخ لازم‌الاجرا 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 قانونبرسانند که ظرف مدت یک سال از تاریخ انتشار آگهی می‌توانند درخواست خود را به ضمیمه رونوشت مصدق مدارک در قبال اخذ رسیده به اداره ثبت محل تسلیم نمایند. (اصلاحی مصوب ۱۳۶۵/۴/۳۱)

تبصره ۷- 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. (اصلاحی مصوب ۱۳۶۵/۴/۳۱)

تبصره ۸- ترتیب تشکیل جلسات، نحوه رسیدگی هیأت‌ها و چگونگی انتخاب کارشناس رسمی دادگستری و موارد دیگر اجرایی مذکور در این قانون مطابق آیین‌نامه‌ای خواهد بود که با پیشنهاد سازمان ثبت اسناد و املاک کشور به تصویب وزیر دادگستری می‌رسد. (اصلاحی مصوب ۱۳۶۵/۴/۳۱)

ماده ۱۴۸- در مورد آن دسته از اراضی که در مالکیت دولت یا شهرداری‌ها باشد و تا تاریخ تصویب این قانون ساختمان یا بنایی در آن احداث شده است چنانچه متصرف فعلی احداث‌کننده بنا و ساختمان فاقد واحد مسکونی باشد دولت و شهرداری‌ها مکلفند عرصه را به قیمت منطقه‌ای (به اضافه بهای تأسیسات زیر بنایی طبق تبصره ۴۶ قانون بودجه ۱۳۶۴) به صاحبان اعیان بفروشند و در صورتی که احداث‌کننده دارای واحد مسکونی دیگری باشد دولت و شهرداری‌ها می‌توانند عرصه را با نظر کارشناس رسمی دادگستری به قیمت عادلانه روز به صاحبان اعیانی

قوانین و مقررات ثبتی

بفروشدند. ادارات ثبت پس از فروش عرصه نسبت به عملیات ثبتی طبق مقررات عمل خواهند نمود. (اصلاحی مصوب ۱۳۶۵/۴/۳۱)

تبصره ۱- حکم این ماده شامل مواردی نخواهد بود که حفظ ملک به موجب قوانین مربوط برای دولت اعم از وزارت خانه‌ها و سازمان‌ها و شهرداری‌ها و مؤسسات و شرکت‌های دولتی و وابسته به دولت ضروری است مگر آن که دولت و شهرداری‌ها با واگذاری این قبیل املاک نیز موافق باشد تشخیص این امر با هیأت دولت است. (اصلاحی مصوب ۱۳۶۵/۴/۳۱)

تبصره ۲- از تاریخ تصویب این قانون دولت مکلف است از هر نوع تصرف اراضی متعلق به دولت و شهرداری‌ها جلوگیری نموده و ساختمان‌های احداث شده در این قبیل اراضی را در صورتی که متصرف به تجاوز باشد و یا تجاوز او عرفاً معلوم و غیر قابل انکار باشد وی را ملزم به رفع آثار تجاوز و یا تخریب نموده و چنانچه امتناع ورزد دولت رأساً در رفع آثار تصرف اقدام خواهد کرد و عنداللزوم تخریب می‌نماید و چنانچه متصرف منکر تجاوز باشد موضوع به دادگاه صالحه احاله می‌شود. (اصلاحی مصوب ۱۳۶۵/۴/۳۱)

در هر مورد که در اجرای موارد مذکور در این قانون نیاز به تفکیک یا افراز ملک باشد واحدهای ثبتی با توجه به وضع موجود رأساً اقدام خواهند نمود و مورد مشمول مقررات ماده ۴ این قانون نخواهد بود.

از هر یک از متقاضیان استفاده از مقررات این قانون به هنگام صدور و تسلیم سند مالکیت علاوه بر بهای دفترچه مالکیت معادل ۱۵ - در هزار بر مبنای ارزش منطقه‌ای ملک و در نقاطی که ارزش منطقه‌ای معین نشده بر مبنای برگ ارزیابی اخذ و به حساب دولت واریز می‌شود.

چنانچه ملک مورد تقاضا مسبوق به صدور سند مالکیت اولیه نباشد علاوه بر مبلغ فوق، بقایای ثبتی متعلقه نیز طبق مقررات مربوطه وصول و ایصال خواهد شد. (الحاقی ۱۳۵۷/۸/۲۲)

ماده ۱۴۸ مکرر - الف- 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 ملک بموجب سند عادی یا رسمی بنحو مشاع و تصرف بنحو مفروز و یا انتقال از طرف بعضی از مالکین مشاعی مانع رسیدگی هیئت‌های 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. (الحاقی ۱۳۵۷/۰۸/۲۲)

قوانین و مقررات ثبتی

تبصره- 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. (الحاقی ۱۳۵۷/۸/۲۲)

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

ج- 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.

کمیسیون‌های دادگستری مجلسین مهلت‌های تقدیم دادخواست را در هر مورد که حداکثر سه سال خواهد بود تعیین می‌نماید. (الحاقی ۱۳۵۷/۰۸/۲۲)

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 اضافه 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 وسیله 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.

قوانین و مقررات ثبتی

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 نقشه تفکیکی که به تأیید شهرداری محل رسیده باشد نسبت به افراز و تفکیک کلیه‌ی اراضی واقع در محدوده 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 نقشه ارسالی از ناحیه‌ی دادگاه یا ثبت ظرف دو ماه اظهار نظر و نظریه 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 ۱۳۶۵/۴/۳۱)

«دولت مکلف است ظرف مدت ۳ ماه لایحه تعیین تکلیف سهام انتقالی به زارعین یا سهم اختصاصی مالک یا مستثنیات قانونی آن را در رابطه با ماده ۱۴۴ قانون ثبت تهیه و به مجلس شورای اسلامی تقدیم نماید.» (الحاقی مصوب ۱۳۶۵/۴/۳۱)

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 حومه نقشه املاک به صورت کاداستر تهیه خواهد شد.

اداره امور املاک ثبت کل علاوه بر وظایف فعلی خود عهده‌دار تهیه املاک به صورت نقشه کاداستر خواهد بود.

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

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

قوانین ومقررات ثبتی

تبصره ۳- حدود وظایف و تشکیلات اداره امور املاک از جهت تهیه نقشه املاک به صورت کاداستر و همچنین اجرای مقررات این قانون به موجب آیین نامه وزارت دادگستری خواهد بود.

ماده ۱۵۷- آیین نامه های اجرایی این قانون را وزارت دادگستری تهیه و تصویب خواهد کرد.

قانون متمم قانون ثبت اسناد و ملاک

مصوب ۱۳۵۴/۰۴/۰۹ با اصلاحات و الحاقات بعدی

ماده ۱- در مورد اراضی متعلق بدولت یا مؤسسات و یا شرکت‌های دولتی که در جریان عملیات مقدماتی ثبت برای تأمین مسکن بشکتهای تعاونی واگذار شده یا می‌شود اعم از اینکه در اراضی مزبور احداث بنا شده یا نشده باشد انتقال گیرنده و ایادی بعدی انتقال از پرداخت حق الثبت ملک و هزینه مقدماتی و بقایای آن‌ها معافند. در مورد هزینه تفکیک انتقال دهنده و شرکت تعاونی انتقال گیرنده از پرداخت هزینه تفکیک معاف میباشند.

تبصره - در مورد املاکی که بلاعوض بشکتهای تعاونی برای تأمین مسکن کارکنان دولت و مؤسسات و شرکت‌های دولتی منتقل می‌شود اعم از اینکه انتقال دهنده دولت یا هر شخص حقیقی یا حقوقی باشد سند انتقال با معافیت از پرداخت حق الثبت انتقال و هرگونه مالیات و عوارض شهرداری و بقایای آن‌ها و هزینه تفکیک تنظیم می‌گردد در صورتیکه ملک در جریان عملیات مقدماتی ثبت باشد انتقال دهنده و انتقال گیرنده از پرداخت حق الثبت ملک و هزینه مقدماتی و بقایای آن‌ها معاف میباشند.

ماده ۲- نسبت به قطعات مفروز از پلاک اصلی شماره ۲۳۹۵ اراضی مشاعی طرشت که مساحت هر یک بیشتر از یکهزار متر مربع نباشد در صورتیکه متقاضی ثبت یا قائم مقام قانونی او تا تاریخ تقدیم این لایحه (۱۳۵۷/۱۲/۲۹) احداث ساختمان در زمین مذکور کرده باشد و اشکال دیگری جز اعتراض بر تحدید حدود مزبور وجود نداشته باشد اداره ثبت بنام متقاضی ثبت یا قائم مقام قانونی او فقط نسبت بیک قطعه سند مالکیت صادر خواهد نمود و هرگاه پس از صدور سند مالکیت معترض ذیحق تشخیص شود دادگاه کسی را که بموجب این قانون سند مالکیت بنام او صادر می‌شود بپرداخت بهای زمین معادل ارزش معاملاتی آن در تاریخ صدور حکم در وجه ذینفع محکوم خواهد نمود. (اصلاحی ۱۳۵۸/۰۶/۲)

تبصره ۱- در مورد آن قسمت از اراضی مذکور در این ماده که طبق احکام قطعی در سهم موقوفه قرار گرفته و مساحت آن تا پانصد متر مربع بوده و از طرف اوقاف باجاره واگذار شده و مستأجر تا تاریخ ۱۳۵۳/۸/۱۲ در آن احداث ساختمان کرده باشد سند مالکیت عرصه بنام موقوفه و سند مالکیت اعیانی بنام صاحب اعیان صادر خواهد شد.

تبصره ۲- تشخیص شرایط مقرر در این ماده با اداره ثبت تهران است و اداره ثبت بمحض صدور سند مالکیت مراتب را بدادگاهی که پرونده در آن مطرح رسیدگی است اعلام خواهد نمود.

قوانین و مقررات ثبتی

ماده ۳- در مورد املاکی که طبق مقررات اصلاحات ارضی بزارعین صاحب نسق منتقل شده یا می‌شود در صورتیکه ملک مسبوق بدرخواست ثبت باشد فروشنده یا قائم مقام قانونی او از پرداخت بقایای ثبتی اعم از حق الثبت و هزینه مقدماتی ملک معاف است. در مورد انتقال این قبیل املاک هر گاه درخواست ثبت ملک نشده باشد مالک سابق در اجرای مقررات ماده ۱۴۳ الحاقی به قانون ثبت اسناد و املاک از پرداخت وجوه مقرر در تبصره یک ماده مزبور معاف خواهد بود.

تبصره - وجوهی که قبل از اجرای این قانون از بابت بقایای ثبتی و یا طبق تبصره یک ماده ۱۴۳ الحاقی به قانون ثبت اسناد و املاک وصول شده است قابل استرداد نیست. در صورتیکه دریافت وجوه مذکور قبلاً تقسیط شده باشد اقساطی که وصول نشده اعم از اینکه موعد پرداخت آن قبل یا بعد از اجرای این قانون باشد مشمول معافیت موضوع این ماده خواهد بود. در مواردی که از این بابت قبوض اقساطی بدهی زارعین مربوط بانقتال ملک دریافت شده باشد قبوضی که وصول نشده مسترد می‌شود.

ماده ۴- برای رفع اختلاف موجود بین صاحبان اراضی واقع در محدوده شهر شاهی و مرودشت شیراز و افرادی که تا اول فروردین ماه سال ۱۳۵۰ در اراضی مزبور ساختمان‌هایی ایجاد نموده و خود یا قائم مقام قانونی آنان متصرفند و صاحبان عرصه حاضر بتصدیق اعیانی آنها نیستند هیئتی مرکب از دو نفر از قضات حوزه قضائی همان محل به تعیین وزیر دادگستری و رئیس ثبت محل یا معاون او تشکیل می‌شود این هیئت باختلافات موجود با توجه به اوضاع و احوال و استطاعت هر یک از طرفین بطور کدخدامنشی رسیدگی و رأی بپرداخت بهای عادلانه اراضی در تاریخ تصرف و اجرت المثل آن تا تاریخ صدور رأی صادر می‌نماید، و یا به تقاضای مالکین رأی بپرداخت بهای اعیانی و خلع ید از متصرف می‌دهد. رأی هیئت قطعی و لازم الاجرا است و مرجع اجرای آن دادگاه شهرستان محل و در صورت نبودن دادگاه شهرستان دادگاه بخش خواهد بود.

تبصره ۱- صاحبان اعیانی در صورتی میتوانند از مقررات این قانون استفاده کنند که ظرف یکسال از تاریخ اجرای این قانون دادخواست خود را در قبال اخذ رسید به ثبت محل تسلیم نموده باشند و الا به تقاضای مالک بشرح این ماده اقدام خواهد شد. ثبت محل مکلف است از تاریخ اجرای این قانون منتهی ظرف یکماه با نشر آگهی در روزنامه کثیرالانتشار محل یا نزدیک بمحل و الصاق آگهی در اماکن عمومی مهلت مقرر را باطلاع صاحبان اعیان برساند.

تبصره ۲- پس از صدور رأی هیئت و پرداخت بهای اراضی و اجور آن هرگاه ملک منتهی به ثبت در دفتر املاک شده باشد بنام صاحب اعیان در دفتر املاک ثبت می‌شود و اگر ملک در جریان ثبت باشد عملیات ثبتی بنام او ادامه می‌یابد در این صورت هر گاه موعد اعتراض باصل یا حدود ملک منقضی نشده و یا اعتراض رسیده باشد وجه مورد حکم هیئت تا تعیین تکلیف قطعی باید در صندوق ثبت محل تودیع گردد. هرگاه حکم قطعی برفع معترض صادر شود نباید بدرخواست صاحب اعیان رأی هیئت به محکوم له ابلاغ می‌شود. محکوم له میتواند از تاریخ صدور حکم

قوانین و مقررات ثبتی

قطعی بنفع او تا ده روز پس از ابلاغ رأی هیئت فقط نسبت به بهای تعیین شده عرصه به هیئت مذکور اعتراض نماید و رأی هیئت قطعی است. اعیان موضوع حکم نیز وقتی بمالکیت قطعی صاحب عرصه در خواهد آمد که وجه مورد حکم کلا پرداخت شده باشد.

تبصره ۳- رقبات مشمول قوانین و مقررات ملی شدن جنگلها و مراتع یا قوانین و مقررات اصلاحات ارضی از شمول این ماده مستثنی است.

ماده ۵- مهلت مندرج در تبصره یک ماده ۱۴۸ قانون اصلاح قانون ثبت اسناد و املاک مصوب سال ۱۳۵۱ در مورد کرمان تا آخر سال ۱۳۵۴ تمدید می شود.

قانون فوق مشتمل بر پنج ماده و هفت تبصره پس از تصویب مجلس شورای ملی در جلسه فوق العاده روز پنجشنبه ۲۹ اسفند ماه ۱۳۵۳، در جلسه فوق العاده روز دوشنبه نهم تیر ماه یک هزار و سیصد و پنجاه و چهار شمسی بتصویب مجلس سنا رسید.

قانون اصلاح بعضی از مواد قانون ثبت و قانون دفاتر رسمی

مصوب ۱۳۲۲/۶/۲۷

ماده اول - هر کس دستور اجرای اسناد رسمی را مخالف با مفاد سند یا مخالف قانون دانسته یا از جهت دیگری شکایت از دستور اجراء سند رسمی داشته باشد میتواند بترتیب مقرر در آیین دادگستری مدنی اقامه دعوی نماید.

ماده دوم - مرجع رسیدگی بدعاوی ناشی از دستور اجرای اسناد رسمی دادگاه صلاحیت دار محلی است که در حوزه آن دستور اجرا داده شد.

ماده سوم - رسیدگی بدعاوی مزبور تابع مقررات دادرسی اختصاری بوده و خارج از نوبت رسیدگی خواهد شد.

ماده چهارم - اقامه دعوی مانع از جریان عملیات اجرائی نیست مگر در صورتیکه دادگاه حکم بطلان دستور اجرا داده و یا قراری دائر بتوقیف عملیات اجرائی بدهد.

ماده پنجم - در صورتی که دادگاه دلایل شکایت را قوی بداند یا در اجراء سند رسمی ضرر جبرانناپذیر باشد بدرخواست مدعی بعد از گرفتن تأمین قرار توقیف عملیات اجرائی را میدهد ترتیب تأمین همان است که در قوانین دادرسی مدنی برای تأمین خواسته مقرر است و در صورتیکه موضوع سند لازم الاجرا وجه نقد باشد و مدعی وجه نقد بدهد آن وجه در صندوق ثبت محل توقیف می شود و تأمین دیگر گرفته نخواهد شد.

ماده ششم - هر یک از طرفین میتوانند در اثناء رسیدگی بدعوی جبران خسارت مالی را که تأمین داده و یا خساراتی که بسبب توقیف عملیات اجرائی باو داده شده است بخواهد و در اینصورت دادگاه ضمن حکم راجع باصل دعوی یا بموجب حکم علیحده محکوم علیه را بپرداخت خسارت ملزم خواهد نمود و در صورتیکه موضوع اجرا وجه نقد باشد و یا برای توقیف عملیات اجرائی وجه نقد تأمین شده باشد خسارت از قرار صدی دوازده در سال خواهد بود.

ماده هفتم - هر گاه مدلول سند قبل از صدور حکم ابطال اجرا شده باشد پس از قطعیت آن حکم عملیات اجرائی بحالت قبل از اجرا بر می گردد.

ماده هشتم - ترتیب اجرای مفاد اسناد رسمی و عملیاتی که اجرا متوقف بر آن است از ابلاغ و توقیف اموال و اشخاص و هزینه های اجرائی و مصارف آن و تعیین حق الاجرا در مواردیکه در قانون معین نشده و مقتضی باشد و وصول حق الاجرا و نیز ترتیب شکایت از طرز عمل و اقدامات اجرائی و مرجع رسیدگی بآن و بطور کلی آنچه برای اجراء اسناد رسمی لازم است طبق آیین نامه وزارت دادگستری خواهد بود.

قوانین و مقررات ثقی

ماده نهم - هزینه مسافرت و فوق‌العاده مهندسين و نمايندگان و ساير مامورين و کارمندان که از محل هزینه مقدماتی استخدام شده‌اند و همچنین حقوق کارمندان و خدمتگذاران جزء و رانندگان و بهای لباس و عیدی و ساير مزایای مربوطه آن‌ها و دستمزد کارشناسان قراردادی که از محل مذکور استخدام شده‌اند و ساير هزینه‌های مربوطه که طبق مقررات عمومی مجاز باشد از محل درآمد مقدماتی مطابق آیین نامه که وزارت دادگستری تنظیم خواهد نمود پرداخت می‌شود مستخدمین و کارمندان و رانندگانی که طبق مقررات قبلی استخدام شده مشمول مقررات بالا خواهند بود.

ماده دهم - ماده ۹۴ **قانون ثبت مصوب ۲۶ اسفند ۱۳۱۰** و مواد (۵۸ و ۵۹ و ۶۰ و ۶۱ و ۶۲ و ۶۳ و ۶۴) قانون دفتر اسناد رسمی مصوب خرداد ماه ۱۳۱۷ (۱۳۱۶) و تبصره اضافی بماده ۶۴ مصوب مهر ماه ۱۳۱۷ و آن قسمتی از شق ۲ ماده ۲۵ مکرر از قانون ثبت اسناد و املاک مصوبه ۲۶ مرداد ۱۳۲۰ که راجع است بهیئت رفع اختلاف و دادرسی دادگاه شهرستان در مورد رسیدگی بشکایات مربوطه باجرای مفاد اسناد رسمی و هر قانون دیگر در قسمتی که مخالف اینقانون باشد نسخ می‌شود.

این قانون که مشتمل بر ده ماده است در جلسه بیست و هفتم شهریور ماه یکهزار و سیصد و بیست و دو بتصویب مجلس شورای ملی رسید.

قانون اصلاح مواد ۱ و ۲ و ۳ قانون اصلاح و حذف موادی از قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۶۵/۴/۳۱ و الحاق موادی به آن

مصوب ۱۳۷۰/۰۶/۲۱

ماده ۱ - ماده ۱۴۷ قانون مزبور به شرح زیر اصلاح می‌گردد:

ماده ۱۴۷ - برای تعیین وضع ثبتی اعیان املاکی که اشخاص تا تاریخ ۱۳۷۰/۱/۱ بر روی زمین‌هایی ایجاد نموده‌اند که به واسطه 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 غیر شهری و اراضی خارج از محدوده شهر و حریم آن که مورد بهره‌برداری متصرفین است و اشخاص تا تاریخ فوق خریداری نموده‌اند و به واسطه 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 اداره ثبت و نداشتن معترض رئیس ثبت دستور ادامه عملیات ثبتی را بنام 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 تهیه نقشه کلی ملک و انعکاس قطعه 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 والا 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 آن گونه تقاضاها رسیدگی نموده در صورت احراز واقع و توافق طرفین طبق بند ۱ این ماده عمل، والا با حفظ حقوق مالک عرصه رأی بر صدور سند مالکیت اعیان طبق عرف محل خواهد داد.

قوانین و مقررات ثبتی

۴ - اگر متصرف نتواند سند عادی مالکیت خود را ارائه نماید هیأت 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 به فاصله 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 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.

ماده ۲ - ماده ۱۴۸ قانون مزبور به شرح زیر اصلاح می گردد:

ماده ۱۴۸ - در هر حوزه ثبتی هیأت یا هیأت‌هایی به عنوان هیأت حل اختلاف در ثبت تشکیل می شود. 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 آیین‌نامه 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 رأی، 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 - 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 مخصوص و اطلاع اداره اوقاف و رعایت مفادوقف‌نامه و در صورتی که متولی نداشته باشد تنها با موافقت اداره اوقاف رعایت مفادوقف‌نامه و مصلحت موقوف علیهم و با در نظر گرفتن جمیع جهات نسبت به تعیین اجرت زمین اقدام و در رأی صادره

قوانین و مقررات ثبتی

تکلیف اداره ثبت را نسبت به مورد برای صدور سند مالکیت کل یا جزء اعیان با قید اجرت‌زمین مقرر و معین خواهد کرد.

تبصره ۳ - در مورد آن دسته از متقاضیان که اعیان آن‌ها در اراضی دولت یا شهرداری ایجاد شده است هیأت پس از دعوت از نماینده مرجع ذیربط و احراز واقع چنانچه متقاضی فاقد واحد مسکونی باشد و زمین مورد تصرف بیش از ۲۵۰ متر مربع نباشد رأی به انتقال ملک به قیمت منطقه‌ای می‌دهد و الا نسبت به مازاد ۲۵۰ متر مربع به قیمت عادلانه روز رأی خواهد داد و اگر متقاضی واحد مسکونی دیگری داشته باشد رأی به انتقال عرصه به قیمت عادلانه روز خواهد داد، نحوه ابلاغ دعوت‌نامه و وصول وجوه مربوط و ارجاع کار به کارشناس و سایر موارد اجرایی طبق آیین‌نامه این قانون خواهد بود.

تبصره ۴ - چنانچه ملک سابقه 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 سابقه 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 یا رأی هیأت می‌بایست سند مالکیت به نام متصرف صادر گردد، مراتب در ملاحظات دفتر املاک قید و در دفتر املاک جاری بنام متصرف حسب مورد ثبت خواهد شد.

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

تبصره ۸ - چنانچه در خلال رسیدگی محرز گردید که مورد تقاضا جزو حوزه ثبتی دیگری است و متقاضی اشتباهاً تقاضای خود را تسلیم نموده است تقاضا به واحد ثبتی مربوط ارسال می‌شود که حسب مورد در ردیف هم عرض مورد تقاضا رسیدگی می‌شود.

ماده ۳ - ماده ۳ قانون مزبور به شرح زیر اصلاح می‌گردد:

ماده ۳ - هر گاه تعداد متصرفین در یک پلاک چند نفر باشند به سازمان ثبت اجازه داده می‌شود که با دریافت هزینه کارشناسی مناسب و انتخاب هیأتی از کارشناسان و خبرگان ثبتی حدود کلی پلاک را نقشه‌برداری و تصرفات اشخاص را به تفکیک برداشت و دستور رسیدگی را حسب مورد با انطباق آن باموارد فوق صادر نماید. نحوه تعیین کارشناس یا هیأت کارشناسی و هزینه‌های متعلقه و ارجاع کار و سایر موارد اجرایی مطابق آیین‌نامه این قانون خواهد بود

قوانین و مقررات ثبتی

تبصره - در هر مورد که در اجرای موارد مذکور در این قانون نیاز به تفکیک یا افراز ملک باشد واحدهای ثبتی با توجه به وضع موجود رأساً اقدام خواهند نمود و مورد مشمول مقررات ماده ۴ قانون اصلاح و حذف موادی از قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰ و اصلاحات بعدی آن نخواهد بود.

ماده ۴ - ماده زیر به عنوان ماده ۶ به قانون مزبور الحاق می‌گردد:

ماده ۶ - از هر یک از متقاضیان استفاده از مقررات این قانون به هنگام صدور و تسلیم سند مالکیت علاوه بر بهای دفترچه مالکیت و هزینه‌های مربوط به هیأت‌ها و کارشناسی معادل ۵۰ در هزار بر مبنای ارزش منطقه‌ای ملک و در نقاطی که ارزش منطقه‌ای معین نشده بر مبنای برگ ارزیابی اخذ و به حساب دولت واریز می‌شود.

تبصره - چنانچه ملک مورد تقاضا مسبوق به صدور سند مالکیت اولیه نباشد علاوه بر مبلغ فوق بقایای ثبتی متعلقه نیز طبق مقررات به حساب مربوطه واریز می‌گردد.

ماده ۵ - ماده زیر به عنوان ماده ۷ به قانون مزبور الحاق می‌گردد:

ماده ۷ - نسبت به درخواست‌هایی که طبق مواد ۱۴۶ و ۱۴۷ و ۱۴۸ و ۱۴۸ مکرر قانون ثبت و ماده ۴ قانون متمم قانون ثبت و همچنین مطابق مواد یک و دو قانون اصلاح و حذف موادی از قانون ثبت مصوب ۱۳۶۵ در موعد مقرر تسلیم شده و منتهی به صدور رأی نگردیده بر طبق این قانون رسیدگی خواهد شد و نیاز به تجدید تقاضا ندارد.

تبصره ۱ - در مورد تقاضاهایی که قبلاً تسلیم شده و به علت عدم حضور متقاضی یا مالک رای منفی صادر شده است در صورت وصول تقاضای مجدد مطابق مقررات این قانون قابل رسیدگی است.

تبصره ۲ - ادارات ثبت مکلفند از تاریخ لازم‌الاجرا شدن این قانون حداکثر ظرف مدت سه ماه از طریق رادیوی استان و نشر آگهی در روزنامه کثیرالانتشار محل یا نزدیک به محل و الصاق آگهی در اماکن و معابر عمومی مراتب را به اطلاع مردم برسانند که ظرف مدت یک سال در خواست خود را به ضمیمه رونوشت مصدق مدارک در قبال اخذ رسید تسلیم ثبت محل وقوع ملک نمایند.

تبصره ۳ - کلیه درخواست‌های واصله به ترتیب وصول در دفتر اداره ثبت می‌گردد به علاوه ادارات ثبت مکلفند مراتب را در دو دفتر دیگری که به این منظور تهیه خواهد شد ثبت نموده و یکی از دو دفتر را به اداره کل امور املاک سازمان ثبت ارسال نمایند.

ماده ۶ - ماده زیر به عنوان ماده ۸ به قانون مزبور الحاق می‌گردد:

ماده ۸ - ترتیب تشکیل جلسات، نحوه رسیدگی هیأت‌ها، چگونگی انتخاب کارشناس یا خبره ثبتی و تعیین هزینه‌های هیأت‌ها و کارشناسان و هزینه آن‌ها و موارد دیگر اجرایی این قانون مطابق آیین‌نامه‌ای خواهد بود که با پیشنهاد سازمان ثبت اسناد و املاک کشور به تصویب رئیس قوه قضائیه می‌رسد.

قوانین و مقررات ثبتی

ماده ۷ - ماده زیر به عنوان ماده ۹ به قانون مزبور الحاق می‌گردد:

ماده ۹ - در صورت امتناع اولیاء صغار شهدا نسبت به انجام عملیات ثبتی، نماینده ولی فقیه در بنیاد شهید انقلاب اسلامی می‌تواند پس از احراز امتناع و غبطه صغار ۴۵ روز پس از انقضاء مدت مقرر در قانون نسبت به انجام عملیات ثبتی به قائم مقامی از ولی قهری و قیم صغار اقدام به انجام تمهیدات لازم و ثبت نماید.

ماده ۸ - ماده زیر به عنوان ماده ۱۰ به قانون مزبور الحاق می‌گردد:

ماده ۱۰ - اولویت رسیدگی به تقاضاهای رسیده در هیأت‌های رسیدگی به ترتیب با صغار و خانواده‌های شهدا، مفقودین، آزادگان و جانبازان انقلاب اسلامی خواهد بود.

قانون فوق مشتمل بر هشت ماده و سیزده تبصره در جلسه علنی روز پنجشنبه مورخ بیست و یکم شهریور ماه یک هزار و سیصد و هفتاد مجلس شورای اسلامی تصویب و در تاریخ ۱۳۷۰/۰۶/۳۱ به تأیید شورای نگهبان رسیده است.

رئیس مجلس شورای اسلامی - مهدی کروبی

آیین‌نامه قانون ثبت اسناد و املاک

مصوب ۱۳۱۷

نظر بمواد ۴ و ۵ و ۷ و ۸ و ۱۴ و ۱۶ و ۲۶ و ۲۷ و ۲۸ قانون ثبت اسناد و املاک مورخه ۲۶ اسفند ماه ۱۳۱۰ وزارت دادگستری مقرر میدارد:

فصل اول - دفاتر ثبت اسناد و املاک

ماده ۱ - اداره ثبت اسناد و املاک دارای دفاتر زیر خواهد بود:

۱ - دفتر املاک

۲ - دفتر نماینده املاک

قوانین و مقررات ثبتی

- ۳ - دفتر املاک توقیف شده
- ۴ - دفتر ثبت موقوفات
- ۵ - دفتر گواهی امضاء
- ۶ - دفتر سپرده ها
- ۷ - دفتر توزیع اظهارنامه ها
- ۸ - دفتر املاک مجهول المالک
- ۹ - دفتر ثبت شرکتها
- ۱۰ - دفتر اسناد رسمی
- ۱۱ - دفتر ثبت قنوات
- ۱۲ - دفتر آمار و ثبت اظهارنامه

تبصره - دفتر املاک و دفتر ثبت قنوات در مرکز و کلیه شهرستانها یک نسخه خواهد بود و در موقع مقتضی با فراهم شدن امکانات از مندرجات دفاتر مزبور میکروفیلم و یا اسکن تهیه و به مرکز ارسال می گردد.

ماده ۲ - کلیه دفاتر نامبرده در ماده قبل باید مجلد بوده و بااستثنای دفتر توزیع اظهارنامه و دفتر املاک مجهولالمالک و دفتر آمار بقیه دفاتر باید تمام صفحات آنرا در بدو امر مدعیالعموم بدایت محل یا نماینده او شماره گذاشته و نمونه «امضاء» کرده و بمهر پارکه ممهور و مجموع عده صفحات را در صفحه اول و آخر دفتر با تمام حروف ذکر و قید نماید.

ماده ۳ - برای ثبت املاک هر بخش یک دفتر املاک تخصیص و برای ثبت هر شماره مستقل مجموعاً سه صفحه و بجهت ثبت هر شماره از املاک مزروعی علاوه بر گنجایش مقدار ثبت لااقل سه صفحه سفید برای انتقالات بعدی آن منظور خواهد شد.

تبصره - در صورتیکه یک دفتر املاک برای یک بخش کافی نباشد بنا به پیشنهاد مدیرکل ثبت استان و تصویب سازمان ثبت اسناد و املاک کشور بخش مذکور به دو یا چند ناحیه تقسیم و برای هر ناحیه یک دفتر املاک تخصیص می یابد. در این صورت هر ناحیه به نواحی دیگر محدود و حدفاصل آنها اعم از خیابان اصلی یا آثار طبیعی در صورتجلسه ای به امضاء مدیرکل و رئیس ثبت محل قید می گردد.

ماده ۴ - دفاتر نامبرده در ماده یک مادام که صفحه سفید دارد مورد عمل و پس از اتمام آن مسئول دفتر باید تعداد شماره های ثبت را در آخر دفتر قید و بسته، امضاء نماید.

فصل دوم - در شماره‌گذاری املاک و توزیع اظهارنامه

ماده ۵ - در موقعیکه اداره ثبت قطعه یا بخشی را برای ثبت عمومی در نظر میگیرد باید پیش‌نویس آگهی ماده ۹ قانون ثبت را تهیه و برای نمونه (امضاء) و انتشار بداره کل ثبت بفرستد و در ضمن این مدت بایستی وسائل مقدمات توزیع اظهارنامه را از انتشار آگهی ماده ۱۰- در محل و تهیه پلاک از مرکز و غیره در نظر گرفته که در موقع مقرر بتواند نماینده در محل حاضر شده و تاخیری در کار پلاک کوبی و توزیع اظهارنامه نشود.

ماده ۶ - در قراء و قصابات خورده مالک قبل از شروع بعملیات ثبت عمومی لازم است نماینده عمل بوسائل مقتضی از قبیل جار و غیره مالکین را مطلع و با اطلاع کد خدا و ریش‌سفیدان قریه را به بخش‌های معینی که حدود طبیعی داشته باشد تقسیم و اسامی و سایر مشخصات مالک و ملک را در کتابچه یا صورت مجلس نوشته به نمونه (امضاء) کد خدا و ریش‌سفیدان برساند و بعد بشماره‌گذاری و توزیع اظهارنامه شروع کند و نماینده مامور توزیع اظهارنامه باید دقیقاً مراقبت کند که اظهارنامه‌ها با صورت مجلس فوق‌الذکر کاملاً تطبیق نموده و در صورت مزبور کلیه قطعات با مشخصات و معروفیت آن‌ها و اسامی مالکین که معرفی میشوند و حدود اربعه آن ذکر گردد و شماره و نوع املاک و اسامی مالکین در دفتر توزیع اظهارنامه نوشته شود و در روی اظهارنامه نیز که بمالکین و در صورت غیبت آن‌ها به مستاجر یا کد خدای محل تسلیم و در دفتر توزیع اظهارنامه رسید داده می‌شود شماره ملک و مشخصات آن یادداشت و به نمونه (امضاء) نماینده مربوطه برسد.

ماده ۷ - در املاک شهری و مستغلات نیز پس از تعیین بخشی که مورد ثبت عمومی واقع می‌شود شماره‌گذاری و توزیع اظهارنامه طبق مواد بالا به استثنای جار و صورت مجلس که مخصوص املاک مزروعی خورده مالک است بعمل خواهد آمد.

ماده ۸ - در مستغلات برای هر ملک یک شماره و در املاک مزروعی نیز برای قراء و مزارع شش دانگی آتش دانگی [یک شماره اصلی منظور می‌شود و در صورتیکه مزرعه مشتمل بر قطعات مفروز و اعیانی و غیره باشد برای هر قسمت یک شماره فرعی از همان شماره اصلی منظور خواهد شد.

ماده ۹ - چنانچه پس از شماره‌گذاری املاک هر قطعه یا بخشی معلوم شود که ملکی از قلم افتاده آخرین شماره آن بخش برای آن اختصاص داده می‌شود و اگر ملکی پس از شماره‌گذاری مفروزاً به قطعاتی تقسیم شد برای هر یک از قطعات شماره فرعی از همان شماره اصلی منظور خواهد شد مثلاً از شماره ۵ اصلی ۵/۱ ۵/۲ ۵/۳

ماده ۱۰ - برای سرعت جریان باید قطعات ثبت عمومی کوچک انتخاب شود.

قوانین و مقررات ثبتی

ماده ۱۱ - در مورد کاروانسرا و امثال آن که دارای حجرات متعدده است در صورتیکه متعلق به یک نفر یا مشاعاً متعلق به اشخاص باشد یک شماره و در صورتیکه حجرات مالک جداگانه داشته باشد برای هر یک شماره مستقلی منظور خواهد شد.

ماده ۱۲ - هر بخشی که به ثبت عمومی گذارده می‌شود قنوات آن بخش هم باید جزو سایر املاک برای ثبت عمومی منظور و آخرین نمره آن بخش بقنوات داده شود و در اظهارنامه و دفتر توزیع اظهارنامه و آگهی‌ها نیز شماره و اسم قنوات و مبدء و مظهر آن قید شود. هرگاه قنات از متعلقات ملک است و جداگانه مورد معامله واقع نمی‌شود تابع اصل ملک بوده و شماره مستقلی لازم ندارد.

ماده ۱۳ - در موقع توزیع اظهارنامه در قراء مأمورین عمل بوسائل مقتضی در محل رسیدگی نموده پس از تشخیص اینکه اعیانی قریه متعلق برعایا میباشد تعیین شماره فرعی نموده و از روی شماره ردیف در دفتر توزیع اظهارنامه وارد و بمالکین اعیانی اظهارنامه میدهد- بمالکین عرصه هم پس از تعیین سهام آن‌ها اظهارنامه توزیع مینماید سپس اظهارنامه های مالکین اعیانی و عرصه را جداگانه [جداگانه] با اخذ حق‌الثبت از هر یک از آن‌ها تنظیم و قبول مینماید در موقع تنظیم آگهی ابتداء عرصه و بعداً اعیانی باسم مالکین آگهی می‌شود در صورتیکه اختلافی بین مالکین عرصه و اعیانی پیدا شود باید بدو بمدارک و قبالات و بنچاق مالکین اصل مزرعه و عرصه مراجعه شود چنانچه مدارک مالکین عرصه حاکی است که اعیانی‌ها متعلق بانان بوده و رعایا مدرکی برای مالکیت خود از طرف مالک یا مالکین فعلی [فعلی] یا قبلی ندارند درخواست ثبت را باید از مالک عرصه و ده پذیرفته و رعایا معترض شناخته شوند و چنانچه مدارک مالکیت مالکین قراء و قصبات حکایتی از اعیانی‌ها ندارند یا رعایا مدارکی بر مالکیت خود دارند حق درخواست ثبت با رعایا است.

ماده ۱۴ - نسبت بدرخواست‌های ثبتی که قبلاً شده و نسبت باعیانی‌های آن که تشریفات این نظامنامه بعمل نیامده چنانچه در موقع تعیین حدود مالکین عرصه اعیانی را برای رعایا گواهی نماید یا قبلاً بطور کلی گواهی کرده باشند باید برای اعیانی‌ها شماره فرعی منظور درخواست ثبت پذیرفته آگهی نموده.

ماده ۱۵ - در مورد املاکی که قبلاً درخواست ثبت شده و تعیین حدود بعمل آمده و مالکین حق رعایا را نسبت باعیانی با اسامی معین قید و گواهی نموده‌اند و آگهی هم شده است با دریافت حق‌الثبت و مخارج از صاحبان اعیانی و تعیین حدود آن میتوان در دفتر املاک ثبت و سند مالکیت صادر نمود.

ماده ۱۶ - املاکی که در جریان ثبت عادی بدون قید حق اعیانی برای رعایا به ثبت رسیده و بعداً در ثبت عمومی رعایا اظهارنامه داده‌اند چون سابقاً ملک ثبت شده و جریان ثبت عمومی موردی نداشته این قبیل پرونده‌ها باید برای رأی مقتضی به هیئت نظارت احاله شود.

قوانین و مقررات ثبتی

ماده ۱۷ - در مورد املاک مشاع اگر بعضی مالکین نسبت باعیانی‌ها حق را گواهی کرده و بعضی گواهی نکرده‌اند نسبت باعیانی از رعایا اظهارنامه پذیرفته شده و مالکین که حق مزبور را گواهی نکرده‌اند معترض شناخته میشوند.

ماده ۱۸ - ملاک اخذ حق الثبت املاک قیمت منطقه بندی مذکور در ماده ۶۴ قانون مالیات‌های مستقیم مصوب ۱۳۷۱/۲/۷ است. هرگاه در موقع ثبت ملک در دفتر املاک ارزش منطقه بندی تغییر کرده باشد بهاء ملک طبق قیمت منطقه بندی جدید تعیین می‌گردد. در نقاطی که قیمت منطقه بندی تعیین نشده ملک باید ارزیابی شود. اعتبار برگ ارزیابی یکسال از تاریخ تنظیم است ولو اینکه بهاء ملک طبق ارزیابی در دفتر املاک و سند مالکیت نوشته شده باشد.

تبصره ۱ - چنانچه متقاضی ثبت قبل از ثبت ملک در دفتر املاک بخواهد معامله نماید در پاسخ پرسش نامه دفاتر اسناد رسمی برای معامله باید مبلغ وصولی حق الثبت تعیین و به دفترخانه اعلام شود تا مابه التفاوت بقایای ثبتی ملک را براساس قیمت منطقه بندی دریافت و به حساب مربوطه واریز نماید.

تبصره ۲ - در مواردی که پس از ثبت و صدور سند مالکیت مالک برای گرفتن سند مالکیت به اداره ثبت مراجعه ننماید و در مقام معامله برآید طبق تبصره فوق رفتار شود.

ماده ۱۹ - هرگاه نسبت به قسمتی از ملکی بنحو مشاع و یا مفروز اظهارنامه پذیرفته شده نسبت به بقیه سهام بر خلاف اظهارنامه اولی اظهارنامه پذیرفته نخواهد شد در صورت توافق مالکین مطابق آن عمل می‌گردد و چنانچه قبلاً اظهارنامه هم بعنوان مشاع و هم مفروز پذیرفته شده صدور سند مالکیت موکول به رفع اختلاف در دادگاه است.

ماده ۲۰ - قلم خوردگی و کسر و اضافه کردن در مندرجات اظهارنامه ممنوع و اگر توضیحی لازم باشد باید صریحاً ذکر شده و به‌نمونه (امضاء) متصدی مربوطه (نماینده تنظیم اظهارنامه) و مستدعی ثبت برسد. تخلف از مقررات این ماده موجب مسئولیت شدید خواهد بود.

فصل سوم - در درخواست ثبت

ماده ۲۱ - اظهارنامه باید به نمونه (امضاء) مستدعی ثبت یا وکیل یا جانشین قانونی او بداره ثبت محل داده شود هرگاه [گاه] دهنده اظهارنامه نتواند نمونه (امضاء) کند علامت انگشت خود را زیر اظهارنامه خواهد گذاشت و در صورتیکه اظهارنامه توسط وکیل یا جانشین مستدعی ثبت داده شود باید وکالت نامه یا اوراق مربوطه ضمیمه شود.

ماده ۲۲ - اظهارنامه شامل نکات زیر خواهد بود:

۱ - نام و نام خانوادگی، شماره شناسنامه یا کد ملی و محل صدور آن و نام پدر و سمت دهنده اظهارنامه نسبت به ملک مورد درخواست و محل اقامت مستدعی ثبت.

قوانین و مقررات ثبتی

۲ - تابعیت مستدعی ثبت.

۳ - نوع مال غیر منقولی که درخواست ثبت آن می شود با تعیین محل وقوع ملک (حوزه ثبتی، بخش یا روستا و شماره پلاک اعم از اصلی و فرعی)، حدود و مشخصات اجزاء و متعلقات آن و آدرس ملک (خیابان، کوچه، پلاک شهرداری) و محل اقامت متقاضی.

۴ - بهای ملک در تاریخ درخواست ثبت طبق قیمت منطقه بندی.

۵ - شرح حقوق عینی که برای اشخاص در آن ملک است با تعیین صاحبان حقوق و همچنین حقوق عینی که مستدعی ثبت در املاک مجاور دارد.

ماده ۲۳ - دهنده اظهارنامه باید اسناد و قبالات و بنچاق ملک و مدارک راجعه بملکیت و تصرف خود را بداره ثبت ارائه دهد تا رونوشت یا خلاصه آن ضمیمه اظهارنامه و در پرونده عمل بایگانی [بایگانی] شود و اگر دلیل مالکیت منحصر بتصرف است ادله و نشانی‌های تصرف فعلی خود را کتبا بداره ثبت تسلیم نماید و در هر حال درخواست کننده باید نحوه تصرف خود را که او را برای تقاضای ثبت مجاز میدارد معلوم کند.

ماده ۲۴ - پس از ارائه مدارک از طرف متقاضی ثبت و معرفی ملک باید نقشه آن توسط نقشه بردار ثبت ترسیم و صورت مجلس مبنی بر تصرف مالکانه مستدعی ثبت وسیله نماینده و نقشه بردار تهیه شود، در اظهارنامه میزان و مقدار املاک و اراضی مورد درخواست باید به دانگ و سهم قرار داده شود اصطلاحات محل از قبیل جام و فنجان و پیمان و غیره را بر حسب تحقیقات محلی با دانگ و سهم تطبیق بنمایند.

ماده ۲۵ - در هر موقع که اداره ثبت اجراء ثبت عمومی را در بخش معینی در نظر میگیرد باید لااقل پانزده روز قبل انتشار آگهی مقرر در ماده ۱۰ قانون ثبت بنمایند اوقاف آنمحل اطلاع دهد تا نماینده مزبور بمتولیان موقوفات عام‌المنفعه محل اخطار کند که در ظرف ۳۰ روز از تاریخ نشر اولین آگهی نامبرده در ماده ۱۰ قانون ثبت نسبت باملاک موقوفه که در آن بخش واقع و تحت تصدی و تولیت آن ها میباشد درخواست ثبت نمایند.

ماده ۲۶ - اظهارنامه اتباع خارجه و قنسول‌گریها و سفارتخان‌ها در برگهائی که برای اینکار تخصیص داده شده تنظیم و یک نسخه در محل بایگانی و نسخه دیگر بداره کل ثبت فرستاده می‌شود تا پس از صدور اجازه بجریان ثبت اقدام گردد.

ماده ۲۷ - اراضی که قبلاً جزء شوارع یا میدان‌های عمومی بوده و همچنین آن‌ها را متروکه که بعداً تبدیل به ملک می شود از طرف مالک یا شهرداری یا مرجع ذیربط درخواست ثبت نسبت به آن‌ها پذیرفته خواهد شد.

قوانین و مقررات ثبتی

ماده ۲۸ - هر اظهارنامه و صورتمجلس تحدید حدود مختص یک پلاک است. هرگاه درخواست چندین شماره در یک بخش یا قطعاتی که در یک قریه و مزرعه واقع است و قبلاً در یک اظهارنامه پذیرفته شده باشد در موقع تحدید حدود برای هر شماره یک صورتمجلس تحدید حدود تنظیم شود.

ماده ۲۹ - تا وقتی که آگهی نوبتی نامبرده در ماده ۱۱ قانون ثبت منتشر نشده اظهارنامه میتوان پذیرفت.

ماده ۳۰ - در صلح‌های محاباتی که برای مصالح حق فسخ قید شده درخواست ثبت ازمتصلح با قید حق فسخ برای مصالح پذیرفته می‌شود و مشمول ماده ۳۳ قانون ثبت نیست سند مالکیت این قبیل املاک با قید حق فسخ بنام متصلح صادر و پس از سقوط حق خیار متصلح میتواند بدون ذکر حق فسخ سند مالکیت جدید بگیرد.

ماده ۳۱ - دست رنج رعیتی و حق اولویت و گلوبندی و غیره که در املاک معمول و بین رعایا خرید و فروش می‌شود از حقوق راجعه به‌عین املاک نبوده و قابل درخواست ثبت و اعتراض ثبت نیست و صدور سند مالکیت بنام مالک هم تغییری در وضع حقوق مزبور در هر جا که معمول است نمیدهد.

ماده ۳۲ - در صورتیکه متولیان در ظرف مدت سی روز مقرر در ماده ۲۵ این آیین نامه اقدام بدرخواست ثبت ننمایند نماینده اوقاف محل درخواست ثبت خواهد کرد لکن اگر تا انقضاء مدت نامبرده در ماده ۱۱ قانون ثبت متولی نیز درخواست ثبت کند درخواست اداره اوقاف بلاتعقیب گذارده خواهد شد.

ماده ۳۳ - نسبت بموقوفاتی که متولی خاص ندارد نماینده اوقاف محل مستقیماً درخواست ثبت خواهد کرد.

ماده ۳۴ - نسبت باملاکی که بنفع عمومی حبس شده است متصدی امور حبس مکلف به درخواست ثبت است.

ماده ۳۵ - درخواست ثبت نسبت بموقوفات خاصه بعهدده متولی و نسبت باملاک که بنفع اشخاص معینی حبس شده بعهدده متصدی امور حبس است معذک هر یک از موقوف‌علیهم و محبوس‌لهم نیز می‌توانند درخواست ثبت نمایند.

ماده ۳۶ - در مورد ثلث مؤبد و باقی وصی مکلف به درخواست ثبت است.

ماده ۳۷ - طبق ماده ۳ قانون اوقاف املاکی که مورد نذر یا وصیت یا حبس شود بطور دائم یا مدتی که کمتر از هیجده سال نباشد و برای مصارف عامه تخصیص داده شده اداره اوقاف حق درخواست ثبت و اعتراض بر ثبت دارد و ادارات اوقاف باید مدارک وقفیت و تصرف وقف را ضمیمه اظهارنامه نمایند.

