

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

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 يك اداره یا دائره ثبت اسناد و املاک تأسیس می شود ممکن است هر اداره یا دائره ثبت اداری شعبی باشد.

ماده دوم - مدیران و نمایندگان ثبت و مسئولین دفاتر و صاحبان دفاتر اسناد رسمی جز در محل ماموریت 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 يك یا چند نفر محقق ثبت برای رفع اختلافات و اعتراضات ناشی از تقاضای ثبت املاک معین خواهد شد.

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



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



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



باب دوم - ثبت عمومی



فصل اول

اعلان ثبت و تحدید حدود

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



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

ماده ۱۱ - 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 يك معین شده در روز نامه ها آگهی نماید و این آگهی تا شصت روز هر بیست روز يك نوبت منتشر خواهد شد.



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

ماده یازدهم (اصلاحی ۰۷، ۱۰، ۱۳۱۷)- از تاریخ انتشار اولین اعلان مذکور در ماده فوق تا شصت روز باید کلیه اشخاصی که مالک متصرف املاک واقع 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 يك نوبت منتشر خواهد شد. 

تبصره (الحاقی ۰۷، ۱۰، ۱۳۱۷)- در مورد اراضی و املاکی که آثار تصرف مالکانه فعلی کسی نسبت بانها موجود نباشد درخواست ثبت از کسی پذیرفته میشود که بر مالکیت یا بر تصرف سابق خود بعنوان مالکیت یا بر تصرف خود بعنوان تلقی از مالک یا قائم مقام قانونی مدارکی داشته باشد چنانچه تقاضای ثبت نسبت باین قبیل املاک بیکي از عناوین مذکور در دو ماده ۲۷ و ۳۲ باشد در صورتی تقاضای ثبت پذیرفته میشود که تقاضاکننده مدارکی بر عنوان مذکور یا بر تصرف سابق خود بان عنوان و یا بر تصرف کسی که تقاضاکننده قائم مقام قانونی او محسوب می شود داشته باشد. 

ماده دوازدهم (اصلاحی ۰۳، ۱۰، 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 ۰۳، ۱۰، ۱۳۲۲)- کسانی که تقاضای ثبت ملکی را که مجهول المالك اعلان شده بنمایند باید صدي 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 بمازاد دو هزار ریال تا بیست هزار ریال صدي 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 ۰۳، ۱۰، ۱۳۲۲)- در مورد اعیانی که زارعین در املاک مزروعی متعلق بغیر دارند و به بیع اصل ملک یا مستقلاً مجهول المالك اعلان شده است تقاضای ثبت از طرف زارعین نسبت به اعیانی مزبور با همان حق الثبت معمولی و بدون تأدیه وجه علاوه مقرر در ماده ۱۳ اصلاحی مصوب ۷ مرداد ۱۳۱۲ [۱۳۱۲] قبول خواهد شد اگرچه قیمت آن بیش از دو هزار ریال باشد. 

تبصره ۱ (منسوخه ۰۳، ۱۵، 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 ۰۳، ۱۵، 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 واقع در هر ناحیه متدرجاً بترتیب نمره املاک مطابق نظامنامه وزارت عدلیه بعمل می آید و تقاضاکنندگان ثبت و مجاورین برای روز تحدید حدود بوسیله اعلان احضار می شوند - این اعلان لااقل بیست روز قبل از تحدید حدود يك مرتبه در جرائد منتشر می شود بعلاوه مطابق نظامنامه وزارت عدلیه در محل نیز اعلانی منتشر خواهد شد



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

تبصره (اصلاحی ۰۱۸، 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 يك 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 مستقیماً بداره یا دایره یا شعبه ثبتی که در ضمن اعلان نوبتی معین شده است تسلیم می شود در مقابل عرض حال باید رسید داده شود در صورتی که 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 بعض 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 يك 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 يك عمل خواهد شد.



تبصره (الحاقی ۱۸، ۱۰، ۱۳۵۱)- 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 مواردیکه درخواست تعقیب فاقد شرایط فوق باشد به متقاضی اخطار میشود که ظرف پنج روز از تاریخ ابلاغ درخواست خود را تکمیل کند در صورت عدم تکمیل اگر مدت مقرر در بند يك ماده ۱۸ مکرر منقضی شده باشد قرار سقوط دعوی صادر 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 سلاحيتدار 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 ۵۰ نفر باشد بدرخواست معترض یا پژوهشخواه دادخواست و ضامناً 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 يك از طرفین دعوی دو نفر از طرف دیگر که سهام زیادتری دارند برای ابلاغ اوراق اخطاریه انتخاب و مراتب برای اطلاع سایرین يك 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 شریك ملک و یا وراثتی که سهم زیادتری دارند باید دادخواست و اوراق اخطاریه بوکیل ابلاغ شود. در صورتیکه وکیل دادگستری در دعوی مداخله داشته باشد ابلاغ اوراق اخطاریه بکلیه وکلا الزامی است. در موردی که دادخواست و یا جریان دعوی از طریق انتشار آگهی بعدهای از خواندگان 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.

تبصره (الحاقی ۲۰، ۲، ۱۳۵۶)- در دعای اعتراض به حدود ملک مورد تقاضای ثبت واقع در محدوده قانونی شهرها که تا تاریخ تصویب این قانون مطرح شده است هرگاه اعتراض از طرف غیرمجاور بعمل آمده باشد و همچنین در صورت استرداد دعوی بموجب 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.



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

نسبت با اعتراضاتی که بعد از تصویب این قانون بعمل میآید در صورتی که اعتراض از طرف غیرمجاور بعمل آید یا معترض مجاور با حدود تعیین شده در صورتمجلس تحدید حدود سند مالکیت بگیرد یا بموجب سند رسمی از اعتراض خود بدون قید و 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 هیئت نظارت شکایت نماید. رأی هیئت نظارت قطعی است. در صورتیکه اقامتگاه معترض معلوم نباشد نظر واحد ثبتی يك نوبت در روزنامه ای که برای آگهی های ثبتی تعیین شده منتشر میگردد و معترض میتواند ظرف ده روز از تاریخ انتشار آگهی به هیئت نظارت شکایت نماید.

فصل سوم - در آثار ثبت

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



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



تبصره - 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 کسانی که در آن ملک مجرای آب یا چاه قنات (اعم از دائر و بئر) دارند بهیچ عنوان و در هیچ صورت خللی وارد نمی آورد.

