



فصل اول- دفاتر ثبت اسناد و املاک

ماده 1- (اصلاحی 8/11/80) اداره ثبت اسناد و املاک دارای دفاتر زیر خواهد بود:

- 1- دفتر املاک
- 2- دفتر نماینده املاک
- 3- دفتر املاک توقیف شده
- 4- دفتر ثبت موقوفات
- 5- دفتر گواه امضاء
- 6- دفتر سپرده ها
- 7- دفتر توزیع اظهار نامه
- 8- دفتر املاک مجهول المالك
- 9- دفتر ثبت شرکتهای
- 10- دفتر اسناد رسمی
- 11- دفتر ثبت قنوات
- 12- دفتر آمار و ثبت اظهار نامه

تبصره - (اصلاحی 8/11/80) دفتر املاک و دفتر ثبت قنوات در مرکز و کلیه شهرستانها يك نسخه خواهد بود و در موقع مقتضی با فراهم شدن امکانات از مندرجات دفاتر مذکور میکروفیلم و یا اسکن تهیه و به مرکز ارسال می گردد.

ماده 2- کلیه دفاتر نامبرده در ماده قبل باید مجلد بوده و به استثناء دفتر توزیع اظهار نامه و دفتر املاک مجهول المالك بقیه دفاتر باید تمام صفحات آن را در بدو امر دادستان شهرستان محل یا نماینده او شماره گذاشته و امضاء کرده و به مهر دادسرا ممهور و مجموع عده صفحات را در صفحه اول و آخر با تمام حروف ذکر و قید نماید.

ماده 3- (اصلاحی 8/11/80) برای ثبت املاک هر بخش يك دفتر تخصیص و برای ثبت هر شماره مستقل مجموعاً سه صفحه و به جهت ثبت هر شماره از املاک مزروعی علاوه بر گنجایش مقدار ثبت لااقل سه صفحه سفید برای انتقالات بعدی آن مذکور خواهد شد.

تبصره- (الحاقی 8/1378 /24) در صورتی که يك دفتر املاک برای يك بخش کافی نباشد بنا به پیشنهاد مدیر کل



ثبت استان و تصویب سازمان ثبت اسناد و املاک کشور بخش مذکور به دو یا چند ناحیه تقسیم و برای هر ناحیه يك دفتر املاک تخصیص می یابد. در این صورت هر ناحیه به نواحی دیگر محدود و حد فاصل آنها اعم از خیابان اصلی یا آثار طبیعی در صورت جلسه ای به امضاء مدیر کل و رئیس ثبت محل قید می گردد.

ماده 4- (اصلاحی 8/11/80) دفاتر نامبرده در ماده يك مادام که صفحه سفید دارد مورد عمل و پس از اتمام آن مسئول دفتر باید تعداد شماره های ثبت را در آخر دفتر قید و بسته و امضاء نماید.

فصل دوم - در شماره گذاری املاک و توزیع اظهار نامه

ماده 5- در موقعی که اداره ثبت قطعه یا بخشی را برای ثبت عمومی در نظر می گیرد باید پیش نویس آگهی ماده 9 قانون ثبت را تهیه و برای نمونه امضاء و انتشار به اداره کل ثبت بفرستد و در ضمن این مدت بایستی وسائل مقدمات توزیع اظهارنامه را از انتشار آگهی ماده 10 در محل و تهیه پلاک از مرکز و غیره در نظر گرفته که در موقع مقرر بتواند نماینده در محل حاضر شده و تاخیری در کار پلاک کوی و توزیع اظهار نامه نشود .

ماده 6- در قراء و قصابات خورده مالك قبل از شروع به عملیات ثبت عمومی لازم است نماینده عمل به وسائل مقتضی از قبیل جار و غیره مالکین را مطلع و با اطلاع کدخدا و ریش سفیدان قریه را به بخشهای معینی که حدود طبیعی داشته باشد تقسیم و اسامی و سایر مشخصات مالك و ملك را در کتابچه یا صورتمجلس نوشته به نمونه (امضاء) کدخدا و ریش سفیدان برساند و بعد به شماره گذاری و توزیع اظهارنامه شروع کند و نماینده مامور توزیع اظهارنامه باید دقیقاً مراقبت کند که اظهارنامه ها با صورتمجلس فوق الذکر کاملاً تطبیق نموده و در صورت مزبور کلیه قطعات با مشخصات و معروفیت آنها و اسامی مالکین که معرفی می شوند و حدود اربعه آن ذکر گردد و شماره و نوع املاک و اسامی مالکین در دفتر توزیع اظهار نامه نوشته شود و در روی اظهار نامه نیز که به مالکین و در صورت غیبت آنها به مستاجر یا کدخدای محل تسلیم و در دفتر توزیع اظهار نامه رسید داده می شود شماره مالك و مشخصات آن یادداشت و به نمونه (امضاء) نماینده مربوطه برسد .

ماده 7 - در املاک شهری و مستغلات نیز پس از تعیین بخشی که مورد ثبت عمومی واقع می شود شماره گذاری و توزیع اظهارنامه طبق مواد بالا بااستثناء جار و صورت مجلس که مخصوص مزروعی خورده مالك است بعمل خواهد آمد .

ماده 8- در مستغلات برای هر ملك يك شماره و در املاک مزروعی نیز برای قراء و مزارع ششدانگی يك شماره اصلی منظور می شود و در صورتی که مزروعه مشتمل بر قطعات مفروز و اعیانی و غیره باشد برای هر قسمت يك شماره فرعی از همان شماره اصلی منظور خواهد شد .

ماده 9- چنانچه پس از شماره گذاری املاک هر قطعه یا بخشی معلوم شود که ملکی از قلم افتاده آخرین شماره آن بخش برای آن اختصاص داده می شود و اگر ملکی پس از شماره گذاری مفروضاً به قطعاتی تقسیم شد برای هر يك از قطعات شماره فرعی از همان شماره اصلی منظور خواهد شد مثلاً از شماره 5 اصلی



ماده 10- برای سرعت جریان باید قطعات ثبت عمومی کوچک انتخاب شود .

ماده 11- در مورد کاروانسرا و امثال آن که دارای حجرات متعدده است در صورتی که متعلق به یک نفر یا مشاعا متعلق به اشخاص باشد یک شماره و در صورتی که حجرات مالک جداگانه داشته باشد برای هر یک شماره مستقلی منظور خواهد شد .

ماده 12- هر بخشی که به ثبت عمومی گذارده می شود قنوات آن بخش هم باید جزو سایر املاک برای ثبت عمومی منظور و آخرین نمره آن بخش به قنوات داده شود و در اظهار نامه و در دفتر توزیع اظهارنامه و آگهی ها نیز شماره واسم قنوات و مبدا و مظهر آن قید شود.

هرگاه قنات از متعلقات ملك است و جداگانه مورد معامله واقع نمی شود تابع اصل ملك بوده و شماره مستقلی لازم ندارد .

ماده 13- در موقع توزیع اظهارنامه در قراء مامورین عمل به وسائل مقتضی در محل رسیدگی نموده پس از تشخیص اینکه اعیانی قریه متعلق به رعایا می باشد تعیین شماره فرعی نموده و از روی شماره ردیف و دفتر توزیع اظهارنامه وارد به مالکین اعیانی اظهارنامه می دهد به مالکین عرصه هم پس از تعیین سهام آنها اظهارنامه توزیع می نماید. سپس اظهارنامه های مالکین اعیانی و عرصه را جداگانه با اخذ حق الثبت از هر یک از آنها تنظیم و قبول می نماید . در موقع تنظیم آگهی ابتداء عرصه و بعدا اعیانی به اسم مالکین آگهی می شود .

در صورتی که اختلافی بین مالکین عرصه و اعیانی پیدا شود باید بدوا به مدارك و قبالات و بنچاق اصل مزرعه و عرصه مراجعه شود. چنانچه مدارك مالکین عرصه حاکی است که اعیانی ها متعلق به آنان بوده و رعایا مدرکی برای مالکیت خود از طرف مالك یا مالکین فعلی یا قبلی ندارند درخواست ثبت را باید از مالك عرصه و ده پذیرفته و رعایا معترض شناخته شوند و چنانچه مدارك مالکیت مالکین قراء و قصابات حکایتی از اعیانی ها ندارد یا رعایا مدرکی برمالکیت خود دارند حق درخواست ثبت با رعایا است .

ماده 14- نسبت به درخواست های ثبتی که قبلا شده و نسبت به اعیانی های آن که تشریفات این نظامنامه بعمل نیامده چنانچه در موقع تعیین حدود مالکینی عرصه اعیانی را برای رعایا گواهی نمایند یا قبلا به طور کلی گواهی کرده باشند باید برای اعیانی ها شماره فرعی منظور درخواست ثبت پذیرفته آگهی نمود .

