



باب اول - تشکیلات اداری ثبت

ماده 1 - در هر حوزه ابتدایی به اقتضای اهمیت محل يك اداره یا دایره ثبت اسناد و املاک تأسیس می‌شود. ممکن است هر اداره یا دایره ثبت دارای شعبی باشد.

ماده 2 - مدیران و نمایندگان ثبت و مسؤولین 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 3 و 4 و 5 - ملغی شده.

ماده 6 - برای رسیدگی به کلیه اختلافات و اشتباهات مربوط به امور ثبت اسناد و املاک در مقر هر دادگاه استان، هیأتی به نام هیأت 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 به کلیه اختلافات و اشتباهات مربوط به امور ثبتی در حوزه قضایی استان رسیدگی می‌نماید.

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

ماده 7 - دفاتر لازم برای ثبت اسناد و املاک و عده و نوع و ترتیب آنها مطابق نظامنامه‌ای که از طرف وزارت عدلیه تنظیم می‌شود معین خواهد شد.

ماده 8 - مراجعه به دفاتر املاک برای اشخاص ذي نفع مطابق مقررات نظامنامه وزارت عدلیه جایز است.

باب دوم - ثبت عمومی

فصل اول - اعلان ثبت و تحدید حدود



ماده 9 - در نقاطی که اداره ثبت موجود است از تاریخ اجرای این قانون و در سایر نقاط پس از تشکیل اداره یا دایره ثبت، وزارت عدلیه، حوزه هر اداره یا دایره ثبت را به چند ناحیه تقسیم کرده و به ثبت کلیه اموال غیرمنقول واقع در هر ناحیه اقدام می‌کند.

ماده 10 - قبل از اقدام به ثبت عمومی املاک هر ناحیه، حدود ناحیه مزبور و این که املاک واقع در آن ناحیه باید به ثبت برسد به وسیله اعلان در جراید به اطلاع عموم خواهد رسید. اعلان مزبور در ظرف 30 روز 3 مرتبه منتشر می‌شود.

ماده 11 - از تاریخ انتشار اولین آگهی مذکور در ماده ده تا شصت روز باید متصرفین به **عنوان مالکیت** و اشخاص مذکور در دو ماده 27 و 32 نسبت به املاک واقع در آن ناحیه به وسیله اظهارنامه درخواست ثبت نمایند. اداره ثبت مکلف است تا نود روز پس از انتشار اولین آگهی مذکور، صورت کلیه اشخاص 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.

تبصره - در مورد اراضی و املاکی که آثار تصرف مالکانه فعلی کسی نسبت به آنها موجود نباشد درخواست ثبت از کسی پذیرفته می‌شود که بر مالکیت یا بر تصرف سابق خود به عنوان مالکیت یا بر تصرف خود به عنوان تلقی از مالک یا قایم مقام قانونی **مدارکی** داشته باشد. چنانچه تقاضای ثبت نسبت به این قبیل املاک به یکی از عناوین مذکور در دو ماده 27 و 32 باشد در صورتی تقاضای ثبت پذیرفته می‌شود که تقاضاکننده مدارکی بر عنوان مذکور یا بر **تصرف سابق** خود به آن عنوان یا بر تصرف کسی که تقاضا کننده قایم مقام قانونی او محسوب می‌شود داشته باشد.

ماده 12 - نسبت به املاکی که **مجهول المالك** اعلان شده اشخاصی که حق تقاضای ثبت دارند می‌توانند در ظرف **دو سال** از تاریخ اجرای این قانون تقاضای ثبت نمایند و پس از گذشتن مدت دو سال، معاملات راجع به آن املاک قبل از تقاضای ثبت در دفتر اسناد رسمی پذیرفته نمی‌شود و صدی بیست و پنج از حق الثبت معمولی در موقع تقاضای ثبت، علاوه دریافت خواهد شد و نسبت به املاکی که آگهی نوبتی آنها منتشر نشده از تاریخ انتشار اولین آگهی نوبتی مذکور در ماده 11 معاملات این املاک به هیچ عنوان قبل از تقاضای ثبت در دفتر اسناد رسمی پذیرفته نخواهد شد و پس از یکسال از تاریخ اولین آگهی نوبتی صدی بیست و پنج از حق الثبت معمولی در موقع تقاضای ثبت علاوه دریافت خواهد شد.



مواد 13 و 13 مکرر - ملغي شده.

ماده 14 - تحديد حدود املاك واقعه در هر ناحیه مندرجاً به ترتيب نمره املاك، مطابق نظامنامه وزارت عدليه به عمل مي آيد و تقاضاكنندگان ثبت و مجاورين، براي روز تحديد حدود به وسيله اعلان احضار مي شوند. اين اعلان لااقل بيست روز قبل از تحديد حدود يك مرتبه در جرايد منتشر مي شود. به علاوه مطابق نظامنامه وزارت عدليه در محل نيز اعلاني منتشر خواهد شد.

ماده 15 - اگر تقاضاكننده در موقع تحديد حدود، خود يا نماينده اش حاضر نباشد، ملك مورد تقاضا با حدود اظهار شده از طرف مجاورين تحديد خواهد شد.

هرگاه مجاورين نيز در موقع تحديد حدود حاضر نشوند و به اين جهت حدود ملك تعيين نگردد اعلان تحديد حدود نسبت به آن املاك تجديد مي شود و اگر براي مرتبه دوم نيز تقاضاكننده و مجاورين هيچ يك حاضر نشده و تحديد حدود به عمل نيايد حق الثبت ملك دو برابر اخذ خواهد شد.

تبصره - هرگاه حدود مجاورين از لحاظ عمليات ثبتي تثبيت و معين باشد تحديد حدود بدون انتشار آگهي با تبعيت از حدود مجاورين به عمل خواهد آمد و در اين مورد در صورتي كه يك يا چند حد ملك مورد تحديد از اموال عمومي مربوط به دولت و شهرداري و يا حريم قانوني آنها باشد تحديد حدود با حضور نمايندگان سازمانهاي ذي ربط به عمل خواهد آمد و عدم حضور نماينده مزبور مانع انجام تحديد حدود نخواهد بود.

فصل دوم - اعتراض

ماده 16 - هر كس نسبت به ملك مورد ثبت اعتراض داشته باشد، بايد از تاريخ نشر اولين اعلان نوبتي تا 90 روز اقامه [دعوا] نمايد. عرض حال مزبور مستقيماً به اداره يا دايره يا شعبه ثبتي كه در ضمن اعلان نوبتي معين شده است تسليم مي شود؛ در مقابل عرض حال بايد رسيد داده شود. در صورتي كه عرض حال در مدت قانوني داده شده باشد اداره ثبت آن را نزد دفتر محكمه اي كه مرجع رسيدگي است ارسال مي دارد. اگر اداره ثبت تشخيص دهد كه عرض حال خارج از مدت داده شده، كتباً نظر خود را اظهار خواهد كرد و به حاكم محكمه ابتدائي محل اطلاع مي دهد تا حاكم مزبور در جلسه اداري موافق نظامنامه وزارت عدليه رسيدگي کرده رأي دهد. رأي حاكم محكمه ابتدائي در اين موضوع قاطع است.



ماده 17 - هرگاه راجع به ملك مورد تقاضاي ثبت بين تقاضاكننده وديگري قبل از انتشار اولين اعلان نوبتي دعوايي اقامه شده و درجریان باشد کسی که طرف دعوا با تقاضاكننده است باید از تاریخ نشر اولين اعلان تا 90 روز تصدیق محکمه را مشعر به جریان دعوا به اداره ثبت تسلیم نماید والا حق او ساقط خواهد شد.

تبصره - در مواردی که اداره ثبت تشخیص دهد تصدیق مزبور خارج از مدت به اداره ثبت تسلیم گردیده، موافق ماده 16 عمل خواهد شد.

ماده 18 - در صورتی که محکمه قرار عدم صلاحیت خود را صادر نماید مکلف است پس از قطعیت قرار مزبور به تقاضاي مدعي دوسيه عمل را براي مراجع صلاحیتدار بفرستد، در این مورد تجدید عرض حال لازم نیست.

اگر معترض پس از تقدیم عرض حال در مدت شصت روز دعوای خود را تعقیب نکرد (مسکوت گذاشت) محکمه مکلف است به تقاضاي مستدعي ثبت قرار اسقاط دعوای اعتراض را صادر نماید از این قرار می توان استیناف داد. رأی استیناف قابل تمیز نیست.

ماده 18 مکرر - در صورت فوت معترض به ثبت اعم از این که تاریخ فوت قبل یا بعد از اجرای این قانون باشد، هرگاه معترض علیه نتواند تمام یا بعض از وراث را معرفی نماید به تقاضاي او به شرح زیر اقدام می شود:

1 - در مورد اول، دادگاه مراتب را به دادستان محل ابلاغ می کند که در صورت وجود وراث محجور نسبت به نصب قیم و تعقیب دعوای اقدام شود و به علاوه موضوع و جریان دعوا را سه دفعه متوالی در یکی از روزنامه های کثیرالانتشار مرکز و یکی از روزنامه های محل یا نزدیک مقر دادگاه آگهی می نماید. چنانچه ظرف 90 روز از تاریخ انتشار آخرین آگهی دعوا تعقیب نشود قرار سقوط دعوا صادر گردد.

ابلاغ قرار مزبور يك نوبت در یکی از روزنامه های محل یا نزدیک مقر دادگاه آگهی خواهد شد و اگر ظرف مدت مقرر از قرار صادر پژوهش خواهی نشود قرار مزبور قطعی و لازم الاجرا است.

2 - در مورد دوم، به وراث شناخته شده اخطار می شود در صورتی که در مقام تعقیب دعوا باشد ظرف پنج روز از تاریخ ابلاغ اخطار به تقدیم درخواست تعقیب مبادرت کند.

در مورد وراث شناخته نشده و همچنین وراث شناخته شده که با صدور و ابلاغ اخطار به دعوا را مسکوت گذاشته باشد به طریق مذکور در بند يك عمل خواهد شد.

تبصره - هرگاه دعوا از طرف یکی از وراث تعقیب شود درخواست دهنده باید دلیل مثبت وراثت خود را پیوست و



میزان سهم الارث خود را صریحاً در برگ درخواست قید نماید. در مواردی که درخواست تعقیب فاقد شرایط فوق باشد 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 18 مکرر منقضی شده باشد قرار سقوط دعوا صادر خواهد شد.

ماده 19 - در صورتی که در جلسه مقرر برای محاکمه، معترض یا وکیل او حاضر نشود و مطابق مقررات اصول محاکمات حقوقی به تقاضای مستدعی ثبت عرضحال او ابطال گردد، تجدید عرضحال فقط در ظرف 10 روز پس از ابلاغ قرار ابطال برای یک مرتبه ممکن خواهد بود، در این مورد عرضحال مستقیماً به دفتر محکمه صلاحیتدار داده خواهد شد.

تبصره - در مواردی نیز که به موجب مواد 16 و 17 اصول محاکمات آزمایش، عرضحال رد می‌شود مفاد این ماده لازم‌الرعايه است.

ماده 19 مکرر - هرگاه مالکیت متقاضیان ثبت یا دعوای اعتراض، دارای منشأ واحد بوده و تعداد متقاضیان ثبت و یا معترضین و یا وراث آنان بیش از 15 نفر باشد به درخواست معترض یا پژوهشخواه دادخواست و ضمائم آن به دو نفر از شرکا یا وراث که سهام زیاده‌تری دارند ابلاغ می‌شود و به علاوه مفاد دادخواست و پیوسته‌های آن در یکی از روزنامه‌های کثیرالانتشار مرکز و یکی از روزنامه‌های محل یا نزدیک مقر دادگاه سه دفعه متوالی آگهی خواهد شد.

هرگاه دعوا در جریان رسیدگی باشد به درخواست هر یک از طرفین دعوا دو نفر از طرف دیگر که سهام زیاده‌تری دارند برای ابلاغ اوراق اخطاریه انتخاب و مراتب برای اطلاع سایرین یک نوبت در یکی از روزنامه‌های کثیرالانتشار مرکز و یکی از روزنامه‌های محل یا نزدیک مقر دادگاه آگهی می‌شود و در این آگهی و همچنین آگهی مربوط به درج دادخواست باید صریحاً قید شود که برای شرکت در جلسات، وقت رسیدگی فقط به دو نفر اشخاص انتخاب شده مزبور با ذکر اسامی ابلاغ خواهد شد و سایرین حق دارند برای اطلاع از جریان دادرسی و یا شرکت در جلسات دادرسی با مراجعه به دفتر دادگاه از جریان دعوا و پاسخ لوایح و وقت رسیدگی مطلع شوند و یا به وسیله وکیل دادگستری در دادرسی شرکت نمایند. اگر بعضی از شرکای ملک یا وراث، ولو آنکه سهم کمتری داشته باشند به وسیله وکیل دادگستری در دادرسی مداخله نمایند به جای شریک ملک یا وراثی که سهم زیاده‌تری دارند باید دادخواست و اوراق اخطاریه به وکیل ابلاغ شود. در صورتی که وکیل دادگستری در دعوا مداخله داشته باشد ابلاغ اوراق اخطاریه به کلیه وکلا الزامی است. در موردی که دادخواست و یا جریان دعوا از طریق انتشار آگهی به عده‌ای از خواندگان ابلاغ می‌شود حضوری بودن حکم صادر نسبت به آنان موکول به دعوت آنان برای شرکت در جلسه دادرسی نمی‌باشد.

