

## قانون ثبت اسناد و املاک

### باب اول- تشکیلات اداری ثبت

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

ماده دوم- مدیران و نمایندگان [نمایندگان] ثبت و مسئولین دفاتر و صاحبان دفاتر اسناد رسمی جز در محل مأموریت خود نمی‌توانند انجام وظیفه نمایند -اقدامات آن‌ها در خارج از آن محل اثر قانونی ندارد

مواد ۳ و ۴ و ۵ ملغی شده است.

ماده ۶- برای رسیدگی بکلیه اختلافات و اشتباهات مربوط به امور ثبت اسناد و املاک در مقر هر دادگاه استان هیأتی بنام نظارت مرکب از رئیس ثبت استان یا قائم مقام او و دو نفر از قضات دادگاه استان به انتخاب وزیر دادگستری تشکیل می‌شود- هیأت مزبور بکلیه اختلافات و اشتباهات مربوط بامور ثبتی در حوزه قضائی استان رسیدگی می‌نماید- برای این هیأت یک عضو علی‌البدل از قضات دادگستری یا کارمندان ثبت مرکز استان از طرف وزیر دادگستری تعیین خواهد شد.

ماده ۷- دفاتر لازم برای ثبت اسناد و املاک و عده و نوع و ترتیب آن‌ها مطابق نظامنامه که از طرف وزارت عدلیه تنظیم می‌شود معین خواهد شد.

ماده ۸- مراجعه 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 ۹- 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 می‌کند.

ماده ۱۰- قبل از اقدام به ثبت عمومی املاک هر ناحیه حدود ناحیه مزبور و این که املاک واقعه در آن ناحیه باید به ثبت برسد بوسیله اعلان درجراید باطلاع عموم خواهد رسید- اعلان مزبور در ظرف ۳۰ روز ۳ مرتبه منتشر می‌شود

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 داده‌اند با نوع ملک و شماره‌ای که از طرف اداره ثبت برای هر یک معین شده در روزنامه‌ها آگهی نماید و این آگهی تا شصت روز فقط در دو نوبت به فاصله سی روز منتشر خواهد شد. مأمور انتشار آگهی‌ها پس از انتشار و الصاق آگهی‌ها باید گواهی انتشار از کدخدای محل یا ژاندارمری یا پاسبان اخذ و تسلیم اداره ثبت نماید و در این موارد کدخدا و سایر مأمورین دولتی باید به مأمورین ثبت مساعدت نموده و گواهی لازم را به مأمور ثبت بدهند. (اصلاحی مصوب ۱۳۱۷)

تبصره- در مورد اراضی و املاکی که آثار تصرف 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 بیکی از عناوین مذکور در دو ماده ۲۷ و ۳۲ باشد در صورتی تقاضای ثبت پذیرفته می‌شود که تقاضا کننده مدارکی بر عنوان مذکور یا بر تصرف سابق خود بان عنوان و یا بر تصرف کسی که تقاضا کننده قائم مقام قانونی او محسوب می‌شود داشته باشد.

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

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

ماده ۱۳-

ماده ۱۴- تعیین حدود املاک واقع در هر ناحیه متدرجا بترتیب نمره املاک مطابق نظامنامه وزارت عدلیه بعمل می‌آید و تقاضاکنندگان [کنندگان] ثبت و مجاورین برای روز تعیین حدود بوسیله اعلان احضار می‌شوند. این اعلان لااقل بیست روز قبل از تعیین حدود یک مرتبه در جرائد منتشر می‌شود بعلاوه مطابق نظامنامه وزارت عدلیه در محل نیز اعلانی منتشر خواهد شد

ماده ۱۵- اگر [اگر] تقاضاکننده در موقع تعیین حدود خود یا نماینده‌اش حاضر نباشد ملک مورد تقاضا با حدود اظهار شده از طرف مجاورین تعیین خواهد شد.

هرگاه [گاه] مجاورین نیز در موقع تعیین حدود حاضر نشوند و باین جهت حدود ملک تعیین نکردد [نگردد] اعلان تعیین حدود نسبت به آن املاک تجدیدی شود و اگر [اگر] برای مرتبه دوم نیز تقاضاکننده و مجاورین هیچیک حاضر نشده و تعیین حدود بعمل نیاید حق الثبت ملک دو برابر اخذ خواهد شد.

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

#### فصل دوم- اعتراض

ماده ۱۶- 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 می‌شود در مقابل عرض حال باید رسید داده شود در صورتی که عرض حال در مدت قانونی داده شده باشد اداره ثبت آن را نزد محقق ثبت و یا دفتر محکمه که مرجع رسیدگی [رسیدگی] است ارسال می‌دارد اگر [اگر] اداره ثبت تشخیص دهد که عرض حال خارج از مدت داده شده کتباً نظر خود را اظهار خواهد کرد و بحاکم محکمه ابتدائی محل اطلاع می‌دهد تا حاکم مزبور در جلسه اداری موافق نظامنامه وزارت عدلیه رسیدگی [رسیدگی] کرده رای دهد رای حاکم محکمه ابتدائی در این موضوع قاطع است

ماده هفدهم- هرگاه [گاه] راجع بملک مورد تقاضای ثبت بین تقاضاکننده و دیگری [دیگری] قبل از انتشار [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 [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 عرض حال لازم نیست.

اگر معترض پس از تقدیم عرضحال در مدت شصت روز دعوای خود را تعقیب نکرد (مسکوت گذاشت) محکمه یا محقق ثبت مکلف است بتقاضای مستدعی ثبت قرار اسقاط دعوای اعتراض را صادر نماید از اینقرار می‌توان استیناف داد- رای استیناف قابل تمیز نیست.

ماده ۱۸ مکرر- در صورت فوت معترض به ثبت اعم از اینکه تاریخ فوت قبل یا بعد از اجرای این قانون باشد هرگاه معترض علیه نتواند تمام یا 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 وبعلاوه موضوع و جریان دعوی را سه دفعه متوالی در یکی از روزنامه‌های کثیرالانتشار مرکز و یکی از روزنامه‌های 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 روزنامه‌های محل یا نزدیک مقر دادگاه آگهی خواهد شد و اگر ظرف مدت مقرر از قرار صادر پژوهش‌خواهی نشود قرار مزبور قطعی و لازم‌الاجرا است.

۲- در مورد دوم- وراثت 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.

تبصره- هرگاه دعوی از طرف یکی از وراثت تعقیب شود درخواست دهنده باید دلیل مثبت وراثت خود را پیوست و میزان سهم الارث خود را صریحاً در برگ درخواست قید نماید- در 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 یک ماده ۱۸ مکرر منقضی شده باشد قرار سقوط دعوی صادر خواهد شد.