قوانین و مقررات ثبتی

ماده ۳۸ - چنانچه گواهی رسمی اداره اوقاف بر موجود نبودن وجوهی بابت موقوفات مجهول‌المصرف و مبرات مطلقه ضمیمه درخواست نامه ثبت یا دادخواست اعتراض بر ثبت املاک مشمول ماده ۲۹ قانون باشد بدون مطالبه حق‌الثبت و هزینه بجزریان گذارده می‌شود.

ماده ۳۹ - در مورد درخواست ثبت املاک موقوفه و حبس ثلث در اظهارنامه عنوان درخواست‌کننده ثبت متصدی یا مدعی تولیت قید می‌شود.

ماده ۴۰ - کلیساها و معابد اقلیتهای دینی شناخته شده در قانون اساسی و کاروانسراهای عباسی و رباطها از حق الثبت معاف است. معافیت سایر سازمان‌ها و ارگان‌ها تابع مقررات خاص خود می‌باشد.

ماده ۴۱ - نسبت به املاکی که مالک خاص ندارد مانند طرق و شوارع و اراضی و جبال موات و مباحه نیزارها، بیشه ها، مراتع و جنگلها و قبرستان‌های عمومی و بستر مسیلهها و آب رودخانه ها و نه‌رهای منشعب از آنها و آنها را طبعی و هر مسیر طبیعی دیگر اعم از سطحی و زیرزمینی و چشمه سارها از افراد درخواست ثبت پذیرفته نخواهد شد.

ماده ۴۲ - نسبت به آب رودخانه ها و آنها را طبعی و چشمه سارها که ضمن درخواست ثبت ملک بعنوان حقاچه معمول محل قبول تقاضای ثبت گردیده در موقع صدور سند مالکیت از ذکر حق مزبور خودداری نموده و بجای آن عبارت با حقاچه از مقررات قانون توزیع عادلانه آب قید گردد.

ماده ۴۳ - هرگاه شش‌دانگ قنات یا چشمه متعلق به یکنفر است بمنزله یک ملک محسوب و شماره مخصوص بان داده می‌شود و اگر مالکین متعدد دارد باید میزان سهام هر یک از روی ساعت و گردش شبانه روز تعیین شود و درخواست ثبت هر سهم مستقلاً پذیرفته خواهد شد و تمام قنات یا چشمه دارای یک شماره خواهد بود اگر چشمه از روی ساعت تقسیم نشده و میزان آن مشخص نباشد اظهارنامه ثبت آب را فقط در ضمن درخواست ثبت ملک بعنوان حقاچه مطابق معمول باید قبول کرد و در آگهی‌ها و سند مالکیت جمله (مطابق معمول محل) را قید نمود.

ماده ۴۴ - درخواست ثبت پاکنهائی که از قنات در املاک مورد درخواست ثبت موجود است بدون اجازه صاحب قنات پذیرفته نخواهد شد.

ماده ۴۵ - املاکی را که پس از پلاک‌کوبی و توزیع اظهارنامه و قبل از درخواست ثبت و آگهی بوسیله اصلاحات خراب می‌شود باید مالک یا شهرداری مراتب را باداره ثبت اطلاع دهد و همچنین اگر خود اداره ثبت اطلاع حاصل کرد بایستی پس از رسیدگی و معاینه محل باید مراتب را در دفتر توضیح اظهارنامه و پرونده مربوطه و اگر ملک ثبت شده است در ستون ملاحظات دفتر املاک هم قید کرده هرگاه قسمتی از ملک باقی بماند یا بشهرداری منتقل شود بهمان شماره اصلی ملک که برای تمام ملک تعیین شده آگهی خواهد شد و چنانچه قبلاً آگهی و تحدید شده حدود

قوانین ومقررات ثبتی

بقیه تعیین و در صورتیکه در دفتر املاک ثبت شده با توضیح مراتب در ملاحظات دفتر املاک با حدود واقعی در زیر ثبت اولیه با بایگانی کردن سند مالکیت اولی سند مالکیت جدید صادر خواهد شد. و نیز هرگاه در نتیجه تغییر وضع مجاور املاک ثبت شده و تبدیل حد به کوچه اصلاح سند مالکیت در حدی که قبلاً به ملک مجاور و فعلاً به کوچه محدود است تقاضا شود در صورتیکه شهرداری عمومی بودن کوچه را اعم از بن بست یا غیر بن بست تأیید نماید اصلاح ثبت دفتر املاک و سند مالکیت توسط اداره ثبت مربوطه با رعایت حقوق مجاورین انجام خواهد شد.

ماده ۴۶ - املاک مشاعی که قبل از این بر طبق قانون سابق درخواست ثبت شده نسبت به بقیه آن فقط در موقع ثبت عمومی بخش مربوطه درخواست ثبت پذیرفته خواهد شد.

ماده ۴۷ - اظهارنامه‌هایی که تا قبل از انتشار آگهی [آگهی] نامبرده در ماده ۱۱ قانون ثبت بداره تسلیم شود مشمول جریمه نخواهد بود املاکی که بواسطه تاخیر درخواست در آگهی اولیه قید نشده در آگهی های شش ماهه که در ماده ۱۲ قانون ثبت مقرر است آگهی خواهد شد.

ماده ۴۸ - متصدی تنظیم اظهارنامه باید مراقبت نماید که اسم و نام خانوادگی و شماره شناس نامه و محل صدور آن و مقدار مورد درخواست و سهام مالکین و کلیه مطالب اظهارنامه صحیحاً و صریحاً نوشته شود که بعداً موجب اشتباه نگردد و هر نوع اشتباهی هم که در مطالب اظهارنامه روی دهد و معلوم شود در اثر بی مراقبتی متصدی بوده موجب مسئولیت خواهد بود.

ماده ۴۹ - در قراء و قصباتی که به ثبت عمومی گذارده می شود نماینده توزیع اظهارنامه بامر مدیر ثبت مأمور تنظیم اظهارنامه‌ها نیز خواهد بود.

ماده ۵۰ - در موقعی که اظهارنامه‌ها عودت داده می شود وصول آن مرتباً با قید تاریخ در دفتر توزیع اظهارنامه قید شود.

ماده ۵۱ - پس از انتشار آگهی نوبتی نامبرده در ماده ۱۱ شماره‌هایی که تمام یا قسمتی از آن مجهول‌المالک مانده باید فوراً در دفتر املاک مجهول‌المالک وارد شده و اظهارنامه‌هایی که بعداً داده می شود در ستون مربوط به هر ششماه یادداشت و مطابق آن در آگهی های نوبتی شش ماهه آگهی شود و غفلت در انجام آن موجب مسئولیت خواهد بود مسئولیت تنظیم این دفتر باید رسماً بعهدہ یکنفر از کارمندان گذارده شود که در صورت غفلت و از قلم افتادن شماره ملکی مورد مؤاخذه واقع شود.

فصل چهارم - در آگهی‌های نوبتی و تحدیدی و تعیین حدود املاک

ماده ۵۲ - آگهی‌های [آگهی‌های] نوبتی و تعیین حدود را اداره ثبت در یکی از جرائد حوزه خود و یا در یکی از جرائد نزدیکترین حوزه خود و یا در یکی از جرائد مرکز منتشر مینماید.

ماده ۵۳ - آگهی‌های مربوطه بر بخش باید در روزنامه معینی منتشر شود که در آخر هر سال برای سال بعد از طرف اداره کل ثبت تعیین شده و باطلاع عموم خواهد رسید.

ماده ۵۴ - علاوه بر انتشار روزنامه یک نسخه از آگهی تعیین حدود در شهرها بهر یک از املاک مورد تحدید الصاق و در دهات نیز چند نسخه از آگهی مزبور باید در محل‌های عمومی قریه مورد تحدید و قراء مجاور بوسیله مأمورین ثبت الصاق و انتشار آگهی را کدخدایان محل گواهی نمایند.

ماده ۵۶ - حقوق ارتفاقی در آگهی‌های نوبتی ذکر نمی‌شود ولی باید در زیر آگهی‌ها قید کرد که حقوق ارتفاقی در موقع تعیین حدود در صورت مجلس منظومی گردد که اگر معترضی باشد مطابق مقررات در مدت سی روز از تاریخ تنظیم صورت مجلس دادخواست اعتراض بدهد.

ماده ۵۷ - در پیش‌نویس آگهی‌های نوبتی باید مراقبت شود که کلمات روشن و خوانا بوده و در اسامی درخواست کنندگان [کنندگان] ثبت و شماره و اسم املاک اشتباهی نشود و لازم است اولین نسخه آگهی چاپ شده قبلاً در اداره ثبت با پیش‌نویس آگهی مطابقت شود و پس از غلط‌گیری به چاپ آن اقدام گردد رؤساء ثبت و مدیر مجله رسمی مستقیماً مسئول صحت تنظیم و چاپ آگهی‌ها می‌باشند اولین نسخه آگهی که برای غلط‌گیری مقابله شده باید به نمونه (امضاء) رئیس ثبت محل برسد و پس از چاپ آگهی‌ها در پرونده اداری بایگانی شود.

ماده ۵۸ - آگهی‌هاییکه باید طبق ماده ۱۰ قانون ثبت در سی روز سه مرتبه منتشر شود انتشار آن در روز اول و پانزدهم و سی‌ام خواهد بود.

ماده ۵۹ - آگهی‌هاییکه برحسب دستور هیئت نظارت باید تجدید یا اصلاح شود در آخر فروردین و مهر هر سال ضمن آگهی‌های شش ماهه منتشر خواهد شد.

ماده ۶۰ - در آگهی‌های نوبتی مفاد ماده ۱۷ قانون ثبت نیز باید قید شود.

ماده ۶۱ - حتی‌الامکان برای هر ملکی نباید یک آگهی تحدید جداگانه تهیه کرد املاکی که برای تحدید در نظر گرفته می‌شود باید بتعداد و با رعایت اهمیت ملک و استعداد نمایندگان لاقبل برای ده الی بیست شماره از املاک شهری و اعیانی و قطعات مفروزه یک آگهی منتشر و متوالیاً تحدید شود مگر آنکه درخواست‌کننده ثبت در موقع

قوانین و مقررات ثبتی

تجدید تعیین حدود هزینه آگهی و فوق‌العاده و هزینه سفر نماینده را (در صورتیکه لازم باشد) بوسیله اداره بپردازد و نسبت باملاک مزروعی با رعایت اهمیت آن باید یک یا چند روز وقت تحدید آنرا قرار دهند.

ماده ۶۲ - در آگهی های تحدیدی نسبت باملاک مزروعی شماره‌های فرعی را نیز پس از شماره اصلی ملک میتوان برای تعیین حدود قید و آگهی کرد.

ماده ۶۳ - پیش‌نویس آگهی موضوع ماده ۹ قانون ثبت باید در ۶ نسخه تهیه و برای نمونه (امضا) و انتشار به مرکز فرستاده شود.

ماده ۶۴ - آگهی‌های مربوط باملاک مجهول‌المالک که باید در آخر فروردین و مهر منتشر شود باید منتهی تا پانزده فروردین و مهر بمجله و جریده مربوطه برسد که در موعد مقرر منتشر شود.

ماده ۶۵ - برای قنوات باید در آگهی و صورت مجلس مبدء و مظهر قنات و حقوق ارتفاقی اشخاص قید گردد.

ماده ۶۶ - آگهی تحدیدی منتشر نخواهد شد مگر پس از نشر اولین آگهی نوبتی.

ماده ۶۷ - فاصله بین انتشار آگهی تحدیدی و روز و تعیین حدود نباید کمتر از بیست و بیشتر از شصت روز باشد.

ماده ۶۸ - عملیات تحدید حدود با رعایت مواد ۱۴ و ۱۵ قانون ثبت توسط نماینده به اتفاق نقشه بردار ثبت انجام خواهد شد. املاک و اراضی که قبلاً بدون نقشه کامل تحدید حدود شده در صورتی که منجر به ثبت در دفتر املاک نگردیده باید نقشه ملک طبق صورتمجلس تحدیدی بطور صحیح ترسیم شود.

ماده ۶۹ - در صورتیکه مالک و نماینده او غائب باشد و ملک تحدید نشود باید مراتب در صورت مجلس ضمیمه قید و به نمونه (امضاء) حاضرین برسد نمایندگانیکه برخلاف حقیقت بیبانه غیبت مالک از تحدید ملکی خودداری کرده یا عمل طبق ماده ۱۵ ممکن بوده و اقدام نشده باشد بدادگاه اداری جلب خواهد شد.

ماده ۷۰ - درخواست کننده یا نماینده او حدود ملکی را که می خواهد ثبت کند بطور مشخص معرفی نموده و صاحبان املاک مجاور و دخالت کنندگان چنانچه ایراد و اعتراضی دارند بیان می نمایند.

ماده ۷۱ - مستدعی ثبت فقط ابنیه و اجزائی را میتواند در موقع تعیین حدود معرفی کند که داخل در حدود مندرجه در اظهارنامه باشد و نماینده عمل باید معرفی مالک یا نماینده او را وقتی معتبر بشناسد که تصرفات او در قسمت معرفی شده محرز باشد و الا از تعیین حدود خودداری خواهد نمود.

قوانین و مقررات ثبتی

ماده ۷۲ - صورتمجلس تحدید حدود باید حاوی مطالب زیر باشد و به امضاء نماینده و نقشه بردار و کلیه حاضرین برسد:

- ۱ - تعیین روز و ماه و یا روزهایی که عملیات تحدید حدود در آن واقع شده.
- ۲ - نام و مشخصات محل اقامت اشخاصی که حضور داشته اند.
- ۳ - اشخاصی که اعتراض نموده اند.
- ۴ - ذکر حقوقی که دیگران در ملک مورد تحدید دارند و یا مورد تحدید در ملک دیگران دارد.
- ۵ - ذکر حدود و مشخصات با علامات و عده و نوع فواصل آنها و شماره های مجاورین.
- ۶ - ذکر عبارت آگهی تحدید حدود و شماره روزنامه ای که آگهی در آن درج شده و گواهی صحت انتشار آگهی و یا ذکر اشتباه در آگهی مزبور.

ماده ۷۳ - در صورت مجلس تحدید قلم زدن و کم و زیاد نمودن عبارات بکلی ممنوع است و اگر اصلاح و توضیحی لازم باشد زیر صورت مجلس نوشته شده به نمونه (امضاء) حاضرین برسد و اگر بعضی از حاضرین نخواهند نمونه (امضا) کنند این نکته در صورت مجلس قید می شود و کسانی که نمونه (امضاء) ندارند علامت انگشت خواهند گذاشت.

ماده ۷۴ - باید به معترضین خاطرنشان شود که اعتراض خود را کتباً به اداره ثبت محل تسلیم نمایند و علاوه بر آن ظرف مدت یکماه از تاریخ تسلیم اعتراض به مرجع ثبتی، دادخواست به مرجع ذیصلاح قضائی تقدیم نمایند.

ماده ۷۵ - در موقع تحدید حدود املاک باید نقشه کامل ملک به وسیله نقشه بردار ثبت ترسیم شود و حدود و مشخصات ملک ب ذکر طول ابعاد و مساحت آن در صورت مجلس تحدید حدود قید گردد.

ماده ۷۶ - در صورتیکه بتوان از روی حدود املاک مجاور حدود ملکی را تعیین نمود تجدید آگهی و اخذ دو برابر حق الثبت مورد نخواهد داشت.

ماده ۷۷ - در مورد املاک مشاع که قسمتی از آن درخواست ثبت و قبلاً تحدید شده چنانچه نسبت به بقیه درخواست ثبت شود تحدید مجدد لازم نیست و همچنین در مواردی که املاک مجاور ملک مورد درخواستی که تحدید شده باشد و درخواست کننده ثبت در اظهارنامه این موضوع را متذکر شود یا اداره مطلع گردد انتشار آگهی تحدیدی و عملیات تعیین حدود نسبت بان ملک لازم نبوده و بر طبق حدود مجاورین بثبت خواهد رسید.

ماده ۷۸ - در مواردیکه ملکی قبلاً تحدید شده حدود مجاورین که بعداً تحدید می شود باید با آن تطبیق و تبعیت نماید.

ماده ۷۹ - مقیاس نقشه در دهکده ها پنجهزارویک و در قراء و قصات ده هزارویک و در فاصله هائیکه حد غیرطبیعی مستقیم باشد ممکن است با مقیاس ۲۰ هزار یک نقشه ترسیم شود.

قوانین و مقررات ثبتی

ماده ۸۰ - در اراضی بیاض غیرمحصور که حد فاصل نداشته باشد در اطراف زمین بعمق نیم گز از طرف مالک پی حفر شود.

ماده ۸۱ - هرگاه در وسط ملکی اشخاص دیگری ملک داشته باشند نقشه قطعات مزبور هم ترسیم و در صورت مجلس تحدید حدود مراتب با ذکر موقعیت مکانی و حدود و مشخصات با طول اضلاع و مساحت تصریح خواهد شد.

ماده ۸۲ - نسبت باملاکی که در ثبت عادی تحدید شده و در ثبت عمومی آگهی نوبت آن منتشر می شود باید در آگهی های تحدیدی برای آن ملک نیز وقت تحدید داد و روز مقرر نماینده در محل حاضر شده در زیر صورت مجلس سابق بنویسد که از این تاریخ تا مدت سی روز اعتراض بر حدود و حقوق ارتفافی پذیرفته می شود.

ماده ۸۳ - پس از تسلیم صورت مجلس تحدیدی مسئول اداره کتباً در زیر آن دستور ثبت در دفتر را می دهد.

ماده ۸۴ - نمایندگان محدد باید پس از خاتمه عملیات تحدیدی و ثبت صورت مجلس تعیین حدود صورت مجلس مزبور را با پرونده های مجاورین تطبیق نموده و پس از تکمیل آن پیش نویس سند مالکیت را تهیه و ضمیمه پرونده به شعبه بایگانی تسلیم نمایند. چنانچه معلوم شود که پرونده ناقص تحویل شده نماینده مسؤول مورد تعقیب اداری واقع خواهد شد.

ماده ۸۵ - نصف هزینه و فوق العاده نمایندگان را میتوان در موقع عزیمت برای عملیات تحدیدی بعنوان پیش پرداخت داد و پرداخت بقیه موکول بتکمیل و تحویل پرونده ها و گواهی مدیر بایگانی است.

فصل پنجم - در اعتراض

ماده ۸۶ - در آگهی های نوبتی و تحدیدی قید می شود که اعتراض باید کتبی و مستقیماً به اداره ثبتی که آگهی را منتشر می کند تسلیم شود و معترض باید ظرف مدت یک ماه از تاریخ تسلیم اعتراض به مرجع ثبتی، دادخواست به مرجع ذیصلاح قضائی تقدیم نماید در غیر اینصورت متقاضی ثبت یا نماینده قانونی وی می تواند به دادگاه مربوطه مراجعه و گواهی عدم تقدیم دادخواست را دریافت و به اداره ثبت تسلیم نماید. اداره ثبت بدون توجه به اعتراض عملیات ثبتی را با رعایت مقررات ادامه می دهد. مبداء اعتراض به اصل ملک، تاریخ انتشار روزنامه ایست که اولین آگهی نوبتی در آن درج شده است و ادارات ثبت باید مراقبت نمایند تاریخ انتشار آگهی که در زیر آگهی هم قید شده با تاریخ انتشار روزنامه مطابق باشد.

تبصره - دادگاهها در مورد دادخواستهای مربوط به اصل و حدود و حقوق املاک پس از احراز اینکه اعتراض در مواعد مقرر به اداره ثبت مربوطه تسلیم شده و داخل مدت می باشد به موضوع رسیدگی والا قرار مقتضی صادر می نماید.

قوانین و مقررات ثبتی

ماده ۸۷ - قبل از انتشار آگهی نوبتی دادخواست اعتراض یا گواهینامه جریان دعوا بین معترض و مستدعی ثبت پذیرفته نخواهد شد.

ماده ۸۹ - اعتراض اعم از اینکه در مدت قانونی داده شده باشد یا خارج از مدت باید گرفته و متصدی امر بلافاصله روی اظهارنامه ملک مورد اعتراض در مورد هر اعتراض مهری که کلمه اعتراض روی آن نقش شده باشد زده و با قید تاریخ رسید به دهنده آن داده شود و همچنین در مواردی که گواهی نامه جریان دعوا به اداره ثبت تسلیم می شود باید طبق این ماده عمل شود.

ماده ۹۰ - در رسید دادخواست اعتراض یا گواهینامه جریان دعوا باید تاریخ رسید با تمام حروف قید شود.

ماده ۹۱ - در مورد گواهی نامه هائی نیز که مطابق ماده ۸۶ داده شده باشد متصدی امر بلافاصله روی اظهارنامه ملک در مورد هر گواهی مهری که جمله تقدیم دادخواست روی آن نقش شده باشد زده و با قید تاریخ رسید به دهنده آن داده شود.

ماده ۹۲ - مسؤول اداره ثبت نسبت به اعتراضهائی که خارج از مدت داده می شود نظر خود را در زیر برگ اعتراض نوشته و در نشست اداری طبق ماده ۱۶ قانون ثبت مطرح می نماید تا تکلیف قطعی آن معین گردد.

ماده ۹۳ - در مورد گواهی نامه هائی نیز که مطابق ماده ۱۷ [قانون ثبت](#) داده شده و بنظر اداره خارج از مدت می باشد مدلول مواد ۸۹ و ۹۰ و ۹۲ در آن قسمتی که راجع به گرفتن گواهی نامه و دادن رسید و مهر اعتراض مقرر است رعایت خواهد شد.

ماده ۹۴ - دادخواست هائیکه از طرف دارائی بر ثبت املاک اشخاص یا از طرف اشخاص نسبت به مورد تقاضای دارائی تسلیم شود باید بوسیله دفتر اداره کل ثبت بدیوان محاکمات دارائی فرستاده شود.

ماده ۹۵ - در مواردی که پرونده های ثبتی املاک و یا دفاتر اسناد رسمی و ازدواج و طلاق از نظر رسیدگی مقامات صلاحیت دار قضائی دادگستری مورد احتیاج این مقامات باشد مدیر ثبت یا سر دفتر پرونده یا دفتر مورد احتیاج را بوسیله یکی از کارمندان بانجا فرستاده و مقامات مذکور پس از اقدامی که برای حفظ آثار مورد نظر لازم است بلافاصله پرونده یا دفتر را بوسیله آورنده عودت میدهند مگر اینکه باقی بودن پرونده یا دفتر مزبور را ضروری تشخیص دهند و مطابق قانون چنین اجازه ای بمقام صلاحیتدار قضائی داده شده باشد که در اینصورت میتواند بمسئولیت خود با تعیین مدتی که وجود پرونده یا دفتر لازم است پرونده یا دفتر را نگاهداشته و پس از رفع احتیاج فوراً اداره ثبت یا دفترخانه مربوطه اعاده دهند.

قوانین و مقررات ثبتی

ماده ۹۷- رئیس دادگاه با دعوت اداره ثبت در غیر ساعت اداری و در موقعی که با موافقت مسئول اداره ثبت معین می شود در اداره ثبت حاضر و در موضوع اعتراض های مذکور در ماده ۹۲ و گواهی نامه مذکور در ماده ۹۳ رسیدگی و زیر برگ اعتراض یا گواهی نامه کتباً اظهار نظر می نماید مسئول ثبت یا نماینده او نیز در این نشست حضور خواهد داشت.

ماده ۹۹- اعتراضی که باید برای حفظ منافع وقف بعمل آید در مورد موقوفاتی که متولی خاص ندارد بعهدہ اداره اوقاف و در مورد موقوفات عام المنفعه که متولی خاصی دارد بعهدہ متولی یا ناظر یا اداره اوقاف است و در حبس عام المنفعه نیز اعتراضی که باید برای حفظ منافع حبس بعمل آید بعهدہ متصدی امور حبس است.

ماده ۱۰۰- در موقوفات خاصه متولی و هر یک از موقوف علیهم و در حبس بنفع اشخاص معین متصدی امور حبس و هر یک از محبوس لهم میتوانند برای حفظ منافع وقف یا حبس دادخواست اعتراض بدهند حق مزبور را ناظر وقف نیز اگر باشد دارا میباشد و اعتراضی که باید برای حفظ منافع ثلث باقی داده شود بعهدہ وصی یا ناظر ثلث میباشد و در ثلث غیرباقی کسانی نیز حق اعتراض دارند که بعد از خروج ملک از حالت ثلث در آن ملک ذی حق میشوند.

ماده ۱۰۱- در موردیکه ملکی مورد اعتراض واقع شود اعم از اینکه مستدعی ثبت بااعتراض معترض تمکین کند یا در دادگاه [دادگاه] محکوم شود معترض محکوم له جانشین مستدعی شناخته شده و چنانچه مانع دیگری [دیگری] نباشد ملک طبق حکم نهائی دادگاه [دادگاه] ثبت خواهد کردید [گردید] و محتاج باگهی مجدد بنام معترض نخواهد بود.

ماده ۱۰۲- در مواردیکه قبل از اعتراض پس از خاتمه مدت قانونی مستدعی ثبتی بدون اینکه مطابق مقررات انتقالی واقع شود گواهی کند که تمام یا قسمتی از ملک مورد تقاضای او در موقع تقاضا متعلق بدیگری [بدیگری] بوده آنمقدار از مورد تقاضای او خارج و مجدداً از مالک واقعی آن تقاضای ثبت پذیرفته خواهد شد.

فصل ششم - در ثبت املاک در دفتر املاک و ثبت انتقال ملک

ماده ۱۰۳- پس از اتمام عملیات مقدماتی ثبت مسئول دفتر ثبت ملک را با مشخصات زیر در دفتر املاک نموده و به نمونه (امضاء) مدیر ثبت یا کارمندیکه از طرف وزارت دادگستری برای نمونه کردن دفتر و برگهای مالکیت مجاز است میرساند:

۱- شماره ملک.

۲- تاریخ ثبت ملک در دفتر املاک.

۳- اسم و نام خانوادگی و شماره شناسنامه و محل صدور آن و محل اقامت تابعیت مالک.

۴- نوع و مشخصات ملک و محل وقوع و اجراء و متعلقات آن.

۵ - حدود ملک.

۶ - بهای ملک.

۷- حقوق عینیه که اشخاص در آن ملک دارند با اسامی صاحبان حقوق و همچنین حقوق ارتفاقیه که برای ملک مورد ثبت در املاک مجاور و یا برای املاک مجاور در ملک مورد ثبت موجود است.

ماده ۱۰۴- در موقع انتقال تمام یا قسمتی از ملک ثبت شده و یا واگذاری حقی نسبت به عین ملک سند معامله در دفتر اسناد رسمی ثبت و خلاصه آن در دفتر املاک زیر ثبت ملک به طریق آتی ثبت می‌شود.

۱- هرگاه معامله راجع باشد بانقل قطعی تمام ملک ثبت شده سردفتر انتقال را در صفحات مخصوص به انتقالات سند مالکیت قید و امضاء کرده و بمنقل‌الیه تسلیم مینماید و مادام که در صفحات انتقالات جا دارد سند مالکیت بنام منتقل‌الیه تجدید نخواهد شد.

۲- اگر انتقال راجع به قسمتی از ملک مفروز یا مشاعاً باشد خروج آن را از مالکیت مالک اولی به نحوی که به منزله ذکر خلاصه معامله نیز محسوب می‌شود با مرکب قرمز در زیر ثبت ملک یا در ستون ملاحظات به این شرح (یکدانگ [یکدانگ] مشاع یا دو دانگ [دانگ] مفروز یا دو هزارگز از ملک بالا را آقای مالک به موجب سند شماره (.....) به آقای منتقل کرده و در صفحه این دفتر یا دفتر متمم شماره ثبت و از ملکیت مالک بالا خارج گردید) قید و سپس مورد انتقال را اگر مشاع است به نحو ثبت املاک مشاعه و اگر مفروز است به طوری که ملک مستقل با تمام مشخصات و حدود و بهاء و حقوق در صفحه معینی از دفتر اصلی یا متمم ثبت و در ملاحظات ثبت آن یادداشت نمایند که ملک در اصل صفحه دفتر ثبت شده یا مورد ثبت از ملک شماره که در صفحه ثبت شده افزاز شده است.

۳- هرگاه [هرگاه] نسبت به هریک از دو قسمت املاک بالا انتقالی به طور شرطی و رهنی یا قطعی واقع شود به وفق معمول سابقه خلاصه آن را در زیر ثبت ملک ثبت و فسخ و فک را نیز در موقع خود در مقابل همان قسمت در ستون ملاحظات دفتر یادداشت نمایند و به همین طریق خلاصه کلیه معاملات راجعه به عین ملک مزبور در دفتر املاک به ترتیب تاریخ زیر یکدیگر ثبت خواهد شد. در موارد بالا سردفتر خلاصه معامله را در برگ [برگ] مخصوص که برای اینکار تهیه شده نوشته و به دفتر املاک حوزه ثبت ملک ارسال می‌دارد خلاصه مذکور علاوه بر امضاء متعاملین باید به امضاء سردفتر و نماینده ثبت « چنانچه نماینده داشته باشد » رسیده باشد مسئول دفتر املاک باید خلاصه مذکور فوق را فوراً به طوری که در بالا مقرر است در زیر ثبت ملک قید نموده و به امضاء مدیر ثبت برساند. در موقع فسخ معاملات نیز باید سردفتر لاشه سند باطل شده و آگهی فسخ را به اداره ثبت بفرستد تا در ملاحظات دفتر املاک قید شود.

قوانین و مقررات ثبتی

متصدیان مربوطه ثبت املاک مکلفند پس از وصول خلاصه معامله از دفترخانه در ظرف ۲۴ ساعت آن را در دفتر املاک ثبت نموده و در پرونده مربوطه بایگانی [بایگانی] نمایند و چنانچه خلاصه معامله دارای نواقص باشد در ظرف همان مدت از دفترخانه مربوطه توضیحات لازمه بخواهد تسامح و تأخیر و یا غفلت در اجرای این دستور مستلزم تعقیب اداری و کیفر خواهد بود.

هرگاه معامله راجع باشد به انتقال تمام ملک ثبت شده سردفتر انتقال را در صفحات مخصوص به انتقالات سند مالکیت قید و امضاء کرده و به منتقل‌الیه تسلیم می‌نماید تا در صورتی که بخواهد سند مالکیت تازه برای خود بگیرد در مواردی که معامله راجع به انتقال یک قسمت از ملک باشد خلاصه آن باید در صفحات مخصوص به انتقالات سند مالکیت قید و امضاء گردیده و سند مزبور به ناقل مسترد گردد و در این صورت منتقل‌الیه می‌تواند به اداره ثبت حوزه وقوع ملک مراجعه کرده و برای خود سند مالکیت مستقلی بگیرد در موردی نیز که معامله مربوطه به واگذاری حق عینی نسبت به ملک باشد مثل « رهن و حقوق ارتفاقی » و یا راجع به انتقال تمام یا قسمتی از عین ملک باشد ولی با حق استرداد سردفتر باید آن را در صفحات مخصوص به انتقالات سند مالکیت نوشته امضاء نماید در مورد عمری و رقبی و سکنی و مواردی که معامله راجع به انتقال سود ملکی برای بیش از ۳ سال باشد مقررات بالا راجع به تنظیم خلاصه سند و فرستادن آن به اداره ثبت حوزه وقوع ملک و قید آن در زیر ثبت ملک در دفتر املاک و در سند مالکیت و بایگانی [بایگانی] نمودن خلاصه معامله در پرونده باید مجری گردد.

در موارد صلح‌های محاباتی با حق خیار فسخ و با استفاده از سود و غیره برای مصالح نسبت به املاک ثبت شده مطابق خلاصه معامله با قید حق خیار و سایر حقوق منظور شده به نام متصالح در دفتر ثبت و سند مالکیت صادر می‌شود و در صورت فسخ از طرف مصالح و یا انقضای مدت خیار یا اسقاط حق مذکور مراتب در دفتر و در برگهای مالکیت قید می‌شود.

ماده ۱۰۴ مکرر - چنانچه پس از ثبت ملک در دفتر املاک مالک آن بموجب سند رسمی قراردادی نماید که بالنتیجه اعیان احداثی در آن ملک بملکیت طرف قرارداد که مجاز در احداث اعیانی بوده مستقر گردد خلاصه سند قرارداد او را باید در ستون انتقالات سند مالکیت و ذیل ثبت ملک قید نمود و مالک اعیانی پس از انجام عمل می‌تواند سند مالکیت آنرا از اداره ثبت بخواهد اداره ثبت وقت معاینه محل و تعیین حدود و حقوق ارتفاقی اعیانی را بمالک عرضه و مجاورین اخطار مینماید و در وقت مقرر صورت مجلس معاینه را تنظیم که هرگاه اختلافی نباشد با دریافت حق الثبت انتقال سند مالکیت اعیانی را صادر خواهد نمود و در صورت بروز اختلاف و ارائه گواهی رجوع بدادگاه [بدادگاه] از تاریخ تنظیم صورت مجلس تا ۳۰ روز از صدور سند مالکیت تا صدور حکم نهائی خودداری می‌شود.

ماده ۱۰۵ - در مواردی که سند مالکیت جدید صادر می‌شود باید سند مالکیت اولی باطل شده در پرونده مربوطه بایگانی و در مورد انتقال ملک به ورثه باید بعد از احراز انحصار وراثت و سمت ورثه نسبت به مورث خلاصه مفاد و شماره گواهی‌نامه دادگاه راجع به حصر وراثت در ملاحظات دفتر قید و در زیر ثبت اولیه ملک سهم یکی از وراثت ثبت

قوانین و مقررات ثبتی

و سهام بقیه وراثت در دفتر جاری ثبت شود و چنانچه مالک پس از خاتمه جریان ثبتی و قبل از ثبت ملک در دفتر املاک فوت شود هر یک از ورثه از ملک طبق مقررات به طریقی که در تصدیق انحصار وراثت معین شده یا بین ورثه مذکور در تصدیق انحصار وراثت توافق حاصل شده باشد با قید انتقال از مورث متوفی ثبت می شود و دیگر ثبت ملک مستقلاً بنام مورث لازم نخواهد بود.

تبصره ۱ - هرگاه ورثه متوفی یا قائم مقام یا نماینده قانونی آنها تقاضای پرداخت بهاء ربع یا ثمن اعیانی زوجه متوفی را از اداره ثبت بنمایند مسؤول ثبت محل کارشناس رسمی دادگستری را برای ارزیابی تعیین می کند تا کارشناس بهاء عادلانه اعیانی را با لحاظ ماده ۹۴۷ قانون مدنی و سایر مقررات معین نماید ورثه می توانند بهاء مذکور را به حساب سپرده ادارات ثبت تودیع نمایند اداره ثبت بهاء تعیین شده ملک را به ذینفع ابلاغ واقعی می کند و چنانچه ذینفع فاقد نشانی باشد یا نشانی تعیین شده موافق با واقع نباشد مراتب در یکی از روزنامه های کثیرالانتشار فقط یک مرتبه آگهی خواهد شد. در آگهی مزبور و همچنین در اخباریه حسب مورد باید تصریح شود که ذینفع جهت اخذ سپرده مذکور به اداره مربوطه مراجعه نماید و در صورتی که مدعی تضییع حق باشد ظرف مدت یک ماه پس از رؤیت اخبار یا انتشار آگهی می تواند به دادگاه صالحه مراجعه و گواهی طرح دعوی را به اداره ثبت محل ارائه نماید.

تبصره ۲ - هرگاه ظرف مدت مرقوم گواهی طرح دعوی تسلیم نشود اداره ثبت سند مالکیت ملک را بدون استثناء بهاء اعیانی صادر خواهد نمود و در صورت وصول گواهی طرح دعوی در مدت مزبور صدور سند مالکیت به شرح فوق موکول به صدور حکم نهائی است. هزینه ارزیابی و آگهی به عهده متقاضی است.

ماده ۱۰۶ - در مواردی که مطابق ماده ۱۰۴ سند مالکیت جدید داده می شود بر اساس مقررات هزینه قانونی سند مالکیت جدید دریافت خواهد شد در صورتی که املاک بعد از ثبت در دفتر املاک به قطعات مفروزه یا آپارتمان تفکیک شود در صورت درخواست مالک یا مالکین اداره ثبت مطابق صورت مجلس تفکیکی یکی از قطعات را در زیر ثبت ملک و بقیه را در صفحه یا صفحات دفتر جاری یا دفتر متمم ثبت نموده و با ابطال سند مالکیت اولیه در مورد هریک از قطعات مفروزه یا آپارتمانها سند مالکیت تفکیکی و جداگانه صادر خواهد شد.

ماده ۱۰۷ - املاک موقوفه پس از ثبت در دفتر املاک در دفتر ثبت موقوفات نیز بترتیب و در زیر یکدیگر ثبت خواهد شد و در دفتر مزبور احتیاج بگذاردن صفحات سفید نخواهد داشت. املاک مورد ثبت باقی نیز در دفتر مزبور به ثبت خواهد رسید.

ماده ۱۰۸ - نمونه دفتر املاک باید با دست بعمل آید و نمونه مهری ممنوع است.

قوانین و مقررات ثبتی

ماده ۱۰۹- املاکی که از جهت بنا مفروز و از حیث صحن و غیره مشاع است طبق ماده ۳ در دفتر املاک برای هر سهمی ۳ صفحه تشخیص داده می‌شود و انتقالات هر سهمی زیر ثبت همان قسمت ثبت و حدود و مشخصات و حقوق ارتفاقی قسمت مشاع را در زیر ثبت سهم اولی قید و در بقیه سهام و صفحات ذکر شماره صفحه اولیه کافی خواهد بود.

ماده ۱۱۰- هرگاه ملک مشاع در نتیجه انتقالات به یک نفر منتقل شود در صورت تقاضای مالک در ملاحظات هر یک از صفحات ثبت مربوط به سهام مالکین مراتب ذکر می‌شود و انتقال مزبور در زیر ثبت آخرین سهم با رعایت مقررات بالا ثبت و اسناد مالکیت اولیه باطل و یک جلد سند مالکیت جدید صادر شود.

ماده ۱۱۱- ثبت انتقالات قهری به نام ورثه در دفتر املاک مجانی است و حق‌الثبت به آنان تعلق نمی‌گیرد.

ماده ۱۱۲- برای حقوق ارتفاقی که برای اشخاص در سند مالکیت غیر قید شده است صاحبان حقوق میتوانند طبق ماده ۱۲۴ و ۱۲۵ قانون ثبت گواهی‌نامه بگیرند.

ماده ۱۱۳- برای هر شخصی از هر شماره ملک باید یک جلد سند مالکیت جداگانه صادر شود.

ماده ۱۱۴- هرگاه [گاه] ملک مشاع از طرف چند نفر درخواست ثبت شده و قبل از ثبت ملک بیک نفر منتقل شود با تذکر باسامی متقاضیانی که ملک بنام آن‌ها آگهی شده و انتقال داده‌اند بنام منتقل‌الیه در یکجا ثبت شده و سند مالکیت تمام ملک صادر می‌گردد.

ماده ۱۱۵- در املاک مشاع برای هر شریک نسبت به سهم او یک سند مالکیت صادر خواهد شد

ماده ۱۱۶- در ثبت اعیانی املاک مزروعی برای هر شماره دو صفحه دفتر املاک کافی است و در صورتیکه ارزش آن کمتر از هزارریال باشد برگهای مخصوصی که تنظیم شده صادر می‌گردد.

ماده ۱۱۷- تغییر در وضعیت املاک ثبت شده مستلزم تغییر سند مالکیت نیست مگر در مورد انتقال تمام یا قسمتی از آنکه در این مورد سند تازه بنام منتقل‌الیه با ذکر مشخصات معامله صادر خواهد گردید.

ماده ۱۱۸- در قسمت املاک مشاع که یکقسمت از آن در ثبت عادی بدون ذکر شماره املاک مجاور ثبت شده و برای بقیه در ثبت عمومی سند مالکیت صادر می‌شود بایستی شماره املاک مجاور در ثبت سهام اخیر قید و در ملاحظات ثبت سهم اولیه نیز تصریح شود و در صورتیکه تمام سهام ملک مشاع بدون قید شماره املاک ثبت شده باشد در موقع انتقال و صدور سند مالکیت تازه بایستی شماره املاک مجاورین قید گردد و همچنین نسبت بهر ملکی که در ثبت عادی سند آن صادر شده است.

قوانین و مقررات ثبتی

ماده ۱۱۹ - املاک مشاعی که سهام مالکین یک قسمت از آن توأمأ در یکجا ثبت و سند مالکیت صادر شده و بقیه سهام در ثبت عمومی سند مالکیت صادر می‌شود قسمت ثبت شده بحالت اول باقی ولی برای سهم هر یک از شرکاء بعدی سه صفحه سفید تخصیص و در ملاحظات ثبت هر یک از سهام شماره صفحات ثبت سایر سهام ذکر می‌شود:

ماده ۱۲۰ - در مواردی که مالک به علت از بین رفتن یا گم شدن سند مالکیت تقاضای صدور المثنای سند مالکیت می‌نماید بایستی طریق از بین رفتن یا گم شدن سند را کتباً به اداره ثبت محل اعلام و استشهادیه ای (که نمونه آنرا سازمان ثبت اسناد و املاک کشور چاپ نموده و دو برگ برای تنظیم و تکمیل به درخواست کننده داده می‌شود)، مبنی بر شهادت و اظهار اطلاع حداقل سه نفر که هویت و امضاء آنها به گواهی یکنفر از شهود مذکور رسیده و هویت و امضاء نامبرده به گواهی نیروی انتظامی محل یا یکی از دفاتر اسناد رسمی رسیده باشد ضمیمه نماید. اداره ثبت پس از وصول درخواست نامه و برگ استشهاد باید نخست آنرا ثبت و در دفتر املاک منعکس کند و سپس مراتب را طی بخشنامه ای به دفتر اسناد رسمی اعلام کند و در محل هائیکه از رایانه استفاده می‌شود صدور بخشنامه مزبور ضرورت نداشته و بایستی موضوع را به متصدی رایانه ابلاغ نمایند و پس از آن به هزینه درخواست کننده مراتب را یک نوبت در یکی از روزنامه های کثیرالانتشار یا یکی از روزنامه هائی که آگهی های ثبتی در آن درج می‌شود آگهی کند. در صورتی که تا ده روز از تاریخ انتشار آگهی اعتراضی نرسیده یا در صورت اعتراض اصل سند مالکیت یا سند معامله ارائه نشده باشد اداره ثبت اقدام به صدور المثنی سند مالکیت خواهد نمود و در مواردی هم که مندرجات صفحه یا صفحات سند مالکیت مفقود گردیده می‌بایست المثنی صادر گردد.

سند مالکیت المثنی حاوی کلیه مندرجات سند مفقودی است.

(ذکر اسناد شرطی و رهنی که فسخ و یا فک شده ضرورتی ندارد.)

در آگهی که در روزنامه منتشر می‌شود باید مطالب زیر قید شود:

۱ - نام و نام خانوادگی مالک.

۲ - شماره پلاک و بخش و محل وقوع ملک.

۳ - خلاصه ادعای از بین رفتن یا گم شدن سند مالکیت.

۴ - معاملاتی که به حکایت سوابق ثبتی و اظهار مالک مستند به سند رسمی در سند مالکیت نوشته شده است.

۵ - تذکر به اینکه هرکس نسبت به ملک مورد آگهی معامله ای کرده که در قسمت ۴ ذکر نشده یا مدعی وجود سند

مالکیت نزد خود می‌باشد باید تا ده روز پس از انتشار آگهی به ثبت محل مراجعه و اعتراض خود را ضمن ارائه اصل

سند مالکیت یا سند معامله تسلیم نماید و اگر ظرف مهلت مقرر اعتراضی نرسد و یا در صورت اعتراض اصل سند

مالکیت یا سند معامله ارائه نشود اداره ثبت المثنای سند مالکیت را طبق مقررات صادر و به متقاضی تسلیم خواهد

کرد. (در صورت ارائه سند مالکیت یا سند معامله صورتمجلس مبنی بر وجود آن نزد معترض در دو نسخه تنظیم و

یک نسخه آن به متقاضی المثنی تسلیم و اصل سند به ارائه دهنده مسترد می‌شود.)

قوانین و مقررات ثبتی

در صورتی که در آگهی مذکور اشتباهی رخ دهد تشخیص اشتباه و صدور دستور رفع اشتباه به عهده مسئول اداره کل ثبت اسناد و املاک استان مربوط خواهد بود.

تبصره ۱ - اداره ثبت مکلف است هنگام صدور المثنی سند مالکیت مراتب را به دفاتر حوزه خود کتباً اعلام و متذکر شود که هر موقع نسبت به پلاک موضوع المثنی سند مالکیت بخواهند هرگونه سند معامله ای تنظیم نمایند (اعم از اینکه به استناد اصل سند مالکیت باشد یا المثنی) جریان ثبتی ملک را استعلام و سپس در صورت نبودن مانع اقدام به تنظیم و ثبت معامله کنند هر یک از دفترخانه ها مکلفند دفتری برای ثبت شماره پلاک این قبیل املاک داشته باشند که در موقع تنظیم اسناد به آن مراجعه نموده در صورتی که مورد معامله از املاکی باشد که نسبت به آن سند مالکیت المثنی صادر شده باید قبلاً جریان ثبتی ملک را استعلام و در صورت نبودن مانعی اقدام به تنظیم سند بنمایند و در محل هائی که از رایانه استفاده می شود نیاز به اعلام موضوع به دفاتر اسناد رسمی نمی باشد ولی دفاتر با توجه به سند مالکیت المثنی در موقع انجام معامله باید جریان ثبتی را استعلام و سپس در صورت نبودن مانع اقدام به تنظیم و ثبت معامله نمایند.

تخلف از رعایت دستور فوق مستلزم کیفر درجه سه به بالا مقرر در ماده ۳۸ [قانون دفاتر اسناد رسمی](#) است.

تبصره ۲ - در مواردی که سند مالکیت در ید ثالث بوده و دادگاه حکم به استرداد آن می دهد و با صدور اجرائیه نیز استرداد سند مالکیت مقدور نمی شود مالک می تواند با اخذ گواهی از دادگاه صادر کننده حکم و تسلیم آن به اداره ثبت مربوطه تقاضای صدور سند مالکیت المثنی بنماید. در این مورد ارائه فرم استشهاد و انتشار آگهی فقدان سند مالکیت ضرورت نداشته اداره ثبت باید با رعایت تبصره یک طبق گواهی دادگاه مبادرت به صدور المثنی بنماید.

تبصره ۳ - هرگاه بعضی از ورثه با تسلیم رونوشت گواهی انحصار وراثت و سایر مدارک ضروری صدور سند مالکیت سهمیه خود را از ماترک مورث تقاضا نمایند و اعلام بدارند که سند مالکیت مورث نزد احد از وراث است که از ابراز و تسلیم آن به وارث یا اداره ثبت خودداری می نماید اداره ثبت مکلف است پس از اخطار به شخص مذکور و انقضای مدت ده روز از تاریخ ابلاغ اخطاریه مراتب را یکبار در یکی از روزنامه های کثیرالانتشار آگهی نماید. چنانچه دارنده سند مالکیت بدون مجوز قانونی ظرف مهلت معین شده در آگهی، سند مورد مطالبه را تسلیم ننماید سند مالکیت وراثت متقاضی را با رعایت کلیه مقررات قانونی صادر و تسلیم خواهد کرد و بلافاصله طی بخشنامه ای به کلیه دفاتر اسناد رسمی اعلام خواهد نمود که هر موقع سند مورث ابراز گردید آنرا اخذ و برای اقدام به اداره ثبت ارسال دارند.

تبصره ۴ - در مواردی که سند مالکیت بنام دولت صادر گردیده و یا سند مالکیت بنام دیگری صادر و بعداً به دولت منتقل شده باشد و مرجع ذیربط به علت از بین رفتن یا گم شدن سند مالکیت مربوطه با گواهی وزارت دارائی و امور اقتصادی تقاضای صدور المثنی سند مالکیت مفقوده را می نماید از شمول این ماده مستثنی است.

قوانین ومقررات ثبتی

تبصره ۵ - هرگاه به علت ریختن جوهر یا سوختگی یا پارگی و یا جهات دیگری قسمتی از سند مالکیت از بین رفته باشد و یا قابل استفاده نباشد اداره ثبت با انجام تشریفات مقرر در این ماده اقدام به صدور المثنای سند مالکیت خواهد نمود و سند مالکیت ناقص را باطل و در پرونده بایگانی می نماید.

تبصره ۶ - در صورت اعلام کتبی مالک مبنی بر پیدا شدن سند مالکیت اولیه چنانچه با سند مالکیت المثنی معامله ای انجام نشده باشد سند مالکیت المثنی باطل و مراتب پیرو بخشنامه مربوط به دفاتر اسناد رسمی تابعه اعلام گردد و چنانچه با سند مالکیت المثنی معامله ای انجام شده باشد سند مالکیت اصلی اخذ و پس از ابطال در پرونده ثبتی مربوط ضبط گردد.

ماده ۱۲۱ - برای هر سهمی از املاک مشاع یک پیش نویس سند مالکیت تنظیم می گردد و حدود کلیه ملک در یکی از پیش نویس ها قید و در بقیه اشاره به پیش نویس مزبوره می شود و بهمین ترتیب در دفتر املاک ثبت و در زیر هر سهمی نوشته می شود که خود مطابق حدودی است که در صفحه شماره فلان نوشته شده.

