

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

مصوب ۱۳۱۰/۱۲/۲۶

با اصلاحات و الحاقات بعدی



باب اول

تشکیلات اداری ثبت

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

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

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

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



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



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



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



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



باب دوم - ثبت عمومی



فصل اول

اعلان ثبت و تحدید حدود

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



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

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



قانون ثبت اسناد و املاک - مصوب ۱۳۱۰/۱۲/۲۶

ماده یازدهم (اصلاحی ۱۰، ۷، ۱۳۱۷) - از تاریخ انتشار اولین اعلان مذکور در ماده فوق تا شصت روز باید کلیه اشخاصی که مالک متصرف املاک واقعه در آن ناحیه هستند و اشخاص مذکور در مواد ۲۷ و ۳۲ بوسیله اظهارنامه تقاضای ثبت نمایند. اداره ثبت مکلف است تا نود روز پس از انتشار اولین اعلان فوق الذکر صورت کلیه اشخاصی را که اظهارنامه داده‌اند با نوع ملک و نمره که از طرف اداره ثبت برای هر ملک معین شده در جرائد اعلان آگهی نماید و این اعلان تا شصت روز هر بیست روز یک نوبت منتشر خواهد شد.

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

ماده دوازدهم (اصلاحی ۱۰، ۳، ۱۳۲۲) - هر ملکی که نسبت بان اظهارنامه داده نشده باشد در ضمن اعلان نوبتی مذکور در ماده فوق بعنوان مجهول المالك اعلان خواهد شد ولی تا ده سال از تاریخ انتشار اولین اعلان نوبتی اشخاصی که مطابق ماده ۱۱ حق تقاضای ثبت دارند می توانند نسبت بان ملک تقاضای ثبت نمایند - اعلانات نوبتی [نوبتی] این قبیل اشخاص آنچه تا اول فروردین هر سال برسد در آخر فروردین ماه و آنچه تا اول مهر بداره داده شود در آخر مهرماه همانسال بطریق مذکور در قسمت اخیر ماده ۱۱ انتشار خواهد یافت اگر تا انقضای ده سال مذکور در فوق هیچ کس تقاضای ثبت ملکی را که مجهول المالك اعلان شده ننماید اداره ثبت بتقاضای مدعی العموم بدایت محل مطابق قسمت اخیر ماده ۱۱ ملک را باسم دولت اعلان کرده و بموجب مقررات این قانون سند مالکیت صادر خواهد نمود تا قیمت یا منافع آن مطابق قانون مدنی بمصارف خیریه برسد.

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

الف - اگر ملک یا املاک مورد تقاضای ثبت دو هزار ریال یا کمتر داشته باشد حق الثبت معمولی پرداخته خواهد شد.
ب - اگر ملک یا املاک مورد تقاضای ثبت بیش از دو هزار ریال و منتهی بیست هزار ریال قیمت داشته باشد تا دو هزار ریال حق الثبت معمولی و نسبت بمزاد دو هزار ریال تا بیست هزار ریال صدمی ده علاوه بر حق الثبت معمولی حق الثبت باید تأدیه بشود.
در مورد املاکی که مطابق ماده ۱۲ بنام دولت ثبت می شود حق الثبت معمولی اخذ خواهد شد و حق الثبت مزبور در صورتی که ملک عایدی داشته باشد از عواید و الا موافق نظامنامه وزارت عدلیه از قیمت آن اخذ میشود.

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

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

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

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

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

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

فصل دوم - اعتراض

ماده شانزدهم - هر کس نسبت بملک مورد ثبت اعتراضی داشته باشد باید از تاریخ نشر اولین اعلان نوبتی تا ۹۰ روز اقامه دعوی نماید عرض حال مزبور مستقیما بداره یا دایره یا شعبه ثبتی که در ضمن اعلان نوبتی معین شده است تسلیم می شود در مقابل عرض حال باید رسید داده شود در صورتی که عرضحال در مدت قانونی داده شده باشد اداره ثبت ان را نزد محقق ثبت و یا دفتر محکمه که مرجع رسیدگی است ارسال می دارد اگر اداره ثبت تشخیص دهد که عرض حال خارج از

قانون ثبت اسناد و املاک - مصوب ۱۳۱۰/۱۲/۲۶

مدت داده شده کتبا نظر خود را اظهار خواهد کرد و بحاکم محکمه ابتدائی محل اطلاع می دهد تا حاکم مزبور در جلسه اداری موافق نظامنامه وزارت عدلیه رسیدگی کرده رای دهد رای حاکم محکمه ابتدائی در این موضوع قاطع است



ماده هفدهم - هرگاه راجع بملک مورد تقاضای ثبت بین تقاضاکننده و دیگری قبل از انتشار اولین اعلان نوبتی دعوائی اقامه شده و در جریان باشد کسیکه طرف دعوی یا تقاضاکننده است باید از تاریخ نشر اولین اعلان نوبتی تا ۹۰ روز تصدیق محکمه را مشعر بجریان دعوی بداره ثبت تسلیم نماید و الا حق او ساقط خواهد شد.

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

ماده هیجدهم - در صورتی که محکمه یا محقق ثبت قرار عدم صلاحیت خود را صادر نماید مکلف است پس از قطعیت قرار مزبور بتقاضای مدعی دوسیه عمل را برای مرجع صلاحیت دار بفرستد در این مورد تجدید عرضحال لازم نیست. اگر معترض پس از تقدیم عرضحال در مدت شصت روز دعوی خود را تعقیب نکرد (مسکوت گذاشت) محکمه یا محقق ثبت مکلف است بتقاضای مستدعی ثبت قرار اسقاط دعوی اعتراض را صادر نماید از اینقرار میتوان استیناف داد - رای استیناف قابل تمیز نیست.

ماده ۱۸ مکرر (الحاقی ۱۸، ۱۰، ۱۳۵۱) - 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 بشرح زیر اقدام میشود:

۱ - در مورد اول - دادگاه مراتب را به دادستان محل ابلاغ میکند که در صورت وجود وراثت محجور نسبت به نصب قیم و تعقیب دعوی اقدام شود و بعلاوه 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 مینماید 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 - بورااث شناخته شده اخطار میشود در صورتیکه 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 بطریق مذکور در بند یک عمل خواهد شد.



ماده نوزدهم - در صورتی که در جلسه مقرر برای محاکمه یا رسیدگی محقق ثبت معترض یا وکیل او حاضر نشود و مطابق مقررات اصول محاکمات حقوقی بتقاضای مستدعی ثبت عرضحال او ابطال گردد تجدید عرضحال فقط در ظرف ده روز پس از ابلاغ قرار ابطال برای یکمرتبه ممکن خواهد بود در این مورد عرضحال مستقیماً به محقق ثبت یا دفتر محکمه صلاحیتدار داده خواهد شد.

تبصره - در مواردی نیز که بموجب مواد ۱۶ و ۱۷ اصول محاکمات آزمایش عرضحال رد میشود مفاد این ماده لازم الرعایه است.

ماده ۱۹ مکرر (الحاقی ۱۸، ۱۰، ۱۳۵۱) - هرگاه مالکیت متقاضیان ثبت یا دعوی اعتراض دارای منشاء واحد بوده و تعداد متقاضیان ثبت و یا معترضین و یا وراثت آنان بیش از ۵ نفر باشد بدرخواست معترض یا پژوهشخواه دادخواست و ضمائم آن بدو نفر از شرکاء یا وراثت که سهام زیادتری دارند ابلاغ میشود و بعلاوه مفاد دادخواست و پیوست های آن در یکی از روزنامه های کثیرالانتشار مرکز و یکی از روزنامه های محل یا نزدیک مقر دادگاه سه دفعه متوالی آگهی خواهد شد. هرگاه دعوی در جریان رسیدگی باشد بدرخواست 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 روزنامه های کثیرالانتشار مرکز و یکی از روزنامه های محل یا نزدیک مقر دادگاه آگهی میشود و در این آگهی و همچنین آگهی مربوط بدرج دادخواست باید صریحاً قید شود که برای شرکت در جلسات وقت رسیدگی فقط بدو 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 بدفتر دادگاه از جریان دعوی و پاسخ لوابح و وقت رسیدگی مطلع شوند و یا بوسیله وکیل دادگستری در دادرسی شرکت نمایند. اگر بعضی از شرکاء ملک یا وراثت و لو آنکه سهم کمتری داشته باشند و بوسیله وکیل دادگستری در دادرسی مداخله نمایند بجای شریک ملک و یا وراثتی که سهم زیادتری دارند باید دادخواست و اوراق اخطاریه بوسیله وکیل دادگستری در دعوی مداخله داشته باشد ابلاغ اوراق اخطاریه بکلیه وکلای الزامی است. در موردی که دادخواست و یا جریان دعوی از طریق انتشار آگهی بعدهای از خوانندگان ابلاغ میشود حضوری بودن حکم صادر نسبت به آنان موکول بدعوت آنان برای شرکت در جلسه دادرسی نمیشود.



