

جزوه حقوق ثبت

(مباحث منتخب از قوانین و مقررات ثبتی)

جمع آوری: دکتر امید ملاکریمی (وکیل پایه یک دادگستری، مدرس دانشگاه و عضو هیأت علمی)

به کوشش انوریوسفی

ویژه آزمون وکالت مرکز وکلای قوه قضاییه، سردفتری اسناد رسمی و اختبار کانون وکلا

سوکندبه قلم و آنچه می نویسند

موفقیت در آزمون های حقوقی آرزوی شیرینی است؛ این موفقیت هیچ معجون جادویی یا فرمول سری ندارد! این نخستین بار است که کامل ترین و ساده ترین «جزوه حقوق ثبت» به صورت رایگان قابل دریافت است. این جزوه به روشی ساده - اما شگفت انگیز - موفقیت شما را در ماده امتحانی «حقوق ثبت» تضمین می کند.

به عبارت از کتاب «کیمیاگر» نوشته پائولو کوئیلو رو براتون می آرم: «وقتی با تمام وجود و از درون، چیزی را می خواهید تمام کائنات دست در دست هم می دهند تا خواسته شما را اجابت کنند. آرزوها، زبان خداوند هستند، در این جهان، حقیقتی بزرگ وجود دارد، هر کس که باشی یا هر عملی که از تو سر می زند و وقتی چیزی را از ته قلب بخواهی آنگاه این خواسته تو از وجود این جهان سرچشمه می گیرد و تو مأمور انجام آن می شوی» خواسته بگم که اگر این جزوه به دست شما رسیده، حکمتی در آن است!

مهم: آخرین نسخه بروزرسانی شده این جزوه را از وبسایت دکتر ملاکریمی بگیرید.

آخرین بروزرسانی: تابستان ۱۳۹۹

داستان من! امید ملاکریمی هستم مدرس دانشگاه، عضو هیأت علمی و وکیل پایه یک دادگستری و همینطور تدوین کننده جزوات آزمون های حقوقی. می خوام به داستان جالب براتون تعریف کنم. یادمه زمانی که مدرک کارشناسیم رو گرفتم خب اوون موقع مثل الان اینجوری در فضای مجازی فایل های صوتی یا جزوات در دسترس نبود؛ به دوستی داشتم که توی کلاسای یکی از مؤسسات آموزشی که توی تهران بود شرکت کرده بود و سر کلاس جزواتی را که اساتید می گفتن رو با به خط خیلی بدی نوشته بود؛ خلاصه من هم که توان شرکت در اوون کلاس ها در اون زمان نداشتم ازش خواهش کردم که کپی اونها رو در اختیارم بگذاره، بهم گفت که من اوومدم توی به خونه ای که در شهرستان دارم و برای آزمون وکالت می خونم و دسترسی و امکان تهیه کپی ندارم؛ گفت که برو فلان آدرس توی تهران (که آدرس همون مؤسسه آموزشی بود) برو واحد انتشاراتش و جزوات رو بختر! خوشحال شدم و رفتم اونجا، به آقای مَسِنی توی قسمت تکثیر یا همون واحد انتشارات اون مؤسسه نشسته بود و تا گفتم جزوه فلان اساتید رو می خوام بهم گفت دانشجوی مؤسسه هستی؟