ماده نوزدهم- در صورتی که در جلسه مقرر برای محاکمه یا رسیدگی [رسیدگی] محقق ثبت معترض یا وکیل او حاضر نشود و مطابق مقررات اصول محاکمات حقوقی بتقاضای مستدعی ثبت عرضحال او ابطال گردد [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 سلاحیتدار داده خواهد شد.

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

ماده ۱۹ مکرر- هرگاه مالکیت متقاضیان ثبت یا دعوی اعتراض دارای منشاء واحد بوده و تعداد متقاضیان ثبت و یا معترضین و یا وراث آنان بیش از ۱۵ نفر باشد بدخواست معترض یا پژوهشخواه دادخواست و ضمائم آن بدو نفر از شرکاء یا وراث که سهام زیادتری دارند ابلاغ می‌شود و بعلاوه مفاد دادخواست و پیوست‌های آن در یکی از روزنامه‌های کثیرالانتشار مرکز و یکی از روزنامه‌های محل یا نزدیک مقر دادگاه سه دفعه متوالی آگهی خواهد شد- هرگاه دعوی در جریان رسیدگی باشد بدخواست هر یک از طرفین دعوی دو نفر از طرف دیگر که سهام زیادتری دارند برای ابلاغ اوراق اختاریه انتخاب و مراتب برای اطلاع سایرین یک نوبت در یکی از روزنامه‌های کثیرالانتشار مرکز و یکی از روزنامه‌های محل یا نزدیک مقر دادگاه آگهی می‌شود و در این آگهی و همچنین آگهی مربوط 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 لوایح و وقت رسیدگی مطلع شوند و یا بوسیله وکیل دادگستری در دادرسی شرکت نمایند- اگر بعضی از شرکاء ملک یا وراث ولو آنکه سهم کمتری داشته باشند و بوسیله وکیل دادگستری در دادرسی مداخله نمایند بجای شریک ملک و یا وراثی که سهم زیادتری دارند باید دادخواست و اوراق اختاریه بوکیل ابلاغ شود- در صورتیکه وکیل دادگستری در دعوی مداخله داشته باشد ابلاغ اوراق اختاریه بکلیه وکلای 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 نمیباشد.

ماده بیستم- مجاوری که نسبت بدود یا حقوق ارتفاقی حقی برای خود قائل است می‌تواند فقط تا سی روز از تاریخ تنظیم صورت مجلس تحدید حدود بوسیله اداره ثبت بمرجع صلاحیتدار 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 نماینده‌اش در موقع تحدید حدود حاضر نبوده و ملک مورد تقاضای او با حدود اظهار شده از طرف مجاورین مطابق ماده ۱۵ تحدید شده می‌تواند مطابق مقررات این ماده عرضحال اعتراض دهد.

تبصره- در دعاوی اعتراض به حدود ملک مورد تقاضای ثبت واقع در محدوده قانونی شهرها که تا تاریخ تصویب این قانون مطرح شده است هر گاه اعتراض از طرف غیر مجاور 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 فوق‌العاده رسیدگی حسب مورد قرار رد یا سقوط دعوی را صادر خواهد کرد و این قرار فقط قابل رسیدگی پژوهشی است-

نسبت با اعتراضاتی که بعد از تصویب این قانون بعمل میآید در صورتی که اعتراض از طرف غیر مجاور 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 می تواند 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 یک نوبت در روزنامه ای که برای آگهی های ثبتی تعیین شده منتشر میگردد و معترض می تواند 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 می شود.

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 می شود 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 بائر) دارند بهیچ عنوان و در هیچ صورت خللی وارد نمی آورد.

ماده بیست و چهارم- پس از انقضای مدت اعتراض دعوی اینکه در ضمن جریان ثبت تضییع حقی از کسی شده پذیرفته نخواهد شد نه بعنوان عین نه بعنوان قیمت نه بهیچ عنوان دیگر [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- حدود صلاحیت و وظایف هیأت نظارت بدین قرار است:

۱- هرگاه در اجرای مقررات ماده یازده از جهت پذیرفتن تقاضای ثبت اختلافی بین اشخاص و اداره ثبت واقع شود و یا اشتباهی تولید گردد و یا در تصرف اشخاص تزام 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 می شود 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 می تواند 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 بانتقال رسمی یا ثبت دفتر املاک شود با هیأت نظارت است مشروط بر اینکه رفع اشتباه مزبور خللی بحق کسی نرساند.

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

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

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

تبصره ۲- در صورتیکه اشتباه از طرف درخواست‌کننده ثبت باشد هزینه تجدید عملیات مقدماتی ثبت بطریقی که در آئین‌نامه تعیین خواهد شد بعهده درخواست‌کننده خواهد بود.

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

تبصره ۴- آراء هیئت نظارت فقط در مورد بندهای یک و پنج و هفت این ماده بر اثر شکایت ذینفع قابل تجدید نظر در شورای عالی ثبت خواهد بود ولی مدیر کل ثبت 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 لازم‌الاتباع خواهد بود.

تبصره ۵- 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.

۲۵ مکرر- مرجع تجدید نظر 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 یک 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- 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- آرائی هم که تا تاریخ تصویب اینقانون از هیئت‌های 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- 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 باننتقال منافع ملک برای مدتی بیش از سه سال بترتیب ذیل عمل خواهد شد.

سند معامله در دفتر اسناد رسمی یا دفتر معاملات غیر منقول ثبت و خلاصه آن در دفتر املاک ذیل صورت ثبت ملک قید می‌شود و بهمین طریق خلاصه کلیه انتقالات در دفتر املاک بترتیب تاریخ ذیل یکدیگر [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- هر گاه [گاه] 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 [دیگری] بدون ذکر حقوق ارتفاقی املاک وقف و حبس و ثلث باقی شده است هر گاه [گاه] اشخاص مذکور در فوق در اثر تبانی بتکلیف خود عمل ننمایند بمجازات خائنین در امانت محکوم می‌شوند.

ماده بیست و نهم- مخارج راجع به ثبت املاک مذکور در فوق در صورتی که ملک مورد تقاضا عایدات نداشته و برای امور خیریه تخصیص داده شده باشد و همچنین مخارج محاکمه اعتراض از محل میراث مطلقه و موقوفات مجهول‌المصرف داده می‌شود و در صورت عدم کفایت این عایدات مخارج گرفته [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 آب‌انبارهای عمومی تقاضای ثبت از طرف متولی یا اداره اوقاف بدون اخذ حق‌الثبت 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 شرکت‌ها 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 [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 [مگر] در موارد ذیل که اظهارنامه فقط از منتقل الیه پذیرفته می شود:

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 [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 لااقل پنجسال از انقضاء موعد حق استرداد تا تاریخ مزبور گذشته باشد مشروط بدو شرط ذیل:

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

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

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

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

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

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

تبصره ۲- نحوه ابلاغ اجرائیه، بازداشت مازاد مورد رهن و چگونگی ختم عملیات 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- این قانون نسبت به اسناد تنظیمی و اجرائیه های صادره که قبل از تصویب این قانون مختومه نگردیده است نیز جاری است.