ماده بیستم - مجاوری که نسبت بحدود یا حقوق ارتفاقی حقی برای خود قائل است میتواند فقط تا سی روز از تاریخ تنظیم صورت مجلس تحدید حدود بوسیله اداره ثبت بمرجع صلاحیت دار عرضحال دهد. مقررات مواد ۱۶ - ۱۷ - ۱۸ - ۱۹ (باستثنای مدت اعتراض که سی روز است) در اینمورد نیز رعایت خواهد شد تقاضاکننده ثبتی که خود یا نماینده اش 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 عرضحال اعتراض دهد.

فصل سوم - در آثار ثبت

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



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

معاونت تدوین، تنقیح و انتشار قوانین و مقررات - معاونت حقوقی ریاست جمهوری (Qavanin.ir)



قانون ثبت اسناد و املاک - مصوب ۱۳۱۰/۱۲/۲۶



تبصره ۵ - حکم نهائی عبارت از حکمی است که بواسطه طی مراحل قانونی و یا بواسطه انقضای مدت اعتراض و استیناف و تمیز دعوائی که حکم در آن موضوع صادر شده از دعاوی مختومه محسوب شود.

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

ماده بیست و چهارم - پس از انقضای مدت اعتراض دعوی اینکه در ضمن جریان ثبت ترضیع حقی از کسی شده پذیرفته نخواهد شد نه بعنوان عین نه بعنوان قیمت نه بهیچ عنوان دیگر خواه حقوقی باشد خواه جزائی.

در مورد مذکور در ماده ۴۴ مطابق ماده ۴۵ و در موارد مذکور در مواد ۱۰۵ - ۱۰۶ - ۱۰۷ - ۱۰۸ - ۱۰۹ - ۱۱۶ - ۱۱۷ مطابق مقررات جزائی مذکور در باب ششم این قانون رفتار خواهد شد.

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

۱ (اصلاحی ۱۰، ۱۸، ۱۳۵۱) - 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 تراحم 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 بعلمت عدم توجه و دقت نویسنده سند مالکیت و یا دفتر املاک اشتباه قلمی رخ دهد و همچنین در صورتیکه ثبت دفتر املاک مخالف یا مغایر سند رسمی یا حکم نهائی دادگاه باشد هیأت نظارت پس از رسیدگی و احراز وقوع اشتباه دستور اصلاح ثبت دفتر املاک و سند مالکیت را صادر خواهد کرد.

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

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

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

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

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

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

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

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



قانون ثبت اسناد و املاک - مصوب ۱۳۱۰/۱۲/۲۶

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

الف - شعبه مربوط به املاک.

ب - شعبه مربوط به اسناد.

هر يك از شعب مذکور از سه نفر که دو نفر از قضات دیوانعالی کشور بانتهاب وزیر دادگستری و مسئول قسمت املاک در شعبه املاک و مسئول قسمت اسناد در

شعبه اسناد تشکیل میگردد.



تبصره ۳ (۱۳۳۸/۱۰/۰۵) - در مورد املاکی که مالک خاصی ندارد و مورد تقاضای ثبت افراد قرار گرفته است مانند اراضی و جبال موات و مباحه و جنگلهای عمومی و همچنین در مورد معادن طبقه دوم و سوم مذکوره در ماده اول لایحه قانونی معادن مصوب سوم دیماه ۱۳۳۱ وجود دعوی بهر عنوان بین اشخاص در مراجع دادگستری مانع از رسیدگی و اظهار نظر شورای عالی ثبت نیست و شوری مکلف است در هر حال با رعایت این تبصره و سایر قوانین و مقررات نظر خود را درباره صحت یا بطلان تقاضای ثبت اظهار دارد.

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

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



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



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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

معاونت تدوین، تنقیح و انتشار قوانین و مقررات - معاونت حقوقی ریاست جمهوری (Qavanin.ir)



قانون ثبت اسناد و املاک - مصوب ۱۳۱۰/۱۲/۲۶

انتقال گیرنده نشده باشد.

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

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

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

ماده ۳۴ (اصلاحی ۵، ۲۶، ۱۳۲۰) - در مورد معاملات مذکور در ماده ۳۳ و کلیه معاملات شرطی و رهنی راجع بمنقول و غیر منقول چنانچه بدهکار در ظرف مدت مقرر از حق خود استفاده نکند بستانکار میتواند با درخواست صدور اجرائیه فروش مال مورد معامله را از اداره ثبت بخواهد هر گاه بدهکار در ظرف ۳ ماه از تاریخ ابلاغ اجرائیه اصل وجه مورد معامله را با اجور عقب افتاده و زیان دیرکرد نسبت باصل از تاریخ انقضاء مدت حق استرداد نپردازد آگهی مزایده مال مورد معامله از همان مبلغی که در سند تعیین شده بعلاوه اجور عقب افتاده و زیان دیرکرد نسبت باصل وجه از تاریخ انقضاء مدت معامله تا روز مزایده حقوق دیوانی و هزینه مزایده و مالیات حراج منتشر میشود و در روز معین از همان مبلغ مزایده شروع و از وجه حاصل از فروش طلب بستانکار پرداخته شده و مازاد پس از وضع حقوق دیوانی و هزینه مزایده و مالیات حراج به بدهکار داده میشود و چنانچه مال مزبور خریدار نداشته باشد پس از دریافت حقوق و عوارض دولتی بخود بستانکار بهمان مبلغ که آگهی شده واگذار میگردد.

مؤسسات بانکی از این قاعده اخیر مستثنی میباشند و در این صورت ملک مورد معامله بهر حال بطریق مزایده باید به فروش برسد.



تبصره ۱ (اصلاحی ۲۹، ۱۱، ۱۳۸۶) - در مواردی هم که مال یا ملکی، وثیقه دین یا انجام تعهد یا ضمانتی قرار داده می شود مطابق مقررات این قانون عمل خواهد شد.

تبصره ۲ (اصلاحی ۲۹، ۱۱، ۱۳۸۶) - نحوه ابلاغ اجرائیه، بازداشت مازاد مورد رهن و چگونگی ختم عملیات اجرائی و برگزاري مزایده و اعراض از رهن و سایر موارد به موجب آئین نامه ای است که ظرف مدت سه ماه از طرف سازمان ثبت اسناد و املاک کشور تهیه و به تصویب رئیس قوه قضائیه خواهد رسید.

تبصره ۳ (اصلاحی ۲۹، ۱۱، ۱۳۸۶) - این قانون نسبت به اسناد تنظیمی و اجرائیه های صادره که قبل از تصویب این قانون مختومه نگردیده است نیز جاری است.

تبصره ۴ (اصلاحی ۱۸، ۱۰، ۱۳۵۱) - در مورد معاملات مذکور در ماده ۳۳ و معاملات رهنی زیان دیرکرد از تاریخ انقضای سند و در مورد رهن تصرف از زمان تخلیه و تحویل تعلق خواهد گرفت و در مورد سایر دیون و معاملات استقرضی مؤجل که تعلق زیان دیرکرد در سند شرط نشده باشد و همچنین دیون عندالمطالبه تعلق زیان دیرکرد مشروط به تقدیم دادخواست یا اظهارنامه و یا صدور اجرائیه میباشد و از تاریخ تقدیم دادخواست یا ابلاغ اظهارنامه یا ابلاغ برگ اجرائی محسوب میشود، ولی بطور کلی زیان دیرکرد در صورتی تعلق میگیرد که وجه التزامی بین طرفین در ضمن معامله اصلی یا ضمن هر نوع قرارداد و معامله دیگری بطوریکه التزام مزبور راجع به معامله اصلی باشد مقرر نشده و بدهکار در صورت دیرکرد بطور مستقیم به تأدیه آن ملزم نگردیده باشد.

تبصره ۵ (اصلاحی ۱۸، ۱۰، ۱۳۵۱) - هر قراریکه در اسناد استقرضی بصورت وجه التزام یا طرق دیگر گذارده شود که موجب شود خسارت دیرکرد بیش از صدی دوازده باشد نسبت بمازاد غیرقانونی و بلا اثر است در صورتیکه در سند بهره یا اجوری کمتر از ۱۲٪ قید شده باشد خسارات دیرکرد بهمان میزان اخذ خواهد شد.

تبصره ۶ (الحاقی ۱۸، ۱۰، ۱۳۵۱) - در مورد معاملات رهنی بستانکار میتواند از رهن اعراض نماید در صورت اعراض مورد رهن آزاد و عملیات اجرائی بر اساس اسناد ذمه خواهد بود.

تبصره ۷ (الحاقی ۱۸، ۱۰، ۱۳۵۱) - در مواردیکه مال بدهکار برای استیفاء طلب بستانکار معرفی میشود پس از بازداشت و ارزیابی و قطعیت بهای ارزیابی هرگاه بدهکار ظرف دو ماه از تاریخ قطعیت ارزیابی بدهی خود را نپردازد با دریافت حقوق اجرائی مال به بستانکار در قبال تمام یا بعضی طلب او واگذار میشود. ترتیب معرفی و بازداشت و ارزیابی و نحوه واگذاری مال و همچنین در صورتی که ارزش مال معرفی شده بیش از تمام طلب بستانکار و حقوق اجرائی باشد چگونگی واگذاری تمام یا بعضی آن بموجب آئین نامه وزارت دادگستری تعیین خواهد شد.