گفتم که نه! گفت ببین پسر جون! اینجا به مؤسسه است که داره کار تجاری انجام می ده اینجوری که مثلاً استاد به جزوه ۲۰۰ صفحه ای می ده به من که تکثیر کنم و بدم به دانشجویهای همین مؤسسه که کلاس های اوون استاد در اوون درس خاص رو شرکت کردن؛ حرفش رو قطع کردم بهش گفتم: «می تونم خواهش کنم که همین جزوه ها رو به من بدین؟» گفت: «وایسا هنوز حرفم تموم نشده!»؛ گفتم: «ببخشید، بفرمایید!» ادامه داد که «اون استاده که جزوه ۲۰۰ صفحه ای تاییی را در اختیار دانشجویها قرار داده اینجوری نیست که کلّ کلید یا فرمول یا دستورالعمل قبولی رو بده به دست من که تکثیر شه!» ادمه داد که: «همون استاد به بچه ها سر کلاس جزوه هم می گه که بنویسن و جزوه دست نویس می شه مکمل این جزوه تاییی و گفت جالب تر اینکه در همین جزوه تاپ شده هم ایراداتی وجود داره که سر کلاس به بچه ها می گه که اصلاحش کنن!» ادامه داد: «بعله اینجور یاس!»؛ خیلی ناراحت شدم از اینکه چرا باید اوونهایی که به این کالسا دسترسی دارن یا توان مالی دارن قبول بشن، از طرف دیگه هم از اون دوستم ناراحت شدم که چرا منو پیچوند! زنگ زدم بهش گفتم ماجرا از این قراره؛ متوجه کاری که باهام انجام داده بود شد، خواست جبران کنه، بهم گفت پاشو بیا اینجا و از جزوات نُت برداری کن، البته باز نگفت که بهت کبی ها رو می دم! شاید حق داشت چون هزینه کرده بود و نمی خواست به رقیب اضافه بشه! منم که «مُصر بودن» و «پیگیر بودن» اصن تو ذاتمه کوبیدم رفتم اونجا؛ پنج ساعت توی راه بودم و خلاصه بهم محبت کرد و سه شبانه روز ازم پذیرایی کرد و یک دونه از این میزهایی که مُلاها دارن بهم داد که بنشینم و یادداشت برداری کنم؛ بعد از اینکه کازم تموم شد و با اتوبوس در مسیر برگشت بودم در حالی که داشتم به انگشت بزرگ دست راستم که کبود شده بود (اینقدر که نوشته بودم!) نگاه می کردم توی این فکر بودم که اگه یکی این رفیقی که من داشتم رو نداشت و امکان حضور در این کلاس ها رو هم به جهت عدم توانایی مالی نداشت مسلماً از پیشرفت باز می موند و البته نتیجه، این می شد که فقر و زندگی کردن توی نقاط دورافتاده و محروم باعث باز موندن آدم های مُستعد می شه، البته بگذریم که معدود اساتیدی هم هستند که همه چیز رو در مادیات می دونن و اونها هم در خصوص عدم پیشرفت این آدم های مستعد مسؤولند؛ تو همین فکر بودم که یهو به جمله از یکی از معلم هام یادم اومد، گفته بود که: «اگر با خدا وعده کنی که به بخشی از کارت رو در آینده به اونهایی که نیاز به خدمت تو دارن تَبَرّعاً خیر کنی جواب خوبی می گیری»، خلاصه به اون بزرگ بابا («خدا» رو می گم) قول دادم که اگه قبول بشم یک به ده پول حاصله از وکالت یا قضاوت و همینطور یک دهم از زمانم رو به تدوین جزوات رایگان اختصاص بدم؛ اینجوری شد که سال بعدش، خبر شیرین قبولیم رو بعد از مادرم، به خودش (یعنی خدا) دادم و گفتم بهش که: «از فردا، اجرای وعده رو شروع می کنم الان نُه سال از اون روز می گذره و من تمام جزوات مورد نیاز برای قبولی در آزمون های حقوقی رو کامل کردم؛ البته بگم که من نُه یک به ده؛ بلکه نُه به ده مالم و وقتم رو به این مهم اختصاص دادم و البته خدا در تمام این سال ها آدم هایی رو سر راهم گذاشت که بهم کمک کردن و وجودشون مایه رحمت بود؛ خلاصه اینکه به گفته قرآن «رحمت خدا به نیکوکاران نزدیک است!» و من دست های او را در کلیه امورم دیدم؛ امروز که این متن را برای اولین بار می خونید خرسندم از اینکه جزواتم روزانه صدها مرتبه دانلود می شود و خدا را شاکرم که داوطلبان از کامل بودن و بی نقص بودن اون ها صحبت می کنن؛ من تردید ندارم که مطالعه جزواتم برای موفقیت در آزمون ها (البته در کنار خواندن قانون) کافی است. این جزوات کاملاً رایگان است (و دائماً بروز می شه) و به خواهش از شما دارم که فقط یکی از جزوات رو دانلود کنید و اگه به معجزه اون ها پی بردین اون ها رو به دوستان تون معرفی کنین، من برای گسترش این کار خیر به کمک شما نیاز دارم؛ بدون وجود شما محاله که به این منابع کنکوری دست پیدا کنند، البته بدونید این کار خیر شما هم بهتون برمی گرده!