ماده 20 - مجاوری که نسبت به حدود یا حقوق ارتفاقی، حقی برای خود قایل است می‌تواند فقط تا سی روز از



تاریخ تنظیم صورت مجلس تحدید حدود به وسیله اداره ثبت به مرجع صلاحیتدار عرض حال دهد. مقررات مواد 16، 17، 18 و 19 (به استثنای مدت اعتراض که 30 روز است) در این مورد نیز رعایت خواهد شد. تقاضاکننده ثبتی که خود یا نماینده اش در موقع تحدید حدود حاضر نبوده و ملک مورد تقاضای او با حدود اظهار شده از طرف مجاورین مطابق ماده 15 تحدید شده می تواند مطابق مقررات این ماده عرض حال اعتراض دهد.

تبصره - در دعاوی اعتراض به حدود ملک مورد تقاضای ثبت واقع در محدوده قانونی شهرها که تا تاریخ تصویب این قانون مطرح شده است هرگاه اعتراض از طرف غیر مجاور به عمل آمده باشد همچنین در صورت استرداد دعوا به موجب سند رسمی یا اخذ سند مالکیت از طرف معترض با حدودی که در صورت مجلس تحدید حدود تعیین شده است دادگاه در جلسه اداری فوق العاده رسیدگی، حسب مورد قرار رد یا سقوط دعوا را صادر خواهد کرد و این قرار فقط قابل رسیدگی پژوهشی است.

نسبت به اعتراضاتی که بعد از تصویب این قانون به عمل می آید در صورتی که اعتراض از طرف غیر مجاور به عمل آید یا معترض مجاور با حدود تعیین شده در صورت مجلس تحدید حدود سند مالکیت بگیرد یا به موجب سند رسمی از اعتراض خود بدون قید و شرط صرف نظر کند، واحد ثبتی مربوط نظر خود را در بی اثر بودن اعتراض به معترض ابلاغ می نماید. معترض می تواند ظرف ده روز از تاریخ ابلاغ نظر مزبور، به هیأت نظارت شکایت نماید. رأی هیأت نظارت قطعی است.

در صورتی که اقامتگاه معترض معلوم نباشد نظر واحد ثبتی یک نوبت در روزنامه ای که برای آگهی های ثبتی تعیین شده منتشر می گردد و معترض می تواند ظرف ده روز از تاریخ انتشار آگهی به هیأت نظارت شکایت نماید.

فصل سوم - آثار ثبت

ماده 21 - پس از اتمام عملیات مقدماتی ثبت، ملک در دفتر املاک ثبت شده و سند مالکیت مطابق ثبت دفتر املاک داده می شود.

ماده 22 - همین که ملکی مطابق قانون در دفتر املاک به ثبت رسید دولت فقط کسی را که ملک به اسم او ثبت شده و یا کسی را که ملک مزبور به او منتقل گردیده و این انتقال نیز در دفتر املاک به ثبت رسیده یا این که ملک مزبور از مالک رسمی ارثاً به او رسیده باشد مالک خواهد شناخت.

در مورد ارث هم ملک وقتی در دفتر املاک به اسم وراثت ثبت می شود که وراثت و انحصار آنها محرز و در سهم الارث



بین آنها توافق بوده و یا در صورت اختلاف، حکم نهایی در آن باب صادر شده باشد.

تبصره - حکم نهایی عبارت از حکمی است که به واسطه طی مراحل قانونی و یا به واسطه انقضای مدت اعتراض و استیناف و تمیز دعوایی که حکم در آن موضوع صادر شده از دعاوی مختومه محسوب شود.

ماده 23 - ثبت ملک به حقوق کسانی که در آن ملک مجرای آب یا چاه قنات (اعم از دایر و بایر) دارند به هیچ عنوان و در هیچ صورت خللی وارد نمی‌آورد.

ماده 24 - پس از انقضای مدت اعتراض دعوی این که در ضمن جریان ثبت تضییع حقی از کسی شده پذیرفته نخواهد شد، نه به عنوان قیمت نه به هیچ عنوان دیگر، خواه حقوقی باشد خواه جزایی.

در مورد مذکور در ماده 44 مطابق ماده 45 و در موارد مذکور در مواد 105 - 106 - 107 - 109 - 116 و 117 مطابق مقررات جزایی مذکور در باب ششم این قانون رفتار خواهد شد.

ماده 25 - حدود صلاحیت و وظایف هیأت نظارت بدین قرار است.

1 - هرگاه در اجرای مقررات ماده 11 از جهت پذیرفتن تقاضای ثبت اختلافی بین اشخاص و اداره ثبت واقع شود و یا اشتباهی تولید گردد و یا در تصرف اشخاص تراحم و تعارض باشد رفع اختلاف و تعیین تکلیف و یا ابطال و یا اصلاح درخواست ثبت با هیأت نظارت است.

2 - 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.

3 - هرگاه در موقع ثبت ملک و یا ثبت انتقالات بعدی صرفاً به علت عدم توجه و دقت نویسنده سند مالکیت و یا دفتر املاک، اشتباه قلمی رخ دهد و همچنین در صورتی که ثبت دفتر املاک مخالف یا مغایر سند رسمی یا حکم نهایی دادگاه باشد هیأت نظارت پس از رسیدگی و احراز وقوع اشتباه دستور اصلاح ثبت دفتر املاک و سند مالکیت را صادر خواهد کرد.

4 - اشتباهاتی که قبل از ثبت ملک در جریان عملیات مقدماتی ثبت پیش آمده و موقع ثبت ملک در دفتر املاک مورد توجه قرار نگرفته بعداً اداره ثبت به آن متوجه گردد در هیأت نظارت مطرح می‌شود و در صورتی که پس از رسیدگی، وقوع اشتباه محرز و مسلم تشخیص گردد و اصلاح اشتباه به حق کسی خلل نرساند هیأت نظارت دستور رفع اشتباه و اصلاح آن را صادر می‌نماید و در صورتی که اصلاح مزبور خللی به حق کسی برساند به شخص ذی نفع اخطار می‌کند



که می‌تواند به دادگاه مراجعه نماید و اداره ثبت دستور رفع اشتباه یا اصلاح آن را پس از تعیین تکلیف نهایی در دادگاه صادر خواهد نمود.

5 - 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.

6 - رسیدگی و رفع اشتباهی که در عملیات تفکیکی رخ دهد و منتج به انتقال رسمی یا ثبت دفتر املاک شود با هیأت نظارت است مشروط بر این که رفع اشتباه مزبور خللی به حق کسی نرساند.

7 - 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.

8 - رسیدگی به اعتراضات اشخاص نسبت به نظریه رییس ثبت در مورد تخلفات و اشتباهات اجرایی با هیأت نظارت است.

تبصره 1 - در مواردی که برحسب تشخیص هیأت نظارت مقرر شود که آگهی‌های نوبتی تجدید گردد طرف سی روز از تاریخ انتشار آگهی مجدد که فقط يك نوبت خواهد بود معترضین حق اعتراض خواهند داشت.

تبصره 2 - در صورتی که اشتباه از طرف درخواست‌کننده ثبت باشد هزینه تجدید عملیات مقدماتی ثبت به طریقی که در آیین‌نامه تعیین خواهد شد به عهده درخواست‌کننده خواهد بود.

تبصره 3 - رسیدگی هیأت نظارت در موارد مذکور در بندهای يك و دو این ماده تا وقتی است که ملک در دفتر املاک به ثبت نرسیده باشد.

تبصره 4 - آرای هیأت نظارت فقط در مورد بندهای يك و پنج و هفت این ماده بر اثر شکایت ذي نفع قابل تجدیدنظر در شورای عالی ثبت خواهد بود ولی مدیرکل ثبت به منظور ایجاد وحدت رویه در مواردی که آرای هیأت‌های نظارت متناقض و یا خلاف قانون صادر شده باشد موضوع را برای رسیدگی و اعلام نظر به شورای عالی ثبت ارجاع می‌نماید و در صورتی که رأی هیأت نظارت به موقع اجرا گذارده نشده باشد طبق نظر شورای عالی ثبت به موقع اجرا گذارده می‌شود.

در مورد ایجاد وحدت رویه نظر شورای عالی ثبت برای هیأت‌های نظارت لازم‌الاتباع خواهد بود.



تبصره 5 - در مورد بندهای يك و پنج و هفت، رأي هیأت نظارت برای اطلاع ذي نفع به مدت بیست روز در تابلوی اعلانات ثبت محل الصاق و سپس به موقع اجرا گذارده می‌شود.

وصول شکایت از ناحیه ذي نفع چنانچه قبل از اجرای رأي باشد اجرای رأي را موقوف می‌نماید و رسیدگی و تعیین تکلیف باشورای عالی ثبت خواهد بود. هرگاه شورای عالی ثبت در تجدید رسیدگی رأي هیأت نظارت را تأیید نماید عملیات اجرایی تعقیب می‌گردد.

ماده 25 مکرر - مرجع تجدیدنظر نسبت به آرای هیأت نظارت شورای عالی ثبت خواهد بود که دارای دو شعبه به شرح زیر است:

الف - شعبه مربوط به املاک.

ب - شعبه مربوط به اسناد.

هر يك از شعب مذکور از سه نفر که دو نفر از قضات دیوان عالی کشور به انتخاب وزیر دادگستری و مسؤول قسمت املاک در شعبه املاک و مسؤول قسمت اسناد در شعبه اسناد تشکیل می‌گردد.

ماده 26 - در مورد انتقال تمام یا قسمتی از ملك ثبت شده و یا واگذاری حقی نسبت به عین آن ملك و همچنین در مورد عمری و رقبی و سکنی و معاملات راجع به انتقال منافع ملك برای مدتی بیش از سه سال به ترتیب ذیل عمل خواهد شد:

سند معامله در دفتر اسناد رسمی یا دفتر معاملات غیر منقول ثبت و خلاصه آن در دفتر املاک ذیل صورت ثبت ملك قید می‌شود و به همین طریق خلاصه کلیه انتقالات در دفتر املاک به ترتیب تاریخ ذیل یکدیگر به ثبت خواهد رسید.

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

ماده 27 - کسانی که در مورد املاک وقف و حبس و ثلث باقی بایستقاضای 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 به موجب نظامنامه وزارت عدلیه معین خواهد شد.

ماده 28 - هرگاه نسبت به این قبیل املاک به عنوان مالکیت تقاضای ثبت شده و متولی یا نماینده اوقافی که به



موجب نظامنامه مکلف به دادن عرضحال اعتراض و تعقیب دعوا و حفظ حقوق وقف یا حبس یا ثلث باقی است در اثر تبانی به تکلیف خود عمل ننماید به مجازات خیانت در امانت محکوم خواهد شد.

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

ماده 29 - 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 مبررات مطلقه و موقوفات مجهول‌المصرف داده می‌شود و در صورت عدم کفایت این عایدات، مخارج گرفته خواهد شد.

ماده 30 - در مواردی که اداره اوقاف تقاضای ثبت می‌دهد مخارج راجع به ثبت 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 31 - ثبت رقبه به عنوان وقفیت و حبس، مثبت تولیت نیست.

ماده 32 - تقاضای ثبت نسبت به املاک دولت به عهده مالیه محل و نسبت به املاک و مؤسسات بلدی و خیریه بر عهده رئیس مؤسسه و نسبت به املاک شرکتها به عهده مدیر شرکت و در مورد املاک محجورین به عهده ولی یا قیم آنهاست.

ماده 33 - نسبت به املاکی که با شرط خیار یا به عنوان قطعی با شرط‌نذر خارج و یا به عنوان قطعی با شرط وکالت منتقل شده است و به طور کلی نسبت به املاکی که به عنوان صلح یا به هر عنوان دیگر با حق استرداد قبل از تاریخ اجرای این قانون انتقال داده شده اعم از این که مدت خیار یا عمل به شرط و به طور کلی مدت حق استرداد منقضی شده یا نشده باشد و اعم از این که ملک در تصرف انتقال‌دهنده باشد یا در تصرف انتقال‌گیرنده، حق تقاضای ثبت با انتقال‌دهنده است مگر در موارد ذیل که اظهارنامه فقط از منتقل‌الیه پذیرفته می‌شود:

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

2 - در صورتی که پس از انقضای مدت حق استرداد، انتقال‌دهنده مالکیت قطعی (بدون حق استرداد) انتقال‌گیرنده را



کتاباً تصدیق کرده باشد.

3 - در صورتی که در تاریخ اجرای قانون مصوب 21 بهمن ماه 1308 ملک مورد معامله در تصرف انتقال گیرنده بوده و لااقل پنج سال از انقضای موعد حق استرداد تا تاریخ مزبور گذشته باشد مشروط به دو شرط ذیل:

الف - از انقضای موعد حق استرداد تا تاریخ اجرای قانون بهمن ماه 1308 از طرف انتقال دهنده یا قائم مقام قانونی او به وسیله عرض حال یا اظهارنامه رسمی اعتراض به مالکیت انتقال گیرنده نشده باشد.