تبصره ۸ (الحاقی ۱۸، ۱۰، ۱۳۵۱) - هرگاه بدهکار یا قائم مقام قانونی او در نیمه اول مهلتی که برای استفاده از حق استرداد در این قانون مقرر شده با بستانکار معامله خود رامستقیماً ختم و نصف نیمه اجرائی را بپردازد و یا کلیه دیون و خسارت قانونی بستانکار و نصف نیمه اجرائی را در صندوق ثبت تودیع نماید اجرائیه مختوم میگردد و در صورتیکه ظرف مهلت مزبور نصف نیمه اجرائی کلایا بعضاً پرداخت نشود تمام آن دریافت خواهد شد.

تبصره ۹ (الحاقی ۳، ۱۱، ۱۳۵۵) - در مورد وام های مربوط به طرح های صنعتی و معدنی بانک وام دهنده میتواند ظرف شش ماه از تاریخ ابلاغ اجرائیه تقاضای حراج مال مورد رهن یا وثیقه را به نماید، خواه بدهکار تقاضای حراج کرده یا نکرده باشد پس از انقضای مدت مذکور مال از طریق حراج به فروش می رسد. حراج باید به میزان کل مبلغ طلب و خسارت و حقوق و عوارض و هزینه های قانونی تا روز حراج شروع شود. در صورتی که خریداری نباشد يك بار دیگر حراج تجدید و بهای مال به وسیله ارزیاب ارزیابی و پس از قطعیت بهای ارزیابی حراج بر مبنای آن شروع میگردد. ترتیب انتخاب ارزیاب همچنین نحوه ارزیابی طبق آییننامه ای خواهد بود که بنا به پیشنهاد وزارت صنعت، معدن و تجارت و وزارت دادگستری و بانک مرکزی ایران به تصویب کمیسیون های دادگستری و صنایع و معادن مجلسین خواهد رسید. هرگاه بهای ارزیابی بیش از کل طلب و خسارت و هزینه های قانونی تا روز حراج باشد، حراج از کل طلب و خسارت و هزینه های قانونی تا روز حراج شروع می شود و اگر ارزیابی کمتر از میزان کل طلب باشد بانک میتواند تا تعیین نتیجه قطعی حراج در خواست بازداشت سایر اموال مدیون را تا میزان باقیمانده طلب بنماید.



قانون ثبت اسناد و املاک - مصوب ۱۳۱۰/۱۲/۲۶

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



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



ماده ۳۴ مکرر (اصلاحی ۱۰، ۱۳۵۱) - در معاملات رهنی یا با حق استرداد نسبت باموال غیر منقول که به ثبت رسیده و یا مدت اعتراض آن گذشته باشد معامله کننده می‌تواند با قید حق بستانکار مقدم مورد معامله را برای وام‌های دیگر و وثیقه و تأمین قرار دهد در صورت فک معامله مقدم تمام مال مورد معامله وثیقه وام بعدی و در صورت عدم فک معامله مقدم و فروش مال هر بستانکار مقدم برای استیفاء اصل طلب و اجور و خسارات قانونی بر بستانکارهای بعدی مقدم خواهد بود تمام بستانکارهای مذکور در این ماده نسبت بمال مورد معامله بر بستانکاران دیگر حق رجحان خاص خواهند داشت معامله کننده مکلف است در موقع تنظیم سند اینگونه معاملات خصوصیات معاملات قبلی را در سند تصریح نماید و الا بکیفر مقرر در ماده ۱۱۷ قانون ثبت محکوم خواهد شد.



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



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



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



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



تبصره ۱ (اصلاحی ۲۶، ۱۳۲۰) - در مورد ماده ۳۴ بدهکار می‌تواند اصل وجه طلب بستانکار و اجور و خسارات قانونی تا انقضای مدت را در صندوق ثبت سپرده فک معامله را از اداره ثبت بخواهد و هرگاه منافع مال مورد معامله حق سکنی یا حقوق دیگری باشد که به بستانکار واگذار شده باشد باید حق نامبرده تا آخر مدت مذکور در سند معامله رعایت شود.



تبصره ۲ (اصلاحی ۱۲، ۱۳۳۷) - عملیات اجرائی با صدور سند انتقال یا تحویل مال منقول یا پرداخت طلب بستانکار و اجرای تعهد بدهکار مختومه خواهد بود. در صورتیکه مال از طریق حراج بفروش برسد ختم عملیات اجرائی تاریخ تنظیم صورت مجلس حراج می‌باشد. و در این مورد بهر حال بایستی موعده مقرر در سند در معامله منقضی شده باشد و برای مزایده مال بر طبق مقررات ماده ۳۴ با رعایت سه ماه مذکور در ماده مزبور اقدام خواهد شد.



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



ماده سی و ششم - خسارت تاخیر تادیه در صورتیکه در محاکم عدلیه مورد مطالبه واقع شود مشمول مواد ۴۲ و ۴۴ قانون تسریع محاکمات خواهد بود و در صورتیکه بوسیله اداره ثبت ماخوذ شود از قرار صدی دوازده در سال بوده و تمام ان بطلبکار داده میشود.

وجه التزام در صورتیکه در محاکم عدلیه مورد مطالبه واقع شود و بیش از صدی ده باشد مازاد از صدی ده تا صدی پانزده نیز مشمول مواد ۴۲ و ۴۴ قانون تسریع محاکمات است و چنانچه صدی ده یا کمتر باشد تمام ان به محکوم له داده خواهد شد و هرگاه وجه التزام بوسیله اداره ثبت ماخوذ شود منتهی از قرار صدی دوازده در سال است که تماماً بطلبکار داده میشود.



قانون ثبت اسناد و املاک - مصوب ۱۳۱۰/۱۲/۲۶

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

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

نسبت بمعاملات مذکوره در ماده ۳۳ که پس از تاریخ اجرای این قانون واقع شود محاکم و ادارات ثبت مکلفند مدلول ماده ۳۴ را بموقع اجراء گذارند.



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

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

ماده ۴۱ (اصلاحی ۱۳۱۲، ۰۵، ۰۷) - در صورتیکه در اثناء مدت عملیات مقدماتی تقاضاکننده ثبت ملک مورد تقاضا را کلاً یا بعضاً بدیگری منتقل کند انتقال دهنده مکلف است تا ده روز از تاریخ انتقال شخصاً یا بتوسط وکیل ثابت الوکاله در اداره ثبت اسناد حاضر و معامله خود را کتبا اطلاع دهد.



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



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

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

هرگاه انتقال بموجب سند عادی بوده و انتقال دهنده مطابق ماده ۴۱ عمل نماید و یا انتقال بموجب سند رسمی باشد بترتیب ذیل عمل خواهد شد:

اگر اعلانات نوبتی منتشر نشده ملک باسم انتقال گیرنده اعلان می شود و اگر اعلانات در جریان باشد بقیه اعلانات به نام انتقال گیرنده با قید انتقال اصلاح می شود و اگر رجوع باداره ثبت بعد از اتمام اعلانات باشد ملک باسم انتقال گیرنده بثبت خواهد رسید.



ماده چهل و چهارم - هرگاه کسیکه نسبت بملک مورد ثبت اقامه دعوی کرده قبل از انقضای موعدهای مقرر در مواد ۱۷ - ۱۸ - ۱۹ فوت کرده یا مجنون یا محجور شود مستدعی ثبت مکلف است مراتب را باداره ثبت و پارکه بدایت صلاحیت دار کتبا اطلاع داده و پس از معین شدن قائم مقام قانونی با او از طریق محقق ثبت یا محکمه مربوطه اخطار نماید که مشارالیه در ظرف شصت روز از تاریخ ابلاغ اخطاریه دعوی را تعقیب کند. هرگاه قائم مقام قانونی در مدت مقرر دعوی را تعقیب نکرد محکمه یا محقق ثبت قرار اسقاط دعوا را صادر میکند - اینقرار فقط قابل استیناف است.

ماده چهل و پنجم - اگر بواسطه عدم اقدام در مورد مواد ۱۷ - ۱۸ - ۱۹ ملکی به ثبت رسیده و بعد معلوم شود عدم تعقیب یا عدم ابراز تصدیق بعلت فوت یا جنون یا حجر طرف دعوی با مستدعی ثبت بوده و اخطار مذکور در ماده فوق هم با اینکه مستدعی ثبت بفوت یا جنون یا حجر عالم بوده بعمل نیامده است قائم مقام قانونی متوفی و یا مجنون و یا محجور میتواند در ظرف پنج سال از بابت قیمت ملک و اجور و خسارات در محکمه حقوق بوسیله عرضحال جدید بر علیه مستدعی ثبت اقامه دعوی نماید. مبدء 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 بدیگری انتقال داده و در موقع اجرای حکم مفلس باشد و ثابت شود برای فرار از ادای حق طرف خود را مفلس کرده بحبس تادیبی از یکسال تا دو سال محکوم خواهد شد - تعقیب جزائی در اینمورد منوط بشکایت مدعی خصوصاً است و با استرداد شکایت تعقیب موقوف میشود.