تبصره ۴- (الحاقی 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 می‌شود:

۱- بانک و یا مؤسسه مالی و یا اعتباری تسهیلات‌دهنده، در صورت درخواست واحد تولیدی بدهکار، به بازار فرابورس یا کارشناس رسمی دادگستری مراجعه و تمام اموال و دارایی‌های واحد تولیدی را قیمت‌گذاری می‌نماید و با هدف تأمین طلب بانک و یا مؤسسه مالی و یا اعتباری بر روی درصد سهام قابل واگذاری به خریدار، یک مناقصه برگزار می‌کند تا مشخص شود که کدام خریدار با قبول درصد کمتری از سهام واحد تولیدی بدهکار، تمام بدهی او را می‌پردازد- 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 می‌شود.

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 فوق‌العاده، افزایش دهد.

۲- در مورد معاملات بانکها و مؤسسات مالی و یا اعتباری مجاز، هرگاه مال مورد وثیقه به مبلغ پایه کارشناسی رسمی دادگستری مرضی‌الطرفین خریداری نداشته باشد، به تقاضای بستانکار و ضمن اخطار به تسهیلات‌گیرنده و راهن، مهلت دو ماهه داده می‌شود 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 می‌شود. در صورتی‌که 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 می‌باشد و الزامی در تملک ندارد. در صورت عدم وصول کامل طلب از این طریق، حق پیگیری وصول باقی‌مانده مطالبات از روشهای قانونی برای بستانکار محفوظ است. در اجرای این تبصره استفاده از سازوکارهای بورس کالا در اولویت قرار دارد.

ماده ۳۵- 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 لازم‌الاجراء صادر نخواهند کرد.

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

وجه التزام در صورتیکه در محاکم عدلیه مورد مطالبه واقع شود و بیش از صدی ده باشد مازاد از صدی ده تا صدی پانزده نیز مشمول مواد ۴۲ و ۴۴ قانون تسریع محاکمات است و چنانچه صدی ده یا کمتر باشد تمام آن به محکوم‌له داده خواهد شد و هر گاه 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 ملک واقع شده مقررات ماده ۳۴ لازم‌الرعایه 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 انتقال‌گیرنده [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. [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 کانلمیکن خواهد بود خواه قبل از اینفانون باشد خواه بعد و اعم از اینکه بموجب سند رسمی باشد یا غیر رسمی.

ماده چهل- تخلف قضا و مامورین دولت از مقررات مواد ۳۳ و ۳۴ و ۳۵ و ۳۶-۳۷-۳۸-۳۹ مستلزم مجازات انتظامی از درجه ۴ بیالا است.

ماده ۴۱- در صورتیکه در اثناء مدت عملیات مقدماتی تقاضاکننده ثبت ملک مورد تقاضا را کلا یا بعضا بدیگری منتقل کند انتقال دهنده مکلف است تا ده روز از تاریخ انتقال شخصا یا بتوسط وکیل ثابتالوکاله در اداره ثبت اسناد حاضر و معامله خود را کتبا اطلاع دهد.

ماده چهل و دوم- هر گاه [گاه] 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 [گیرنده] بوسیله اظهارنامه رسمی مسبوق نماید و اگر [اگر] انتقال دهنده در حین انتقال از اعتراضی که شده است رسما 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 [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- هر گاه [گاه] معترض حقوق ادعائیه خود را بدیگری [بدیگری] انتقال دهد ان شخص بدون تجدید عرضحال قائم مقام او شده و از مواعدی که برای معترض در تاریخ انتقال باقی است استفاده خواهد کرد.

ماده ۴۳- هرگاه [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 هر گاه 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.

هر گاه [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 می‌شود و اگر [اگر] اعلانات در جریان باشد بقیه اعلانات به نام انتقال گیرنده با قید انتقال اصلاح می‌شود و اگر رجوع بداره ثبت بعد از اتمام اعلانات باشد ملک باسم انتقال گیرنده [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 [گاه] کسیکه نسبت بملک مورد ثبت اقامه دعوی کرده قبل از انقضای موعدهای مقرر در در مواد ۱۷- ۱۸- ۱۹ فوت کرده یا مجنون یا محجور شود مستدعی ثبت مکلف است مراتب را بداره 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- هر گاه [گاه] 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 دعوای 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 [گردد] و ملک را قبلا بدیگری [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 [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 غیر منقوله 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- هر گاه [گاه] 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 شاهی که یکطرف از اصحاب معامله را معرفی مینماید نمیتواند معرف طرف دیگر [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 و 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 ابعده مسئول دفتر دیگری [دیگری] که در آن حوزه ماموریت دارد و اگذار [واگذار] خواهد شد در مورد ماده ۵۳ اگر [اگر] مسئول دفتر منحصر بفرد باشد مشارالیه با حضور امین صلح و مدعی‌العموم محل یا نماینده او سند را ثبت خواهد کرد.

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

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

ماده پنجاه و هفتم- مسئول دفتر نباید معاملات اشخاصی را که مجنون یا غیر رشید یا بنحوی دیگر از انحاء قانونی ممنوع از تصرف هستند ثبت نماید مگر [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- غیر رشید یا محجور

۲- کور یا کنگ [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- هر گاه [گاه] 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 سوابدرداری از نقشه و تصدیق صحت سواد نقشه اخذ می شود 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- [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 کنک [گنگ] بی سواد باشند علاوه بر معرفین 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 [مگر] اینکه بین خود معرفین کسی باشد که طرف اعتماد آنها است- معتمد مزبور در مورد اشخاص کر و کنک [گنگ] باید از جمله اشخاصی باشد که بتواند بانها باشاره مطلب را بفهماند در مورد این ماده مراتب در سندی که ثبت می شود 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 معرفین حضور یکنفر مطلع باسواد نیز که طرف اعتماد شخص بی سواد باشد لازم است مگر در صورتی که بین خود معرفین 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 [گردد] معامله کننده بیسواد نیز باید علامت انگشت [انگشت] خود را ذیل ثبت سند بگذارد [بگذارد].

ماده شصت و هشتم- هر گاه [گاه] 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- هر گاه [گاه] بر طبق شرایط مقرر بین طرفین و با اطلاع مراجع ثبت احد متعاملین معامله را فسخ و یا متعهدی تعهد خود را انجام دهد و طرف مقابل حاضر نبوده یا نشود مراجع مزبور پس از ملاحظه قبض صندوق اداره ثبت حاکی از ودیعه گذاردن [گذاردن] مورد معامله در صورتی که عبارت از وجه نقد یا مال منقول دیگر [دیگر] باشد و پس از تامین 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- سندی که مطابق قوانین به ثبت رسیده رسمی است و تمام محتویات و امضاهای مندرجه در آن معتبر خواهد بود مگر [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- هر گاه 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 یافته طلبی بوده است که طرف معامله باو داده و آن تعهد انجام نشده و یا حواله و یا برات یا چک یافته طلب پرداخت نکرده [نگردیده] است این دعوی قابل رسیدگی [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 می شوند رسمیت و اعتبار خواهند داشت.