تصمیم گرفتم که برای این درس که داوطلبان برای فراگیری آن دچار مشکل بوده و متأسفانه به منبع جامع و ساده فهم دسترسی نداشته و بعضاً درگیر تشتت منابع می شوند جزوه کاملی رو تهیه کنم که شرح روان و بیانی ساده دارد. سعی بر آن شده که جامعیت در کنار اختصار بنشیند و مطالب به نحوی تدوین شود که نظم منطقی اوون به سردرگمی تبدیل نشه. مطالعه ای این جزوه به دانشجویان دوره کارشناسی و کارشناسی ارشد و **علی الخصوص داوطلبان شرکت در آزمون های تخصصی حقوقی** مانند آزمون های کارشناسی ارشد، وکالت مرکز وکلای قوه قضاییه، سردفتری و اختبار توصیه می شود. ضمناً باید بگم: ده ها جزوه سَبک و روان حقوقی که به طور شگفت انگیزی شیوا و گیرا و رسا توضیح دادم و قول می دم که اگه فقط یکی از اوونها رو از سایت www.mollakarimi.ir بگیرید و مطالعه کنید به جزواتم اعتیاد پیدا می کنید! در آخر، باید بگم که جزوات سایت MollaKarimi.ir و حتی این نوشته دائماً با توجه به سرفصل های جدید و آخرین تغییرات قوانین، به روز می شه و چنانچه پی.دی.اف یا نسخه چاپ شده جزوه رو در دست دارید بهتره مجدداً از سایت، نسخه به روز رو دانلود کنید. ضمناً ما کارگاهی داریم که متفاوت از بقیه کارگاه هاست! اسم کارگاه ما، «کارگاه تولید محتوای حقوقی» است که می تونید اینستاگرام ([@vekalatyar](https://www.instagram.com/vekalatyar)) و تلگرام ما ([@omidmollakarimi](https://www.t.me/omidmollakarimi)) رو دنبال کنید تا کلی محتوای حقوقی خوب رو به رایگان مشاهده و دریافت کنید. در آخر هم باید بگم کافیه به شماره ۰۹۳۵۲۲۱۳۱۷۵ واتساپ بدین تا از آخرین تغییرات این جزوات و اخبار حقوقی و جزوات جدیدی که نگارش می شه مطلع تون کنیم.

توجه: این جزوه برای تدریس در دانشگاه ها و مؤسسات آموزشی توسط معلم (امید ملاکریمی) تهیه و تکثیر شده و جنبه انتفاعی نداشته و تکثیر و نسخه برداری از آن، بدون قصد سودجویی و «تنها با ذکر منبع» مجاز می باشد، در غیر این صورت، قانوناً ضمان آور است. نگارنده، پاسخگوار خوانندگانی خواهد بود که نظرات، پیشنهادها و انتقادات خود را پیرامون این نوشتار از طریق واتساپ فوق یا ایمیل (mollakarimi.omid@gmail.com) بیان فرمایند.

تقدیم به تمام کسانی که تابه حال هیچ به آن ها تقدیم نشده است؛ تقدیم به کنمان!

تاریخچه حقوق ثبت:

• ثبت اختیاری یا ثبت عادی (تقاضای فردی) = به موجب تقاضانامه:

اولین قانون مربوط به ثبت اسناد در ایران در سال ۱۲۹۰ شمسی به تصویب رسید. شاید بتوان اولین قانون ثبت اسناد و املاک را به سال ۱۳۰۲ نسبت داد و قانون بعدی ثبت اسناد و املاک در سال ۱۳۰۸ وضع گردید. تا این زمان، ثبت املاک، **اختیاری** بود.

• ثبت اجباری یا ثبت عمومی (به صورت همه گیر مثلاً مناطق معینی را یکدفعه به ثبت می‌رسانند) = به موجب اظهارنامه:

قانون ثبت اسناد و املاک در ۲۶ اسفند ۱۳۱۰ شمسی **تصویب** و در اول فروردین سال ۱۳۱۱ به مرحله **اجرا** گذاشته شد و طی آن قانون، ثبت املاک، **اجباری** اعلام گردید. در واقع، از این تاریخ به بعد، در مناطق اعلام شده، ثبت املاک جنبه اجباری پیدا کرد؛ به عبارت بهتر، در این موارد، ثبت املاک **حق مالکین** محسوب نمی‌گردد بلکه نوعی **تکلیف** برای آنان است. اساساً برای همینه که می‌گن **حقوق ثبت املاک از لحاظ موضوعی داخل در قلمرو حقوق عمومی** است.