ماده ۱۲۲ - در مورد وصیت نسبت بملک ثبت شده باید مفاد وصیت در سند مالکیت مثل سایر معاملات قید شده خلاصه آن بدفتر املاک فرستاده شود و همچنان در موقع عدول از وصیت ترتیب مزبور رعایت و در صورتیکه ملک مورد وصیت ثبت نشده باشد باید مفاد وصیت در پرونده ثبتی بایگانی و موقع صدور سند مالکیت رعایت گردد.

ماده ۱۲۳ - در مورد ثمن اعیانی که ضمن درخواست ثبت ملک یا مستقیماً بعنوان ثمن اعیانی درخواست و آگهی شده باشد سند مالکیت صادر می گردد ولی هرگاه [گاه] در درخواست بهای ثمن اعیانی گواهی شده باشد فقط بصاحب آن گواهینامه حق مزبور داده می شود.

ماده ۱۲۴ - در موردیکه برای استیفاء طلب بستانکار طبق حکم دادگاه ملک مدیون بتصرف بستانکار داده می شود اداره ثبت باید متصرف را جانشین مدیون شناخته و اگر ملک بنام مدیون بثبت رسیده باید مطابق همان حکم ملک را بنام محکوم له مثل مورد انتقال ثبت نماید.

ماده ۱۲۵ - املاک مشاعی که اولین سهم آن در دفتر املاک ثبت می شود بازگذاشتن صفحات سفید برای ثبت بقیه سهام آن لازم نیست و باید بقیه سهام را به ترتیب طبق معمول در دفاتر جاری ثبت و شماره صفحه و ثبت آنرا در ستون ملاحظات ثبت سهم اول قید نمایند و نسبت به صفحاتی که تا این تاریخ برای ثبت بقیه سهام بازگذاشته شده در همان صفحات سفید ثبت گردد.

تبصره - املاک مشاعی که اولین سهم و قسمت آن در دفتر املاک ثبت می شود بازگذاشتن صفحات سفید برای ثبت بقیه سهام آن لازم نیست و باید بقیه سهام را بترتیب طبق معمول در دفاتر جاری ثبت نموده و شماره صفحه و

قوانین و مقررات ثبتی

ثبت آن را در ستون ملاحظات ثبت سهم اول قید نمایند و نسبت بصفحاتیکه تا این تاریخ برای ثبت بقیه سهام بازگذاشته شده در همان صفحات سفید ثبت نموده و طبق ماده ۱۲۵ عمل نمایند.

ماده ۱۲۶ - در مورد قنوات مستقل دفتری به نام دفتر ثبت قنوات تخصیص داده می شود تا کلیه قنواتی که مستقلاً مورد معامله واقع می شود و تابع املاک نیست در آن دفتر به ثبت برسد و با رعایت تعداد قنوات هر ناحیه و به نسبت سهام و عده مالکین آن باید یک یا چند دفتر برای قنوات یک یا چند ناحیه اختصاص داده شود.

فصل هفتم - در وظائف محققین ثبت

مبحث اول - در تعیین و صلاحیت محققین ثبت

ماده ۱۲۷ - محققین ثبت از میان خدمتگزاران وزارت دادگستری که لااقل ۲۵ سال سن و اطلاعات کافی متناسب با این شغل داشته باشند معین میگردند.

ماده ۱۲۸ - در موارد زیر رسیدگی بدعاوی بین معترضین و مستدعیان ثبت جز در حوزه که محقق ثبت برای آن معین نشده از خصائص محقق ثبت خواهد بود.

۱- در صورتیکه میزان اختلاف از ده هزار ریال تجاوز نکند.

۲- در صورتیکه درخواست ثبت راجع بقنات یا چشمه سار مشاع و یا هر ملک مشاع دیگر بوده و سهامی که درخواست ثبت آن شده مجموعاً بیش از سهام واقعی ملک یا قنات یا چشمه سار بشود و سهم هر یک از شرکاء ده هزار ریال یا کمتر باشد.

ماده ۱۲۹ - در مورد ماده بالا رأی محقق ثبت قابل استیناف بوده و شاکی میتواند تا ده روز پس از ابلاغ رأی بنزدیکترین دادگاه بدایت شکایت استینافی کند راییکه از دادگاه مزبور استینافاً صادر می شود قابل تمیز است.

محقق ثبت باید در ضمن رأی خود حق استیناف را ذکر کرده و دادگاه را هم که باید استینافاً رسیدگی کند صریحاً معین نماید.

ماده ۱۳۰ - در مورد قنات و چشمه سارها و املاک مشاعه هرگاه سهامی که درخواست ثبت آن شده مجموعاً بیشتر از سهام واقعی مالک یا قنات یا چشمه سار باشد محقق ثبت به درخواست اداره ثبت بدون رعایت حدنصاب مذکور در ماده ۱۲۷ رسیدگی کرده رأی خواهد دارد.

قوانین و مقررات ثبتی

کسانیکه در اینمورد به رأی محقق ثبت تسلیم نباشند میتوانند تا ده روز پس از ابلاغ رأی دادگاه بدایت شکایت استینافی کنند.

ماده ۱۳۱ - دعاوی ناشی از درخواست ثبت هر ملک باید بمحقی رجوع شود که در اداره یا دائره ثبت اسناد محل وقوع ملک مأموریت دارد.

ماده ۱۳۲ - در صورتیکه در یک اداره یا دائره ثبت اسناد محققین ثبت متعدد باشند تقسیم کارها بعهده محقق اول خواهد بود.

ماده ۱۳۳ - محقق ثبت میتواند در صورت محقق بودن معترض حکم تخلیه ید مستدعی ثبت را نیز صادر کند مشروط بر اینکه معترض این درخواست را ضمن دادخواست خود نموده باشد.

مبحث دوم - در ترتیب رسیدگی

ماده ۱۳۴ - بعد از وصول دادخواست محقق ثبت با رعایت یک روز برای هر شش فرسخ مسافت طرف را برای روز نشست که معین مینماید احضار میکند ولی موعده مقرر برای حضور بمدعی علیه باید از تاریخ ابلاغ احضارنامه بمدعی علیه کمتر از یک روز نباشد احضاریه درد و نسخه بوده یکی بمدعی ثبت تسلیم و دیگری به نمونه او رسیده بمحقق ثبت تسلیم می گردد.

ماده ۱۳۵ - در ابلاغ احضاریه مقررات اصول محاکمات آزمایش راجع بابلاغ احضاریه رعایت خواهد شد.

ماده ۱۳۶ - در موعده مقرر طرفین باید یا شخصاً حاضر گردند و یا وکیل ثابت الوکاله بفرستند.

ماده ۱۳۷ - انتخاب وکیل از میان وکلاء مجاز دادگستری اجباری نیست لیکن اگر اشخاص بخواهند شغل خود را وکالت در امور ثبت و دادرسی در محضر محققین ثبت قرار دهند باید تحصیل پروانه مخصوص نموده از مقررات وزارت دادگستری تبعیت نمایند هر وکیل ثبت که از عهده انجام امور محول به خود برنیامده یا سوء اخلاق نشان بدهد ممنوع الوکاله خواهد شد هر کس در ظرف یک سال در بیش از سه امر ثبت یا بیش از سه دعوی ثبت وکالت کرده باشد مشغول به شغل وکالت محسوب خواهد شد.

ماده ۱۳۸ - محقق ثبت باید در نشست اول بطرفین تکلیف صلح کند و اگر در همان نشست طرفین اصولاً حاضر برای صلح نشدند محقق رسیدگی کرده حکم خواهد داد.

ماده ۱۳۹ - ارجاع بدآوری فقط وقتی ممکن است که طرفین تراضی نمایند.

قوانین و مقررات ثبتی

ماده ۱۴۰ - محقق ثبت باید خلاصه مذاکرات هر یک از طرفین را در پرونده امر قید و بمهر یا نمونه آن‌ها برساند و اگر طرفین یا یکی از آن‌ها سواد نداشته باشد این نکته باید در صورت نشست قید شود.

مبحث سوم - در اسناد کتبی

ماده ۱۴۱ - محقق ثبت باید کلیه اسناد کتبی مربوط به دعوی را که طرفین ابراز میکنند مورد مذاقه قرار داده خواه اسناد مزبوره رسمی باشد و خواه عادی.

ماده ۱۴۲ - اعتبار اسناد رسمی همان است که بموجب اصول محاکمات حقوقی و قانون ثبت اسناد و املاک مقرر است.

ماده ۱۴۳ - هیچیک از متداعیین نمی‌توانند نسبت بسندی که خودش داده و آنرا نمونه کرده یا از طرف او داده شده و به نمونه او رسیده است اظهار بی‌اطلاعی کند و هرگاه [گاه] بخواهد آن سند را رد نماید یا باید نسبت بان ادعای جعلیت کند و یا مدلل نماید که آن سند بجهتی از جهات قانونی از اعتبار افتاده است.

ماده ۱۴۴ - اگر نسبت بسندی که برای صدور حکم اهمیت دارد اقامه دعوی جعل شود محقق ثبت باید بطرفی که آن سند را ابراز کرده تکلیف نماید که آنرا پس بگیرد و هرگاه [گاه] صاحب سند باین تکلیف راضی نشد و طرف مقابل هم ادعای جعلیت را پس نگرفت محقق ثبت بدعوی جعل رسیدگی کرده قرار مقتضی صادر می‌کند مگر اینکه مدعی جاعل را نیز معرفی کرده باشد که در اینصورت محقق ثبت رسیدگی بامر را بیار که بدایت حوزه که در انجام مأموریت دارد احاله می‌کند.

ماده ۱۴۵ - هرگاه [گاه] محقق ثبت در نتیجه رسیدگی بدعوی جعل قرار جعلیت سند را صادر نماید سند مزبور را باید با رونوشت قرار خود نزد دادخواه نخست که در حوزه آن مأموریت دارد ارسال کند.

مبحث چهارم - در معاینه محلی و عقیده کارشناس

ماده ۱۴۶ - معاینه محلی بخواهش یکی از متداعیین یا به نظر خود محقق ثبت بعمل می‌آید.

ماده ۱۴۷ - معاینه در حضور محقق ثبت و متداعیین و لاقلاً دو نفر گواه طرف اعتماد که کتبا یا شفاهاً احضار شده باشند بعمل می‌آید.

ماده ۱۴۸ - هرگاه متداعیین و یا گواه هائیکه قبلاً برای معاینه محلی احضار شده‌اند در موعد مقرر حاضر نشوند عدم حضور آن‌ها از انجام معاینه نمی‌شود غائبین حق شکایت نخواهند داشت.

قوانین ومقررات ثقی

ماده ۱۴۹ - محقق ثبت میتواند بتقاضای یکی از طرفین و یا به نظر خود اطلاعات کارشناس را بخواهد در این صورت متداعیین بتراضی یک یا سه نفر کارشناس برمیگزینند و هرگاه تراضی نشد عده لازم را خود محقق ثبت معین میکند در اینصورت طرفین مطابق ماده ۱۵۱ این آییننامه حق رد آن ها را خواهند داشت.

ماده ۱۵۰ - از معاینه محلی و اظهارات کارشناس صورت مجلسی مرتب شده و به نمونه محقق ثبت و متداعیین و گواها و کارشناس میرسد و هرگاه کسی از حضار سواد نداشته باشد در صورت مجلس قید می شود و در صورتیکه معاینه محلی و یا عقیده کارشناس قاطع باشد محقق ثبت میتواند فوراً در خود محل حکم دهد.

مبحث پنجم - در رد محقق ثبت

ماده ۱۵۱ - در موارد مفصله زیر محقق ثبت باید رأساً از رسیدگی امتناع کند و متداعیین میتوانند او را رد نمایند:

- ۱- وقتیکه محقق ثبت سود شخصی در ادعائیکه اقامه شده است داشته باشد.
- ۲- وقتیکه محقق ثبت با یکی از متداعیین قرابت نسبی یا سببی تا درجه چهارم داشته باشد.
- ۳- وقتیکه محقق ثبت قیم یکی از متداعیین یا کفیل امور او باشد و یا یکی از متداعیین مباشر امور محقق ثبت باشد.
- ۴- وقتیکه محقق ثبت یا زوجة او وارث یکی از متداعیین است.
- ۵ - وقتیکه محقق ثبت با یکی از متداعیین یا با اشخاصی که با او قرابت سببی یا نسبی دارند دادرسی جزائی داشته و یک سال از زمان ختم آن دادرسی نگذشته باشد.
- ۶ - در صورتی که مابین محقق ثبت و یکی از متداعیین یا عمال او دادرسی حقوقی در دادگاه دیگری مطرح باشد.
- ۷- وقتی که محقق ثبت سابقاً در باب ادعائی که اقامه شده کتباً اظهار عقیده نموده باشد.
- ۸ - رد محقق ثبت باید موجه باشد و در هر حال رد باید قبل از شروع برسیدگی بعمل آید مگر اینکه علت رد بعداً حادث شود.

ماده ۱۵۲ - همین که محقق ثبت اظهارات مدعی رد را صحیح دانست قرار عدم دخالت خود را صادر و دعوی را بمحقق ثبت دیگر همان حوزه اگر باشد والا با رعایت حد نصاب بنزدیکترین دادگاه ابتدائی و یا نزدیکترین دادگاه [دادگاه] صلح احاله می نماید.

ماده ۱۵۳ - هرگاه محقق ثبت مورد را از موارد رد تشخیص نداد قرار دخالت خود را صادر و بماهیت دعوی رسیدگی کرده و حکم مقتضی میدهد و مدعی رد می تواند در موقع استیناف از حکم ماهیتی نسبت بقرار مزبور نیز شکایت نماید.

مبحث ششم - در عدم حضور متداعیین و یا یکی از آنها

ماده ۱۵۴ - هرگاه روز نشست مدعی علیه (مستدعی ثبت) حاضر نگردیده محقق ثبت میتواند بدرخواست طرف رسیدگی نموده حکم غیابی دهد هرگاه مدعی (معترض) حاضر نشد محقق ثبت بدرخواست طرف دادخواست او را ابطال خواهد کرد و در این صورت تجدید دادخواست در خارج مدت شصت روز مقرر فقط در ده روز پس از ابلاغ قرار ابطال برای یکمرتبه خواهد بود.

ماده ۱۵۵ - هرگاه مستدعی ثبت (مدعی علیه) بموجب ماده قبل غیاباً محکوم گردید رونوشت حکم غیابی باید باو ابلاغ شود و محکوم علیه غائب می تواند در ظرف ده روز از تاریخ ابلاغ حکم دادخواست و اخواهی داده تجدید رسیدگی بخواهد.

ماده ۱۵۶ - بعد از انقضاء مدت مذکور در ماده قبل دادخواست و اخواهی پذیرفته نخواهد شد و محکوم علیه میتواند دادخواست استیناف دهد.

ماده ۱۵۷ - همین که دادخواست و اخواهی بر حکم غیابی در موعد مقرر به محقق ثبت داده شد محقق ثبت موعد نشست را معین و بطرفین اطلاع میدهد و اگر در این نشست نیز مدعی علیه حاضر نشد و ثانیاً بموجب حکم غیابی محکوم گردید دیگر دادخواست و اخواهی او پذیرفته نخواهد شد ولی میتواند استینافاً شکایت کند.

مبحث هفتم - در ابلاغ حکم استیناف

ماده ۱۵۸ - احکام و قرارهای محقق ثبت بر طبق مقررات اصول محاکمات حقوقی راجع بابلاغ احکام ابلاغ می شود.

ماده ۱۵۹ - مهلت استیناف از قرار یا احکام محقق ثبت ده روز از تاریخ ابلاغ است.

ماده ۱۶۰ - در مواردیکه بموجب این نظامنامه پیشبینی نشده است محقق ثبت مکلف است بر طبق مقررات اصول محاکمات حقوقی صلحهها [صلحیه] رفتار نماید.

فصل هشتم - در مقررات مختلفه

ماده ۱۶۱ - در مورد املاکی که به ثبت نرسیده ولی شماره ملک از طرف اداره ثبت تعیین شده است دفاتر اسناد رسمی مکلف هستند که مطابق ماده ۱۰۴ این آیین نامه خلاصه معامله را تهیه و به طوری که در ماده مزبور مقرر است به اداره ثبت بفرستند که در پرونده مربوطه بایگانی [بایگانی] و در موقع ثبت ملک منظور گردد و همچنین در مورد فسخ معامله ثبت نشده مقررات ماده مزبور لازم الرعایه است.

قوانین و مقررات ثبتی

ماده ۱۶۲ - مدیران ثبت و هر یک از نمایندگان و کارمندانیکه دخالت در کار ثبت املاک دارند باید در ابتدای تصدی دو برگه نمونه از برگهای مخصوصی که تهیه شده است نمونه نموده بداره ثبت تسلیم دارند که یک برگ در ثبت محل باقی مانده و دیگری بداره کل ثبت فرستاده شود.

ماده ۱۶۳ - هر موقع که اداره ثبت طبق قانون المثنی سند مالکیت میدهد باید در ستون ملاحظات دفتر املاک در مقابل ثبت ملک تاریخ صدور المثنی را قید کند.

ماده ۱۶۴ - آیین نامه شماره ۱۰۴۵ مورخ شانزدهم فروردین ۱۳۱۱ نسخ و این آیین نامه جایگزین آن خواهد بود.

وزیر دادگستری - دکتر متین دفتری

آیین نامه اجرایی قانون اصلاح و حذف موادی از قانون ثبت اسناد و املاک

مصوب ۱۳۶۵/۱۰/۸

در اجرای تبصره ۸ ماده یک قانون اصلاح و حذف موادی از قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰ و اصلاحات بعدی آن مصوب مرداد ماه ۱۳۶۵ بنا به پیشنهاد شماره ۱۰/۴۹۹۸ مورخ ۱۳۶۵/۷/۶ سازمان ثبت اسناد و املاک کشور آیین نامه اجرائی قانون مذکور بشرح ذیل تصویب می شود:

ماده ۱- پس از انتخاب و انتصاب یکی از کارکنان شاغل در ثبت محل و با عندالاقضاء واحدهای ثبتی دیگر بعنوان (هضو هیات) (موضوع بند الف ماده یک قانون) مراتب توسط سازمان ثبت اسناد و املاک کشور جهت تعیین و معرفی دو نفر دیگر از اعضاء هیئت به شورای عالی قضائی اعلام می شود.

ماده ۲- به منظور انجام کارهای مقدماتی و همکاری با (هیات) در هر یک از واحدهای ثبتی یکی از کارمندان متعهد، مجرب و کاردان به عنوان (دبیر هیئت) انتخاب و با صدور حکم لازم توسط مدیر کل ثبت منطقه مربوط منصوب می شود انجام این امور علاوه بر وظائف اصلی وی خواهد بود. برای انجام بقیه امور مربوط به اجرای این قانون حسب مورد از وجود کارکنان فعلی شاغل در ادارات ثبت به اقتضای پست سازمانی مورد تصدی و تکالیف محوله استفاده خواهد شد.

ماده ۳- پس از تعیین قضات جلسات هیات در اداره ثبت محل تشکیل خواهد شد جلسات با حضور حداقل دو نفر از اعضاء رسمیت داشته و تصمیمات هیئت با حداقل دو رای معتبر و با رعایت مقررات (قانون) لازم الاجرا است.

قوانین و مقررات ثبتی

ماده ۴- جلسات هیئتهای موضوع بند الف ماده یک (قانون) در خارج از وقت اداری و در اداره ثبت محل تشکیل می‌شود.

تعداد جلسات مذکور بستگی به تعداد تقاضاهای واصله و حجم کار هیئتها خواهد داشت. به کلیه اعضاء هیات در حدود مقررات و ضوابط قانونی فوق العاده حقو حضور پرداخت خواهد شد و تصمیمات (هیئت) بایستی به ترتیب صدور با ذکر شماره و تاریخ در دفتر مخصوص (ثبت تصمیمات تماما" قید و به امضاء هیئت برسد.

ماده ۵- هرگاه در تصمیم (هیئت) بعلت سهو قلم مطلبی افتاده و یا اشتباه بینی رخ داده باشد مادامیکه تصمیم به مرحله اجراء در نیامد است هیئت مذکور مبادرت به تنظیم تصمیم اصلاحی خواهد نمود و مفاد تصمیم اصلاحی در ذیل تصمیم قبلی و ملاحظات دفتر ثبت تصمیمات با ذکر شماره و تاریخ قید و امضاء می‌شود.

ماده ۶- به هیئتهای رسیدگی در صورت اقتضاء با دعوتنامه کتبی، متقاضی و یامالکین مشاعی و یا صاحبان عرصه و یا قائم مقام قانونی آنها و سایر افراد و مراجع و کسانی را که مقضتی بدانند جهت شرکت در جلسات رسیدگی و یا ادای توضیحات و شهادت و غیره دعوت خواهند نمود.

ابلاغ اخطاریه ها، دعوتنامه ها، آراء و سایر مکاتبات هیئت و ادارات ثبت در زمینه اجرای این (قانون) تابع مقررات (ابلاغ) در آیین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی است.

ماده ۷- در مواردیکه تشکیل بیش از یک (هیئت رسیدگی) در نقطه ای لازم باشد اداره کل ثبت منطقه مربوطه در حسب پیشنهاد اداره ثبت محل مراتب را جهت اتخاذ تصمیم به سازمان ثبت اسناد و املاک گزارش خواهد نمود .

سازمان ثبت اسناد و املاک کشور نیز بنا به تشخیص خود در صورت اقتضاء میتواند راسا" مبادرت به تشکیل هیئتهای اضافی در نقاطی که مصلحت بداند بنماید.

ماده ۸- هر یک از ادارات کل ثبت مناطق در سطح کشور مکلفند ضمن تمهید مقدمات اجرای (قانون) نسبت به تنظیم و انتشار آگهی پذیرش تقاضا(موضوع تبصره ۶ ماده یک (قانون)) برای کلیه واحدهای ثبتی تابعه خود در مهلت پیش بینی شده در (قانون) راسا اقدام و مراتب را به اطلاع واخذ ثبتی ذریبط برسانند.

ماده ۹- آگهی موضوع تبصره به ماده یک (قانون) در هر صورت حداکثر ظرف مدت ۳ ماه از تاریخ لازم الاجراء شدن قانون مذکور در یک نوبت و آگهی موضوع بندب ماده یک (قانون) حداکثر ظرف مدت یکماه از تاریخ وصول نظریه هیات به ادارات ثبت محل و در یک نوبت و آگهی موضوع تبصره ۳ ماده یک (قانون) حداکثر ظرف مدت یکماه از تاریخ وصول تصمیم هیئت به ادارات ثبت منطقه محل در دو نوبت و به فاصله ۱۵ روز به هزینه دولت و طبق روال معمول در مورد آگهی های نوبتی و تحدیدی و سایر آگهی ثبتی در جراید کثیرالانتشار محلی و یا نزدیک محل

قوانین و مقررات ثبتی

منتشر و آگهی های الصاقی آنها نیز مطابق رویه معمول در حدود آگهی های ثبتی مذکور در فوق به نحو مقتضی در اماکن و معابر عمومی الصاق خواهد شد و مدت اعتراض به موضوع آگهی بند ب ماده یک (قانون) از تاریخ انتشار یکماه و آگهی موضوع تبصره ۳ ماده (قانون) از تاریخ انتشار آگهی نوبت اول به مدت دو ماه خواهد بود.

ماده ۱۰- در آگهی موضوع تبصره ۶ ماده یک (قانون) بایستی موارد مطرح در تبصره ۵ ماده یک نیز قید شود و مشمولین تبصره ۵ ماده یک باید براساس آگهی منتشره تقاضانامه ومدارک خود را طبق مقررات (قانون) به ادارات ثبت تسلیم نمایند و نظیر سایر متقاضیان در نوبت رسیدگی قرار گیرند.

ماده ۱۱- بمنظور وحدت عمل و هماهنگی، فرم تقاضانامه و فرم رسیدی که به متقاضی در قبال تسلیم مدارک و درخواست داده می شود و همچنین فرم دفاتر ثبت تقاضانامه موضوع تبصره ۷ ماده یک (قانون) و نیز دفتر ثبت تصمیمات هیئت، توسط سازمان ثبت اسناد و املاک کشور تهیه و در اختیار واحدهای ثبتی گذارده می شود.

ماده ۱۲- قبض رسید تقاضانامه که شامل سه نسخه (سرقبض، نسخه دوم و ته سوش و یا نسخه سوم) میباشد دارای شماره مسلسل است که به هنگام تحویل قبوض به هر واحد ثبتی شماره آنها در دفتر مخصوصی ثبت و نام واحد گیرنده و تعداد قبوضی نیز در آن قید می شود و پس از دریافت مدارک از متقاضی سرقبض رسید، پس از تکمیل وامضاء به متقاضی تسلیم و نسخه دوم قبض به پرونده تشکیلی منضم و ته سوش یا نسخه سوم آن جزء دسته قبض در محل مطمئنی نگهداری خواهد شد.

ماده ۱۳- چنانچه احیانا یکی از قبوض رسید بعللی باطل وازرده خارج گردید بایستی مراتب ابطال با قید شماره قبض به سازمان ثبت اسناد و املاک کشور گزارش شود تا موضوع در ستون ملاحظات دفتر مخصوص تحویل قبوض منعکس گردد.

ماده ۱۴- دفاتر ثبت تقاضانامه موضوع تبصره ۷ ماده یک (قانون) مجلد و نخ کشی و پلمپ و کلیه صفحات آن برگ شماری و مجموع صفحات در صفحه اول و آخر دفتر با تمام حروف قید و توسط دادستان یا نماینده وی معضی و مهر می شود.

ماده ۱۵- پس از انتشار آگهی موضوع تبصره ۶ ماده یک (قانون) فرم تقاضانامه توسط متقاضی ویا قائم مقام قانونی او تکمیل و به همراه با سایر مدارک ومستندات به اداره ثبت محل تسلیم می شود. متقاضی موظف است نشانی دقیق محلی را که اوراق اخطاریه، دعوتنامه وسایر مکاتبات متبادله بایستی بوی ابلاغ شود در فرم تقاضا نامه معین نماید و در صورت تغییر محل بلافاصله نشانی جدید خود را به ثبت محل کتبا اطلاع دهد.

تقاضانامه واصله بدو" توسط متصدی امور دفتری اداره ثبت در دفتر اندیکارتور ثبت و شماره و تاریخ دفتر اندیکاتور ذیل تقاضا نامه قید و سپس تحویل دبیر هیئت می شود. دبیر هیئت نیز قبوض رسید تقاضانامه را با قید شماره و تاریخ

قوانین و مقررات ثبتی

دفتر اندیکاتور اداره تکمیل و سرقبض را به متقاضی تسلیم و سپس نسخه دوم قبض رسید را به مدارک و تقاضانامه ضمیمه و مشخصات آنرا به ترتیب نوبت و تقدم شماره قبض رسید و شماره و تاریخ دفتر اندیکاتور در نخستین (دفتر مخصوص ثبت تقاضانامه ها) موضوع تبصره ۷ ماده یک (قانون) ثبت می نماید و به ترتیب شماره و تاریخ ورود به دفتر ثبت تقاضانامه تعیین وقت خواهد نمود.

درخواستهای مورد اقدام و طرح در هیئت قرار خواهد گرفت که در نخستین دفتر مخصوص ثبت تقاضانامه ها ثبت و قبض رسید در موعد مقرر تسلیم متقاضی شده باشد.

ماده ۱۶- با اختتام صفحات نخستین دفاتر مخصوص ثبت تقاضانامه نسخه آن نزد رئیس واحد ثبتی مربوطه به نحو مقتضی نگهداری و نسخه دیگر آن به اداره کل امور املاک و نقشه برداری سازمان ثبت در مرکز ارسال و سپس از جلدین دفاتر سفید دیگری استفاده می شود. در ستون شماره ردیف نخستین دفتر جدیدبایستی تسلسل شماره های ردیف نخستین جلد قبلی مراعات گردد.

هنگام نقل و انتقال مدیران واحدهای ثبتی بایستی دفاتر مذکور ضمن صورتجلسه ای به مدیر جدید واحد ثبتی تحویل شود.

تبصره - در دفاتر مخصوص ثبت تقاضانامه ها ستونی تحت عنوان (نتیجه تصمیمات هیئت) پیش بینی شده است در نسخه ای که در ثبت محل باقی میماند دبیر هیئت باید نتیجه تصمیمات هیئت را نسبت به هر تقاضانامه در محل خود در این ستون قید نماید. در نسخه ای که به مرکز فرستاده می شود تکمیل ستون مذکور ضروری نیست.

ماده ۱۷- دبیر هیات با رعایت تقدم، بر حسب شماره ردیف دفتر ثبت تقاضا پرونده های مربوطه، تعیین وقت مینماید و در دفتر اوقات نوبت داده می شود. پرونده با دعوت کتبی از متقاضی و یا قائم مقام قانونی او و اعلام تاریخ رسیدگی هیات بدوی به ترتیب دفتر اوقات و شماره ردیف دفتر ثبت تقاضانامه تحت رسیدگی قرار خواهد گرفت.

هیئت راسا و یا با تحقیق و معاینه محلی و عنداللزوم با انتخاب و اعزام کارشناس و با خبره محلی و با مطلعین امور ثبتی و یا استفاده از مامورین شاغل در ثبت محل و عندالافتضاء با مطالبه گزارش جریان پرونده ثبتی از اداره ثبت محل و یا به هر طریق دیگری که مقتضی بداند نسبت به احراز تصرفات مالکانه و تطبیق مورد تقاضا با وضع محل و تعیین سهم مشاعی و سایر وظائفی که در قانون به عهده هیئت های رسیدگی محول شده است اقدام خواهد نمود.

تبصره - نمونه دفاتر تعیین وقت توسط سازمان ثبت اسناد و املاک کشور تهیه و در اختیار واحدهای ثبتی گذارده خواهد شد. هزینه های کارشناسی موضوع این ماده به میزانی که هیئت تشخیص و تعیین مینماید بعهده متقاضی است.

قوانین ومقررات ثبتی

ماده ۱۸- شورای عالی قضائی و سازمان ثبت اسناد و املاک کشور در مواقع ضروری و برحسب اقتضاء میتوانند تقاضای رسیدگی به پرونده ای را بصورت فوق العاده و خارج از نوبت بنمایند. هیئت‌ها مکلف بقبول این تقاضا هستند و رسیدگی به این موارد در جلسات فوق العاده صورت خواهد گرفت.

ماده ۱۹- چنانچه در آگهی های منتشره مربوط به اجرای این (قانون) اشتباهی رخ دهد تشخیص موثر و یا غیر موثر بودن اشتباه بعهده مدیران واحدهای ثبتی ذیربط است. مدیران مذکور در صورت موثر بودن اشتباه دستور تجدید آگهی را صادر می نمایند.

ماده ۲۰- پس از اتخاذ تصمیم هیات نسبت به املاک ثبت شده ، تصمیم متخذ به ثبت محل ابلاغ و مفاد آن در متن وملاحظات ثبت دفتر املاک قید می شود و نسبت به صدور مالکیت جدید طی بخشنامه ای به دفاتر اسناد رسمی مربوطه و عنداقتضاء سایر مراجع ذیربط اعلام خواهد شد.

ماده ۲۱- پس از صدور رای هیات نسبت به املاکی که عملیات ثبتی آن خاتمه یافته است ادارات ثبت مکلف به صدور سند مالکیت بر مبنای مفاد تصمیم هیئت می باشند.

ماده ۲۲- املاک در جریان ثبت موقعی در هیات طرح می شود که آگهی های نوبتی آن در صورت نیاز منتشر و مدت اعتراض بدون واخواهی نیز سپری شده باشد.

بنابراین دبیر هیات بایستی خاتمه پذیرفتن عملیات ثبتی ملک و یا در جریان ثبت بودن آنرا گواهی و به هیئت گزارش نماید تا به هنگام طرح پرونده مربوطه در حدود مقررات این آیین نامه منجر به قرار لازم و مقتضی از سوی هیئت گردد.

ماده ۲۳- نسبت به املاکی که تحدید حدود نشده است پس از صدور تصمیم عملیات تجدیدی است به مورد تقاضا، براساس نظر هیئت انجام می پذیرد.

ماده ۲۴- در اجرای ماده ماده ۲ قانون اصلاح و حذف موادی از قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰ و اصلاحات بعدی آن مصوب مردادماه ۱۳۶۵ براساس درخواست و با معرفی دولت و یا شهرداری ها، ادارات ثبت حدود و مشخصات عرصه متصرفی احداث کننده بنا و ساختمان را اعلام میدارند و پس از ارائه سند انتقال رسمی، واحدهای ثبتی نسبت به ادامه عملیات ثبتی و صدور سند مالکیت عرصه واعیان نظراقدام خواهد نمود. در مواردی که نیاز به کارشناس رسمی باشد ترتیب انتخاب وتعیین کارشناس تابع مقررات آیین دادرسی مدنی وسایر مقررات مورد عمل و جاری در خصوص تعیینی وانتخاب و اعتراض به نظر کارشناس خواهد بود.

قوانین و مقررات ثبتی

ماده ۲۵- هر یک از کنارکنان واحدهای ثبتی به اقتضای پست سازمانی مورد تصدی و وظائف اداری خود مسئولیت اجرای صحیح و دقیق تصمیمات هیأت‌ها و اعمال دستورات مدیران واحدهای ثبتی و امورمحواله در این خصوص را به عمل دارند و در اجرای قانون و این آیین نامه مکلفند نهایت همکاری را به عمل آورند.

وزیر دادگستری جمهوری اسلامی ایران - حسن حبیبی

آیین نامه اجرایی قانون اصلاح مواد یک و دو و سه قانون اصلاح و

حذف موادی از قانون ثبت

مصوب ۱۳۷۱/۱/۱۹ قوه قضائیه

ماده ۱- قانون اصلاح مواد یک و دو و سه و حذف موادی از قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۶۵/۴/۳۱ و الحاق موادی به آن مصوب ۱۳۷۰/۶/۲۱ مجلس شورای اسلامی که در تاریخ ۷۰/۸/۱۴ لازم الاجراء شده است در این آیین نامه اختصاراً قانون نامیده می شود.

ماده ۲- ادارات ثبت مکلفند حداکثر ظرف سه ماه از تاریخ الاجراء شدن قانون تمهیدات اجرای آن را فراهم نموده و از طریق رادیوی استان و نشر آگهی در روزنامه کثیرالانتشار محلی یا نزدیک به محل که آگهیهای ثبتی در آن منتشر می شود و همچنین الصاق آگهی در اماکن عمومی مراتب را به اطلاع عموم برسانند که در مدت قانونی تقاضای خود را به ضمیمه رونوشت یا تصویر مصدق مدارک در قبال اخذ رسید تسلیم ثبت محل وقوع ملک نمایند. (اصلاحی ۸۱/۸/۲۲)

تبصره ۱- به منظور هماهنگی ادارات ثبت مکلفند تاریخی را که از طرف سازمان ثبت اسناد و املاک کشور برای قبول تقاضا نام تعیین شده است در آگهی فوق قید نمایند.

تبصره ۲- طبق ماده ۵۷ قانون آیین دادرسی مدنی مطابقت رونوشت یا تصویر اسناد ضمیمه اسناد ضمیمه تقاضا با اصل ابرازی وسیله ادارات ثبت بلامانع است. (الحاقی ۸۱/۸/۲۲)

ماده ۳- سازمان ثبت اسناد و املاک کشور دفاتر (ثبت تقاضانامه، اوقات، ثبت آراء و ثبت توافق) و همچنین تقاضانامه و قبض رسید آن را به تعداد کافی تهیه نموده و از طریق ادارات کل ثبت استانها و در اختیار واحدهای ثبت قرار می دهد.

ماده ۴- قبض رسید تقاضانامه سه نسخه ای است که شماره مسلسل دارد و شماره قبوض و تعداد آنها و نام واحد ثبتی گیرنده در موقع تحویل، در دفتر مخصوص ثبت می شود.

قوانین و مقررات ثبتی

ماده ۵- متقاضی یا قائم مقام قانونی وی تقاضا نامه را تکمیل نموده همراه با سایر مدارک و مستندات در فرجه قانونی به اداره ثبت محل تسلیم می نمایند (متقاضی موظف است نشانی دقیق خود را جهت ابلاغ اوراق و دعوتنامه و سایر مکاتبات در تقاضانامه قید و در صورت تغییر نشانی جدید خود را کتبا به ثبت محل اطلاع دهد).

ماده ۶- تقاضانامه های واصله در دفتر اداره ثبت و شماره و تاریخ دفتر، ذیل تقاضانامه قید، سپس بترتیب در نخستین دفتر ثبت تقاضانامه ثبت می شود.

ماده ۷- متصدی دفتر تقاضانامه مکلف است پس از وصول مدارک، قبض رسید را تکمیل و پس از قید نام و نام خانوادگی و امضاء یک نسخه از آن را به متقاضی تحویل داده و نسخه دوم را ضمیمه پرونده نموده و نسخه سوم را در محل مطمئنی نگهداری نماید. (اصلاحی ۸۱/۸/۲۲)

ماده ۸- چنانچه یکی از قبوض رسید تقاضانامه به عللی باطل واز رده خارج گردد باید مراتب ابطال با قید شماره قبض از طریق اداره کل ثبت استان به سازمان ثبت اسناد و املاک کشور گزارش، تا موضوع درستون ملاحظات دفتر مخصوص تحویل قبوض منعکس گردد.

ماده ۹- دفاتر ثبت تقاضانامه و ثبت توافق مجلد، نخ کشی و پلمپ و صفحات آن شمارش شده و مجموع صفحات در صفحه اول و آخر با تمام حروف قید و توسط دادستان یا نماینده وی امضاء و مهر می شود.

ماده ۱۰- پس از ثبت و تکمیل دفتر ثبت تقاضانامه یا اتمام مهلت قانونی با توجه به ماده ۹ قانون ذیل آخرین ثبت آن بسته شده و به امضاء متصدی دفتر و رئیس ثبت رسیده یک جلد آن نزد رئیس واحد ثبتی نگهداری شده نسخه دوم به اداره کل امور املاک سازمان ثبت اسناد و املاک کشور ارسال می شود. (اصلاحی ۸۱/۸/۲۲)

تبصره ۱- چنانچه دفتر ثبت تقاضانامه تکافوی ثبت واصله را نکرد از جلدین دفاتر سفید دیگر استفاده می شود، در دفاتر جدید نیز بایستی تسلسل شماره ردیفهای جلد قبلی مراعات گردد.

تبصره ۲- آخرین دفتر ثبت تقاضانامه پس از اتمام مهلت مقرر در قانون، ذیل آخرین ثبت آن بسته شده به امضاء رئیس ثبت و متصدی امر می رسد چنانچه براساس ماده ۹ قانون ظرف ۴۵ روز دیگر تقاضای مربوط به خانواده شهدا رسید، در جلدین دفاتر ثبت، پس از اتمام مهلت مزبور بشرح فوق دفتر را بسته و امضاء نموده نسخه مرکزی را به اداره کل امور املاک ارسال دارند. (اصلاحی ۸۱/۸/۲۲)

ماده ۱۱- تقاضاهای واصله به ترتیب شماره و تاریخ ثبت برای اولین دعوت در دفتر اوقات نیز ثبت می شود وقت رسیدگی به این تقاضاها بعد از رسیدگی به تقاضای موضوع ماده ۷ قانون تعیین می شوند. (اصلاحی ۸۱/۸/۲۲)

قوانین و مقررات ثبتی

تبصره ۱- اولویت های مقرر در ماده ۱۸ آیین نامه سابق که مورد اقدام قرار گرفته اند ولی منجر به صدور رای نشده اند خارج از نوبت رسیدگی می شوند.

تبصره ۲- در صورتی که اعیان قبل از ۱۳۷۰/۱/۱ احداث شده باشد و متقاضی مورد تقاضا را انتقال دهد. منتقل الیه قائم مقام متقاضی تلقی و طبق تصمیم متخذه عملیات بنام وی ادامه می یابد. (الحاقی ۸۱/۸/۲۲)

ماده ۱۲- رئیس ثبت محل در خصوص تقاضانامه هایی که در مورد آن ها اعلام توافق شده و به امضای متقاضی و مالک یا مالکین رسیده باشد، موضوع را به کارشناس یا کارشناسان ارجاع می نماید. چنانچه تصرف بلامنازع متصرف و مالکیت انتقال دهنده وسیله کارشناس یا کارشناسان احراز گردد رئیس ثبت، پس از بررسی صحت موضوع و احراز هویت آنان مراتب توافق را باقید میزان و نوع تصرف در دفتر ثبت و به امضای متقاضی و مالک یا مالکین مشاعی یا قائم مقام قانونی آن ها می رساند.

رئیس ثبت ضمن امضای دفتر توافق دستور ادامه عملیات ثبتی را بنام متصرف به منظور صدور سند مالکیت صادر خواهد کرد.

اقدامات فوق به صورت خارج از نوبت و فوری انجام می گردد. (اصلاحی ۸۱/۸/۲۲)

تبصره ۱- چنانچه طبق تشخیص رئیس ثبت امکان ثبت توافق مقدور نباشد پرونده را نزد دبیر هیات اعاده تا در نوبت رسیدگی قرار گیرد. (اصلاحی ۸۱/۸/۲۲)

تبصره ۲- در صورت که پس از ثبت و امضاء دفتر توافق هر یک از طرفین یا قائم مقام آنان منکر انجام ثبت توافق ثبت شده، شوند یا اختلافی بین آنان ایجاد گردد این امر مانع انجام اقدامات بعدی ثبت نخواهد بود. معترض می تواند به دادگاه صالح مراجعه نماید. (اصلاحی ۸۱/۸/۲۲)

ماده ۱۳- کارشناسان حسب مورد پس از ارجاع پرونده از طریق رئیس ثبت یا هیات حل اختلاف ظرف بیست روز محل را معاینه نموده و تصرفات فعلی متقاضی را با مدارک خریداری از نظر تناسب میزان مالکیت با تصرفات دقیق، و وضعیت ثبتی ملک را با توجه به سوابق پرونده ثبتی مشخص و ضمن ترسیم نقشه، محل مورد تصرف را روی آن منعکس نمایند و حدود و ثغور، مساحت عرصه و قدمت اعیان، نوع ملک، حقوق ارتفاقی شماره فرعی و اصلی، بخش و نحوه تصرفات و ارزش عرصه و اعیان، مراتب را در دو نسخه صورت مجلس نموده و به امضاء متقاضیان و حاضرین رسانده و صورت مجلس و نقشه ترسیمی را حسب مورد به رئیس ثبت ویا دبیر هیات تسلیم نمایند. (الحاقی ۸۱/۸/۲۲)

تبصره ۱- هر گاه تقاضا بابت قطعه ای مفروزه از ملک مشاع باشد پذیرش آن مشروط به احراز مشخص بودن محدوده متصرفی مفروزی بر مبنای ضوابط متعارف محل خواهد بود. (الحاقی ۷۲/۸/۱۳)

قوانین و مقررات ثبتی

تبصره ۲- در صورتیکه تعداد متصرفین در یک پلاک بیش از بیست نفر باشند و مالک یا مالکین با ارائه اسناد و مدارک و نقشه ملک توافق خود را اعلام نمایند رئیس ثبت محل پس از احراز هویت و مالکیت مالکین و هویت متقاضیان اجازه ثبت توافق را در دفتر مخصوص توافق می دهد. در این مورد رعایت ماده ۳۰ آیین نامه الزامی نیست. (الحاقی ۷۴/۱۲/۲۶)

ماده ۱۴- چنانچه هر یک از ادارات ثبت بطور موقت فاقد رئیس باشد وظایف مقرر در قانون مذکور و آیین نامه آن به عهده کفیل آن اداره می باشد. (اصلاحی ۸۱/۸/۲۲)

ماده ۱۵- به منظور تشکیل هیات حل اختلاف موضوع ماده ۲ قانون مراتب به ریاست قوه قضائیه اعلام می شود که عضو قضائی را تعیین و معرفی نمایند و خبره ثبتی از بین کارکنان مجرب و بصیر که بوسیله ثبت استان معرفی شده اند توسط رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور تعیین می شود.

تبصره ۱- در صورتی که تعیین خبره ثبت از بین کارکنان ثبت محل مقدور نباشد سازمان ثبت اسناد و املاک کشور می تواند خبره مذکور را از بین سایر کارکنان شاغل ثبت و یا باز نشست هثبت انتخاب نماید. (اصلاحی ۸۱/۸/۲۲)

تبصره ۲- در صورت لزوم به تشکیل هیات یا هیاتهای دیگر، سازمان ثبت اسناد و املاک می تواند نسبت به انتخاب خبره و قائم مقام رئیس ثبت راسا اقدام نماید.

ماده ۱۶- چنانچه در تشکیلات سازمانی پست دبیر هیات منظور نشده باشد به منظور انجام کارهای مقدماتی و تنظیم دفاتر و سایر امور مربوط به اجرای قانون، واحد ثبتی یک نفر از کارکنان مطلع و بصیر را به عنوان دبیر هیات به اداره کل ثبت استان پیشنهاد می نماید تا پس از انتصاب علاوه بر وظایف محوله امور مربوط به دبیر خانه هیات را نیز عهده دار گردد و برای انجام سایر امور اجرایی قانون حسب مورد از وجود سایر کارکنان شاغل در اداره استفاده می گردد، کارکنان موظف به همکاری می باشند. (اصلاحی ۸۱/۸/۲۲)

تبصره - در صورت تعدد هیاتهای حل اختلاف برای هر هیات دبیر جداگانه تعیین خواهد شد. (الحاقی ۸۱/۸/۲۲)

ماده ۱۷- جلسات هیات در اداره ثبت حل و یا محلی که سازمان ثبت تعیین می کند تشکیل می گردد. جلسات هیات و تصمیمات آن با حضور حداقل دو نفر از اعضاء و با دو رای موافق و معتبر و لازم الاجراء است، شروع به کار هیات منوط با انتصاب تمام اعضاء خواهد بود و چنانچه هر یک از اعضاء بدلیل از عضویت در هیات خارج شوند تا تعیین عضو جدید تشکیل جلسات متوقف می گردد. (اصلاحی ۸۱/۸/۲۲)

قوانین و مقررات ثبتی

ماده ۱۸- رئیس قوه قضائیه و رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور در موقع ضروری و بر حسب اقتضاء می توانند علاوه بر موارد مقیده در ماده ده قانون دستور رسیدگی به پرونده ای را بصورت فوق العاده و خارج از نوبت بدهند هیأت‌ها مکلفند به این پرونده ها در جلسات فوق العاده بصورت خارج از نوبت رسیدگی نمایند.

ماده ۱۹- مفاد آراء تصمیمات هیات به ترتیب تاریخ صدور عینا در دفتر آراء ثبت و شماره آن روی رای صادره قید می شود و چنانچه رای صادره به اتفاق آراء نباشد دبیر هیات موظف است نظر اقلیت را به طور مشروح در دفتر آراء ذیل رای اکثریت ثبت نماید.

تبصره- مفاد قرارهای موضوع ماده ۲۱ آیین‌نامه نیز عینا در دفتر ثبت قرارها ثبت خواهد شد. (الحاقی ۸۱/۸/۲۲)

ماده ۲۰- در صورتی که معلوم شود در آرای هیأت‌های سابق و یا فعلی مطلبی سهوا از قلم افتاده و با اشتباه بینی رخ داده و یا در مبانی مستند رای اشتباهی پیش آمده باشد. چنانچه رای اجراء نشده باشد هیات پس از بررسی، رای اصلاحی صادر می نماید در این صورت دبیر هیات مکلف است مفاد رای اصلاحی را نیز در دفتر آراء ثبت نموده و شماره و تاریخ آن را در دفتر ثبت آراء در ستون ملاحظات رای قبلی قید نماید و به امضای هیات برساند و به واحد ثبتی ابلاغ کند و در صورتی که رای به مرحله اجراء درآمده باشد مراتب اشتباه ثبت محل جهت طرح در هیات نظارت به ثبت استان گزارش می گردد هیات نظارت در صورت لزوم با جلب نظر هیات حل اختلاف اتخاذ تصمیم می نماید. (اصلاحی ۸۱/۸/۲۲)

تبصره ۱- هر گاه در ثبت توافق اشتباهی رخ دهد چنانچه منجر به ثبت در دفتر املاک نشده باشد رئیس ثبت باید با حضور طرفین نسبت به رفع اشتباه اقدام نماید و در صورت عدم حضور طرفین موضوع را به هیات حل اختلاف گزارش نماید. در صورت ثبت ملک در دفتر املاک، رئیس ثبت باید مراتب را با اظهار نظر صریح و مستدل جهت طرح در هیات نظارت به اداره کل ثبت استان گزارش کند. رفع اشتباه حسب مورد طبق تصمیم هیات حل اختلاف و یا هیات نظارت بعمل خواهد آمد. (اصلاحی ۸۱/۸/۲۲)

تبصره ۲- منظور از اجرای آرای هیأت‌های حل اختلاف حسب مورد عبارت است از:

قبول درخواست ثبت و تنظیم اظهارنامه ثبتی

انجام عملیات تحدید حدود بنام متصرف

صدور سند مالکیت و ثبت ملک در دفتر املاک بنام متصرف

تنظیم سند انتقال در دفاتر اسناد رسمی برای اراضی دولت و شهرداری‌ها (الحاقی ۸۱/۸/۲۲)

تبصره ۳- مرجع تجدید نظر نسبت به آراء هیأت‌ها ی نظارت شورای عالی ثبت می باشد. (الحاقی ۸۱/۸/۲۲)

قوانین و مقررات ثبتی

ماده ۲۱- در صورتی که هیات حل اختلاف حضور متقاضی یا مالکین مشاعی و یا صاحبان عرصه یا قائم مقام آن‌ها و یا سایر اشخاص را جهت اخذ توضیح ضروری بداند با دعوتنامه کتبی و تعیین وقت رسیدگی از آن‌ها دعوت بعمل می‌آورد، عدم حضور مانع رسیدگی نخواهد بود. (اصلاحی ۸۱/۸/۲۲)

تبصره ۱- ابلاغ دعوتنامه‌ها، اخطاریه‌ها، آراء و تصمیمات هیأت‌ها در زمینه اجرای قانون تابع مقررات آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی است. چنانچه متقاضی یا متقاضیان در وقت مقرر در جلسه هیات حضور نیابند یک بار دیگر از آنان دعوت بعمل می‌آید و در صورت عدم حضور، هیات قرار بایگانی شدن پرونده‌ها را تا مراجعه مجدد آنان صادر می‌نماید. (الحاقی ۸۱/۸/۲۲)

تبصره ۲- به جریان افتادن مجدد پرونده منوط به پرداخت مبلغ پنجاه هزار ریال توسط متقاضی است. (الحاقی ۸۱/۸/۲۲)

تبصره ۳- موارد مذکور در قسمت اخیر ماده فوق و تبصره یک آن باید در دعوتنامه اشخاص مزبور قید شود. (الحاقی ۸۱/۸/۲۲)

دعوت مجدد از متقاضیان می‌تواند از طریق پست نیز بعمل آید ادامه رسیدگی و اتخاذ تصمیم این قبیل پرونده‌ها در هیات حداقل ۳۰ روز پس از تاریخ تحویل دعوت نامه به پست انجام می‌شود.