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

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

۱ (اصلاحی ۱۳۵۱، ۱۰، ۱۸) - هرگاه در اجرای مقررات ماده یازده از جهت پذیرفتن تقاضای ثبت اختلافی بین اشخاص و اداره ثبت واقع شود و یا اشتباهی تولید گردد و یا در تصرف اشخاص 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 بعلت 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 کلایاً بعضاً خواه نسبت به اصل ملک خواه نسبت به حدود و حقوق ارتفاقی آن با هیأت نظارت است.

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



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

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

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

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

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

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

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

الف - شعبه مربوط به املاک.

ب - شعبه مربوط به اسناد.

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



تبصره ۱ (الحاقی ۲۶، ۵، ۱۳۲۰) - در موارد فوق چنانچه وزیر دادگستری لازم بداند دستور خواهد داد تا حصول نتیجه رسیدگی در شورای عالی ثبت عملیات اجرائی یا ثبتی متوقف بماند. 

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

تبصره ۳ (۱۳۳۸/۱۰/۰۵) - در مورد املاکی که مالك خاصي ندارد و مورد تقاضاي ثبت افراد قرار گرفته است مانند اراضي و جبال موات و مباحه و جنگلهای عمومي 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 های را که قبل از تاریخ تصویب این تبصره بعلت طرح دعوی در مراجع دادگستری قابل طرح در شوری تشخیص نشده است مجدداً طرح و بر طبق این تبصره درباره آنها اظهار نظر نماید . وزارت دادگستری مامور اجرای این تبصره است.

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



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



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



ماده بیست و هشتم - هرگاه نسبت باین قبیل املاک بعنوان مالکیت تقاضای ثبت شده و متولی یا نماینده اوقافی که بموجب نظامنامه مکلف بدادن عرضحال اعتراض و تعقیب دعوی و حفظ حقوق وقف یا حبس یا ثلث باقی است در اثر تبانی بتکلیف خود عمل ننماید بمجازات خیانت در امانت محکوم خواهد شد.

در مواردی نیز که تقاضای ثبت ملک دیگری بدون ذکر حقوق ارتفاقی املاک وقف و حبس و ثلث باقی شده است هرگاه اشخاص مذکور در فوق در اثر تبانی بتکلیف خود عمل ننمایند بمجازات خائنین در امانت محکوم میشوند.



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

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

برای ثبت مساجد و اماکن متبرکه و مدارس قدیمه و تکایا و آب انبارهای عمومی تقاضای ثبت از طرف متولی یا اداره اوقاف بدون اخذ حق الثبت و مخارج مقدماتی پذیرفته خواهد شد.

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

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

ماده سی و سوم - نسبت باملاکی که با شرط 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 اظهارنامه فقط از منتقل الیه پذیرفته میشود:

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

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

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

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



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

تبصره ۱ - کلیه معاملات با حق استرداد ولو آنکه در ظاهر معامله با حق استرداد نباشد مشمول جمیع مقررات راجعه بمعاملات با حق استرداد خواهد بود اعم از اینکه معامله بین متعاملین محصور بوده و یا برای تامین حق استرداد اشخاص ثالثی را 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 ۲۶، ۵، 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 برگزاری مزایده و اعراض از رهن و سایر موارد به موجب آئین نامه ای است که ظرف مدت سه ماه از طرف سازمان ثبت اسناد و املاک کشور تهیه و به تصویب رئیس قوه قضائیه خواهد رسید.



تبصره ۳ (اصلاحی 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.



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

تبصره ۴ (اصلاحی ۱۰، ۲، ۱۳۹۴) - در راستای تسهیل در وصول مطالبات سررسید گذشته بانکها و یا مؤسسات مالی و یا اعتباری دارای مجوز به یکی از روشهای زیر عمل می شود:



۱ (الحاقی ۱۰، ۲، ۱۳۹۴) - بانک و یا مؤسسه مالی و یا اعتباری تسهیلات دهنده، در صورت درخواست واحد تولیدی بدهکار، به بازار فرابورس یا کارشناس رسمی دادگستری مراجعه و تمام اموال و دارایی های واحد تولیدی را قیمت گذاری می نماید و با هدف تأمین طلب بانک و یا مؤسسه مالی و یا اعتباری بر روی درصد سهام قابل واگذاری به خریدار، یک مناقصه برگزار می کند تا مشخص شود که کدام خریدار با قبول درصد کمتری از سهام واحد تولیدی بدهکار، تمام بدهی او را می پردازد. با پرداخت میزان طلب بانک و مؤسسه مالی و یا اعتباری از واحد تولیدی توسط خریدار، آن بخش از سهم واحد تولیدی که در مناقصه مشخص شده است، به خریدار منتقل و اموال مورد رهن آزاد می شود.

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



۲ (اصلاحی ۱۰، ۲، ۱۳۹۴) - در مورد معاملات بانکها و مؤسسات مالی و یا اعتباری مجاز، هرگاه مال مورد وثیقه به مبلغ پایه کارشناسی رسمی دادگستری مرضی الطرفین خریداری نداشته باشد، به تقاضای بستانکار و ضمن اخطار به تسهیلات گیرنده و راهن، مهلت دو ماهه داده می شود تا طلب بانک یا مؤسسه مالی و یا اعتباری را پرداخت کند و یا ملک مورد وثیقه را با پرداخت تمام یا بخشی از طلب بانک تا سقف مبلغ پایه مزایده فک رهن کند.

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



تبصره ۵ (اصلاحی ۱۸، ۱۰، ۱۳۵۱) - هر قراریکه در اسناد استقراضی بصورت وجه التزام یا طرق دیگر گذارده شود که موجب شود خسارت دیرکرد بیش از صدی دوازده باشد نسبت 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 بعض طلب او واگذار میشود.

ترتیب معرفی و بازداشت و ارزیابی و نحوه واگذاری مال و همچنین در صورتی که ارزش مال معرفی شده بیش از تمام طلب بستانکار و حقوق اجرائی باشد چگونگی واگذاری تمام یا بعض 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 نیم عشر اجرائی را بپردازد و یا کلیه دیون و خسارت قانونی بستانکار و نصف نیم عشر اجرائی را در صندوق ثبت تودیع نماید اجرائیه مختوم میگردد و در صورتیکه ظرف مهلت مزبور نصف نیم عشر اجرائی کلایا بعضاً پرداخت نشود تمام آن دریافت خواهد شد.