آیین‌نامه قانون ثبت اسناد و املاک در سال ۱۳۱۱ به تصویب رسید و آیین‌نامه اجرایی مذکور تا سال ۱۳۱۷ پابرجا بود. در سال ۱۳۱۷ آیین‌نامه دیگری (آیین‌نامه ثبت املاک) به تصویب رسید که با وضع این آیین‌نامه، آیین‌نامه قبلی نسخ گردید.

از آن زمان تا کنون، موادی از قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰ و آیین‌نامه مربوط به مصوب سال ۱۳۱۷ با اندک اصلاح یا حذف و اضافه، ملاک عمل می‌باشد.

سؤال: حقوق ثبت در زمره حقوق عمومی طبقه‌بندی می‌شود یا حقوق خصوصی؟ قواعد موجود در حقوق عمومی معمولاً از نوع قاعده آمره است اما قواعد حقوق خصوصی خصلت آمرانه نداشته و تابع اراده و قصد افراد است. از این منظر، در پاسخ به سوال فوق، ضمن رعایت احتیاط باید قائل به تفکیک شد. در پاره‌ای از موارد (نظیر تعلق حقوق دولتی بر ثبت و نیز تنظیم اسناد مطابق قواعد، مقررات و موارد مشابه) حقوق ثبت جزو حقوق عمومی است حال آنکه در برخی از موارد (همانند نقش اراده متعاملین در تنظیم اسناد) حقوق ثبت بیشتر به سمت حقوق خصوصی تمایل دارد.

همانطور که در بالا گفتیم از ۱۳۱۱ به بعد در مناطق اعلام شده، ثبت املاک جنبه اجباری پیدا کرد اما در ثبت اسناد، اصل بر اختیاری بودن تنظیم اسناد است مگر در مواردی که قانون استثناء کرده باشد لذا حقوق ثبت اسناد از لحاظ توجه به خواست و اراده متعاملین و متقاضیان تنظیم و ثبت سند در قلمروی حقوق خصوصی تعریف خواهد شد.

تعریف حقوق ثبت: حقوق ثبت از مجموعه قوانین و مقرراتی تشکیل خواهد شد که ناظر بر ثبت املاک و اسناد می‌باشد. موضوع ثبت املاک، بحث از وجود عینی و تثبیت آن است. حال آنکه در ثبت اسناد، اساساً کار سردفتر اسناد رسمی ممکن است به وجود آوردن رابطه حقوقی باشد که قبلاً وجود نداشته است. در واقع علت حضور مراجعان در دفترخانه اسناد رسمی، ایجاد و ثبت یک رابطه حقوقی است.

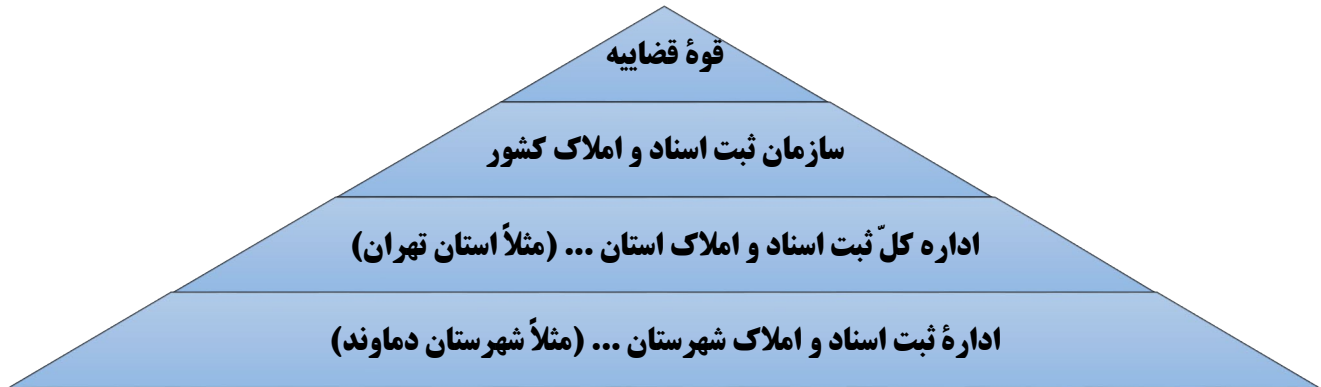
قانون ثبت اسناد و املاک

مصوب ۱۳۱۰/۱۲/۲۶ با اصلاحات و الحاقات بعدی

باب اول - تشکیلات اداری ثبت

ماده ۱- در هر حوزه ابتدایی به اقتضاء اهمیت محل، یک اداره یا دایره ثبت اسناد و املاک تأسیس می‌شود. ممکن است هر اداره یا دایره ثبت دارای شعبی باشد.