باب سوم - ثبت اسناد

فصل اول - مواد عمومی



قانون ثبت اسناد و املاک - مصوب ۱۳۱۰/۱۲/۲۶

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

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



ماده چهل و هفتم - 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 راجع بعین یا منافع اموال غیرمنقول که در دفتر املاک ثبت نشده.
- ۲ - صلحنامه و هبه نامه و شرکت نامه



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



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

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

ماده پنجاهم - هرگاه 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 بامضای شهود رسانیده و این نکته را در خود اسناد قید نماید.

ماده پنجاه و یکم - در مورد ماده فوق شهادتی که یکطرف از اصحاب معامله را معرفی مینماید نمیتواند معرف طرف دیگر باشد.

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

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

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

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

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

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

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

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

- ۱ - غیررشید یا مجبور
- ۲ - کور یا گنگ
- ۳ - اشخاص ذی نفع در معامله
- ۴ - خدمه مسئول دفتر
- ۵ - خدمه اصحاب معامله

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

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



قانون ثبت اسناد و املاک - مصوب ۱۳۱۰/۱۲/۲۶

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

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



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

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



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

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

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

ماده شصت و نهم - هرگاه بر طبق شرایط مقرر بین طرفین و با اطلاع مراجع ثبت احد متعاملین معامله را فسخ و یا 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 بطرف اخطار می نماید که حق خود را اخذ و برای باطل نمودن ثبت حاضر گردد.

فصل دوم

آثار ثبت اسناد

ماده ۷۰ (اصلاحی ۱۳۱۲، ۰۵، ۰۷) - سندی که مطابق قوانین به ثبت رسیده رسمی است و تمام محتویات و امضاهای مندرجه در آن معتبر خواهد بود مگر اینکه مجعولیت آن سند ثابت شود.

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



تبصره (الحاقی ۱۳۱۲، ۰۵، ۰۷) - هرگاه کسی که بموجب سند رسمی اقرار به اخذ وجه یا مالی کرده یا تادیه وجه یا تسلیم مالی را تعهد نموده مدعی شود که اقرار یا تعهد او در مقابل سند رسمی یا عادی یا حواله یا برات یا چک یا فته طلبی بوده است که طرف معامله باو داده و آن تعهد انجام نشده و یا حواله و یا برات یا چک یا فته طلب پرداخت نگردیده است این دعوی قابل رسیدگی خواهد بود.



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

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

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

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

فصل سوم

در امانت اسناد



قانون ثبت اسناد و املاک - مصوب ۱۳۱۰/۱۲/۲۶

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

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

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

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

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

باب چهارم

دفاتر اسناد رسمی

ماده هشتاد و یکم - در نقاطی که وزارت عدلیه مقتضی بداند برای تنظیم اسناد رسمی دفاتر رسمی بعد از معین خواهد کرد - هر دفتر رسمی اسناد مرکب است از یک نفر صاحب دفتر و لاقلاً یک نفر نماینده اداره ثبت اسناد.

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



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

ماده هشتاد و چهارم - نمایندگی 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 در دفتر خود ثبت نماید در هر يك از این دو دفتر باید نمره صفحه دفتر دیگری که سند در آن ثبت شده است قید گردد.

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

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

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

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

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

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



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

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



قانون ثبت اسناد و املاک - مصوب ۱۳۱۰/۱۲/۲۶

باب پنجم

اجراء مفاد اسناد رسمي

ماده نود و دوم - مدلول کلیه اسناد رسمي راجع بديون و ساير اموال منقول بدون احتياج حکمي از محاکم عدليه لازم الاجرا است مگر در مورد تسليم عين منقولي که شخص ثالثي متصرف و مدعي مالکیت ان باشد

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



ماده نود و چهارم (منسوخه ۲۷، ۰۶، ۱۳۲۲) - سندی که باید اجراء شود و صاحب سند تقاضاي اجراءي انرا نموده بدستور مدير ثبت بموقع اجراء گذارده میشود.

ماده نود و پنجم - عموم ضابطین عدليه و ساير قواي دولتي مکلف هستند که در مواقعي که از طرف مامورین اجراء بانها مراجعه میشود در اجراءي مفاد ورقه اجرائيه اقدام کنند.



ماده نود و ششم (منسوخه ۱۵، ۰۳، ۱۳۱۶) - اجراءي اسناد رسمي مطابق نظامنامه مخصوصي خواهد بود که وزارت عدليه تنظيم خواهد کرد.



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

در موردیکه اجراء مدلول اسناد رسمي از حوزه ثبتي بحوزه دیگر احاله شده باشد نسبت باختلافات مربوطه به مدلول اسناد رسمي هیئت مزبوره از مدير ثبتي که دستور اجراء را صادر کرده و رئیس و مدعي العموم محکمه همان محل تشکیل خواهد شد و نسبت بشکایات مربوطه بطرز عمل و اقدامات اجرائي هیئت مزبوره از مدير ثبت و رئیس و مدعي العموم محلي که اقدامات اجرائي در آن حوزه بعمل مي آید تشکیل مي شود.

ماده ۹۸ (منسوخه ۱۵، ۰۳، ۱۳۱۶) - در صورتیکه هیئت مذکوره در ماده فوق تشخیص دهند که مدلول سند مخالف قوانین مدني است و یا دستور اجراء مطابق با مفاد سند رسمي نبوده یا تعهدي که امر به اجراء آن شده است متوقف بر مقدمه یا شرطي است که حصول مقدمه یا شرط مورد اختلاف واقع شده و حل آن منوط برسیدگی قضائي است دستور اجراء را ابطال مي کند این تصمیم هیئت قابل شکایت نیست لیکن در مورد اول ذینفع میتواند بمحکمه صالحه مراجعه نماید و در مورد ثاني مدير ثبت دستور مجدد مطابق با مفاد سند رسمي صادر مي کند و در مورد سوم جریان اجرائي ثبت بکلي موقوف مانده و اجراء حکمي که در نتیجه مراجعه ذینفع بمحکمه صادر میشود با محکمه است.

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

نظریات اعضاء هیئت در این موارد از موجبات رد حاکم مطابق قانون اصول محاکمات حقوقي محسوب نخواهد بود. رسیدگی هیئت مزبوره در جلسه اداري به عمل مي آید و ترتیب آن در نظامنامه وزارتعديه معین خواهد شد.

ماده نود و نهم - ادعای مجعولیت سند رسمي عملیات راجع باجرائي انرا موقوف نمیکند مگر پس از اینکه مستنطق قرار مجرمیت متهم را صادر و مدعي العموم هم موافقت کرده باشد

باب ششم

جرائم و مجازات

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

اولا - اسناد مجعوله یا مزوره را ثبت کند.

ثانيا - سنديرا بدون حضور اشخاصي که مطابق قانون باید حضور داشته باشند ثبت نماید.

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

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

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

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

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

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

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



قانون ثبت اسناد و املاک - مصوب ۱۳۱۰/۱۲/۲۶

ماده صد و سوم - هر يك از مستخدمين و اجزاي ثبت اسناد و املاک عامدا تصدیقاتي دهد که مخالف واقع باشد در حکم جاعل اسناد رسمي خواهد بود

ماده صد و چهارم - در موارد تقصیراتي که مجازات آنها بموجب این باب معین نشده مستخدمين و اجزاي ثبت اسناد و املاک که مرتکب جرم عمومي و یا تقصیر اداري میشوند موافق مقررات قوانین جزائي و یا قانون استخدام تعقیب و مجازات خواهند شد

ماده صد و پنجم - جز در مورد مذکور در ماده ۳۳ (راجع ببيع شرط و امثال ان) هر کس تقاضاي ثبت ملكي را بنماید که قبلا بديگري انتقال داده یا با علم اینکه بنحوي از انحاء قانوني سلب مالکیت از او شده است تقاضاي ثبت نماید کلاه بردار محسوب میشود و همچنین است اگر در موقع تقاضا مالک بوده ولي در موقع ثبت ملك در دفتر ثبت املاک مالک نبوده و معبدا سند مالکیت بگیرد یا سند مالکیت نگرفته ولي پس از اخطار اداره ثبت حاضر براي تصدیق حق طرف نباشد.

ماده صد و ششم - مقررات فوق در مورد وارثي نیز جاري است که با علم بانتقال ملك از طرف مورث خود یا با علم باینکه بنحوي از انحاء قانوني سلب مالکیت از مورث او شده بوده است تقاضاي ثبت آنملك یا تقاضاي صدور سند مالکیت ان ملك را باسم خود کرده و یا مطابق قسمت اخير ماده فوق پس از اخطار اداره ثبت رفتار نکند - در تمام اینموارد علم وارث باید بوسیله امضاء یا مهر و یا نوشته بخط او محرز شود.

ماده صد و هفتم - هر کس به عنوان اجاره یا عمري یا رقبی یا سکني و یا مباشرت و بطور کلي هر کس نسبت بملکي امین محسوب بوده و به عنوان مالکیت تقاضاي ثبت انرا بکند بمجازات کلاه بردار محکوم خواهد شد.