ماده ۲۲- در صورتی که هیات ضمن رسیدگی جلب نظریه کارشناس را ضروری بداند پس از ارجاع امر به کارشناس و وصول نظریه آنان اتخاذ تصمیم می‌نماید.

هر گاه هیات حل اختلاف اخذ توضیح از کارشناس یا هیات کارشناسان را ضروری تشخیص دهد از آنان جهت حضور در جلسه دعوت بعمل می‌آورد. (اصلاحی ۸۱/۸/۲۲)

ماده ۲۳- در صورتی که نسبت به ملک مورد تقاضا اعتراضی (اعم از اعتراض به اصل یا حدود) واصل یا سند معارض صادر شده باشد رسیدگی به تقاضا منوط به تعیین تکلیف نهایی در مرجع صالحه است.

چنانچه موضوع اعتراض منطبق با ماده واحده قانون تعیین متکلیف پرونده‌های معترضین ثبتی که فاقد سابقه بوده و یا اعتراض آن‌ها در مراجع قضائی از بین رفته مصوب ۷۳/۵/۲۵ باشد مطابق قانون مزبور و آیین‌نامه اصلاحی قانون ثبت مصوب ۸۰/۱۱/۸ عمل خواهد شد. (اصلاحی ۸۱/۸/۲۲)

تبصره الحاقی (۸۱/۸/۲۲) اعتراض در مورد املاکی که در اجرای مقررات قانون اصلاحات ارضی و یا ماده ۳ قانون انحلال بنگاه خالصجات به زارعین واگذار شده مانع صدور سند مالکیت بنام زارع انتقال گیرنده یا قائم مقام قانونی وی نخواهد بود.

قوانین و مقررات ثبتی

در صورتی که حکم نهایی به نفع معترض صادر شود طبق ماده ۱۴۲ قانون ثبت عمل خواهد شد.

ماده ۲۴- در مورد آن دسته از متقاضیان که اعیان متعلق به آنان در اراضی دولت یا شهرداری ایجاد شده است هیات پس از رسیدگی در صورت لزوم نسبت به انتخاب کارشناس اقدام می نماید.

کارشناس منتخب موظف است طبق موارد مندرج در ماده ۱۳ آیین نامه اقدام نماید. (اصلاحی ۸۱/۸/۲۲)

ماده ۲۵- هرگاه هیات حل اختلاف تشخیص دهد که اعیان مورد تقاضا کلا یا جزا در اراضی موقوفه احداث شده است از متولی منصوص با اطلاع اداره اوقاف محل دعوت می نماید تا در جلسه رسیدگی شرکت یا نظر خود را حداکثر ظرف بیست روز از تاریخ ابلاغ ارسال دارد. در صورتی که ملک متولی نداشته باشد تنها با جلب موافقت اداره اوقاف محل و رعایت مفاد وقف نامه و مصلحت موقوف علیهم اتخاذ تصمیم خواهد نمود.

تبصره ۱- در صورتی که نیاز به جلب نظر کارشناس باشد با موافقت متولی منصوص و اطلاع اداره اوقاف کارشناس مرضی الطرفین انتخاب می شود که با رعایت ماده ۱۳ آیین نامه و مفاد وقف نامه و در نظر گرفتن مصلحت موقوف علیهم و اینکه اعیان احداث به قصد واف نزدیک است مساحت عرصه و ارزش اعیان و اجرت زمین را معین نماید.

تبصره ۲- در صورتی که مورد تصرف قسمتی در اراضی موقوفه و قسمت دیگر در اراضی مربوط به دولت یا شهرداری باشد هیات پس از رعایت مفاد تبصره یک نسبت به وقف و مواد ۲۶ و ۲۷ آیین نامه نسبت به بقیه تعیین تکلیف خواهد نمود.

تبصره ۳- چنانچه اعیان مورد تقاضا قسمتی در اراضی موقوفه یا دولت و شهرداری و قسمتی در اراضی اشخاص ایجاد شده باشد نسبت به اراضی موقوفه یا دولت یا شهرداری حسب مورد بر اساس تبصره های یک و دو فوق الذکر و مابقی ماده ۱۲ این آیین نامه و تبصره یک آن اقدام می شود. (اصلاحی ۸۱/۸/۲۲)

ماده ۲۶- در مناطقی که مطابق سوابق ثبتی مالک عرصه و اعیان جدا از هم باشند پس از اعلام توافق متقاضی و مالک عرصه و اعیان هیات حل اختلاف ضمن احراز واقع مراتب را به رئیس ثبت ارجاع می دهد. در غیر این صورت با جلب نظر کارشناس طبق ماده ۱۳ آیین نامه و احراز موضوع حسب مورد رسیدگی و دستور ادامه عملیات ثبتی را صادر می نماید. (اصلاحی ۸۱/۸/۲۲)

تبصره- اگر بر اساس عرف محل، حقوقی برای صاحب اعیان در نظر گرفته شده باشد با مستفاد از عرف محل هیات رسیدگی و حسب مورد تصمیم لازم اتخاذ می نماید.

ماده ۲۷- دبیر هیات حل اختلاف پس از وصول نظریه کارشناس یا هیات کارشناسی ضمن تعیین وقت رسیدگی برای پرونده با رعایت سایر مواد آیین نامه چگونگی وضعیت ثبتی پرونده را گزارش می نماید.

قوانین و مقررات ثبتی

چنانچه مورد تقاضا از اراضی دولتی یا شهرداری باشد دبیر هیات پس از وصول نظریه کارشناس مراتب را با ذکر اینکه متقاضی مدعی است که فاقد واحد مسکونی یا زمین مناسب با کاربری مسکونی قابل ساختمان می باشد حداقل ۲۰ روز قبل از جلسه رسیدگی به مراجع مربوطه ابلاغ می نماید تا نسبت به معرفی نماینده خود جهت شرکت در جلسه و یا ابراز نظریه اقدام نمایند و تاکید کند که عدم حضور نماینده یا نرسیدن نظریه در مهلت تعیین شده مانع رسیدگی هیات و صدور رای و ادامه عملیات ثبتی نخواهد بود. (اصلاحی ۸۱/۸/۲۲)

تبصره- دبیر هیات حل اختلاف مکلف است وضعیت ثبتی ملک را قبل از فرا رسیدن نوبت پرونده استعلام نماید، واحد ثبتی مربوطه، مکلف است پاسخ استعلام را ظرف ۱۵ روز تهیه و تحویل دبیر هیات داده رسید دریافت دارد و هرگونه تغییر در وضعیت ثبتی که موثر در رای هیات باشد را پیرو پاسخ استعلام مذکور به هیات حل اختلاف اعلام نماید. (۸۱/۸/۲۲)

ماده ۲۸- در آگهیهای موضوع بند ۶ ماده یک قانون باید نام، نام خانوادگی متقاضی، شماره ملک، محل وقوع آن، نوع ملک، مساحت و خلاصه رای قید شود. چنانچه اشتباهی در آگهی رخ دهد تطبیق آن با موارد فوق و در صورت لزوم صدور دستور تجدید آگهی با مسئول واحد ثبتی است مادام که نظر مسئول ثبت به مرحله اجراء در نیامده ذینفع می تواند به نظر مذکور اعتراض کند مرجع رسیدگی به اعتراض مسئول اداره کل ثبت استان مربوطه خواهد بود. (اصلاحی ۸۱/۸/۲۲)

تبصره- در صورت اشتباه در آگهی های موضوع بند ۶ ماده یک قانون (ماده ۱۴۷ اصلاحی) آگهی تجدیدی فقط یک نوبت منتشر و مهلت اعتراض به آن نیز سی روز از تاریخ انتشار خواهد بود. (الحاقی ۷۴/۱۲/۲۶)

ماده ۲۹- نظر به اهمیت کار کارشناسان و خبرگان ثبتی و ویژگی وظایف محول به آنان و به منظور ایجاد وحدت رویه و هماهنگی در واحدهای ثبتی و هیأت‌های حل اختلاف در سراسر کشور، رئیس واحد ثبتی اسامی کارشناسان و خبرگان ثبتی را از بین افراد صالح برای امور مربوط به کارشناسی به اداره کل ثبت استان مربوطه اعلام می نماید معرفی شدگان باید علاوه بر دارا بودن صلاحیت اخلاقی و تدین واجد یکی از شرایط ذیل باشند.

لیسانس یا معادل آن یا بالاتر با داشتن یک سال سابقه کار در امور تخصصی ثبت یا خدمات قضائی و یا وکالت.

دیپلم کامل متوسطه یا معادل آن بالاتر با داشتن دو سال سابقه کار در امور تخصصی ثبت.

کمتر از دیپلم با داشتن ۵ سال سابقه کار در امور تخصصی ثبت.

اداره کل ثبت استان در صورت احراز صلاحیت های مذکور مراتب تایید صلاحیت اخلاقی و خبرویت افراد واجد صلاحیت را به واحد ثبتی ابلاغ می نمایند.

قوانین و مقررات ثبتی

تبصره ۱- سازمان ثبت اسناد و املاک کشور متقاضیان کارشناسی واجد شرایط در ادارات ستادی را به اداره کل ثبت استان به منظور معرفی به واحدهای ثبتی اعلام می دارد. (اصلاحی ۸۱/۸/۲)

تبصره ۲- اعضاء و دبیر هیأتها حق انجام امور کارشناسی در همان هیأت را ندارند.

ماده ۳۰- هر گاه تعداد متصرفین در یک پلاک ثبتی اعم از اصلی یا فرعی یا یک بلوک بیش از پنجاه نفر باشند و انجام کار کارشناسی از نظر نقشه برداری و غیره در توان ثبت محل نباشد مسئول واحد ثبتی با گزارش توجیهی کامل موضوع ضمن اعلام وضعیت ثبتی مراتب را جهت تعیین هیأت کارشناسی به ثبت استان گزارش خواهد نمود و ثبت استان موضوع را برای اخذ مجوز به سازمان ثبت منعکس می نماید. (اصلاحی ۸۱/۸/۲۲)

ماده ۳۱- سازمان ثبت بر اساس گزارش واصله از سطح استان نسبت به تعیین هیأت کارشناسی از بین افراد واجد شرایط کارشناسی یا نقشه برداران کاداستر اقدام خواهد نمود. (اصلاحی ۸۱/۸/۲۲)

تبصره ۱- سازمان ثبت اسناد و املاک کشور می تواند این اختیار را به مدیران استانها تفویض نماید

تبصره ۲- در صورتی که متقاضیان مشمول قانون هزینه کارشناسی را پرداخت نموده باشند و هیأت کارشناسی موضوع ماده ۳۰ آیین نامه نیز گزارش خود را همراه با نقشه ارائه دهد دبیر هیأت مکلف است کلیه پرونده های موضوع گزارش را که آماده طرح است یکجا به هیأت تقدیم کند. (اصلاحی ۸۱/۸/۲۲)

هیأت حتی المقدور باید نسبت به اینگونه پرونده ها در وقت فوق العاده و خارج از نوبت و بطور یکجا اتخاذ تصمیم نماید.

عدم پرداخت هزینه کارشناسی توسط تعدادی از متقاضیان قطعات مفروزی مانع انجام کار کارشناسی نسبت به تقاضای سایر متقاضیان که هزینه کارشناسی را پرداخت نموده اند نخواهد بود .

ماده ۳۲- هیأت کارشناسی مکلف است محدوده کلی هر پلاک و یا بلوک و قطعات مفروزی داخل آنها را نقشه برداری و تصرفات اشخاص را به تفکیک برداشت نموده با رعایت ماده ۱۱۳ این آیین نامه مراتب را صورت مجلس نماید . یک نسخه از نقشه و صورت مجلس را به ثبت محل و نسخه دیگر آن را به ثبت استان تحویل دهد .

مسئول اداره ثبت یا هیأت حل اختلاف حسب مورد نسبت به گزارش هیأت کارشناسی براساس تبصره دو ماده ۳۱ رسیدگی و مبادرت به ثبت توافق یا صدور رای می نمایند پس از صدور رای دبیر هیأت مراتب صدور رای را در دفاتر مربوطه مقابل تقاضای واصله منعکس می نماید .

پس از اتمام عملیات ثبتی اداره ثبت مربوطه مکلف است نسخه ای از نقشه را که شماره اسناد مالکیت و نام مالک و نوع مالک در آن قید شده جهت اطلاع به ثبت استان ارسال دارد . (اصلاحی ۸۱/۸/۲۲)

قوانین و مقررات ثبتی

تبصره ۱- در صورتی که تشخیص واقعی ملک با اشکال مواجه شود بطوریکه نقشه برداری از کل ملک امکان پذیر نباشد کارشناس یا هیات کارشناسان موظفند محدوده ای که از چهارطرف بوسیله خیابان یا رودخانه یا جاده و امثال هم یا هر گونه عوارض طبیعی مشخص از سایر قسمتهای ملک جدا باشد نقشه برداری نموده و قطعه یا قطعاتی که نسبت به آنها تقاضانامه تسلیم شده را در آن منعکس و موقعیت محدوده مذکور را نسبت به نزدیکترین نقطه ثابت غیرقابل تغییر محل مشخص و مراتب را مستدلا صورت مجلس نمایند در این صورت تهیه نقشه کلی ملک ضرورت ندارد. (الحاقی ۱۳۷۴/۱۲/۲۶)

تبصره ۲- چنانچه کارشناس یا کارشناسان از تصمیم گزارش کارشناسی در مهلت مقرر خودداری نمایند دبیر هیات مراتب را با توجیه موضوع به مرجع تعیین کننده هیات کارشناسی منعکس می نماید تا نسبت به انتخاب کارشناس یا هیات کارشناسی جدید اقدام شود. (الحاقی ۸۱/۸/۲۲)

ماده ۳۳- در صورتی که متقاضی با سند خریداری مشاعی مدعی تصور مفروزی باشد و مالک مشاعی (فروشنده) موافقت خود را اعلام کند بشرح زیر اقدام می شود. چنانچه سند خریداری عادی باشد وسایر مالکین مشاعی هم محدوده تصرفی مفروز در تقاضانامه را تصدیق کند رئیس ثبت پس از اجرای امر به کارشناس و وصول گزارش کارشناسی و احراز معامله و تصور بلامنازع متقاضی، مشروط به اینکه مقدار تصرف از سهم فروشنده در کل ملک بیشتر نباشد مطابق ماده ۱۲ این آیین نامه اقدام می نماید. (اصلاحی ۸۱/۸/۲۲)

۲- چنانچه سند خریداری رسمی باشد نیاز به احراز وقوع معامله نیست .

۳- هرگاه مقدار تصرف متقاضی از سهم فروشنده در کل ملک بیشتر باشد و یا مالکین مشاعی با تصورات مفروزی متقاضی موافقت نداشته باشند رئیس ثبت پرونده را جهت اتخاذ تصمیم به هیات حل اختلاف ارجاع می دهد .

ماده ۳۴- در صورتی که متقاضی موفق به معرفی و هدایت مالک یا مالکین نشود یا نسبت به اقدامات فوق اعتراضی برسد موضوع به هیات حل اختلاف ارجاع می شود پس از ارجاع امر به کارشناس و یا هیات کارشناسی در صورتی که کارشناس بلامنازع و بلامعارض متقاضی داشته باشد و معتمدین محل و شمول مراتب را گواهی نموده باشند . تصمیم لازم را حسب مورد در خصوص قبول تقاضا یا ادامه عملیات سطحی یا صدور سند مالکیت اتخاذ می نماید. (اصلاحی ۸۱/۸/۲۲)

این تصمیم به انضمام نسخه ای گزارش و نقشه کارشناسی به واحد ثبتی ابلاغ می شود تا مراتب را براساس بند ۶ ماده یک قانون در دو نوبت به فاصله ۱۵ روز در روزنامه ناشر آگهیهای ثبتی آگهی نماید چنانچه ظرف دو ماه از تاریخ انتشار اولین آگهی اعتراضی واصل شود اداره ثبت باید به معترض اعلام نماید که ظرف یک ماه از تاریخ اعتراض

قوانین و مقررات ثبتی

مبادرت به تقدیم دادخواست به مرجع ذیصلاح قضائی نموده و گواهی تقدیم دادخواست را اخذ و به اداره ثبت تسلیم نماید. در این صورت اقدامات ثبت موقوف به ارائه حکم قطعی دادگاه خواهد بود.

چنانچه اعتراضی نرسد اداره ثبت طبق مقررات سند مالکیت را صادر خواهد کرد صدور سند مالکیت مانع مراجعه متضرر به دادگاه نخواهد بود.

هرگاه معترض نشانی خود را قید نکرده یا ظرف مهلت مقرر گواهی تقدیم دادخواست را به اداره ثبت تسلیم نکند و ذینفع گواهی عدم تقدیم دادخواست را از مرجع صالح اخذ و تقدیم دارد و ثبت پس از پایان مدت و خواهی براساس رای هیات حل اختلاف ثبتی را ادامه خواهد داد.

تبصره ۱- به اعتراضات واصله نسبت به آرای قبلی هیأت‌های حل اختلاف طبق این ماده عمل خواهد شد. (الحاقی ۸۱/۸/۲۲)

تبصره ۲- دبیر هیات موظف است پس از صدور رای و ارسال آن به واحد ثبتی سوابق امر را در دبیرخانه هیات ضبط نماید. (الحاقی ۸۱/۸/۲۲)

تبصره ۳- اعتراض خارج از موعد مانع ادامه عملیات ثبتی و صدور سند مالکیت نخواهد بود. (الحاقی ۸۱/۸/۲۲)

تبصره ۴- آرای صادره هیأت‌های حل اختلاف لازم الاجراء بوده و واحدهای ثبتی ملزم به اجرای آن‌ها می باشند. (الحاقی ۸۱/۸/۲۲)

ماده ۳۵- در مواردی که از طرف هیات حل اختلاف رای به انتقال ملک دولت یا شهرداری که مورد تصرف اشخاص قرار گرفته است صادر می گردد رای مزبور توسط ثبت محل به مرجع دولتی یا شهرداری ذیربط ابلاغ می شود که حداکثر ظرف بیست روز پس از ابلاغ رای نماینده خود را جهت امضاء سند انتقال به دفترخانه ای که از طرف واحد ثبتی معین می شود اعزام دارد ضمناً رونوشت آن به دفتر خانه مذکور ارسال می گردد که در مهلت مرقوم مقدمات تنظیم سند را فراهم نماید. چنانچه در مهلت تعیین شده نماینده مرجع دولتی یا شهرداری مراجعه نکرد سردفتر یا کفیل دفترخانه مکلف است مراتب را به ثبت محل اعلام نماید در اینصورت ثبت اسناد و املاک محل نماینده خود را جهت امضاء سند انتقال به دفترخانه اعزام می نماید اعلام سردفتر مبنی بر عدم حضور نماینده مرجع دولتی یا شهرداری ذیربط ملاک اقدام می باشد.

تبصره ۱- تنظیم اینگونه اسناد در دفاتر اسناد رسمی نیاز به کسب مجوز از مراجع دیگر ندارد.

قوانین ومقررات ثبتی

تبصره ۲- هیات های حل اختلاف مکلفند بهای ملک را حسب مورد طبق تبصره ۳ ماده ۲ (ماده ۱۴۸ اصلاحی) تعیین و در متن رای قید نمایند، بهای تعیین شده به عنوان ثمن معامله در سند انتقال قید خواهد شد. (الحاقی ۷۴/۱۲/۲۶)

ماده ۳۸- مبلغ دریافتی موضوع ماده ۳۷ در مراکز استان به حسابی که با درخواست مشترک مدیر کل ثبت استان و ذیحساب مربوطه به نمایندگی از خزانه داری کل و در شهرستانها به موجب درخواست رئیس یا مسئول اداره ثبت و عامل ذیحساب در یکی از شعب بانکهای موجود در محل افتتاح شده یا می شود واریز می گردد.

حق برداشت از حساب مذکور بر طبق ضوابط آییننامه در مراکز استان با مدیرکل ثبت یا نماینده معرفی شده از طرف وی به اتفاق ذیحساب ثبت استان و در شهرستانها با رئیس یا مسئول ثبت محل به اتفاق عامل ذیحساب و در هر مورد با امضای متفق آنها خواهد بود و در مورد مناطق ثبتی واقع در تهران و حومه نیز به همین ترتیب عمل می شود. (اصلاحی ۸۱/۸/۲۲)

ماده ۳۹- از محل وجوه دریافتی موضوع ماده ۳۷ آییننامه پرداخت های زیر تعیین و انجام می شود. (اصلاحی ۸۱/۸/۲۲)

الف- حق حضور وحق الزحمه هر یک از اعضاء هیاتهای حل اختلاف برای هر پرونده دوازده هزارریال.

ب- حق حضور وحق الزحمه هر یک از اعضاء هیات حل اختلاف برای هر پرونده موضوع قسمت اخیر ماده ۲۱ آییننامه یک هزار ریال.

ج- حق الزحمه دبیر هیات حل اختلاف برای هر پرونده مبلغ شش هزار ریال و برای هر پرونده موضوع قسمت اخیر ماده ۲۱ آییننامه مبلغ پانصد ریال.

د- حق الزحمه سایر کارکنان و مستخدمین که تا صدور سند مالکیت متقاضیان مشمول این قانون وظایفی را عهده دار هستند مبلغ سی هزار ریال که مطابق دستورالعمل موضوع تبصره ماده ۳۹ تقسیم و پرداخت می گردد.

ه- حق الزحمه کارکنان اداره کل امور املاک و سایر ادارات ستادی که در ارتباط با اجرای قانون و آییننامه آن وظایفی را عهده دار هستند مطابق دستورالعمل سازمان ثبت اسناد و املاک کشور پرداخت می شود.

تبصره - دستورالعمل نحوه توزیع مبلغ مقرر در بند (د) ماده فوق توسط رئیس سازمان تهیه و به واحد ثبتی ابلاغ خواهد شد.

قوانین و مقررات ثبتی

ماده ۴۰- هزینه کارشناسی یا هیأت‌های کارشناسی و خبرگان ثبتی به عهده متقاضیان است که باید قبل از انجام کارشناسی و پس از محاسبه آن بر مبنای زیر به حساب سپرده ادارات ثبت واریز و قبض آن تحویل ثبت مربوطه شود تا ضمیمه پرونده گردد.

الف - دستمزد کارشناسی ساختمان‌ها و تاسیسات مربوطه مطابق ارزش معاملاتی نسبت به عرصه و اعیان به شرح زیر:

۱- تا پنج میلیون ریال ارزش معاملاتی مقطوع شصت هزار ریال

۲- نسبت به مازاد بر پنج میلیون ریال براساس ارزش معاملاتی ۲ در هزار

ب- دستمزد کارشناسی اراضی کشاورزی و نسق‌های زراعی (اعم از شهری و غیرشهری)

۱- تا یک هکتار بطور مقطوع ۷۵۰۰۰ ریال

۲- از یک هکتار و یک متر تا پنج هکتار کلا بطور مقطوع ۸۵۰۰۰ ریال

۳- از پنج هکتار و یک متر تا ده هکتار کلا بطور مقطوع ۹۵۰۰۰ ریال

۴- از ده هکتار به بالا به ازاء هر هکتار مازاد ده هزار ریال اضافه دریافت می‌شود.

ج- دستمزد کارشناسی باغات (اعم از شهری و غیرشهری) به میزان بیست درصد به مبالغ بند (ب) ردیف‌های ذیل آن اضافه می‌شود. (اصلاحی ۸۱/۸/۲۲)

تبصره ۱- در مواردی که محدوده متصرفی مشتمل بر هر دو نوع عملیات عمرانی باشد برحسب میزان هر یک دستمزد کارشناسی محاسبه می‌گردد.

تبصره ۲- هیأت حل اختلاف پس از وصول نظر کارشناسی، دستور پرداخت دستمزد را بر مبنای ضوابط فوق خواهد داد و رئیس ثبت (یا مسئول واحد ثبتی) با وصول دستور هیأت اقدام اجرائی لازم برای پرداخت دستمزد را انجام می‌دهد.

چنانچه میزان دستمزد تودיעی کمتر از دستمزد محاسبه شده باشد متقاضی باید بقیه را پرداخت نماید و چنانچه اضافه تودیع شده باشد میزان اضافی به وی مسترد می‌گردد در موارد ثبت توافقی دستمزد کارشناسان به دستور رئیس ثبت محل پرداخت خواهد شد.

تبصره ۳- دستمزد مذکور بالسویه به کارشناسان پرداخت می‌شود. (اصلاحی ۸۱/۸/۲۲)

قوانین و مقررات ثبتی

تبصره ۴- پانزده درصد از دستمزد کارشناسی موضوع بندهای الف و ب در اختیار رئیس ثبت مربوطه قرار می گیرد تا به تشخیص وی به سایر کارکنانی که در همان واحد در امر تسهیل عملیات کارشناسی و اقدامات مربوط به آن موثرند و به امر کارشناسی اشتغال ندارند پرداخت نماید. (الحاقی ۸۱/۸/۲۲)

ماده ۴۱- در مرکز هر استان به منظور اجرای این آیین نامه و تمرکز مانده وجوه وصولی توسط واحدهای ثبتی هر استان مربوطه و ذیحساب آن بنمایندگی از خزانه داری کل در یکی از شعب بانکهای موجود در محل افتتاح می شود.

حق برداشت از حساب مذکور برطبق آیین نامه اصلاحی با مدیر کل ثبت استان یا مقام مجاز معرفی شده از طرف سازمان ثبت اسناد و املاک کشور به اتفاق ذیحساب ثبت استان و در هر مورد با امضاء متفق آنها خواهد بود.

هریک از ادارات و واحدهای ثبتی شهرستانها مکلفند نسبت به پرونده هایی که در هر ماه منجر به صدور رای هیات حل اختلاف یا منجر به ثبت توافق در دفتر توافق شده و دستور ادامه عملیات ثبتی آن صادر می شود وجوه مقرر در ماده ۳۹ این آیین نامه را به کیفیتی که مقرر شده است حداکثر تا پانزدهم ماه بعد پرداخت و پس از کسر سایر هزینه های قانونی مبلغ مانده را ظرف همان مدت به حساب تمرکز وجوه که در مرکز هراستان افتتاح شده یا می شود واریز نمایند. (اصلاحی ۷۴/۱۲/۲۶)

ماده ۴۲- هر یک از ادارات کل ثبت استانها مکلفند پس از کسر هزینه های قانونی و یا تفویض اختیار شده و یا مخارجی که دستور پرداخت آن از محل موجودی حساب متمرکز در استان صادر شده باقیمانده را حداکثر تا نیمه اول ماه بعد به حساب مرکز در تهران که به درخواست و بنام سازمان ثبت اسناد و املاک کشور در یکی از شعب بانکهای تهران افتتاح و شماره آن به ادارات کل ثبت استانها ابلاغ شده واریز و یک نسخه واریزی را به اداره کل امور مالی و ذیحسابی سازمان ثبت ارسال دارند.

برداشت از حساب مذکور با امضاء رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور یا مقام مجاز از طرف ایشان به اتفاق امضاء ذیحساب یا مقام مجاز از طرف وی که بهمین منظور تعیین و معرفی شده یا می شود مجاز خواهد بود. (الحاقی ۷۴/۱۲/۲۶)

ماده ۴۳- وجوه موضوع مواد ۴۱-۴۲ این آیین نامه بمنظور اجرای قانون اصلاح مواد ۱ و ۲ و ۳ قانون حذف و اصلاح بعضی از مواد قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۶۵/۴/۳۱ و الحاق موادی به آن و آیین نامه های اجرایی آن در مورد ذیل به مصرف خواهد رسید. (الحاقی ۷۴/۱۲/۲۶)

تامین مخارج تشکیل هیات های حل اختلاف، استفاده از امکانات بخش خصوصی و یا دولتی برای عملیات فنی و نقشه برداری، جبران کسری هزینه های نقاطی که موجودی حساب آنها در این خصوص تکافوی پرداخت های مقرر را نمی

قوانین و مقررات ثبتی

نماید، تهیه تجهیزات فنی و تدارک مطبوعات و کاغذ مصرفی هیأت‌ها تامین و تدارک فضای مناسب اداری، سازمانی و مسکونی، تهیه تجهیزات، امکانات، تاسیسات، خودرو، وسایل و لوازم اداری، پرداخت حق الزحمه به افرادی که به تشخیص سازمان ثبت بنحوی در اجرای خدمات ثبتی در این خصوص همکاری و فعالیت می نمایند.

تامین و ترغیب نیروی انسانی موقت مورد نیاز واحدهای ثبتی در سطوح مختلف تا مرحله اجرای نهائی قانون مذکور و صدور و تسلیم اسناد مالکیت متقاضیان بصورت قراردادی و خرید خدمت تکمیل و توسعه و تجهیز ساختمان‌ها، پرداخت هزینه های اداری، تهیه کامپیوتر و تجهیزات مکانیزه وسایر مخارج مورد نیاز واحدهای ثبتی مجری قانون به تشخیص سازمان ثبت.

حکم این ماده در مورد انجام پرداختها و برداشتها از حسابهای مخصوص موضوع مواد ۴۱ و ۴۲ فوق الذکر از تاریخ اجرای قانون است.

سایر مواد آیین‌نامه اصلاحی قبلی که تغییر حاصل نموده به قوت خود باقی است.

ماده ۴۴- از تاریخ لازم‌الاجرا شدن ماده واحده قانون مهلت پذیرش تقاضا مصوب ۷۸/۸/۱۸ مجلس شورای اسلامی پذیرش هر تقاضا منوط به واریز مبلغ پنجاه هزار ریال توسط متقاضیان مشمول بند الف و سی هزار ریال توسط متقاضیان مشمول بند ب ماده ۳۷ آیین‌نامه اجرایی قانون مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی قانون ثبت مصوب ۷۸/۸/۱۰ به حساب جاری مقرر در ماده ۴۱ آیین‌نامه مزبور و ارائه فیش پرداختی به ضمیمه مدارک مورد لزوم به اداره ثبت محل خواهد بود و جوه ماخوذه قابل استرداد نیست.

تبصره - مبالغ مذکور در موقع رسیدگی هر تقاضا حسب مورد از مبالغ مقرر در بندهای (الف) یا (ب) ماده ۳۷ آیین‌نامه کسر و الباقی بعلاوه مبلغ مندرج در تبصره یک ماده ۲۱ آیین‌نامه اصلاحی توسط متقاضی به حساب جاری مزبور واریز خواهد شد.

آیین نامه اجرایی تبصره (۳) ماده (۲) قانون اصلاح مواد (۱۴۷) و

(۱۴۸) اصلاحی قانون ثبت اسناد و املاک

مصوب ۱۳۷۸/۷/۲۵

ماده ۱- در کلیه مواردی که مستحذات و بنای تصرفی در اراضی دولت یا شهرداریها ایجاد شده باشد هیأت‌های موضوع ماده (۲) قانون اصلاح مواد (۱) و (۲) و (۳) قانون اصلاح و حذف موادی از قانون ثبت اسناد و املاک - مصوب ۱۳۶۵/۴/۳۱ با انتخاب کارشناسان ثبتی و همکاری سازمان ثبت اسناد و املاک کشور نسبت به تهیه و ترسیم ، کروکی محل مورد تصرف، دلایل تصرف تعیین موقعیت ، حدود و مساحت و شماره پلاک اصلی و فرعی و نحوه تصرفات اقدام و همراه با مشخصات کامل شناسنامه (اعم از نام ، نام خانوادگی، نام پدر، شماره شناسنامه و محل صدور آن) به صورت مستند از طریق ادارات به دستگاه صاحب زمین اعلام می نمایند تا در خصوص موارد قید «شده» در بند (و) تبصره (۳) ماده (۲) اعلام نظر نمایند.

ماده ۲- مدت زمان اعلام نظر مراجع موضوع بند(و) تبصره (۳) ماده (۲) قانون یاد شده حداکثر سی روز تعیین می شود. در صورت عدم وصول پاسخ توسط مراجع مربوطه هیات اعلام نظر خواهد کرد.

ماده ۳- در کلیه موارد مقرر که جهت تعیین بهای ملک مورد تصرف به اعلام نظر کارشناس رسمی دادگستری نیاز می باشد ، نظریه کارشناس توسط دبیر خانه هیات ، به متقاضی و دستگاه صاحب زمین اعلام می شود و در صورتی که طرفیت نسبت به نظریه کارشناسی اعتراض داشته باشند حداکثر ظرف یک هفته کتبا به دبیرخانه هیات اعلام می نمایند. در صورت عدم اعلام نظر در مهلت مقرر ، دبیرخانه هیات طبق مقررات اقدام خواهد نمود.

ماده ۴- در کلیه مواردی که هیات پس از اخذ موافقت دستگاه صاحب زمین رای به انتقال ملک به متقاضی را صادر می نماید بهای تعیین شده اعم از بهای تمام شده زمین یا قیمت عادلانه روز به شماره حسابی که از سوی دستگاه صاحب زمین اعلام می گردد واریز خواهد شد و رای هیات و قبض پرداختی جهت تنظیم سند به سازمان مسکن و شهرسازی ارسال می گردد و چنانچه ظرف بیست روز پس از ثبت در دبیرخانه سازمان مزبور سند انتقال تنظیم نگردد نماینده اداره ثبت می تواند به «قائم» مقامی ، سند انتقال را به نام متقاضی امضاء نماید.

ماده ۵- در مواردی که دستگاه صاحب زمین با انتقال زمین موافقت نمی نماید مکلف است علت را مستدل به هیات رسیدگی کننده اعلام نماید.

قوانین ومقررات ثبتي

ماده ۶- پرداخت هزينه های کارشناسی موضوع بند(ز) قانون اصلاح مواد (۱۴۷) و (۱۴۸) اصلاحی قانون ثبت اسناد و املاک کشور - مصوب ۱۳۷۶ - برعهده متقاضی خواهد بود.

ماده ۷- از تاریخ تصویب این آیین نامه آن قسمت از آیین نامه اجرایی مواد (۱۴۷) و (۱۴۸) قانون ثبت که مغایر با این آیین نامه است لغو می شود.

قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند

رسمی

مصوب ۱۳۹۰/۹/۲۰

ماده ۱- به منظور صدور اسناد مالکیت ساختمان‌های احداث شده بر روی اراضی با سابقه ثبتی که منشأ تصرفات متصرفان، نیز قانونی است و همچنین صدور اسناد مالکیت برای اراضی کشاورزی و نسقهای زراعی و باغاتی که شرایط فوق را دارند لکن به علت وجود حداقل یکی از موارد زیر، صدور سند مالکیت مفروزی از طریق قوانین جاری برای آن‌ها میسر نمی‌باشد، در هر حوزه ثبتی هیأت یا هیأت‌های حل اختلاف که در این قانون هیأت نامیده می‌شود با حضور یک قاضی به انتخاب رئیس قوه قضائیه، رئیس اداره ثبت یا قائم‌مقام وی، و حسب مورد رئیس اداره راه و شهرسازی یا رئیس اداره جهاد کشاورزی یا قائم‌مقام آنان تشکیل می‌گردد. هیأت مذکور با بررسی مدارک و دلایل ارائه شده و در صورت لزوم انجام تحقیقات لازم و جلب نظر کارشناس مبادرت به صدور رأی می‌کند.

الف - فوت مالک رسمی و حداقل یک نفر از ورثه وی

ب - عدم دسترسی به مالک رسمی و در صورت فوت وی عدم دسترسی به حداقل یک نفر از ورثه وی

پ - مفقود الاثر بودن مالک رسمی و حداقل یک نفر از ورثه وی

ت - عدم دسترسی به مالکان مشاعی در مواردی که مالکیت متقاضی، مشاعی و تصرفات وی در ملک، مفروز است.

تبصره ۱- هیأت مکلف است حسب مورد از دستگاههای ذی‌ربط استعلام و یا از نمایندگان آن‌ها برای شرکت در جلسه، بدون حق رأی دعوت کند.

تبصره ۲- فوت مالک رسمی و وارث وی با استعلام از سازمان ثبت احوال کشور و مفقود الاثر بودن با حکم قطعی دادگاه صالح و عدم دسترسی با استعلام از نیروی انتظامی یا شورای اسلامی محل یا سایر مراجع ذی‌صلاح یا شهادت شهود یا تحقیقات محلی احراز می‌شود.

تبصره ۳- تصمیمات هیأت در مورد املاک افراد غایب و محجور با نظر قاضی هیأت، معتبر است.

ماده ۲- اراضی دولتی، عمومی، ملی، منابع طبیعی و موات از شمول این قانون مستثنی می‌باشند.

قوانین و مقررات ثبتی

تبصره ۱- دبیر هیأت مکلف است قبل از رسیدگی هیأت، جریان ثبتی ملک را از اداره ثبت استعلام نماید و در صورتی که ملک جزء اراضی موضوع این ماده باشد مراتب را به طور کتبی به هیأت گزارش کند تا هیأت تصمیم مقتضی را اتخاذ نماید.

تبصره ۲- هیأت مکلف است در هر پرونده‌ای که سابقه ملی یا موات بودن را دارد نظر وزارتخانه‌های راه و شهرسازی یا جهاد کشاورزی را درباره این ماده استعلام کند. وزارتخانه‌های مذکور مکلفند ظرف یک ماه پس از وصول نامه هیأت، به استعلام پاسخ دهند. در صورت عدم وصول پاسخ، هیأت به رسیدگی خود ادامه می‌دهد.

تبصره ۳- در صورت عدم ارسال پاسخ در مهلت مذکور در تبصره (۲) یا ارسال پاسخ خلاف واقع، متخلف به انفصال موقت از خدمت دولتی به مدت سه ماه تا یک سال و در صورت تکرار به انفصال دائم از خدمات دولتی محکوم می‌شود.

ماده ۳- اداره ثبت اسناد و املاک محل مکلف است آراء هیأت را در دونوبت به فاصله پانزده روز از طریق روزنامه‌های کثیرالانتشار و محلی آگهی نماید. همچنین این اداره مکلف است در روستاها علاوه بر انتشار آگهی، رأی هیأت را با حضور نماینده شورای اسلامی روستا در محل الصاق نماید. صورتمجلس الصاق آگهی با امضاء نماینده اداره ثبت اسناد و املاک و نماینده شورای اسلامی روستا در پرونده ضبط می‌شود. در صورتی که اشخاص ذی نفع به آراء اعلام شده اعتراض داشته باشند باید از تاریخ انتشار آگهی و در روستاها از تاریخ الصاق در محل تا دو ماه اعتراض خود را به اداره ثبت محل وقوع ملک تسلیم و رسید اخذ نمایند. معترض باید ظرف یک ماه از تاریخ تسلیم اعتراض مبادرت به تقدیم دادخواست به دادگاه عمومی محل نماید و گواهی تقدیم دادخواست را به اداره ثبت محل تحویل دهد. در این صورت اقدامات ثبت، موکول به ارائه حکم قطعی دادگاه است. در صورتی که اعتراض در مهلت قانونی واصل نگردد یا معترض، گواهی تقدیم دادخواست به دادگاه عمومی محل را ارائه نکند، اداره ثبت محل باید مبادرت به صدور سند مالکیت نماید. صدور سند مالکیت مانع از مراجعه متضرر به دادگاه نیست.

ماده ۴- در صورتی که تشخیص حدود واقعی ملک با اشکال مواجه شود به طوری که نقشه برداری از کل ملک امکانپذیر نباشد، کارشناس یا هیأت کارشناسان موظفند محدوده‌ای که از چهار طرف به وسیله خیابان یا رودخانه یا جاده و نظایر آن‌ها یا هرگونه عوارض طبیعی مشخص، از سایر قسمت‌های ملک جدا باشد بر مبنای استاندارد حدنگاری (کاداستر)، نقشه برداری کنند و قطعه یا قطعاتی که نسبت به آن‌ها تقاضانامه تسلیم شده را در آن منعکس و موقعیت محدوده مذکور را نسبت به نزدیکترین نقطه ثابت غیرقابل تغییر محل، مشخص و مراتب را به طور مستدل صورتمجلس نمایند. در این صورت، نقشه کلی ملک ضرورت ندارد.

ماده ۵- هیأت در صورت احراز تصرفات مالکانه و بلامنازع متقاضی موضوع بند(ت) ماده (۱) این قانون، پس از کارشناسی و تهیه نقشه کلی ملک و انعکاس قطعه مورد تصرف در آن، مبادرت به صدور رأی می‌نماید.

قوانین و مقررات ثبتی

ماده ۶ - تفکیک و افراز اراضی کشاورزی و باغات و صدور سند مالکیت برای آن‌ها با رعایت قانون جلوگیری از خردشدن اراضی کشاورزی و ایجاد قطعات مناسب فنی، اقتصادی مصوب ۱۳۸۵/۱۱/۲۱ مجمع تشخیص مصلحت نظام بلامانع است.

تبصره ۱- صدور سند تفکیکی آن دسته از اراضی کشاورزی اعم از نسق و باغ که مساحت آن‌ها زیر حدنصابهای مندرج مذکور بوده لکن به دلیل محاط شدن به معابر عمومی موجود یا اراضی دولتی و ملی و یا اراضی دارای سند تفکیکی؛ امکان صدور سند مشاعی برای آن‌ها وجود ندارد، بلامانع است.

تبصره ۲- تفکیک و افراز نسقهای زراعی و باغات مشمول «قانون مربوط به اصلاحات ارضی مصوب ۱۳۳۹/۲/۲۶ و اصلاحات بعدی آن» و اراضی مشمول قانون واگذاری زمین‌های بایر و دایر که بعد از انقلاب به صورت کشت موقت در اختیار کشاورزان قرار گرفته است مصوب ۱۳۶۵/۸/۸ و اصلاحات بعدی آن فقط به میزان نسق اولیه یا سند بیع شرط، مجاز است و صدور سند تفکیکی برای صاحب نسق اولیه یا سند بیع شرط یا خریداران از آن‌ها به میزان نسق اولیه یا سند بیع شرط، بلامانع می‌باشد.

تبصره ۳- صدور سند رسمی برای اعیانی‌های احداث شده در اراضی کشاورزی و باغات با رعایت قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها مصوب ۱۳۷۴/۳/۳۱ و اصلاح بعدی آن بلامانع است. در صورت وجود اعیانی غیرمجاز، صدور سند عرصه بدون درج اعیانی منعی ندارد.

تبصره ۴- صدور سند مالکیت برای اراضی کشاورزی و نسقهای زراعی و باغات در صورتی که میزان تصرفات متقاضی ثبت، بیش از نسق زراعی یا باغی باشد، چنانچه معارضی وجود نداشته باشد با رأی هیأت بلامانع است.

ماده ۷- در مناطقی که مالک عرصه و اعیان یکی نباشد و مورد معامله، اعیان ملک باشد، چنانچه مالک عرصه در هیأت حاضر و مالکیت متقاضی اعیان را نسبت به عرصه تأیید نماید، هیأت به درخواست وی رسیدگی و با احراز تصرفات مالکانه متقاضی اعیانی، رأی به صدور سند مالکیت عرصه و اعیان می‌دهد. در صورت عدم مراجعه مالک یا عدم تأیید مدارک ارائه شده، هیأت با حفظ حقوق مالک عرصه، رأی به صدور سند مالکیت اعیان برای مالک یا مالکان می‌دهد و مراتب را به اداره ثبت محل جهت صدور سند اعلام می‌نماید.

تبصره - صدور سند تفکیکی برای آپارتمان‌های مشمول این ماده بر اساس «قانون تملک آپارتمان‌ها مصوب ۱۳۴۳/۱۲/۱۶ و اصلاحات بعدی آن» صورت می‌گیرد.

ماده ۸ - در صورتی که سند مورد تقاضا، اراضی کشاورزی و نسق زراعی و باغ باشد، هیأت باید با توجه به محل وقوع اراضی حسب مورد، نظر وزارتخانه‌های راه و شهرسازی یا جهاد کشاورزی را استعلام نماید. مراجع مذکور مکلفند ظرف دو ماه از تاریخ ابلاغ با رعایت قانون ملی کردن جنگلها مصوب ۱۳۴۱/۱۰/۲۷ و اصلاحات بعدی آن، قانون

قوانین و مقررات ثبتی

افزایش بهره‌وری بخش کشاورزی و منابع طبیعی مصوب ۱۳۸۹/۴/۲۳، قانون حفظ و گسترش فضای سبز و جلوگیری از قطع بی‌رویه درخت مصوب ۱۳۵۲/۵/۱۱ و اصلاحات بعدی آن، قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها مصوب ۱۳۷۴/۳/۳۱ و اصلاح بعدی آن، قانون منع فروش و واگذاری اراضی فاقد کاربری مسکونی برای امر مسکن به شرکت‌های تعاونی مسکن و سایر اشخاص حقیقی و حقوقی مصوب ۱۳۸۱/۵/۶ و قانون جلوگیری از خردشدن اراضی کشاورزی و ایجاد قطعات مناسب فنی، اقتصادی مصوب ۱۳۸۵/۱۱/۲۱ مجمع تشخیص مصلحت نظام و با رعایت ماده (۶) این قانون اعلام نظر نمایند. در صورت عدم ارسال پاسخ در مهلت مذکور یا ارسال پاسخ خلاف واقع، متخلف به انفصال موقت از خدمت دولتی به مدت سه ماه تا یک سال توسط هیأت‌های رسیدگی به تخلفات اداری محکوم می‌شود. در صورت تکرار، متخلف یا متخلفین به انفصال دائم از خدمات دولتی محکوم می‌گردند.

تبصره ۱- سازمان حفاظت محیط زیست موظف است نقشه مناطق چهارگانه موضوع قانون محیط زیست را با مختصات جغرافیایی تهیه نماید و در اختیار واحدهای ثبتی کشور قرار دهد.

تبصره ۲- در صورتی که اراضی مشمول این ماده در حریم شهرها واقع شده باشد، هیأت مکلف است نظر هر دو وزارتخانه راه و شهرسازی و جهاد کشاورزی را استعلام نماید.

ماده ۹- در صورتی که تمام یا بخشی از اعیان در اراضی موقوفه احداث شده باشد، هیأت با موافقت متولی و اطلاع اداره اوقاف محل و رعایت مفاد وقفنامه و چنانچه متولی منصوص نداشته باشد با موافقت اداره اوقاف و رعایت مفاد وقفنامه و مصلحت موقوف علیهم و با در نظر گرفتن جمیع جهات به موضوع رسیدگی و پس از تعیین اجرت عرصه و حقوق موقوفه که حداکثر ظرف دوماه توسط اداره مذکور صورت می‌گیرد به صدور رأی اقدام می‌کند.

تبصره - در صورت عدم ارسال پاسخ در مهلت دوماهه یا ارسال پاسخ خلاف واقع، متخلف به انفصال موقت از خدمت دولتی به مدت سه ماه تا یک سال محکوم و در صورت تکرار، به انفصال دائم از خدمات دولتی محکوم می‌شود.

ماده ۱۰- در مورد متصرفین اراضی مؤسسات و نهادهای عمومی غیردولتی، هیأت باید نماینده تام‌الاختیار دستگاه صاحب زمین را دعوت یا نظر آن دستگاه را استعلام نماید. در صورت ابلاغ دعوتنامه و عدم معرفی نماینده یا عدم اعلام پاسخ ظرف دو ماه، متخلف یا متخلفین به انفصال موقت از خدمت به مدت سه ماه تا یک سال توسط هیأت‌های رسیدگی به تخلفات اداری یا مراجع انضباطی مربوط محکوم می‌شوند. در صورت تکرار، متخلف یا متخلفین به انفصال دائم محکوم می‌گردند.