ب - در صورتی که تا تاریخ تصویب این قانون (28 دی ماه 1312) حکم قطعی بر بی حقی انتقال گیرنده یا قائم مقام قانونی او صادر نشده باشد.

تبصره 1 - کلیه معاملات با حق استرداد ولو آن که در ظاهر معامله با حق استرداد نباشد مشمول جمیع مقررات راجعه به معاملات با حق استرداد خواهد بود اعم از این که معامله بین متعاملین محصور بوده و یا برای تأمین حق استرداد، اشخاص ثالثی را بای نحو کان مداخله داده باشند.

تبصره 2 - در مواردی که مطابق این ماده انتقال دهنده تقاضای ثبت می کند، باید حق انتقال گیرنده را در تقاضانامه خود قید نماید و این حق در ضمن اعلان یا تصریح به اسم طرف ذکر خواهد شد.

ماده 34 - در مورد معاملات مذکور در ماده 33 و کلیه معاملات شرطی و رهنی راجع به اموال غیر منقول در صورتی که بدهکار ظرف مدت مقرر در سند بدهی خود را نپردازد بستانکار می تواند وصول طلب خود را توسط دفترخانه تنظیم کننده سند درخواست کند.

دفترخانه، بنا به تقاضای بستانکار، اجراییه برای وصول طلب واجور و خسارت دیرکرد صادر خواهد کرد و به اداره ثبت ارسال خواهد داشت و بدهکار از تاریخ ابلاغ اجراییه هشت ماه مهلت خواهد داشت که نسبت به پرداخت بدهی خود اقدام نماید.

بدهکار می تواند ظرف شش ماه از تاریخ ابلاغ اجراییه درخواست نماید که ملک از طریق حراج به فروش برسد. در این صورت اجرای ثبت یا ثبت محل پس از انقضای مدت شش ماه به حراج ملک اقدام خواهد کرد. قبل از فروش ملک در صورت اعلام انصراف بدهکار حراج ملک موضوعاً منتفی خواهد بود. مبلغ حراج باید از کل مبلغ طلب و خسارت قانونی و حقوق و عوارض و هزینه های قانونی تا روز حراج شروع شود و در هر حال به کمتر از آن فروخته نخواهد شد. در صورت نبودن خریدار و همچنین در صورتی که تقاضای بدهکار ظرف مدت مقرر به اجرا یا ثبت محل واصل نشود پس از انقضای هشت ماه مذکور در این قانون، ملک با اخذ کلیه حقوق و عوارض و هزینه های قانونی



به موجب سند انتقال رسمي به بستانكار واگذار خواهد شد.

هرگاه بستانكار قسمتي از طلب خود را دريافت كرده باشد در صورت واگذاري ملك به او بايد وجوه دريافتي را مسترد نمايد.

در مورد مؤسسات و شرکتهای دولتی و بانکها وجوه دريافتي از اصل طلب مسترد مي گردد.

در مورد اموال منقول اعم از اين كه اجرائيه نسبت به تمام يا باقيمانده طلب صادر شده باشد هرگاه بدهكار ظرف چهارماه از تاريخ ابلاغ اجرائيه نسبت به پرداخت بدهي خود اقدام ننمايد مال مورد معامله وسيله اجراي ثبت به حراج گذاشته مي شود.

هرگاه مال به قيمتي بيش از طلب مورد مطالبه و خسارت قانوني و حقوق و عوارض و هزينه هاي قانوني تا روز حراج به فروش نرود، پس از دريافت حقوق اجرائي تمام مال مورد معامله ضمن تنظيم صورت مجلس توسط رئيس اجرا تحويل بستانكار خواهد شد.

در مواردی هم که مال یا ملكي وثيقه دين يا ضمانتي قرار داده شود بر حسب آنكه مال مزبور منقول و يا غيرمنقول باشد طبق مقررات اين قانون عمل خواهد شد.

تبصره 1 - حراج اموال منقول و غيرمنقول بدون تشریفات انتشار آگهی خاص در روزنامه در مركز يا مراكز حراج به عمل مي آيد. ختم عمليات حراج نبايد از دو ماه تجاوز نمايد و انجام حراج بايد در هفته آخر دو ماه مذکور باشد. نحوه اجراي حراج و نوبت آن و همچنين تشكيل مركز يا مراكز حراج به موجب آئين نامه وزارت دادگستري خواهد بود.

تبصره 2 - هرگاه بعد از ابلاغ اجرائيه و قبل از واگذاري مال به غير يا انتقال يا تحويل مال به بستانكار، وقوع فوت بدهكار مستنداً به مدرک رسمي اعلام شود از تاريخ فوت، وراثت نسبت به اموال منقول سه ماه و نسبت به اموال غيرمنقول ششماه مهلت خواهند داشت كه نسبت به پرداخت بدهي مورث اقدام نمايند.

در هر مورد كه مهلت استفاده از حق استرداد بيش از مهلهای مذکور فوق باشد بايد همان مهلت بيشتر، رعايت و احتساب شود.

تبصره 3 - در كليه اسناد رسمي بايستي اقامتگاه متعاملين به طور و صوح در سند قيد شود.

اقامتگاه متعاملين همان است كه در سند قيد شده و مادام كه تغيير اقامتگاه خود را قبل از صدور اجرائيه به دفترخانه



و قبل از ابلاغ به اجرا با نشانی صحیح و ذکر شماره پلاک محل اقامت اعم از خانه و مهمانخانه و غیره که بتوان اجراییه را به آنجا ابلاغ کرد اطلاع ندهند، کلیه برگها و اخطاریه‌های اجرایی به محلی که در سند قید شده ابلاغ می‌شود و متعهد نمی‌تواند به عذر عدم اطلاع متعذر گردد.

دفتر اسناد رسمی مکلفند پس از صدور اجراییه مراتب را به آخرین نشانی متعهد از طریق پست سفارشی به او اطلاع دهند و برگ اجراییه را به ضمیمه قبض پست سفارشی جهت ابلاغ اجراییه و عملیات اجرایی به ثبت محل ارسال دارند.

هرگاه محل اقامت متعهد در سند قید نشده و یا به جهات دیگر احراز محل اقامت میسر نباشد، ثبت محل موضوع اجراییه را به طور اختصار یک نوبت در یکی از جراید کثیرالانتشار محل یا نزدیکتر به محل آگهی خواهد نمود.

طرز ابلاغ برگ اجرایی و همچنین ترتیب انتشار آگهی به موجب آیین‌نامه وزارت دادگستری خواهد بود.

تبصره 4 - در مورد معاملات مذکور در ماده 33 و معاملات رهنی‌زبان دیرکرد از تاریخ انقضای سند و در مورد رهن تصرف از زمان تخلیه و تحویل تعلق خواهد گرفت و در مورد سایر دیون و معاملات استقراضی مؤجل که تعلق زبان دیرکرد در سند شرط نشده باشد و همچنین دیون عندالمطالبه، تعلق زبان دیرکرد مشروط به تقدیم دادخواست یا اظهارنامه و یا صدور اجراییه می‌باشد و از تاریخ تقدیم دادخواست یا ابلاغ اظهارنامه یا ابلاغ برگ اجرایی محسوب می‌شود، ولی به طور کلی زبان دیرکرد در صورتی تعلق می‌گیرد که وجه التزامی بین طرفین در ضمن معامله اصلی یا ضمن هر نوع قرارداد و معامله دیگری به طوری که التزام مزبور راجع به معامله اصلی باشد مقرر نشده و بدهکار در صورت دیرکرد به طور مستقیم به تأدیه آن ملزم نگردیده باشد.

تبصره 5 - هر قراری که در اسناد استقراضی به صورت وجه التزام یا طرق دیگر گذارده شود که موجب شود خسارت دیرکرد بیش از صدی دوازده باشد نسبت به مازاد، غیرقانونی و بلااثر است. در صورتی که در سند بهره یا اجوری کمتر از 12% قید شده باشد خسارات دیرکرد به همان میزان اخذ خواهد شد.

تبصره 6 - در مورد معاملات رهنی بستانکار می‌تواند از رهن اعراض نماید. در صورت اعراض، مورد رهن آزاد و عملیات اجرایی براساس اسناد ذمه خواهد بود.

تبصره 7 - در مواردی که مال بدهکار برای استیفای طلب بستانکار معرفی می‌شود، پس از بازداشت و ارزیابی و قطعیت بهای ارزیابی هرگاه بدهکار ظرف 2 ماه از تاریخ قطعیت ارزیابی بدهی خود را نپردازد. با دریافت حقوق اجرایی مال به بستانکار در قبال تمام یا بعض طلب او واگذار می‌شود.



ترتیب معرفی و بازداشت و ارزیابی و نحوه واگذاری مال و همچنین در صورتی که ارزش مال معرفی شده بیش از تمام طلب بستانکار و حقوق اجرای باشد چگونگی واگذاری تمام یا بعض آن به موجب آیین نامه وزارت دادگستری تعیین خواهد شد.

تبصره 8 - هرگاه بدهکار یا قایم مقام قانونی او در نیمه اول مهلهایی که برای استفاده از حق استرداد در این قانون مقرر شده با بستانکار معامله خود را مستقیماً ختم و نصف نیم عشر اجرایی را بپردازد و یا کلیه دیون و خسارت قانونی بستانکار و نصف نیم عشر اجرایی را در صندوق ثبت تودیع نماید اجراییه مختوم می گردد و در صورتی که طرف مهلت مزبور نصف نیم عشر اجرایی کلاً یا بعضاً پرداخت نشود تمام آن دریافت خواهد شد.

تبصره 9 - در مورد وامهای مربوط به طرحهای صنعتی و معدنی، بانک وام دهنده می تواند طرف ششماه از تاریخ ابلاغ اجراییه تقاضای حراج مال مورد رهن یا وثیقه را بنماید، خواه بدهکار تقاضای حراج کرده یا نکرده باشد. پس از انقضای مدت مذکور مال از طریق حراج به فروش می رسد. حراج باید به میزان کل مبلغ طلب و خسارت و حقوق و عوارض و هزینه های قانونی تا روز حراج شروع شود. در صورتی که خریداری نباشد، یکبار دیگر حراج تجدید و بهای مال به وسیله ارزیاب، ارزیابی و پس از قطعیت بهای ارزیابی، حراج بر مبنای آن شروع می گردد. ترتیب انتخاب ارزیاب همچنین نحوه ارزیابی طبق آیین نامه ای خواهد بود که بنا به پیشنهاد وزارت صنایع و معادن و وزارت دادگستری و بانک مرکزی ایران به تصویب کمیسیونهای دادگستری و صنایع و معادن مجلسین خواهد رسید.

هرگاه بهای ارزیابی بیش از کل طلب و خسارت و هزینه های قانونی تا روز حراج باشد، حراج از کل طلب و خسارت و هزینه های قانونی تا روز حراج شروع می شود و اگر ارزیابی کمتر از میزان کل طلب باشد، بانک می تواند تا تعیین نتیجه قطعی حراج درخواست بازداشت سایر اموال مدیون را تا میزان باقیمانده طلب بنماید.

در هر حال هرگاه مال مورد رهن یا وثیقه در حراج بار دوم به فروش نرسد پس از اخذ کلیه حقوق و عوارض و هزینه های قانونی، مال مزبور به مبلغ شروع حراج به موجب سند رسمی به بانک واگذار می شود. هرگاه مبلغی از طلب بانک باقی مانده باشد از سایر اموال مدیون تا میزان باقیمانده طلب بانک ارزیابی و پس از قطعیت بهای ارزیابی از طریق حراج به شرح مذکور فوق استیفای طلب بانک خواهد شد. بانک می تواند نظیر سایر مرتین با استفاده از حق مقرر در تبصره 6 از رهن اعراض نموده اموال مدیون را اعم از مورد رهن و غیر آن برای استیفای طلب خود معرفی نماید. در این صورت نیز اموال به شرح فوق از طریق حراج به فروش رسیده یا به بانک واگذار خواهد شد. احراز تخصیص وام به طرح صنعتی یا معدنی طبق ضوابطی خواهد بود که به پیشنهاد بانک مرکزی ایران و تصویب شورای پول و اعتبار تعیین می گردد و منوط به قید آن در سند رسمی مربوط به اخذ وام خواهد بود.

ماده 34 مکرر - در کلیه معاملات مذکور در ماده 34 این قانون بدهکار می تواند با تودیع کلیه بدهی خود اعم از اصل و



اجور و خسارت قانوني و حقوق اجرايي نزد سردفتر اسناد رسمي تنظيم كننده سند، مورد معامله را آزاد و آن را با ديگري معامله نمايد با كلييه بدهي خود را در صندوق ثبت يا هر مرجع ديگري كه اداره ثبت تعيين مي نمايد توديع و با تسليم مدرک توديعي به دفترخانه تنظيم كننده سند موجبات فسخ و فك سند را فراهم كند.