ماده صد و هشتم - هرگاه شخصی که ملك را بيکي از عناوين مذکوره در فوق متصرف بوده شخصا تقاضاي ثبت ننموده ولي بواسطه خیانت یا تباني او ملك بنام ديگري ثبت برسد بطريق ذیل عمل خواهد شد:


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

ب - هرگاه کسی که ملك بنام او به ثبت رسیده مشمول هيچک از مقررات مواد ۱۰۵ و ۱۰۶ و ۱۰۹ نباشد شخص مزبور بهیچ عنوان اعم از حقوقي و جزائي قابل تعقیب نیست ولي امین به عنوان مجرم اصلي تعقیب و مطابق ماده ۲۳۸ قانون مجازات عمومي محکوم شده و بعلاوه براي جبران خسارت صاحب ملك در توقيف خواهد ماند در صورتیکه در ظرف پنج سال نتوانست با تادیه خسارت یا از طريق ديگري رضایت مدعي خصوصي را فراهم سازد وزير عدليه از مقام سلطنت عفو او را استدعا میکند.

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

ماده صد و دهم - در مورد مواد فوق و همچنین در کلیه مواد ديگر اینقانون اظهارنامه که در مورد ثبت عمومي املاک داده میشود بمنزله تقاضانامه است.

ماده صد و یازدهم (اصلاحي ۱۳۱۲، ۰۵، ۰۷) - در مورد مواد ۱۰۵ و ۱۰۶ و ۱۰۷ و ۱۰۸ و ۱۰۹ قانون مزبور تعقیب متهم موکول بشکایت مدعي خصوصي است. 

ماده ۱۱۱ مکرر (الحاقی ۱۳۱۲، ۰۵، ۰۷) - اگر در مورد مواد ۱۰۷ و ۱۰۸ متهم کسی باشد که املاک موقوفه عام المنفعه را بعنوان متولي با [یا] متصدي و یا املاک مولي عليه را بعنوان ولایت و یا قيمومیت در تصرف دارد تعقیب جزائي موکول بشکایت مدعي خصوصي نیست. 

ماده صد و دوازدهم - در صورتیکه مدعي خصوصي قبل از صدور حکم نهائي شکایت خود را مسترد داشت تعقیب متروک خواهد شد.

ماده صد و سیزدهم - تجدید شکایت از مدعي خصوصي پذیرفته نمیشود.

ماده صد و چهاردهم - در مورد مواد ۱۰۵ و ۱۰۶ و ۱۰۷ و ۱۰۸ و ۱۰۹ (باستثناي مورد مذکور در بند ب ماده ۱۰۸) مجرم علاوه بر مجازات مقرر براي جرم کلاه برداري تا موقعي که بوسیله تصدیق حق مدعي خصوصي در اداره ثبت املاک یا بوسائل ديگر خساراتي را که مستقيما بواسطه تقاضاي ثبت و صدور سند مالکیت بطرف وارد آورده و مدعي خصوصي بوسیله تقدیم عرضحال مطالبه نموده و مورد حکم واقع شده جبران ننماید در توقيف خواهد ماند - تعیین میزان خسارت با محکمه است که بجنبه جزائي رسیدگی کرده ولو اینکه عرضحال خسارت از طرف مدعي خصوصي پس از صدور حکم جزائي داده شده باشد - خسارات غيرمستقیم (خسارات ناشي از محاکمه) مطابق اصول معموله تعیین و وصول خواهد شد.

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

ماده صد و شانزدهم - در مورد املاکي که برهن یا بيکي از عناوين مذکوره در ماده ۳۳ انتقال داده شده رهن یا انتقال دهنده مکلف است حق طرف را در ضمن اظهارنامه خود قيد نماید در صورتیکه رهن یا انتقال دهنده باین تکلیف عمل ننموده مرتبن یا انتقال گیرنده میتواند تا یکسال از تاريخ انقضاء مدت حق استرداد یا رهن بوسیله اظهارنامه رسمي حق خود را مطالبه کند - هرگاه در ظرف ۱۰ روز از تاريخ ابلاغ اظهارنامه رهن یا انتقال دهنده حق طرف را نداد کلاه بردار 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 بعمل آمده باشد رهن یا انتقال دهنده وقتي مجرم خواهد بود که در صورت بقاء ملك بملکیت او حق طرف را تا ده روز پس از ابلاغ اظهارنامه در اداره ثبت تصدیق ننماید و در صورتیکه ملك به ملکیت او باقي نباشد وقتي مجرم محسوب خواهد شد که تا ده روز پس از انقضاي مدت حق استرداد یا رهن حق مرتبن یا انتقال گیرنده را تادیه نکند.

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



قانون ثبت اسناد و املاک - مصوب ۱۳۱۰/۱۲/۲۶

ماده ۱۱۷ (اصلاحي ۰۷، ۰۵، ۱۳۱۲) - هر کس بموجب سند رسمي يا عادي نسبت بعين يا منفعت مالي (اعم از منقول و يا غيرمنقول) حقي به شخص يا اشخاص داده و بعد نسبت بهمان عين يا منفعت بموجب سند رسمي معامله يا تعهد معارض با حق مزبور بنمايد به حبس با اعمال شاقه از سه تا ده سال محکوم خواهد شد.

باب هفتم

تعرفه و مخارج ثبت اسناد و املاک

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

ماده صد و نوزدهم (اصلاحي ۱۹، ۰۲، ۱۳۹۰) - براي ثبت ملك در دفتر املاک علاوه بر مخارج مقدماتي به ازاي هر ده هزار ريال (۱۰ / ۱۰۰۰) يك هزار و پانصد (۱ / ۵۰۰) ريال.



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

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



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



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

ماده صد و بيست و سوم (اصلاحي ۲۶، ۱۲، ۱۳۶۰) - تعرفه ثبت اسناد باستثناي مواد ذيل براي هر ده ريال دو دينار و نيم است هر گاه (گاه) منافع بطور عمومي انتقال داده شود از منافع دهساله حق الثبت اخذ خواهد شد.



ماده صد و بيست و چهارم (اصلاحي ۱۵، ۰۸، ۱۳۸۴) - براي ثبت اسناديکه تعيين قيمت موضوع آنها ممکن نباشد براي هر سند ده ريال ماخوذ خواهد شد براي تصديقاتي که از اداره ثبت گرفته ميشود هر تصديقي ده ريال و براي المثني سند مالکيت در صورتیکه مطابق ورقه مالکيت قيمت ملك پنجهزار ريال يا کمتر باشد پنج ريال براي هر نسخه و در صورتیکه قيمت ملك مطابق ورقه مذکور بيش از پنجهزار ريال باشد ده ريال براي هر نسخه اخذ خواهد شد.



ماده صد و بيست و پنجم (اصلاحي ۱۲، ۱۰، ۱۳۳۳) - براي ثبت بروات و حوالجات تجاري هر هزار ريال ۲۵ دينار اخذ و کسور هزار ريال به منزله هزار ريال حساب ميشود.



ماده صد و بيست و ششم - از بابت مخارج حرکت بخارج از مقر اداره يا شعبه ثبت در مورد ثبت املاک علاوه بر مخارج حمل و نقل که بعهده مستدعي ثبت است براي مهندسین شبانه روزي بيست ريال و براي نماينده هشت ريال دريافت ميشود.

ماده صد و بيست و هفتم - در موقع ثبت عمومي املاک خرده مالکين مخارج حرکت و کرايه حمل و نقل به تناسب سهام آنها در املاک گرفته ميشود.

ماده ۱۲۸ (اصلاحي ۰۳، ۱۱، ۱۳۳۴) - حق الوديعه اسناد و اوراق از بابت هر بسته مهور ماهي چهار ريال است.

حق الوديعه ششماهه قبلا اخذ خواهد شد براي اسناد و اوراي که بطور دائم باداره ثبت امانت داده ميشود معادل حق الوديعه بيست سال بطور مقطوع قبلا تاديه خواهد شد.



ماده صد و بيست و نهم (اصلاحي ۰۳، ۱۱، ۱۳۳۴) - براي دادن سواد مصدق از اسناد ثبت شده براي هر صفحه که نمونه آنرا وزارت عدليه معين مينمايد ده ريال است - کسر صفحه يك صفحه تمام محسوب مي شود.



ماده صد و سي ام (اصلاحي ۰۳، ۱۱، ۱۳۳۴) - براي دادن سواد مصدق از اوراق و اسناد ثبت نشده صفحه دوازده ريال گرفته (گرفته) ميشود کسر صفحه يكصفحه محسوب است.



قانون ثبت اسناد و املاک - مصوب ۱۳۱۰/۱۲/۲۶

ماده صد و سی و یکم (اصلاحی ۱۳۳۳، ۱۰، ۱۲) - حق الاجرای اسناد لازم الاجرا نیمعشر و از کسیکه 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 ماخوذ میگردد.



تبصره (الحاقی ۱۳۲۰، ۰۵، ۲۶) - هرگاه طرفین پس از صدور اجرائیه و ابلاغ در خارج صلح نمایند یا قرار اقساط بگذارند یا مهلت بدهند یا مدت یکسال اجرائیه را تعقیب نکنند متضامناً مسئول پرداخت نیم عشر خواهند بود و کسی که در نتیجه مسئولیت تضامنی حق اجرا را میپردازد میتواند آنرا از طرفی که قانوناً مسئول پرداخت حق اجرا میباشد بوسیله اجرا وصول نماید.