تبصره - شهرداری‌ها می‌توانند تنها درباره املاک اختصاصی خود با انتقال ملک به متصرف موافقت نمایند.

ماده ۱۱- عدم ارسال پاسخ از سوی مراجع مذکور در مواد (۸) و (۱۰) و تبصره ماده (۹) مانع رسیدگی هیأت نمی‌باشد.

قوانین و مقررات ثبتی

ماده ۱۲- مراجع مذکور در مواد (۹) و (۱۰) این قانون پس از ابلاغ رأی قطعی هیأت و به ترتیب پرداخت اجرت زمین و یا بهای آن از سوی متقاضی، مکلفند ظرف دوماه نماینده خود را جهت امضاء سند انتقال معرفی نمایند. در غیر این صورت، اداره ثبت محل پس از اطمینان از پرداخت اجرت زمین یا تودیع بهای آن به تنظیم سند انتقال اقدام می‌نماید.

ماده ۱۳- هرگاه در مورد قسمتی از ملک مورد درخواست متقاضی، قبلاً اظهارنامه ثبتی پذیرفته نشده یا تقدیم نشده باشد، هیأت به موضوع رسیدگی و نظر خود را جهت تنظیم اظهارنامه حاوی تحدید حدود، به واحد ثبتی ابلاغ می‌کند. واحد ثبتی مکلف است پس از تنظیم اظهارنامه حاوی تحدید حدود، مراتب را در اولین آگهی نوبتی و تحدید حدود به صورت همزمان به اطلاع عموم برساند.

تبصره - چنانچه ملک در جریان ثبت باشد و سابقه تحدید حدود نداشته باشد، واحد ثبتی آگهی تحدید حدود را به صورت اختصاصی منتشر می‌کند.

ماده ۱۴- در صورتی که ملک قبلاً در دفتر املاک ثبت شده باشد و طبق مقررات اینقانون و به موجب رأی هیأت، دستور صدور سند مالکیت به نام متصرف صادر گردیده باشد، پس از انتشار آگهی موضوع ماده (۳) این قانون مراتب در ستون ملاحظات دفتر املاک قید و در دفتر املاک جاری به نام متصرف ثبت می‌شود.

ماده ۱۵- به سازمان ثبت اسناد و املاک کشور اجازه داده می‌شود چنانچه متصرفین در یک پلاک چند نفر باشند با دریافت هزینه کارشناسی و انتخاب هیأتی از کارشناسان ثبتی، حدود کلی پلاک را نقشه برداری و تصرفات اشخاص را به تفکیک با ذکر تاریخ تصرف و قدمت بنا و اعیان تعیین و دستور رسیدگی را حسب مورد با انطباق آن با موارد فوق صادر نماید. نحوه تعیین کارشناس یا هیأت کارشناسی و هزینه‌های متعلقه و ارجاع کار و سایر موارد به موجب آیین‌نامه اجرائی این قانون تعیین می‌شود.

تبصره ۱- رسیدگی به پرونده افراد متقاضی به ترتیب نوبت آنان است.

تبصره ۲- در هر مورد که به منظور اجرای این ماده نیاز به تفکیک یا افراز ملک باشد واحدهای ثبتی مکلفند حسب مورد از اداره راه و شهرسازی و جهاد کشاورزی استعلام و با رعایت نظر دستگاه مذکور اقدام نمایند.

ماده ۱۶- برای املاکی که در اجرای مقررات ماده (۱۴۷) اصلاحی قانون ثبت اسناد و املاک در موعد مقرر پرونده تشکیل شده و تاکنون منجر به صدور رأی و یا قرار بایگانی نشده است، رسیدگی به پرونده یادشده مطابق مقررات این قانون به عمل می‌آید.

قوانین و مقررات ثبتی

ماده ۱۷- از متقاضیان موضوع این قانون به هنگام صدور سند مالکیت، علاوه بر بهای دفترچه مالکیت، تعرفه سند و معادل پنج درصد (۵٪) بر مبنای ارزش منطقه‌ای ملک و در نقاطی که ارزش منطقه‌ای معین نشده بر مبنای برگ ارزیابی که بر اساس قیمت منطقه‌ای املاک مشابه تعیین می‌شود، اخذ و به حساب خزانه‌داری کل کشور واریز می‌شود.

تبصره ۱- چنانچه ملک مورد تقاضا مسبوق به صدور سند مالکیت اولیه نباشد، علاوه بر مبلغ فوق باید مابه‌التفاوت هزینه ثبتی (بقایای ثبتی) متعلقه نیز طبق مقررات، اخذ و به حساب مربوط واریز گردد.

تبصره ۲- سازمان ثبت اسناد و املاک کشور به منظور ایجاد زیرساخت لازم و پرداخت حق الزحمه اعضای هیأت برای هر پرونده پنج درصد (۵٪) بر مبنای ارزش منطقه‌ای از متقاضی اخذ می‌نماید. درآمد حاصل از اجرای این تبصره به خزانه واریز و صددرصد (۱۰۰٪) آن جهت اجرای این تبصره در اختیار سازمان ثبت اسناد و املاک کشور قرار می‌گیرد.

میزان حق الزحمه اعضای هیأت و کارشناسان رسمی و نحوه هزینه‌کرد ایجاد زیرساختهای لازم به موجب آیین‌نامه‌ای است که ظرف سه ماه توسط سازمان ثبت اسناد و املاک کشور با همکاری وزارت دادگستری تهیه می‌شود و به تصویب رئیس قوه قضائیه می‌رسد.

ماده ۱۸- ترتیب تشکیل جلسات و نحوه رسیدگی هیأت‌ها و کارشناسان مطابق آیین‌نامه‌ای است که توسط سازمان ثبت اسناد و املاک کشور با همکاری وزارت دادگستری تهیه می‌شود و حداکثر ظرف سه ماه پس از لازم‌الاجراء شدن این قانون به تصویب رئیس قوه قضائیه می‌رسد.

قانون فوق مشتمل بر هجده ماده و نوزده تبصره در جلسه علنی روز یکشنبه مورخ بیستم آذرماه یک‌هزار و سیصد و نود مجلس شورای اسلامی تصویب شد و در تاریخ ۱۳۹۰/۹/۳۰ به تأیید شورای نگهبان رسید.

آیین‌نامه اجرایی قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی مصوب ۱۳۹۱ رییس قوه قضائیه

در اجرای تکالیف مقرر در مواد ۱۵ و ۱۷ و ۱۸ قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی مصوب ۱۳۹۰/۹/۲۰ مجلس شورای اسلامی، آیین‌نامه اجرائی متضمن ترتیب تشکیل جلسات، نحوه رسیدگی هیأت‌ها و کارشناسان و نحوه دریافت و هزینه‌کرد وجوه قانونی به شرح زیر به تصویب می‌رسد.

قوانین و مقررات ثبتی

ماده ۱- در این آیین‌نامه عبارات و اصطلاحات زیر در معانی مشروحه ذیل به کار می‌رود:

۱- **قانون:** قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی مصوب ۱۳۹۰/۹/۲۰ مجلس شورای اسلامی.

۲- **آیین‌نامه:** آیین‌نامه اجرائی قانون مذکور.

۳- **هیأت:** هیأت یا هیأت‌های حل اختلاف موضوع ماده یک قانون.

۴- **کارشناس:** نماینده و نقشه بردار و کارشناس ثبتی که به موجب ابلاغ مدیرکل ثبت استان به عنوان کارشناس تعیین می‌گردد.

۵- **دبیر هیأت:** کارمندی که به موجب ابلاغ مدیرکل ثبت استان به عنوان دبیر هیأت تعیین می‌گردد.

۶- **واحد ثبتی:** اداره ثبت اسناد و املاک شهرستان.

۷- **دستگاه صاحب زمین:** مؤسسات و نهادهای عمومی غیردولتی که مالک یا متولی ملک می‌باشد.

۸- **ملک جاری:** ملکی که اظهارنامه ثبتی برای آن تنظیم گردیده، اما تاکنون در دفتر املاک ثبت نشده است.

۹- **بانک اطلاعات:** بانک حاوی اطلاعات املاک در زمینه اقدامات انجام شده توسط هیأت و دبیرخانه موضوع این قانون.

۱۰- **هیأت نظارت:** هیأت موضوع ماده ۶ قانون اصلاح ثبت اسناد و املاک، مصوب ۱۳۵۱/۱۰/۱۸.

ماده ۲- مدیرکل ثبت اسناد و املاک استان موظف است ضمن ایجاد دبیرخانه و تعیین دبیر و نیروی انسانی و ملزومات مورد نیاز دبیرخانه، مقدمات پذیرش تقاضاها و تشکیل جلسات هیأت‌ها را فراهم نماید. دبیر هیأت توسط مدیرکل ثبت استان از بین کارکنان رسمی و متعهد و متخصص به امور ثبتی و رایانه انتخاب می‌گردد.

ماده ۳- در هر واحد ثبتی یک دبیرخانه تشکیل می‌شود و به تعداد مورد نیاز نیروی انسانی در اختیار خواهد داشت. مسئولیت دبیرخانه به عهده دبیر هیأت می‌باشد. جلسات هیأت رسیدگی مطابق مقررات در دبیرخانه تشکیل و در صورت تراکم کار و ضرورت تشکیل دو یا چند هیأت دبیرخانه باید متناسب با انجام امور هیأت‌های مذکور مهیا گردد. مدیرکل ثبت اسناد و املاک استان مکلف است پیگیری و هماهنگی لازم جهت معرفی اعضاء هیأت‌ها را با رئیس کل دادگستری استان، مدیران کل راه و شهرسازی و جهاد کشاورزی به عمل آورد.

ماده ۴- متقاضی صدور سند مالکیت در اجرای مقررات قانون و آیین‌نامه از طریق مراجعه به درگاه الکترونیکی سازمان ثبت اسناد و املاک و تکمیل فرم تقاضانامه الکترونیکی و اسکن مدارک و مستندات مورد نیاز، تصویر مصدق مدارک و فایل نقشه را از طریق پست به دبیرخانه هیأت ارسال می‌نماید.

تبصره ۱- متقاضی در صورت تمایل می‌تواند جهت تکمیل فرم تقاضانامه الکترونیکی و ارائه مدارک مورد نیاز به یکی از دفاتر اسناد رسمی مراجعه نماید. دفاتر مکلفند به نمایندگی از طرف متقاضی مطابق ضوابط آیین‌نامه پس از تکمیل فرم الکترونیکی تقاضا، نسبت به ارسال مدارک مورد نیاز به هیأت‌ها اقدام نمایند.

تبصره ۲- متقاضی مکلف است در صورت تغییر محل سکونت یا شماره تلفن یا آدرس الکترونیکی مراتب را به واحد ثبتی مربوط اعلام کند.

قوانین و مقررات ثبتی

ماده ۵- دبیرخانه درخواست های واصل شده را به ترتیب تاریخ وصول بررسی و پس از ممیزی آن و مطابقت مدارک اسکن شده با تصاویر مصدق آن و اخذ گواهی تثبیت موقعیت نقشه ملک در سوابق کاداستر و احراز موضوع مبادرت به ثبت تقاضا نموده و به طریق الکترونیکی شماره پیگیری را به متقاضی اعلام می نماید. در صورتی که تصویر مصدق مدارک مالکیت ظرف مدت ۲۰ روز به دبیرخانه واصل نگردد، دبیرخانه مراتب را به نحو الکترونیکی به متقاضی اخطار و چنانچه ظرف ۲۰ روز مدارک به دبیرخانه تسلیم نشود، فایل مذکور بایگانی و به مدت سه ماه نگهداری و پس از آن در صورت عدم مراجعه حضوری متقاضی حذف خواهد شد.

چنانچه مدارک مصدق ارسالی ناقص بوده یا با محتوای فایل الکترونیکی ارسالی مغایرت داشته باشد، دبیرخانه مراتب نقص یا مغایرت را به نحو الکترونیکی در دو نوبت به فاصله ۲۰ روز به متقاضی اعلام می نماید. متقاضی مکلف است ظرف ۳۰ روز نسبت به رفع نقص اقدام و الا تقاضای وی با نظر هیأت رد می گردد.

تبصره: در خصوص درخواست هایی که از طریق دفترخانه ارسال می شود، در صورت عدم وصول مدارک به دبیرخانه هیأت، ضمن ارسال اخطاریه به متقاضی، مراتب به دفترخانه نیز اخطار خواهد شد.

ماده ۶- دبیرخانه مکلف است کلیه مراحل ثبت تقاضاها و ممیزی مدارک را در سیستم، ثبت و پس از تکمیل و تعیین نوبت مراتب را به متقاضی اعلام و پس از استعلام وضعیت ثبتی ملک و دریافت پاسخ، پرونده ها را به ترتیب نوبت جهت رسیدگی به هیأت ارسال نماید. بدیهی است سوابق ثبت شده قابل تغییر نمی باشد و باید تحت شبکه در بانک اطلاعات واحد ثبتی و بانک های دیگری که از طریق مرکز توسعه فناوری اطلاعات سازمان ثبت اسناد و املاک کشور پیش بینی خواهد شد، نگهداری شود.

تبصره ۱- چنانچه مالک رسمی ملک مورد تقاضا، نهاد عمومی غیردولتی باشد و شخص به صورت عادی ملک را خریداری و متقاضی ثبت باشد لازم است دبیر هیأت ابتدا نظر دستگاه مربوط را اخذ و سپس در هیأت مطرح نماید. در مواردی که نهاد عمومی غیردولتی صرفا با انتقال اعیانی ملک موافقت نماید هیأت با حفظ حقوق مالک نسبت به عرصه، رأی به انتقال اعیانی به متقاضی خواهد داد.

تبصره ۲- در رابطه با درخواست مرتبط به نسق زراعی دبیر هیأت مکلف است پس از دریافت مستندات مربوط به میزان نسق اولیه، مراتب را به هیأت ارائه نماید.

تبصره ۳- هرگاه مورد تقاضا زمین مزروعی و یا باغ باشد و یا پلاک های ذیربط سابقه ملی یا موات داشته باشد، دبیر هیأت موظف است حسب مورد پس از جلب نظر ادارات جهاد کشاورزی یا راه و شهرسازی پرونده را به هیأت ارسال نماید.

ماده ۷- نسبت به اشخاصی که قبلا در اجرای مقررات ماده ۱۴۷ اصلاحی قانون ثبت اسناد و املاک در موعد مقرر پرونده تشکیل داده اند ولی تاکنون پرونده آنها منتهی به صدور رأی و یا قرار بایگانی نگردیده، دبیرخانه مکلف است مطابق ضوابط مقرر در ماده ۵ آیین نامه با ارسال اخطاریه رفع نقص به متقاضیان، اقدام مقتضی را معمول نماید.

ماده ۸- هیأت در ساعت غیراداری در محل دبیرخانه تشکیل و با حضور همه اعضاء رسمیت می یابد و پس از بررسی مدارک و دلایل ارائه شده مبادرت به صدور رأی می نماید. در صورت نقص پرونده و ضرورت تحقیقات بیشتر

قوانین و مقررات ثبتی

و جلب نظر کارشناس، هیأت قرار ارجاع به کارشناس منتخب را صادر می نماید. در صورتی که هیأت تشخیص دهد درخواست متقاضی خارج از شمول مقررات قانون بوده و یا ملک مورد تقاضای ثبت از اراضی دولتی، ملی، موات، منابع طبیعی و عمومی باشد، رأی به رد درخواست متقاضی صادر می کند.

تبصره- در صورتی که صدور سند مالکیت به نحو مفروز ممکن نباشد، هیأت می تواند با درخواست متقاضی پس از تعیین مآخذ ششدانگ با رعایت سایر مقررات، رأی به صدور سند مالکیت مشاعی صادر نماید.

ماده ۹- در مواردی که هیأت حضور متقاضی یا صاحبان عرصه و یا سایر اشخاص را برای ادای توضیح لازم بداند دبیر هیأت موظف است ترجیحا از طریق پیامک یا آدرس الکترونیکی و در صورت عدم امکان با ارسال اخطار کتبی از آنان دعوت به عمل آورد. چنانچه دعوت شدگان در موعد مقرر حاضر نشوند، هیأت برای نوبت دوم از آنان دعوت نموده و در صورت عدم مراجعه و اطمینان از اطلاع مخاطب در این خصوص، تصمیم مقتضی اتخاذ خواهد نمود.

ماده ۱۰- کارشناس موظف است نسبت به امور ارجاعی ظرف مدت ۲۰ روز پس از دریافت قرار کارشناسی با حضور متقاضی به محل مراجعه و نقشه ارائه شده را با تصرفات فعلی و مدارک خرید تطبیق دهد و در صورتی که تصرفات مالکانه و بلامعارض متقاضی یا متقاضیان احراز شود و تصرفات وی با میزان خریداری و یا سهم مشاعی منطبق باشد صورتجلسه احراز تصرف حاوی «خلاصه وضعیت ثبتی ملک، آخرین مالک رسمی، نحوه خرید متقاضی از مالک و حدود آن، مساحت عرصه، قدمت اعیان، نوع ملک، حقوق ارتفاقی، شماره فرعی و اصلی، بخش نحوه تصرفات، ارزش عرصه و اعیان، نوع حد فاصل و پلاک مجاورین» را با ذکر سلسله ایادی تنظیم و به امضاء چهار نفر از مجاورین یا معتمدین محلی و نیز متقاضی رسانیده و به همراه نقشه ترسیمی به دبیر هیأت تسلیم نماید.

تبصره ۱- در صورتی که تعداد متصرفین در یک پلاک ثبتی اعم از اصلی یا فرعی یا یک بلوک متعدد باشند و هیأت، ارجاع امر به کارشناس را ضروری بداند و انجام کارشناسی در توان واحد ثبتی نباشد رئیس واحد ثبتی مکلف است مراتب را به اداره کل ثبت استان جهت ارجاع به هیأت کارشناسی اعلام نماید. هیأت کارشناسی موظف است مطابق ضوابط آیین نامه ضمن بازدید از محل و تطبیق مدارک متقاضیان با محل و سوابق ثبتی، گزارش و نظر کارشناسی را به تفکیک هر تقاضا به نحو مستند به هیأت ارائه نماید.

تبصره ۲- عدم پرداخت هزینه کارشناسی توسط تعدادی از متقاضیان قطعات مفروزی مانع از انجام کار کارشناسی نسبت به تقاضای سایر متقاضیان که هزینه کارشناسی را پرداخت نموده اند، نخواهد بود.

تبصره ۳- در صورت اعتراض متقاضی به گزارش کارشناس منتخب، هیأت می تواند کارشناس دیگری را جهت تجدید کارشناسی تعیین نماید.

تبصره ۴- چنانچه کارشناس در مهلت مقرر نظر کارشناسی خود را ارائه ننماید، موضوع در هیأت مطرح و در صورت لزوم نسبت به تعیین کارشناس دیگر اقدام خواهد شد. در صورت مسامحه کارشناس و تکرار آن، موضوع در هیأت مطرح و نام وی از لیست کارشناسان حذف و از ارائه کار جدید به وی خودداری خواهد شد. در صورتی که واحد ثبتی از جهت تعداد کارشناس دارای محدودیت بوده و یا پاسخگوی امور ارجاعی نباشد، رئیس واحد ثبتی با همکاری مدیرکل ثبت اسناد و املاک استان کارشناسان را از واحدهای دیگر انتخاب و به هیأت معرفی می نماید.

قوانین ومقررات ثبتی

ماده ۱۱- نسبت به املاکی که تشخیص حدود واقعی آن امکان پذیر نمی باشد کارشناس یا هیأت کارشناسی موظف است با رعایت ماده ۴ قانون مساحت کل پلاک را پس از کسر گذرهای احدائی مشخص و تناسب تصرفات متقاضی نسبت به سهم مشاعی وی را به هیأت گزارش نماید.

تبصره - در صورتی که ملک دارای تعارض در سوابق ثبتی بوده و یا مشمول مقررات ماده یک قانون نباشد، کارشناس مستندا گزارش لازم را در فرم جداگانه تهیه و به هیأت تسلیم می نماید.

ماده ۱۲- دبیر هیأت مکلف است نسبت به پرونده هایی که به کارشناس ارجاع شده پس از وصول نظریه کارشناس و استعلام وضعیت ثبتی، پرونده را به هیأت ارائه نماید. چنانچه ملک مورد تقاضا جاری و دارای سابقه اعتراض باشد و نتیجه آن مشخص نگردیده باشد، دبیر هیأت موضوع را از مرجع قضائی مربوط استعلام و در خصوص سایر محدودیت ها پس از انجام مکاتبات لازم نتیجه را به هیأت ارسال می نماید.

ماده ۱۳- دبیر هیأت مکلف است کلیه آراء صادره از هیأت را در بانک اطلاعات مربوط ثبت و عندالاقضاء جهت اجرا به واحد ثبتی ارسال نماید. واحد ثبتی مکلف است پس از انتشار آگهی موضوع ماده ۳ قانون، در رابطه با املاکی که قسمتی از آن در خواست ثبت نشده است، با رعایت ماده ۱۳ قانون پس از تنظیم اظهارنامه حاوی تحدید حدود، آگهی نوبتی و تحدید حدود را بصورت هم زمان منتشر نماید و در خصوص املاکی که سابقه تحدید حدود ندارند، آگهی تحدید حدود را بصورت اختصاصی منتشر نماید. در آگهی ماده ۳ لازم است نام و نام خانوادگی متقاضی یا متقاضیان، پلاک اصلی و فرعی ملک، محل وقوع آن، نوع، مساحت و نام و نام خانوادگی مالک رسمی قید گردد. در صورت وقوع اشتباه در موارد فوق، آگهی مذکور تجدید خواهد شد.

ماده ۱۴- صدور سند مالکیت منوط به تأیید صحت انتشار آگهی و عدم وصول اعتراض و یا تعیین تکلیف اعتراض و نیز پرداخت هزینه های متعلقه می باشد. در خصوص املاک جاری پس از تأیید موارد فوق و نیز حصول اطمینان از انجام عملیات ثبتی، مبادرت به صدور سند مالکیت خواهد شد.

ماده ۱۵- کارشناسان منتخب باید علاوه بر دارا بودن صلاحیت های عمومی و فقدان پیشینه سوء، واجد یکی از شرایط زیر باشند:

الف- دارندگان مدارک کارشناسی و بالاتر در رشته های حقوق یا نقشه برداری با داشتن حداقل ۲ سال سابقه کار و سایر رشته ها با داشتن حداقل ۴ سال سابقه کار در امور تخصصی ثبتی.

ب- دارندگان مدارک کاردانی در رشته حقوق با گرایش علوم ثبتی با داشتن حداقل ۵ سال سابقه کار و سایر رشته ها با داشتن حداقل ۷ سال سابقه کار در امور تخصصی ثبت.

ج- دارندگان مدرک دیپلم با داشتن حداقل ۱۰ سال سابقه کار در امور تخصصی ثبت.

ماده ۱۶- چنانچه آراء هیأت ها در حین انشاء دچار سهو قلم و یا اشتباه جزئی گردد و این ایراد خلی به اساس رأی وارد ننماید، هیأت تا قبل از ثبت ملک در دفتر املاک می تواند نسبت به تصحیح رأی اقدام نماید. در صورت ثبت ملک در دفتر املاک، مراتب در هیأت نظارت مطرح و اتخاذ تصمیم خواهد شد.

قوانین و مقررات ثبتی

ماده ۱۷- هزینه کارشناسی باید قبل از شروع کار توسط متقاضی به حسابی که به نام اداره کل ثبت اسناد و املاک استان نزد نمایندگی خزانه افتتاح گردیده واریز و با امضاهای مجاز معرفی شده از سوی مدیرکل ثبت قابل برداشت است. میزان زینه به شرح زیر تعیین می‌شود: الف: دستمزد کارشناسی ساختمان‌ها و تاسیسات:

۱- تا ۲۰۰ متر مربع مقطوعاً ۳۰۰ هزار ریال

۲- بیش از ۲۰۰ متر مربع تا ۵۰۰ متر مربع مقطوعاً ۴۰۰ هزار ریال

۳- بیش از ۵۰۰ متر مربع تا ۱۰۰۰ متر مربع مقطوعاً ۵۰۰ هزار ریال

۴- مازاد بر ۱۰۰۰ مترمربع به ازای هر متر مربع ۴۰۰ ریال (حداکثر ۹ میلیون ریال)

ب - دستمزد کارشناسی اراضی کشاورزی و نسق‌های زراعی:

۱- تا یک هکتار ۵۰۰ هزار ریال

۲- در مواردی که مساحت ملک بیش از یک هکتار باشد به ازای هر هکتار مازاد، ۱۵ درصد به دستمزد اضافه می‌شود و حداکثر ۹ میلیون ریال است.

تبصره - در صورتی که حسب تشخیص هیئت انجام کار کارشناسی به کارشناس رسمی محول گردد، هزینه کارشناسی مطابق با تعرفه کارشناسان رسمی پرداخت خواهد شد.

ماده ۱۸- هیأت حل اختلاف پس از وصول نظر کارشناسی، دستور پرداخت دستمزد را به رئیس واحد ثبتی خواهد داد.

ماده ۱۹- در اجرای تبصره ماده ۱۷ قانون و به منظور ایجاد زیرساخت لازم و پرداخت حق‌الزحمه اعضای هیئت و سایر کارکنان، از متقاضیان موضوع این قانون برای هر پرونده پنج درصد بر مبنای ارزش منطقه‌ای اخذ و با واریز به حسابی که به نام سازمان ثبت اسناد و املاک کشور توسط خزانه افتتاح می‌شود و با امضاهای مجاز معرفی شده از سوی رییس سازمان مذکور قابل برداشت است، به شرح زیر هزینه می‌شود:

الف - حق‌الزحمه هر یک از اعضای هیئت‌های حل اختلاف به ازای هر رای پنجاه هزار ریال

ب - حق‌الزحمه دبیر هیئت حل اختلاف به ازای هر پرونده ۱۰ هزار ریال»

ماده ۲۰- از هر یک از متقاضیان در موقع ثبت نام مبلغ پانصد هزار ریال (از محل وجوه موضوع تبصره ماده ۱۷ قانون) به صورت علی‌الحساب اخذ و به حسابی که به همین منظور افتتاح شده واریز می‌شود.

تبصره ۱- وجوه دریافتی مزبور تا مرحله صدور سند مالکیت بصورت علی‌الحساب تلقی می‌گردد.

تبصره ۲- حق‌الزحمه اعضاء و دبیر هیأت پس از صدور رأی قابل پرداخت می‌باشد.

ماده ۲۱- در راستای ایجاد زیرساخت لازم و ارتقاء سطح کیفی و جبران کسری هزینه استانی‌هایی که موجودی حساب آن‌ها تکافوی پرداخت‌های مقرر را نمی‌نماید و نیز تأمین تجهیزات، امکانات، خودرو، پرداخت حق‌الزحمه به افرادی که به تشخیص سازمان به نحوی در اجرای اهداف موضوع قانون منشاء اثر بوده‌اند و همچنین تأمین و ترغیب نیروی انسانی مورد نیاز واحدهای ثبتی و احداث، توسعه و تجهیز ساختمان‌ها و سایر هزینه‌های مورد نیاز واحدهای

قوانین ومقررات ثبتی

ثبتي، وجوه مأخوذه با اولويت پرداخت حق الزحمه هيأت ها تحت نظر رئيس سازمان ثبت اسناد و املاك هزينه خواهد شد.

اين آيين نامه در ۲۱ ماده و ۱۵ تبصره در تاريخ ۹۱/۴/۲۵ به تصويب رئيس قوه قضائيه رسيد و از اين تاريخ لازم الاجراء مي باشد.

آيين نامه اجرايي قانون رسيدگي اسناد مالکيت معارض و هيأت نظارت و شوراي عالی

مصوب ۱۳۵۲/۲/۱۶

نظر به تبصره ۲ از ماده ۲۵ اصلاحی و تبصره ۲ ماده ۱۴۴ و ماده ۱۵۷ الحاقی به قانون ثبت اسناد و املاک و قانون اشتباهات ثبتی وزارت دادگستری مقرر می‌دارد.

فصل اول - اسناد مالکیت معارض و هيأت نظارت و شوراي عالی

ماده ۱- واحدهای ثبتی مکلفند به محض اطلاع از صدور اسناد مالکیت معارض (اعم از اینکه نسبت به اصل یا حدود یا حقوق ارتفافی باشد) فوراً به موضوع رسيدگي و مراتب را به دفاتر اسناد رسمي حوزه تابعه ابلاغ نموده گزارش کار را به نحوی که هیچگونه ابهامی باقی نباشد به هيأت نظارت ارسال دارند.

دفاتر اسناد رسمي بايد به محض وصول اطلاعیه ثبت محل به مواد ۴ و ۵ قانون اشتباهات ثبتی و اسناد مالکیت معارض عمل نمایند هر گاه به موجب رای هيأت نظارت یا شوراي عالی ثبت موضوع تعارض منتفی و یا در میزان آن تغییری داده شود باید مراتب پیرو بخشنامه قبلی به دفاتر اسناد رسمي ابلاغ گردد.

قوانین و مقررات ثبتی

در نقاطی که پاسخ استعلام به وسیله ماشین‌های الکترونیکی تهیه می‌شود اطلاع لازم نیز به ماشین‌های مزبور داده خواهد شد.

ماده ۲- محل تشکیل جلسات هیات نظارت در اداره ثبت استان و جلسات آن حداقل دو بار در هفته تشکیل خواهد شد.

ماده ۳- در هر مورد که واحدهای ثبتی گزارش برای طرح در هیات نظارت ارسال می‌دارند باید نکات زیر را رعایت نمایند.

۱- هر گاه از جهت پذیرفتن تقاضای ثبت بین اشخاص و اداره ثبت اختلاف حاصل شود و یا در تصرف اشخاص تزاخم و تعارض باشد باید کلیه مدارک طرفین اخذ و با تعیین وقت مناسب آن‌ها را برای معاینه محلی به وسیله اخطار دعوت نموده و متذکر شوند که اولاً عدم حضور هر یک از طرفین مانع رسیدگی نخواهد بود. ثانیاً هر یک از طرفین می‌توانند تا قبل از وقت رسیدگی برای ملاحظه و اطلاع از مدارک تسلیمی طرف دیگر به اداره ثبت مراجعه نمایند و سپس در وقت مقرر با معاینه و تحقیق محلی نسبت به تصرفات آن‌ها رسیدگی و مراتب و صورت مجلس و اظهارات طرفین و حاضرین را در آن قید و به امضاء حضار رسانیده چگونگی را با ارسال سوابق و اظهار نظر صریح خود مبنی بر اینکه چه شخصی متصرف است و تصرفات به چه نحو می‌باشد به هیات نظارت گزارش نمایند.

۲- در مواردی که بعد از قبول درخواست ثبت دیگری مدعی شود که در پذیرفتن تقاضا اشتباه شده و متقاضی ثبت متصرف مورد تقاضا نبوده و مدعی تصرف حین تقاضا شود باید مقدمتاً مدارک مدعی را مطالبه و چگونگی را ضمن ارسال کلیه سوابق و اظهار نظر خود به اینکه ادعای مدعی با توجه به سوابق مقرون به واقع به نظر می‌رسد یا نه به ثبت استان گزارش نمایند.

ثبت استان چنانچه با توجه به سوابق امر تحقیق محلی را لازم بداند دستور مقتضی به واحد مربوطه خواهد داد و در این صورت واحد مزبور باید با تعیین وقت مناسب طرفین را برای معاینه و تحقیقات محلی دعوت و در اخطار مربوطه متذکر شود که اولاً عدم حضور مانع رسیدگی نخواهد بود. ثانیاً هر یک از طرفین می‌توانند برای ملاحظه و اطلاع از مدارک تسلیمی طرف دیگر تا قبل از وقت رسیدگی به اداره ثبت مراجعه نمایند.

در وقت مقرر با معاینه محلی و تحقیق از شهود و مجاورین باید معلوم نمایند که ملک مورد ادعا حین تقاضای ثبت در تصرف مالکانه چه شخصی بوده و در موقع رسیدگی در تصرف کیست و مراتب را در صورت مجلس قید و اظهارات شهود و طرفین را نیز ذکر و به امضاء شهود و افراد ذینفع رسانده و سپس گزارش جریان را با اظهار نظر صریح تهیه و به ضمیمه کلیه سوابق برای طرح در هیات نظارت ارسال دارند.

۳- در مورد اشتباه شماره ملک در آگهی‌ها تعیین گردد که شماره اصلی است یا فرعی و در محل نصب پلاک شده است یا نه و شماره مقدم و موخر شماره صحیح ملک چیست.

قوانین و مقررات ثبتی

- ۴- در مورد اشتباه در عملیات تحدیدی و آگهی آن توضیح داده شود که عمل به تبصره ماده ۱۵ اصلاحی قانون ثبت میسر است یا نه و ضمناً وضع ثبتی مجاورین از هر حیث گزارش شود.
- ۵- نسبت به اشتباه در نام و نام خانوادگی تصریح شود که در سایر مشخصات اختلافی موجود است یا نه.
- ۶- نسبت به اشتباه در شماره اصلی قریه یا مزرعه یا قنات ذکر شود که نام آن صحیحاً آگهی شده است یا نه.
- ۷- در مورد اشتباه در مبدا و مظهر و مدار قنات اعلام گردد که تا تاریخ صدور گزارش سهامی از آن منتهی به صدور سند مالکیت گردیده است یا نه.
- ۸- چنانچه با انتقال تمام یا قسمتی از مورد تقاضا به دیگری اشتباهاً آگهی به نام فروشنده صادر شده باشد باید تصریح شود که اطلاع اداره ثبت از وقوع انتقال قبل از انتشار آگهی‌ها بوده یا بعد از آن و تاریخ اطلاع اداره و انتشار آگهی‌ها ذکر شود.
- ۹- در مواردی که تقاضای ثبت ملکی کلاً یا جزئاً مبنی بر اشتباه پذیرفته شده باشد در گزارش تصریح شود که متقاضی یا قائم مقام او حاضر به استرداد مورد تقاضا و یا تمکین به اصلاح مورد اشتباه هست یا نه.
- ۱۰- نسبت به حق الشرب و حق گردش آسیا و امثال آنکه در آگهی اشتباهاً قید یا اصولاً از قلم افتاده تصریح نمایند که نسبت به قنات مورد انتفاع جریان ثبتی در چه مرحله‌ای است و آیا ضمن تقاضا و یا تعیین حدود آن حقوقی که به شرح بالا در آگهی از قلم افتاده و یا اشتباه شده برای ملک مورد گزارش گواهی شده است یا نه.
- ۱۱- در مورد اشتباه در تاریخ انتشار آگهی معلوم شود تاریخی که برای انتشار در نظر گرفته شده بوده است مصادف با تعطیل بوده و یا روز انتشار روزنامه نبوده و تصریح شود که قبلاً در مورد سایر شماره‌های مندرج در آگهی در هیات نظارت مطرح شده یا در صورت طرح رای هیات به چه کیفیت صادر گردیده است.
- ۱۲- چنانچه در جریان مقدماتی ثبت ملکی اشتباهی رخ داده و بدون توجه به آن در دفتر املاک وارد شده ولی به امضاء نرسیده باشد قبل از هر اقدام باید مراتب برای تعیین تکلیف به هیات نظارت گزارش شود.
- ۱۳- در مورد اشتباه در عملیات ثبتی املاکی که قسمتی از آن اختصاصی و قسمت دیگر مشترک می‌باشد باید گزارش امر به ضمیمه کروکی ملک فرستاده شود.
- ۱۴- در هر مورد که از طرف سازمان مسکن و یا اداره تعاون و امور روستاها مستنداً به ماده ۱۷ قانون تقسیم و فروش املاک مورد اجاره به زارعین مستاجر مورد تقاضای ثبتی کلاً یا بعضاً موات اعلام می‌شود باید موارد ذیل در گزارش صریحاً قید گردد.
- الف- ملک مورد ادعا در چه تاریخی درخواست ثبت شده و مستند قبول تقاضا چه بوده است.

قوانین و مقررات ثبتی

ب- آیا ملک سابقه شماره گذاری در دفتر توزیع اظهارنامه دارد یا نه و در صورت وجود سابقه شماره گزارش مربوط به زمان اجرای مقررات ثبت عمومی می باشد یا بعداً برای آن تعیین شماره شده است.

ج- منشا و مستند مالکیت متقاضی ثبت چه بوده است.

د- نوع ملک و نحوه تصرف متقاضی ثبت چگونه است و در صورتی که موات بوده و قسمت‌هایی از آن بعداً احیاء شده آن مقدار که احیاء و عمران شده به چه میزان است و چه عملیات عمرانی در آن به عمل آمده و مربوط به چه زمانی است.

هـ - نقشه‌ای که شامل محدوده کلی مورد تقاضا و مشخص وضع زمین از جهت اعیانی و مستحدثات حدود و مساحت اراضی معمور و موات باشد تهیه و ارسال گردد.

و- در مواردی که شهرداری‌ها و ادارات دولتی بر طبق مقررات مربوطه تمام یا قسمتی از مورد تقاضای ثبت را قابل تملک خصوصی ندانند نیز به شرح مذکور عمل خواهد شد.

۱۵- در هر مورد که به علت عدم اجرای مفاد تبصره الحاقی به ماده ۷۵ آیین‌نامه قانون ثبت مصوب ۱۳۳۷/۶/۴ گزارش لازم به هیات نظارت فرستاده می شود باید منجزاً تاریخ تعیین حدود ذکر و به علاوه کیفیت حدود مجاورین با تصریح به اینکه دارای نقشه ثبتی قطعی می باشد یا نه در آن قید گردد.

۱۶- در هر مورد که حدود ملکی با مجاورین اختلاف داشته و یا وضع تصرف ملکی با سند مالکیت آن منطبق نبوده و اختلاف و عدم انطباق نیز ناشی از اشتباه باشد و همچنین در مورد تعارض خواه نسبت به اصل باشد یا حدود باید نقشه‌ای که وضع ملک و مجاورین در آن نمایان شده باشد به گزارش جریان امر ضمیمه شود.

۱۷- در هر مورد که در عملیات تفکیکی مذکور در بند ۶ از ماده ۲۵ اصلاحی قانون ثبت اشتباهی رخ دهد باید حدود اولیه در گزارش هیات نظارت قید و رونوشت صورت مجلس تفکیکی و نقشه که در آن مورد اشتباه نمایان شده باشد ارسال گردد.

۱۸- هر گاه در تنظیم اسناد و تطبیق مفاد آنها با قوانین اشکال یا اشتباهی پیش آید باید ضمن ارسال رونوشت سند و ذکر صریح موارد اشکال یا اشتباه موضوع به رئیس ثبت منطقه گزارش شود تا در صورت اقتضاء برای تعیین تکلیف به هیات نظارت گزارش شود.

مرجع رفع مشکلات دفاتر اسناد رسمی قبل از تنظیم اسناد، اداره امور اسناد ثبت کل خواهد بود.

۱۹- در مورد اعتراض اشخاص به نظریه رئیس ثبت نسبت به عملیات اجرائی اعم از اینکه اجرائیه مورد اعتراض تابع مقررات قانون سابق باشد یا قانون اصلاحی ضمن نقل متن اعتراض و نظریه رئیس ثبت رونوشتی از گزارش رئیس یا ممیز اجرا که مستند نظریه رئیس ثبت بوده باید به هیات نظارت فرستاده شود.

قوانین و مقررات ثبتی

هر گاه موضوع مورد اعتراض راجع به نحوه ابلاغ اجرائیه باشد رونوشتی از اجرائیه و چنانچه مربوط به اشتباه در آگهی باشد نسخه‌ای از آگهی و اگر مستند برگی از پرونده است، رونوشت آن باید ضمن گزارش ارسال گردد.

در صورتی که اعتراض طوری باشد که ارسال پرونده را به هیات نظارت ایجاب نماید باید ترتیبی اتخاذ شود که در مدتی که پرونده در هیات نظارت مطرح رسیدگی است عملیات اجرائی متوقف نشود.

۲۰- علاوه بر موارد مذکور در هر مورد که گزارش به هیات نظارت فرستاده می‌شود واحدهای ثبتی مکلفند گزارش را جامع و مستند و مستدل تهیه و مطالب دیگری را نیز که در اتخاذ تصمیم هیات موثر به نظر می‌رسد در آن قید نمایند و در صورتی که اشتباه در آگهی واقع شده باشد عین عبارت آگهی باید با ذکر تاریخ انتشار در گزارش قید شود.

ماده ۴- هر گاه در رای هیات نظارت به علت سهو قلم مطلبی از قلم افتاده و یا اشتباه بینی رخ داده باشد مادام که رای به مرحله اجرا در نیامده هیات مبادرت به صدور رای اصلاحی خواهد نمود و مفاد رای اصلاحی در ذیل رای قبلی و ملاحظات دفتر آراء هیات با ذکر شماره و تاریخ قید خواهد شد.

چنانچه رای اصلاحی مربوط به اشتباهات مذکور در بندهای ۱ و ۵ و ۷ ماده ۲۵ اصلاحی قانون ثبت باشد به دستور تبصره ۵ از ماده ۲۵ اصلاحی باید در تابلو اعلانات الصاق گردد.

ماده ۵- رای هیات نظارت دارای مقدمه‌ای مشتمل بر خلاصه جریان کار و بیان اشکال و موضوع اختلاف بوده و منجز و مستدل و بدون قید و شرط و ابهام صادر می‌شود و چنانچه به اتفاق آراء نباشد نظر اقلیت به طور مشروح و مستدل در آن قید خواهد شد. و همچنین آراء صادره باید مستند به مواد قانون باشد و در آن صریحاً قید شود که قطعی است یا قابل تجدیدنظر می‌باشد.

ماده ۶- در مورد شکایت از عملیات اجرائی هر گاه متعهد در قید بازداشت باشد هیات نظارت در اولین جلسه رسیدگی اتخاذ تصمیم خواهد نمود.

ماده ۷- مفاد آراء هیات نظارت و شورای عالی ثبت باید به ترتیب صدور با ذکر شماره و تاریخ در دفتر ثبت آراء قید و به امضاء صادر کنندگان برسد.

ماده ۸- از هر یک از آراء هیات نظارت باید یک نسخه به اداره دبیرخانه ثبت کل فرستاده شود.

ماده ۹- واحدهای ثبتی مکلفند آراء هیات نظارت را در دفتر اندیکاتور ثبت نمایند. در مورد آراء مذکور در تبصره ۵ ماده ۲۵ اصلاحی باید فوراً رونوشت رای در تابلو اعلانات ثبت محل الصاق گردد. تاریخ الصاق باید با تمام حروف در ذیل رای الصاقی ثبت و با تذکر به اینکه تا بیست روز قابل تجدید نظر است به امضاء و گواهی مسئول مربوط برسد، مرجع تسلیم اعتراض به رای هیات نظارت واحد ثبتی است که رای مزبور در تابلو اعلانات آن الصاق شده است.

قوانین و مقررات ثبتی

ماده ۱۰- هیأت‌های نظارت برای تسریع در کار بر طبق اختیار حاصل از ماده ۲ و ۳ و ۴ ماده ۲۵ اصلاحی قانون ثبت فهرستی از اشتباهات موثر و غیر موثر تدوین نموده و حداکثر ظرف یک سال برای رعایت وحدت رویه به دبیرخانه شورای عالی ثبت ارسال خواهند داشت و نیز می‌توانند در حدود فهرست اشتباهات موثر و غیر موثری که قبلاً از طرف هیات نظارت سابق تهیه و طبق ماده ۲ قانون اشتباهات به واحدهای ثبتی ابلاغ شده اختیار لازم به هر یک از روسای ثبتی که مقتضی بدانند تفویض نمایند.

ماده ۱۱- جلسات شورای عالی ثبت حداقل هفته‌ای یکبار در اداره کل ثبت تشکیل خواهد شد.

ماده ۱۲- در هر مورد که نسبت به آراء مذکور در بندهای ۱ و ۵ و ۷ ماده ۲۵ اصلاحی قبل از اجرای رای اعتراض شود ثبت محل پرونده ثبتی را با کلیه سوابق به دبیرخانه شورای عالی ثبت ارسال خواهد شد.

ماده ۱۳- آراء سابق هیات نظارت و همچنین آراء هیأت‌های تجدید نظر اجرائی با صدور دستور طرح در شعب مربوطه شورای عالی ثبت قابل رسیدگی خواهد بود.

ماده ۱۴- در صورتی که معلوم شود در آراء شورای عالی سابق و یا آرائی که از طرف شعب فعلی شورای عالی ثبت به علت سهو قلم مطلبی ساقط و یا اشتباه بینی رخ داده و یا به علت اشتباه در مبانی مستند صدور رای اشتباهی پیش آمده باشد چنانچه رای اجرا نشده باشد شورا به صدور رای اصلاحی مبادرت می‌نماید. در این صورت دبیر شورا مکلف است در دفتر آراء و در مقابل رای اولیه مفاد رای اصلاحی را با ذکر شماره و تاریخ قید نماید.

ماده ۱۵- با صدور دستور طرح موضوع در شورای عالی ثبت اجراء رای متوقف می‌گردد و هر گاه شورا در تجدید رسیدگی رای قبلی را تایید نماید عملیات اجرائی تعقیب خواهد شد.

ماده ۱۶- آراء شورا در مورد وحدت رویه به کلیه هیأت‌های نظارت ابلاغ و در روزنامه رسمی و عندالاقضاء در هفته‌نامه دادگستری درج و در آخر هر سال مجموع آن‌ها از طرف ثبت کل چاپ و منتشر خواهد شد.

فصل دوم- مواد متفرقه

ماده ۱۷- در اجرای تبصره اصلاحی ماده ۱۵ قانون ثبت پس از تحدید و تثبیت حدود مجاورین در صورتی که یک یا چند حد ملک مورد تحدید از اموال عمومی مربوط به دولت و شهرداری و یا حریم قانونی آن‌ها باشد حداقل بیست روز قبل از وقت تعیین حدود اختطاری به مراجع ذیربط ابلاغ و ضمن تذکر تاریخ تحدید اعلام می‌شود که عدم حضور مانع تحدید حدود نخواهد بود.

ماده ۱۸- در اجرای ماده ۱۴۴ الحاقی به قانون ثبت قبل از تهیه آگهی الصاقی بدو با استعلام از اداره تعاون و امور روستاها نماینده و نقشه بردار ثبت با استفاده از نقشه‌های هوایی (به شرط وجود) کلیه قطعات تقسیمی بین زارعین و

قوانین و مقررات ثبتی

مستثنیات و سهم مالک را با معرفی صاحبان آنها یا دهبان یا معتمدین محل تعیین و شماره گذاری می نمایند و سپس با صدور آگهی الصاقی مبادرت می شود.

ماده ۱۹- فاصله بین انتشار آگهی الصاقی و عملیات تحدیدی نباید کمتر از بیست و بیشتر از شصت روز باشد و چنانچه به حکایت نقشه هوایی و یا رسیدگی در موقع شماره گذاری یک یا چند حد قطعات تحدیدی به اموال عمومی مجاورت داشته باشد باید قبلاً مراتب به مراجع ذیربط ابلاغ گردد.

در موقع تحدید حدود نقشه بردار و نماینده با توجه به حدود معرفی شده نقشه مورد تحدید را ضمن صورت مجلس تهیه و به امضاء افراد ذینفع می رسانند.

پس از پایان تحدید قطعات باید صورت مجلس حاکی از تاریخ ختم تعیین حدود آخرین قطعه تهیه و به امضاء حاضرین از نماینده و نقشه بردار و افراد ذینفع و دهبان یا رئیس یا اعضاء انجمن ده برسد.

ماده ۲۰- هزینه مذکور در تبصره ۲ ماده ۲۵ اصلاحی قانون ثبت حسب مورد عبارت از هزینه آگهی و فوق العاده و هزینه سفر قانونی مامورین مربوطه خواهد بود

آیین‌نامه اجرایی صدور اسناد مالکیت اراضی کشاورزی

مصوب ۱۳۸۵/۱/۱۶

هیئت وزیران در جلسه مورخ ۱۳۸۵/۱/۱۶ بنا به پیشنهاد مشترک وزارت جهاد کشاورزی، وزارت مسکن و شهرسازی و سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و تأیید سازمان مدیریت و برنامه ریزی کشور و به استناد بند "ه" تبصره (۱۸) قانون بودجه سال ۱۳۸۵ کل کشور، آیین‌نامه اجرایی صدور اسناد مالکیت اراضی کشاورزی را به شرح زیر تصویب نمود:

آیین‌نامه اجرایی صدور اسناد مالکیت اراضی کشاورزی

ماده ۱ - اراضی کشاورزی موضوع این آیین‌نامه شامل اراضی واقع در خارج از محدوده قانونی شهرها و شهرکها، تعریف شده در ماده (۲) قانون زمین شهری و در روستاها نیز خارج از بافت مسکونی روستاها طبق طرح هادی روستاها مورد عمل ماده (۱۳۳) قانون برنامه چهارم توسعه می‌باشد که مورد بهره برداری کشاورزی بوده و یا به حالت آیش است.

تبصره - تشخیص اراضی مشمول ماده (۱) به عهده مدیریت جهاد کشاورزی شهرستان است.