تبصره ۹ (الحاقی ۳، ۱۱، ۱۳۵۵) - در مورد وامهای مربوط به طرحهای 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 میرسد. حراج باید به میزان کل مبلغ طلب و خسارت و حقوق و عوارض و هزینههای قانونی تا روز حراج شروع شود. در صورتی که خریداری نباشد یک بار دیگر حراج تجدید و بهای مال به وسیله ارزیاب ارزیابی و پس از قطعیت بهای ارزیابی حراج بر مبنای آن شروع میگردد. ترتیب انتخاب ارزیاب همچنین نحوه ارزیابی طبق آییننامههای خواهد بود که بنا به پیشنهاد وزارت صنعت، معدن و تجارت و وزارت دادگستری و بانک مرکزی ایران به تصویب کمیسیونهای دادگستری و صنایع و معادن مجلسین خواهد رسید.

هرگاه بهای ارزیابی بیش از کل طلب و خسارت و هزینههای قانونی تا روز حراج باشد، حراج از کل طلب و خسارت و هزینههای قانونی تا روز حراج شروع میشود و اگر ارزیابی کمتر از میزان کل طلب باشد بانک میتواند تا تعیین نتیجه قطعی حراج در خواست بازداشت سایر اموال مدیون را تا میزان باقیمانده طلب بنماید.

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



ماده ۳۴ مکرر (منسوخه ۲۹، 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 تودیعی بدفترخانه تنظیم کننده سند موجبات فسخ و فک سند را فراهم کند. دفاتر اسناد رسمی مکلفند وجوه



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

اماني مذکور را بلافاصله و در صورت انقضای وقت اداری در اولین وقت اداری بعد بصندوق ثبت تحویل نمایند. هر بستانکاری که حق درخواست بازداشت اموال بدهکار را دارد نیز میتواند کلیه بدهی موضوع سند به بستانکار دیگر و نیز حقوق دولت را پرداخت و یا در صندوق ثبت و یا هر مرجع دیگری که اداره ثبت تعیین مینماید تودیع و تقاضای استیفای حقوق خود را از اداره ثبت بنماید. هرگاه مدت سند باقی باشد باید حق بستانکار تا آخر مدت رعایت شود. در صورت صدور اجرائیه گواهی اداره اجرا در مورد بلامانع بودن فك 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 ۱۳۵۱، ۱۰، ۱۸) - 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 وثیقه و تأمین قرار دهد در صورت فك معامله مقدم تمام مال مورد معامله وثیقه وام بعدی و در صورت عدم فك معامله مقدم و فروش مال هر بستانکار مقدم برای استیفای 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 ۱۳۵۱، ۱۰، ۱۸) - 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 يك از وراث به نسبت سهم الارث بدهی خود را بوراث مزبور بپردازد بهمان نسبت از مورد وثیقه بنفع او آزاد خواهد شد. ترتیب و نحوه وصول طلب وراث پرداخت کننده دین از سایر وراث بموجب آئین نامه وزارت دادگستری خواهد بود.

تبصره ۲ (منسوخه ۱۳۵۱، ۱۰، ۱۸) - عملیات اجرائی با صدور سند انتقال یا تحویل مال منقول یا پرداخت طلب بستانکار و اجرای تعهد بدهکار مختومه خواهد بود. در صورتیکه مال از طریق حراج بفروش برسد ختم عملیات اجرائی تاریخ تنظیم صورتمجلس حراج میباشد.

تبصره ۳ (منسوخه ۱۳۵۱، ۱۰، ۱۸) - نحوه توقیف حق بدهکار نسبت به مازاد مورد وثیقه و طرز استیفای حقوق توقیف کننده بموجب آئین نامه وزارت دادگستری خواهد بود.

تبصره ۴ (منسوخه ۱۳۵۱، ۱۰، ۱۸) - کلیه اسناد تنظیمی و اجرائیه های صادر قبل از اجرای این قانون تابع مقررات زمان تنظیم سند خواهد بود.

ماده ۳۵ (اصلاحی ۱۳۱۲، ۱۲، ۱۵) - محاکم عدلیه در هیچ مورد نسبت بوجه التزام مقرر در معاملات مذکور در ماده ۳۳ و معاملات استقراضی بیش از صدی پانزده در سال به نسبت مدت تاخیر حکم نداده و ادارات ثبت بیش از صدی دوازده در سال ورقه لازم الاجراء صادر نخواهند کرد.

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

ماده سی و هفتم - نسبت به معاملات مذکور در ماده ۳۳ که قبل از تاریخ اجرای این قانون و پس از ثبت ملك 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 بملك 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 انقضای 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 چهارم - تخلف قضاة و مامورین دولت از مقررات مواد ۳۳ و ۳۴ و ۳۵ و ۳۶ - ۳۷ - ۳۸ - ۳۹ مستلزم مجازات انتظامی از درجه ۴ ببالا است.

ماده ۴۱ (اصلاحی ۱۳۱۲، ۰۵، ۰۷) - در صورتیکه در اثناء مدت عملیات مقدماتی تقاضاکننده ثبت ملك مورد تقاضا را کلا یا بعضا بدیگری منتقل کند انتقال دهنده مکلف است تا ده روز از تاریخ انتقال شخصا 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

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

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، ۵، ۰۷) - هرگاه انتقال بموجب سند عادی بوده و انتقال دهنده معامله خود را بادره 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 بادره ثبت بعد از اتمام اعلانات باشد ملک باسم انتقال گیرنده بثبت خواهد رسید.



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

ماده چهل و چهارم - هرگاه کسیکه نسبت 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 بادره ثبت و پارکه بدایت صلاحیت دار کتبا اطلاع داده و پس از معین شدن قائم مقام قانونی باو 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 وراثتی 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 خصوصی است و با استرداد شکایت تعقیب موقوف میشود.

باب سوم - ثبت اسناد

فصل اول - مواد عمومی

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

- ۱ - کلیه عقود و معاملات راجع بعین یا منافع املاکی 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 راجعه بعین یا منافع اموال غیرمنقوله 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 باشخامیکه مطابق مقررات حق گرفتن سواد دارند
- ۳ - تصدیق صحت امضاء
- ۴ - قبول و حفظ اسنادی که امانت میگذارند.