ماده صد و سی و دوم (اصلاحی ۱۳۷۳، ۱۲، ۲۸) - برای تصدیق صحت هر امضاء مقطوعاً پانصد (۵۰۰) ریال



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

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

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

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

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

صرف ذخیره فوق الذکر در غیر موارد مذکور فوق ممنوع است

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

باب هشتم

مواد مخصوصه

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

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

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

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

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

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

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


ماده ۱۴۲ (الحاقی ۱۳۵۱، ۱۰، ۱۸) - نسبت به املاک مجهول المالك و املاکی که درباره آنها تقاضای ثبت نشده و به ثبت نرسیده باشد و در اجرای قانون اصلاحات ارضی بزارعین واگذار شده یا بشود احتیاج به تقاضای ثبت از طرف منتقل الیه ندارد ثبت محل مکلف است بر طبق انتقالاتی که واقع شده یا میشود پرونده ای بنام هر يك از خریداران تشکیل داده و اعم از اینکه ملک بصورت مشاع یا مفروز بزارع منتقل شده باشد بدون انتشار آگهی های نوبتی حصه متصرفی را تحدید و بمصدور سند




قانون ثبت اسناد و املاک - مصوب ۱۳۱۰/۱۲/۲۶


مالکیت آن اقدام نماید. این عملیات از پرداخت هرگونه حق الثبت و هزینه های مقدماتی و بهای سند مالکیت و سایر هزینه های مربوط معاف میباشد. 




ماده ۱۴۳ (الحاقی ۱۸، ۱۰، ۱۳۵۱) - هرگاه مالکین سابق املاک موضوع ماده ۱۴۲ بخواهند وجوه تودیع شده و یا قبوض مربوط به بای املاک خود را دریافت دارند میتوانند از ثبت محل تقاضای اخذ ثمن معامله را بنمایند. در این موارد در صورتی که با رسیدگی سابقه مالکیت متقاضی احراز شود درخواست او قبول و مراتب ضمن آگهی های نوبتی برای اطلاع عموم اعلام و در آن تصریح خواهد شد که هرگاه افرادی پرداخت تمام یا قسمتی از وجوه و قبوض تودیع شده را بشخصی که بنام او آگهی شده از جهت ادعای مالکیت سابق خود نسبت باصل و یا حدود رقبه مورد انتقال محل حق خود بدانند از تاریخ انتشار اولین آگهی تا نود روز اعتراض خود را بثبت محل تسلیم و یا در صورت وجود دعوی در دادگاه گواهی لازم تحصیل و به ثبت محل تسلیم نمایند با انقضای مهلت مقرر در صورتی که اعتراض و یا گواهی طرح دعوی تسلیم نشده باشد در پرداخت وجوه و تسلیم قبوض مربوط اقدام میشود و در غیر اینصورت پس از تعیین تکلیف از طریق مراجع قضائی طبق رأی صادر عمل خواهد شد. در این موارد مقررات مواد ۱۶ - ۱۷ - ۱۸ و ۱۹ قانون ثبت لازم الرعایه است. 

ماده ۱۴۴ (الحاقی ۱۸، ۱۰، ۱۳۵۱) - با اجرای مقررات اصلاحات ارضی نسبت بهر ملك تحديد حدود قطعات مورد تصرف زارعین و یا سهم اختصاصی مالك در صورت تقسیم و یا مستثنیات قانون اصلاحات ارضی فقط با انتشار آگهی الصاقی پس از استعلام از اداره تعاون و امور روستاهای محل انجام میگردد. هرگاه املاک مشمول مقررات اصلاحات ارضی متصل بهم باشند میتوان تحديد حدود قطعات را ضمن يك آگهی الصاقی انجام داد در مواردی که مجاور ملك از املاک جزء اموال عمومی باشد وقت تحديد حدود باید بمرجع صالح ابلغ شود. عدم حضور نماینده اداره تعاون و امور روستاها و یا نماینده سایر مراجع صالح مانع انجام تحديد حدود نخواهد بود. 


ماده ۱۴۵ (الحاقی ۱۸، ۱۰، ۱۳۵۱) - در مرکز هر استان یا فرمانداریکل بموجب آئین نامه مصوب وزارت دادگستری و وزارت تعاون و امور روستاها هیأتی بنام هیأت تشخیص برای انجام وظایف زیر تشکیل میشود: 

الف (الحاقی ۱۸، ۱۰، ۱۳۵۱) - در تحديد حدود قطعات تقسیم شده بین زارعین و یا قطعات اختصاصی مالك یا مستثنیات قانونی اصلاحات ارضی در صورت وصول اعتراض یا وجود اختلاف رسیدگی بموضوع و رفع اختلاف و تعیین تکلیف قطعی آن مدت اعتراض بر حدود اعم از اینکه معترض متمصرف قطعه مورد تحديد یا مجاور آن باشد از تاریخ تحديد حدود قطعه مورد اعتراض تا سی روز پس از ختم عملیات تحديد حدود آخرین قطعه ملك مورد آگهی خواهد بود اعتراضات واصله از طریق ثبت محل به هیأت تسلیم می گردد. 

ب (الحاقی ۱۸، ۱۰، ۱۳۵۱) - رسیدگی و صدور دستور مقتضی در مورد هرگونه اشتباهی که در آگهی الصاقی یا عملیات تحدیدی املاکی که طبق ماده ۱۴۴ این قانون انجام می گیرد. 

ج (الحاقی ۱۸، ۱۰، ۱۳۵۱) - تشخیص و تعیین قائم مقام قانونی زارع انتقال گیرنده در صورتیکه انتقال گیرنده فوت کرده و یا طبق مقررات اصلاحات ارضی از او خلع ید شده باشد. 

د (الحاقی ۱۸، ۱۰، ۱۳۵۱) - تشخیص نوع اعیانی زارعی و تعیین مالك آن و همچنین تشخیص مستثنیات قانونی بر اساس مقررات اصلاحات ارضی برای اراضی مکانیزه و تعیین مالك آن در صورت وجود اختلاف. 

ماده ۱۴۶ (الحاقی ۱۸، ۱۰، ۱۳۵۱) - در مورد املاکی که قبل از اجرای این قانون قسمتی بطور مشاع و قسمتی بطور مفروز در خواست ثبت شده و قسمت مفروز در تصرف بلامنازع متقاضی ثبت یا قائم مقام او باشد موضوع در هیأت نظارت طرح و طبق تشخیص هیأت مزبور درخواست ثبت مفروز ابقاء و اظهارنامه سهام مشاعی با تفکیک قسمتهای مفروز اصلاح میشود و عملیات ثبت قسمتهای مشاع و مفروز بدون احتیاج به تجدید آگهیهای نوبتی ادامه مییابد. در مورد املاکی که قبل از اجرای این قانون بسهام مشاعی در خواست ثبت شده ولی عملاً تمام یا قسمتی از ملك بصورت مفروز در تصرف بلامنازع تمام یا بعضی از متقاضیان ثبت یا قائم مقام قانونی آنان در آمده باشد در صورت تقاضای هر يك از متقاضیان موضوع در هیأت نظارت طرح و بر طبق تشخیص و رأی هیأت مزبور درخواستهای ثبت سهام مشاعی که بصورت مفروز در تصرف بلامنازع متقاضی ثبت یا ایادی متعلق از او باشد بصورت و با حدود مفروز اصلاح و قسمتهای مفروز از اصل ملك تفکیک و اظهارنامه سایر متقاضیان ثبت مشاعی اصلاح میشود و عملیات ثبت درخواستهای که بصورت مشاع باقی میماند بدون احتیاج بتجدید آگهیهای نوبتی ادامه مییابد و جریان ثبت قسمتهای مفروز با انتشار آگهیهای نوبتی شروع میگردد درخواست احاله کار به هیأت نظارت بر طبق این ماده فقط تا سه سال از تاریخ اجرای این قانون مجاز خواهد بود و رسیدگی هیأت نظارت نیز در صورتی جائز است که هیچیک از درخواست های ثبت سهام مشاعی منتهی به ثبت در دفتر املاک نشده باشد و موضوع نیز مسبوق بطرح و رسیدگی در مراجع قضائی نباشد. 



ماده ۱۴۷ (اصلاحی ۲۶، ۰۵، ۱۳۷۶) - برای تعیین وضع ثبتی اعیان املاکی که اشخاص تا تاریخ ۱۳۷۰/۱/۱ بر روی زمینهایی ایجاد نموده اند که به واسطه موانع قانونی تنظیم سند رسمی برای آنها میسر نبوده است، همچنین تعیین وضع ثبتی اراضی کشاورزی و نسق های زراعی و باغات اعم از شهری و غیرشهری و اراضی خارج از محدوده شهر و حریم آن که مورد بهره برداری متصرفین است و اشخاص تا تاریخ فوق خریداری نموده اند و به واسطه موانع قانونی تنظیم سند یا صدور سند مالکیت برای آنها میسر نبوده است بشرح زیر تعیین تکلیف می شود.