ماده هفتاد و دوم- کلیه معاملات راجعه باموال غیر منقوله 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 [دیگر] دولتی که از اعتبار دادن باسناد ثبت شده استنکاف نمایند در محکمه انتظامی یا اداری تعقیب می‌شوند 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 آن‌ها را بجزبران خسارات وارده نیز محکوم خواهد نمود

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

#### فصل سوم در امانت اسناد

ماده ۷۵- هر کس بخواهد سند خود را در اداره ثبت اسناد امانت بگذارد باید آن را در پاکت و یا لفاف دیگری که لاک و مهر شده باشد گذاشته و شخصا روی پاکت تاریخ تسلیم امانت را با تمام حروف در حضور مسئول دفتر قید کند و در صورتی که نتواند بنویسد باید دو نفر شاهد تاریخ مزبور را روی لفافه یا پاکت نوشته امضاء و مهر کنند

ماده ۷۶- 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 امانت‌گذار و تاریخ امانت و اسامی شهود اگر باشند قید می‌کند و بمهر و امضای امانت‌گذار و شهود نیز خواهد رسانید.

ماده ۷۷- اشخاصی که سند خود را امانت می‌گذارند [می‌گذارند] می‌توانند قبل از آنکه آنها را در پاکت و یا لفافه دیگری [دیگری] گذارده [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 [گذاشته] شده و بهیچوجه رسمیت ندارد مگر [مگر] اینکه آن سند قبلاً مطابق مقررات قانون ثبت شده باشد در این صورت دائره ثبت اسناد و املاک می‌تواند سواد مصدق سند را بطوریکه در این قانون مقرر است بدهد.

ماده ۷۸- در موقع امانت گذاشتن [گذاشتن] اسناد مسئول دفتر باید کلیه مشخصات و ممیزات پاکت یا لفافه امانتی را در ستون مخصوص دفتر قید نموده و بامضاء خود و امانت‌گذار [گذار] و شهود ممضی دارد و پس از آن رسیدی که مشتمل بر نمره و مشخصات پاکت یا لفافه امانت است با امانت‌گذار [امانت‌گذار] بدهد

ماده ۷۹- استرداد اسناد امانتی باین ترتیب بعمل می‌آید که در ستون ملاحظات دفتر امانت و در مقابل ثبتی که از امانات سند بعمل آمده شخصی که سند را پس می‌گیرد [می‌گیرد] با حضور دو نفر شاهد رسید نوشته و انرا امضاء می‌نماید.

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

#### **باب چهارم- دفاتر اسناد رسمی**

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

ماده ۸۲- هیچ دفتری را نمی‌توان رسمیت داد مگر [مگر] اینکه صاحب آن در ضمن تقاضانامه خود تبعیت از قوانین و نظامات وزارت عدلیه را راجع به ثبت اسناد تعهد نماید.

ماده ۸۳- حوزه صلاحیت هر یک از دفاتر اسناد رسمی بموجب نظامنامه‌های وزارت عدلیه معین خواهد شد.

ماده ۸۴- نماینده که از طرف اداره کل ثبت اسناد و املاک برای هر دفتری تعیین می‌شود باید در اوقات کار در دفتر اسناد رسمی حاضر باشد تا هر معامله و تعهدی که واقع می‌شود پس از ثبت در دفتر صاحب دفتر در دفتر خود ثبت نماید در هر یک از این دو دفتر باید نمره صفحه دفتر دیگری [دیگر] که سند در آن ثبت شده است قید گردد.

ماده ۸۵- هر گاه [گاه] دفتر اسناد رسمی که باید با رعایت ماده (۸۲) معین شود در محضر یکی از مجتهدین جامع‌الشرایط باشد حضور نماینده (بشرط اجازه وزارت عدلیه) در دفتر لازم نبوده و سندی که مطابق مقررات از دفتر صادر شده و بداره ثبت صدور آن از ناحیه صاحب دفتر مسلم باشد در دفتر اداره بثبت خواهد رسید.

ماده ۸۶- در صورتی که تقاضای ثبت سندی بشود تحصیل اطمینان از هویت متعاملین یا طرفی که تعهد کرده بعهده صاحب دفتر است و اگر [اگر] مشارالیه شخصا آنها را شناسد باید بر طبق مواد این قانون رفتار نماید و در صورت تخلف مشمول ماده ۱۰۲ این قانون خواهد بود.

ماده ۸۷- شهود و معرفین و اصحاب معامله باید دفتر صاحب دفتر را مطابق مواد (۵۰ و ۶۳) این قانون امضاء نمایند ولی در دفتر ثبت نماینده فقط امضاء اصحاب معامله کافی خواهد بود.

ماده ۸۸- در مورد املاکی که مطابق این قانون به ثبت نرسیده دفاتر اسناد رسمی و همچنین دوائر ثبت اسناد و املاک (در دفتر مخصوص) می‌توانند هر نوع معامله و تعهد و نقل و انتقالی را راجع بعین غیر منقول یا منافع آن ثبت نمایند ولی این قبیل اسناد فقط نسبت بطرفین یا طرفی که تعهد کرده و قائم مقام قانونی آنها رسمیت خواهد داشت.

ماده ۸۹- از درآمد حاصل از حق‌الثبت صاحبان دفتر و دفتریارها به ترتیب زیر سهم خواهند برد:

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

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

ماده ۹۱- باستثنای مواردیکه برای دفاتر اسناد رسمی مطابق این قانون ترتیب خاصی معین شده مقررات این قانون در دفاتر اسناد رسمی نیز لازم‌الرعایه و اعتبار اسناد ثبت شده در دفاتر رسمی همان است که در ماده (۷۰ و ۷۱) مقرر شده است.

#### **باب پنجم- اجراء مفاد اسناد رسمی**

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

ماده ۹۳- کلیه اسناد رسمی راجع بمعاملات املاک ثبت شده مستقلاً و بدون مراجعه بمحاکم لازم‌الاجراء است

ماده ۹۴- عموم ضابطین عدلیه و سایر قوای دولتی مکلف هستند در مواقعی که از طرف مامورین اجرا بانها مراجعه می‌شود در اجرای مفاد ورقه اجرائیه اقدام کنند.