ماده 15- در مورد املاکی که قبلا درخواست ثبت شده و تعیین حدود بعمل آمده و مالکین حق رعایا را نسبت به اعیانی با اسامی معین قید و گواهی نموده اند و آگهی هم شده است با دریافت حق الثبت از صاحبان اعیانی و تعیین حدود آن می توان در دفتر املاک ثبت و سند مالکیت صادر نمود .

ماده 16- املاکی که در جریان ثبت عادی بدون قید حق اعیانی برای رعایا به ثبت رسیده و بعد در ثبت عمومی رعایا اظهار نامه داده اند چون سابقا ملك شده و جریان ثبت عمومی موردی نداشته این قبیل پرونده ها باید برای رأی مقتضی به هیأت نظارت احاله شود .

ماده 17- در مورد املاک مشاع اگر بعضی مالکین نسبت به اعیانی ها حق را گواهی کرده و بعضی گواهی نکرده اند نسبت به اعیانی از رعایا اظهارنامه پذیرفته شده و مالکین که حق مزبور را گواهی نکرده اند معترض شناخته می شوند .



ماده 18- (اصلاحی 8/11/80) ملاک اخذ حق الثبت املاک قیمت منطقه بندی مذکور در ماده 64 قانون مالیاتهای مستقیم مصوب 7/2/71 است . هرگاه در موقع ثبت ملک در دفتر املاک ارزش منطقه بندی تغییر کرده باشد بهاء ملک طبق قیمت منطقه بندی جدید تعیین می گردد در نقاطی که قیمت منطقه بندی تعیین نشده ملک باید ارزیابی شود . اعتبار برگ ارزیابی يك سال از تاریخ تنظیم است ولو اینکه بها ملک طبق ارزیابی در دفتر املاک و سند مالکیت نوشته شده باشد .

تبصره 1 - (اصلاحی 8/11/80) چنانچه متقاضی ثبت قبل از ثبت ملک در دفتر املاک بخواهد معامله نماید در پاسخ پرسش نامه دفاتر اسناد رسمی برای معامله باید مبلغ وصولی حق الثبت تعیین و به دفترخانه اعلام شود تا مابه التفاوت بقایای ثبتی ملک را براساس قیمت منطقه بندی دریافت و به حساب مربوطه واریز نماید .

تبصره 2- (الحاقی 8/11/80) در مواردی که پس از ثبت و صدور سند مالکیت مالک برای گرفتن سند مالکیت به اداره ثبت مراجعه ننماید و در مقام معامله برآید طبق تبصره فوق رفتار شود .

ماده 19- (اصلاحی 8/11/80) هرگاه نسبت به قسمتی از ملکی بنحو مشاع و یا مفروز اظهارنامه پذیرفته شده نسبت به بقیه سهام برخلاف اظهارنامه اولی اظهارنامه پذیرفته نخواهد شد در صورت توافق مالکین مطابق آن عمل می گردد و چنانچه قبلا اظهارنامه هم به عنوان مشاع و هم مفروز پذیرفته شده مصدور سند مالکیت موکول به رفع اختلاف در دادگاه است .

ماده 20- قلم خوردگی و کسر و اضافه کردن در مندرجات اظهارنامه ممنوع و اگر توضیحی لازم باشد باید صریحا ذکر شده و به نمونه (امضاء) متصدی مربوطه (نماینده تنظیم اظهارنامه) و مستدعی ثبت برسد .

تخلف از مقررات این ماده موجب مسئولیت خواهد بود .

فصل سوم - درخواست ثبت

ماده 21- اظهارنامه باید به نمونه (امضاء) مستدعی ثبت یا وکیل یا جانشین قانونی او به اداره ثبت داده شود هرگاه دهنده اظهار نامه نتواند نمونه (امضاء) کند علامت انگشت خود را زیر اظهارنامه خواهد گذاشت و در صورتی که اظهارنامه توسط وکیل یا جانشین مستدعی ثبت داده شود باید وکالت نامه یا اوراق مربوط ضمیمه شود .

ماده 22- (اصلاحی 8/11/80) اظهارنامه شامل نکات زیر خواهد بود .

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

2- تابعیت مستدعی ثبت .

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



پلاك شهرداری) و محل اقامت متقاضی

4- بهای ملك در تاریخ درخواست ثبت طبق قیمت منطقه بندی

5- شروع حقوق عینی که برای اشخاص در آن ملك است با تعیین صاحبان حقوق و همچنین حقوق عینی که مستدعی ثبت در املاك مجاور دارد .

ماده 23- دهنده اظهارنامه باید اسناد و قبالات و بنجاق ملك و مدارك راجعه به مالکیت و تصرف خود را به اداره ثبت ارائه دهد تا رونوشت یا خلاصه آن ضمیمه اظهارنامه و در پرونده عمل بایگانی شود و اگر دلیل مالکیت منحصر به تصرف است ادله و نشانی های تصرف فعلی خود را کتبا به اداره ثبت تسلیم نماید و در هر حال درخواست کننده باید نحوه را که او برای تقاضای ثبت مجاز می دارد معلوم کند .

ماده 24- (اصلاحی 8/11/80) پس از ارائه مدارك از طرف متقاضی ثبت و معرفی ملك باید نقشه آن توسط نقشه بردار ترسیم و صورتمجلس مبنی بر تصرف مالکانه مستدعی ثبت وسیله نماینده و نقشه بردار تهیه شود ، در اظهارنامه میزان و مقدار املاك و اراضی مورد درخواست باید به دانگ و سهم قرارداد شده شود اصطلاحات محل از قبیل فنجان و پیمان و غیره را برحسب تحقیقات محلی با دانگ و سهم تطبیق بنماید .

ماده 25- در هر موقع که اداره ثبت اجراء ثبت عمومی را در بخش معینی در نظر می گیرد باید لاقلاً پانزده روز قبل انتشار آگهی مقرر در ماده 10 قانون ثبت به نماینده اوقاف آن محل اطلاع دهد تا نماینده مزبور به متولیان موقوفات عام المنفعه محل اخطار کند که در ظرف 30 روز از تاریخ نشر اولین آگهی نامبرده در ماده 10 قانون ثبت نسبت به املاك موقوفه که در آن بخش واقع و تحت تصدی و تولیت آنها می باشد درخواست ثبت نمایند .

ماده 26- اظهارنامه اتباع خارجه و قنصلگریها و سفارت خانه ها در ذبرگهایی که برای این کار تخصیص داده شده تنظیم و يك نسخه در محل بایگانی و نسخه دیگر به اداره كل ثبت فرستاده می شود تا پس از صدور اجازه به جریان ثبت اقدام گردد .

ماده 27- (اصلاحی 8/11/80) اراضی که قبلاً جزء شوارع یا میدانهای عمومی بوده و همچنین انهار متروکه که بعداً تبدیل به ملك می شود از طرف مالك یا شهرداری یا مراجع ذیربط درخواست ثبت نسبت به آنها پذیرفته خواهد شد .

ماده 28- (اصلاحی 8/11/80) هر اظهارنامه و صورتمجلس تحدید حدود مختص يك پلاك است. هرگاه درخواست چندین شماره دريك بخش یا قطعاتی که در يك قریه و مزرعه واقع است و قبلاً دريك اظهارنامه پذیرفته شده باشد در موقع تحدید حدود برای هر شماره يك صورتمجلس تحدید حدود تنظیم شود .

ماده 29- تا وقتیکه آگهی نوبت نامبرده در ماده 11 قانون ثبت منتشر نشده اظهارنامه می توان پذیرفت .

ماده 30- در صلحهای محاباتی که برای مصالح حق فسخ قید شده درخواست ثبت از متصالح با قید حق فسخ برای مصالح پذیرفته می شود و مشمول ماده 33 قانون ثبت نیست . سند مالکیت این قبیل املاك با قید فسخ بنام متصالح صادر و پس از سقوط حق خیار متصالح می تواند بدون ذکر حق فسخ سند مالکیت جدید بگیرد .

ماده 31- دسترنج رعیتی و حق اولویت و گاوبندی و غیره که در املاك معمول و بین رعایا خرید و فروش می شود از



حقوق راجعه به عین املاک نبوده و قابل درخواست ثبت و اعتراض ثبت نیست و صدور سند مالکیت بنام مالک هم تغییری در وضع حقوق مزبور در هر جا که معمول است نمی دهد .

ماده 32- در صورتی که متولیان در طرف مدت سی روز مقرر در ماده 25 آئین نامه اقدام به درخواست ثبت ننمایند نماینده اوقاف محل درخواست ثبت خواهد کرد لکن اگر تا انقضاء مدت نامبرده در ماده 11 قانون ثبت متولی نیز درخواست ثبت کند درخواست اداره اوقاف بلا تعقیب گذارده خواهد شد .

ماده 33- نسبت به موقوفاتی که متولی خاص ندارد نماینده اوقاف محل مستقیماً درخواست ثبت خواهد کرد .

ماده 34- نسبت به املاکی که به نفع عمومی حبس شده است متصدی امور حبس مکلف به درخواست ثبت است .