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

۲ - هرگاه انتقال (اعم از رسمی یا عادی) بنحو مشاع و تصرف بصورت مفروز بوده و بین متمصرف و مالك مشاعی توافق باشد پس از کارشناسی و تهیه نقشه کلی ملك و انعکاس قطعه مورد تصرف در آن و احراز تصرف بلامنازع مشروط بر اینکه مقدار تصرف از سهم فروشنده در کل ملك بیشتر نباشد و سایر مالکین هم مراتب را تأیید



قانون ثبت اسناد و املاک - مصوب ۱۳۱۰/۱۲/۲۶

کنند رئیس ثبت دستور تعیین حدود و حقوق ارتفاقی مورد تقاضا و باقیمانده را بمنظور صدور سند مالکیت مفروزی خواهد داد و الا عملیات ثبتی بصورت مشاع ادامه می یابد و در صورت عدم دسترسی به مالکین مشاعی یا وصول اعتراض مراتب به هیأت حل اختلاف موضوع ماده ۲ این قانون ارجاع می شود.

۳ - در مورد مناطقی نظیر مازندران که غالباً مالک عرصه و اعیان جدا از هم بوده و مورد معامله اکثراً اعیان ملک می باشد و آخرین منتقل الیه متقاضی سند مالکیت است هیأت موضوع ماده ۲ به اینگونه تقاضاها رسیدگی نموده در صورت احراز واقع و توافق طرفین طبق بند ۱ این ماده عمل، و الا با حفظ حقوق مالک عرصه رأی بر صدور سند مالکیت اعیان طبق عرف محل خواهد داد.

۴ - اگر 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 بفاصله پانزده روز به نحو مقتضی آگهی نماید در صورتیکه ظرف دو ماه از تاریخ انتشار اولین آگهی اعتراض واصل شود معترض به دادگاه صالح هدایت می شود و اقدامات ثبت موکل به ارائه حکم قطعی دادگاه خواهد بود، چنانچه اعتراض نرسد اداره ثبت طبق مقررات سند مالکیت را صادر خواهد کرد، صدور سند مالکیت جدید مانع مراجعه متضرر به دادگاه نخواهد بود.

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



ماده ۱۴۸ (اصلاحی ۱۳۷۰، ۰۶، ۲۱) - در هر حوزه ثبتی هیأت یا هیأتی 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 اجرائی آن مطابق آئین نامه این قانون خواهد بود. هیأت مذکور می تواند برای کشف واقع از خبرگان امور ثبتی استفاده کند و همچنین با تحقیقات و یا استماع گواهی شهود رأی خود را صادر نماید، رأی مذکور به وسیله ثبت محل به طرفین ابلاغ می شود در صورت عدم وصول اعتراض ظرف بیست روز از تاریخ ابلاغ 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.



ماده ۱۴۸ (اصلاحی ۱۳۶۵، ۰۴، ۳۱) - برای رفع اختلاف موجود بین صاحبان اراضی واقع در محدوده شهرهای درود، فریدن، شهرکرد، کرمان و افرادی که تا اول فروردین ماه سال ۱۳۵۰ در اراضی مزبور ساختمانهایی ایجاد نموده و متصرفند و صاحبان عرصه حاضر بتصدیق اعیانی آنان نیستند هیأتی مرکب از دو نفر از قضات حوزه قضائی همان محل به تعیین وزیر دادگستری و رئیس ثبت محل تشکیل میشود. این هیأت باختلافات موجود با توجه باوضاع و احوال و استطاعت هر یک از طرفین بطور کدخدامنشی رسیدگی و رأی پرداخت بهای عادلانه اراضی در تاریخ تصرف و اجرتالمثل آن تا تاریخ صدور رأی صادر مینماید و یا به تقاضای مالکین ضمن صدور رأی پرداخت بهای اعیانی رأی بخلع ید از متصرف میدهد.

رأی هیأت قطعی و لازم الاجرا است و مرجع اجرای آن دادگاه شهرستان محل و در صورت نبودن دادگاه شهرستان دادگاه بخش خواهد بود.



تبصره ۱ (اصلاحی ۱۳۷۰، ۰۶، ۲۱) - هیأتها مکلفند حداکثر ظرف سه سال از تاریخ ارجاع رأی خود را صادر نمایند.



تبصره ۲ (اصلاحی ۱۳۷۰، ۰۶، ۲۱) - در صورتیکه اعیان کلا یا جزئاً در اراضی موقوفه احداث شده باشد هیأت با موافقت متولی مخصوص و اطلاع اداره اوقاف و رعایت مفاد وقفنامه و در صورتیکه متولی نداشته باشد تنها با موافقت اداره اوقاف رعایت مفاد وقفنامه و مصلحت موقوف علیهم و با در نظر گرفتن جمیع جهات نسبت به تعیین اجرت زمین اقدام و در رأی صادره تکلیف اداره ثبت را نسبت به مورد برای صدور سند مالکیت کل یا جزء اعیان با قید اجرت زمین مقرر و معین خواهد کرد.

تبصره ۳ (اصلاحی ۱۳۷۶، ۰۵، ۲۶) - در مورد آن دسته از متقاضیان که مستحقات و بنا متعلق به آنها در اراضی دولت یا شهرداریها ایجاد شده باشد هیات پس از دعوت از نماینده مرجع ذیربط و احراز واقع، به شرح زیر رای به انتقال ملک صادر می نماید:



الف (الحاقی ۱۳۷۶، ۰۵، ۲۶) - در مورد واحدهای مسکونی احداثی، چنانچه متقاضی واجد شرایط باشد (فاقد واحد مسکونی یا زمین متناسب با کاربری مسکونی قابل ساختمان) تا مساحت (۲۵۰) مترمربع زمین به قیمت تمام شده و نسبت به مازاد (۲۵۰) مترمربع تا سقف (۱۰۰۰) مترمربع به قیمت عادلانه روز.



ب (الحاقی ۱۳۷۶، ۰۵، ۲۶) - تمامی مستحقات غیر مسکونی کل عرصه به قیمت عادلانه روز.



قانون ثبت اسناد و املاک - مصوب ۱۳۱۰/۱۲/۲۶

ج (الحاقی ۲۶، ۵، ۱۳۷۶) - هرگاه متقاضی واجد شرایط نباشد، کل عرصه مورد تصرف به قیمت عادلانه روز.



د (الحاقی ۲۶، ۵، ۱۳۷۶) - تصرفات مازاد (۱۰۰۰) مترمربع در صورتی که دارای تاسیسات ساختمانی متناسب باشد کلاً به بهای عادلانه روز و در غیر این صورت، متصرف بر اساس مقررات، مکلف به خلع ید و رفع تصرف خواهد بود.



ه (اصلاحی ۱۹، ۳، ۱۳۸۱) - اراضی تصرف شده واقع در محدوده قانونی و حریم استحفاظی شهرهای بزرگ با جمعیت دویست هزار نفر و بیشتر (موضوع بند الف) مشروط بر این که متصرف واجد شرایط مندرج در بند (الف) باشد تا میزان دویست متر مربع به قیمت منطقه‌ای (تقویم دولتی) و مازاد بر آن و همچنین افرادی که فاقد شرایط بند (الف) مذکور باشند و مشمولان جزء اول بند (د) به بهای کامل کارشناسی روز ارجاع امر به کارشناسی. تقویم بهای کارشناسی روز و تعیین زمان ساخت بنا به عهده کارشناس واجد شرایط می‌باشد. در صورت اعتراض هر یک از طرفین به نظریه کارشناس، هیأت حل اختلاف به تقاضای معترض، گروهی مرکب از سه کارشناس از بین کارشناسان واجد شرایط انتخاب و معرفی می‌نماید. نظر اکثریت این گروه قطعی است.



و (الحاقی ۲۶، ۵، ۱۳۷۶) - هیأتها باید قیمت تمام شده زمین (شامل بهای منطقه‌ای و سایر هزینه‌ها) و واجد شرایط بودن یا نبودن متقاضی را از سازمان مسکن و شهرسازی استان استعلام نمایند و در صورت موافقت دستگاه صاحب زمین سند انتقال را بنام متصرف صادر نماید.



ز (الحاقی ۲۶، ۵، ۱۳۷۶) - قیمت عادلانه زمین موضوع این تبصره به وسیله کارشناس رسمی دادگستری و در صورت نبودن کارشناس رسمی، توسط خبره محلی به انتخاب هیأت، تعیین خواهد شد.



ح (الحاقی ۲۶، ۵، ۱۳۷۶) - در تمامی موارد بالا، چنانچه اراضی مورد تصرف در معابر و کاربریهای خدماتی عمومی بستر رودخانه‌ها و حریم آنها و خطوط فشارقوی برق قرار داشته باشد در صورتی که تصرف قانونی نباشد و خطوط فشارقوی قبل از تصرف وی ایجاد شده باشد، از شمول این قانون مستثنی می‌باشد.



ط (الحاقی ۲۶، ۵، ۱۳۷۶) - به منظور جلوگیری از تصرفات غیرقانونی اشخاص در اراضی دولتی و شهرداریها، تنها تصرفاتی معتبر شناخته می‌شود که تا تاریخ ۱/۱/۱۳۷۰ احداث مستحقات و بنا شده باشد.



ی (الحاقی ۲۶، ۵، ۱۳۷۶) - آئین نامه اجرائی این تبصره ظرف مدت دو ماه به وسیله وزیر دادگستری و با هماهنگی وزیر مسکن و شهرسازی و سازمان ثبت اسناد و املاک کشور تهیه و به تصویب هیأت وزیران می‌رسد.