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

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

ماده پنجاه و یکم - در مورد ماده فوق شاهدهی 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 - شهادات اشخاص ذیل پذیرفته نخواهد شد:

۱ - غیررشید یا محجور

۲ - کور یا گنگ

۳ - اشخاص ذی نفع در معامله

۴ - خدمه مسئول دفتر

۵ - خدمه اصحاب معامله

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

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



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

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



ماده شصت و چهارم - در صورتی که طرفین معامله و یا یکی از آنها کور یا کر و گنگ بی سواد باشند علاوه بر معرفی هر یک از اشخاص مزبوره باید بمعیت خود یک نفر از معتمدین خود را حاضر 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 یک نفر مطلع باسواد نیز که طرف اعتماد شخص بی سواد باشد لازم است مگر در صورتی که بین خود معرفی شخص باسوادی باشد که طرف اعتماد شخص بی سواد است.

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



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

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 بپردازد.

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 معیولیت 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 غیرمنقول که بر طبق مقررات راجعه به ثبت املاک ثبت شده است نسبت بطرفین معامله و قائم مقام قانونی آنها و اشخاص ثالث دارای اعتبار کامل و رسمیت خواهد بود.

ماده هفتاد و سوم - 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 ان ها را بجبران خسارات وارده نیز محکوم خواهد نمود

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

فصل سوم

در امانت اسناد

ماده هفتاد و پنجم - هر کس بخواهد سند خود را در اداره ثبت اسناد امانت بگذارد باید ان را در پاکت و یا لفاف 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 انکه ان ها 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 ان 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 ان 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.



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

باب چهارم

دفاتر اسناد رسمي

ماده هشتاد و یکم - در نقايي که وزارت عدليه مقتضي بداند براي تنظيم اسناد رسمي دفاتر رسمي بعده کافي معين خواهد کرد - هر دفتر رسمي اسناد مرکب است از يکنفر صاحب دفتر و لااقل يکنفر نماينده اداره ثبت اسناد.

ماده هشتاد و دوم - هيچ دفتري را نمي توان رسميت داد مگر اينکه صاحب ان در ضمن تقاضانامه خود تبعيت از قوانين و نظامات وزارت عدليه را راجع به ثبت اسناد تعهد نمايد.



ماده هشتاد و سوم - حوزه صلاحيت هر يك از دفاتر اسناد رسمي بموجب نظامنامه هاي وزارت عدليه معين خواهد شد.

ماده هشتاد و چهارم - نماينده که از طرف اداره کل ثبت اسناد و املاک براي هر دفتري تعيين ميشود بايد در اوقات کار در دفتر اسناد رسمي حاضر باشد تا هر معامله و تعهدي که واقع ميشود پس از ثبت در دفتر صاحب دفتر در دفتر خود ثبت نمايد در هر يك از اين دو دفتر بايد نمره صفحه دفتر ديگري که سند در ان ثبت شده است قيد گردد.

ماده هشتاد و پنجم - هرگاه دفتر اسناد رسمي که بايد با رعايت ماده (۸۲) معين شود در محضر يکي از مجتهدين جامع الشرايط باشد حضور نماينده (بشرط اجازه وزارتعدليه) در دفتر لازم نبوده و سندي که مطابق مقررات از دفتر صادر شده و بادره ثبت صدور ان از ناحيه صاحب دفتر مسلم باشد در دفتر اداره بثبت خواهد رسيد.

ماده هشتاد و ششم - در صورتي که تقاضاي ثبت سندي بشود تحصيل اطمينان از هويت متعاملين يا طرفي که تعهد کرده بعهده صاحب دفتر است و اگر مشاراليه شخصا آنها را شناسد بايد بر طبق مواد اين قانون رفتار نمايد و در صورت تخلف مشمول ماده ۱۰۲ اين قانون خواهد بود.

ماده هشتاد و هفتم - شهود و معرفين و اصحاب معامله بايد دفتر صاحب دفتر را مطابق مواد (۵۰ و ۶۳) اين قانون امضاء نمايند ولي در دفتر ثبت نماينده فقط امضاء اصحاب معامله کافي خواهد بود.

ماده هشتاد و هشتم - در مورد املاکي که مطابق اين قانون به ثبت نرسيده دفاتر اسناد رسمي و همچنين دوائر ثبت اسناد و املاک (در دفتر مخصوص) ميتوانند هر نوع معامله و تعهد و نقل و انتقالي را راجع بعين غيرمنقول يا منافع آن ثبت نمايند ولي اين قبيل اسناد فقط نسبت بطرفين يا طرفي که تعهد کرده و قائم مقام قانوني آنها رسميت خواهد داشت.

ماده ۸۹ (اصلاحي ۱۳۲۱، ۰۹، ۰۵) - از در آمد حاصل از حق الثبت صاحبان دفتر و دفتریارها به ترتيب زیر سهم خواهند برد:

تا ششصد ريال در ماه نصف - از ششصد و يك ريال تا چهار هزار ريال نسبت بمازاد ششصد ريال يك پنجم از چهار هزار و يك ريال تا ده هزار ريال نسبت بمازاد از چهار هزار ريال يکدهم و از ده هزار و يکريال تا بيست هزار ريال نسبت به مازاد از ده هزار ريال يك بيستم.



ماده نودم - عايدات حاصله از حق الثبت دفاتر اسناد رسمي پس از پرداخت سهم صاحبان دفاتر جزء عايدات عمومي محسوب و تسليم خزانه خواهد شد.

ماده نود و یکم - باستثناي مواردیکه براي دفاتر اسناد رسمي مطابق اين قانون ترتيب خاصي معين شده مقررات اين قانون در دفاتر اسناد رسمي نیز لازم الرعايه و اعتبار اسناد ثبت شده در دفاتر رسمي همان است که در ماده (۷۰ و ۷۱) مقرر شده است.

باب پنجم

اجراء مفاد اسناد رسمي

ماده نود و دوم - مدلول کليه 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 مالکيت ان باشد

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



ماده نود و چهارم (منسوخه ۱۳۲۲، ۰۶، ۲۷) - سندي که بايد اجراء شود و صاحب سند تقاضاي اجراي انرا نموده بدستور مدير ثبت بموقع اجرا گذارده ميشود.

ماده نود و پنجم - عموم ضابطين عدليه و ساير قواي دولتي مکلف هستند که در واقعي که از طرف مامورين اجرا بانها مراجعه ميشود در اجراي مفاد ورقه اجرائيه اقدام کنند.



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



ماده ۹۷ (منسوخه ۱۳۱۶، ۰۳، ۱۵) - به اختلافات مربوطه به مدلول اسناد رسمي که در نتیجه اقدام باجراي آنها توليد مي شود و همچنين بشکايات مربوطه بطرز عمل و اقدامات اجرائي اداره ثبت اسناد هيئت مرکب از رئيس و مدعي العموم محکمه بدايت و مدير ثبت محل رسيدگي خواهد نمود.