ماده 35- درخواست ثبت نسبت به موقوفات خاصه به عهده متولی و نسبت به املاک که به نفع اضخاص معین حبس شده به عهده متصدی امور حبس است معذلکهریک از موقوف علیهم و محبوس لهم نیز می توانند درخواست ثبت نمایند .

ماده 36- در مورد ثلث موید و باقی وصی مکلف به درخواست ثبت است.

ماده 37- طبق ماده 3 قانون اوقاف املاکی که مورد نذر یا وصیت یا حبس شود بطور دائم یا مدتی که کمتر از هیجده سال نباشد و برای مصارف عامه تخصیص داده شده اداره اوقاف حق درخواست ثبت و اعتراض بر ثبت دارد و ادارات اوقاف باید مدارک وقفیت و تصرف وقف را ضمیمه اظهارنامه نمایند .

ماده 38- چنانچه گواهی رسمی اداره اوقاف بر موجود نبودن وجوهی بابت موقوفات مجهول المصرف و مبرات مطلقه ضمیمه درخواست نامه ثبت یادادخواست اعتراض بر ثبت املاک مشمول ماده 29 قانون باشد بدون مطالبه حق الثبت و هزینه به جریان گذارده می شود .

ماده 39- در مورد درخواست ثبت املاک موقوفه و حبس ثلث در اظهارنامه عنوان درخواست کننده ثبت متصدی یا مدعی تولیت قید می شود.

ماده 40- (اصلاحی 8/11/80) کلیساها و معابد اقلیتهای دینی شناخته شده در ذقانون اساسی و کاروانسراهای عباسی و راطها از حق الثبت معاف است . معافیت سایر سازمانها و ارگانها تابع مقررات خاص خود می باشد .

ماده 41- (اصلاحی 8/11/80) نسبت به املاکی که مالک خاص ندارد مانند طرق و شوارع و اراضی و جبال موات و مباحه ، نیزارها، بیشه ها ، مراتع و جنگلها و قبرستانهای عمومی و بستر مسیلهها و آب رودخانه ها و نهرهای منشعب از آنها و انهار طبیعی و هر مسیر طبیعی دیگر اعم از سطحی و زیرزمینی و چشمه سارها از افراد درخواست ثبت پذیرفته نخواهد شد.

ماده 42- (اصلاحی 8/11/80) نسبت به آب رودخانه ها و انهار طبیعی و چشمه سارها که ضمن درخواست ثبت ملک به عنوان حقا به طبق معمول محل قبول تقاضای ثبت گردیده در موقع صدور سند مالکیت از ذکر حق مزبور خودداری نموده و به جای آن عبارت با حقا به از مقررات قانون توزیع عادلانه آب قید گردد .



ماده 43- هرگاه شش‌دانگ قنات یا چشمه متعلق به يك نفر است به منزله يك ملك محسوب و شماره مخصوص به آن داده می شود و اگر مالکین متعدد دارد باید میزان سهام هر يك از روی ساعت و گردش شبانه روز تعیین شود و درخواست ثبت هر سهم مستقلاً پذیرفته خواهد شد و تمام قنات یا چشمه دارای يك شماره خواهد بود . اگر چشمه از روی ساعت تقسیم نشده و میزان آن مشخص نباشد اظهارنامه ثبت آب را فقط در ضمن درخواست ثبت ملك به عنوان حقه مطابق معمول باید قبول کرد و در آگهی ها و سند مالکیت جمله (مطابق معمول محل) را قید نمود .

ماده 44- درخواست ثبت پاكنه هایی که از قنات در املاك مورد درخواست ثبت موجود است بدون اجازه صاحب قنات پذیرفته نخواهد شد .

ماده 45- املاکی را که پس از پلاك کوبی و توزیع اظهارنامه و قبل از درخواست ثبت و آگهی بوسیله اصلاحات خراب می شود باید مالك یا شهرداری مراتب را به اداره ثبت اطلاع دهد و همچنین اگر خود اداره ثبت اطلاع حاصل کرد. بایستی پس از رسیدگی و معاینه محل باید مراتب را در دفتر توزیع اظهارنامه و پرونده مربوطه و اگر ملك ثبت شده است در ستون ملاحظات دفتر املاك هم قید کرده و هرگاه قسمتی از ملك باقی بماند یا به شهرداری منتقل شود به همان شماره اصلی ملك که برای تمام ملك تعیین شده آگهی خواهد شد و چنانچه قبلاً آگهی و تحدید شده حدود بقیه تعیین و در صورتی که در دفتر املاك ثبت شده با توضیح مراتب در ملاحظات دفتر املاك و با حدود واقعی در زیر ثبت اولیه با بایگانی کردن سند مالکیت اولی سند مالکیت جدید صادر خواهد شد .

«و نیز هرگاه در نتیجه تغییر وضع مجاور املاك ثبت شده و تبدیل حد به کوچه اصلاح سند مالکیت در حدی که قبلاً به ملك مجاور و فعلاً به کوچه محدود است تقاضا شود در صورتی که شهرداری عمومی بودن کوچه را اعم از بن بست یا غیر بن بست تأیید نماید اصلاح ثبت دفتر املاك و سند مالکیت توسط اداره ثبت مربوطه با رعایت حقوق مجاورین انجام خواهد شد .» ماده 46- املاك مشاعی که قبل از این بر طبق قانون سابق درخواست ثبت شده است نسبت به بقیه آن فقط در موقع ثبت عمومی بخش مربوط درخواست ثبت پذیرفته خواهد شد .

ماده 47- اظهارنامه هایی که تا قبل از انتشار آگهی نامبرده در ماده 11 قانون ثبت به اداره تسلیم شود مشمول جریمه نخواهد بود .

املاکی که به واسطه تاخیر درخواست در آگهی اولیه قید نشده در آگهی های ششماهه که در ماده 12 قانون قیت مقرر است آگهی خواهد شد .

ماده 48- متصدی تنظیم اظهارنامه باید مراقبت نماید که اسم و نام خانوادگی و شماره شناسنامه و محل صدور آن و مقدار مورد درخواست و سهام مالکین و کلیه مطالب اظهارنامه صحیحاً و صریحاً نوشته شود که بعداً موجب اشتباه نگردد و هر نوع اشتباهی هم که در مطالب اظهارنامه روی دهد و معلوم شود در اثر بی مراقبتی متصدی بوده موجب مسئولیت خواهد بود .

ماده 49- در قراء و قضیاتی که به ثبت عمومی گذارده می شود نماینده توزیع اظهارنامه به امر مدیر ثبت مامور تنظیم اظهارنامه نیز خواهد بود .

ماده 50- در موقعی که اظهارنامه عودت داده می شود وصول آن مرتباً با قید تاریخ در دفتر توزیع اظهارنامه قید شود .



ماده 51- پس از انتشار آگهی نوبتی نامبرده در ماده 11 شماه هایی که تمام یا قسمتی از آن مجهول المالك مانده باید فوراً در دفتر املاك مجهول المالك وارد شده و اظهارنامه هایی که بعداً داده می شود درستون مربوطه به هر شش ماه یادداشت و مطابق آن در آگهی های نوبتی ششماهه آگهی شود و غفلت در انجام آن موجب مسئولیت خواهد بود .

مسئولیت تنظیم این دفتر باتید رسماً به عهده يك نفر از کارمندان گذارده شود که در صورت غفلت و از قلم افتادن شماره ملکی مورد مواخذه واقع شود .

فصل چهارم - در آگهی های نوبتی و تحدیدی و تعیین حدود املاك

ماده 52- آگهی های نوبتی و تعیین حدود را اداره ثبت در یکی از جراید حوزه خود و یا در یکی از جراید نزدیکترین حوزه خود و یا در یکی از جراید مرکز منتشر می نماید .

ماده 53 - آگهی های مربوط به هر بخش باید در روزنامه معینی منتشر شود که در آخر هر سال برای سال بعد از طرف اداره کل ثبت تعیین شده و به اطلاع عموم خواهد رسید .

ماده 54- علاوه بر انتشار روزنامه يك نسخه از آگهی تعیین حدود در شهرها به هر يك از املاك مورد تحدید الصاق و در دهات نیز چند نسخه از آگهی مزبور باید در محلهای عمومی قریه مورد تحدید و قراء مجاور بوسیله مامورین ثبت الصاق و انتشار آگهی را کدخدایان محل گواهی نمایند .

ماده 55- در اصلاحی 8/11/80 حذف شد .

ماده 56- حقوق ارتفاقی در آگهی های نوبتی ذکر نمی شود ولی باید در زیر آگهی ها قید کرد که حق ارتفاقی در موقع تعیین حدود در صورت مجلس منظور می گردد که اگر معترضی باشد مطابق مقررات در مدت سی روز از تاریخ تنظیم صورت مجلس دادخواست اعتراض بدهد .