ماده ۲ - مدیریت جهاد کشاورزی شهرستان‌ها مزایای استفاده از این آیین‌نامه و نحوه تسلیم تقاضا را رأساً یا از طریق شورای اسلامی روستاها با انتشار آگهی الصاقی در محل به اطلاع عموم می‌رساند

ماده ۳ - سازمان ثبت اسناد و املاک کشور نسبت به تهیه فرم تقاضای مخصوص این آیین‌نامه اقدام می‌نماید و فرمهای مذکور را در اختیار وزارت جهاد کشاورزی قرار می‌دهد

ماده ۴ - مدیریت جهاد کشاورزی شهرستان ضمن بررسی تقاضاهای واصل شده، گواهی لازم مبنی بر سند مالکیت اراضی موضوع این آیین‌نامه و بلامانع بودن از لحاظ مقررات اراضی دولت و منابع ملی و اصلاحات اراضی و عدم تداخل با مناطق چهارگانه تحت مدیریت سازمان حفاظت محیط زیست و سایر مقررات مرتبط صادر و به اداره‌های ثبت محل ارسال می‌کند

ماده ۵ - اداره های ثبت اسناد و املاک محل پس از دریافت گواهی موضوع ماده (۴) این آیین‌نامه اقدام‌های زیر را انجام می‌دهند.

قوانین و مقررات ثبتی

الف - اداره های ثبت محل نسبت به اعزام نماینده و نقشه بردار برای بررسی وضع محل و ترسیم و تطبیق نقشه اقدام کرده و جهت بررسی و تأیید و عدم مغایرت با قوانین و مقررات به اداره های جهاد کشاورزی شهرستان ارسال می کنند.

ب - در صورت بروز اختلاف در مساحت و حدود و سایر موارد، نمایندگان سازمان ثبت و جهاد کشاورزی و دادگستری محل منطقه مربوط را معاینه و بررسی و رفع نقص و اختلاف می نمایند.

ج - چنانچه اراضی مذکور فاقد سابقه ثبت باشند پس از احراز تصرف مالکانه متقاضی، اظهارنامه به نام وی تنظیم می شود و عملیات ثبتی تا صدور سند مالکیت ادامه می یابد.

د - چنانچه مورد تقاضا در جریان ثبت باشد، پس از معاینه محل و تطبیق سوابق ثبتی با مالکیت متقاضی در صورت ختم عملیات ثبتی نسبت به صدور سند مالکیت طبق مفاد این آیین نامه اقدام می شود.

ماده ۶ - قیمت تمام شده صدور اسناد مندرج در این آیین نامه شامل حق الزحمه نماینده و نقشه بردار، کارکنان تنظیم اظهارنامه صدور مالکیت و حقوق دولتی می باشد که با پیشنهاد سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و تأیید سازمان مدیریت و برنامه ریزی کشور حداکثر تا یک ماه پس از تصویب آیین نامه تعیین می شود.

ماده ۷ - اداره های ثبت اسناد و املاک محل در هنگام تنظیم اظهارنامه یا ثبت در دفتر املاک، سی درصد (۳۰٪) قیمت تمام شده صدور سند مالکیت (به شرح ماده ۶) را از مالک دریافت نموده و پس از واریز حق ثبت املاک به حساب درآمد عمومی ردیف ۱۴۰۱۰۱ قانون بودجه سال ۱۳۸۵ کل کشور مابقی را به حساب مخصوصی که به همین منظور افتتاح می شود، واریز می نمایند و در پایان هر ماه با امضای مدیرکل ثبت اسناد و املاک استان و ذیحساب به عاملان مؤثر، بابت هزینه های متعلقه موضوع ماده (۶) پرداخت می شود.

معاون اول رئیس جمهور - پرویز داودی

قانون تعیین تکلیف پرونده های معترضی ثبتی که فاقد سابقه بوده و یا اعتراض آنها در مراجع قضایی از بین رفته است

مصوب ۱۳۷۳/۲/۲۵

ماده واحده - از تاریخ تصویب این قانون اعتراضاتی که به موجب مادتين ۱۶ و ۲۰ قانون ثبت تا پایان سال ۱۳۶۰ نسبت به اصل یا حدود املاک به مرجع قضایی ذیربط ارسال گردیده و به هر علت سابقه اعتراض در مراجع قضایی وجود ندارد معترضین یا قائم مقام قانونی آنان می توانند حداکثر ظرف مدت ۶ ماه دیگر از تاریخ لازم الاجرا شدن این قانون دادخواست اعتراض خود را با در دست داشتن مدارک لازم به دادگاه صالح تقدیم نموده گواهی لازم در این مورد اخذ و به اداره ثبت محل وقوع ملک تسلیم دارند اگر در این مدت بدون عذر موجه شرعی مراجعه ننمایند معرض شناخته خواهند شد.

تبصره ۱ - متقاضیان ثبت املاک یا قائم مقام آنها که نسبت به تقاضای ثبت آنان اعتراض شده و از طرف معترض یا معترضین در مهلت تعیین شده فوق گواهی مربوط را به ثبت محل تسلیم ننموده اند می توانند با مراجعه به دادگاه مربوط و اخذ گواهی مبنی بر نداشتن سابقه اعتراض قبلی و عدم تقدیم دادخواست جدید آن را به ثبت محل تسلیم نموده و تقاضای ادامه عملیات ثبتی را بنمایند. ثبت محل مکلف است نسبت به ادامه عملیات ثبت اقدام نماید.

تبصره ۲ - اعتراض به تقاضای ثبت و تحدید حدود (موضوع مواد ۱۶ و ۲۰ قانون ثبت) می باید توسط معترضین ظرف مدت یک ماه از تاریخ تسلیم اعتراض به مرجع ثبتی با تقدیم دادخواست به مرجع ذیصلاح قضایی صورت پذیرد.

تبصره ۳ - مهلت مذکور در تبصره ۲ ماده ۷ قانون اصلاح مواد ۱ و ۲ و ۳ قانون اصلاح و حذف موادی از قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۶۵/۴/۳۱ و الحاق موادی به آن مصوب ۱۳۷۰/۶/۲۱ به مدت ۲ سال دیگر از تاریخ لازم الاجرا شدن این قانون تمدید می شود.

قوانین و مقررات ثبتی

قانون فوق مشتمل بر ماده واحده و سه تبصره در جلسه روز یکشنبه بیست و پنجم اردیبهشت ماه یک هزار و سیصد و هفتاد و سه مجلس شورای اسلامی تصویب و در تاریخ ۱۳۷۳/۳/۴ به تأیید شورای نگهبان رسیده است.

رئیس مجلس شورای اسلامی - علی اکبر ناطق نوری

قانون جامع حدنگار (کاداستر) کشور

مصوب ۱۳۹۳/۱۲/۱۲

فصل اول - تعاریف

ماده ۱. در این قانون اصطلاحات زیر در معانی مشروح مربوط به کار می‌رود:

۱. **حدنگار (کاداستر):** فهرست مرتب شده اطلاعات مربوط به قطعات زمین است که مشخصه‌های زمین مانند اندازه، کاربری، مشخصات رقوم، ثبتی و یا حقوقی به نقشه بزرگ مقیاس اضافه شده است.

۲. **حدنگاری (عملیات کاداستر):** مجموعه فعالیت‌های مرتبط با حدنگار (کاداستر) است که شامل تهیه نقشه با استفاده از عکس‌ها و تصاویر زمینی، دریایی، هوایی، ماهواره ای، تبدیل رقوم عکس‌ها و تصاویر، عملیات زمینی نقشه برداری، ویرایش و تکمیل نقشه‌های زمینی و تطبیق نقشه با وضعیت واقعی و موجود املاک و اضافه کردن کلیه اطلاعات ثبتی، حقوقی و توصیفی و کنترل نهائی و به‌روزرسانی آن می‌باشد.

۳. **نظام جامع:** نظام جامع اطلاعات املاک و حدنگار (کاداستر) کشور و سامانه اطلاعات رایانه ای مکان محوری است که کلیه اطلاعات حدنگاری از جمله اطلاعات نقشه‌ها و اسناد مالکیت حدنگار و سایر اطلاعات ثبتی، حقوقی و توصیفی کلیه املاک و عارضه‌های طبیعی کشور در آن ثبت می‌شود.

۴. **نقشه حدنگار:** نقشه ای است که براساس حدنگاری تهیه می‌شود.

۵. **سند مالکیت حدنگار:** سند مالکیتی است که براساس حدنگاری و تحت نظام جامع تهیه می‌شود.

قوانین و مقررات ثبتی

۶. **دستگاه‌ها:** کلیه دستگاه‌های اجرائی موضوع ماده (۵) قانون مدیریت خدمات کشوری و دستگاه‌های موضوع مواد (۲)، (۳)، (۴) و (۵) قانون محاسبات عمومی کشور

۷. **سازمان:** سازمان ثبت اسناد و املاک کشور

۸. **منطقه:** حوزه ثبتی است که به تشخیص سازمان در آن حدنگاری اجراء شده یا می‌شود.

۹. **مرکز داده:** مرکز ملی داده‌های ثبتی موضوع بند (م) ماده (۲۱۱) قانون برنامه پنجساله پنجم توسعه جمهوری اسلامی ایران است.

فصل دوم – وظایف سازمان و سایر دستگاه‌ها

ماده ۲. سازمان، متولی اجرای حدنگاری، صدور اسناد مالکیت حدنگار، ایجاد و بهره‌برداری نظام جامع و سایر تکالیف مندرج در این قانون است.

ماده ۳. سازمان مکلف است ظرف مدت پنج سال از تاریخ لازم‌الاجراء شدن این قانون حدنگاری را به نحوی به انجام برساند که موقعیت و حدود کلیه املاک و اراضی داخل محدوده مرزهای جغرافیایی کشور اعم از دولتی و غیردولتی و همچنین موقعیت و حدود کلیه کوه‌ها، مراتع، جنگل‌ها، دریاها، دریاچه‌ها، تالاب‌ها، اراضی مستحدث ساحلی، مسیل‌های دایر و متروکه و جزایر کشور، مشخص و تثبیت شود و امکان بهره‌برداری از نقشه‌ها و سایر اطلاعات توصیفی و ثبتی کلیه املاک و اراضی کشور، به صورت نقشه و اسناد مالکیت حدنگار در نظام جامع میسر گردد، به گونه‌ای که هیچ نقطه‌ای از کشور بدون نقشه و اسناد مالکیت حدنگار نباشد.

تبصره – کلیه دستگاه‌ها مکلف به همکاری با سازمان جهت اجرای حدنگاری می‌باشند.

ماده ۴. سازمان مکلف است ظرف مدت مذکور در ماده ۳، نظام جامع را به نحوی ایجاد کند و مورد بهره‌برداری قرار دهد که علاوه بر اطلاعات نقشه‌ها و اسناد مالکیت حدنگار، دربرگیرنده اطلاعات مربوط به پلاک و بخش ثبتی ملک، آدرس دقیق پستی آن، شناسه (کد) انحصاری ملک، مشخصات کامل مالک یا مالکان و کد ملی یا شناسه ملی و آدرس دقیق پستی اقامتگاه و یا محل سکونت آن‌ها و مشخصات فردی انتقال‌دهندگان و انتقال‌گیرندگان ملک و محدودیت‌ها و ممنوعیت‌های آن باشد.

ماده ۵. سازمان مکلف است کلیه اقدامات حقوقی و ثبتی انجام شده بر املاک موضوع این قانون اعم از تغییرات، انتقالات، تعهدات، معاملات اعم از قطعی، شرطی و معاملات دیگر، تجمیع، افراز، تفکیک، اصلاحات و غیره را که به صورت رسمی انجام می‌شوند در نظام جامع به طور آنی ثبت کند و پس از تکمیل و بهره‌برداری از نظام جامع، کلیه استعلامات ثبتی را به صورت آنی و الکترونیک پاسخ دهد.

قوانین و مقررات ثبتی

ماده ۶. سازمان مکلف به تجهیز کلیه ادارات ثبت کشور به نرم افزارهای مورد استفاده در نظام جامع و افزایش قابلیت های آن‌ها با رعایت معیارها و استانداردهای فنی لازم است.

ماده ۷. سازمان مکلف است دفاتر موضوع قانون ثبت اسناد و املاک و قانون دفاتر اسناد رسمی و مقررات مرتبط با آن‌ها را به صورت الکترونیک و به نحوی که صحت، تمامیت، اعتبار و انکارناپذیری آن تأمین شده باشد؛ در زیرمجموعه مرکز داده ها، نظام جامع و سامانه های مرتبط، ساماندهی و ایجاد کند. همچنین سازمان مکلف است امکان اتصال دفاتر اسناد رسمی به سامانه های مرتبط مذکور و بهره‌برداری از آن‌ها را به نحوی که امکان ثبت برخط (آن لاین) اسناد و معاملات و پاسخ آئی و الکترونیک به استعلامات ثبتی ایجاد شود؛ فراهم کند. با ایجاد دفاتر الکترونیک مذکور، ثبت در دفاتر دست نویس منتهی و دفاتر الکترونیک جایگزین دفاتر موجود می‌شود.

تبصره ۱. سازمان مکلف است در راستای الکترونیک کردن دفتر ثبت اسناد رسمی، به نحوی برنامه ریزی کند که دفاتر اسناد رسمی، نسخه الکترونیک پشتیبان و غیرقابل تغییر کلیه اسنادی را که به وسیله سردفتر از طریق سامانه الکترونیک سازمان تنظیم می‌شود؛ بایگانی کنند. همچنین دفاتر اسناد رسمی مکلفند از کلیه اسنادی که در سامانه الکترونیک سازمان تنظیم می‌شود نسخه ای چاپی با امضای شخص یا اشخاص ذی‌ربط به عنوان پشتیبان تهیه و بایگانی کنند.

تبصره ۲. ادارات ثبت اسناد و املاک مکلفند نسخه چاپ شده اسناد مالکیت حدنگار صادرشده را به عنوان پشتیبان نگهداری نمایند.

ماده ۸. سازمان مکلف است از توانمندی های سازمان نقشه برداری کشور و سازمان جغرافیایی نیروهای مسلح و سایر بخشهای دولتی و غیردولتی به منظور تأمین عکس‌ها و تصاویر هوایی و زمینی و یا ماهواره ای و تأمین نقشه و سایر اطلاعات مکانی و توصیفی مرتبط استفاده نماید.

ماده ۹. کلیه دستگاه‌ها مکلفند تمام مستندات و اطلاعات توصیفی املاک متعلق به خود یا تحت اداره خود از جمله مشخصات ثبتی، کاربری، نام بهره‌بردار و نقشه‌های مختصات جغرافیایی املاک مذکور را با رعایت جنبه‌های امنیتی حداکثر ظرف مدت دو سال از تاریخ لازم الاجراء شدن این قانون تهیه نموده و جهت صدور سند مالکیت حدنگار در اختیار سازمان قرار دهند.

تبصره . آیین‌نامه اجرائی مربوط به مصادیق جنبه‌های امنیتی ظرف مدت شش ماه از تاریخ تصویب این قانون توسط وزارتخانه های اطلاعات، کشور، دفاع و پشتیبانی نیروهای مسلح، دادگستری و سازمان ثبت اسناد و املاک کشور تهیه می‌شود و به تصویب هیأت وزیران می‌رسد.

ماده ۱۰. سازمان نقشه برداری کشور و سازمان جغرافیایی نیروهای مسلح مکلفند حسب مورد با رعایت مصالح امنیتی و نظامی در حدی که به آمادگی رزمی نیروهای مسلح آسیب وارد نکند بنا به درخواست سازمان، نقشه‌های مورد نیاز را تهیه و تحویل نمایند.

تبصره - سازمان جغرافیایی نیروهای مسلح مکلف است عکس‌ها و نقشه‌های املاک و اماکن نیروهای مسلح و مناطق مرزی را با هماهنگی سازمان ثبت اسناد و املاک کشور تهیه نماید. انتشار اطلاعات نظامی و امنیتی در نقشه‌های ثبتی بدون موافقت مراجع ذی‌ربط ممنوع است.

فصل سوم - حدنگاری و نحوه صدور اسناد مالکیت حدنگار

ماده ۱۱. سازمان مکلف است ظرف مهلت پنج سال پس از لازم الاجراء شدن این قانون کلیه اسناد مالکیت دفترچه‌ای را به اسناد مالکیت حدنگار تبدیل کند. برای این منظور کلیه دارندگان اسناد مالکیت دفترچه‌ای اعم از دستگاه‌ها و اشخاص خصوصی مکلفند در زمان‌بندی مشخصی که در هر منطقه به وسیله سازمان اعلام می‌شود؛ سند خود را به سازمان ارائه کنند.

تبصره . پس از اتمام مهلت پنجساله مذکور ارائه هرگونه خدمات ثبتی به اشخاص منوط به تعویض اسناد مالکیت دفترچه‌ای می‌باشد.

ماده ۱۲. چنانچه ملک دارای سند رسمی مالکیت به نام متقاضی باشد و اطلاعات مندرج در درخواست و اسناد پیوست آن، با اطلاعات نظام جامع یکسان بوده و مغایرتی نداشته و درخواست معارضی نیز در مالکیت و یا حدود اربعه یا حقوق متعلق به ملک، از سوی غیر، واصل نشده باشد، سند مالکیت حدنگار برای آن ملک صادر می‌شود.

ماده ۱۳. در مواردی که اسناد مالکیت موجود با اطلاعات و نقشه‌های حدنگار مغایرت داشته و این امر ناشی از اشتباهات ثبتی باشد و خللی به حقوق هم‌جواران وارد نکند هیأت نظارت ثبت استان (موضوع ماده ۶ قانون ثبت اسناد و املاک) با رعایت موازین قانونی و با أخذ توضیح از ذی‌نفع و دستگاه‌های اجرائی ذی‌ربط و مجری طرح حدنگار (کاداستر) در شهرستان مربوط، نسبت به موضوع رسیدگی و مبادرت به صدور رأی می‌نماید. رأی صادر شده قطعی است.

تبصره ۱. در صورتی که مغایرت مذکور در این ماده موجب کاهش حقوق صاحب سند شود و وی اعتراض نداشته باشد مطابق ماده (۱۲) عمل می‌شود.

تبصره ۲. در استان‌هایی که ایجاد شعبه یا شعب دیگر از هیأت نظارت ثبت استان ضرورت داشته باشد رئیس سازمان، آن شعبه یا شعب را با همان ترکیب اعضاء و اختیارات تأسیس می‌کند. همچنین در صورت ضرورت با پیشنهاد رئیس سازمان و تصویب رئیس قوه قضائیه شعب یا شعب دیگری از شورای عالی ثبت با همان ترکیب اعضاء و اختیارات ایجاد می‌شود و یکی از مدیران کل مسلط به امور ثبتی با حکم رئیس سازمان جایگزین معاون املاک یا اسناد سازمان در شعب جدید آن شورا می‌گردد.

ماده ۱۴. هرگاه بین مالکان مجاور در مورد مساحت، حدود و حقوق املاک مندرج در سند اختلاف باشد، در صورتی که با یکدیگر به صورت رسمی مصالحه کنند، می‌توانند درخواست خود را به اداره ثبت اسناد و املاک محل

قوانین و مقررات ثبتی

تسلیم نمایند. اداره مذکور پس از تنظیم صورت مجلس اصلاحی مکلف به ثبت اصلاحات در نظام جامع و صدور اسناد جدید است.

تبصره ۱. در مواردی که بین مالکان، محجور یا ورشکسته ای باشد تنظیم صورتمجلس اصلاحی، ثبت در نظام جامع و صدور سند جدید منوط به صدور حکم قطعی از دادگاه است.

تبصره ۲. در صورتی که ملک ثبت شده در بازداشت یا رهن بوده یا ممنوع المعامله باشد اجرای حکم این ماده منوط به موافقت رسمی ذی نفع است.

تبصره ۳. در مواردی که برای ملک، معارضی وجود داشته یا بین مالکان مجاور در مورد مساحت، حدود و حقوق املاک اختلاف باشد و با یکدیگر به توافق نرسند، صدور سند مالکیت حدنگار تا وصول حکم قطعی مرجع صالح، متوقف می شود.

فصل چهارم - موارد متفرقه

ماده ۱۵- سازمان مکلف است در صورت تقاضا، نقشه های حدنگار را در قبال وصول هزینه مطابق تعرفه قانونی به مالک یا قائم مقام وی یا دستگاه های اجرائی ذی ربط ارائه کند.

ماده ۱۶. سازمان مکلف است در راستای اجرای وظایف محوله در این قانون اقدام به اصلاح ساختار و جذب نیروی انسانی مورد نیاز در چهارچوب قوانین نماید و کلیه ادارات ثبت را به فناوری نظام جامع مجهز کند.

ماده ۱۷. این قانون از تاریخ ۱/۱/۱۳۹۴ لازم الاجراء است و صددرصد (۱۰۰٪) درآمد ناشی از اجرای آن جهت تأمین هزینه های ناشی از اجرای تکالیف مقرر در قانون با ایجاد ردیف خاص به سازمان اختصاص می یابد.

ماده ۱۸. سازمان موظف است سالانه گزارش عملکرد خود را در اجرای این قانون به مجلس شورای اسلامی ارائه کند.

ماده ۱۹. آیین نامه اجرائی این قانون حداکثر ظرف مدت سه ماه پس از لازم الاجراء شدن آن، توسط سازمان و با همکاری وزارت دادگستری تهیه می شود و به تصویب رئیس قوه قضائیه می رسد.

ماده ۲۰. از تاریخ لازم الاجراء شدن این قانون ماده (۱۵۶) قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۵۱/۱۰/۱۸ و تبصره های آن نسخ می شود.

قانون فوق مشتمل بر بیست ماده و یازده تبصره در جلسه علنی روز یکشنبه مورخ دوازدهم بهمن ماه یک هزار و سیصد و نود و سه مجلس شورای اسلامی تصویب شد و در تاریخ ۱۳۹۳/۱۱/۲۹ به تأیید شورای نگهبان رسید.

آیین نامه اجرایی قانون جامع حد نگار (کاداستر) کشور

مصوب ۱۳۹۵/۱/۲۲ رئیس قوه قضائیه

ماده ۱- اصطلاحات مذکور در این آیین نامه در معانی مشروح زیر به کار می رود.

۱. قانون: قانون جامع حد نگار (کاداستر) مصوب ۱۳۹۳/۱۲/۴ مجلس شورای اسلامی.

۲. سازمان: سازمان ثبت اسناد و املاک کشور

۳. واحد ثبتی: اداره ثبت اسناد و املاک.

۴. شبکه جامع: شبکه کشوری شامل ایستگاه‌های ثابت و گیرنده های متحرک و سایر زیرساخت‌های ارتباطات الکترونیک مرتبط به منظور تعیین حدود املاک براساس مختصات جهانی با استفاده از امواج ماهواره ای.

۵. بانک املاک: سامانه اطلاعاتی یکپارچه حاوی اطلاعات ملک ، مالک ، محدودیت ها و موانع مربوط به املاک و اراضی که سابقه ثبت در دفتر املاک دارند.

ماده ۲- سازمان موظف در راستای تحدید حدود و تثبیت موقعیت املاک در نظام جامع اطلاعات و املاک حد نگار کشور، نسبت به ایجاد شبکه جامع جهت تحدید حدود املاک، تحت سیستم کاداستر اقدام نماید.

ماده ۳- سازمان مکلف است نسبت به تعیین شناسه (کد) انحصاری ملک شامل (مختصات جغرافیایی)، و حسب مورد شماره منطقه (زون)، شماره بلوک، شماره طبقه و سمت برای کلیه املاک اقدام نماید.

ماده ۴- سازمان مکلف است در اجرای تکالیف مندرج در ماده ۵ قانون مبنی بر انجام عملیات ثبت آنی و الکترونیک ، تغییرات ، انتقالات، تعهدات، معاملات و عملیات ثبتی نظیر درخواست ثبت، تحدید حدود، تفکیک، افراز، تجمیع، اصلاح و استعلامات وغیره، نسبت به تهیه نرم افزارها و زیرساخت‌های فنی لازم به منظور ایجاد نظام جامع اقدام نماید.

ماده ۵- سازمان مکلف است دفاتر موضوع قانون ثبت اسناد و املاک و دفاتر اسناد رسمی و مقررات مرتبط به آن‌ها از قبیل دفاتر املاک، دفاتر اسناد رسمی ، دفاتر ثبت ازدواج و طلاق و دفاتر اجرای اسناد رسمی را با تهیه نرم افزار لازم به صورت الکترونیک به نحوی ساماندهی نماید که صحت ، تمامیت ، اعتبار وانکار ناپذیری آن‌ها تامین شده باشد. اطلاعات دفاتر الکترونیک جایگزین دفاتر دست نویس می گردد و دارای اعتبار قانونی خواهد بود.

قوانین و مقررات ثبتی

ماده ۶- سازمان موظف است در اجرای ماده ۷ قانون، به تدریج دفتر املاک الکترونیک را در کلیه واحدهای ثبتی مستقر نماید.

با اجرای این امر دفتر املاک الکترونیک جایگزین دفاتر املاک دست نویس گردیده و اطلاعات دفتر مذکور مبنای تشخیص مالکیت خواهد بود و اصلاح اقلام اطلاعاتی این دفاتر مطابق مقررات قانون ثبت می باشد .

تبصره ۱- از تمامی صفحات دفاتر املاک دست نویس موجود باید عکس برداری شود و به صورت فایل الکترونیک ذخیره و اطلاعات آنها در بانک املاک، داده آمایی شود.

تبصره ۲- با شروع فعالیت دفتر املاک الکترونیک در هر واحد ثبتی، ورود اطلاعات جدید در دفتر املاک دست نویس و حذف و اضافه این دفاتر ممنوع خواهد بود.

تبصره ۳- با ایجاد دفتر املاک الکترونیک ، اطلاعات پیش نویس سند مالکیت ملک که به تایید رییس واحد ثبتی رسیده و یا اطلاعات خلاصه معامله ملک که در دفتر اسناد رسمی به ثبت رسیده ، در دفتر املاک الکترونیک ثبت و با اخذ شناسه یکتا منجر به صدور سند مالکیت خواهد شد.

تبصره ۴- ثبت هرگونه اطلاعات به دفاتر املاک الکترونیک با امضا الکترونیک مسئول مربوط امکان پذیر خواهد بود.

تبصره ۵- نسخه های چاپی اسناد مالکیت حدنگار صادر شده موضوع تبصره ۲ ماده ۷ قانون در واحدهای ثبتی نگهداری و سپس به صورت مجلدات بایگانی خواهد شد.

ماده ۷- واحدهای ثبتی مکلفند قبل از صدور پاسخ استعلام مراجع قانونی بدو اطلاعات بانک املاک را تکمیل و به روز رسانی نموده ، سپس مبادرت به صدور پاسخ استعلام نمایند.

ماده ۸- سازمان مکلف است پس از حصول اطمینان از صحت کارکرد سامانه های الکترونیک نظام جامع با برنامه ریزی دقیق و اطلاع رسانی از طریق جراید و رسانه ها ، عملیات تعویض اسناد مالکیت دفترچه ای را پیگیری نماید به نحوی که طی مهلت مقرر در قانون کلیه اسناد مالکیت دفترچه ای به اسناد حد نگار تبدیل گردد.

تبصره ۱- چگونگی دریافت اسناد مالکیت دفترچه ای و تبدیل آنها به اسناد مالکیت حدنگار به موجب شیوه نامه ای است که توسط سازمان تهیه و ابلاغ خواهد شد.

تبصره ۲- از تاریخ تصویب این آیین نامه صدور سند مالکیت دفترچه ای ممنوع است.

قوانین و مقررات ثبتی

ماده ۹- واحدهای ثبتی موظفند نقشه های رقومی تفکیکی ارائه شده از سوی متقاضی که به تایید سازمان رسیده است را مستند صورتجلسه تفکیکی قرار داده و پس از تطبیق عرصه ملک با سند مالکیت و پایانکار ساختمانی و جانمایی و تثبیت موقعیت نقشه تفکیکی در سامانه کاداستر اقدام به تفکیک ملک نمایند.

تبصره ۱- پایانکار ساختمانی صادره مستند به نقشه تفکیکی نظام مهندسی ساختمان و یا مراجع مورد تایید سازمان مبنای تفکیک و صدور سند مالکیت قرار خواهد گرفت.

تبصره ۲- صرفاً در مواردی که نقشه ارائه شده با سامانه کاداستر مطابقت ندارد با دستور رئیس واحد ثبتی از محل ملک بازدید به عمل خواهد آمد. در صورت عدم تطابق، اقدام مقتضی معمول می شود.

تبصره ۳- سازمان با ایجاد تمهیدات لازم زمینه برون سپاری تهیه نقشه های مربوط به درخواست ثبت، افراز، تجمیع، اصلاح و تعیین باقیمانده به نقشه برداران ذیصلاح را فراهم خواهد نمود.

ماده ۱۰- سازمان مکلف است با ایجاد زیر ساخت ارتباطی لازم، کلیه دفترخانه های اسناد رسمی و دفترخانه های ازدواج و طلاق را به سامانه های متمرکز سازمان متصل نماید به نحوی که هر گونه خدمات ثبتی به صورت هم زمان در دفاتر الکترونیک متمرکز، ثبت گردد.

ماده ۱۱- کلیه عقود و معاملات و سایر اقدامات که در دفترخانه اسناد رسمی و دفترخانه ازدواج و طلاق واقع می شود باید حسب مورد در دفتر الکترونیک ثبت اسناد رسمی و دفتر الکترونیک ثبت وقایع ازدواج و طلاق به صورت بر خط ثبت و ذخیره سازی شود.

تبصره ۱- جهت تمامیت، اعتبار و انکار ناپذیری سند، ارتباط سردفتران و دفتریاران به سامانه و اقدامات قانونی آنها جهت انجام امور ثبتی از طریق امضاء الکترونیک خواهد بود.

تبصره ۲- اثر انگشت دیجیتال اطراف سند حضور در محل دفتر خانه اخذ و به انضمام امضاء الکترونیک سردفتر و دفتریار مستقلاً به هر سند ملحق و جهت تطبیق در مراجعات بعدی در سامانه های متمرکز سازمان ذخیره خواهد شد.

تبصره ۳- در کلیه دفاتر الکترونیک مذکور باید امکان اخذ دیجیتال اثر انگشت سایر افراد از قبیل مترجم، متعهد و معرف و الحاق آن به اسناد مربوط فراهم گردد.

تبصره ۴- در اجرای تبصره ۱ ماده ۷ قانون، دفاتر اسناد رسمی مکلفند از کلیه اسنادی که در سامانه الکترونیک سازمان تنظیم می شود نسخه چاپی تهیه شده حاوی امضاء شخص یا اشخاص ذیربط را به عنوان پشتیبان در دفترخانه نگهداری و سپس به صورت مجلدات بایگانی کنند.

قوانین و مقررات ثبتی

ماده ۱۲- کلیه خدمات ثبتی که توسط دفترخانه ها ارائه می شود باید با شماره ترتیب یکتا در دفتر الکترونیک متمرکز به گونه ای ثبت گردد که هر دفترخانه اسناد رسمی و ازدواج و طلاق بتواند به اطلاعات ثبت شده از اسناد خود دسترسی داشته باشد. همچنین، نسخه الکترونیک و غیرقابل تغییر کلیه اسناد و خدمات تبعی از طریق سامانه در اختیار سردفتر جهت بایگانی قرار می گیرد.

ماده ۱۳- دفتر الکترونیک گواهی امضاء به صورت متمرکز در سامانه مربوط ایجاد می شود و کلیه دفاتر اسناد رسمی تصویر الکترونیک امضاء یا اثر انگشت متقاضی را در آن ثبت و تأیید می نمایند. به هر گواهی امضاء شماره ترتیب یکتا توسط سامانه ثبت الکترونیک اسناد اختصاص یافته و سردفتر مکلف است آنرا بر روی برگ گواهی شده درج نموده و پس از مهر و امضاء، تصویر آنرا در دفتر خانه بایگانی نماید.

ماده ۱۴- دفاتر اسناد رسمی مکلفند کلیه خدمات و هزینه های مربوط به آن را در سامانه مرکزی به ثبت رسانیده و سامانه قابلیت کنترل و گزارش گیری عملکرد درآمدی را در قالب دفاتر الکترونیک خواهد داشت. سازمان امکان محاسبه و ثبت هزینه های مربوط و ثبت کلیه خدمات ثبتی که در دفترخانه ارائه می شود را به نحو الکترونیک در سامانه های متمرکز سازمان فراهم خواهد نمود.

ماده ۱۵- سازمان مکلف است به منظور ثبت تأسیس و انواع اشخاص حقوقی و تغییرات آن، دفاتر الکترونیک مربوط را در سامانه مرکزی ایجاد و امکان بهره برداری برخط از آنها را برای ادارات ثبت و اداره کل ثبت شرکتها و موسسات غیرتجاری فراهم نماید

تبصره- اسناد ثبت تأسیس و ثبت تغییرات انواع اشخاص حقوقی با بهره گیری از ظرفیتهای اخذ اثر انگشت دیجیتالی یا امضاء الکترونیک تنظیم و در دفتر الکترونیکی ثبت و در سامانه های متمرکز سازمان ذخیره سازی خواهد شد.

ماده ۱۶- سازمان مکلف است برای جایگزینی دفاتر جاری دست نویس مورد بهره برداری در مرکز مالکیت معنوی سازمان، دفاتر الکترونیک مستقل را متناسب با اطلاعاتی که طبق مقررات باید در دفتر ثبت شوند در زیر مجموعه مرکز داده های سازمان ثبت اسناد و املاک ایجاد کنند، به نحوی که صحت و تمامیت، اعتبار و انکارناپذیری آنها تأمین شود.

ماده ۱۷- ثبت مالکیت هریک از تقاضاهای مربوط به مرکز مالکیت معنوی باید با الحاق اثر انگشت دیجیتال یا امضاء الکترونیک ذینفع انجام شود.

ماده ۱۸- سازمان با توجه به تکالیف قانونی مربوط، کلیه دفاتر دست نویس مورد بهره برداری در واحدهای ثبتی، دفترخانه های اسناد رسمی، دفترخانه های ازدواج و طلاق، ادارات اجرای اسناد رسمی و همچنین ادارات ثبت

قوانین و مقررات ثبتی

شرکت‌ها و موسسات غیرتجاری و مرکز مالکیت معنوی سازمان را به تدریج و با رعایت مهلت مقرر در قانون به دفاتر الکترونیک تبدیل خواهد نمود.

ماده ۱۹- در اجرای ماده ۱۷ قانون، کلیه درآمدهای ناشی از انجام تکالیف مقرر در مواد ۵، ۱۱ و ۱۵ قانون از جمله تغییرات، انتقالات، تعهدات، معاملات، اعم از قطعی، شرطی و معاملات دیگر و نیز تجمیع، افراز، تفکیک، اصلاحات و غیره و همچنین پاسخ به استعلامات ثبتی و صدور و یا تعویض اسناد مالکیت حدنگار و فروش نقشه‌های حدنگار که صادر صد آن با ایجاد ردیف خاص به سازمان اختصاص داده شده است، جهت تامین هزینه‌های جاری و عمرانی مربوط به اجرای این قانون از جمله ایجاد زیرساخت‌های لازم، ایجاد شبکه تحدید حدود ملی کاداستر، تامین عکس و نقشه، تهیه سخت افزار و نرم افزارها و خدمات قراردادی مورد نیاز جهت ایجاد نظام جامع اطلاعات املاک و حدنگار (کاداستر) کشور و ایجاد دفاتر الکترونیک و سایر هزینه‌های مورد نیاز اجرای این قانون هزینه می‌گردد.

این آیین نامه در ۱۹ ماده و ۱۵ تبصره در تاریخ ۹۵/۱/۲۲ به تصویب رئیس قوه قضاییه رسید.

از قانون جامع حدنگار (کاداستر) مصوب ۱۳۹۳:

ماده ۵- سازمان مکلف است کلیه اقدامات حقوقی و ثبتی انجام شده بر املاک موضوع این قانون اعم از تغییرات، انتقالات، تعهدات، معاملات اعم از قطعی، شرطی و معاملات دیگر، تجمیع، افراز، تفکیک، اصلاحات و غیره را که به صورت رسمی انجام می‌شوند در نظام جامع به طور آنی ثبت کند و پس از تکمیل و بهره برداری از نظام جامع، کلیه استعلامات ثبتی را به صورت آنی و الکترونیک پاسخ دهد.

ماده ۷- سازمان مکلف است دفاتر موضوع قانون ثبت اسناد و املاک و قانون دفاتر اسناد رسمی و مقررات مرتبط با آنها را به صورت الکترونیک و به نحوی که صحت، تمامیت، اعتبار و انکارناپذیری آن تأمین شده باشد؛ در زیرمجموعه مرکز داده‌ها، نظام جامع و سامانه‌های مرتبط، ساماندهی و ایجاد کند. همچنین سازمان مکلف است امکان اتصال دفاتر اسناد رسمی به سامانه‌های مرتبط مذکور و بهره برداری از آنها را به نحوی که امکان ثبت برخط (آن لاین) اسناد و معاملات و پاسخ آنی و الکترونیک به استعلامات ثبتی ایجاد شود؛ فراهم کند. با ایجاد دفاتر الکترونیک مذکور، ثبت در دفاتر دست نویس منتفی و دفاتر الکترونیک جایگزین دفاتر موجود می‌شود.

تبصره ۱- سازمان مکلف است در راستای الکترونیک کردن دفتر ثبت اسناد رسمی، به نحوی برنامه ریزی کند که دفاتر اسناد رسمی، نسخه الکترونیک پشتیبان و غیرقابل تغییر کلیه اسنادی را که به وسیله سردفتر از طریق سامانه الکترونیک سازمان تنظیم می‌شود؛ بایگانی کنند. همچنین دفاتر اسناد رسمی مکلفند از کلیه اسنادی که در سامانه الکترونیک سازمان تنظیم می‌شود نسخه ای چاپی با امضای شخص یا اشخاص ذی ربط به عنوان پشتیبان تهیه و بایگانی کنند.

قوانین و مقررات ثبتی

تبصره ۲- ادارات ثبت اسناد و املاک مکلفند نسخه چاپ شده اسناد مالکیت حدنگار صادرشده را به عنوان پشتیبان نگهداری نمایند.

ماده ۱۱- سازمان مکلف است ظرف مهلت پنج سال پس از لازم الاجراء شدن این قانون کلیه اسناد مالکیت دفترچه ای را به اسناد مالکیت حدنگار تبدیل کند. برای این منظور کلیه دارندگان اسناد مالکیت دفترچه ای اعم از دستگاهها و اشخاص خصوصی مکلفند در زمان بندی مشخصی که در هر منطقه به وسیله سازمان اعلام می شود؛ سند خود را به سازمان ارائه کنند.

تبصره- پس از اتمام مهلت پنجساله مذکور ارائه هرگونه خدمات ثبتی به اشخاص منوط به تعویض اسناد مالکیت دفترچه ای می باشد.

ماده ۱۵- سازمان مکلف است در صورت تقاضا، نقشه های حدنگار را در قبال وصول هزینه مطابق تعرفه قانونی به مالک یا قائم مقام وی یا دستگاههای اجرائی ذی ربط ارائه کند.

ماده ۱۷- این قانون از تاریخ ۱ / ۱ / ۱۳۹۴ لازم الاجراء است و صددرصد (۱۰۰٪) درآمد ناشی از اجرای آن جهت تأمین هزینه های ناشی از اجرای تکالیف مقرر در قانون با ایجاد ردیف خاص به سازمان اختصاص می یابد.

قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران

مصوب ۱۳۵۴/۴/۲۵

فصل اول - تشکیلات دفترخانه

ماده ۱- دفترخانه اسناد رسمی واحد وابسته بوزارت دادگستری است و برای تنظیم و ثبت اسناد رسمی طبق قوانین و مقررات مربوط تشکیل می شود. سازمان و وظایف دفترخانه تابع قوانین و نظامات راجع بآن است.

ماده ۲- اداره امور دفترخانه اسناد رسمی بعهده شخصی است که با رعایت مقررات این قانون بنا به پیشنهاد سازمان ثبت اسناد و املاک کشور با جلب نظر مشورتی کانون سردفتران و بموجب ابلاغ وزیر دادگستری منصوب و سردفتر نامیده می شود.

تبصره - تا زمانی که در مراکز استان کانون سردفتران تأسیس نشده نظر مشورتی دادستان شهرستان محل و در محلهای فاقد دادسرا نظر دادگاه بخش محل جلب خواهد شد.

قوانین و مقررات ثبتی

ماده ۳ - هر دفترخانه علاوه بر یک دفتریار که سمت معاونت دفترخانه و نمایندگی سازمان ثبت را دارا می‌باشد و دفتریار اول نامیده می‌شود می‌تواند یک دفتریار دوم نیز داشته باشد. دفتریار به پیشنهاد سردفتر و بموجب ابلاغ سازمان ثبت اسناد و املاک کشور برابر مقررات این قانون منصوب می‌شود.

ماده ۴ - محل دفترخانه در هر شهر یا بخش بمعرفی سردفتر و موافقت اداره ثبت محل تعیین خواهد شد و در صورت ضرورت انتقال محل دفترخانه بمحل دیگر در همان شهر یا بخش با تصویب ثبت محل امکان‌پذیر است.

ماده ۵ - پس از تصویب این قانون تأسیس دفترخانه با توجه به نیازمندی‌های هر محل تابع ضابطه زیر خواهد بود. در شهرها برای حداقل هر پانزده هزار نفر و حداکثر بیست هزار نفر با توجه به آمار و درآمد حاصل از حق ثبت معاملات یک دفترخانه. شهرها و بخش‌هایی که جمعیت آن‌ها کمتر از پانزده هزار نفر باشد یک دفترخانه خواهد داشت. اجازه تجدید فعالیت دفترخانه‌های که بعلت انفصال دائم سردفتر تعطیل شده در حکم تأسیس دفترخانه جدید خواهد بود. همچنین است در مورد بازنشستگی و فوت سردفتر که پس از انقضای مدت‌های مقرر در ماده ۶۹ این قانون در حال تعطیل باقی بماند.

تبصره - پس از تعیین تعداد دفاتر اسناد رسمی هر محل بشرح این ماده هر گاه با توجه بمیزان معاملات و درآمد دفاتر اسناد رسمی موجود و مقتضیات محلی افزایش تعداد دفاتر زائد بر حد نصاب مذکور ضروری تشخیص شود به پیشنهاد سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و تصویب وزارت دادگستری حداکثر تا دو دفترخانه میتوان بدفتر موجود در هر حوزه ثبتی با رعایت مقررات این قانون اضافه نمود.

فصل دوم - انتخاب سردفتران و دفتریاران و صلاحیت آن‌ها

ماده ۶ - اشخاص زیر را میتوان بسردفتری دفترخانه اسناد رسمی تعیین نمود.

۱- اشخاصی که دارای لیسانس حقوق در رشته قضائی یا منقول از دانشکده الهیات یا دانشکده سابق معقول و منقول باشند.

۲- کسانی که دارای دو سال سابقه خدمات قضائی یا وکالت پایه یک دادگستری باشند.

۳- سایر لیسانسیه‌ها بشرط داشتن سه سال سابقه دفتریاری.

۴- اشخاصی که از مراجع مسلم دارای تصدیق اجتهاد طبق آیین نامه‌ای که بتصویب وزارت دادگستری میرسد باشند.

۵- دفتریارانی که دارای گواهی قبولی امتحان مخصوص سردفتری و دفتریاری موضوع شق سوم ماده ۱۰ قانون دفتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۱۶ باشند بشرط داشتن پنجسال سابقه دفتریاری.

۶- دفتریارانی که دارای دیپلم کامل متوسطه باشند بشرط داشتن هفت سال سابقه دفتریاری اول.

قوانین و مقررات ثقی

۷- دفترياران اول که در تاريخ تصويب اين قانون شاغل بوده و ۱۵ سال سابقه دفترياري اعم از متناوب و مستمر داشته باشند.

تبصره ۱- متصدیان دفاتر اسناد رسمی که تا تاريخ اجرای اين قانون با رعایت مقررات قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۱۶ درجه بندی شده‌اند کماکان صلاحیتشان برای تنظیم و ثبت اسناد رسمی محدود به حدودی است که در آخرین اجازه نامه آنها ابلاغ شده است.

تبصره ۲- پس از تصويب اين قانون سازمان ثبت اسناد و املاک کشور نسبت به تطبيق وضع سردفتران که بر اساس قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۱۶ منحصراً در حد قانونی درجات دوم و سوم انجام وظیفه میکنند با مقررات اين قانون طبق آیین‌نامه‌ای که بتصويب وزارت دادگستری میرسد اقدام خواهند کرد.

تبصره ۳- بمنظور تربیت کادر علمی و فنی برای سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و دفتر اسناد رسمی وزارت علوم و آموزش عالی با جلب نظر وزارت دادگستری با توجه به آیین‌نامه‌ای که طبق مقررات اين قانون تدوین و بتصويب وزارت علوم و آموزش عالی و وزارت دادگستری خواهد رسیداز طریق تشکیل کلاسهای مخصوص یا تأسیس رشته‌ای خاص در دانشکده‌ها یا منظور نمودن فنون مزبور در برنامه‌های تحصیلی آموزشگاههای عالی اقدام خواهد کرد. فارغ‌التحصیلان رشته مزبور بر سایر داوطلبان سردفتری و دفترياري حق تقدم خواهند داشت.

ماده ۷- دارندگان دانشنامه لیسانس را بدون کارآموزی و دارندگان دیپلم کامل متوسطه را بشرط یک سال کارآموزی میتوان بدفترياري دفاتر اسناد رسمی انتخاب نمود. دفتريارانی که در تاريخ تصويب اين قانون بدفترياري اشتغال دارند کماکان دفتريار شناخته میشوند.

تبصره - کفیل دفترخانه باید واجد همان شرایط باشد که برای سردفتر مقرر است.

ماده ۸- بوزارت دادگستری اجازه داده می‌شود از تاريخ تصويب اين قانون تا ده سال در صورتی که برای تصدی دفتر اسناد رسمی و دفترياري در خارج از مراکز استان داوطلب واجد شرایط موضوع مواد ۶ و ۷ اين قانون موجود نباشد از میان اشخاص واجد شرایط طبق قانون سابق انتخاب کند سازمان ثبت اسناد و املاک کشور فقط در صورتی با تقاضای انتقال اين افراد بمحل دیگر موافقت مینماید که در محل جدید نیز داوطلب واجد شرایط وجود نداشته باشد.

ماده ۹- سن سردفتران در بدو اشتغال نباید کمتر از بیست و چهار سال و بیشتر از پنجاه سال و سن دفترياران نباید کمتر از بیست سال و بیشتر از پنجاه سال باشد.

ماده ۱۰- پس از تصويب اين قانون هر یک از سردفتران و دفترياران اول که دارای سی سال سابقه خدمت اعم از متوالی یا متناوب (اعم از سردفتری و دفترياري اول) باشد میتواند تقاضای بازنشستگی کند. نحوه استفاده اين اشخاص از مزایای بازنشستگی بموجب آیین‌نامه موضوع ماده ۶۸ اين قانون تعیین خواهد شد.

قوانین و مقررات ثبتی

ماده ۱۱ - سردفتران و دفترباران اول پس از رسیدن بسن ۶۵ سال تمام بر اساس مقررات این قانون بازنشسته خواهند شد. ملاک تشخیص سن شناسنامه‌ای است که در بدو اشتغال بکار ارائه شده است.

تبصره - سردفتران و دفترباران اول که در تاریخ تصویب این قانون بکار اشتغال دارند میتوانند تا سن ۷۰ سال تمام بکار ادامه دهند.

ماده ۱۲ - اشخاص زیر را نمیتوان بسمت سردفتری یا دفترباری انتخاب یا ابقاء کرد.

۱- اتباع بیگانه.

۲- کسانی که تحت قیمومت یا ولایت هستند.

۳- محکومین بانفصال دائم از خدمات دولتی یا قضائی یا وکالت دادگستری و همچنین محکومین بانفصال موقت از خدمات و مشاغل مزبور در مدت انفصال یا تعلیق.

۴- محکومین به جنایات عمدی و محکومین بارتکاب جنحه‌های منافی عفت و همچنین محکومین به جنحه‌هایی که مطابق قانون مستلزم محرومیت از بعضی حقوق اجتماعی مذکور در ماده ۱۵ قانون مجازات عمومی است و همچنین اشخاصی که احراز شود با اتهامات جنایات عمدی تحت محاکمه هستند.

۵- اشخاص مشهور بفساد عقیده و معتادین بمواد مخدر و کسانی که فاقد صلاحیت اخلاقی باشند.

ماده ۱۳ - سردفتران و دفترباران که با اتهام ارتکاب جنایت عمدی مطلقاً و یا به اتهام ارتکاب جنحه‌های مذکور در ماده ۱۹ قانون مجازات عمومی از طرف مراجع قضائی علیه آنها کیفر خواست صادر شود تا صدور حکم قطعی معلق خواهند شد و در صورتی که سردفتر معلق شود دفترخانه تا روشن شدن تکلیف نهائی سردفتر معلق بکفالت دفتربار واجد شرایط یا سردفتر دیگری اداره خواهد شد و در صورت برائت از اتهام منتسب سازمان ثبت اسناد و املاک کشور مکلف است بلافاصله اجازه اشتغال مجدد او را صادر نماید.