هرگاه دستور اجراء بتوسط مدير ثبتي داده شده است که محل ماموريت او در مقرر محکمه بدايت نيست هيئت با عضويت مدير ثبت مامور در مقرر محکمه بدايتي که



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

اجراء ثبت در حوزه آن جریان یافته تشکیل میشود.

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



ماده ۹۸ (منسوخه ۱۵، ۳، ۱۳۱۶) - در صورتیکه هيئت مذکوره در ماده فوق تشخيص دهند که مدلول سند مخالف قوانين مدني است و يا دستور اجرا مطابق با مفاد سند رسمي نبوده يا تعهدي که امر به اجراء آن شده است متوقف بر مقدمه يا شرطي است که حصول مقدمه يا شرط مورد اختلاف واقع شده و حل آن منوط برسيدگي قضائي است دستور اجراء را ابطال مي کند اين تصميم هيئت قابل شکايت نيست ليکن در مورد اول دينفع ميتواند بمحکمه صالحه مراجعه نمايد و در مورد ثاني مدير ثبت دستور مجدد مطابق با مفاد سند رسمي صادر مي کند و در مورد سوم جريان اجرائي ثبت بکلي موقوف مانده و اجراء حکمي که در نتيجه مراجعه دينفع بمحکمه صادر ميشود با محکمه است.

در صورتیکه شکايت مربوط بطرز عمل و اقدامات اجرائي باشد جريان اجراء موافق نظر هيئت مزبور حسب المورد تعقيب يا تکميل يا الغاء خواهد شد و اين تصميم نيز قابل شکايت نخواهد بود.

نظريات اعضا هيئت در اين موارد از موجبات رد حاکم مطابق قانون اصول محاکمات حقوقي محسوب نخواهد بود. رسيدگي هيئت مزبوره در جلسه اداري به عمل مي آيد و ترتيب آن در نظامنامه وزارتعديله معين خواهد شد.



ماده نود و نهم - ادعاي مجعوليت سند رسمي عمليات راجع باجراي انرا موقوف نميکند مگر پس از اينکه مستنطق قرار مجرميت متهم را صادر و مدعي العموم هم موافقت کرده باشد

باب ششم

جرائم و مجازات

ماده مدم - هر يك از مستخدمين و اجزاء ثبت اسناد و املاک و صاحبان دفاتر رسمي عامدا يكي از جرمهاي ذيل 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 يا مزوره را ثبت کند.

ثانيا - سنديرا بدون حضور اشخاصي که مطابق قانون بايد حضور داشته باشند ثبت نمايد.

ثالثا - سندي را باسم کساني که انمعامله را نکرده اند ثبت کند.

رابعا - تاريخ سند يا ثبت سنديرا مقدم يا مؤخر در دفتر ثبت کند.

خامسا - تمام يا قسمتي از دفاتر ثبت را معدوم يا مکتوم کند يا ورقي از ان دفاتر را بکشد يا بوسايل متقلبانه ديگر ثبت سنديرا از اعتبار و استفاده بيندازد.

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

سابعا - سندي را که بطور وضوح سنديت نداشته و يا از سنديت افتاده ثبت کند.

ماده صد و یکم - هرگاه اعضا ثبت اسناد و املاک سندي را که مفاد ان مخالفت صريح با قوانين موضوعه مملکتي داشته ثبت کنند از یکسال تا سه سال از خدمات دولتي منفصل خواهد شد.

ماده صد و دوم - هر يك از اعضا ثبت اسناد و املاک قبل از احراز هويت اشخاص و يا اهليت اصحاب معامله و يا قابليت موضوع معامله سندي را عمدا ثبت نمايد بمجازات اداري فوق محکوم خواهد گرديد.

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

ماده صد و چهارم - در موارد تقصيراتي که مجازات انها بموجب اين باب معين نشده مستخدمين و اجزاي ثبت اسناد و املاک که مرتكب جرم عمومي و يا تقصير اداري ميشوند موافق مقررات قوانين جزائي و يا قانون استخدام تعقيب 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 بنمايد که قبلا بديگري انتقال داده يا باعلم اينکه بنحوي از انحاء قانوني سلب مالکيت از او شده است تقاضاي ثبت نمايد کلاه بردار محسوب ميشود و همچنين است اگر در موقع تقاضا مالک بوده ولي در موقع ثبت ملک در دفتر ثبت املاک مالک نبوده و معهذا سند مالکيت بگيرد يا سند مالکيت نگرفته ولي پس از اخطار اداره ثبت حاضر براي تصديق حق طرف نباشد.

ماده صد و ششم - مقررات فوق در مورد وارثي نيز جاري است که با علم بانتقال ملک از طرف مورث خود يا با علم باينکه بنحوي از انحاء قانوني سلب مالکيت از مورث او شده بوده است تقاضاي ثبت آنملک يا تقاضاي صدور سند مالکيت ان ملک را باسم خود کرده و يا مطابق قسمت اخير ماده فوق پس از اخطار اداره ثبت رفتار نکند - در تمام اينموارد علم وارث بايد بوسيله امضاء يا مهر و يا نوشته بخط او محرز شود.

ماده صد و هفتم - هر کس به عنوان اجاره يا عمري يا رقبتي يا سکني و يا مباشرت و بطور کلي هر کس نسبت بملکي امين محسوب بوده و به عنوان مالکيت تقاضاي ثبت انرا بکند بمجازات کلاه بردار محکوم خواهد شد.

ماده صد و هشتم - هرگاه شخصي که ملک را بيکي از عناوين مذکوره در فوق متصرف بوده شخصا تقاضاي ثبت ننموده ولي بواسطه خيانت يا تباني او ملک بنام ديگري ثبتت برسد بطريق ذيل عمل خواهد شد:

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



معاونت تدوين، تنقيح و انتشار قوانين و مقررات - معاونت حقوقی ریاست جمهوری (Qavanin.ir)

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

ب - هرگاه کسی که ملك بنام او به ثبت رسیده مشمول هیچیک 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 توقیف خواهد ماند در صورتیکه در ظرف پنج سال نتوانست با تادیه خسارت یا از طریق دیگری رضایت مدعي خصوصي را فراهم سازد وزیر عدلیه از مقام سلطنت عفو او را استدعا میکند.