ماده 57- در پیش نویس آگهی های نوبتی باید مراقبت شود که کلمات روشن و خوانا بوده و در اسامی درخواست کنندگان ثبت و شماره و اسم املاك اشتباهی نشود و لازم است اولین نسخه آگهی چاپ شده قبلاً در اداره ثبت با پیش نویس آگهی مطابقت شود و پس از غلط گیری به چاپ آن اقدام گردد .

رؤسای ثبت و مدیر مجله رسمی مستقیماً مسئول صحت تنظیم و چاپ آگهی ها می باشند . اولین نسخه آگهی که برای غلط گیری مقابله شده باید به نمونه (امضاء) رئیس ثبت محل برسد و پس از چاپ آگهی ها در پرونده اداره بایگانی شود .

ماده 58- آگهی هایی که باید طبق ماده 10 قانون ثبت درسی روز سه مرتبه منتشر شود انتشار آن در روز اول و پانزدهم و سی ام خواهد بود .



ماده 59- آگهیهای درخواست ثبت املاک مجهول المالك در هر سال با رعایت قسمت اخیر ماده 11 قانون به طریق زیر باید منتشر شود .

1- درخواستهای ثبت قبول شده در فروردین و اردیبهشت و خرداد هر سال در اول مرداد همان سال

2- درخواستهای ثبت قبول شده در تیر و مرداد و شهریور هر سال در اول آبان ماه همان سال

3- درخواستهای ثبت قبول شده در مهر و آبان و آذر هر سال در اول بهمن همان سال

4- درخواستهای ثبت قبول شده در دی و بهمن و اسفند هر سال در اردیبهشت سال بعد

تبصره 1- آگهیهایی که طبق دستور هیأت نظارت باید تجدید شود ضمن آگهیهای فوق در قسمت مخصوص با قید عنوان آگهیهای اصلاحی منتشر می گردد .

تبصره 2- هرگاه ملکی در موعد مقرر فوق آگهی نشده باشد باید در آگهیهای سه ماهه بعدی منتشر گردد.

تبصره 3- در مواردی که روز انتشار آگهی نوبت اول با تعطیل عمومی تصادف نماید باید نوبت اول آن آگهی بلافاصله روز بعد از تعطیل منتشر گردد و در این مورد مبدأ مدت و اخواهی از همان روز انتشار اولین آگهی نوبتی خواهد بود .

ماده 60 - در آگهی های نوبتی مفاد ماده 17 قانون ثبت نیز باید قید شود .

ماده 61- حتی الامکان برای هر ملکی نباید يك آگهی تجدید جداگانه تهیه گردیده املاکی که برای تجدید در نظر گرفته می شود باید به تعداد و با رعایت اهمیت ملك و استعداد نمایندگان لاقبل برای 10 الی 20 شماره از املاک شهری و عیانی و قطعات مفروزه يك آگهی منتشر و متوالیا تجدید شود مگر آنکه درخواست کننده ثبت در مورد تجدید تعیین حدود هزینه آگهی و فوق العاده و هزینه سفر نماینده را (در صورتی که لازم باشد) بوسیله اداره پردازد و نسبتا به املاک مزروعی با اهمیت رعایت آن باید يك یا چند روز فقط تجدید آن را قرار دهند .

ماده 62- در آگهی های تجدیدی نسبت به املاک مزروعی شماره های فرعی را نیز پس از شماره اصلی ملك می توان برای تعیین حدود قید و آگهی کرد .

ماده 63- پیش نویس آگهی موضوع ماده 9 قانون ثبت باید در 6 نسخه تهیه و برای نمونه (امضاء) و انتشار به مرکز فرستاده شود .

ماده 64- آگهی های مذکوره در ماده 59 باید تا 15 روز قبل از انتشار به روزنامه هایی که برای انتشار آگهی تعیین شده رسیده باشد .

ماده 65- برای فنوآت باید در آگهی و صورت مجلس مبدا و مظهر قنات و حدود ارتفاعی اشخاص قید گردد .



ماده 66- آگهی تحدیدی منتشر نخواهد شد مگر پس از نشر اولین آگهی نویتی .

ماده 67- فاصله بین انتشار آگهی تحدیدی و روز تعیین حدود نباید کمتر از 20 و بیشتر از 60 روز باشد .

ماده 68- (اصلاحی 8/11/80) عملیات تحدید حدود با رعایت مواد و 15 قانون ثبت توسط نماینده باتفاق نقشه بردار ثبت انجام خواهد شد . املاک و اراضی که قبلا بدون نقشه کامل تهدید حدود شده در صورتی که منجر به ثبت در دفتر املاک نگردد باید نقشه ملك طبق صورت مجلس تحدیدی بطور صحیح ترسیم شود .

ماده 69- در صورتی که مالك و نماینده او غایب باشد و ملك تحدید نشود باید مراتب در صورت مجلس ضمیمه قید و به نمونه (امضاء) حاضرین برسد . نمایندگانی که به خلاف حقیقت به بهانه غیبت مالك از تهدید ملكی خودداری کرده یا عمل طبق ماده 15 ممکن بوده و اقدام نشده باشد به دادگاه اداری جلب خواهند شد .

ماده 70 - (اصلاحی 8/11/80) درخواست کننده یا نماینده او حدود ملكی را که می خواهد ثبت کند بطور مشخص معرفی نموده و صاحبان املاک مجاور و دخالت کنندگان چنانچه ایراد و اعتراضی دارند بیان می نمایند .

ماده 71- مستدعی ثبت فقط ابنیه و اجزایی را می تواند در موقع تعیین حدود معرفی کند که داخل در حدود مندرجه در اصلاحیه باشد و نماینده عمل باید معرفی مالك یا نماینده او را وقتی معتبر بشناسد که تصرفات او در قسمت معرفی شده محرز باشد و الا از تعیین حدود خودداری خواهد نمود .

ماده 72- (اصلاحیه 8/11/80) صورت مجلس تحدید حدود باید حاوی مطالب زیر باشد و به امضاء نماینده و نقشه بردار و کلیه حاضرین برسد .

1- تعیین روز و ماه و یا روزهایی که عملیات تحدید حقوق در آن واقع شده .

2- نام و مشخصات محل اقامت اشخاصی که حضور داشتند .

3- اشخاصی که اعتراض نمودند .

4- ذکر حقوقی که دیگران در ملك مورد تحدید دارند و یا مورد تحدید در ملك دیگران دارد .

5- ذکر حدود و مشخصات با علامت و عده در نوع فواصل آنها و شماره های مجاورین .

6- ذکر عبارت آگهی تحدید حدود و شماره روزنامه ای که آگهی در آن درج شده و گواهی صحت انتشار آگهی و یا ذکر اشتباه در آگهی مزبور .

ماده 73- در صورت مجلس تحدید قلم زدن و کم و زیاد نمودن عبارات به کلی ممنوع است و اگر اصلاح یا توزیعی امکان باشد زیر صورت مجلس نوشته شده به نمونه (امضاء) حاضرین برسد و اگر بعضی از حاضرین نخواهند نمونه (امضاء) کنند این نکته در صورت مجلس قید می شود و کسانی که نمونه (امضاء) ندارند علامت انگشت خواهند گذاشت.



ماده 74- (اصلاحیه 8/11/80) باید به معترضین خاطرنشان شود که اعتراض خود را کتبا به اداره ثبت محل تسلیم نمایند و علاوه برآن ظرف مدت 1 ماه از تاریخ تسلیم اعتراض به مرجع ثبتی، دادخواست به مرجع ذیصلاح غذایی تقدیم نمایند.

ماده 75 - درموقع تحدید حدود املاک باید نقشه کامل ملک به وسیله نقشه بردار ثبت ترسیم شود و حدود و مشخصات ملک با ذکر طول ابعاد و مساحت آن در صورت مجلس تحدید حدود قید گردد .

تبصره - (الحاقی مصور 4/6/1337) نسبت به قطعات اراضی غیر محصور اطراف شهرها و قصبات و همچنین اراضی قراء و مزارع قطعائی و خرده مالک نیز بطریق فوق عمل خواهد شد و در صورت نبودن مهندس در این موارد نماینده مکلف است کروکی از وضعیت کلیه قطعه مورد تحدید و ترسیم و طول اضلاع جهات اربعه را ولو بطور تقریب باشد تعیین و با ذکر فاصل در صورت مجلس تحدیدی قید نماید . این کروکی بایستی به امضاء نماینده و مستدعی ثبت یا وکیل او برسد و پیوست صورت مجلس تحدیدی خواهد شد .

ماده 76- درصورتی که بتوان از روی حدود املاک مجاور حدود ملکی را تعیین نمود تجدید آگهی و اخذ دوبرابر حق الثبت مورد نخواهد داشت .