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

#### **باب ششم- جرائم و مجازات**

ماده ۱۰۰- هر یک از مستخدمین و اجزاء ثبت اسناد و املاک و صاحبان دفاتر رسمی عامدا یکی از جرمهای ذیل را مرتکب شود جاعل در اسناد رسمی محسوب و بمجازاتاتی که برای جعل و تزویر اسناد رسمی مقرر است محکوم خواهد شد:

اولا- اسناد مجعوله یا مزوره را ثبت کند.

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

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

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

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

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

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

ماده ۱۰۱- هر گاه اعضاء ثبت اسناد و املاک سندی را که مفاد ان مخالفت صریح با قوانین موضوعه مملکتی داشته ثبت کنند از یکسال تا سه سال از خدمات دولتی منفصل خواهد شد.

ماده ۱۰۲- هر یک 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 اداری فوق محکوم خواهد گردید.

ماده ۱۰۳- هر یک از مستخدمین و اجزای ثبت اسناد و املاک عامدا تصدیقاتی دهد که مخالف واقع باشد در حکم جاعل اسناد رسمی خواهد بود

ماده ۱۰۴- در موارد تقصیراتی که مجازات انها بموجب این باب معین نشده مستخدمین و اجزای ثبت اسناد و املاک که مرتکب جرم عمومی و یا تقصیر اداری می شوند موافق مقررات قوانین جزائی و یا قانون استخدام تعقیب و مجازات خواهند شد

ماده ۱۰۵- جز در مورد مذکور در ماده ۳۳ (راجع ببيع شرط و امثال ان) هر کس تقاضای ثبت ملکی را بنماید که قبلاً بدیگری [بدیگری] انتقال داده یا با علم اینکه بنحوی از انحاء قانونی سلب مالکیت از او شده است تقاضای ثبت نماید کلاه بردار محسوب می‌شود و همچنین است اگر در موقع تقاضا مالک بوده ولی در موقع ثبت ملک در دفتر ثبت املاک مالک نبوده و مع هذا سند مالکیت بگیرد [بگیرد] یا سند مالکیت نگرفته [نگرفته] ولی پس از اخطار اداره ثبت حاضر برای تصدیق حق طرف نباشد.

ماده ۱۰۶- مقررات فوق در مورد وارثی نیز جاری است که با علم بان انتقال ملک از طرف مورث خود یا با علم باینکه بنحوی از انحاء قانونی سلب مالکیت از مورث او شده بوده است تقاضای ثبت آن ملک یا تقاضای صدور سند مالکیت آن ملک را باسم خود کرده و یا مطابق قسمت اخیر ماده فوق پس از اخطار [اخطار] اداره ثبت رفتار نکند- در تمام این موارد علم وارث باید بوسیله امضاء یا مهر و یا نوشته بخط او محرز شود.

ماده ۱۰۷- هر کس به عنوان اجاره یا عمری یا رقبی یا سکنی و یا مباشرت و بطور کلی هر کس نسبت بملکی امین محسوب بوده و به عنوان مالکیت تقاضای ثبت آنرا بکند بمجازات کلاه بردار محکوم خواهد شد.

ماده ۱۰۸- هر کاه شخصی که ملک را بیکی از عناوین مذکوره در فوق متصرف بوده شخصاً تقاضای ثبت ننموده ولی بواسطه خیانت یا تبانی او ملک بنام دیگری ثبت برسد بطریق ذیل عمل خواهد شد:

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

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

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

ماده ۱۱۰- در مورد مواد فوق و همچنین در کلیه مواد دیگر این قانون اظهارنامه که در مورد ثبت عمومی املاک داده می‌شود بمنزله تقاضانامه است.



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

ماده ۱۱۱ مکرر- اگر [اگر] در مورد مواد ۱۰۷ و ۱۰۸ متهم کسی باشد که املاک موقوفه عام‌المنفعه را بعنوان متولی با [یا] متصدی و یا املاک مولی‌علیه را بعنوان ولایت و یا قیمومیت در تصرف دارد تعقیب جزائی موکول بشکایت مدعی خصوصی نیست.

ماده ۱۱۲- در صورتیکه مدعی خصوصی قبل از صدور حکم نهائی شکایت خود را مسترد داشت تعقیب متروک خواهد شد.

ماده ۱۱۳- تجدید شکایت از مدعی خصوصی پذیرفته نمی‌شود.

ماده ۱۱۴- در مورد مواد ۱۰۵ و ۱۰۶ و ۱۰۷ و ۱۰۸ و ۱۰۹ (باستثنای مورد مذکور در بند ب ماده ۱۰۸) مجرم علاوه بر مجازات مقرر برای جرم‌کلاه برداری تا موقعی که بوسیله تصدیق حق مدعی خصوصی در اداره ثبت املاک یا بوسائل دیگر خساراتی را که مستقیماً بواسطه تقاضای ثبت و صدور سند مالکیت بطرف وارد آورده و مدعی خصوصی بوسیله عرضحال مطالبه نموده و مورد حکم واقع شده جبران ننماید در توقیف خواهد ماند- تعیین میزان خسارت با محکمه است که بجنبه جزائی رسیدگی کرده ولو انیکه عرضحال خسارت از طرف مدعی خصوصی پس از صدور حکم جزائی داده شده باشد- خسارت غیر مستقیم (خسارات ناشی از محاکمه) مطابق اصول معموله تعیین و وصول خواهد شد.

ماده ۱۱۵- 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 ملک را جبران ننموده کلاه بردار محسوب شده و علاوه بر مجازات مقرر برای این جرم تا موقعی که خسارت وارده بر طرف را مطابق ماده ۱۱۴ جبران نکرده در توقیف خواهد ماند.

ماده ۱۱۶- در مورد املاکی که برهن یا بیکی از عناوین مذکوره در ماده ۳۳ انتقال داده شده راهن یا تقاضا دهنده مکلف است حق طرف را در ضمن اظهارنامه خود قید نماید در صورتیکه راهن یا انتقال دهنده باین تکلیف عمل ننمود مرتهن یا انتقال‌گیرنده می‌تواند تا یکسال از تاریخ انقضاء مدت حق استرداد یا رهن بوسیله اظهارنامه رسمی حق خود را مطالبه کند- هر گاه 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 وقتی مجرم خواهد بود که در صورت بقاء ملک بملکیت او حق طرف را تا ده روز پس از ابلاغ اظهارنامه در اداره ثبت

تصدیق ننماید و در صورتیکه ملک به ملکیت او باقی نباشد وقتی مجرم محسوب خواهد شد که تا ده روز پس از انقضای مدت حق استرداد یا رهن حق مرتهن یا انتقال گیرنده را تادیه نکند.