دفتر اسناد رسمي مكلفند وجوه امني مذكور را بلافاصله و در صورت انقضاي وقت اداري در اولين وقت اداري بعد به صندوق ثبت تحويل نمايند.

هر بستانكاري كه حق درخواست بازداشت اموال بدهكار را دارد نيز مي تواند كلييه بدهي موضوع سند به بستانكار ديگر و نيز حقوق دولت را پرداخت و يا در صندوق ثبت و يا هر مرجع ديگري كه اداره ثبت تعيين مي نمايد توديع و تقاضي استيفاي حقوق خود را از اداره ثبت بنمايد. هرگاه مدت سند باقي باشد بايد حق بستانكار تا آخر مدت رعايت شود.

در صورت صدور اجرائيه گواهي اداره اجرا در مورد بلامانع بودن فك و فسخ معامله يا انجام معامله نيز ضروري خواهد بود.

در كلييه موارد مذكور فوق هرگاه منافع مال مورد معامله حق سكني يا حقوق ديگري بوده و به بستانكار منتقل شده باشد، بايد حق نامبرده تا آخر مدت مذكور در سند رعايت شود.

تبصره 1 - انتقال قهري حق استرداد به وراث بدهكار موجب تجزيه مورد معامله نخواهد بود.

هرگاه قبل از صدور اجرائيه يا قبل از خاتمه عمليات اجرايي كلييه بدهي و خسارت قانوني و حق اجرا در صورت صدور اجرائيه از ناحيه احد از وراث مديون در صندوق ثبت يا مرجع ديگري كه اداره ثبت تعيين نمايد توديع شود مال مورد معامله در وثيقه وراث مزبور قرار مي گيرد. در اين مورد هرگاه هر يك از وراث به نسبت سهم الارث، بدهي خود را به وراث مزبور بپردازد به همان نسبت از مورد وثيقه به نفع او آزاد خواهد شد.

ترتيب و نحوه وصول طلب وراث پرداخت كننده دين از ساير وراث به موجب آيين نامه وزارت دادگستري خواهد بود.

تبصره 2 - عمليات اجرايي با صدور سند انتقال يا تحويل مال منقول يا پرداخت طلب بستانكار و اجراي تعهد بدهكار مختومه خواهد بود. در صورتي كه مال از طريق حراج به فروش برسد ختم عمليات اجرايي تاريخ تنظيم صورت مجلس حراج مي باشد.

تبصره 3 - نحوه توقيف حق بدهكار نسبت به مازاد مورد وثيقه و طرز استيفاي حقوق توقيف كننده به موجب آيين نامه وزارت دادگستري خواهد بود.



تبصره 4 - کلیه اسناد تنظیمی و اجراییه‌های صادر قبل از اجرای این قانون تابع مقررات زمان تنظیم سند خواهد بود.

ماده 35 - محاکم عدلیه در هیچ مورد نسبت به وجه التزام مقرر در معاملات مذکور در ماده 33 و معاملات استقرایی بیش از صدی پانزده در سال به نسبت مدت تأخیر حکم نداده و ادارات ثبت بیش از صدی دوازده در سال ورقه لازم‌الاجرا صادر نخواهند کرد.

ماده 36 - خسارت تأخیر تأدیه در صورتی که در محاکم عدلیه مورد مطالبه واقع نشود مشمول مواد 42 و 44 قانون تسریع محاکمات خواهد بود و در صورتی که به وسیله اداره ثبت مأخوذ شود از قرار صدی دوازده در سال بوده و تمام آن به طلبکار داده می‌شود. وجه التزام در صورتی که در محاکم عدلیه مورد مطالبه واقع شود و بیش از صدی ده باشد مازاد از صدی ده تا صدی پانزده نیز مشمول مواد 42 و 44 قانون تسریع محاکمات است و چنانچه صدی ده یا کمتر باشد تمام آن به محکوم‌له داده خواهد شد و هرگاه وجه التزام به وسیله اداره ثبت مأخوذ شود منتهی از قرار صدی دوازده در سال است که تماماً به طلبکار داده می‌شود.

ماده 37 - نسبت به معاملات مذکور در ماده 33 که قبل از تاریخ اجرای این قانون و پس از ثبت ملک واقع شده مقررات ماده 34 لازم‌الرعایه خواهد بود.

ماده 38 - در موضوع انتقالات مذکور در ماده 33 که قبل از تاریخ اجرای این قانون واقع شده محاکم مکلفند در مواردی که مطابق ماده مزبور حق تقاضای ثبت به انتقال‌دهنده داده شده، برطبق ماده 34 حکم به رد اصل و اجور و غیره داده و در مواردی که حق تقاضای ثبت به انتقال‌گیرنده داده شده است، حکم به مالکیت انتقال‌گیرنده بدهند اعم از این که نسبت به ملک مورد معامله تقاضای ثبت شده یا نشده باشد.

نسبت به معاملات مذکوره در ماده 33 که پس از تاریخ اجرای این قانون واقع شود، محاکم و ادارات ثبت مکلفند مدلول ماده 34 را به موقع اجرا گذارند.

ماده 39 - حقوقی که در مواد 33 و 34 و 37 و 38 برای انتقال‌دهنده مقرر است قبل از انقضای مدت حق استرداد قابل اسقاط نیست. هر قرارداد مخالف این ترتیب باطل و کان لم یکن خواهد بود، خواه قبل از این قانون باشد، خواه بعد و اعم از این که به موجب سند رسمی باشد یا غیررسمی.

ماده 40 - تخلف قضات و مأمورین دولت از مقررات مواد 33 - 34 - 35 - 36 - 37 - 38 و 39 مستلزم مجازات انتظامی از درجه 4 به بالاست.

ماده 41 - در صورتی که در اثنای مدت عملیات مقدماتی، تقاضاکننده ثبت، ملک مورد تقاضا را کلاً یا بعضاً به دیگری



منتقل کند، انتقال دهنده مکلف است تا ده روز از تاریخ انتقال شخصاً یا به توسط وکیل ثابت الوکاله در اداره ثبت اسناد حاضر و معامله خود را کتباً اطلاع دهد.

ماده 42 - هرگاه مورد انتقال ملکی باشد که نسبت به آن 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 به وسیله اظهارنامه رسمی مسبوق نماید و اگر انتقال دهنده در حین انتقال از اعتراضی که شده است رسماً مطلع نبوده و یا عرضحال اعتراض بعد از انتقال داده شود، انتقال دهنده مکلف است در ظرف ده روز از تاریخ اطلاع رسمی، معترض را به وسیله اظهارنامه رسمی از وقوع انتقال و اسم منتقل الیه و انتقال گیرنده را در همان مدت و به همان طریق از وقوع اعتراض مسبوق کند. منتقل الیه به محض ابلاغ اظهارنامه در مقابل معترض، قائم مقام انتقال دهنده شده و دعوا بدون تجدید عرض حال به طرفیت او جریان خواهد یافت. انتقال دهنده ای که مطابق مقررات فوق عمل ننماید مسؤول هر ضرر و خسارتی خواهد بود که از تخلف او بر انتقال گیرنده و یا معترض وارد گردد و مادام که ضرر و خسارت مزبور را جبران نکرده است به تقاضای انتقال گیرنده یا معترض توقیف خواهد شد.

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

ماده 43 - هرگاه انتقال، به موجب سند عادی بوده و انتقال دهنده معامله خود را به اداره ثبت اطلاع نداده، چنانچه مدت اعتراض باقی است، منتقل الیه مطابق مقررات عرضحال می دهد و چنانچه مدت منقضی شده، منتقل الیه می تواند به وسیله اظهارنامه به انتقال دهنده اخطار نماید؛ هرگاه مشارالیه معامله را در ظرف مدت 10 روز از تاریخ اخطاریه تصدیق نمود ملک به نام انتقال گیرنده ثبت والا ملک به نام انتقال دهنده ثبت و انتقال گیرنده به موجب ماده 105 و 114 می تواند انتقال دهنده را تعقیب نماید.

هرگاه انتقال به موجب سند عادی بوده و انتقال دهنده مطابق ماده 41 عمل نماید و یا انتقال به موجب سند رسمی باشد به ترتیب ذیل عمل خواهد شد:

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

اگر معلوم شود سند رسمی انتقال مجعول بوده، مرتکب به 5 تا 15 سال حبس با اعمال شاقه محکوم و به علاوه



مفاد ماده 114 درباره او مجري خواهد شد.

ماده 44 - هرگاه کسی که نسبت به ملك مورد ثبت اقامه دعوا کرده، قبل از انقضای موعدهای مقرر در مواد 17 - 18 و 19 فوت کرده یا مجنون یا محجور شود، مستدعي ثبت مکلف است مراتب را به اداره ثبت و پارکه بدایت صلاحیتدار کتباً اطلاع داده و پس از معین شدن قائم مقام قانونی، به او از طریق محکمه مربوطه اخطار نماید که مشارالیه در ظرف 60 روز از تاریخ ابلاغ اخطار به دعوا راتعقیب کند.

هرگاه قائم مقام قانونی در مدت مقرر دعوا را تعقیب نکرد محکمه قرار اسقاط دعوا را صادر می کند. این قرار فقط قابل استیناف است.

ماده 45 - اگر به واسطه عدم اقدام در مورد مواد 17 - 18 و 19 ملكی به ثبت رسیده و بعد معلوم شود عدم تعقیب یا عدم ابراز تصدیق به علت فوت یا جنون یا حجر طرف دعوا یا مستدعي ثبت بوده و اخطار مذکور در ماده فوق هم با این که مستدعي ثبت به فوت یا جنون یا حجر عالم بوده به عمل نیامده است، قائم مقام قانونی متوفی و یا مجنون و یا محجور می تواند در ظرف پنج سال از بابت قیمت ملك و اجور و خسارات در محکمه حقوق به وسیله عرض حال جدید بر علیه مستدعي ثبت اقامه دعوا نماید. مبدأ پنج سال مذکور فوق در مورد وراثت کبیر و وراثتی که ولی خاص (پدر یا جد پدری یا وصی منصوب مسلم الوصایه) دارند از تاریخ فوت و در غیر این موارد از تاریخ تعیین قیم یا مدیر تصفیه محسوب می شود. در مورد این ماده چنانچه مستدعي ثبت محکوم گردد و ملك را قبلاً به دیگری انتقال داده و در موقع اجرای حکم مفلس باشد و ثابت شود برای فرار از ادای حق طرف خود را مفلس کرده، به حبس تأدیبی از يك سال تا دو سال محکوم خواهد شد. تعقیب جزایی در این مورد منوط به شکایت مدعی خصوصی است و با استرداد شکایت تعقیب موقوف می شود.

باب سوم - ثبت اسناد

فصل اول - مواد عمومی

ماده 46 - ثبت اسناد، اختیاری است مگر در موارد ذیل:



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

2 - کلیه معاملات راجع به حقوقی که قبلاً در دفتر املاک ثبت شده است.

ماده 47 - در نقاطی که اداره ثبت اسناد و املاک و دفاتر اسناد رسمی موجود بوده و وزارت عدلیه مقتضی بداند ثبت اسناد ذیل اجباری است:

1 - کلیه عقود و معاملات راجعه به عین یا منافع اموال غیرمنقول که در دفتر املاک ثبت نشده.

2 - صلحنامه و هبهنامه و شرکتنامه.

ماده 48 - سندی که مطابق مواد فوق باید به ثبت برسد و به ثبت نرسیده در هیچ يك از ادارات و محاکم پذیرفته نخواهد شد.

ماده 49 - وظایف مسؤولین دفاتر از قرار ذیل است:

1 - ثبت کردن اسناد مطابق مقررات قانون.

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

3 - تصدیق صحت امضا.

4 - قبول و حفظ اسنادی که امانت می گذارند.

ماده 50 - هرگاه مسؤول دفتر در هویت متعاملین یا طرفی که تعهد می کند تردید داشته باشد باید دو نفر از اشخاص معروف و معتمد حضوراً هویت آنان را تصدیق نموده و مسؤول دفتر مراتب را در دفتر ثبت و به امضای شهود رسانیده و این نکته را در خود اسناد قید نماید.

ماده 51 - در مورد ماده فوق شاهدهی که يك طرف از اصحاب معامله را معرفی می نماید، نمی تواند معرف طرف دیگر باشد.

ماده 52 - وقتی که مسؤول دفتر نتواند به وسیله شهود معروف و معتمد هویت اشخاص را معین کند باید از ثبت نمودن سند امتناع نماید.



ماده 53 - مسؤول دفتر نمي‌تواند اسنادي را كه به منفعت خود ياكساني كه در تحت ولايت يا وصايت يا قيمومت او واقعند يا با اوقرايت نسبي تا درجه چهارم يا سبي تا درجه سوم دارند و يا در خدمت او هستند، ثبت نمايد.

ماده 54 - در واقعي كه مسؤول دفتر به واسطه مرض و امثال آن از انجام وظيفه معذور است عمل ثبت به عهده مسؤول دفتر ديگري كه در آن حوزه مأموريت دارد واگذار خواهد شد. در مورد ماده 53 اگر مسؤول دفتر منحصر به فرد باشد مشاراليه با حضور امين صلح و مدعي‌العموم محل يا نماينده او سند را ثبت خواهد كرد.