تبصره ۱ (اصلاحی ۱۸، ۱۰، ۱۳۵۱) - صاحبان اعیانی در صورتی میتوانند از مقررات این قانون استفاده کنند که ظرف یکسال از تاریخ اجرای این قانون دادخواست خود را درقبال اخذ رسید به ثبت محل تسلیم نموده باشند والا به تقاضای مالک بشرح مذکور در این ماده اقدام خواهد شد. ثبت محل مکلف است از تاریخ اجرای این قانون منتها ظرف یکماه با نشر آگهی در روزنامه کثیرالانتشار محل یا نزدیک محل و الصاق آگهی در اماکن عمومی مهلت مقرر را به اطلاع صاحبان اعیان برساند.



تبصره ۲ (اصلاحی ۱۸، ۱۰، ۱۳۵۱) - پس از صدور رأی هیأت و پرداخت بهای اراضی و اجور آن هرگاه ملک منتهی به ثبت در دفتر املاک شده باشد بنام صاحب اعیان در دفتر املاک تثبیت میشود و اگر ملک در جریان ثبت باشد عملیات ثبتی بنام او ادامه مییابد. در اینصورت هرگاه موعد اعتراض باصل و حدود ملک منقضی نشده و یا اعتراضی رسیده باشد وجه مورد حکم هیأت تا تعیین تکلیف قطعی باید در صندوق ثبت تودیع گردد. هرگاه حکم قطعی دادگاه به نفع معترض صادر شود بنا بدرخواست صاحب اعیان رأی هیأت بمعترض ابلاغ میشود و مشارالیه میتواند ظرف ده روز از تاریخ ابلاغ فقط نسبت بهبهای تعیین شده عرصه به هیأت مذکور در این قانون اعتراض نماید و رأی هیأت قطعی است. اعیان موضوع حکم نیز وقتی بمالکیت قطعی صاحب عرصه در خواهد آمد که وجه مورد حکم کلاً پرداخت شده باشد.



تبصره ۳ (اصلاحی ۱۸، ۱۰، ۱۳۵۱) - در مورد آنقسمت از اراضی واقع در محدوده شهر کرمان که بنحو مشاع بصور سند مالکیت منتهی و قطعاتی از آن بموجب سند عادی به اشخاص واگذار شده و در آن اعیانی ایجاد نموده‌اند انتقال گیرنده میتواند ظرف موعد مقرر در ماده ۱۴۷ از مقررات ماده مذکور استفاده نماید.



تبصره ۴ (اصلاحی ۱۸، ۱۰، ۱۳۵۱) - متصرفین اعیانیهای اراضی علیای خیابان بهار تهران در صورتیکه در مدت مقرر در شق الف بند (۲) ماده واحده اراضی دولت و شهرداریها و اوقاف و بانکها مصوب هشتم شهریور ماه ۱۳۳۵ و تبصره الحاقی بماده واحده مذکور مصوب ۱۶ بهمن ماه ۱۳۳۵ موفق به تقدیم درخواست نشده‌باشند اگر تصرف آنها قبل از تصویب قانون هشتم شهریور ماه ۱۳۳۵ باشد و عرصه مورد تصرف آنها بیش از پانصد متر مربع نباشد میتوانند ظرف مدت ششماه از تاریخ انتشار این قانون دادخواست بدفتر هیأت سه نفری تسلیم نمایند والا به تقاضای مالکین طبق قسمت اخیر ماده ۲ قانون فوق‌الذکر اقدام خواهد شد.



ماده ۱۴۸ مکرر (الحاقی ۲۲، ۸، ۱۳۵۷) -



قانون ثبت اسناد و املاک - مصوب ۱۳۱۰/۱۲/۲۶

الف (الحاقی ۲۲، ۰۸، ۱۳۵۷) - در مورد ماده قبل و ماده ۴ قانون متمم قانون ثبت اسناد و املاک مصوب سال ۱۳۵۴ وجود سند عادی انتقال زمین از طرف متقاضی ثبت یا قائم مقام او همچنین انتقال ملک بموجب سند عادی یا رسمی بنحو مشاع و تصرف بنحو مفروز و یا انتقال از طرف بعضی از مالکین مشاعی مانع رسیدگی هیئت های مذکور در ماده ۱۴۸ قانون اصلاح قانون ثبت اسناد و املاک مصوب سال ۱۳۵۱ و ماده ۴ قانون متمم قانون ثبت مصوب سال ۱۳۵۴ نخواهد بود. در صورت وجود سند انتقال بمیزان سهم انتقال دهنده موجهی برای محکومیت صاحب اعیان به پرداخت قیمت عرضه یا اجرت المثل نخواهد بود.

ب (الحاقی ۲۲، ۰۸، ۱۳۵۷) - 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.

ج (الحاقی ۲۲، ۰۸، ۱۳۵۷) - وزارت دادگستری میتواند از تاریخ تصویب این قانون ظرف سه سال اجرای مقررات ماده ۱۴۸ قانون اصلاح قانون ثبت اسناد و املاک و ماده ۴ قانون متمم قانون ثبت اسناد و املاک و مفاد بند الف این قانون را در نقاط دیگر کشور که شرایط مشابهی با شهرهای مندرج در مواد فوق الذکر داشته باشند به کمیسیونهای دادگستری مجلسین پیشنهاد نماید. کمیسیون های دادگستری مجلسین مهلت های تقدیم دادخواست را در هر مورد که حداکثر سه سال خواهد بود تعیین مینماید.

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

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

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

ماده ۱۵۲ (الحاقی ۱۸، ۱۰، ۱۳۵۱) - ثبت کل می تواند 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 (الحاقی ۱۸، ۱۰، ۱۳۵۱) - تودیع وجوه سپرده در حساب مخصوص ودایع ثبتی شعب بانک ملی پس از اعلام ثبت مجاز است و محتاج بتودیع آن در صندوق حسابداری ثبت نخواهد بود.

ماده ۱۵۴ (اصلاحی ۳۱، ۰۴، ۱۳۶۵) - اصلاحی - دادگاهها و ادارات ثبت اسناد و املاک باید طبق نقشه تفکیکی که به تأیید شهرداری محل رسیده باشد نسبت به افراز و تفکیک کلیه اراضی واقع در محدوده شهرها و حریم آنها اقدام نمایند و شهرداریها مکلفند بر اساس ضوابط طرح جامع تفصیلی یا هادی و دیگر ضوابط مربوط به شهرسازی نسبت به نقشه ارسالی از ناحیه دادگاه یا ثبت ظرف دو ماه اظهار نظر و نظریه کتبی را ضمن اعاده نقشه به مرجع ارسال کننده اعلام دارند در غیر اینصورت دادگاهها و ادارات ثبت نسبت به افراز و تفکیک رأساً اقدام خواهند نمود.

ماده ۱۵۵ (الحاقی ۱۸، ۱۰، ۱۳۵۱) - ثبت کل مکلف است پس از تحصیل اعتبار ترتیب بایگانی اسناد و مدارک و پرونده های ثبتی را با تنظیم آئین نامه خاص بمنظور تسریع کار و یکنواخت کردن و ساده نمودن امور در بایگانی تغییر دهد.

ماده ۱۵۶ (منسوخه ۱۲، ۱۱، ۱۳۹۳) - بمنظور تشخیص حدود و موقعیت املاک واقع در محدوده شهرها و حومه نقشه املاک بصورت کاداستر تهیه خواهد شد. اداره امور املاک ثبت کل علاوه بر وظایف فعلی خود عهده دار تهیه املاک بصورت نقشه کاداستر خواهد بود.

تبصره ۱ (منسوخه ۱۸، ۱۰، ۱۳۵۱) - در مورد تقاضای تفکیک و افراز املاک مذکور در این ماده و تحدید حدود املاک مجاور و همچنین در دعاوی مطروحه در مراجع قضائی رفع اختلاف حدودی نقشه کاداستر ملاک عمل خواهد شد.

تبصره ۲ (منسوخه ۱۸، ۱۰، ۱۳۵۱) - نسبت به املاکی که نقشه رسمی کاداستر تهیه شده است صاحبان املاک مزبور میتوانند با پرداخت یکپاره ریال تقاضای الصاق نقشه مزبور را بسند مالکیت خود بنمایند.



قانون ثبت اسناد و املاک - مصوب ۱۳۱۰/۱۲/۲۶

تبصره ۳ (منسوخه ۱۸، ۱۰، ۱۳۵۱) - حدود وظائف و تشکیلات اداره امور املاک از جهت تهیه نقشه املاک بصورت کاداستر و همچنین اجرای مقررات این قانون به موجب آئین نامه وزارت دادگستری خواهد بود.



ماده ۱۵۷ (الحاقی ۱۸، ۱۰، ۱۳۵۱) - آئین نامه های اجرائی این قانون را وزارت دادگستری تهیه و تصویب خواهد کرد.



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

رئیس مجلس شورای ملی - دادگر

معاونت تدوین، تنقیح و انتشار قوانین و مقررات - معاونت حقوقی ریاست جمهوری (Qavanin.ir)