ماده 77- در مورد املاک مشاع که قسمتی از آن درخواست ثبت و قبلاً تحدید شده وچنانچه نسبت به بقیه درخواست ثبت شود تحدید مجدد لازم نیست . و همچنین در مواردی که املاک مجاور ملک مورد درخواستی کلاً تحدید شده باشد و درخواست کننده ثبت در اظهارنامه این موضوع را متذکر شود یا اداره مطلع گردد انتشار آگهی تحدیدی و عملیات تعیین حدود نسبت به آن ملک لازم نبوده و برطبق حدود مجاورین به ثبت خواهد رسید .

ماده 78- در مواردی که ملکی قبلاً تحدید شده حدود مجاورین که بعداً تحدید می شود باید با آن تطبیق و تبعیت نماید .

ماده 79- مقیاس نقشه در دهکده ها پنج هزار يك و در قراء و قصبات ده هزار يك و در فاصله هایی که حد غیرطبیعی مستقیم باشد ممکن است با مقیاس بیست هزار يك نقشه ترسیم شود .

ماده 80- در اراضی بیاض غیر محصور که حد فاصل نداشته باشد دراطراف زمین به عمق نیم گز از طرف مالک پی حفر شود .

ماده 81- (اصلاحی 8/11/80) هرگاه در وسط ملکی اشخاص دیگری ملک داشته باشند نقشه قطعات مزبور هم ترسیم ودر صورت مجلس تحدید حدود مراتب با ذکر موقعیت مکانی و حدود و مشخصات با طول اضلاع و مساحت تصریح خواهد شد.

ماده 82- نسبت به املاکی که در ثبت عادی تحدید شده ودر ثبت عمومی آگهی نوبتی آن منتشر می شود باید درآگهیهای تحدیدی برای آن ملک نیز وقت تحدید داد و روز مقرر نماینده در محل حاضر شده درزیر صورت مجلس سابقر بنویسد که از این تاریخ تا مدت سی روز اعتراض برحدود و حقوق ارتفاقی پذیرفته می شود .

ماده 83- (اصلاحی 8/11/80) پس از تنظیم صورتمجلس تحدیدی مسئول اداره کتبا درزیر آن دستور ثبت در دفتر را می دهد .



ماده 84- (اصلاحی 8/11/80) نمایندگان محدد باید پس از خاتمه عملیات تحدیدی و ثبت صورتمجلس تعیین حدود صورتمجلس مزبور را با پرونده های مجاورین تطبیق نموده و پس از تکمیل آن پیش نویس سند مالکیت را تهیه و ضمیمه پرونده به شعبه بایگانی تسلیم نمایند .

چنانچه معلوم شود که پرونده ناقص تحویل نماینده مسئول مورد تعقیب اداری واقع خواهد شد.

ماده 85- نصف هزینه و فوق العاده نمایندگان را می توان در موقع عزیمت برای عملیات تحدیدی به عنوان پیش پرداخت داد و پرداخت بقیه موکول به تکمیل و تحویل پرونده ها و گواهی مدیر بایگانی است

فصل پنجم - در اعتراض

ماده 86- (اصلاحی 8/11/80) در آگهیهای نوبنی و تحدیدی قید می شود که اعتراض باید کتبی و مستقیماً به اداره ثبتی که آگهی را منتشر می کند تسلیم شود و معترض باید ظرف مدت يك ماه از تاریخ تسلیم اعتراض به مرجع ثبتی ، دادخواست به مرجع ذیصلاح قضائی تقدیم نماید و در غیر این صورت متقاضی ثبت یا نماینده قانونی وی می تواند به دادگاه مربوطه مراجعه و گواهی عدم تقدیم دادخواست را دریافت و به اداره ثبت تسلیم نماید .

اداره ثبت بدون توجه به اعتراض عملیات ثبتی را با رعایت مقررات ادامه می دهد . مبدا اعتراض به اصل ملك ، تاریخ انتشار روزنامه ایست که اولین آگهی نوبنی در آن درج شده است و ادارات ثبت باید مراقبت نمایند تاریخ انتشار آگهی که در زیر آگهی هم قید شده با تاریخ انتشار روزنامه مطابق باشند .

تبصره - (الحاقی 8/11/80) دادگاهها در مورد دادخواستهای مربوط به اصل و حدود و حقوق املاک پس از احراز اینکه اعتراض در مواعد مقرر به اداره ثبت مربوط تسلیم شده و داخل مدت می باشد به موضوع رسیدگی والا قرار مقتضی صادر می نماید .

ماده 87- قبل از انتشار آگهی نوبنی دادخواست اعتراض یا گواهی نامه جریان دعوا بین معترض و مستدعی صبت پذیرفته نخواهد شد

ماده 88- در اصلاحی 8/11/80 حذف شد .

ماده 89- (اصلاحی 8/11/80) اعتراض اعم از اینکه در مدت قانونی داده شده باشد یا خارج از مدت باید گرفته و متصدی امر بلافاصله روی اظهارنامه ملك مورد اعتراض در مورد هر اعتراض مهری که کلمه اعتراض روی آن نقش شده باشد زده و با قید تاریخ رسیده به دهنده آن داده شود و همچنین در مواردی که گواهی نامه جریان دعوا به اداره ثبت تسلیم می شود باید طبق این ماده عمل شود .

ماده 90- در رسید دادخواست اعتراض یا گواهی نامه جریان دعوا باید تاریخ رسید با تمام حروف قید شود .

ماده 91- (اصلاحی 8/11/80) در مورد گواهی نامه هایی نیز که مطابق ماده 86 داده شده باشد متصدی امر بلافاصله روی اظهارنامه ملك در مورد هر گواهی مهری که جمله تقدیم دادخواست روی آن نقش شده باشد زده و با



قید تاریخ رسید به دهنده آن داده شود .

ماده 92- (اصلاحی 8/11/80) مسئول اداره ثبت نسبت به اعتراضهایی که خارج از مدت داده می شود نظر خود را در زیر برگ اعتراض نوشته و در نشست اداری طبق ماده 16 قانون ثبت مطرح می نماید تا تکلیف قطعی آن معین گردد.

ماده 93- (اصلاحی 8/11/80) در مورد گواهی نامه هایی نیز که مطابق ماده 17 قانون ثبت داده شده و بنظر اداره خارج از مدت می باشد مدلول مواد 89 و 90 و 92 در آن قسمتی که راجع به گرفتن گواهی نامه و دادن رسید .مهر اعتراض مقرر است رعایت خواهد شد .

ماده 94- دادخواست هایی که از طرف دارایی بر ثبت املاک اشخاص یا از طریق اشخاص نسبت به مورد تقاضای دارایی تسلیم شود باید بوسیله دفتر اداره کل ثبت به دیوان محاکمات دارایی فرستاده شود .

ماده 95- در مواردی که پرونده های ثبتی املاک و یا دفاتر اسناد رسمی و ازدواج و طلاق از نظر رسیدگی مقامات صلاحیت دار قضائی دادگستری مورد احتیاج این مقامات باشد مدیر ثبت یا سردفتر پرونده و یا دفتر مورد احتیاج را به وسیله یکی از کارمندان به آنجا فرستاده و مقامات مذکور پس از اقدامی که برای حفظ آثار مورد نظر لازم است بلافاصله پرونده یا دفتر را بوسیله آورنده عودت می دهند مگر اینکه باقی بودن پرونده یا دفتر مزبور را ضروری تشخیص دهند و مطابق قانون چنین اجازه ای به مقام صلاحیت دار قضائی داده شده باشد که در اینصورت می توانند به مسئولیت خود با تعیین مدتی که وجود پرونده یا دفتر لازم است پرونده یا دفتر را نگاهداشته و پس از رفع احتیاج فوراً به اداره ثبت یا دفترخانه مربوطه اعاده دهند.

ماده 96- در اصلاحی 8/11/80 حذف شد .

ماده 97- (اصلاحی 8/11/80) رئیس دادگاه با عودت اداره ثبت در غیر ساعت اداری و در موقعی که با موافقت مسئول ثبت معین می شود در اداره ثبت حاضر و در موضوع اعتراضهای مذکور در ماده 92 و گواهی نامه مذکور در ماده 93 رسیدگی و زیر برگ اعتراض یا گواهی نامه کتبا اظهارنامه می نماید مسئول ثبت یا نماینده او نیز در این نشست حضور خواهد داشت .

ماده 98- در اصلاحی 8/11/80 حذف شد .

ماده 99- اعتراضی که باید برای حفظ منافع وقف بعمل آید در مورد موقوفاتی که متولی خاصی ندارد بعهد اداره اوقاف و در مورد موقوفات عام المنفعه که متولی خاص دارد بعهد متولی یا ناظر یا اداره اوقاف است در حبس عام المنفعه نیز اعتراضی که باید برای حفظ منافع حبس بعمل آید بعهد متصدی امور حبس است.