ماده 55 - مسؤول دفتر بايد نمره و تاريخ ثبت را با تعيين دفتري كه سند در آن ثبت شده، در روي هر سندي كه ثبت مي‌شود قيد کرده و به امضاي خود ممضي و به مهر دايره ثبت برساند.

ماده 56 - اسناد بايد حرف به حرف از اول تا آخر متن و حاشيه سجل و ظهر ثبت شود.

ماده 57 - مسؤول دفتر نبايد معاملات اشخاصي را كه مجنون يا غير رشيد يا به نحوي ديگر از انحا قانوني ممنوع از تصرف هستند ثبت نمايد مگر اين كه معامله به وسيله قائم مقام قانوني اشخاص مزبور واقع شود.

ماده 58 - شهود بايد موثق باشند؛ علاوه بر اين ورقه هويت (سجل احوال) خود را ارايه دهند.

ماده 59 - شهادت اشخاص ذيل پذيرفته نخواهد شد:

1 - غير رشيد يا محجور.

2 - كور يا گنگ.

3 - اشخاص ذي نفع در معامله.

4 - خدمه مسؤول دفتر.

5 - خدمه اصحاب معامله.

ماده 60 - مسؤول دفتر ثبت نبايد اسناد راجع به معاملاتي را كه مدلول آن مخالفت صريح با قوانين موضوعه مملكتي داشته باشد ثبت نمايد.

ماده 61 - هرگاه طرفين معامله يا شهود، زبان فارسي را ندانند و مسؤول دفتر نيز زبان آنها را نداند اظهارات آنها به



وسیله مترجم رسمی ترجمه خواهد شد.

ترتیب تعیین مترجمین رسمی و میزان حقی که برای ترجمه و تصدیق ترجمه و سوادبرداری از نقشه و تصدیق صحت سواد نقشه اخذ می شود به موجب نظامنامه از طرف وزارت عدلیه معین خواهد شد.

ماده 62 - تراشیدن و پاک کردن و الحاق کردن به هر نحوی از انحاء در دفاتر ثبت اسناد و املاک ممنوع است. کلیه الحاقات و آنچه که به جای کلمات تراشیده شده و یا در محل پاک شده نوشته می شود از درجه اعتبار ساقط خواهد بود.

ماده 63 - طرفین معامله یا وکلای آنها باید ثبت سند را ملاحظه نموده و مطابقت آن ثبت با اصل سند به توسط مشارالیه و مسؤول دفتر ثبت تصدیق گردد.

در مورد اسنادی که فقط برای یک طرف ایجاد تعهد می نماید تصدیق و امضای طرف متعهد کافی خواهد بود.

ماده 64 - در صورتی که طرفین معامله و یا یکی از آنها کور یا کر و گنگ و بی سواد باشند علاوه بر معرفین هر یک از اشخاص مزبوره باید به معیّت خود یک نفر از معتمدین خود را حاضر نمایند که در موقع قرائت ثبت و امضای آن حضور به هم رسانند مگر این که بین خود معرفین کسی باشد که طرف اعتماد آنهاست. معتمد مزبور در مورد اشخاص کر و گنگ باید از جمله اشخاصی باشد که بتواند به آنها به اشاره مطلب را بفهماند. در مورد این ماده، مراتب در سندی که ثبت می شود و در ستون ملاحظات دفتر باید قید گردد.

تبصره - ملغی شده.

ماده 65 - امضای ثبت سند پس از قرائت آن به توسط طرفین معامله یا وکلای آنها، دلیل رضایت آنها خواهد بود.

ماده 66 - در موقعی که معامله راجع به اشخاص بی سواد است علاوه بر معرفین، حضور یک نفر مطلع با سواد نیز که طرف اعتماد شخص بی سواد باشد لازم است مگر در صورتی که بین خود معرفین شخص با سواد باشد که طرف اعتماد شخص بی سواد است.

ماده 67 - ثبت سند باید برای شخص بی سواد قرائت شده و این قرائت و همچنین رضایت مشارالیه باید در دفتر ثبت قید و از طرف معتمد امضا گردد. معامله کننده بی سواد نیز باید علامت انگشت خود را ذیل ثبت سند بگذارد.

ماده 68 - هرگاه سندی به واسطه تقصیر یا غفلت مسؤول دفتر از اعتبار افتاده باشد مسؤول مذکور باید علاوه بر



مجازاتهای مقرر از عهده کلیه خسارات وارده نیز برآید.

ماده 69 - هرگاه برطبق شرایط مقرر بین طرفین و با اطلاع مراجع ثبت‌احد متعاملین، معامله را فسخ و یا متعهدي تعهد خود را انجام دهد و طرف مقابل حاضر نبوده یا نشود، مراجع مزبور پس از ملاحظه قبض صندوق اداره ثبت حاکمی از ودیعه‌گذار در مورد معامله، در صورتی که عبارت از وجه نقد یا مال منقول دیگر باشد و پس از تأمین حقوق طرف مقابل در غیر این صورت مراتب را در دفتر قید و به طرف اخطار می‌نماید که حق خود را اخذ و برای باطل نمودن ثبت حاضر گردد.

فصل دوم - آثار ثبت اسناد

ماده 70 - سندی که مطابق قوانین به ثبت رسیده رسمی است و تمام محتویات و امضاهای مندرجه در آن معتبر خواهد بود مگر این که معقولیت آن سند ثابت شود.

انکار مندرجات اسناد رسمی راجع به اخذ تمام یا قسمتی از وجه یا مال و یا تعهد به تأدیه وجه یا تسلیم مال مسموع نیست. مأمورین قضایی یا اداری که از راه حقوقی یا جزایی انکار فوق را مورد رسیدگی قرار داده و یا به نحوی مندرجات سند رسمی را در خصوص رسید وجه یا مال یا تعهد به تأدیه وجه یا تسلیم مال معتبر ندانند به شش ماه تا یکسال انفصال موقت محکوم خواهند شد.

تبصره - هرگاه کسی که به موجب سند رسمی اقرار به اخذ وجه یا مالی کرده یا تأدیه وجه یا تسلیم مالی را تعهد نموده، مدعی شود که اقرار یا تعهد او در مقابل سند رسمی یا عادی یا حواله یا برات یا چک یا، فته طلبی بوده است که طرف معامله به او داده و آن تعهد انجام نشده و یا حواله یا برات یا چک یا فته طلب پرداخت نگردیده است این دعوا قابل رسیدگی خواهد بود.

ماده 71 - اسناد ثبت شده در قسمت راجع به معاملات و تعهدات مندرجه در آنها نسبت به طرفین و یا طرفی که تعهد کرده و کلیه اشخاصی که قائم مقام قانونی آنان محسوب می‌شوند رسمیت و اعتبار خواهند داشت.

ماده 72 - کلیه معاملات راجعه به اموال غیر منقول که برطبق مقررات راجعه به ثبت املاک ثبت شده است نسبت به طرفین معامله و قائم مقام قانونی آنها و اشخاص ثالث دارای اعتبار کامل و رسمیت خواهد بود.



ماده 73 - قضات و مأمورین دیگر دولتی که از اعتبار دادن به اسناد ثبت شده استنکاف نمایند در محکمه انتظامی یا اداری تعقیب می‌شوند و در صورتی که این تقصیر قضات یا مأمورین بدون جهت قانونی باشد و به همین جهت، ضرر مسلم نسبت به صاحبان اسناد رسمی متوجه شود محکمه انتظامی یا اداری علاوه بر مجازات اداری، آنها را به جبران خسارات وارده نیز محکوم خواهد نمود.

ماده 74 - سوادیه که مطابقت آن با ثبت دفتر تصدیق شده است به منزله اصل سند خواهد بود مگر در صورت اثبات عدم مطابقت سواد با ثبت دفتر.

فصل سوم - در امانت اسناد

ماده 75 - هرکس 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 شخصاً روی پاکت، تاریخ تسلیم امانت را با تمام حروف در حضور مسؤول دفتر قید کند و در صورتی که نتواند بنویسد باید دو نفر شاهد، تاریخ مزبور را در روی لفافه یا پاکت نوشته امضا و مهر کنند.

ماده 76 - مسؤول دفتر پس از تصدیق تاریخ تسلیم، نمره ترتیبی امانت را تعیین نموده و پاکت یا لفافه را به مهر اداره ثبت اسناد رسانیده و در دفتر مخصوصی همان نمره ترتیبی را که اتخاذ کرده به اسم امانت گذار و تاریخ امانت و اسامی شهود، اگر باشند، قید می‌کند و به مهر و امضای امانت گذار و شهود نیز خواهد رسانید.

ماده 77 - اشخاصی که سند خود را امانت می‌گذارند می‌توانند قبل از آن که آنها را در پاکت و یا لفافه دیگری گذارده مهر کنند تقاضای سواد بنمایند، در این صورت مسؤول دفتر سواد مصدق خواهد داد ولی باید در روی سواد مزبور قید شود که این سواد مطابق با اصلی است که در اداره ثبت اسناد و املاک امانت گذاشته شده و به هیچ وجه رسمیت ندارد؛ مگر این که [آن] سند قبلاً مطابق مقررات قانون ثبت شده باشد، در این صورت دایره ثبت اسناد و املاک می‌تواند سواد مصدق سند را به طوری که در این قانون مقرر است بدهد.

ماده 78 - در موقع امانت گذاشتن اسناد، مسؤول دفتر باید کلیه مشخصات و ممیزات پاکت یا لفافه امانتی را در ستون مخصوص دفتر قید نموده و به امضای خود و امانت گذار و شهود ممضی دارد و پس از آن رسیدی که مشتمل بر نمره و مشخصات پاکت یا لفافه امانت است به امانت گذار بدهد.



ماده 79 - استرداد اسناد امانتی به این ترتیب به عمل می‌آید که در ستون ملاحظات دفتر امانت و در مقابل ثبتی که از امانت سند به عمل آمده شخصی که سند را پس می‌گیرد با حضور دو نفر شاهد رسیدن نوشته و آن را امضا می‌نماید.

ماده 80 - تاریخ استرداد باید در ذیل رسید با تمام حروف قید شود و همچنین اسم مسئول دفتر و مبلغ حق الحفاظه که اخذ می‌شود درج خواهد شد.

باب چهارم - دفاتر اسناد رسمی

ماده 81 - در نقاطی که وزارت عدلیه مقتضی بداند برای تنظیم اسناد رسمی، دفاتر رسمی به عده کافی معین خواهد کرد.

هر دفتر رسمی اسناد مرکب است از یک نفر صاحب دفتر و لاقلیک نفر نماینده اداره ثبت اسناد.

ماده 82 - هیچ دفتری را نمی‌توان رسمیت داد مگر این که صاحب آن در ضمن تقاضانامه خود تبعیت از قوانین و نظامنامه وزارت عدلیه را راجع به ثبت اسناد تعهد نماید.

ماده 83 - حوزه صلاحیت هر یک از دفاتر اسناد رسمی به موجب نظامنامه‌های وزارت عدلیه معین خواهد شد.

ماده 84 - نماینده‌ای 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 [را] 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 که سند در آن ثبت شده است قید گردد.

ماده 85 - هرگاه دفتر اسناد رسمی که باید با رعایت ماده 82 معین شود در محضر یکی از مجتهدین جامع‌الشرایط باشد، حضور نماینده (به شرط اجازه وزارت عدلیه) در دفتر لازم نبوده و سندی که مطابق مقررات از دفتر صادر شده و به اداره ثبت صدور آن از ناحیه صاحب دفتر مسلم باشد در دفتر اداره به ثبت خواهد رسید.

ماده 86 - در صورتی که تقاضای ثبت سندی بشود تحصیل اطمینان از هویت متعاملین یا طرفی که تعهد کرده به عهده صاحب دفتر است و اگر مشارالیه شخصاً آنها را شناسد باید بر طبق مواد این قانون رفتار نماید و در صورت تخلف مشمول ماده 102 این قانون خواهد بود.



ماده 87 - شهود و معرفین و اصحاب معامله باید دفتر صاحب دفتر رامطابق مواد 50 و 63 این قانون امضا نمایند. ولی در دفتر ثبت‌نماینده، فقط امضا اصحاب معامله کافی خواهد بود.

ماده 88 - در مورد املاکی که مطابق این قانون به ثبت نرسیده دفاتر اسناد رسمی و همچنین دوایر ثبت اسناد و املاک (در دفتر مخصوص) می‌توانند هر نوع معامله و تعهد و نقل و انتقال را راجع به عین غیرمنقول یا منافع آن ثبت نمایند ولی این قبیل اسناد فقط نسبت به طرفین یا طرفی که تعهد کرده و قائم مقام قانونی آنها رسمیت خواهد داشت.

ماده 89 - از درآمد حاصل از حق‌الثبت، صاحبان دفتر و دفتریارها به ترتیب زیر سهم خواهند برد:

تا ششصد ریال در ماه نصف، از ششصد و یک ریال تا چهار هزار ریال نسبت به مازاد ششصد ریال یک پنجم، از چهار هزار و یک ریال تا ده هزار ریال نسبت به مازاد از چهار هزار ریال یک دهم و از ده هزار و یک ریال تا بیست هزار ریال نسبت به مازاد از ده هزار ریال یک بیستم.