ماده ۱۴ - یک سردفتر نمیتواند متصدی امور دو دفترخانه باشد کفالت دفترخانه دیگر در مواردی که بموجب این قانون مقرر است تصدی محسوب نمی‌شود. وظائف سردفتر کفیل نسبت بامور دفترخان‌های که سردفتر آن در حال تعلیق یا مرخصی یا معذوریت است و یا بعلت فوت یا بازنشستگی سردفتر دفترخانه تعطیل شده است در هر یک از شقوق مذکور در فوق طبق آیین نامه تعیین خواهد شد.

ماده ۱۵ - مشاغل زیر منافی شغل سردفتری و دفترباری است.

۱- قضاوت و وکالت دادگستری و عضویت در مؤسسات دولتی و وابسته بدولت و شهرداری‌ها

۲- اشتغال بامر تجارت بنا به تعریف ماده یک قانون تجارت.

قوانین و مقررات ثبتی

۳- عضویت در هیأت مدیره و مدیریت عامل شرکت‌های تجاری و بانک‌ها و یا مؤسسات بیمه و مؤسسات دولتی و وابسته بدولت.

۴- مدیریت روزنامه یا مجله اعم از مدیر مسئول یا مدیر داخلی و صاحب امتیاز و سردبیر (به استثناء نشریه کانون سردفتران و مجلاتی که صرفاً جنبه علمی داشته باشد).

تبصره ۱- تدریس در دانشکده‌ها و مدارس عالی با اجازه وزارت دادگستری مانع از اشتغال به شغل سردفتری و یا دفتریاری نخواهد بود.

تبصره ۲- سردفتر یا دفتریار در صورت انتخاب بنماینده‌گی مجلسین یا شهردار انتخابی با حفظ سمت از اشتغال بسردفتری معذور خواهد بود و در این مدت دفترخانه بتصدی دفتریار واجد شرایط که از طرف سردفتر معرفی می‌شود اداره خواهد شد. مدت نمایندگی سردفتر در مجلسین یا خدمت در سمت شهردار انتخابی جزء سنوات خدمات او محسوب می‌شود.

ماده ۱۶- سردفتران و دفتریاران قبل از اشتغال به کار باید سوگند یاد نمایند (متن سوگند و ترتیب اجرای آن به موجب آیین‌نامه خواهد بود).

ماده ۱۷- سردفتران و دفتریاران قبل از شروع بکار باید ضامن معتبر بدهند ترتیب گرفتن ضامن و میزان ضمانت و شرایط و نحوه استفاده از آن بموجب آیین‌نامه خواهد بود.

فصل سوم - مقررات مربوط بدفترخانه و وظایف سردفتران و دفتریاران

ماده ۱۸- کلیه اسناد در دفترخانه‌های اسناد رسمی و در اوراق مخصوصی که از طرف سازمان ثبت اسناد و املاک کشور در اختیار دفترخانه قرار داده می‌شود تنظیم و فقط در یک دفتر که بنام دفتر سردفتر نامیده می‌شود ثبت می‌گردد و ثبت سند به امضای اصحاب معامله و سردفتر و دفتریار خواهد رسید مگر آنکه دفترخانه فاقد دفتریار باشد.

ماده ۱۹- هر دفترخانه علاوه بر دفتر سردفتر که یک نسخه است دارای دفاتر دیگر که نوع و عنوان و تعداد و نحوه تنظیم و نگهداری آن طبق آیین‌نامه معین می‌شود خواهد بود.

ماده ۲۰- دفتر گواهی امضاء دفتری است که منحصرأً مخصوص تصدیق امضاء ذیل نوشته‌های عادی است و نوشته تصدیق امضاء شده با توجه بماده ۳۷۵ آیین دادرسی مدنی مسلم‌الصدور شناخته می‌شود. وزارت دادگستری آیین‌نامه لازم را برای گواهی امضاء تهیه و تصویب خواهد کرد.

ماده ۲۱- اصول اسناد رسمی در صورت تقاضای متعاملین بتعداد آن‌ها تهیه می‌شود و بهر حال یک نسخه اضافی تنظیم خواهد شد که نسخه‌اخیر باید در دفترخانه نگهداری شود. متعاملین میتوانند از اصول اسناد رونوشت یا فتوکپی اخذ نمایند. در مواردیکه نسبت بسند ادعای جعل و یا ادعای عدم مطابقت فتوکپی یا رونوشت یا اصل سند

قوانین و مقررات ثبتی

شده باشد دفاتر اسناد رسمی مکلفند بدرخواست مراجع صالح قضائی اصل سند را لاک و مهرشده موقتاً بمراجع قضائی مذکور ارسال دارند. و هرگاه مراجع مذکور ملاحظه دفتر را لازم بدانند میتوانند آن را در محل دفترخانه ملاحظه کنند.

ماده ۲۲ - سردفتران و دفتريارانى که در انجام وظايف خود مرتکب تخلفاتى بشوند در مقابل متعاملين و اشخاص ذينفع مسئول خواهند بود هرگاه سندی در اثر تقصير يا تخلف آنها از قوانين و مقررات مربوط بعضاً يا کلاً از اعتبار افتد و در نتيجه ضررى متوجه آن اشخاص شود علاوه بر مجازاتهای مقرر بايد از عهده خسارت وارد برآيند. دعاوى مربوط به خسارات ناشى از تخلفات سردفتران و دفترياران تابع قوانين و مقررات عمومى خواهد بود.

ماده ۲۳ - سردفتر مسئول کلیه امور دفترخانه است و دفتريار اول مسئول امورى است که بموجب مقررات بعهدده او محول شده و يا از طرف سردفتر در حدود مقررات انجام آن امور با [به او] ارجاع می شود. در مورد اخير سردفتر و دفتريار مسئوليت مشترک خواهند داشت. در هر مورد که بر اساس مقررات اين قانون دفتريار بجای سردفتر انجام وظيفه میکند مسئوليت دفتريار همان مسئوليت سردفتر است و همين حکم در مورد سردفترى که کفالت دفترخانه ديگرى را بعهدده دارد نسبت بامور [به امور] کفالت جارى خواهد بود.

ماده ۲۴ - سردفتران و دفترياران ميتوانند از مرخصى و معذوريت استفاده نمايند نحوه استفاده از مرخصى و معذوريت و مدت آن بموجب آيين نامه اى خواهد بود که از طرف سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و کانون سردفتران تهران تهيه و بتصويب وزارت دادگستري خواهد رسيد.

ماده ۲۵ - در موارد مرخصى - بيمارى - تعليق - انفصال موقت و معذوريت دفتريار و نيز در مواردى که دفتريار کفالت دفترخانه را طبق اين قانون عهده دار شود در صورتى که دفترخانه داراى دفتريار دوم باشد امور مربوط بدفتريار بعهدده دفتريار مزبور خواهد بود و هر گاه دفتريار دوم نباشد تا دوماه وظايف دفتريار را خود سردفتر انجام ميدهد و اگر مدتهای بالا زائد بر دو ماه باشد کفالت امور دفتريار موقتاً بعهدده دفتريار دفترخانه ديگرى گذارده خواهد شد. نحوه کفالت و انتخاب دفتريار کفيل بموجب آيين نامه مندرج در ماده ۲۴ تعيين خواهد شد.

ماده ۲۶ - در مواردى که سردفتر يا دفتريار کفيل دفترخانه طبق حکم دادگاه انتظامى به انفصال دائم يا سلب صلاحيت محکوم و يا مستعفى يا بازنشسته می شود و بالنتيجه دفترخانه تعطيل می گردد. مسئول دفترخانه بايد بلافاصله اقدام بتحويل کليه دفاتر و اسناد و اوراق مربوط بدفتريار بنمايد و نيز کليه وجوه و اوراق بهادار که بهر عنوان باو سپرده شده طبق دستور ثبت محل بدفتر يا دفترخانه يا بدفترخانهای که تعيين می شود حسب مورد تحويل دهد در صورت امتناع بششماه الی یکسال حبس جنحه اى محکوم خواهد شد و همين حکم در مورد سردفتر يا دفتريارى که بعلت بيمارى يا حادثه قدرت لازم را برای انجام وظيفه به تشخيص پزشک و تأييد سازمان ثبت اسناد و املاک کشور از دست داده باشد در صورت امتناع نيز جارى است.

قوانین و مقررات ثبتی

ماده ۲۷ - در موارد مذکور در ماده ۲۶ در صورتی که سردفتر و دفتریار از تحویل دفاتر و اوراق و سوابق مربوط خودداری نمایند علاوه بر تعقیب آن‌ها بشرح ماده ۲۸ رئیس ثبت محل یا نماینده او باید با حضور نماینده دادستان شهرستان دفاتر و اوراق و سوابق را در هر محل که باشد ولو در غیاب سردفتر و دفتریار با تنظیم صورت مجلس به جانشین آن‌ها تحویل دهند و یا به اداره ثبت منتقل نمایند.

ماده ۲۸ - در صورت فوت سردفتر یا دفتریار کفیل دفترخانه رئیس ثبت محل یا نماینده او با حضور نماینده دادستان و در نقاطی که دادسرا نباشد با حضور دادرس دادگاه بخش یا نماینده او دفاتر و اوراق مربوط بدفترخانه را با تنظیم صورت مجلس [به سر دفتر] بسر دفتر کفیل و یا به مسئول تعیین شده از طرف رئیس ثبت موقتاً تحویل خواهند داد و در مورد فوت دفتریار نیز بترتیب بالا اسناد و اوراق بدفتریار جانشین و یا موقتاً بسردفتر تحویل خواهد شد. در هر مورد که طبق مقررات این قانون دفتریار باید بجای سردفتر انجام وظیفه کند اگر دفتریار واجد شرایط در محل وجود نداشته باشد دفترخانه موقتاً تعطیل و بشرح این ماده عمل خواهد شد. ترتیب انجام امور مربوط بدفترخانه در زمان تعطیل بموجب آیین‌نامه تعیین می‌شود.

ماده ۲۹ - سردفتران و دفتریاران مکلفند علاوه بر رعایت تکالیف قانونی از نظاماتی که وزارت دادگستری برای آن‌ها مقرر میدارد متابعت نمایند همچنین مواد ۴۹ تا ۶۹ قانون ثبت اسناد و املاک در مورد مسئولان دفتر نسبت به سردفتران و دفتریاران و سردفتران ازدواج و طلاق نیز جاری است.

ماده ۳۰ - سردفتران و دفتریاران موظفند نسبت به تنظیم و ثبت اسناد مراجعین اقدام نمایند مگر آن که مفاد و مدلول سند مخالف با قوانین و مقررات موضوعه و نظم عمومی یا اخلاق حسنه باشد که در اینصورت باید علت امتناع را کتباً بتقاضا کننده اعلام نمایند.

ماده ۳۱ - سردفتران و دفتریاران نباید اسنادی را که مربوط بخود یا کسانی که تحت ولایت یا وصایت یا قیمومت آن‌ها هستند و یا با آن‌ها قرابت نسبی یا سببی تا درجه چهارم از طبقه سوم دارند یا در خدمت آن‌ها هستند ثبت نمایند و در صورتیکه در محل دفترخانه دیگری نباشد سند با حضور دادستان شهرستان محلی که دفترخانه در حوزه آن واقع است یا رئیس دادگاه بخش یا نماینده آن‌ها با توضیح مراتب در ذیل آن در همان دفترخانه تنظیم و ثبت خواهد شد.

فصل چهارم - تعقیب و مجازات انتظامی سردفتران و دفتریاران

ماده ۳۲ - رسیدگی مقدماتی بشکایات و گزارشهای مربوط بتخلفات سردفتران و دفتریاران در اداره امور اسناد سازمان ثبت اسناد و املاک کشور انجام خواهد شد و اداره مزبور پس از رسیدگی موضوع را با اظهار نظر خود بدادسرای انتظامی سردفتران احاله مینماید.

قوانین و مقررات ثبتی

ماده ۳۳ - دادسرای انتظامی سردفتران از دادستان و در صورت ضرورت بتعداد لازم دادیار و کارمند دفتری تشکیل خواهد شد.

ماده ۳۴ - برای محاکمه انتظامی سردفتران و دفترباران و سردفتران ازدواج و طلاق هر استان یک دادگاه بدوی در اداره ثبت استان و برای تجدیدنظر احکام غیر قطعی دادگاههای بدوی یک دادگاه تجدید نظر در سازمان ثبت اسناد و املاک کشور تشکیل می‌شود.

ماده ۳۵ - دادگاه بدوی و تجدید نظر سردفتران و دفترباران هر یک دارای سه عضو اصلی و یک عضو علی‌البدل خواهد بود که بشرح زیر انتخاب می‌شوند:

الف - دادگاه بدوی:

۱- یکی از رؤسای شعب مدنی دادگاه استان بان‌تخاب وزیر دادگستری.

۲- یکی از کارمندان مطلع ثبت استان بان‌تخاب رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور.

۳- یکی از سردفتران مرکز استان بان‌تخاب کانون محل و در صورت عدم تشکیل کانون در محل بان‌تخاب رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور.

ب - دادگاه تجدید نظر:

۱- یکی از رؤسای شعب یا مستشاران دیوانعالی کشور بان‌تخاب وزیر دادگستری.

۲- معاون سازمان ثبت اسناد و املاک کشور در قسمت امور اسناد.

۳- یکی از اعضاء اصلی کانون سردفتران تهران بان‌تخاب کانون.

ماده ۳۶ - اعضاء دادگاه بدوی و تجدید نظر باید حداقل پانزده سال و دادستان و دادیاران حداقل ده سال سابقه قضائی یا اداری یا سردفتری داشته‌باشند و سردفتر محکومیت انتظامی از درجه ۴ به بالا نیز نداشته باشد.

ماده ۳۷ - ترتیب رسیدگی مقدماتی و صدور کیفر خواست و تشکیل دادگاه بدوی و تجدید نظر و محاکمه و نحوه ابلاغ و اجرای احکام صادر بموجب آیین‌نامه وزارت دادگستری خواهد بود. میزان پاداش و مزایای اعضای دادگاههای مزبور طبق مقررات مربوط تعیین و پرداخت خواهد شد.

تبصره - دادستان و دادیاران و اعضای علی‌البدل از بین قضات وزارت دادگستری یا کارمندان مطلع ثبت انتخاب خواهند شد.

ماده ۳۸ - مجازاتهای انتظامی بقرار ذیل است:

۱- توبیخ با درج در پرونده.

قوانین و مقررات ثبتی

۲- جریمه نقدی از یکصد هزار (۱۰۰ ۰۰۰) الی یک میلیون (۱ ۰۰۰ ۰۰۰) ریال تعیین می‌گردد.

۳- انفصال موقت از اشتغال بسردفتری یا دفترباری از سه ماه الی ششماه.

۴- انفصال موقت از ششماه تا دو سال.

۵- انفصال دائم.

ماده ۳۹ - وجوه حاصل از اجرای بند ۲ ماده فوق بکانون سردفتران تحویل خواهد شد.

ماده ۴۰ - طبقه‌بندی تخلفات انتظامی و تطبیق آن‌ها با هر یک از مجازاتهای مذکور در ماده ۳۸ به موجب آیین‌نامه‌ای خواهد بود که به تصویب وزارت دادگستری خواهد رسید.

ماده ۴۱ - هر سردفتر یا دفترباری که دو مرتبه سابقه محکومیت از درجه ۳ ببالا داشته باشد در صورتیکه ظرف سه سال پس از قطعیت حکم سابق مرتکب تخلف دیگری بشود دادگاه میتواند مجازات اخیر او را تا یک درجه بالاتر تشدید نماید.

ماده ۴۲ - در هر مورد که وزیر دادگستری از سوء شهرت یا عدم امانت یا نداشتن صلاحیت علمی یا عملی سردفتر یا دفترباری اطلاع حاصل کند میتواند از دادگاه انتظامی رسیدگی بصلاحیت او را بخواهد هر گاه در نتیجه رسیدگی عدم صلاحیت سردفتر یا دفتربار به یکی از جهات مذکور محرزگردد دادگاه رأی به سلب صلاحیت صادر خواهد کرد این حکم از تاریخ ابلاغ ظرف ده روز قابل اعتراض در دادگاه تجدید نظر خواهد بود و در صورتیکه سردفتر یا دفتربار دارای مدرک علمی رسمی باشد رسیدگی بصلاحیت علمی او جایز نیست.

تبصره - هر گاه وزیر دادگستری رفتار و اخلاق سردفتر یا دفترباری را مخالف با نظم و حسن جریان امور دفترخانه تشخیص دهد بدون مراجعه بمحکمه انتظامی میتواند تا ششماه دستور انفصال صادر نماید.

ماده ۴۳ - پس از شروع تعقیب هر گاه به تشخیص وزارت دادگستری تصدی سردفتر یا دفتربار منافی با شئون سردفتری یا دفترباری و یا مخالف باحسن جریان امور دفترخانه باشد وزیر دادگستری میتواند تعلیق آنان را از دادگاه تجدید نظر انتظامی بخواهد دادگاه باید باین تقاضا رسیدگی کند و بادر نظر گرفتن علل و سوابق امر در صورت اقتضاء حکم تعلیق متخلف را تا خاتمه رسیدگی قطعی تخلف صادر نماید و این حکم غیر قابل شکایت است.

تبصره ۱ - در صورتیکه پس از رسیدگی انتظامی، دادگاه متخلف را بانفصال موقت محکوم کند مدت انفصال با ایام تعلیق احتساب خواهد شد.

تبصره ۲ - در مورد این ماده و ماده ۴۲ رسیدگی فوری و خارج از نوبت خواهد بود.

ماده ۴۴ - در صورتیکه سردفتر یا دفتربار مشتکی‌عنه پاسخ کیفر خواست و یا توضیحات مورد نظر دادگاه را در موعد مقرر ندهد و همچنین درموردیکه حضور او برای ادای توضیحات و رسیدگی لازم باشد و پس از اخطار دفتر

قوانین ومقررات ثبتي

دادگاه حاضر نشود دادگاه با توجه بمدارك موجود در پرونده وتحقيقاتي كه لازم بداند به موضوع رسيدگي و رأی مقتضي صادر خواهد نمود.

ماده ۴۵ - جلب رضایت شاکی و یا استعفای مشتکی عنه مانع از تعقیب انتظامی نیست ولی جلب رضایت شاکی موجب تخفیف مجازات می شود. در صورت استعفای سردفتر پس از شروع تعقیب تضمین او تا اجرای حکم قطعی باعتبار خود باقی خواهد بود.

ماده ۴۶ - مرور زمان نسبت به تعقیب انتظامی و تخلفات سردفتران و دفترباران دو سال از تاریخ وقوع امر مستوجب تعقیب و یا از آخرین تعقیب انتظامی خواهد بود.

ماده ۴۷ - در مورد تعلیق یا انفصال موقت سردفتر كه دفترخانه بكفالت اداره می شود درآمد دفترخانه پس از وضع هزینه بین كفیل و سردفتر معلق یا منفصل بالسویه تقسیم خواهد شد.

ماده ۴۸ - مجازاتهای انتظامی درجه ۱ و ۲ قطعی و از درجه ۳ به بالا ظرف ده روز پس از ابلاغ حکم قابل تجدید نظر است.

ماده ۴۹ - وزارت دادگستری صدور ابلاغ اجازه اشتغال مجدد سردفتر یا دفتربار منفصل را به تصفیه محاسبات بدهیهای مسلم ناشی از شغل اوموگول میکند.

فصل پنجم - امور مالی

ماده ۵۰ - وجوهی كه برای تنظیم و ثبت سند در دفاتر اسناد رسمی وصول می شود بشرح زیر است:

۱- حق تحریر طبق تعرفه مقرر وزارت دادگستری.

۲- حق ثبت بمأخذ ماده ۱۲۳ قانون اصلاحی قانون ثبت

۳- مالیات و حق تمبر برابر مقررات قوانین مالیاتی.

۴- سایر وجوهی كه طبق قوانین وصول آن بعهده دفترخانه محول است.

تبصره ۱ - نسبت باجور [به اجور] و بهره منجز قید شده در سند هم حق ثبت تعلق خواهد گرفت.

تبصره ۲ - برای ثبت اسنادی كه تعیین قیمت موضوع آنها ممكن نباشد حق ثبت به مأخذ ده هزار ریال وصول خواهد شد. حق ثبت فسخ یا اقاله معاملات یا اقرار بوصول قسمتی از وجه معامله بیست ریال است.

ماده ۵۱ - نسبت بوجه التزام و وجه الضمان خواه رأساً موضوع سند باشد یا در ضمن معامله و عقد دیگر شرط شده باشد و برای تأمین آنها مالی به وثیقه گرفته نشده باشد حق ثبت وصول نخواهد شد همچنین هر نوع انتقال بلاعوض

قوانین و مقررات ثبتی

و وقف و حبس و وصیت که بنفع مؤسسات مذهبی و خیریه و سازمان‌های فرهنگی و بهداشتی مصرح در مواد مربوط بمعافیت قانون مالیاتهای مستقیم صورت گیرد از پرداخت حق ثبت معاف خواهد بود همچنین معافیهائی که بموجب قوانین و مقررات خاص مقرر گردیده است کماکان بقوت خود باقی است و نیز موقوفات خاندان پهلوی (بنیادپهلوی) از پرداخت کلیه هزینه‌های ثبتی معاف است.

ماده ۵۲ - برای ایصال وجوه عمومی که بهر عنوان وصول آن طبق مقررات قانونی در عهده دفاتر اسناد رسمی است دفاتر موظفند حقوق متعلق را دربرگ مخصوصی که از طرف سازمان ذینفع تهیه و در اختیار دفاتر قرار خواهد گرفت با مشخصات لازم قید کنند و حداکثر پنج روز بعد از امضاء سند بحساب یا حساب‌هایی که معین خواهد شد واریز نمایند. آیین‌نامه اجرائی این ماده را وزارت دادگستری و وزارت امور اقتصادی و دارائی تصویب خواهند کرد.

ماده ۵۳ - از درآمد حاصل از حق ثبت، صاحبان دفتر و دفتریارها بترتیب زیر سهم خواهند برد: تا ششصد ریال در ماه نصف، از ششصد و یک ریال تا چهار هزار ریال نسبت بمآزاد ششصد ریال یک پنجم، از چهار هزار و یک ریال تا ده هزار ریال نسبت بمآزاد، از چهار هزار ریال یکدهم و از ده هزار و یک ریال تا پنجاه هزار ریال نسبت بمآزاد هزار ریال یک بیستم از مبالغ فوق بسردفتر ودفتریار و کمک اعاشه کارکنان دفاتر برابر آیین نامه وزارت دادگستری سهمی اختصاص خواهد یافت.

ماده ۵۴ - میزان حق تحریر طبق تعرفه تعیین شده وزارت دادگستری خواهد بود که باید هر چهار سال یکبار مورد بررسی مجدد قرار گیرد و در صورت اقتضا در آن تجدید نظر شود، بیست درصد از حق تحریر دریافتی توسط سردفتر بدفتریار اول پرداخت می‌شود.

ماده ۵۵ - (به موجب قانون ماده واحده تأمین اعتبار جهت اجرای مواد ۱۰ و ۱۱ و ۵۷ و ۶۸ [قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران](#) مصوب تیر ماه ۱۳۵۴ مصوب ۱۳۶۷ مجلس شورای اسلامی نسخ شد)

ماده ۵۶ - کانون سردفتران تهران مکلف است موجودی حساب حق بیمه سردفتران و دفتریاران را طبق آیین‌نامه مربوط بمصرف خرید اوراق قرضه یا اسناد خزانه رسانده و یا در بانک ملی بحساب سپرده ثابت بگذارد و از سود آن اقدام به تشکیل صندوق تعاون کند. نحوه خرید و نگهداری اوراق قرضه و اسناد خزانه طبق آیین‌نامه خواهد بود. آیین‌نامه اجرائی این ماده را وزارت دادگستری و وزارت امور اقتصادی و دارائی تصویب خواهند کرد.

ماده ۵۷ - از تاریخ اجرای این قانون بمنظور کمکه‌های ضروری یا دادن وام به سردفتران و دفتریاران و کارکنان دفاتر اسناد رسمی صندوقی بنام صندوق تعاون سردفتران و دفتریاران تحت نظر کانون سردفتران مرکز تشکیل می‌گردد. آیین‌نامه اجرای این ماده را وزارت دادگستری تصویب خواهد کرد.

فصل ششم - کانون سردفتران و دفتریاران

ماده ۵۸ - وزارت دادگستری در تهران و سایر مراکز استان با توجه بتعداد دفاتر اسناد رسمی و سایر مقتضیات محلی کانون سردفتران و دفتریاران را تحت نظارت خود تشکیل خواهد داد. کانون دارای شخصیت حقوقی و استقلال مالی است و از نظر نظامات تابع وزارت دادگستری خواهد بود.

ماده ۵۹ - کانون سردفتران بوسیله هیأت مدیره‌ای مرکب از هفت عضو اصلی (پنج سردفتر و دو دفتریار اول) و سه عضو علی‌البدل (دو سردفتر و یک دفتریار) اداره می‌شود.

ماده ۶۰ - هیأت مدیره کانون سردفتران مرکز هر استان از بین سردفتران و دفتریاران همان محل انتخاب خواهند شد.

ماده ۶۱ - بمنظور نظارت در انتخابات هیأت مدیره کانون هیأتی برای نظارت بر انتخابات از طرف وزیر دادگستری تعیین می‌شود. تعداد اعضاء هیأت نظار و شرایط انتخاب آن‌ها و طرز تشکیل هیأت و نحوه عمل و نظارت و اخذ رأی و سایر امور مربوط بانخابات بموجب آیین نامه تعیین خواهد شد.

ماده ۶۲ - سردفتران و دفتریارانی را میتوان برای عضویت هیأت مدیره کانون انتخاب نمود که حداقل دارای ۱۰ سال سابقه تصدی دفتر اسناد رسمی و دفتریاری بوده و در پنجسال اخیر خدمت خود محکومیت انتظامی از درجه ۳ ببالا نداشته باشند. کسانیکه دارای سابقه خدمت قضائی و یا وکالت دادگستری باشند سوابق قضائی و وکالت آن‌ها جزو ۱۰ سال مذکور منظور می‌گردد.

ماده ۶۳ - یکماه قبل از پایان هر دوره سردفتران پانزده سردفتر و دفتریاران نیز پانزده دفتریار واجد شرایط را با رأی مخفی برای عضویت هیأت مدیره کانون انتخاب خواهند نمود. پس از اخذ رأی هیأت نظارت بر انتخابات صورت اسامی حائزین اکثریت را ضمن صورتمجلس پایان انتخابات بسازمان ثبت اسناد و املاک کشورارسال خواهد داشت و وزیر دادگستری از بین منتخبین اعضاء اصلی و علی‌البدل قانون هر محل را تعیین خواهد کرد.

ماده ۶۴ - دوره تصدی اعضاء هیأت مدیره سه سال و انتخاب مجدد آن‌ها بلامانع است.

ماده ۶۵ - سردفتران عضو هیأت مدیره در اولین جلسه با رأی مخفی از میان خود یک رئیس - یک نایب رئیس و یک خزانه دار و یک دبیر انتخاب خواهند کرد. تصمیمات هیأت مدیره باکثرت آراء معتبر میباشد.

رئیس هیأت مدیره نماینده قانونی کانون در اجرای تصمیمات هیأت مدیره است و مکاتبات کانون با امضای او خواهد بود و در امور مالی امضای خزانه دار نیز لازم است.

ماده ۶۶ - وظایف کانون بشرح زیر است:

قوانین و مقررات ثبتی

- ۱- فراهم کردن موجبات پیشرفت علمی و عملی سردفتران و دفتریاران.
 - ۲- ایجاد وحدت رویه در جهت اجرای مقررات و نظامات در دفاتر اسناد رسمی با تأیید سازمان ثبت اسناد و املاک کشور.
 - ۳- اداره امور مالی کانون از قبیل تنظیم بودجه - وصول درآمدها - پرداخت مخارج - تهیه ترانزنامه.
 - ۴- کمک به اشخاص بی بضاعت از طریق راهنمایی آنان بدفاتر اسناد رسمی بمنظور تنظیم و ثبت اسناد آنها بدون دریافت حق تحریر.
 - ۵- انجام دادن امور مربوط به بیمه بازنشستگی و صندوق تعاون سردفتران و دفتریاران موضوع مواد ۵۶ و ۵۷ و ۶۸ این قانون.
 - ۶- همکاری با سازمان ثبت اسناد و املاک کشور در بازرسی و نظارت در امور دفاتر اسناد رسمی و ازدواج و طلاق در هر مورد که کانون از تخلف او یا سوء شهرت سردفتر یا دفتریاری اطلاع حاصل کند باید پس از رسیدگی مقدماتی مراتب را بسازمان ثبت اسناد و املاک کشور گزارش دهد.
 - ۸- رسیدگی باختلافات ناشی از روابط شغلی میان سردفتر و دفتریار و اعلام نظر قطعی کانون بسازمان ثبت اسناد و املاک کشور جهت اتخاذتصمیم لازم.
- ماده ۶۷** - تا زمانیکه در استانی کانون سردفتران تشکیل نشده باشد امور مربوط بدفاتر اسناد رسمی آن استان بعهده کانون نزدیکترین استان میباشد.
- ماده ۶۸** - کانون سردفتران تهران مکلف است کلیه سردفتران و دفتریاران را برابر آییننامه مصوب بیمه کند. به منظور تأمین وجوه لازم جهت اجرای این ماده از تاریخ تصویب قانون تأمین اعتبار جهت اجرای مواد ۱۰ و ۱۱ و ۵۷ و ۶۸، دفاتر مذکور مکلفند همه ماهه پانزده درصد (۱۵٪) حقالتحریر مصوب اسنادی که در دفاتر اسناد رسمی ثبت می شود، عیناً به حساب مربوط به بیمه بازنشستگی کانون سردفتران مرکز در بانک ملی ایران واریز کنند و فیش پرداختی را ضمیمه صورت حساب ماهانه خود به اداره ثبت اسناد و املاک محل تسلیم نمایند. وجوه دریافتی سردفتران و دفتریاران و بازماندگان آنها از لحاظ معافیت مشمول مقررات ماده ۹۵ قانون مالیاتهای مستقیم مصوب سال ۱۳۴۵ خواهد بود. (اصلاحی ۱۳۶۷)

قانون تأمین اعتبار جهت اجرای مواد ۱۰ و ۱۱ و ۵۷ و ۶۸ قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و

دفتریاران مصوب تیر ماه ۱۳۵۴

ماده واحده - به منظور تأمین وجوه لازم جهت اجرای مواد ۱۰ و ۱۱ و ۵۷ و ۶۸ قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران مصوب تیرماه ۱۳۵۴ از تاریخ تصویب این قانون دفاتر مذکور مکلفند همه ماهه پانزده درصد (۱۵٪) حقالتحریر مصوب اسنادی که در دفاتر اسناد رسمی ثبت می شود، عیناً به حساب مربوط به بیمه بازنشستگی

قوانین و مقررات ثبتی

کانون سردفتران مرکز در بانک ملی ایران واریز کنند و فیش پرداختی را ضمیمه صورت حساب ماهانه خود به اداره ثبت اسناد و املاک محل تسلیم نمایند.

تبصره ۱ - سازمان ثبت اسناد و املاک کشور مأمور اجرای این قانون می‌باشد.

تبصره ۲ - ماده ۵۵ قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران لغو و قسمت اول ماده ۶۸ قانون مذکور به ترتیب مقرر در این قانون اصلاح می‌گردد.

تبصره ۳ - هر گونه پرداختی بابت ماده واحده فوق و حداکثر پرداختی از این بابت شصت هزار (۶۰۰۰۰۰) ریال خواهد بود.

قانون فوق مشتمل بر ماده واحده و سه تبصره در جلسه علنی روز یکشنبه یازدهم اردیبهشت ماه یک هزار و سیصد و شصت و هفت مجلس شورای اسلامی تصویب و در تاریخ ۲۸/۲/۱۳۶۷ به تأیید شورای نگهبان رسیده است.

فصل هفتم - مقررات مختلفه

ماده ۶۹ - سردفتر شاغل که بازنشسته می‌شود میتواند شخص واجد صلاحیت طبق مقررات این قانون را برای تصدی دفترخانه خود بسازمان ثبت اسناد و املاک کشور معرفی کند. مدت لازم برای معرفی در مورد بازنشستگی الزامی دو ماه قبل از تاریخ بازنشستگی است و در غیر اینمورد باید معرفی مزبور ضمن تقاضانامه بازنشستگی بعمل آید. ورثه سردفتر متوفی که حین الفوت شاغل بوده است تا ششماه از تاریخ فوت سردفتر میتوانند مجتمعاً بترتیب فوق شخص واجد صلاحیت را معرفی کنند. در صورتیکه سردفتر یا وراث او در مهلهای مذکور شخص واجد صلاحیت معرفی نکنند سازمان ثبت اسناد و املاک کشور میتواند تصدی دفترخانه را با رعایت مقررات این قانون بشخص واجد شرایط دیگری واگذار نماید.

ماده ۷۰ - کانون سردفتران تهران مکلف است با موافقت سازمان ثبت اسناد و املاک کشور اوراق مخصوصی برای تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی تهیه کند و آنچه را که بعنوان مقررات عمومی و کلی در هر معامله یا سندی الزاماً باید قید شود تعیین و سازمان ثبت اسناد و املاک کشور باید نسبت بتهیه اوراق رسمی که آن مقررات در پشت اوراق قید خواهد شد اقدام کند. در اینصورت ثبت آنچه که بنام مقررات کلی و عمومی در پشت اوراق چاپ شده است در متن سند و دفتر ضرورت ندارد و پس از امضای دفتر برای طرفین لازم‌الرعایه خواهد بود.

ماده ۷۱ - محاکم دادگستری مکلفند در هر مورد که رأی بر بی‌اعتباری سند رسمی صادر میکنند مراتب را بسازمان ثبت اسناد و املاک کشور اعلام کنند. هر گاه موضوع سندی که ابطال شده ملک باشد مفاد حکم در ملاحظات ثبت دفتر اسناد رسمی توسط سردفتر منعکس خواهد شد. ولی هر گونه اقدام نسبت بدفتر املاک و سند مالکیت موکول بصدور حکم نهائی و اعلام آن بسازمان ثبت اسناد و املاک کشور خواهد بود. در صورتیکه بی‌اعتباری سند ناشی از

قوانین و مقررات ثبتی

تخلف سردفتر یا دفتریار از قوانین و مقررات باشد سازمان ثبت اسناد و املاک کشور جهت تعقیب انتظامی اقدام خواهد کرد.

ماده ۷۲ - محاکم دادگستری در هر مورد که رأی بحجربه حجر [اشخاص می‌دهند باید مراتب را بسازمان ثبت اسناد و املاک کشور اعلام کنند.

ماده ۷۳ - نظارت و بازرسی دفاتر اسناد رسمی بوسیله بازرسان سازمان ثبت اسناد و املاک کشور یا کانون سردفتران یا هیأت‌های مخصوصی که از طرف وزارت دادگستری تعیین میشوند یا نمایندگان وزارت امور اقتصادی و دارائی برای امور مالیاتی بعمل خواهد آمد سایر مراجع دولتی که بمنظور بازرسی امور مربوط بدستگاه خود احتیاج بمراجعه و ملاحظه دفاتر داشته باشند مراجعه آن‌ها باید با اطلاع اداره ثبت محل و حضور بازرس ثبت باشد. امور مالی دفترخانه باید لااقل هر ششماه یکبار مورد بازرسی قرار گیرد.

ماده ۷۴ - کسانی که بسردفتری اسناد رسمی انتخاب میشوند مکلفند حداکثر ظرف سه ماه از تاریخ صدور ابلاغ نسبت بتشکیل دفترخانه اقدام نمایند والا ابلاغ آن‌ها کان‌لم‌یکن خواهد بود. ابلاغ سردفتری افرادی که در تاریخ تصویب این قانون بیش از سه ماه از تاریخ صدور آن گذشته باشد و بتأسیس دفترخانه اقدام نکرده باشند نیز کان‌لم‌یکن تلقی می‌شود.

ماده ۷۵ - وزارت دادگستری مکلف است کلیه آیین‌نامه‌های مذکور در مورد این قانون را ظرف مدت ششماه از تاریخ تصویب این قانون تهیه و بموقع اجرا بگذارد. مادام که آیین‌نامه‌های این قانون تصویب نشده باشد در هر مورد که اجرای مقررات این قانون بتصویب آیین‌نامه محول شده است آیین‌نامه‌های قبلی مجری خواهد بود.

ماده ۷۶ - آن قسمت از قوانین و مقررات که مغایر با مقررات این قانون باشد نسخ می‌شود.

آیین نامه قانون دفاتر اسناد رسمی

مصوب ۱۳۱۷/۲/۱۴ با اصلاحات بعدی

در کلیات

ماده ۱. دفاتر اسناد رسمی باید مجلد بوده و تمام صفحات آن را در بدو امر مدعی العمم بدایت محل یا نماینده او شماره گذارده به امضاء خود ممضی و به مهمر پارکه مهر نماید.

ماده ۲. مجموع عده صفحات هر دفتر را باید مدعی العموم یا نماینده او با تمام حروف در صفحه اول و آخر دفتر با ذکر تاریخ قید کند.

ماده ۳. دفاتر ثبت اسناد مادام که صفحه سفید دارد استعمال می شود و پس از تمام شدن متصدی دفتر ذیل آن را بسته و در ضمن صورت مجلسی که بلافاصله پس از آخرین ثبت دفتر نوشته می شود ختم دفتر را قید کرده و امضاء می نماید.

ماده ۴. هر سردفتر و دفتریار و نماینده قبل از تصدی باید دو نمونه از امضاء خود را بدهد یکی از نمونه ها در دفتر ثبت محل و دیگری در اداره کل ثبت اسناد و املاک بایگانی خواهد شد.

ماده ۵. کلیه سردفتران و دفتریاران و نمایندگان موظفند اسناد و دفاتر را مطابق نمونه ای که داده اند امضاء نمایند.

ماده ۶. مسئولین دفاتر اسناد رسمی نمی توانند در ضمن انجام امور ارباب رجوع اسناد غیررسمی اصحاب معامله را هم بطور رسمی تسجیل کنند و همچنین است در مورد امضاهایی که ذیل اوراق عادی بوده و برای تصدیق به آنان مراجعه می شود.

ماده ۷. شماره ثبت معاملات دفاتر اسناد رسمی باید مسلسل بوده و در آخر سال تجدید نشود.

ماده ۸. در موقع مراجعه اشخاص برای انجام معاملات به دفاتر اسناد رسمی باید از مراجعه کنندگان ورقه شناسنامه مطالبه شود.

ماده ۹. در کلیه اسناد و دفاتر و قبوض باید تاریخ شمسی قید گردد.

ماده ۱۰. دوائر دولتی و مؤسساتی که برای ثبت معاملات خود اوراق مخصوصی تهیه نموده و برای ثبت معامله در آن اوراق به دفاتر اسناد رسمی مراجعه می نمایند در صورتی اوراق مزبور پذیرفته می شود که به تصویب اداره کل ثبت اسناد و املاک رسیده باشد.

قوانین و مقررات ثبتی

تبصره. سردفتران می توانند با اجازه اداره کل ثبت اوراق تصویب شده را در دفتر مخصوصی به هزینه خود چاپ نمایند.

ماده ۱۱. هرگاه کسی بخواهد وجهی تودیع نماید تا دویست ریال را در مقابل قبض رسمی نزد نماینده دفتر اسناد رسمی (چنانچه دارای نماینده باشد) والا نزد سردفتر تودیع نموده و بیش از مبلغ مذکور را باید به صندوق ثبت محل سپرده و در مقابل رسید به سردفتر اسناد رسمی تسلیم نماید. در هر دو مورد فوق دفتر اسناد رسمی مکلف است منتهی در ظرف دو روز مراتب را به اداره ثبت محل اطلاع دهد تا اداره ثبت تودیع وجه را بوسیله اخطار به طرف ابلاغ کند.

ماده ۱۲. در دفتر اسناد رسمی وجه تودیع شده در دفتر مخصوص ثبت می گردد و در موقعی که قبض وجه تودیع شده به صاحب آن رد می شود در ستون مربوطه دفتر از کسی که قبض به او تسلیم شده رسیده اخذ می گردد.

ماده ۱۳. هیچیک از سردفتران یا دفترباران حق ندارند محل کار دفتر خود را بدون اطلاع و اجازه اداره ثبت تغییر دهند.

ماده ۱۴. سردفتران حق ندارند دفاتر را از محل کار خود به منزل اصحاب معامله ببرند مگر آنکه محقق شود کسی که می خواهد معامله نماید مریض بوده که در این صورت باید تنظیم سند و ثبت معامله با حضور نماینده مدعی العموم محل و در نقاطی که دسترسی به مدعی العموم نباشد با حضور دو نفر از معتمدین محل به عمل آید.

تبصره ۱. سردفتران مکلفند دفاتر اسناد رسمی را برای ثبت معاملات دولتی و بنگاههای عمومی به محلی که اداره کل ثبت تعیین و دستور می دهد برده و سند را در آن محل تنظیم و ثبت نمایند.

تبصره ۲. برای تنظیم اسناد زندانیان سردفتری که از طرف اداره کل ثبت معین می شود مکلف است دفاتر اسناد رسمی را به دفتر زندان برده سند را با حضور نماینده دادستان شهرستان تنظیم و ذیل سند و ثبت دفتر مراتب را قید و به امضاء ذینفع و نماینده مزبور برساند.

ماده ۱۵. در صورت تغییر سردفتر مدیر ثبت اسناد و املاک محل و یا نماینده او با حضور مدعی العموم ابتدایی یا نماینده او و الا با حضور امین یا مأمور صلح و در صورتی که هیچیک از مأمورین مزبور حاضر نباشند با حضور دو نفر از معتمدین محل ذیل دفاتر را بسته و به قائم مقامی که بجای او معین می شود تسلیم می نمایند.

باب اول - در تنظیم اسناد و ثبت آن

ماده ۱۶. هیچ سندی را نمی توان تنظیم و در دفتر اسناد رسمی ثبت نمود مگر آنکه موفق با مقررات قانون باشد.

قوانین و مقررات ثبتی

ماده ۱۷. در کلیه اسناد بایستی شماره شناسنامه و محل اقامت متعاملین به طور وضوح قید شود و هرگاه خود متعاملین تغییر محل اقامت خود را بعد از ثبت سند به دفتر اسناد رسمی و بعد از صدور و ابلاغ اجرائیه به اداره اجرا اطلاع ندهند کلیه اوراق به همان محلی که در سند قید شده ابلاغ می گردد.

ماده ۱۸. سردفتر و نماینده هیچ سندی را نباید امضاء نمایند مگر آنکه وارد دفتر شده و به امضاء اصحاب معامله رسیده باشد.

ماده ۱۹. سند معامله باید پس از تنظیم و ثبت در دفتر سردفتر و نماینده (چنانچه دارای نماینده باشد) و انجام سایر تشریفات به تصدیق و امضاء اصحاب معامله برسد و متعاملین باید در یک جلسه اسناد و دفاتر مربوطه را امضاء نمایند و در صورتی که قبوض اقساطی هم ضمیمه سند باشد قبوض مزبور را هم بایستی در همان جلسه که اسناد و دفاتر امضاء می شود امضاء کند.

ماده ۲۰. سند ثبت شده در دفتر اسناد رسمی باید به صاحب سند یا وکیل او تسلیم و در دفتر مخصوصی رسید گرفته شود.

ماده ۲۱. در مورد اسنادی که در دو نسخه تنظیم می شود پس از ثبت یک نسخه در دفتر باید در ذیل آن نسخه قید (نسختان) شود و در نسخه ثانی قید شود که نسخه اول این سند در ذیل شماره فلان ثبت و تمبر حق الثبت هم به آن الصاق گردیده و اگر سند بیش از دو نسخه لازم باشد فقط رونوشت داده می شود.

ماده ۲۲. تنظیم و ثبت معاملاتی که از طرف قیمین صغار و محجورین نسبت به اموال آنها در دفاتر واقع می شود بدون اجازه کتبی مدعی العموم محل ممنوع است و به اوراق قیم عادی در دفاتر اسناد رسمی نباید ترتیب اثر داده شود.

ماده ۲۳. دفاتر اسناد رسمی در مورد اقاله و فسخ معاملات باید به طریق ذیل عمل کنند:

الف - در صورتی که یکی از متعاملین بخواهد از حق خیار فسخ خود استفاده نماید بایستی پس از احراز حق مزبور فسخ معامله در حاشیه سند و ثبت دفاتر قید شده و به امضاء کسی که معامله را فسخ نموده برسد. سردفتر باید امضاء شخص مزبور و وقوع فسخ را تصدیق و امضاء نماید و همین عمل را عیناً نماینده (چنانچه دفتر اسناد رسمی دارای نماینده باشد) باید در دفتر خود بنماید. در این مورد زدن مهر باطل شد مورد نخواهد داشت.

ب - در صورتی که طرفین برای اقاله به دفتر اسناد رسمی مراجعه کنند باید پس از اقاله معامله در ستون ملاحظات دفتر سند معامله ابطال و مهر (باطل شد) روی سند و ثبت دفتر زده شود. در املاک چنانچه اقاله گردد خلاصه اقاله طبق خلاصه معاملات به دفتر ارسال گردد.

قوانین و مقررات ثبتی

ماده ۲۴. در اسنادی که مواد مختلفی بین اصحاب معامله مقرر شده مادامی که تمام مواد اقاله نشده باشد استعمال مهر (باطل شد) در سند و ثبت دفتر مورد نخواهد داشت.

ماده ۲۵. هیچیک از اوراق را نباید قبل از تنظیم آن اصحاب معامله امضاء نمایند.

فصل اول - در معاملات و قراردادها

ماده ۲۶. در کلیه اسناد اجاره باید در متن سند تصریح شود که اگر بعد از گسستن عقد و یا پس از انقضاء مدت اجاره عین مورد اجاره تخلیه نشود مادام که اجاره دار ملک را در تصرف دارد بهره بهای زمان تصرف معادل اجاره ها بدهی مسلم او می باشد که ملتزم است تأدیه نماید مگر اینکه طرفین معامله بنحو دیگر تراضی نمایند.

ماده ۲۷. در مورد معاملات با شرط وکالت خارج باید شرط مزبور در همان سند قید شود و تنظیم سند شرط نامه جداگانه ممنوع است.

ماده ۲۸. در مورد کلیه معاملات اقساطی و اسناد و اجاره نامه باید قبوض اقساطی چاپی صادر شود.

ماده ۲۹. در کلیه اسناد معاملات نمی توان وکالت دائن را از طرف مدیون در انتقال مقداری از مال مدیون به خود به عنوان وجه التزام قید نمود.

ماده ۳۰. در مورد معاملات اقساطی باید قبوض رسمی بعد از اقساط صادر و شماره سند معامله و تاریخ تأدیه در آن قید شده به امضاء متعهد برسد. قبوض مزبور بدائن تسلیم و تعداد شماره قبوض آن در ستون ملاحظات دفتر ذکر شده به امضاء متعهد خواهد رسید و در صورتی که ضامن داشته باشد اسم ضامن در قبوض اقساطی قید گردیده به امضاء ضامن برسد چنانچه قبوض اقساطی مربوط به اصل معاملات شرطی یا رهنی باشد باید در قبوض مزبور رهنی و یا شرطی بودن معامله قید شود.

فصل دوم - در معاملات غیرمنقول

ماده ۳۱. در مورد املاکی که در دفتر املاک ثبت نشده باشد سردفتر مکلف است قبل از تنظیم سند وضعیت ثبتی ملک را از اداره ثبت محل استعلام نموده و پس از وصول صورت وضعیت ثبت ملک هرگاه مانعی برای انجام معامله نباشد اقدام به ثبت سند نماید.

تبصره. دفتر اسناد رسمی مکلفند وضعیت املاک ثبت شده حوزه ثبت تهران را از لحاظ بازداشت و عدم شمول مقررات لایحه قانونی اراضی دولت و شهرداریها و بانکها و اوقاف مصوب مردادماه ۱۳۳۵ و قانون اصلاحی سال ۳۹

قوانین و مقررات ثبتی

استعلام نمایند پاسخ‌های رسیده از ماشین‌های الکترونیکی که روی برگه‌های مخصوص منعکس و با مهر مخصوص ثبت مربوط ممهور گردیده نیز معتبر خواهد بود.

ماده ۳۲. در کلیه اسناد معاملات املاک باید شماره پلاک و حدود و فواصل ملک مورد معامله تصریحاً قید گردد.

ماده ۳۳. هرگاه معامله راجع باشد به انتقال قطعی تمام ملک ثبت شده سردفتر باید خلاصه آنرا در صفحات خلاصه انتقالات قید و امضاء کرده و به انتقال گیرنده تسلیم نماید تا در صورتی که بخواهد سند مالکیت جدیدی برای خود تحصیل کند.

ماده ۳۴. در موردی که معامله راجع به انتقال یک قسمت از ملک باشد خلاصه آن باید در صفحات خلاصه انتقالات قید و امضاء گردیده و سند مزبور به انتقال دهنده مسترد گردد در این صورت انتقال گیرنده می تواند به اداره ثبت حوزه وقوع ملک مراجعه کرده و برای خود سند مالکیت مستقل تحصیل نماید.