ماده 100- در موقوفات خاصه متولی و هر يك از موقوف علیهم و در حبس بنفع اشخاص معین متصدی امور حبس و هر يك از محبوس لهم می توانند برای حفظ منافع وقف یا حبس دادخواست اعتراض بدهند حق مزبور را ناظر وقف نیز اگر باشد دارا می باشد و اعتراضی که باید برای حفظ منافع ثلث باقی داده شود بعهد وصی یا ناظر ثلث می باشد و در ثلث غیر باقی کسانی نیز حق اعتراض دارند که بعد از خروج ملك از حالت ثلث دران ملك ذیحق می شوند



ماده 101- در موردی که ملکی مورد اعتراض واقع شود اعم از اینکه مستدعی ثبت به اعتراض معترض تمکین کند یا در دادگاه محکوم شود معترض محکوم له جانشین مستدعی شناخته شده و چنانچه مانع دیگری نباشد ملک طبق حکم نهایی دادگاه ثبت خواهد گردید و محتاج به آگهی مجدد بنام معترض نخواهد بود .

ماده 102- در مواردی که قبل از اعتراض پس از خاتمه مدت قانونی مستدعی ثبتی بدون اینکه مطابق مقررات انتقالی واقع شود گواهی کند که تمام یا قسمتی از ملک مورد تقاضای او در موقع تقاضامتعلق به دیگری بوده آن مقدار از مورد تقاضای او خارج و مجدداً از مالک واقعی آن تقاضای ثبت پذیرفته خواهد شد.

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

ماده 103- پس از اتمام عملیات مقدماتی ثبت مسئول دفتر ثبت ملک را با مشخصات زیر در دفتر املاک وارد نموده و به نمونه (امضاء) مدیر ثبت یا کارمندی که از طرف وزارت دادگستری برای نمونه کردن دفتر و برگه‌های مالکیت مجاز است می‌رساند:

1- شماره ملک

2- تاریخ ثبت ملک در دفتر املاک

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

4- نوع و مشخصات ملک و محل وقوع و اجزاء و متعلقات آن .

5- حدود ملک

6- بهای ملک

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

ماده 104- در موقع انتقال تمام یا قسمتی از ملک ثبت شده و یا واگذاری حقی نسبت به عین ملک سند معامله در دفتر اسناد رسمی ثبت و خلاصه آن در دفتر املاک زیر ثبت ملک به طریق آتی ثبت می‌شود .

1- در مورد انتقال قطعی تمام ملک باید خلاصه انتقال را مطابق معمول در زیر ثبت ملک ثبت و خروج آن را از ملکیت مالک نیز با مرکب قرمز و در ملاحظات دفتر املاک قید نمایند .

2- اگر انتقال راجع به قسمتی از ملک مفروز یا مشاعاً باشد خروج آن را از مالکیت مالک اولی بنحوی که به منزله ذکر خلاصه معامله نیز محسوب می‌شود با مرکب قرمز در زیر ثبت ملک یا در ستون ملاحظات به این شرح (یک دانگ مشاع یا دو دانگ مفروز یا دوهزار گز از ملک بالا را آقای مالک بموجب سند شماره)



به آقای منتقل کرده و در صفحه این دفتر یا دفتر یا دفتر متمم شماره ثبت واز مالکیت مالك بالا خارج گردید) قید و سپس مورد انتقال را اگر مشاع است بنحو ثبت املاك مشاعه واگر مفروز است بطوری که ملك مستقل با تمام مشخصات و حدود و بها و حقوق در صفحه معینی از دفتر اصلی یا متمم ثبت ودر ملاحظات ثبت آن یادداشت نمایند که اصل ملك در صفحه دفتر ثبت شده یا مورد ثبت از ملك شماره که در صفحه ثبت شده افراز شده است .

3- هرگاه نسبت به هر يك از دو قسمت املاك بالا انتقالی بطور شرطی و رهنی یا قطعی واقع شود بوفق معمول سابق خلاصه آن را در زیر ثبت ملك ثبت وفسخ و فك را نیز درموقع خود در مقابل همان قسمت در ستون ملاحظات دفتر یادداشت نمایند و به همین طریق خلاصه کلیه معاملات راجعه به عین ملك مزبور در دفتر املاك بترتیب تاریخ زیر یکدیگر ثبت خواهد شد.

در موارد بالا سردفتر خلاصه معامله را دربرگ مخصوص که برای این کار تهیه شده نوشته وبه دفتر املاك حوزه ثبت ملك ارسال می دارد خلاصه مذکور علاوه بر امضاءمتعاملین باید به امضاء سردفتر و نماینده ثبت (چنانچه نماینده داشته باشد) رسیده باشد .

مسئول دفتر املاك باید خلاصه مذکور فوق را فوراً بطوری که در بالا مقرر است درزیر ثبت ملك قید نموده و به امضاء مدیر ثبت برساند .

در موقع فسخ معاملات نیز باید سردفتر لاشه سند باطل شده واگهی فسخ را به اداره ثبت بفرستد تا در ملاحظات دفتر املاك قید شود. متصدیان مربوطه ثبت املاك مکلفند پس از وصول خلاصه معامله از دفتر خانه در ظرف 24 ساعت آن را در دفتر املاك ثبت نموده و در پرونده مربوطه بایگانی نمایند و چنانچه خلاصه معامله دارای نواقص باشد در ظرف همان مدت از دفترخانه مربوط توضیحات لازمه را بخواهند .

تسامح و تاخیر و یا غفلت در اجرای این دستور مستلزم تعقیب اداری و کیفر خواهد بود .

هر گاه معامله راجع به انتقال قطعی تمام ملك ثبت شده سردفتر انتقال را در صفحات مخصوص به انتقالات سند مالکیت قید و امضاء کرده و به منتقل الیه تسلیم می نماید (و مادام که در صفحات انتقالات جا دارد سند مالکیت بنام منتقل الیه تحدید نخواهد شد .)

در موردی نیز که معامله مربوط به واگذاری حق عینی نسبت به ملك باشد (مثل رهن و حقوق ارتفاقی) و یا راجع به انتقال تمام یا قسمتی از عین یملك باشد ولی با حق استرداد سردفتر باید آن را در صفحات مخصوص به انتقالات سند مالکیت نوشته امضاء نماید در مورد عمری و رقبی و سکنی و مواردی که معامله راجع به انتقال سود ملکی برای بیش از 3 سال باشد مقررات بالا راجع به تنظیم خلاصه سند و فرستادن آن به اداره ثبت حوزه وقوع ملك و قید آن در زیر ثبت ملك در دفتر املاك و در سند مالکیت و بایگانی نمودن خلاصه معامله در پرونده باید مجری گردد .

در مواردی که معامله راجع به انتقال يك قسمت از ملك باشد خلاصه آن باید در صفحات مخصوص به انتقالات سند مالکیت قید و امضاء گردیده و سند مزبور به ناقل مسترد گردد و در اینصورت منتقل الیه می تواند به اداره ثبت حوزه وقوع ملك مراجعه کرده و برای خود سند مالکیت مستقلی بگیرد .

در موارد صلح های محاباتی با حق خیار فسخ و یا استفاده از سود و غیره برای مصالح نسبت به املاك ثبت شده



مطابق خلاصه معامله با قید حق **خيار** و ساير حقوق منظور شده بنام متصالح در دفتر ثبت و سند مالکیت صادر می شود و در صورت فسخ از طرف مصالح و با انقضاء مدت **خيار** با اسقاط حق مذکور مراتب در دفتر و در برگهای مالکیت قید می شود .

تبصره - ذیل ماده 104 در اصلاحی 8/11/80 حذف شد .

ماده 104 مکرر - چنانچه پس از ثبت ملك در دفتر املاك مالك آن بموجب سند رسمی قراردادی نماید که بالنتیجه اعیان احداثی در آن ملك به ملکیت طرف قرارداد مجاز در احداث اعیانی بوده مستقر گردد خلاصه سند قرارداد او را باید در ستون انتقالات سند مالکیت و ذیل ثبت ملك قید نمود و مالك اعیانی پس از انجام عمل می تواند سند مالکیت آن را از اداره ثبت بخواهد .

اداره ثبت وقف معاینه محل و تعیین حدود و حقوق اترتفاقی اعیانی را به مالك عرصه و مجاورین اخطار می نماید و در وقت مقرر صورت مجلس معاینه را تنظیم که هرگاه اختلافی نباشد با دریافت حق الثبت انتقال، سند مالکیت اعیانی را صادر خواهد نمود و در صورت بروز اختلاف و ارائه گواهی رجوع به دادگاه از تاریخ تنظیم صورت مجلس تا سی روز از صدور سند مالکیت تا صدور حکم نهایی خودداری می شود.