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

ماده ۱۱۷- هر کس بموجب سند رسمی یا عادی نسبت بعین یا منفعت مالی (اعم از منقول و یا غیر منقول) حقی به شخص یا اشخاص داده و بعد نسبت بهمان عین یا منفعت بموجب سند رسمی 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 ۱۱۸- حقوقی که در اداره ثبت اسناد و املاک و دفاتر رسمی اخذ می شود مطابق مواد ذیل خواهد بود:

ماده ۱۱۹- برای ثبت ملک در دفتر املاک علاوه بر مخارج مقدماتی به ازای هر ده هزار ریال (۱۰/۰۰۰) یک هزار و پانصد (۵۰۰/۱) ریال.

ماده ۱۲۰- حق الثبت املاک مطابق نظامنامه وزارت عدلیه باقسط دریافت خواهد شد.

ماده ۱۲۱- حق الثبت اسم تجارتي از ۴۰۰ ریال تا ۲۰.۰۰۰ ریال است که مطابق نظامنامه وزارت عدلیه اخذ خواهد شد

ماده ۱۲۲- حق الثبت شرکتها مطابق قانون ثبت شرکتها و حق الثبت شرکت های بیمه مطابق قانون مصوب ۶ آذر ماه ۳۱۰ و حق الثبت شرکت های حمل و نقل بحری و هوایی معادل نصف و حق الثبت شرکت های حمل و نقل بری معادل دو ثلث حق الثبتی است که مطابق قانون خرداد ۳۱۰ برای شرکتها مقرر است.

تبصره- حق الثبت شرکت های حمل و نقل بحری و هوایی مطابق نظامنامه وزارت عدلیه ممکن است باقسط تادیه شود.

ماده ۱۲۳- تعرفه ثبت اسناد به استثناء مواردیکه مقررات خاصی دارد بشرح ذیل دریافت می شود.

تا چهل میلیون (۴۰۰۰۰۰۰۰) ریال ۱۵ در هزار

از چهل میلیون (۴۰۰۰۰۰۰۰) ریال به بالا ۲۰ در هزار

در مورد اسنادی که موضوع ثبت آنها انتقال منافع است هرگاه منافع بطور عمومی انتقال داده شود حق الثبت از منافع ده ساله اخذ خواهد شد.

این تعرفه با احتساب تمام اضافاتی است که در مواد دیگر قانون ثبت اسناد و املاک و سایر قوانین مقرر بوده و جایگزین آنها خواهد بود.

از مجموع درآمد حاصل از حق الثبت اسناد رسمی موضوع ماده مذکور سهم صاحبان دفاتر اسناد رسمی و دفتر یاران کسر و بقیه به درآمد عمومی منظور می‌گردد.

تبصره ۱- مبنای محاسبه سهمیه صاحبان دفاتر و دفتریاران موضوع ماده ۸۹ اصلاحی قانون ثبت نصف کل وجوهی است که بر اساس این ماده وصول می‌شود:

تبصره ۳- سهم شیر و خورشید سرخ ایران در مورد قانون اجرای برنامه نوسازی عباس‌آباد بر اساس ماده ۷ قانون مزبور وصول و پرداخت خواهد شد.

ماده ۱۲۴- برای ثبت اسنادیکه تعیین قیمت موضوع آنها ممکن نباشد برای هر سند بیست ریال ماخوذ خواهد شد برای تصدیقاتی که از اداره ثبت گرفته (گرفته) می‌شود هر تصدیقی بیست ریال و برای المثنی سند مالکیت در صورتیکه مطابق ورقه مالکیت قیمت ملک پنجهزارریال یا کمتر باشد ده ریال برای هر نسخه و در صورتیکه قیمت ملک مطابق ورقه مذکور بیش از پنجهزار ریال باشد بیست ریال برای هر نسخه اخذ خواهد شد.

ماده ۱۲۵- برای ثبت بروات و حوالجات تجارتی هر هزار ریال ۲۵ دینار اخذ و کسور هزار ریال به منزله هزار ریال حساب می‌شود.

ماده ۱۲۶- از بابت مخارج حرکت بخارج از مقر اداره یا شعبه ثبت ر مورد ثبت املاک علاوه بر مخارج حمل و نقل که بعهدہ مستدعی ثبت است برای مهندسین شبانه‌روزی بیست ریال و برای نماینده هشت ریال دریافت می‌شود.

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

ماده ۱۲۸- حق الودیعه اسناد و اوراق از بابت هر بسته ممهور ماهی دو ریال است.

حق الودیعہ ششماہہ قبلہ اخذ خواهد شد برای اسناد و اوراقی که بطور دائم بدارہ ثبت امانت داده می‌شود معادل حق الودیعہ بیست سال بطور مقطوع قبلہ تادیہ خواهد شد.

مادہ ۱۲۹- برای دادن سواد مصدق از اسناد ثبت شده برای ہر صفحہ کہ نمونہ آنرا وزارت عدلیہ معین مینماید دہ ریال است- کسر صفحہ یک صفحہ تمام محسوب می‌شود.

مادہ ۱۳۰- برای دادن سواد مصدق از اوراق و اسناد ثبت‌نشده صفحہ دوازده ریال گرفته (گرفته) می‌شود کسر صفحہ یکصفحہ محسوب است.

مادہ ۱۳۱- حق‌الاجرای اسناد لازم‌الاجرا نیم عشر و از کسیکہ اجرا بر علیہ او است اخذ خواهد شد مکر (مگر) اینکه دائن بدون حق تقاضای اجرا نموده باشد کہ در این صورت نسبت بہ آن قسمتی کہ دائن حق نداشته از خود او ماخوذ می‌گردد.

تبصرہ- ہر گاہ طرفین پس از صدور اجرائیہ و ابلاغ در خارج صلح نمایند یا قرار اقساط بگذارند یا مہلت بدهند یا مدت یکسال اجرائیہ را تعقیب نکنند متضامناً مسئول پرداخت نیم عشر خواهند بود و کسی کہ در نتیجہ مسئولیت تضامنی حق اجرا را می‌پردازد می‌تواند آنرا از طرفی کہ قانوناً مسئول پرداخت حق اجرا میباشد بوسیله اجرا وصول نماید.

مادہ ۱۳۲- برای تصدیق صحت ہر امضا دہ ریال ماخوذ می‌شود.

مادہ ۱۳۳- کلیہ مخارج و حقوق فوق‌الذکر باستثنای حق‌الاجراء بعہدہ طرفی است کہ تقاضای ثبت مینماید مکر [مگر] اینکه بین طرفین متعہدین ترتیب دیگر [دیگر] مقرر شدہ باشد.

مادہ ۱۳۴- سوادہائی کہ از طرف محاکم و مدعیان عمومی و مستنطقین تقاضا می‌شود از حقوق دولتی معاف خواهد بود ولی در صورتی کہ سوادہای مزبورہ را بدون علت و سبب تقاضا کردہ باشند علاوہ بر مجازات اداری دو برابر حق معمولی از تقاضاکنندہ اخذ خواهد شد.