ماده 90 - عایدات حاصله از حق‌الثبت دفاتر اسناد رسمی پس از پرداخت سهم صاحبان دفاتر، جزء عایدات عمومی محسوب و تسلیم خزانه خواهد شد.

ماده 91 - به استثنای مواردی که برای دفاتر اسناد رسمی مطابق این قانون ترتیب خاصی معین شده مقررات این قانون در دفاتر اسناد رسمی نیز لازم‌الرعايه و اعتبار اسناد ثبت شده در دفاتر رسمی همان است که در ماده 70 و 71 مقرر شده است.

باب پنجم - اجرای مفاد اسناد رسمی

ماده 92 - مدلول کلیه اسناد رسمی راجع به دیون و سایر اموال منقول بدون احتیاج حکمی از محاکم عدلیه لازم‌الاجرا است مگر در مورد تسلیم عین منقولی که شخص ثالثی متصرف و مدعی مالکیت آن باشد.

ماده 93 - کلیه اسناد رسمی راجع به معاملات املاک ثبت شده مستقلاً و بدون مراجعه به محاکم لازم‌الاجراست.

ماده 94 - ملغی شده.



ماده 95 - عموم ضابطین عدلیه و سایر قوای دولتی مکلف هستند که در مواقعی که از طرف مأمورین اجرا به آنها مراجعه می‌شود در اجرای مفاد ورقه اجراییه اقدام کنند.

ماده 96 و 97 و 98 - ملغی شده.

ماده 99 - ادعای مجعولیت سند رسمی، عملیات راجع به اجرای آن راموقوف نمی‌کند مگر پس از این که مستنطق قرار مجرمیت متهم را صادر و مدعی‌العموم هم موافقت کرده باشد.

باب ششم - جرایم و مجازات

ماده 100 - هر يك از مستخدمین و اجزای ثبت اسناد و املاك و صاحبان دفاتر رسمی عامداً یکی از جرمهای ذیل را مرتکب شود جاعل در اسناد رسمی محسوب و به مجازاتی که برای جعل و تزویر اسناد رسمی مقرر است محکوم خواهد شد:

اولاً - اسناد مجعوله یا مزوره را ثبت کند.

ثانیاً - سندی را بدون حضور اشخاصی که مطابق قانون باید حضور داشته باشند ثبت نماید.

ثالثاً - سندی را به اسم کسانی که آن معامله را نکرده‌اند ثبت کند.

رابعاً - تاریخ سند یا ثبت سندی را مقدم یا مؤخر در دفتر ثبت کند.

خامساً - تمام یا قسمتی از دفاتر ثبت را معدوم یا مکتوم کند یا ورقی از آن دفاتر را بکشد یا به وسایل متقلبانه دیگر ثبت سندی را از اعتبار و استفاده بیندازد.

سادساً - اسناد انتقالی را با علم به عدم مالکیت انتقال‌دهنده ثبت کند.

سابعاً - سندی را که به طور وضوح سندیت نداشته و یا از سندیت افتاده، ثبت کند.

ماده 101 - هرگاه اعضای ثبت اسناد و املاك سندی را که مفاد آن مخالفت صریح با قوانین موضوعه مملکتی داشته



ثبت کند، از يك سال تا سه سال از خدمات دولتي منفصل خواهد شد.

ماده 102 - هر يك از اعضاي ثبت اسناد و املاك قبل از احراز هويت اشخاص و يا اهليت اصحاب معامله و يا قابليت موضوع معامله سندي را عمداً ثبت نمايد به مجازات اداري فوق محكوم خواهد گرديد.

ماده 103 - هر يك از مستخدمين و اجزاي ثبت اسناد و املاك عامداً تصديقاتي دهد كه مخالف واقع باشد، در حكم جاعل اسناد رسمي خواهد بود.

ماده 104 - در موارد تقصيراتي كه مجازات آنها به موجب اين باب معين نشده مستخدمين و اجزاي ثبت اسناد و املاك كه مرتكب جرم عمومي و يا تقصير اداري مي شوند، موافق مقررات قوانين جزايي يا قانون استخدام، تعقيب و مجازات خواهند شد.

ماده 105 - جز در مورد مذکور در ماده 33 (راجع به بيع شرط و امثال آن) هر كس تقاضي ثبت ملكي را بنمايد كه قبلاً به ديگري انتقال داده و يا با علم به اين كه به نحوي از انحا ي قانوني سلب مالكيّت از او شده است تقاضي ثبت نمايد، كلاهبردار محسوب مي شود و همچنين است اگر در موقع تقاضا مالك بوده ولي در موقع ثبت ملك در دفتر ثبت املاك، مالك نبوده و مع هذا سند مالكيّت بگيرد يا سند مالكيّت نگرفته ولي پس از اخطار اداره ثبت، حاضر براي تصديق حق طرف نباشد.

ماده 106 - مقررات فوق در مورد وارثي نيز جاري است كه با علم به انتقال ملك از طرف مورث خود يا با علم به اين كه به نحوي از انحا ي قانوني سلب مالكيّت از مورث او شده بوده است تقاضي ثبت آن ملك يا تقاضي صدور سند مالكيّت آن ملك را به اسم خود كرده و يا مطابق قسمت اخير ماده فوق پس از اخطار اداره ثبت رفتار نكند. در تمام اين موارد علم وارث بايد به وسيله امضا يا مهر و يانوشته به خط او محرز شود.

ماده 107 - هر كس به عنوان اجاره يا عمري يا رقبتي يا سكوني و يا مباشرت و به طور كلي هر كس نسبت به ملكي امين محسوب بوده و به عنوان مالكيّت تقاضي ثبت آن را بكند، به مجازات كلاهبردار محكوم خواهد شد.

ماده 108 - هرگاه شخصي كه ملك را به يكي از عناوين مذكوره در فوق متصرف بوده، شخصاً تقاضي ثبت ننموده ولي به واسطه خيانت ياتباني او، ملك به نام ديگري به ثبت برسد به طريق ذيل عمل خواهد شد:

الف - اگر كسي كه ملك به اسم او ثبت شده مشمول مقررات يكي از مواد 105 و 106 و 109 باشد شخص او و امين هر دو به عنوان مجرم اصلي به مجازات كلاهبردار محكوم شده و نسبت به خسارات مدعي خصوصي متضامناً مسؤول خواهند بود.



ب - هرگاه کسی که ملک به نام او به ثبت رسیده مشمول هیچ يك از مقررات مواد 105 و 106 و 109 نباشد شخص مزبور به هیچ عنوان اعم از حقوقي و جزايي قابل تعقيب نيست ولي امين به عنوان مجرم اصلي تعقيب و مطابق ماده 238 قانون مجازات عمومي محكوم شده و به علاوه براي جبران خسارت صاحب ملك، در توقيف خواهد ماند. در صورتي كه در ظرف پنج سال نتوانست با تأديه خسارت يا از طريق ديگري رضایت مدعي خصوصي را فراهم سازد وزير عدليه از مقام سلطنت عفو او را استدعا مي كند.

ماده 109 - هر كس نسبت به ملكي كه در تصرف ديگري بوده خود را متصرف قلمداد کرده و تقاضي ثبت كند كلاهبردار محسوب مي شود. اختلافات راجع به تصرف در حدود، مشمول اين ماده نيست.

ماده 110 - در مورد مواد فوق و همچنين در كليه مواد ديگر اين قانون اظهارنامه اي كه در مورد ثبت عمومي املاك داده مي شود به منزله تقاضا نامه است.

ماده 111 - در مورد مواد قبل تعقيب متهم موكل به شكايات مدعي خصوصي است. (طبق ماده دوّم اصلاحي مصوب 7/5/1312، مقصود از مواد قبل مواد 105 و 106 و 107 و 108 و 109 مي باشد).

ماده 111 مكرر - اگر مورد مواد 107 و 108 متهم كسي باشد كه املاك موقوفه عام المنفعه را به عنوان متولي يا متصدي و يا املاك مولي عليه را به عنوان ولايت يا قيمومت در تصرف دارد، تعقيب جزايي موكل به شكايات مدعي خصوصي نيست.

ماده 112 - در صورتي كه مدعي خصوصي قبل از صدور حكم نهايي شكايات خود را مسترد داشت تعقيب متروك خواهد شد.

ماده 113 - تجديد شكايات از مدعي خصوصي پذيرفته نمي شود.

ماده 114 - در مورد مواد 105 و 106 و 107 و 108 و 109 (به استثناي مورد مذکور در بند ب ماده 108) مجرم علاوه بر مجازات مقرر براي جرم كلاهبرداری تا موقعي كه به وسيله تصديق حق مدعي خصوصي در اداره ثبت املاك يا به وسایل ديگر خساراتي را كه مستقيماً به واسطه تقاضي ثبت و صدور سند مالكيّت به طرف وارد آورده و مدعي خصوصي به وسيله تقديم عرضحال مطالبه نموده و مورد حكم واقع شده جبران ننمايد، در توقيف خواهد ماند. تعيين ميزان خسارت با محكمه اي است كه به جنبه جزايي رسيدگي کرده ولو اين كه عرضحال خسارت از طرف مدعي خصوصي پس از صدور حكم جزايي داده شده باشد. خسارات غير مستقيم (خسارات ناشي از محاكمه) مطابق اصول معموله تعيين و وصول خواهد شد.



ماده 115 - هرکس یکی از اعمال مشروحه در مواد 105 و 106 و 107 و 108 و 109 را قبل از اول اسفند ماه 1308 مرتکب شده و تا اول خرداد ماه 1309 به وسیله تصدیق حق طرف در دفاتر ثبت یا به وسایل دیگر خسارت وارده بر صاحب ملك را جبران ننمود. کلاهبردار محسوب شده و علاوه بر مجازات مقرر برای این جرم تاموقعی که خسارت وارده به طرف را مطابق ماده 114 جبران نکرده در توقیف خواهد ماند.

ماده 116 - در مورد املاکی که به رهن یا به یکی از عناوین مذکوره در ماده 33 انتقال داده شده، رهن یا انتقال دهنده مکلف است حق طرف را ضمن اظهارنامه خود قید نماید. در صورتی که رهن یا انتقال دهنده به این تکلیف عمل ننموده مرتهن یا انتقال گیرنده می تواند تا يك سال از تاریخ انقضای مدت حق استرداد یا رهن، به وسیله اظهارنامه رسمی حق خود را مطالبه کند. هرگاه در ظرف ده روز از تاریخ ابلاغ اظهارنامه رهن یا انتقال دهنده حق طرف را نداد، کلاهبردار محسوب و با رعایت مواد 111 و 112 و 113 مطابق ماده 114 با او رفتار خواهد شد.

اگر اخطار قبل از انقضای مدت حق استرداد و یا رهن به عمل آمده باشد، رهن یا انتقال دهنده وقتی مجرم خواهد بود که در صورت بقای ملك به ملکیت او، حق طرف را تا ده روز پس از ابلاغ اظهارنامه در اداره ثبت تصدیق ننماید و در صورتی که ملك به ملکیت او باقی نباشد، وقتی مجرم محسوب خواهد شد که تا ده روز پس از انقضای مدت حق استرداد یا رهن، حق مرتهن یا انتقال گیرنده را تأدیه نکند.

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

ماده 117 - هرکس به موجب سند رسمی یا عادی نسبت به عین یا منفعت مالی (اعم از منقول یا غیر منقول) حقی به شخص یا اشخاص داده و بعد نسبت به همان عین یا منفعت به موجب سند رسمی معامله یا تعهدی معارض با حق مزبور بنماید به حبس با اعمال شاقه از سه تا ده سال محکوم خواهد شد.

باب هفتم - تعرفه و مخارج ثبت اسناد و املاک

ماده 118 - حقوقی که در اداره ثبت اسناد و املاک و دفاتر رسمی اخذ می شود مطابق مواد ذیل خواهد بود:

ماده 119 - برای ثبت ملك در دفتر املاک علاوه بر مخارج مقدماتی هر 10 ریالی 10 دینار حق الثبت مأخوذ می شود.



ماده 120 - حق الثبت املاك مطابق نظامنامه وزارت عدليه به اقساط دريافت خواهد شد.

ماده 121 - حق الثبت اسم تجارتي از 4 ريال طلا تا دو سكه پهلوي است كه مطابق نظامنامه وزارت عدليه اخذ خواهد شد.

ماده 122 - حق الثبت شركتها مطابق قانون ثبت شركتها و حق الثبت شركتهاي بيمه مطابق قانون مصوب 6 آذرماه 31 و حق الثبت شركتهاي حمل و نقل بحري و هوايي معادل يك دوم و حق الثبت شركتهاي حمل و نقل بري معادل دو ثلث حق الثبتي است كه مطابق قانون خرداد 1310 براي شركتها مقرر است.

تبصره - حق الثبت شركتهاي حمل و نقل بحري و هوايي مطابق نظامنامه وزارت عدليه ممكن است به اقساط تأديه شود.