ماده 105- (اصلاحی 8/11/80) در مواردی که سند مالکیت یجدید صادر می شود باید سند مالکیت اولی باطل شده در پرونده مربوطه بایگانی و در مورد انتقال ملك به ورثه باید بعد از احراز انحصار وراثت و سمت ورثه نسبت به مورث خلاصه مفاد و شماره گواهینامه دادگاه راجع به حصر وراثت در ملاحظات دفتر قید . در زیر ثبت اولیه ملك سهم یکی از وراثت ثبت و سهام بقیه وراثت در دفتر املاك فوت شود حصه هر يك از ورثه از ملك طبق مقررات بطریقی که در تصدیق انحصار وراثت معین شده یا بین ورثه مذکور در تصدیق انحصار وراثت توافق حاصل شده باشد با قید انتقال از مورث متوفی ثبت می شود و دیگر ثبت ملك مستقلا بنام مورث لازم نخواهد بود .

تبصره 1- (الحاقی 8/11/80) هرگاه ورثه متوفی یا قائم مقام یا نماینده قانونی آنها تقاضای پرداخت بهای یا ثمن اعیانی زوجه متوفی را از اداره ثبت بنماید مسئول ثبت محل کارشناس رسمی دادگستری را برای ارزیابی تعیین می کند تا کارشناس بها عادل اعیانی را با لحاظ ماده 947 **قانون مدنی** و سایر مقررات معین نماید ورثه می توانند بها مذکور را به حساب سپرده ادارات ثبت تودیع نمایند اداره ثبت بها تعیین شده ملك را به ذینفع ابلاغ واقعی می کند و چنانچه ذینفع فاقد نشانی باشد یا نشانی تعیین شده موافق با واقع نباشد مراتب در یکی از روزنامه های کثیرالانتشار فقط يك مرتبه آگهی خواهد شد .

در آگهی مزبور و همچنین در اخطاریه حسب مورد باید تصریح شود که ذینفع جهت اخذ سپرده مذکور به اداره مربوطه مراجعه نماید و در صورتی که مدعی تضییع حق باشد ظرف مدت يك ماه پس از رویت اخطار یا انتشار آگهی می تواند به دادگاه صالحه مراجعه و گواهی طرح دعوی را به اداره ثبت محل ارائه نماید .

تبصره 2- (الحاقی 8/11/80) هرگاه ظرف مدت مرقوم گواهی طرح دعوی تسلیم نشود اداره ثبت سند مالکیت ملك را بدون استثناء بها اعیانی صادر خواهد نمود و در صورت وصول گواهی طرح دعوی در مدت مزبور صدور سند مالکیت بشرح فوق موکول به صدور حکم نهایی است . هزینه ارزیابی و آگهی به عهده متقاضی است .

ماده 106- (اصلاحی 8/11/80) در مواردی که مطابق ماده 104 سند مالکیت جدید داده می شود براساس مقررات



هزینه قانونی سند مالکیت جدید دریافت خواهد شد در صورتی که املاک بعد از ثبت در دفتر املاک به قطعات مفروزه یا آپارتمان تفکیک شود در صورت درخواست مالک یا مالکین اداره ثبت مطابق صورت مجلس تفکیکی یکی از قطعات را در زیر ثبت ملک و بقیه را در صفحه یا صفحات دفتر جاری یا دفتر متمم ثبت نموده و با ابطال سند مالکیت اولیه در مورد هر یک از قطعات مفروزه یا آپارتمان ها سند مالکیت تفکیکی و جداگانه صادر خواهد شد.

ماده 107- املاک موقوفه پس از ثبت در دفتر املاک در دفتر ثبت موقوفات نیز بترتیب و در زیر یکدیگر ثبت خواهد شد و در دفتر مزبور احتیاج به گذاردن صفحات سفید نخواهد داشت املاک مورد ثبت باقی نیز در دفتر مزبور به ثبت خواهد رسید.

ماده 108- نمونه دفتر املاک باید با دست بعمل آید و نمونه مهری ممنوع است.

ماده 109- املاکی که از جهت بنا مفروز و از حیث صحن و غیره مشاع است طبق ماده 3 در دفتر املاک برای سهم 3 صفحه تخصیص داده می شود و انتقالات هر سهمی زیر ثبت همان قسمت ثبت و حدود و مشخصات و حقوق ارتفاعی قسمت مشاع را در زیر سهم اولی قید و در بقیه سهام و صفحات ذکر شماره صفحه اولیه کافی خواهد بود.

ماده 110- (اصلاحی 7/11/80) هر گاه ملک مشاع در نتیجه انتقالات به یک نفر منتقل شود در صورت تقاضای مالک در ملاحظات هر یک از صفحات ثبت مربوطه به سهام مالکین مراتب ذکر می شود و انتقال مزبور در زیر ثبت آخرین سهم با رعایت مقررات بالا ثبت و اسناد مالکیت اولیه باطل و یک جلد سند مالکیت جدید صادر شود.

ماده 111- ثبت انتقالات قهری بنام ورثه در دفتر املاک مجانی است و حق الثبت به آنان تعلق نمی گیرد.

ماده 112- برای حقوق ارتفاعی که برای اشخاص در سند مالکیت غیر قید شده است صاحبان حقوق می توانند طبق ماده 124 و 125 قانون ثبت گواهینامه بگیرند.

ماده 113- (اصلاحی 7/11/80) برای هر شخص از هر شماره ملک باید جلد سند مالکیت جداگانه صادر شود.

ماده 114- هر گاه ملک مشاع از طرف چند نفر درخواست ثبت شده و قبل از ثبت ملک به یک نفر منتقل شود با تذکر به اسامی متقاضیانی که ملک بنام آنها آگهی شده و انتقال داده اند بنام منتقل الیه در یکجا ثبت شده و سند مالکیت تمام ملک صادر می گردد.

ماده 115- در املاک مشاع برای هر یک نسبت به سهم او یک سند مالکیت صادر خواهد شد.

ماده 116- در ثبت اعیانی املاک مزروعی برای هر شماره دو صفحه دفتر املاک کافی است در صورتی که ارزش آن کمتر از هزار ریال باشد برگهای مخصوصی که تنظیم شده صادر می گردد.

ماده 117- تغییر در وضعیت املاک ثبت شده مستلزم تغییر سند مالکیت نیست مگر در مورد انتقال تمام یا قسمتی از آن که در این مورد سند تازه بنام منتقل الیه با ذکر مشخصات معامله صادر خواهد گردید.

ماده 118- در قسمت املاک مشاع که یک قسمت از آن در ثبت عادی بدون ذکر شماره املاک مجاور ثبت شده و برای بقیه در ثبت عمومی سند مالکیت صادر می شود بایستی شماره املاک مجاور در ثبت سهام اخیر قید و در



ملاحظات ثبت سهم اولیه نیز تصریح شود و در صورتی که تمام سهام ملك مشاع بدون قيد شماره املاك مجاور ثبت شده باشد در موقع انتقال و صدور سند مالکیت تازه بایستی شماره املاك مجاورین قيد گردد و همچنین نسبت به هر ملكی که در ثبت عادی سند آن صادر شده است.

ماده 119- املاك مشاعی که سهام مالکین يك قسمت از آن تواما در یکجا ثبت و سند مالکیت صادر شده و بقیه سهام در ثبت عمومی سند مالکیت صادر می شود قسمت ثبت شده به حالت اول باقی ولی برای سهم هر يك از شرکاء بعدی سه صفحه سفید تخصیص و در ملاحظات ثبت هر يك از سهام شماره صفحات ثبت سایر سهام ذکر می شود.

ماده 120- (اصلاحی 8/11/80) در مواردی که مالك بعلت از بین رفتن یا گم شدن سند مالکیت تقاضای صدورالمثنای سند مالکیت می نماید بایستی طریق از بین رفتن یا گم شدن سند را کتبا به اداره ثبت محل اعلام و استشهادیه ای (که نمونه آن را سازمان ثبت اسناد و املاك کشور چاپ نموده و دو برگ برای تنظیم و تکمیل به درخواست کننده داده می شود) مبنی بر شهادت و اظهار اطلاع حداقل سه نفر که هویت و امضاء آنها به گواهی يك نفر از شهود مذکور رسیده و هویت و امضاء نامبرده به گواهی نیروی انتظامی محل یا یکی از دفاتر اسناد رسمی رسیده باشد ضمیمه نماید، اداره ثبت پس از وصول درخواست نامه و برگ استشهاد باید نخست آن را ثبت و در دفتر املاك منعکس کند و سپس مراتب را طی بخشنامه ای به دفاتر اسناد رسمی اعلام کند و در محلهایی که از رایانه استفاده می شود صدور بخشنامه مزبور ضرورت نداشته و بایستی موضوع را به متصدی رایانه ابلاغ نمایند و پس از آن به هزینه درخواست کننده مراتب را يك نوبت در یکی از روزنامه های کثیرالانتشار و با یکی از روزنامه هایی که آگهی هایی ثبتی در آن درج می شود آگهی کند . در صورتی که تا 10 روز از تاریخ انتشار آگهی اعتراضی نرسیده یا در صورت اعتراض اصل سند مالکیت یا سند معامله ارائه نشده باشد . اداره ثبت اقدام به صدور المثنی سند مالکیت خواهد نمود و در مواردی که مندرجات صفحه یا صفحات سند مالکیت مفقود گردیده می بایست المثنی صادر گردد.