مادہ ۱۳۵- بر کلیہ حقوقی کہ ادارہ ثبت بموجب مواد فوق ماخوذ میدارد باستثنای حق‌الاجراء صدی بیست و پنج اضافہ می‌شود.

عوائد حاصلہ از صدی بیست و پنج فوق‌الذکر در حساب مخصوصی کذارہ شدہ و سرمایہ ذخیرہ خاصی را تشکیل خواهد داد- سرمایہ مزبور منحصر 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 ۱۳۶- در موقع اخذ کلیه حقوقی که اداره ثبت وصول میکند مبلغهای کمتر از ده دینار ده دینار اخذ خواهد شد.

#### باب هشتم- مواد مخصوصه

ماده ۱۳۷- هر یک از مستخدمین ثبت که به عنوان کفالت شغل بالاتری را اشغال نماید حق دارد نصف حقوق رتبه خود و نصف حقوق بودجه مقامی را که متکفل است دریافت دارد مشروط بر اینکه شغل بالاتر نمایندگی- مسئولیت دفتر- مدیریت ضبط- معاونت یا ریاست یکی از شعب یادوایر و ادارات ثبت خارج از مرکز باشد.

ماده ۱۳۸- 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 بلدییه بدیگری انتقال یابد بلدییه یا مالک جدید می تواند نسبت بان اراضی تقاضای ثبت نماید.

ماده ۱۳۹- در هر نقطه که اعلان ثبت عمومی شده و در تاریخ اجرای این قانون موعد مقرر برای تقدیم اظهارنامه ها منقضی گردیده و اعلان نوبتی منتشر شده اداره ثبت نسبت باملاکی که اظهارنامه های مربوط بانها عودت داده نشده است اعلانی منتشر و بکسانی که حق تقاضای ثبت دارند شصت روز مهلت خواهد داد تا تقاضای ثبت نمایند در مورد اظهارنامه های

که در ظرف مدت مزبور داده می شود و یا قبل از این تاریخ ولی در خارج از مدت داده شده است مطابق ماده ۱۳ عمل خواهد شد

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

ماده ۱۴۰- 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 هر گاه [گاه] اولین اعلان نوبتی منتشر نشده باشد ثبت ملک بر طبق مقررات این قانون بعمل خواهد آمد مگر [مگر] اینکه تقاضاکننده ثبت تقاضا نماید که اعلانات مطابق قانون فوق‌الذکر 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 ۱۴۱- 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 ۱۴۲- قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۲۱ بهمن ماه ۱۳۰۸ و قانون ثبت اماکن متبرکه و غیره مصوب ۲۹ مهر ماه ۱۳۰۹ نسخ و این قانون از اول فروردین ماه ۱۳۱۱ بموقع اجرا گذارده [گذارده] خواهد شد

ماده ۱۴۲- نسبت به املاک مجهول‌المالک و املاکی که در باره آنها تقاضای ثبت نشده و به ثبت نرسیده باشد و در اجرای قانون اصلاحات ارضی بزار عین واگذار شده یا بشود احتیاج به تقاضای ثبت از طرف منتقل‌الیه ندارد ثبت محل مکلف است بر طبق انتقالاتی که واقع شده یا می‌شود پرونده‌ای بنام هر یک از خریداران تشکیل داده و اعم از اینکه ملک بصورت مشاع یا مفروز بزارع منتقل شده باشد بدون انتشار آگهی‌های نوبتی حصه‌متصرفی را تحدید و بصور سند مالکیت آن اقدام نماید- این عملیات از پرداخت هر گونه حق‌الثبت و هزینه‌های مقدماتی و بهای سند مالکیت و سایر هزینه‌های مربوط معاف می‌باشد.

ماده ۱۴۳- هرگاه مالکین سابق املاک موضوع ماده ۱۴۲ بخواهند وجوه تودیع شده و یا قبوض مربوط به بهای املاک خود را دریافت دارند می‌توانند از ثبت محل تقاضای اخذ ثمن معامله را بنمایند- در این موارد در صورتی که با رسیدگی سابقه مالکیت متقاضی احراز شود درخواست او قبول و مراتب ضمن آگهی‌های 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 لازم‌الرعايه است.

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

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

ماده ۱۴۴- 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- 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- اجرای مقررات این ماده بموجب آئین‌نامه وزارت دادگستری خواهد بود.

ماده ۱۴۵- در مرکز هر استان یا فرمانداری کل بموجب آئین‌نامه مصوب وزارت دادگستری و وزارت تعاون و امور روستاها هیأتی بنام هیأت تشخیص برای انجام وظایف زیر تشکیل می‌شود:

الف- 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 می‌گردد.

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

ج- تشخیص و تعیین 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- 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- در مورد املاکی که قبل از اجرای این قانون قسمتی بطور مشاع و قسمتی بطور مفروز درخواست ثبت شده و قسمت مفروز در تصرف بلامنازع متقاضی ثبت یا قائم مقام او باشد موضوع در هیأت نظارت طرح و طبق تشخیص هیأت مزبور درخواست ثبت مفروز ابقاء و اظهارنامه سهام مشاعی با تفکیک قسمتهای مفروز اصلاح می شود و عملیات ثبت قسمتهای مشاع و مفروز بدون احتیاج به تجدید آگهیهای نوبتی ادامه مییابد- در مورد املاکی که قبل از اجرای این قانون به سهام مشاعی درخواست ثبت شده ولی عملاً تمام یا قسمتی از ملک بصورت مفروز در تصرف بلامنازع تمام یا بعضی از متقاضیان ثبت یا قائم مقام قانونی آنان درآمده باشد در صورت تقاضای هر یک از متقاضیان موضوع در هیأت نظارت طرح و بر طبق تشخیص و رأی هیأت مزبور درخواستهای ثبت سهام مشاعی که بصورت مفروز در تصرف بلامنازع متقاضی ثبت یا ایادی متعلق از او باشد بصورت و با حدود مفروز اصلاح و قسمتهای مفروز از اصل ملک تفکیک و اظهارنامه سایر متقاضیان ثبت مشاعی اصلاح می شود و عملیات ثبت درخواستهایی که بصورت مشاع باقی میماند بدون احتیاج به تجدید 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- برای تعیین وضع ثبتی اعیان املاکی که اشخاص تا تاریخ ۱/۱/۱۳۷۰ بر روی زمینهایی ایجاد نموده اند که به واسطه مواع قانونی تنظیم سند رسمی برای آنها میسر نبوده است، همچنین تعیین وضع ثبتی اراضی کشاورزی و نسق های زراعی و باغات اعم از شهری و غیر شهری و اراضی خارج از محدوده شهر و حریم آن که مورد بهره برداری متصرفین است و اشخاص تا تاریخ فوق خریداری نموده اند و به واسطه مواع 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- هر گاه 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 می‌یابد و در صورت عدم دسترسی به مالکین مشاعی یا وصول اعتراض مراتب به هیأت حل اختلاف موضوع ماده ۲ این قانون ارجاع می‌شود.