ماده 123 - تعرفه ثبت اسناد به استثناي مواردی كه مقررات خاص دارد به شرح ذيل دريافت مي شود:

تا 40 ميليون ريال 30 در هزار

از 40 ميليون ريال به بالا 50 در هزار

در مورد اسنادي كه موضوع ثبت آن انتقال منافع است هرگاه منافع به طور عمومي انتقال داده شود حق الثبت از منافع ده ساله اخذ خواهد شد.

اين تعرفه با احتساب تمام اضافاتي است كه در مواد ديگر قانون ثبت اسناد و املاك و ساير قوانين مقرر بوده و جايگزين آنها خواهد بود.

از مجموع درآمد حاصله از حق الثبت اسناد رسمي موضوع ماده مذکور سهم صاحبان دفاتر اسناد رسمي و دفترياران كسر و بقيه به درآمد عمومي منظور مي گردد.

تبصره 1 - مبناي محاسبه سهميه صاحبان دفاتر و دفترياران موضوع ماده 89 اصلاحي قانون ثبت، نصف كل وجوهي است كه براساس اين ماده وصول مي شود.

تبصره 2 - طبق تبصره 90 قانون بودجه سال 1362 ملغي شده.

تبصره 3 - سهم جمعيت هلال احمر ايران در مورد قانون اجراي برنامه نوسازي عباس آباد بر اساس ماده 7 قانون



مزبور وصول و پرداخت خواهد شد.

تبصره 4 - طبق تبصره 90 قانون بودجه سال 1361 و سال 1362 ملغی شده.

ماده 124 - برای ثبت اسنادی که تعیین قیمت موضوع آنها ممکن نباشد برای هر سند 20 ریال مأخوذ خواهد شد. برای تصدیقاتی که از اداره ثبت گرفته می شود هر تصدیقی 20 ریال و برای المثالی سند مالکیت در صورتی که مطابق ورقه مالکیت، قیمت ملک پنج هزار ریال یا کمتر باشد ده ریال برای هر نسخه و در صورتی که قیمت ملک مطابق ورقه مذکور بیش از پنج هزار ریال باشد بیست ریال برای هر نسخه اخذ خواهد شد.

ماده 125 - برای ثبت بروات و حوالجات تجاری هر هزار ریال 25 دینار اخذ و کسور هزار ریال به منزله هزار ریال حساب می شود.

ماده 126 - از بابت مخارج حرکت به خارج از مقر اداره یا شعبه ثبت درمورد ثبت املاک علاوه بر مخارج حمل و نقل که به عهده مستدعی ثبت است برای مهندسین شبانه روزی 20 ریال و برای نماینده هشت ریال دریافت می شود.

ماده 127 - در موقع ثبت عمومی املاک خرده مالکین مخارج حرکت و کرایه حمل و نقل به تناسب سهام آنها در املاک گرفته می شود.

ماده 128 - حق الودیعه اسناد و اوراق از بابت هر بسته مهور، ماهی صد ریال است؛ حق الودیعه ششماهه قبلاً اخذ خواهد شد. برای اسناد و اوراقی که به طور دایم به اداره ثبت امانت داده می شود معادل حق الودیعه 20 سال به طور مقطوع قبلاً تأدیه خواهد شد.

ماده 129 - برای دادن سواد مصدق از اسناد ثبت شده برای هر صفحه که نمونه آن را وزارت عدلیه معین می نماید صد ریال است؛ کسر صفحه، یک صفحه تمام محسوب می شود.

ماده 130 - برای دادن سواد مصدق از اوراق و اسناد ثبت نشده [هر صفحه شصت ریال گرفته می شود؛ کسر صفحه یک، صفحه محسوب است.

ماده 131 - حق الاجرای اسناد لازم الاجرا نیمعشر و از کسی که اجرا بر علیه اوست اخذ خواهد شد مگر این که داین بدون حق تقاضای اجرا نموده باشد که در این صورت نسبت به آن قسمتی که داین حق نداشته از خود او مأخوذ می گردد.



تبصره - هرگاه طرفین پس از صدور اجراییه و ابلاغ در خارج صلح نمایند یا قرار اقساط بگذارند یا مهلت بدهند یا مدت یکسال اجراییه را تعقیب نکنند متضامناً مسؤول پرداخت نیم عشر خواهند بود و کسی که در نتیجه مسؤولیت تضامنی حق اجرا را می‌پردازد می‌تواند آن را از طرفی که قانوناً مسؤول پرداخت حق اجرا می‌باشد به وسیله اجرا وصول نماید.

ماده 132 - برای تصدیق صحت هر امضا ده ریال مأخوذ می‌شود.

ماده 133 - کلیه مخارج و حقوق فوق‌الذکر به استثنای حق‌الاجرا به عهده طرفی است که تقاضای ثبت می‌نماید مگر این که بین طرفین متعاهدین ترتیب دیگری مقرر شده باشد.

ماده 134 - سوادهایی که از طرف محاکم و مدعیان عمومی و مستنطقین تقاضا می‌شود از حقوق دولتی معاف خواهد بود ولی در صورتی که سواد مزبوره را بدون علت و سبب تقاضا کرده باشند علاوه بر مجازات اداری، دو برابر حق معمولی از تقاضاکننده اخذ خواهد شد.

ماده 135 - بر کلیه حقوقی که اداره ثبت به موجب مواد فوق مأخوذ می‌دارد به استثنای حق‌الاجرا صدی بیست و پنج اضافه می‌شود.

عواید حاصله از صدی بیست و پنج فوق‌الذکر در حساب مخصوص‌گذارده شده و سرمایه ذخیره خاصی را تشکیل خواهد داد. سرمایه مزبور منحصرأً و به ترتیب ذیل به مصرف 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 فوق‌الذکر در غیر موارد مذکور فوق‌الذکر ممنوع است.

ماده 136 - در موقع اخذ کلیه حقوقی که اداره ثبت وصول می‌کند مبلغی کمتر از ده دینار، ده دینار اخذ خواهد شد.

باب هشتم - مواد مخصوصه



ماده 137 - هر يك از مستخدمين ثبت كه به عنوان كفالت، شغل بالاتري را اشغال نمايد حق دارد نصف حقوق رتبه خود و نصف حقوق و بوجه مقامي را كه متكفل است دريافت دارد مشروط بر اين كه شغل بالاتر نمايندگي - مسؤليت دفتر - مديريت ضبط معاونت يا رياست يكي از شعب يا دواير و ادارات ثبت خارج از مركز باشد.

ماده 138 - اگر اراضي اي كه قبلاً جزء شارع عام يا ميدانهاي عمومي بوده و بدین جهت قابل ثبت نبوده است از شارع يا ميدان عمومي بودن خارج و جزء املاك خصوصي شهر گردد و يا از طرف بلديه به ديگري انتقال يابد، بلديه يا مالك جديد مي تواند نسبت به آن اراضي تقاضي ثبت نمايد.

ماده 139 - در هر نقطه كه اعلان ثبت عمومي شده و در تاريخ اجراي اين قانون موعده مقرر براي تقديم اظهارنامه ها منقضي گرديده و اعلان نوبتي منتشر شده، اداره ثبت نسبت به املاكي كه اظهارنامه هاي مربوط به آنها عودت داده نشده است اعلاني منتشر وبه كساني كه حق تقاضي ثبت دارند 60 روز مهلت خواهد داد تا تقاضي ثبت نمايند. در مورد اظهارنامه هايي كه در ظرف مدت مزبور داده مي شود و يا قبل از اين تاريخ ولي در خارج از مدت داده شده است مطابق ماده 13 عمل خواهد شد.

املاكي كه نسبت به آنها در مدت مذکور فوق تقاضا نامه داده نشود به عنوان مجهول المالك اعلان و تابع مقررات مذکور در ماده 12 خواهد بود اگر چه قبل از تاريخ اجراي اين قانون اداره ثبت آن ملك را در نتيجه تحقيقات خود به اسم اشخاصي اعلان کرده باشد.

ماده 140 - املاكي كه قبل از تاريخ اجراي اين قانون تقاضي ثبت آنها شده است چنانچه اولين اعلان نوبتي آنها منتشر شده باشد مطابق مقررات قانون ثبت اسناد و املاك مصوب 21 بهمن ماه 1308 به ثبت خواهد رسيد و هرگاه اولين اعلان نوبتي منتشر نشده باشد ثبت ملك برطبق مقررات اين قانون به عمل خواهد آمد مگر اين كه تقاضا كننده ثبت تقاضا نمايد كه اعلانات مطابق قانون فوق الذكر به جريان افتد، ولي در اين صورت نيز فقط انتشار اعلان و تحديد حدود برطبق مقررات قانون سابق بوده و ساير جريانات از اعتراض و غيره تابع مقررات اين قانون خواهد بود.

ماده 141 - از تاريخ اجراي اين قانون كلييه مواعدي كه در اين قانون معين شده به همان ترتيب كه در ماده 17 قانون تسريع محاكمات مقرر است محسوب خواهد شد.

مواد الحاقی



ماده 142- نسبت به املاك مجهول المالك و املاكی که درباره آنها تقاضای ثبت نشده و به ثبت نرسیده باشد و در اجرای قانون اصلاحات ارضی بزارعین واگذار شده یا بشود احتیاج به تقاضای ثبت از طرف منتقل الیه ندارد ثبت محل مکلف است بر طبق انتقالی که واقع شده یا میشود پرونده ای به نام هر يك از خریداران تشکیل داده و اعم از اینکه ملك بصورت مشاع یا مفروز بزارع منتقل شده باشد بدون انتشار آگهی های نوبتی حصه متصرفی زارع را تحدید و بصورت سند مالکیت آن اقدام نماید.

این عملیات از پرداخت هرگونه حق الثبت و هزینه های مقدماتی و بهای سند مالکیت و سایر هزینه های مربوط معاف می باشد.

ماده 143- هرگاه مالکین سابق املاك موضوع ماده 142 بخواهند وجوه تودیع شده و یا قبوض مربوط به بهای املاك خود را دریافت دارند می توانند از ثبت محل تقاضای اخذ ثمن معامله را بنمایند.

در این موارد در صورتی که با رسیدگی سابقه مالکیت متقاضی احراز شود درخواست او قبول و مراتب ضمن آگهی های نوبتی برای اطلاع عموم و 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 به اصل 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 قضایی طبق رای صادر عمل خواهد شد.

در این موارد مقررات مواد 16 و 17 و 18 و 19 قانون ثبت لازم الرعایه است.

تبصره 1- عملیات ثبتی مربوط به اجرای این قانون از هزینه اضافی مذکور در ماده 12 قانون ثبت معاف خواهد بود و از متقاضی بر اساس جمع اقساط تبدیل شده به نقد حق ثبت و هزینه های مقدماتی دریافت می گردد.

تبصره 2- قبل از قبول تقاضای موضوع این ماده تسلیم قبوض سپرده شده ولو با اخذ تامین ممنوع است و پس از قبول تقاضا در صورت وصول اعتراض تسلیم قبوض سپرده موكول به پرداخت هزینه های ثبتی و اخذ ضامن معتبر خواهد بود.

در مواردی که قبل از قبول تقاضای متقاضی قبوض سپرده با اخذ تامین تسلیم او شده باشد رفع اثر از تامین مآخوذه



موکول بتصدیق مالکیت متقاضی نسبت به ثمن معامله و پرداخت هزینه های ثبتی خواهد بود.

ماده 144- با اجرای مقررات اصلاحات ارضی نسبت به هر ملک تحدید حدود قطعات مورد تصرف زارعین و یا سهم اختصاصی مالک در صورت تقسیم و یا مستثنیات قانون اصلاحات اراضی فقط با انتشار آگهی الصاقی پس از استعلام از اداره تعاون و امور روستاهای محل انجام می گیرد. 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 1- عدم حضور مالک قطعه مورد تحدید یا نماینده او مانع انجام تحدید حدود نخواهد بود در این صورت تحدید حدود یا معرفی مجاور یا معتمدین و مطلعین محل انجام می گیرد.

تبصره 2- اجرای مقررات این ماده بموجب آئین نامه وزارت دادگستری خواهد بود.

ماده 145- در مرکز هر استان یا فرمانداری کل بموجب آئین نامه مصوب وزارت دادگستری و وزارت تعاون و امور روستاها هیاتی بنام هیات تشخیص برای انجام وظایف زیر تشکیل می شود:

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 معترضین 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 هیات تسلیم می گردد.

ب- رسیدگی و صدور دستور مقتضی در مورد هر گونه اشتباهی در آگهی الصاق یا عملیات تحدیدی املاکی که طبق ماده 144 این قانون انجام می گیرد.

ج- تشخیص و تعیین قائم مقام قانونی زارع انتقال گیرنده در صورتی که انتقال گیرنده فوت کرده و یا طبق مقررات اصلاحات ارضی از او خلع ید شده باشد.

د- تشخیص نوع اعیانی زراعی و تعیین مالک آن و همچنین تشخیص مستثنیات قانونی بر اساس مقررات اصلاحات اراضی برای اراضی مکانیزه و تعیین مالک آن در صورت وجود اختلاف.