سند مالکیت المثنی حاوی کلیه مندرجات سند مفقودی است .

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

در آگهی که در روزنامه منتشر می شود باید مطالب زیر قيد شود .

1- نام و نام خانوادگی مالك .

2- شماره پلاك و بخش و محل وقوع ملك .

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

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

5- تذکر به اینکه هر کس نسبت به ملك مورد آگهی معامله ای کرده که در قسمت چهار ذکر نشده یا مدعی وجود سند مالکیت نزد خود می باشد باید تا 10 روز پس از انتشار آگهی به ثبت محل مراجعه و اعتراض خود را ضمن ارائه اصل سند مالکیت یا سند معامله تسلیم نماید اگر طرف مدت مقرر اعتراضی نرسد و یا در صورت اعتراض اصل سند مالکیت یا سند معامله ارائه نشود اداره ثبت المثنی سند مالکیت را طبق مقررات صادر و به متقاضی تسلیم خواهد کرد.



کرد. (در صورت ارائه سند مالکیت یا سند معامله صورت مجلس مبنی بر وجود آن نزد معترض در دو نسخه تنظیم و يك نسخه آن که متقاضی المثنی تسلیم و اصل سند به ارائه دهنده مسترد می شود).

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

تبصره 1- (اصلاحی 8/11/80) اداره ثبت مکلف است هنگام صدور المثنی سند مالکیت مراتب را به دفاتر حوزه خود کتبا اعلام و متذکر شود که هر موقع نسبت به پلاک موضوع المثنی سند مالکیت بخواهند هرگونه سند معامله ای تنظیم نمایند (اعم از اینکه به استناد اصل سند مالکیت باشد یا المثنی) جریان ثبتی ملک را استعلام و سپس در صورت نبودن مانع اقدام به تنظیم و ثبت معامله کنند هر یک از دفترخانه ها مکلفند دفتری برای ثبت شماره پلاک این قبیل املاک داشته باشند که در موقع تنظیم اسناد به آن مراجعه نموده در صورتی که مورد معامله از املاکی باشد که نسبت به آن سند مالکیت المثنی صادر شده باید قبلا جریان ثبتی ملک را استعلام و در صورت نبودن مانعی اقدام به تنظیم سند بنماید و در محل هایی که در رایانه استفاده می شود نیاز به اعلام موضوع به دفاتر اسناد رسمی نمی باشد ولی دفاتر با توجه به سند مالکیت المثنی در مورد انجام معامله باید جریان ثبتی را استعلام و سپس در صورت نبودن مالک اقدام به تنظیم و ثبت معامله نمایند .

تخلف از رعایت دستور فوق مستلزم کیفر درجه سه به بالا مقرر در ماده 38 قانون دفاتر اسناد رسمی است.

تبصره 2- (اصلاحی 8/11/80) در مواردی که سند مالکیت در ید ثالث بوده و دادگاه حکم به استرداد آن می دهد و با صدور اجرائیه نیز استرداد سند مالکیت مقدور نمی شود مالک می تواند با اخذ گواهی از دادگاه صادر کننده حکم و تسلیم آن به اداره ثبت مربوطه تقاضای صدور سند مالکیت المثنی بنماید در این مورد ارائه فرم استشهاد و انتشار آگهی فقدان سند مالکیت ضرورت نداشته اداره ثبت باید با رعایت تبصره يك طبق گواهی دادگاه مبادرت به صدور المثنی بنماید .

تبصره 3- (اصلاحی 8/11/80) هر گاه بعضی از ورثه با تسلیم رونوشت گواهی انحصار وراثت و سایر مدارک ضروری صدور سند مالکیت سهمیه خود را از ماترك مورث تقاضا نمایند و اعلام بدارند که سند مالکیت مورث نزد احد از وراثت است که از ابراز و تسلیم آن به وارث یا اداره ثبت خودداری می نمایند . اداره ثبت مکلف است پس از اخطار به شخص مذکور و انقضای مدت ده روز از تاریخ ابلاغ اخطاریه مراتب را یکبار در یکی از روزنامه های کثیرالانتشار آگهی نماید .

چنانچه دارنده سند مالکیتی بدون مجوز قانونی ظرف مدت معین شده در آگهی ، سند مورد مطالبه را تسلیم ننماید سند مالکیت وراثت متقاضی را با رعایت کلیه مقررات قانونی صادر و تسلیم خواهد کرد و بلافاصله طی بخشنامه ای به کلیه دفاتر اسناد رسمی اعلام خواهد نمود که هر موقع سند مورث ابراز گردید آن را اخذ و برای اقدام به اداره ثبت ارسال دارند .

تبصره 4 - (اصلاحی 8/11/80) در مواردی که سند مالکیت بنام دولت صادر گردیده و یا سند مالکیت بنام دیگری صادر و بعدا به دولت منتقل شده باشد و مرجع ذیربط بعلت از بین رفتن یا گم شدن سند مالکیت مربوطه با گواهی وزارت دارایی و امور اقتصادی تقاضای صدور المثنی سند مالکیت مفروزه را می نماید . از شمول این ماده مستثنی است .



تبصره 5- (الحاقی 8/11/80) هرگاه بعلت ریختن جوهر یا سوختگی یا پارگی و یا جهات دیگری قسمتی از سند مالکیت از بین رفته باشد و یا قابل استفاده نباشد اداره ثبت با انجام تشریفات مقرر در این ماده اقدام به صدور المثنی سند مالکیت خواهد نمود و سند مالکیت ناقص را باطل و در پرونده بایگانی می نماید .

تبصره 6- (الحاقی 8/11/80) در صورت اعلام کتبی مالک مبنی بر پیدا شدن سند مالکیت اولیه چنانچه با سند مالکیت المثنی معامله ای انجام نشده باشد سند مالکیت المثنی باطل و مراتب پیرو بخشنامه مربوطه به دفاتر اسناد رسمی تابعه اعلام گردد و چنانچه با سند مالکیت المثنی معامله ای انجام شده باشد سند مالکیت اصلی اخذ و پس از ابطال در پرونده ثبتی مربوطه ضبط گردد .

ماده 121- برای هر سهمی از املاک مشاع يك پيش نویس سند مالکیت تنظیم می گردد و حدود کلیه ملك در یکی از پيش نویس ها قيد ودر بقیه اشاره به پيش نویس مزبور می شود و بهمین ترتیب در دفتر املاک ثبت و در زیر هر سهمی نوشته می شود که حدود مطابق حدودی است که در صفحه شماره فلان نوشته شده .

ماده 122- در مورد وصیت نسبت به ملك ثبت شده باید مفاد وصیت در سند مالکیت مثل سایر معاملات قيد شده خلاصه آن به دفتر املاک فرستاده شود وهمچنین در موقع عدول از وصیت ترتیب مزبور رعایت و در صورتی که ملك مورد وصیت ثبت نشده باشد باید مفاد وصیت در پرونده ثبتی بایگانی و موقع صدور سند مالکیت رعایت گردد .

ماده 123- در مورد ثمن اعیانی که ضمن درخواست ثبت ملك یا مستقیما بعنوان ثمن اعیان درخواست و آگهی شده باشد سند مالکیت صادر می گردد ولی هرگاه در درخواست بهای ثمن اعیانی گواهی شده باشد فقط به صاحب آن گواهی نامه حق مزبور داده می شود .

ماده 124- در مواردی که برای استیفای طلب بستانکار طبق حکم دادگاه ملك مدیون به تصرف بستانکار داده می شود اداره ثبت باید متصرف را جانشین مدیون شناخته و اگر ملك بنام مدیون به ثبت رسیده باید مطابق همان حکم ملك را بنام محکوم له مثل مورد انتقال ثبت نماید .

ماده 125- (اصلاحی 8/11/80) املاک مشاعی که اولین سهم آن در دفتر املاک ثبت می شود بازگذاشتن صفحات سفید برای ثبت بقیه سهام آن لازم نیست و باید بقیه سهام را به ترتیب طبق معمول در دفاتر جاری ثبت و شماره صفحه وثیت آن را در ستون ملاحظات ثبت سهم اول قيد نمایند و نسبت به صفحاتی که تا این تاریخ برای ثبت بقیه سهام بازگذاشته شده در همان صفحات سفید ثبت گردد .

تبصره ذیل ماده 125 در اصلاحی 8/11/80 حذف گردید.

ماده 126- (اصلاحی 8/11/80) در مورد قنوات مستقل دفتری بنام دفتر ثبت قنوات تخصیص داده می شود تا کلیه قنواتی که مستقلا مورد معامله واقع می شود و تابع املاک نیست در آن دفتر به ثبت برسد و با رعایت تعداد قنوات هر ناحیه و به نسبت سهام وعده مالکین آن باید يك یا چند دفتر برای قنوات ييك یا چند ناحیه اختصاص داده شود .