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

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 می‌نماید.

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 می‌شود.

۶- در مواردی که متصرف با در دست داشتن سند عادی تقاضای سند رسمی دارد موضوع به هیأت حل اختلاف موضوع ماده ۲ این قانون ارجاع می‌شود، هیأت رسیدگی نموده و پس از احراز تصرف 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 می‌شود و اقدامات ثبت موکل به‌ارائه 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 بی‌رویه درخت- مصوب ۱۳۵۲- مشمول این قانون نخواهد بود.

تبصره ۱- 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- در صورتیکه متصرف نتواند سند عادی مالکیت خود را ارائه نماید هیأت با رعایت کلیه جوانب به موضوع رسیدگی در صورتیکه متصرف مدعی بلا معارض باشد و یا هیأت توافق طرفین را احراز نماید مراتب را برای صدور سند به اداره ثبت محل اعلام می‌نماید و در غیر اینصورت موضوع به دادگاه ارجاع می‌شود.

تبصره ۳- 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- در صورتیکه ساختمان کلاً یا جزئاً در اراضی موقوفه احداث شده باشد هیأت با موافقت متولی منصوص و اطلاع اداره اوقاف و رعایت مفادو 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- 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- ادارات ثبت مکلفند از تاریخ لازم‌الاجراء شدن این قانون حداکثر ظرف مدت ۳ ماه با نشر آگهی در روزنامه کثیرالانتشار محل یا نزدیک به محل و الصاق آگهی در اماکن و معابر عمومی مراتب را به اطلاع سازندگان ساختمانهای موضوع این قانون برسانند که ظرف مدت یکسال از تاریخ انتشار آگهی می‌توانند درخواست خود را به ضمیمه رونوشت مصدق مدارک در قبال اخذ رسیده به اداره ثبت محل تسلیم نمایند.

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

تبصره ۸- 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- در هر حوزه ثبتی هیأت یا هیأت هایی 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.

تبصره ۱- هیأت ها مکلفند حداکثر ظرف سه سال از تاریخ ارجاع رأی خود را صادر نمایند.

تبصره ۲- 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- در مورد آن دسته از متقاضیان که مستحقات و بنا متعلق به آنها در اراضی دولت یا شهرداریها ایجاد شده باشد هیأت پس از دعوت از نماینده مرجع ذیربط و احراز واقع، به شرح زیر رأی به انتقال ملک صادر می نماید:

الف- 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- تمامی مستحقات غیر مسکونی کل عرصه به قیمت عادلانه روز.

ج- هرگاه متقاضی واجد شرایط نباشد، کل عرصه مورد تصرف به قیمت عادلانه روز.

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

ه- 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- متصرفان موضوع این قانون فقط برای یک پرونده متشکله در ادارات ثبت اسناد و املاک می‌توانند از مزایای مندرج در این بند استفاده نمایند.

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

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

و- 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- 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- 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- به منظور جلوگیری از تصرفات غیرقانونی اشخاص در اراضی دولتی و شهرداریها، تنها تصرفاتی معتبر شناخته می‌شود که تا تاریخ ۱۳۷۰/۱/۱ احداث مستحدثات و بنا شده باشد.

ی- آئین‌نامه 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 ۴- چنانچه ملک سابقه ثبت نداشته باشد و متقاضی به عنوان مالک متصرف است و هیأت به موضوع رسیدگی و نظر خود را جهت تنظیم اظهارنامه به واحد ثبتی ابلاغ کند ثبت مکلف است پس از تنظیم اظهارنامه مراتب را ضمن اولین آگهی نوبتی موضوع ماده ۵۹ آئین‌نامه قانون ثبت به اطلاع عموم برساند، تحدید حدود این قبیل املاک با درخواست متقاضی بصورت تحدید حدود اختصاصی انجام می‌شود.

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

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

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

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

ماده ۱۴۸ مکرر-

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

تبصره- در صورتیکه سند عادی مورد تردید یا انکار یا ادعای جعل واقع شود هیئت طرفین را بمرجع قضائی هدایت میکند- دادگاه طبق قسمت‌اخیر ماده ۱۴۷ قانون اصلاح قانون ثبت اسناد و املاک رسیدگی و حکم مقتضی صادر خواهد کرد.

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

ج- وزارت دادگستری می‌تواند از تاریخ تصویب این قانون ظرف سه سال اجرای مقررات ماده ۱۴۸ قانون اصلاح قانون ثبت اسناد و املاک و ماده ۴ قانون متمم قانون ثبت اسناد و املاک و مفاد بند الف این قانون را در نقاط دیگر کشور که شرایط مشابهی با شهرهای مندرج در مواد فوق‌الذکر داشته‌باشند به کمیسیونهای دادگستری مجلسین پیشنهاد نماید.

کمیسیون‌های دادگستری مجلسین مهلت‌های تقدیم دادخواست را در هر مورد که حداکثر سه سال خواهد بود تعیین مینماید.

ماده ۱۴۹- نسبت بملکی که با مساحت معین مورد معامله قرار گرفته باشد و بعداً معلوم شود اضافه مساحت دارد ذینفع می‌تواند قیمت اضافی را براساس ارزش مندرج در اولین سند انتقال و سایر هزینه‌های 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.

تبصره- در مواردی که تعیین ارزش اضافه مساحت میسر نباشد ارزش اضافه مساحت در زمان اولین معامله بوسیله ارزیاب ثبت معین خواهد شد.

ماده ۱۵۰- هرگاه نسبت به ملکی از طرف مالک یا قائم مقام او تقاضای تفکیک شود این تقاضا بادره 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- 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 می شود پرداخت میگردد و رویه الصاق و ابطال تمبر در این موارد ملغی است.

ماده ۱۵۲- 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- 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 مصوب ۱۳۶۵

دادگاه ها 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 دادگاه ها و ادارات ثبت نسبت به افراز و تفکیک رأساً اقدام خواهند نمود.

ماده ۱۵۵- 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- 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- 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- نسبت به املاکی که نقشه رسمی کاداستر تهیه شده است صاحبان املاک مزبور می‌توانند با پرداخت یک‌هزار ریال تقاضای الصاق نقشه‌مزبور را بسند مالکیت خود بنمایند.

تبصره ۳- حدود وظائف و تشکیلات اداره امور املاک از جهت تهیه نقشه املاک بصورت کاداستر و همچنین اجرای مقررات این قانون به موجب‌آئین‌نامه وزارت دادگستری خواهد بود.

ماده ۱۵۷- آئین‌نامه‌های اجرائی این قانون را وزارت دادگستری تهیه و تصویب خواهد کرد.

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