ماده صد و نهم - هر کس نسبت بملكي که در تصرف دیگری 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 دیگر اینقانون اظهارنامه که در مورد ثبت عمومي املاک داده میشود بمنزله تقاضانامه است.

ماده صد و یازدهم (اصلاحي ۵,۰۷, ۱۳۱۲) - در مورد مواد ۱۰۵ و ۱۰۶ و ۱۰۷ و ۱۰۸ و ۱۰۹ قانون مزبور تعقیب متهم موکول بشکایت مدعي خصوصي است. 

ماده ۱۱۱ مکرر (الحاقي ۵,۰۷, ۱۳۱۲) - 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 قیمومیت 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 دیگر خسارتي را که مستقیما 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 توقیف 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 غیرمستقیم (خسارات ناشي از محاکمه) مطابق اصول معموله تعیین و وصول خواهد شد.

ماده صد و پانزدهم - هر کس بیکی 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 دیگر 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 توقیف خواهد ماند.

ماده صد و شانزدهم - در مورد املاكي که برهن یا بیکی از عناوین مذکوره در ماده ۳۳ انتقال داده شده راهن یا انتقال دهنده مکلف است حق طرف را در ضمن اظهارنامه خود قید نماید در صورتیکه راهن یا انتقال دهنده باین تکلیف عمل ننموده مرتهن یا انتقال گیرنده میتواند تا یکسال از تاریخ انقضاء مدت حق استرداد یا رهن بوسیله اظهارنامه رسمي حق خود را مطالبه کند - هرگاه در ظرف ۱۰ روز از تاریخ ابلاغ اظهارنامه راهن 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 راهن 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 باقی نباشد وقتي مجرم محسوب خواهد شد که تا ده روز پس از انقضاي مدت حق استرداد یا رهن حق مرتهن یا انتقال گیرنده را تادیه نکند.

تبصره - مرتهن 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.

ماده ۱۱۷ (اصلاحي ۵,۰۷, ۱۳۱۲) - هر کس بموجب سند رسمي یا عادي نسبت بعین یا منفعت مالي (اعم از منقول و یا غیرمنقول) حقي به شخص یا اشخاص داده و بعد نسبت بهمان عین یا منفعت بموجب سند رسمي معامله یا تعهد معارض با حق مزبور بنماید 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 هیجدهم - حقوقي که در اداره ثبت اسناد و املاک و دفاتر رسمي اخذ میشود مطابق مواد ذیل خواهد بود:

ماده صد و نوزدهم (اصلاحي ۲,۱۹, ۱۳۹۰) - برای ثبت ملك در دفتر املاک علاوه بر مخارج مقدماتي به ازاي هر ده هزار ریال (۱۰ / ۰۰۰) يك هزار و پانصد (۱ / ۵۰۰) ریال.



ماده صد و بیستم - حق الثبت املاک مطابق نظامنامه وزارت عدلیه باقسط دریافت خواهد شد.

ماده صد و بیست و یکم (اصلاحي ۱۱,۰۳, ۱۳۳۴) - حق الثبت اسم تجارتي از چهار ریال طلا تا دو پهلوي است که مطابق نظامنامه وزارت عدلیه اخذ خواهد شد. 



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

ماده صد و بیست و دوم (اصلاحی ۱۱، ۱۳، ۱۳۳۴) - حق‌الثبت شرکتهای مطابق قانون ثبت شرکتهای و حق‌الثبت شرکتهای بیمه مطابق قانون مصوب ۶ آذر ماه ۱۳۱۰ و حق‌الثبت شرکتهای حمل و نقل بحری و هوایی معادل نیم و حق‌الثبت شرکتهای حمل و نقل بری معادل دو ثلث حق‌الثبتی است که مطابق قانون خرداد ۱۳۱۰ برای شرکت هاترر است.

تبصره - حق‌الثبت شرکتهای حمل و نقل بحری و هوایی مطابق نظامنامه وزارت عدلیه ممکن است باقسط تادیه شود.

ماده صد و بیست و سوم (اصلاحی ۱۲، ۲۶، ۱۳۶۰) - تعرفه ثبت اسناد باستثنای مواد ذیل برای هر ده ریال دو دینار و نیم است هر گاه (گاه) منافع بطور عمومی انتقال داده شود از منافع ده‌ساله حق‌الثبت اخذ خواهد شد.



ماده صد و بیست و چهارم (اصلاحی ۸، ۱۵، ۱۳۸۴) - برای ثبت اسنادیکه تعیین قیمت موضوع آنها ممکن نباشد برای هر سند ده ریال مایود خواهد شد برای تصدیقاتی که از اداره ثبت گرفته میشود هر تصدیقی ده ریال و برای المثنی سند مالکیت در صورتیکه مطابق ورقه مالکیت قیمت ملک پنجهزار ریال یا کمتر باشد پنج ریال برای هر نسخه و در صورتیکه قیمت ملک مطابق ورقه مذکور بیش از پنجهزار ریال باشد ده ریال برای هر نسخه اخذ خواهد شد.



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



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

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

ماده ۱۲۸ (اصلاحی ۱۱، ۱۳، ۱۳۳۴) - حق‌الودیعہ اسناد و اوراق از بابت هر بسته مهور ماهی چهار ریال است.

حق‌الودیعہ ششماهه قبلاً اخذ خواهد شد برای اسناد و اوراقی که بطور دائم باده ثبت امانت داده میشود معادل حق‌الودیعہ بیست سال بطور مقطوع قبلاً تادیه خواهد شد.



ماده صد و بیست و نهم (اصلاحی ۱۱، ۱۳، ۱۳۳۴) - برای دادن سواد مصدق از اسناد ثبت شده برای هر صفحه که نمونه آنرا وزارت عدلیه معین مینماید ده ریال است - کسر صفحه یک صفحه تمام محسوب می شود.



ماده صد و سی ام (اصلاحی ۱۱، ۱۳، ۱۳۳۴) - برای دادن سواد مصدق از اوراق و اسناد ثبت نشده صفحه دوازده ریال گرفته (گرفته) میشود کسر صفحه یکصفحه محسوب است.



ماده صد و سی و یکم (اصلاحی ۱۲، ۱۰، ۱۳۳۳) - حق‌الاجرای اسناد لازم‌الاجرا 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 مایود میگردد.