ماده 146- در مورد املاکی که قبل از اجرای 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 هیات نارت طرح و طبق تشخیص هیات مزبور در خواست ثبت مفروز ابقاء و اظهارنامه سهام مشاعی با تفکیک قسمتهای مفروز اصلاح می شود و عملیات ثبت قسمتهای مشاع و مفروز بدون احتیاج به تحدید آگهیهای نوبتی ادامه می یابد.

در مورد املاکی که قبل از اجرای این قانون بسهام مشاعی درخواست ثبت شده ولی عملاً تمام یا قسمتی از ملك بصورت مفروز در تصرف بلا منازع تمام یا بعضی از متقاضیان ثبت یا طقائم مقام قانونی آنان در آمده باشد در صورت تقاضای هر يك از متقاضیان موضوع در هیات نظارت طرح و بر طبق تشخیص و رای هیات مزبور درخواست های ثبت سهام مشاعی که بصورت مفروز در تصرف بلامنازع متقاضی ثبت یا ایادی متلقای از او باشد بصورت و با حدود فروز اصلاح و قسمتهای مفروز از اصل ملك تفکیک و اظهارنامه سایر متقاضیان ثبت مشاعی اصلاح می شود و عملیات ثبت درخواست هایی که بصورت مشاع باقی می ماند بدون احتیاج بتجدید آگهی های نوبتی ادامه می یابد و جریان ثبت قسمتهای مفروز با انتشار آگهی نوبتی شروع می گردد درخواست احاله کار به هیات نظارت بر طبق این ماده فقط تا سه سال از تاریخ اجرای این قانون مجاز خواهد بود و رسیدگی هیات نظارت نیز در صورتی جائز است که هیچیک از درخواست های ثبت سهام مشاعی منتهی به ثبت در دفتر املاك نشده باشد و موضوع نیز مسبوق بطرح و رسیدگی در مراجع قضایی نباشد.

ماده 147- در مورد املاکی که کلاً یا بعضاً بنحو مشاع درخواست ثبت شده و قبل از اجرای این قانون در قطعات مفروزی از آن بدون انتقال رسمی یا اجازه نامه رسمی از طرف عده ای احداث اعیانی شده است و از این حیث ادامه عملیات ثبتی مواجه با اشکال شده باشد موضوع در هیات نظارت مطرح می شود در صورتیکه اختلافاتی بین متقاضیان ثبت یا قائم مقام قانونی آنان و متصرفین وجود داشته باشد طرفین را به مراجع قضائی هدایت می کند و الا دستور قبول درخواست ثبت را از متصرف می دهد.

ارجاع کار به هیات نظارت بر طبق این ماده فقط تا سه سال از تاریخ اجرای این قانون مجاز خواهد بود و رسیدگی هیات نیز در صورتی جایز است که ملك منتهی به ثبت در دفتر املاك نشده باشد و موضوع نیز مسبوق به طرح و رسیدگی در مراجع قضائی نباشد.

در هر صورت اگر موضوع در دادگاه مطرح شود دادگاه با توجه به دلائل و اسناد طرفین هرچند سند عادی باشد به موضوع رسیدگی نموده و رای متقضی صادر خواهد کرد.

ماده 148- برای رفع اختلاف موجود بین صاحبان اراضی واقع در محدوده شهرهای درود، فریدون، شهرکرد، کرمان و افرادی که تا اول فروردین ماه سال 1350 در اراضی مزبور ساختمان هایی ایجاد نموده و متصرفند و صاحبان



عرصه حاضر به تصدیق اعیانی آنان نیستند هیاتی مرکب از دو نفر از قضات حوزه قضائی همان محل به تعیین وزیر دادگستری و رئیس ثبت محل تشکیل میشود.

این هیات به اختلاف موجود با توجه به اوضاع و احوال و استطاعت هر يك از طرفین بطور کدخدامنشی رسیدگی و رای به پرداخت بهای عادلانه اراضی در تاریخ تصرف و اجرت المثل آن تا تاریخ صدور رای می نماید و یا به تقاضای مالکین ضمن صدور رای به پرداخت بهای اعیانی رای به خلع ید از متصرف میدهد.

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

تبصره 1- صاحبان اعیانی در صورتی می توانند از مقررات این قانون استفاده کنند که ظرف یکسال از تاریخ اجرای این قانون دادخواست خود را در قبال اخذ رسید به ثبت محل تسلیم نموده باشند والا به تقاضای مالک بشرح مذکور در این ماده اقدام خواهد شد. ثبت محل مکلف است از تاریخ اجرای این قانون منتها ظرف یکماه با نشر آگهی در روزنامه کثیرالانتشار محل یا نزدیک به محل و الصاق آگهی در اماکن عمومی مهلت مقرر را به اطلاع صاحبان اعیان برساند.

تبصره 2- پس از صدور رای هیات و پرداخت بهای اراضی و اجور آن هرگاه ملک منتهی به ثبت در دفتر املاک شده باشد بنام صاحب اعیان در دفتر املاک تثبیت می شود و اگر ملک در جریان ثبت باشد عملیات ثبتی بنام او ادامه می یابد. در این صورت هرگاه موعد اعتراض به اصل و حدود ملک منقضی نشده و یا اعتراضی رسیده باشد وجه مورد حکم هیات تا تعیین تکلیف قطعی باید در صندوق ثبت تودیع گردد.

هرگاه حکم قطعی دادگاه بنفع معترض صادر شود بنا به درخواست صاحب اعیان رای هیات به معترض ابلاغ می شود و مشارالیه میتواند ظرف مدت ده روز از تاریخ ابلاغ فقط نسبت به بهای تعیین شده عرصه به هیات مذکور در این قانون اعتراض نماید و رای هیات قطعی است.

اعیان موضوع حکم نیز وقتی بهمالکیت قطعی صاحب عرصه درخواهد آمد که وجه مورد حکم کلاً پرداخت شده باشد.

تبصره 3- در مورد آن قسمت از اراضی واقع در محدوده شهر کرمان که بنحو مشاع به صدور سند مالکیت منتهی و قطعاتی از آن بموجب سند عادی به اشخاص واگذار شده و در آن اعیانی ایجاد نموده اند انتقال گیرنده میتواند ظرف موعد مقرر در ماده 147 از مقررات ماده مذکور استفاده نماید.

تبصره 4- متصرفین اعیانهای اراضی علیای خیابان بهار تهران در صورتیکه در مدت مقرر در شق الف بند (2) ماده



واحد اراضی دولت و شهرداریها و اوقاف و بانکها مصوب هشتم شهریورماه 1335 و تبصره الحاقی بماده واحد مذکور مصوب 16 بهمن ماه 1335 موفق به تقدیم درخواست نشده باشند اگر تصرف آنها قبل از تصویب قانون هشتم شهریور ماه 1335 باشد و عرصه مورد تصرف آنها قبل بیش از پانصد متر مربع نباشد میتوانند ظرف مدت شش ماه از تاریخ انتشار این قانون دادخواست بدفتر هیات سه نفری تسلیم نمایند والا به تقاضای مالکین طبق قسمت اخیر ماده 2 فوق الذکر اقدام خواهد شد.

ماده 148 مکرر- در مورد ماده قبل و ماده 4 قانون متمم قانون ثبت اسناد و املاک مصوب سال 1354 وجود سند عادی انتقال زمین از طرف متقاضی ثبت یا قائم مقام او همچنین انتقال ملک بموجب سند عادی یا رسمی بنحو مشاع و تصرف بنحو مفروز و یا انتقال از طرف بعضی از مالکین مشاعی مانع رسیدگی هیئت های مذکور در ماده 148 قانون اصلاح قانون ثبت اسناد و املاک مصوب سال 1351 و ماده 4 قانون متمم قانون ثبت مصوب سال 1354 نخواهد بود.

الف - در صورت وجود سند انتقال بمیزان سهم انتقال دهنده موجبی برای محکومیت صاحب اعیان به پرداخت قیمت عرصه یا اجرت المثل نخواهد بود.

تبصره- در صورتیکه سند عادی مورد تردید یا انکار یا ادعای جعل واقع شود هیئت طرفین را به مرجع قضائی هدایت می کند دادگاه طبق قسمت اخیر ماده 147 قانون اصلاح قانون ثبت اسناد و املاک رسیدگی و حکم مقتضی صادر خواهد کرد.

ب- مهلت مقرر در تبصره يك ماده 148 قانون اصلاح قانون ثبت اسناد و املاک مصوب سال 1351 و تبصره يك ماده 4 قانون متمم قانون ثبت اسناد و املاک کشور مصوب سال 1354 از تاریخ اجرای این قانون سه سال تمدید می شود.

ج- وزارت دادگستری میتواند از تاریخ تصویب این قانون طرف سه سال اجرای مقررات ماده 148 قانون اصلاح قانون ثبت اسناد و املاک و ماده 4 قانون متمم قانون ثبت اسناد و املاک و مفاد بند الف این قانون را در نقاط دیگر کشور که شرایط مشابهی با شهرهای مندرج در مواد فوق الذکر داشته باشند به کمیسیون های دادگستری مجلسین پیشنهاد نماید.

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



ماده 149- نسبت به ملکی که با مساحت معین مورد معامله قرار گرفته باشد و بعداً معلوم شود اضافه مساحت دارد ذینفع میتواند قیمت اضافی را بر اساس ارزش مندرج در اولین سند انتقال و سایر هزینه های قانونی معامله به صندوق ثبت تودیع و تقاضای اصلاح سند خود را بنماید.

در صورتی که اضافه مساحت در محدوده سند مالکیت بوده و به مجاورین تجاوزی نشده و در عین حال به مالک و خریدار نسبت به اضافه مذکور قراری داده نشده باشد اداره ثبت، اسناد را اصلاح و به ذینفع اخطار می نماید تا وجه تودیع را از صندوق ثبت دریافت دارد. عدم مراجعه فروشنده برای دریافت وجه در مدت زائد بر ده سال از تاریخ اصلاح سند اعراض محسوب و وجه به حساب درآمد اختصاصی ثبت واریز می شود.

تبصره- در مواردیکه تعیین ارزش اضافه مساحت میسر نباشد ارزش اضافه مساحت در زمان اولیه معامله به وسیله ارزیاب ثبت معین خواهد شد.

ماده 150- هرگاه نسبت به ملکی از طرف مالک یا قائم مقام او تقاضای تفکیک شود این تقاضا به اداره ثبت ارسال می گردد و در تقاضا نامه 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 هرچند بهای معامله بیش از معاملات روز باشد.

ماده 151- حق الثبت املاک و حقوق اجرائی و هزینه تفکیک و حق ثبت اسناد رسمی و وسایر درآمدهای ثبتی به حساب بانکی که از طرف ثبت کل اسناد و املاک تعیین می شود پرداخت می گردد و روبه الصاق و ابطال تمبر در این موارد ملغی است.

ماده 152- ثبت کل می تواند در هر شهرستانی که مقتضی بداند برای انجام امور ثبتی از قبیل امور مربوط به املاک و اجرای اسناد حسابداری واحد یا واحدهای ثبتی مرکب از یک یا چند بخش تشکیل دهد.

ماده 153- تودیع وجوده سپرده حساب مخصوص ودایع ثبتی شعب بانک ملی پس از اعلام ثبت مجاز است و محتاج بتودیع آن در صندوق حسابداری ثبت نخواهند ماند.

ماده 154- پس از تصویب نقشه جامع هر شهر برای تفکیک و افراز ارضی اداره ثبت و دادگاه ها باید با رعایت نقشه مذکور و آئین نامه های مربوط به شهر سازی رسماً اقدام به تفکیک نماید.

ماده 155- ثبت کل مکلف است پس از تحصیل اعتبار ترتیب بایگانی اسناد و مدارک و پرونده های ثبتی را با تنظیم آئین نامه های خاص به منظور تسریع کار و یکنواخت کردن و ساده نمودن امور در بایگانی تغییر دهد.



ماده 156- به منظور تشخیص حدود و موقعیت املاک واقع در محدوده شهرها و حومه نقشه املاک به صورت کاداستر تهیه خواهد شد اداره امور املاک ثبت کل علاوه بر وظایف فعلی خود عهده دار تهیه املاک به صورت نقشه کاداستر خواهد بود.

تبصره 1- در مورد تقاضای تفکیک و افراز از املاک مذکور در این ماده و تهدید حدود املاک مجاور و همچنین در دعوای مطروحه در مراجع قضایی رفع اختلاف حدودی نقشه کاداستر ملاک عمل خواهد شد.

تبصره 2- نسبت به املاکی که نقشه رسمی کاداستر تهیه شده است صاحبان املاک مزبور می توانند با پرداخت یکهزار ریال تقاضای الصاق نقشه مزبور را به سند مالکیت خود بنمایند.

تبصره 3- حدود وظایف و تشکیلات اداره امور املاک از جهت تهیه نقشه املاک به صورت کاداستر و همچنین اجرای مقررات این قانون به موجب آئین نامه و وزارت دادگستری خواهد بود.

ماده 157- آئین نامه های اجرایی این قانون را وزارت دادگستری را تهیه و تصویب خواهد کرد.