ماده ۳۵. در مواردی نیز که معامله مربوط به واگذاری حق عینی نسبت به ملک (مثل رهن و حقوق ارتفاقی) و یا راجع به انتقال تمام یا قسمتی از عین ملک با حق استرداد باشد سردفتر باید آنرا در صفحات خلاصه انتقالات قید و امضاء نماید.

ماده ۳۶. بعد از تنظیم سند سردفتر مکلف است خلاصه معامله را که نزد او واقع شده روی برگه‌های مخصوص این کار نوشته منتهی در ظرف پنج روز به اداره ثبت بفرستد. خلاصه نامبرده باید حاوی نام پدر و شماره شناسنامه متعاملین نیز بوده و علاوه بر امضاء آنان به امضای سردفتر و نماینده ثبت در صورتی که دارای نماینده باشد ممضی باشد. تخلف از دستور این ماده مستلزم کیفر انتظامی شدید خواهد بود.

ماده ۳۷. در صورتی که معامله راجع به ملک ثبت شده باشد باید خلاصه آن مستقیماً به دفتر املاک ثبت محل فرستاده شود که در ذیل ثبت ملک قید گردد و در غیر این صورت به دایره بایگانی ثبت محل داده می شود. قسمت اول این ماده در مورد وصیت نسبت به املاک ثبت شده هم باید رعایت گردد.

ماده ۳۸. شخصی که نسبت به عین ملک حقی به او واگذار شده باید نسخه ای را که به او داده شده به ترتیب مقرر در ماده فوق به دفتر املاک یا دایره بایگانی بدهد و رسید دریافت دارد.

ماده ۳۹. در مورد عمری و رقبی و سکنی مقررات ماده فوق راجع به تنظیم خلاصه سند و ارسال آن به اداره ثبت حوزه وقوع ملک باید مجری گردد.

ماده ۴۰. در مورد معاملات وراثت متوفی نسبت به املاک معامله را وقتی می توان نظیم و ثبت نمود که گواهینامه انحصار وراثت در دست داشته و بین آنها در سهم الارث توافق باشد.

قوانین و مقررات ثبتی

ماده ۴۱. در مورد ترکه متوفی که دارای صیر است چنانچه قبل از صدور گواهینامه انحصار وراثت برای دریافت درآمد و یا پرداخت دیون و یا صرف وجه اقدام فوری لازم باشد و مدعی العموم بدایت در مرکز با موافقت مدعی العموم خکل ودر ولایات با موافقت مدعی العموم استیناف اجازه انجام امری که لازم بوده بدهد تنظیم سند معامله در دفاتر اسناد رسمی برای اینگونه امور مجاز و موکول به صدور گواهینامه انحصار وراثت نخواهد بود.

ماده ۴۲. در موقع مراجعه کلیه اتباع خارجه برای تملک اموال غیرمنقول باید سردفتران جواز اقامت آن‌ها را ملاحظه تا در صورتی که مدت آن منقضی نشده باشد بوسیله اظهارنامه مخصوص از اداره ثبت محل برای تنظیم سند معامله تحصیل اجازه نمایند.

ماده ۴۳. در مورد اتباع خارجه که از اعضاء سفارتخانه‌ها و مستخدمین و رؤسای هیئت‌های اعزامی (میسوین) باشد گذرنامه آن‌ها که به تصدیق شهربانی رسیده باشد به منزله جواز اقامت خواهد بود.

ماده ۴۴. تنظیم و ثبت اسناد معامله غیرمنقول اتباع ایران که ترک تابعیت نموده اند و مطابق قانون حق خرید اموال غیرمنقوله در ایران ندارند ممنوع است.

ماده ۴۵. در مورد معاملات باحق استرداد (بیع شرط و رهن و غیره) اتباع خارجه تحصیل اجازه مخصوص از اداره ثبت محل لازم نیست و مثل معاملات اتباع داخله باید وضعیت ثبتی ملک استعمال و خلاصه معامله نیز به اداره ثبت ارسال گردد.

ماده ۴۶. در مورد فسخ معاملات املاک ثبت شده دفاتر اسناد رسمی مکلف است پس از قید فسخ در دفاتر و سند مالکیت لاشه سند معامله و اعلامیه فسخ را به دفتر املاک حوزه ثبت ارسال داشته و رسید دریافت نمایند.

باب دوم – صدور ورقه اجرائیه

ماده ۴۷. تقاضای صدور ورقه اجرائیه باید بوسیله تقاضانامه از ناحیه ذینفع و یا قائم مقام او از دفتر اسناد رسمی که سند مورد اجرائیه در آن دفتر ثبت شده به عمل آمده و رسید دریافت دارد.

ماده ۴۸. در مورد فسخ معاملات و تقاضای تخلیه عین مستأجره باید قبوض اقساطی بقیه مدت ضمیمه تقاضانامه باشد.

ماده ۴۹. دفتری که سند مورد تقاضای اجراء در دفتر او ثبت شده پس از اطمینان به هویت تقاضا کننده و تشخیص اینکه حق مطالبه اجراء مفاد سند را دارد سواد سند را در سه نسخه تهیه کرده و به اداره ثبت می فرستد.

ماده ۵۰. ورقه اجرائیه را فقط نسبت به موضوعاتی می توان صادر کرد که در سند مربوطه منجزاً قید شده باشد.

قوانین و مقررات ثبتی

ماده ۵۱. نسبت به وجه التزامی که در معاملات استقراضی یا هر نوع قرارداد و معامله دیگری مقرر شده و متعهد به تأدیه آن ملزم باشد بیش از صدی دوازده در سال نباید ورقه اجرائیه صادر شود.

باب سوم - در حق الثبت و تعرفه حق التحریر

ماده ۵۲. حق الثبت در دفاتر اسناد رسمی که دارای نماینده باشند بوسیله نماینده اخذ و معادل آن تمبر به سند الصاق می شود.

ماده ۵۳. مبلغ حق الثبت مأخوذی باید در دفتر در ستون حقوق دولتی قید شود.

ماده ۵۴. نسبت به وجه الضمانه و وجه التزام حق الثبت اخذ نمی گردد.

ماده ۵۵. حق الثبت معاملات بر طبق قانون باید اخذ شود و هرگاه مورد معامله غیر از وجه نقد باشد قیمت عادلانه ملاک عمل خواهد بود.

ماده ۵۶. حق الثبت باید قبل از تنظیم سند تأدیه و قبض رسمی صادر گردد و هرگاه قبل از تنظیم سند معامله و ثبت آن در دفاتر مربوطه طرفین از انجام معامله صرفنظر نمایند باید در ظهر قبض رد وجه با تصدیق سردفتر قید و به امضای گیرنده آن برسد و در صورتی که معامله در دفتر ثبت شده باشد حق الثبت مأخوذه مسترد نخواهد شد و باید م عادل حق الثبت تمبر به سند الصاق و باطل شود.

ماده ۵۷. در صورتی که اصحاب معامله برای تنظیم سند و یا استرداد وجه تأدیه شده تا یک ماه حاضر نشوند و جوه دریافتی در هر ماه به حساب امانت به صندوق ثبت محل تحویل و قبض امانت دریافت می شود.

ماده ۵۸. دفاتر اسناد رسمی حق ندارند بیش از میزان مندرجه در تعرفه حق التحریر وجهی اخذ نمایند و حق التحریر هم به میزان اصلی معامله اخذ می گردد و نسبت به متفرعات آن هیچگونه وجهی تعلق نمی گیرد.

ماده ۵۹. بعد از دریافت حق التحریر مطابق تعرفه مقرر در مقابل آن قبض رسید صادر و به دهنده آن تسلیم می شود و قبض مذکور با قید تاریخ و شماره در دفتر مربوطه ثبت می گردد.

تبصره - دفاتر اسناد رسمی مکلفند حق التحریر معاملات قطعی غیرمنقول را حسب بند (ع) ماده یک [قانون وصول برخی از درآمدهای دولت و مصرف آن در موارد معین](#) مصوب ۱۳۷۳ براساس ارزش معاملاتی اعلام شده از طرف وزارت امور اقتصادی و دارایی محاسبه و اخذ نمایند.

در موارد مختلفه

ماده ۶۰. در مورد انتقال املاک موقوفه و تبدیل به احسن باید اجازه اداره اوقاف ارائه شود.

ماده ۶۱. تنظیم و ثبت معاملات اشخاص به عنوان شرکت یا نمایندگی شرکت قبل از احراز شخصیت حقوقی آنها ممنوع است.

ماده ۶۲. دفاتر اسناد رسمی رونوشت مصدق اسناد ثبت شده را چنانچه تقاضا شده باشد به صاحبان اسناد و اشخاص ذینفع در معامله و به قائم قانونی آنها می دهند و به غیر اشخاص فوق در صورتی رونوشت داده می شود که از محکمه گواهینامه برای اخذ آن داشته باشند.

ماده ۶۳. رونوشت اوراقی که تشریفات آن در دفاتر انجام نشده و ناقص مانده است باید قید شود که ثبت آن از چه جهتی ناقص مانده و تکمیل نشده است.

ماده ۶۴. از قیم نامه و وکالت نامه و اوراق دیگری که برای تنظیم ثبت سند به دفتر اسناد رسمی سپرده شده رونوشت به تقاضاکننده داده می شود ولی رونوشت مزبور در حکم اصل سند نبوده و سند اصل نبوده و سند عادی محسوب است و در ذیل آن قید می شود رونوشت مطابق سند عادی است که به دفتر سپرده شده.

قانون تسهیل تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی

مصوب ۱۳۸۵/۵/۲۴

ماده ۱ - دفاتر اسناد رسمی موظفند با رعایت بندهای زیر پس از دریافت دلایل مالکیت و پاسخ استعلام از اداره ثبت محل به منظور تطبیق سند با دفتر املاک و اعلام وضعیت ثبتی (حسب مورد) و عدم بازداشت نسبت به تنظیم سند رسمی انتقال عین اراضی و املاک اقدام نمایند:

الف - گواهی پایان ساختمان یا عدم خلاف موضوع تبصره (۸) ماده (۱۰۰) اصلاحی [قانون شهرداری](#) در مورد املاک مشمول قانون مذکور.

ب- اعلام نظر وزارت جهاد کشاورزی (حسب مورد سازمان امور اراضی و سازمان جنگلها و مراتع و آبخیزداری کشور) مبنی بر عدم شمول مقررات قانون مرجع تشخیص اراضی موات و ابطال اسناد آن و ماده (۵۶) [قانون حفاظت و بهره برداری از جنگلها و مراتع](#)، در مورد املاک واقع در خارج از محدوده قانونی شهرها.

ج - دفاتر اسناد رسمی مکلفند هنگام نقل و انتقال عین املاک، مفصاحساب مالیاتی و بدهی موضوع ماده (۳۷) [قانون تأمین اجتماعی](#) مصوب ۱۳۵۴ را از انتقال دهنده مطالبه و شماره آن را در سند تنظیمی قید نمایند مگر اینکه انتقال گیرنده ضمن سند تنظیمی متعهد به پرداخت بدهی احتمالی گردد که در این صورت متعاملین نسبت به پرداخت آن مسؤولیت تضامنی خواهند داشت.

تبصره - در موارد مذکور در ماده فوق مراجع ذیربط مکلفند در تاریخ مراجعه، به مراجع همکاری کنندگان گواهی وصول تقاضا، تسلیم و ظرف مدت بیست روز از تاریخ صدور گواهی یادشده پاسخ آن را صادر نمایند. اعلام نظر مراجع مذکور باید روشن و با ذکر علت و مستند به دلایل قانونی باشد در غیر اینصورت ثبت سند با تصریح موضوع در سند تنظیمی بلامانع خواهد بود.

ماده ۲ - دفاتر اسناد رسمی موظفند در صورت عدم وصول پاسخ استعلامات، منتقلیه را از آثار و تبعات سند تنظیمی موضوع تبصره ماده (۱)، مطلع سازند در اینصورت طرفین پس از تنظیم سند و نقل و انتقال متضامناً مسؤول و پاسخگوی کلیه تعهدات قانونی و بدهی‌های مربوط به ملک که تا زمان تنظیم سند، طبق قوانین محقق و مسلم بوده می‌باشند.

ماده ۳ - سردفتران دفاتر اسناد رسمی ذیربط مسؤول صحت و اعتبار اسناد تنظیمی می‌باشند و در صورت تخلف مطابق مقررات قانونی با آنان عمل می‌شود.

قوانین و مقررات ثبتی

ماده ۴ - دفاتر اسناد رسمی میتوانند در صورت درخواست متعاملین نسبت به تنظیم سند رسمی راجع به نقل و انتقال تلفن ثابت و همراه اقدام نمایند. شرکت مخابرات ایران مکلف است پاسخ استعلام دفاتر در موارد مربوط را حداکثر ظرف مدت دو روز صادر نماید. اعتبار پاسخ استعلام یکروز پس از صدور است.

ماده ۵ - نقل و انتقال ماشینهای چاپ، لیتوگرافی و صحافی پس از ارائه موافقت وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی توسط مالک، باید در دفاتر اسناد رسمی انجام شود نقل و انتقالات مذکور در شناسنامه مالکیت که نمونه آن توسط سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی تهیه می گردد منعکس می شود.

ماده ۶ - هرگونه انتقال بلاعوض به نفع دولت و شهرداریها از پرداخت عوارض و اخذ هرگونه گواهی به استثناء پاسخ استعلام از اداره ثبت اسناد و املاک محل، معاف می باشد.

ماده ۷ - آیین نامه اجرایی این قانون حداکثر ششماه پس از ابلاغ با همکاری سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و وزارت دادگستری تهیه و به تصویب هیأت وزیران خواهد رسید.

ماده ۸ - کلیه قوانین و مقررات مغایر با این قانون از تاریخ تصویب این قانون لغو می گردد.

قانون فوق مشتمل بر هشت ماده و یک تبصره در جلسه علنی روز سه شنبه مورخ بیست و چهارم مرداد ماه یک هزار و سیصد و هشتاد و پنج مجلس شورای اسلامی تصویب و در تاریخ ۱۳۸۵/۶/۱ به تأیید شورای نگهبان رسید.

آیین نامه اجرایی قانون تسهیل تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی

مصوب ۱۳۸۶/۱۲/۲۶

بنا به پیشنهاد مشترک وزارت دادگستری و سازمان ثبت اسناد و املاک کشور به استناد ماده ۷ قانون تسهیل تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۸۵

ماده ۱- دفاتر اسناد رسمی مکلفند قبل از تنظیم سند رسمی انتقال عین اراضی و املاک اعم از قطعی، شرطی، هبه، معاوضه، صلح، وقف و وصیت، مطابقت مشخصات ملک و مالک (مندرج در سند مالکیت) با دفتر املاک و بازداشت نبودن ملک را از اداره ثبت اسناد و املاک محل وقوع آن استعلام و پس از اخذ پاسخ، با رعایت سایر مواد این آیین نامه مبادرت به تنظیم اسناد مذکور نمایند و شماره و تاریخ پاسخ استعلام را در سند تنظیمی قید کنند.

پاسخ استعلام ثبت باید حاوی نام و مشخصات آخرین مالک، شماره پلاک ثبتی، ثبت، صفحه و دفتر املاک، شماره چاپی سند مالکیت و مراتب بازداشت یا عدم بازداشت ملک مورد استعلام باشد. چنانچه ملک در دفتر املاک ثبت نشده باشد، اداره ثبت محل مکلف است وضعیت ثبتی را اعلام نماید.

تبصره ۱- استعلام یادشده، مطابق برگه مخصوصی است که حاوی اطلاعات موصوف بوده و توسط سازمان ثبت اسناد و املاک کشور به صورت اوراق بهادار تهیه و به دفاتر اسناد رسمی تحویل می شود.

تبصره ۲- اعتبار پاسخ استعلام، در مواردی که دفتر اسناد رسمی و اداره ثبت در یک شهر قرار دارند، یک ماه و در غیر این صورت ۴۵ روز از تاریخ صدور خواهد بود.

تبصره ۳- دفاتر اسناد رسمی نمی توانند پاسخ استعلام ثبتی را که به عنوان دفترخانه دیگری صادر گردیده است، مستند ثبت معامله قرار دهند و رأساً باید استعلام نمایند.

ماده ۲- چنانچه پس از ارسال پاسخ استعلام به دفتر اسناد رسمی در مدت اعتبار پاسخ مذکور، دستور مرجع ذی صلاح قضایی یا ثبتی مبنی بر بازداشت ملک یا نظریه قطعی وزارت مسکن و شهرسازی یا وزارت جهاد کشاورزی حسب مورد مبنی بر موات بودن و یا شمول ماده (۵۶) قانون حفاظت و بهره برداری از جنگل ها و مراتع، به اداره ثبت محل وقوع ملک واصل گردد، اداره مذکور مکلف است فوراً مراتب را رأساً یا از طریق اداره ثبت محل استقرار دفترخانه به دفتر یادشده کتباً ابلاغ نماید.

ماده ۳- دفاتر اسناد رسمی در خصوص گواهی پایان ساختمان و عدم خلاف، ملزم به رعایت تبصره (۸) اصلاحی ماده (۱۰۰) قانون شهرداری - مصوب ۱۳۵۸/۶/۲۷ شورای انقلاب - قبل از تنظیم سند انتقال املاک موضوع تبصره مذکور می باشند.

قوانین و مقررات ثبتی

ماده ۴ - دفاتر اسناد رسمی موظفند هنگام تنظیم سند رسمی انتقال اراضی و املاک واقع در خارج از محدوده و حریم شهر، اعلام نظر اداره جهاد کشاورزی شهرستان مربوط مبنی بر عدم شمول مقررات قانون مرجع تشخیص اراضی موات و ابطال اسناد آن و یا عدم شمول ماده (۵۶) قانون حفاظت و بهره‌برداری از جنگل‌ها و مراتع را اخذ و شماره و تاریخ آن را در سند تنظیمی قید نمایند. ادارات جهاد کشاورزی مکلفند با رعایت مفاد تبصره ماده (۱) قانون تسهیل تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی و ماده (۷) این آیین‌نامه، نسبت به ارجاع موضوع به سازمان‌های ذی‌ربط (حسب مورد سازمان امور اراضی یا سازمان جنگل‌ها، مراتع و آبخیزداری کشور) و یا ادارات وابسته اقدام و اعلام نظر نمایند.

تبصره ۱- در مواردی که مسجل نیست اراضی در داخل یا خارج از محدوده و حریم شهر قرار دارد، دفاتر اسناد رسمی موظفند موقعیت پلاک ثبتی مورد انتقال را از سازمان مسکن و شهر سازی استعلام نمایند. وزارت مسکن و شهرسازی باید ترتیبی اتخاذ نماید تا حتی الامکان اطلاعات مربوط به اراضی داخل حریم شهر و اصلاحات آن به نحو مقتضی از طریق نقشه یا پایگاه اطلاع رسانی منتشر گردد تا نیازی به استعلام موردی نباشد.

تبصره ۲- در صورت وجود سابقه مبنی بر اعلام نظر نسبت به موات نبودن ملک از مرجع ذی‌ربط یا در صورتی که برای مورد معامله سند مالکیت به صورت اراضی کشاورزی، باغ مشجر و یا دارای اعیانی صادر شده و یا مستندات و پاسخ استعلام قبلی مؤید آن باشد، نیاز به اخذ نظر مجدد در این خصوص نخواهد بود.

ماده ۵- وزارت جهاد کشاورزی تا پایان مهلت قانون برنامه چهارم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران و به شرح بند (ج) ماده (۶۸) قانون مذکور، باید کلیه اراضی موات واقع در خارج از محدوده و حریم شهر و همچنین اراضی مشمول ماده (۵۶) قانون حفاظت و بهره‌برداری از جنگل‌ها و مراتع را به اداره ثبت اسناد و املاک محل وقوع ملک منعکس نموده و در مورد آن‌ها تقاضای صدور سند مالکیت نماید.

ماده ۶- دفاتر اسناد رسمی مکلفند، هنگام تنظیم سند نقل و انتقال عین اراضی و املاک، مفصلاً حساب مالیاتی و حسب مورد بدهی موضوع ماده (۳۷) قانون تأمین اجتماعی - مصوب ۱۳۵۴- را از انتقال‌دهنده مطالبه و شماره آن را در سند تنظیمی قید نمایند، مگر اینکه انتقال‌گیرنده ضمن سند تنظیمی متعهد به پرداخت بدهی احتمالی انتقال‌دهنده گردد که در این صورت متعاملین نسبت به پرداخت آن مسئولیت تضامنی خواهند داشت. در صورت اخیر، دفاتر اسناد رسمی موظفند تصویر سند تنظیمی را جهت وصول مطالبات موصوف تا پایان ماه بعد به ادارات امور مالیاتی و تأمین اجتماعی محل مربوط ارسال نمایند.

تبصره - ادارات مذکور موظفند طبق مقررات، پس از تاریخ وصول تصویر اسناد مذکور در صورتی که مورد معامله دارای بدهی باشد، مراتب را ضمن صدور برگ تشخیص و تعیین میزان قطعی بدهی تا تاریخ ثبت سند رسمی به نشانی مندرج در سند تنظیمی به هر یک از متعاملین ابلاغ نمایند.

ماده ۷- ادارات و سازمان‌های مذکور در بندهای ذیل ماده (۱) قانون تسهیل تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی مکلفند هنگام تقاضای ذی‌نفع و یا ارایه استعلام دفتر اسناد رسمی، گواهی وصول تقاضا یا استعلام، حاوی پلاک ثبتی

قوانین و مقررات ثبتی

ملک مورد استعلام را به مراجعه‌کننده تسلیم و یا برای دفتر اسناد رسمی ذی‌ربط ارسال و حداکثر ظرف ۲۰ روز از تاریخ صدور گواهی وصول تقاضا و یا استعلام، پاسخ آن را اعلام نمایند. نظر مخالف مراجع مذکور باید روشن و با ذکر علت و مستند به دلایل قانونی و اعلام‌نظر موافق نیز باید صریح و بدون قید و شرط باشد. در غیر این صورت یا در صورت عدم ارایه پاسخ در مهلت مقرر، ثبت سند با تصریح موضوع در سند تنظیمی بلامانع خواهد بود.

تبصره - در صورتی که مراجعه‌کننده مدعی عدم صدور پاسخ لازم ادارات مربوط در ظرف مدت مقرر در این ماده باشد، دفتر اسناد رسمی موضوع را از اداره ذی‌ربط استعلام خواهد نمود.

ماده ۸ - دفاتر اسناد رسمی هنگام تنظیم سند، موظفند در صورت عدم وصول پاسخ استعلامات و یا ارایه پاسخ مشروط و مبهم یا مقید، منتقل‌الیه را از آثار و تبعات سند تنظیمی مطلع و مسئولیت تضامنی متعاملین در پاسخگویی کلیه تعهدات قانونی و بدهی‌های مربوط به مورد معامله که تا زمان تنظیم سند طبق قوانین محقق و مسلم بوده را صریحاً در سند قید و ثبت نمایند.

ماده ۹ - هرگونه انتقال بلاعوض به نفع دولت و شهرداری‌ها از پرداخت عوارض و اخذ هرگونه گواهی به استثنای پاسخ استعلام از اداره ثبت اسناد و املاک محل معاف می‌باشد.

ماده ۱۰ - اداره امور مالیاتی محل مکلف است در اجرای تبصره (۱) ماده (۱۲۳) اصلاحی قانون ثبت موضوع ماده (۱۰) قانون الحاق موادی به قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت - مصوب ۱۳۸۴ - ارزش معاملاتی ملک مورد معامله را به دفتر اسناد رسمی استعلام‌کننده اعلام نماید.

ماده ۱۱ - چنانچه به درخواست متعاملین سند نقل و انتقال تلفن ثابت و همراه در دفاتر اسناد رسمی تنظیم و ثبت گردد، شرکت مخابرات ایران موظف است پس از ارایه سند مذکور نسبت به تغییر نام مالک مبادرت نماید.

ماده ۱۲ - دفاتر اسناد رسمی مکلفند قبل از تنظیم سند نقل و انتقال ماشین‌های چاپ، لیتوگرافی و صحافی موافقت وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی را اخذ و پس از انجام معامله، خلاصه نقل و انتقال را در شناسنامه مالکیت مربوط درج و تصویر سند تنظیمی را به وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی ارسال نمایند. شناسنامه مذکور طبق نمونه‌ای است که توسط وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی با همکاری سازمان ثبت اسناد و املاک کشور حداکثر ظرف سه ماه از تاریخ ابلاغ این آیین‌نامه، تهیه و در اختیار مالکان ماشین‌های یادشده قرار می‌گیرد.

تبصره - تا زمانی که شناسنامه مالکیت موضوع این ماده تهیه و در اختیار مالک قرار داده نشده است، تنظیم سند با ارایه موافقت‌نامه وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی بلامانع خواهد بود.

این تصویب‌نامه در تاریخ ۱۳۸۶/۱۲/۲۶ به تأیید مقام محترم ریاست جمهوری رسیده است.

آیین نامه های بند ۴ ماده ۶ و تبصره ۲ ماده ۶ و مواد ۱۴-۱۷-۱۹- ۲۰-۲۴-۲۸-۳۷ و ۵۳ قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفترباران

مصوب ۱۳۵۴/۱۰/۱۷ وزارت دادگستری با اصلاحات بعدی

ماده ۱- در تصدیق اجتهاد صادره از مراجع مسلم باید نام و نام خانوادگی و شماره شناسنامه و تاریخ تولد ذینفع با حروف قید و صحت صدور آن به تائید شورای عالی قضائی رسیده باشد (اصلاحی ۶۰/۱۱/۲۷)

ماده ۲- به تصدیقاتی که دلالت صریح بر اجتهاد ندارد و یا حاکی از مراتبی از تحصیلات باشد ترتیب اثر داده نمی شود.

ماده ۳- سازمان ثبت اسناد و املاک کشور برای انتخاب سردفتر اسناد رسمی در شهریورماه هر سال طی آگهی در یکی از روزنامه های کثیرالانتشار مرکز مراتب را به اطلاع متقاضیان خواهد رسانید. متقاضیان واجد شرایط مکلفند تا آخر مهرماه تقاضای خود را به سازمان ثبت یا اداره ثبت محل تسلیم دارند و حداکثر تا پایان آذرماه هر سال از کلیه داوطلبان واجد شرایط به وسیله هیات منتخب به پیشنهاد سازمان و تصویب شورایعالی قضائی ثبت به نحو مقتضی اختیار بعمل خواهد آمد و سپس تعداد لازم را از بین داوطلبان مذکور انتخاب خواهد نمود. (اصلاحی ۶۰/۱۱/۲۷).

ماده ۴- هریک از سردفتران مذکور در تبصره دوم ماده ششم قانون دفاتر اسناد رسمی هر موقع خود را واجد یکی از شرایط مذکور در ماده ۶ تشخیص دهد می تواند تقاضای تطبیق وضع خود را با ارسال مدارک لازم به ثبت محل یا سازمان ثبت اسناد و املاک در مرکز تسلیم کند به این تقاضاها بدون رعایت تشریفات مذکور در ماده ۳ این آیین نامه رسیدگی و ابلاغ لازم صادر خواهد شد.

در مورد دفتربارانی که بر اساس قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۱۶ و نظامنامه آن و قبل از قانون فعلی دفاتر اسناد رسمی به سردفتری مرفوع شده ولی عملاً به سردفتری اشتغال نیافته اند با رعایت مهلت مقرر در ماده ۸ قانون در صورت وجود محل می تواند آنان را به تصدی دفترخانه ای که به متناسب با درجه آنان باشد انتخاب کرد. در صورتیکه درجه این قبیل سردفتران کمتر از درجه یک باشد تصدی آنان در دفترخانه های درجه یک منوط به احراز یکی از شرایط مندرج در ماده شش قانون دفاتر اسناد رسمی و صدور ابلاغ برای آنان هست.

ماده ۵- در دفترباراری که به موجب ماده ۳ قانون دفاتر اسناد رسمی پیشنهاد می شود هرگاه سابقه دفترباری نداشته باشد و یا سابقه او در دفترباری اول یا دوم کمتر از یک سال باشد هیاتی که از طرف سازمان ثبت تعیین می

قوانین و مقررات ثبتی

شود از فرد پیشنهاد شده به نحو مقتضی امتحنا و مصاحبه به عمل آورده و در صورت پذیرفته شده در امتحان و تشخیص شایستگی با رعایت ماده ۷ قانون دفاتر اسناد رسمی ابلاغ نامبرده از طرف سازمان ثبت صادر خواهد شد. (اصلاحی ۶۰/۱۱/۲۷)

ماده ۶- کفیل دفترخانه ای که سدر فتر آن فوت یا به انفصال دائم محکوم یا غیبت غیرموجه دارد حق تنظیم سند جدید در دفاتر مورد کفالت را ندارد و تکمیل اسناد ناقص نیز موقوف به کسب اجازه از ثبت محل خواهد بود. (اصلاحی ۶۰/۱۱/۲۷)

تبصره- در مورد درآمد دفترخانه در مدت کفالت بترتیب مقرر در ماده ۴۷ قانون عمل خواهد شد.

ماده ۷- سوگند نامه مندرج در ماده ۱۶ قانون دفاتر اسناد رسمی بشرح ذیل است:

(اینجانب امضاء کنندگان ذیل خداوند را شاهد اعمال خود گرفته و سوگند یاد می کنم که قوانین و نظامات کشور ایران خاصه قوانین و نظامات مربوط به دفاتر اسناد رسمی را محترم شمرده در کمال بی طرفی و پاک دامنی به وظایف مرجوعه قیام و اقدام نمایم).

ماده ۸- مراسم سوگند با حضور رئیس سازمان ثبت و معاونین او و رئیس یا هیات مدیره کانون سردفتران و مدیر کل امور اسناد و سردفتران و معاون او یا در صورت اقتضاء با حضور یکی از مقامات نامبرده در فوق به عمل خواهد آمد. (اصلاحی ۶۰/۱۱/۲۷).

ماده ۹- شروع به کار سردفتران و دفتریاران منوط بمعرفی ضامن می باشد و این کار باید بموجب سند رسمی انجام گیرد.

مبلغ مورد ضمانت در مورد سردفتر ۵۰۰۰۰۰۰ ریال در مورد دفتریاران اول و دوم ۲۵۰۰۰۰۰ ریال است.

مشمولین این ماده می توانند بجای معرفی ضامن برابر مبالغی که مقرر گردیده به ایداع وثیقه نقدی یا ملکی یا تضمین بانکی مبادرت کند.

ضمانت یا ایداع وثیقه نقدی یا ملکی و یا ضمانت بانکی برای جبران خسارت وارده به اشخاص و دولت از طرف سردفتران و دفتریاران و یا پرداخت محکومیت های نقدی دادگاه انتظامی است و این موضوع باید در سند تصریح شود. تبدیل تضمین جایز است.

ماده ۱۰- در صورتی که مال غیرمنقول مورد وثیقه به مناسب اجرای ماده ۹ کلاً یا بعضاً به مصرف برسد و یا به جهتی از جهات از اعتبار و ارزش خود بیفتد سردفتر یا دفتریار موظف است با اخطار اداره ثبت ظرف یکماه تضمین خود را تجدید نماید و الا اجازه اشتغال از او صلب خواهد شد.

قوانین و مقررات ثبتی

تبصره- هرگاه اعتبار ضامن به جهتی از بین برود یا متزلزل شود ادامه کار سردفتر یا دفتریار موکول به تبدیل ضامن یا دادن وثیقه به شرح ماده ۹ خواهد بود همچنین حکم در مورد هم جاری است که ارزش یا میزان تضمین به جهتی از جهات کاهش یابد.

ماده ۱۱- دفترخانه ها باید دارای دفاتر ذیل باشند:

یک نسخه دفتر ثبت اسناد که پلمب شده و اسناد در آن ثبت می شود.

دفتر راهنما که متضمن اسامی متعاملین و نوع سند شماره و تاریخ سند خواهد بود.

دفتر درآمد که به منظور ثبت کلیه وجوهی است که به منظور ثبت سند مقرر است که شماره قبض هزینه های مزبور در آن قید می شود. این دفتر از طرف سازمان ثبت پلمب خواهد شد.

دفتر ثبت مکاتبات و تقاضانامه اجرایی و خلاصه معاملات

دفتر ابواب جمعی قبوض سپرده و اوراق بهادار

دفتر گواهی امضاء

ماده ۱۲- دفاتر گوهی امضاء مکلفند رونوشت یا فتوکپی سند گواهی شده را به هزینه متقاضی دریافت و نگاهداری نمایند.

دفاتر، مجاز به تصدیق صحت امضاء نوشته های مالی نیستند، مقصود از نوشته های مالی نوشته هایی است که در آن به طور منجز پرداخت وجه نقدی از طرف امضاء کننده تعهد و یا ضمانت شده باشد و یا آنکه موضوع گواهی امضاء شده عین یا منفعت مال غیر منقول و یا سهام شرکتها ثبت شده باشد (اصلاحی ۶۰/۱۱/۲۷)

در مورد تصدیق صحت امضاء مواد ۶۴ و ۶۶ و ۶۷ قانون ثبت اسناد و املاک لازم الرعایه است.

ماده ۱۳- در موارد مرخصی و معذوریت و تعلیق و انفصال موقت سردفتر کفیل دفترخانه از بین دفتریاران واجد شرایط سردفتری و یا سردفتران همان حوزه ثبتی توسط ثبت منطقه تعیین می گردد.

ابلاغ مرخصی سردفتر و دفتریار در منطقه ثبتی تهران از طرف سازمان ثبت و در سایر مناطق ثبتی از سوی مدیر کل ثبت منطقه صادر می گردد.

ماده ۱۴- میزان مرخصی سالانه سردفتریار یکامه است. ابلاغ مرخصی سردفتر و دفتریار از طرف رئیس ثبت استان صادر می گردد.

صدور ابلاغ مزبور موکول به درخواست متقاضی و موافقت رئیس واحد ثبتی محل است

قوانین و مقررات ثبتی

در صورتی که سردفتر یا دفتریار از مرخصی سالانه خود استفاده نکند مرخصی مزبور برای او ذخیره می شود و میتواند از مجموع آن‌ها به شرط آنکه از ۴ ماه تجاوز نکند یکجا یا به دفعات استفاده کند در این صورت صدور ابلاغ منوط به پیشنهاد واحد ثبتی و موافقت ثبت منطقه یا سازمان ثبت می باشد.

ماده ۱۵- در صورتی که سردفتر یا دفتریار به لحاظ عارضه بیماری قادر به انجام وظیفه نباشد باید با ارسال گواهی پزشک معالج به واحد ثبتی محل درخواست مرخصی استعلاجی نماید. در صورتی که مدت بیماری بیش از یکماه باشد صدور ابلاغ مرخصی استعلاجی منوط به گواهی هیئت پزشکی به انتخاب سازمان ثبت خواهد بود.

ماده ۱۶- صدور ابلاغ مرخصی فقط برای خروج از کشور موکول به اعلام نتیجه بازرسی دفترخانه و ارائه گواهی تصفیه حساب است مگر در موارد ضروری که در این صورت سازمان ثبت باید با اخذ ضامن یا تضمین کافی اقدام به صدور ابلاغ مرخصی نماید.

ماده ۱۷- دفتریار کفیل دارای وظایف و حقوق دفتریار اصیل می باشد و تعیین وی با واحد ثبت محل است.

تبصره- تغییر دفتریار از یک دفترخانه به دفترخانه دیگر با موافقت هر دو سردفتر و تصویب سازمان ثبت جایز است.

ماده ۱۸- در نقاطی که دفترخانه منحصر باشد و دفتریار واجد شرایط نباشد دفاتر تحویل رئیس ثبت محل یا یکی از کارمندان به تعیین رئیس ثبت محل می شود.

ماده ۱۹- جز در موارد تنظیم سند جدید و تکمیل سند ناقص و گواهی امضاء و فسخ سند در سایر موارد انجام امور دفترخانه در زمان تعطیل آن به عهده اداره ثبت است.

تبصره- در مورد تکمیل سند ناقص یا فسخ یا اقاله سند تنظیم شده در دفتری که در حال تعطیل است ثبت محل می تواند ابلاغ سیار برای یکی از دفاتر صلاحیت دار صادر نماید.

ماده ۲۰- رسیدگی مقدماتی در اطراف شکایات و اصل با تحقیق در دفترخانه و تنظیم صورت مجلس در محل آغاز می گردد.

مامور تحقیق ضمن ارسال صورت مجلس تنظیم شده گزارش ماموریت خود را برای صدور دستور مقتضی با اداره امور اسناد سازمان ثبت اسناد و املاک کشور ارسال می دارد.

ماده ۲۱- در موردیکه گزارشهای و اصل علیه دفتران و دفتریارا حاکی از وقوع تخلف باشد هرگاه تحقیقات انجام شده برای اخذ تصمیم و قوع کافی تخلف بنظر اداره امور اسناد سازمان ثبت و املاک کشور محرز باشد آن اداره پرونده را

قوانین و مقررات ثبتی

در تهران نزد دادستان انتظامی سردفتران و در مناطق ثبت نزد کسبیکه وظایف دادستان انتظامی را در محل انجام می دهد ارسال می دارد.

ماده ۲۲- هرگاه تحقیقات انجام شده کافی نباشد و نیز در مورد شکایات و اصل علیه سردفتران و دفتریاران اداره امور اسناد سازمان ثبت اسناد و املاک کشور وسیله یکی از مامورین خود یا سایر مامورین سازمان ثبت اسناد و املاک کشور یا ثبت محل تحقیقات لازم را انجام می دهد. در صورتیکه وقوع تخلف بنظر آن اداره محرز بود بتکلیف مقرر در قسمت اخیرماده ۲۱ عمل می شود.

ماده ۲۳- دادستان انتظامی در صورتیکه نقصی در پرونده ملاحظه نکند به تنظیم کیفرخواست مبادرت می نماید در غیراینصورت پس از رفع نقص وسیله اداره امور اسناد سازمان ثبت اسناد و املاک بتکلیف مزبور عمل می کند. در کیفرخواست باید علاوه بر مشخصات کامل متخلف جریان وقوع تخلف و مواد مورد اسناد تصریح گردد.

ماده ۲۴- کیفرخواست وسیله مامور ابلاغ ثبت محل به متخلف ابلاغ می شود ترتیب ابلاغ کیفرخواست و دادنامه و سایر اخطارات بر اساس مقررات آیین دادرسی مدنی می باشد.

ماده ۲۵- مدت پاسخ متخلف به کیفرخواست ده روز از تاریخ ابلاغ می باشد. این مهلت بتقاضای متخلف و تصویب اداره کل منطقه ثبت و در تهران با تصویب مدیر کل امور اسناد یکبار برای ده روز قابل تمدید است.

متخلف در پاسخ کیفرخواست باید کلیه دلایل و اسنادی را که حاکی از براءت خود می داند همراه لایحه به ثبت محل اداره کل امور اسناد سازمان ثبت کند.

ماده ۲۶- هرگاه ضمن رسیدگی مقدماتی موضوع رسیدگی بزه تشخیص شود مراتب با تصریح جهات امر بمرجع صالح قضائی اعلام می شود. در صورتیکه مرجع صالح قضائی موضوع را بزه تشخیص ندهد اداره امور اسناد سازمان ثبت اسناد و املاک مورد را از جهت تخلف انتظامی با توجه به مقررات مربوط مورد رسیدگی قرار خواهد داد. در اینصورت تخلف انتظامی تا ابلاغ حکم قطعی مراجع قضایی مشمول مرور زمان نخواهد شد.

ماده ۲۷- حکم دادگاه انتظامی به متخلف و دادستان ابلاغ می شود.

در صورتیکه حکم مبنی بر محکومیت متخلف به مجازات های انتظامی درجه سه و بالاتر از آن باشد متخلف می تواند ظرف مدت ده روز نسبت به آن دادگاه تجدید نظر انتظامی شکایت کند این شکایت به دادگاه بدوی انتظامی تسلیم می شود دادگاه اخیر الذکر پرونده را همراه شکایت مزبور به دادگاه تجدید نظر انتظامی ارسال می داد.

مدت شکایت دادستان نیز نسبت به حکم صادره ده روز از تاریخ ابلاغ است.

قوانین و مقررات ثبتی

ماده ۲۸- در مورد اعضای دادگاه بدوی انتظامی و تجدید نظر و دادستان و دادیاران و اعضاء علی البدل موارد بر همان است که در بندهای ۱ و ۲ و ۳ و ۴ و ۵ و ۶ ماده ۲۰۸ قانون آیین دادرسی مدنی پیش بینی شده است. (اصلاحی ۶۰/۱۱/۲۷)

ماده ۲۹- الف- تخلفات ذیل موجب توبیخ کتبی با درج در پرونده است:

- تاخیر در پرداخت وجوه عمومی در صورتی که زائد بر یک هفته نباشد در صورت تاخیر زائد بر یک هفته به مجازات مقرر در بند ب و در صورت تاخیر زائد بر ۱۵ روز متخلف و به مجازات مقرر در بند ج این ماده محکوم خواهد شد.
- تاخیر در ارسال آمار به مراجع مربوطه و در صورت تکرار به مجازات مقرر در بند ب محکوم خواهد شد.
- عدم رعایت حضور در دفترخانه در ساعات مقرر و در صورت تکرار به مجازات مقرر در بند ب محکوم خواهد شد.
- احوال در نظارت بر امور دفترخانه برای بار اول و در صورت تکرار به مجازات مقرر در بند ب و برای بار سوم به مجازات مقرر در بند ج محکوم خواهد شد.
- تمرد دفتریار از انجام دستور قانونی سردفتر برای بار اول و در صورت تکرار به مجازات مقرر در بند ب و برای بار سوم به مجازات مقرر در بند ج محکوم خواهد شد.
- رفتار خارج از نزاکت با همکاران یا ارباب رجوع برای بار اول و در صورت تکرار به مجازات مقرر در بند ب و برای بار سوم به مجازات مقرر در بند ج محکوم خواهد شد. (اصلاحی ۶۰/۱۱/۲۷)

ب- تخلفات ذیل موجب جریمه از ۵۰۰ ریال تا ۲۰ هزار ریال است:

- غیبت غیر مجاز یا غیر موجه تا مدت سه روز و بیش از آن به مجازات مقرر در بند ج محکوم خواهد شد.
- تاخیر در ارسال خلاصه معامله و اطلاع نامه فسخی و رونوشت تقسیمنامه و اطلاعنامه نکاح و طلاق به اداره ثبت احوال.
- خودداری غیرموجه از صدور اجرائیه و یا صدور اجرائیه بصورت ناقص به نحوی که موجب تاخیر در کار شود.
- عدم رعایت مواد مربوطه به تشکیلات دفترخانه
- قصور در تبدیل قبوض سپرده و حواله آن به صندوق ثبت

قوانین و مقررات ثبتی

- امتناع از ثبت واقعه ازدواج و طلاق و ثبت سند هر چند دلیل امتناع کتباً به متقاضی اعلام شده باشد ولی موضوع از مسائل نظری نبوده واقعاً باید سند تنظیم می‌شده.
- خودداری از تسلیم رونوشت و مدارک باشخاصی که حق دریافت آن‌ها را دارند و یا تسلیم آن‌ها باشخاصی که حق دریافت آن‌ها را ندارند. (اصلاحی ۶/۵/۶۱)

ج- تخلفات ذیل موجب انفصال موقت از سه ماه الی شش ماه است:

- کسر پرداختی در صورتیکه با توجه به موازین آن عرفاً اشتباه محاسبه تلقی نشود.
- بردن دفتر اسناد رسمی برای ثبت به خارج از محل دفترخانه بدون مجوز قانونی.
- ثبت سند در خارج از سند مقرر برای دفترخانه های اسناد رسمی و ازدواج و طلاق
- امتناع از ارسال خلاصه معامله و اطلاع نامه فسخی و رونوشت تقسیم نامه
- امتناع از ارسال آمار
- تقصیر در تبدیل قبوض سپرده و صدور حواله آن به صندوق ثبت در صورت احراز سوء نیت.
- ثبت سند بدون استعلام از ثبت در مواردی که تکلیف به استعلام دارد.
- تنظیم سند بر خلاف مقررات و بخشنامه ها و دستور العمل ها
- امتناع از معرفی دفتریار مورد قبول سازمان ثبت طرف مهلت معقولی که ثبت محل تعیین می نماید.
- عدم قید حقوق دولتی و حق التحریر در دفتر و صدور اسناد تنظیمی
- تمرد از اجرای دستورات صادره و خودداری از قبول کفالت دفاتر دیگر در مواردیکه از طرف ثبت محل تکلیف می شود.

د- تخلفات ذیل موجب انفصال موقت از شش ماه تا دو سال است:

- امتناع از پرداخت وجوه عمومی با صدور اخطار لازم و دادن مهلت معقول وسیله واحد ثبتی یا سازمان ثبت اسناد و املاک کشور
- امتناع از ثبت سند در صورتی که کتباً دلیل امتناع را به متقاضی تسلیم نکند و یا نوشته فاقد دلیل باشد.
- تنظیم سند بر خلاف مقررات و بخشنامه ها و دستورالعمل ها بیش از یکبار

قوانین و مقررات ثبتی

- عدم قید حقوق دولتی و حق التحریر در دفتر و صدور اسناد تنظیمی در صورت تکرار
- دخالت مستقیم یا غیر مستقیم سردفتر منفصل یا معلق در امور دفترخانه برای بار اول و در صورت تکرار متخلف به مجازات مقرر در بند ه این ماده محکوم خواهد شد.
- عدم مخالفت کفیل دفترخانه از دخالت مستقیم یا در غیر مستقیم سردفتر منفصل یا معلق در امور دفترخانه و یا خودداری از اعلام مراتب مذکور به سازمان ثبت اسناد و ثبت محل برای بار اول و در صورت تکرار متخلف به مجازات مقرر در بند ه این ماده محکوم خواهد شد.

ه- تخلفات ذیل موجب انفصال دائم:

- قصور یا تقصیری که منتهی به ثبت سند معارض گردد.
- تبصره- در صورت تخلف رضای ذینفع و رفع آثار تعارض از طرف متخلف، دادگاه می تواند کیفر او را بر حسب اهمیت موضوع به یکی از دو نوع انفصال موقت تنزل دهد.
- گرفتن وجوهی غیر از آنچه در قوانین و مقررات تجویز گردیده است.

ماده ۳۰- محل دفترخانه با انتخاب و موافقت اداره ثبت محل با رعایت فواصل مناسب تعیین می شود. ساعات کار دفترخانه به تناسب فصول از طرف اداره ثبت محل تعیین و بدفترخانه ابلاغ می شود.

دفترخانه باید متناسب حجم کار خود علاوه بر اتاق های کافی برای استقرار سردفتر یا دفتریار و کارکنان دفترخانه محلی برای بایگانی منظم اسناد و اوراق خود داشته باشد.

ماده ۳۱- سهمیه دفتریار از محل درآمد حق الثبت تا ششصد ریال تمام آن و از ششصد ریال تا بیست هزار ریال دو سوم درآمد مزبور می باشد و بقیه سهم سردفتر خواهد بود و درآمد بیش از بیست هزار ریال در اختیار سردفتر می باشد تا به ترتیبی که مقتضی بداند بر اساس لیستی که تنظیم می کند برای کمک و اعاشه به کارکنان دفترخانه پرداخت نماید.

تبصره- در صورتی که دفترخانه فاقد دفتریار باشد سهم دفتریار نیز متعلق به سردفتر خواهد بود.

ماده ۳۲- هرگاه دفتریار زائد بر یک نفر باشد حقوق او به عهده سردفتر است.

قانون راجع به رشد متعاملین

مصوب ۱۳/۶/۱۳۱۳ شمسی

ماده واحده - از تاریخ اجرای این قانون در مورد کلیه معاملات و عقود و ایقاعات به استثناء نکاح و طلاق محاکم عدلیه و ادارات دولتی و دفاتر اسناد رسمی باید کسانی را که به سن ۱۸ سال شمسی تمام نرسیده‌اند اعم از ذکور و اناث غیر رشید بشناسند مگر آن که رشد آنان قبل از اقدام به انجام معامله یا عقد و یا ایقاع به طرفیت مدعی‌العموم در محاکم ثابت شده باشد اشخاصی که به سن ۱۸ سال شمسی تمام رسیده‌اند در محاکم عدلیه و ادارات دولتی و دفاتر اسناد رسمی رشید محسوب می‌شوند مگر این که عدم رشد آن‌ها به طرفیت مدعی‌العموم در محاکم ثابت گردد. مناط تشخیص سن اشخاص اوراق هویت آن‌ها است مگر آن که خلاف آن ثابت شود.

این قانون که مشتمل بر یک ماده است در جلسه سیزدهم شهریور ماه یک هزار و سیصد و سیزده شمسی به تصویب مجلس شورای ملی رسید.

رییس مجلس شورای ملی - دادگر

[← برای عضویت در کانال تلگرام اختبار اینجا کلیک کنید →](#)

[← برای عضویت در خبررسان تلگرام اختبار اینجا کلیک کنید →](#)

[← برای عضویت و پیگیری صفحه اینستاگرام اختبار اینجا کلیک کنید →](#)

[← برای دریافت تازه ترین مطالب، در خبرنامه ایمیلی اختبار عضو شوید →](#)