تبصره (الحاقی ۲۶، ۵، ۱۳۲۰) - 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 ۱۲، ۲۸، ۱۳۷۳) - برای تصدیق صحت هر امضاء مقطوعاً پانصد (۵۰۰) ریال



ماده صد و سی و سوم - کلیه مخارج و حقوق فوق‌الذکر باستثنای حق‌الاجراء بعهدہ طرفی است که تقاضای ثبت مینماید مگر اینکه بین طرفین متعاهدین ترتیب دیگر مقرر شده باشد

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



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

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

الف - برای تکمیل تشکیلات و توسعه اداره ثبت اسناد و املاک در مملکت 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 هشتم - در موقع اخذ کلیه حقوقی که اداره ثبت وصول میکند مبلغ های کمتر از ده دینار ده دینار اخذ خواهد شد.

باب هشتم

مواد مخصوصه

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

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

ماده صد و سی و نهم - در هر نقطه که اعلان ثبت عمومی شده و در تاریخ اجرای این قانون موعد مقرر برای تقدیم اظهارنامه ها منقضی گردیده و اعلان نوبتی منتشر شده اداره ثبت نسبت باملاکی که اظهار نامه 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 اظهار نامه 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 ملك را در نتیجه تحقیقات خود باسم اشخاصی اعلان کرده باشد.

ماده صد و چهل و یکم - 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 ملك بر طبق مقررات این قانون بعمل خواهد آمد مگر اینکه تقاضاکننده ثبت تقاضا نماید که اعلانات مطابق قانون فوق الذکر بجریان 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 ۱۸، ۱۰، ۱۳۵۱) - نسبت به املاک مجهول المالك و املاکی که درباره آنها تقاضای ثبت نشده و به ثبت نرسیده باشد و در اجرای قانون اصلاحات ارضی بزارعین واگذار شده یا بشود احتیاج به تقاضای ثبت از طرف منتقل الیه ندارد ثبت محل مکلف است بر طبق انتقالاتی که واقع شده یا میشود پرونده ای بنام هر يك از خریداران تشکیل داده و اعم از اینکه ملك بصورت مشاع یا مفروز بزارع منتقل شده باشد بدون انتشار آگهی های نوبتی حصه متصرفی را تحدید و بصور سند مالکیت آن اقدام نماید. این عملیات از پرداخت هرگونه حق الثبت و هزینه های مقدماتی و بهای سند مالکیت و سایر هزینه های مربوط معاف میباشد.



ماده ۱۴۳ (الحاقی ۱۸، ۱۰، ۱۳۵۱) - هرگاه مالکین سابق املاک موضوع ماده ۱۴۲ بخواهند وجه تودیع شده و یا قبوض مربوط به بهای املاک خود را دریافت دارند میتوانند از ثبت محل تقاضای اخذ ثمن معامله را بنمایند. در این موارد در صورتی که با رسیدگی سابقه مالکیت متقاضی احراز شود درخواست او قبول و مراتب ضمن آگهی های نوبتی برای اطلاع عموم اعلام و در آن تصریح خواهد شد که هرگاه افرادی پرداخت تمام یا قسمتی از وجه 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 وجه و تسلیم قبوض مربوط اقدام میشود و در غیر اینصورت پس از تعیین تکلیف از طریق مراجع قضائی طبق رأی صادر عمل خواهد شد. در این موارد مقررات مواد ۱۶ - ۱۷ - ۱۸ و ۱۹ قانون ثبت لازم الرعایه است.



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



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

تبصره ۲ (الحاقی ۱۸، ۱۰، ۱۳۵۱) - قبل از قبول تقاضای موضوع این ماده تسلیم قبوض سپرده شده و لو با اخذ تأمین ممنوع است و پس از قبول تقاضا در صورت وصول اعتراض تسلیم قبوض سپرده موکول به پرداخت هزینه های ثبتی و اخذ ضامن معتبر خواهد بود. در مواردی که قبل از قبول تقاضای متقاضی قبوض سپرده با اخذ تأمین تسلیم او شده باشد رفع اثر از تأمین مأخوذه موکول بتصدیق مالکیت متقاضی نسبت به ثمن معامله و پرداخت هزینه های ثبتی خواهد بود. 

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

تبصره ۱ (الحاقی ۱۸، ۱۰، ۱۳۵۱) - عدم حضور مالک قطعه مورد تحدید یا نماینده او مانع انجام تحدید حدود نخواهد بود در این صورت تحدید حدود با معرفی مجاور یا معتمدین و مطلعین محل انجام میگیرد. 

تبصره ۲ (الحاقی ۱۸، ۱۰، ۱۳۵۱) - اجرای مقررات این ماده بموجب آئین نامه وزارت دادگستری خواهد 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 تحدید حدود قطعات تقسیم شده بین زارعین و یا قطعات اختصاصی مالک یا مستثنیات قانونی اصلاحات ارضی در صورت وصول اعتراض یا وجود اختلاف رسیدگی بموضوع و رفع اختلاف و تعیین تکلیف قطعی آن مدت اعتراض بر حدود اعم از اینکه معترض متصرف قطعه مورد تحدید یا مجاور آن باشد از تاریخ تحدید حدود قطعه مورد اعتراض تا سی روز پس از ختم عملیات تحدید حدود آخرین قطعه ملک مورد آگهی خواهد بود اعتراضات واصله از طریق ثبت محل به هیأت تسلیم می گردد. 

ب (الحاقی ۱۸، 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 مالک آن و همچنین تشخیص مستثنیات قانونی بر اساس مقررات اصلاحات ارضی برای اراضی مکانیزه و تعیین مالک آن در صورت وجود اختلاف. 

ماده ۱۴۶ (الحاقی ۱۸، 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 در خواست 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 ملک بصورت مفروز در تصرف بلامنازع تمام یا بعضی از متقاضیان ثبت یا قائم مقام قانونی آنان در آمده باشد در صورت تقاضای هر یک از متقاضیان موضوع در هیأت نظارت طرح و بر طبق تشخیص و رأی هیأت مزبور در خواستهای ثبت سهام مشاعی که بصورت مفروز در تصرف بلامنازع متقاضی ثبت یا ایادی متلقای از او باشد بصورت و با حدود مفروز اصلاح و قسمتهای مفروز از اصل ملک تفکیک و اظهارنامه سایر متقاضیان ثبت مشاعی اصلاح میشود و عملیات ثبت در خواستهایی که بصورت مشاع باقی میماند بدون احتیاج بتجدید آگهیهای نوبتی ادامه مییابد و جریان ثبت قسمتهای مفروز با انتشار آگهیهای نوبتی شروع میگردد در خواست 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 در خواست 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، ۵، 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 متصرف و مالک توافق بوده پس از احراز تصرف بلامنازع متصرف توسط کارشناس منتخب اداره ثبت و نداشتن معترض رئیس ثبت دستور ادامه عملیات ثبتی را بنام متصرف به منظور صدور سند مالکیت خواهد داد.

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

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



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

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.



تبصره ۱ (الحاقی ۱۳۶۵، ۰۴، ۳۱) - چنانچه توافق مالکین مشاع در تصرف مفروز مورد تأیید هیأت قرار نگیرد سند مالکیت بنحو مشاع بر اساس مفاد بند الف و سایر مقررات ثبت صادر خواهد شد.

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

تبصره ۳ (الحاقی ۱۳۶۵، ۰۴، ۳۱) - در مواردیکه متصرف ملک با در دست داشتن سند عادی تقاضای سند رسمی داشته باشد و مالک یا مالکین بهر علت حضور نیابند این هیأت رسیدگی و پس از احراز تصرف مالکانه متقاضی مراتب را به اداره ثبت اعلام و اداره ثبت موضوع را در دو نوبت به فاصله ۱۵ روز به نحو مقتضی آگهی مینماید در صورتیکه ظرف دو ماه از تاریخ انتشار اولین آگهی اعتراضی از طرف مالک یا مالکین واصل شود موضوع به دادگاه صالح احاله میگردد و در صورت عدم وصول اعتراض اداره ثبت طبق مقررات سند مالکیت صادر خواهد کرد. صدور سند مالکیت جدید مانع مراجعه متضرر به دادگاه نخواهد بود.

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

تبصره ۵ (الحاقی ۱۳۶۵، ۰۴، ۳۱) - نسبت به درخواستهاییکه طبق مواد ۱۴۷، ۱۴۸، ۱۴۸، 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.

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



تبصره ۷ (الحاقی ۱۳۶۵، ۰۴، ۳۱) - 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 انقضاء مدت مقرر در تبصره ۱ یکی از آن دو دفتر به سازمان ثبت ارسال خواهد شد.

تبصره ۸ (الحاقی ۱۳۶۵، ۰۴، ۳۱) - ترتیب تشکیل جلسات، نحوه رسیدگی هیأت ها و چگونگی انتخاب کارشناس رسمی دادگستری و موارد دیگر اجرائی مذکور در این قانون مطابق آئیننامه ای خواهد بود که با پیشنهاد سازمان ثبت اسناد و املاک کشور بتصویب وزیر دادگستری میرسد.

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 رای، ادارات ثبت مکلف به اجرای آن می باشند در صورت وصول اعتراض معترض به دادگاه هدایت می شود، رسیدگی به این اعتراضات در دادگاه خارج از نوبت خواهد بود.



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



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



تبصره ۲ (اصلاحی ۲۱، ۰۶، ۱۳۷۰) - در صورتیکه اعیان کلاً 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 ۲۶، ۰۵، ۱۳۷۶) - در مورد آن دسته از متقاضیان که مستحقات و بنا متعلق به آنها در اراضی دولت یا شهرداریها ایجاد شده باشد هیات پس از دعوت از نماینده مرجع ذیربط و احراز واقع، به شرح زیر رای به انتقال ملک صادر می‌نماید:



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



ج (الحاقی ۲۶، ۰۵، ۱۳۷۶) - هرگاه متقاضی واجد شرایط نباشد، کل عرصه مورد تصرف به قیمت عادلانه روز.



د (الحاقی ۲۶، ۰۵، 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، ۰۳، 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.



پرداخت هزینه کارشناسی، در مرحله اول، به عهده متصرف و هزینه گروه کارشناسی به عهده معترض می‌باشد.

تبصره ۱ (الحاقی ۱۹، ۰۳، ۱۳۸۱) - متصرفان موضوع این قانون فقط برای یک پرونده متشکله در ادارات ثبت اسناد و املاک می‌توانند از مزایای مندرج در این بند استفاده نمایند.



تبصره ۲ (الحاقی ۱۹، ۰۳، ۱۳۸۱) - در صورتی که از تاریخ ارجاع امر به کارشناس تا تاریخ واریز بهای تعیین شده توسط متقاضی بیش از یک سال بگذرد کارشناسی تجدید خواهد شد.



تبصره ۳ (الحاقی ۱۹، ۰۳، ۱۳۸۱) - کاهش درآمد دولت از تغییر قیمت اراضی از کارشناسی روز به قیمت منطقه‌ای از محل تقلیل میزان دویست و پنجاه متر مربع به دویست متر مربع و درآمد حاصله از نقل و انتقال این گونه املاک تأمین خواهد شد.



و (الحاقی ۲۶، ۰۵، 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، ۰۵، ۱۳۷۶) - قیمت عادلانه زمین موضوع این تبصره به وسیله کارشناس رسمی دادگستری و در صورت نبودن کارشناس رسمی، توسط خبره محلی به انتخاب هیات، تعیین خواهد شد.



ح (الحاقی ۲۶، ۰۵، 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 متصرف قانونی نباشد و خطوط فشار قوی قبل از تصرف وی ایجاد شده باشد، از شمول این قانون مستثنی می‌باشد.



ط (الحاقی ۲۶، ۰۵، 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.



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

ي (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 می رسد. 

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

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

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



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



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

ماده ۱۴۸ مکرر (الحاقی ۲۲، ۸، ۱۳۵۷) - 

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

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

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

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

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

ماده ۱۴۹ (الحاقی ۱۸، ۱۰، ۱۳۵۱) - نسبت بملکی که با مساحت معین مورد معامله قرار گرفته باشد و بعداً معلوم شود اضافه مساحت دارد ذینفع میتواند قیمت اضافی را بر اساس ارزش مندرج در اولین سند انتقال و سایر هزینه های قانونی معامله بصندوق ثبت تودیع و تقاضای اصلاح سند خود را بنماید. در صورتیکه اضافه مساحت در محدوده سند مالکیت بوده و بمجاورین تجاوزی نشده و در عین حال بین مالك و خریدار نسبت باضافه مذکور قرارى 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. 

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

ماده ۱۵۰ (الحاقی ۱۸، ۱۰، ۱۳۵۱) - هرگاه نسبت به ملکی از طرف مالك 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. 



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

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، ۴، 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 یکهزار ریال تقاضای الصاق نقشه مزبور را بسند مالکیت خود بنمایند. 

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 یکمصد 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)