- ✓ به موجب «قانون تبدیل اداره کل ثبت اسناد و املاک کشور» (مصوب ۱۳۵۲/۲/۳) عنوان «اداره کل ثبت اسناد و املاک» به «سازمان ثبت اسناد و املاک کشور» تغییر یافت. این سازمان در حال حاضر وابسته به قوه قضاییه می باشد و رئیس سازمان، معاون رئیس قوه مزبور می باشد.
- ✓ در مرکز هر استان یک «اداره کل ثبت اسناد و املاک» تأسیس شده که به تعداد استان ها در کشور می باشد. در شهرستان ها یک «اداره ثبت» زیر نظر اداره کل ثبت استان مربوطه انجام وظیفه می کند.



- ✓ به منظور تسهیل در امور ثبت اسناد و املاک، در شهرهای بزرگ به ویژه در مراکز استان ها، ادارات ثبت اسناد و املاک شهرستان به نواحی مختلف تبدیل می گردند.
- ✓ سازمان ثبت چهار معاونت دارد که عبارتند از:
 ۱. معاونت امور اسناد
 ۲. معاونت امور املاک و کاداستر
 ۳. معاونت توسعه فن آوری و خدمات الکترونیک ثبتی
 ۴. معاونت توسعه مدیریت و منابع

ماده ۲ (مهم) - مدیران و نمایندگان ثبت و مسئولین دفاتر و صاحبان دفاتر اسناد رسمی جز در محل مأموریت خود نمی توانند انجام وظیفه نمایند، اقدامات آن ها در خارج از آن محل اثر قانونی ندارد.

- ✓ مأمورین ثبتی (اعم از مدیران، نمایندگان و کارمندان ثبت اسناد و املاک) و مسئولین دفاتر و صاحبان دفاتر اسناد رسمی (البته با کمی اغماض) به عنوان مأمورین ثبت تلقی می گردند.
- ✓ مسئولین و صاحبان دفاتر اسناد رسمی با ابلاغ و اجازه قانون، به تصدی مربوطه اقدام خواهند نمود گرچه از حیث امور استخدامی و دریافت حقوق از کارمندان دولت محسوب نمی گردند. در ابلاغ مذکور، صلاحیت نامبردگان از لحاظ مکانی تعیین می گردد.
- ✓ این ماده به صلاحیت محلی مأمورین ثبت و **سردفتران اسناد رسمی** توجه دارد. صلاحیت این مأمورین از نظر انجام وظیفه، منحصر به محلی است که در آنجا مأموریت دارند. با این تفاوت که در مورد ثبت املاک بایستی به حوزه ای مراجعه شود که ملک در حوزه آن قرار دارد لیکن در مورد تنظیم اسناد رسمی، صلاحیت تنظیم سند توسط سردفتر، صلاحیت کشوری است اما سردفتر نمی تواند دفتر خود را به خارج از حوزه صلاحیت خود انتقال داده و در آنجا مبادرت به تنظیم و ثبت سند نماید.
- ✓ دفاتر اسناد رسمی در حوزه مأموریت خود **می توانند** اسناد مربوط به املاکی را که در خارج از حوزه دفتر مأموریت خود واقع است ثبت بنمایند. صاحبان دفاتر ازدواج و طلاق نیز می توانند ازدواج و طلاق اشخاصی را که در خارج از حوزه آن ها ساکن هستند ثبت نمایند.
- ✓ اقدام صاحبان دفاتر اسناد رسمی در خارج از حدود اختیارتشان در جهت تنظیم اسناد، فقط اعتبار سند عادی را به اسناد تنظیمی خواهد داد.

- ✓ ثبت املاک تنها باید در اداره ثبت محل وقوع ملک انجام گیرد لذا ثبت آنها در غیر آن محل فاقد آثار قانونی است. به عنوان مثال: ملکی که در تهران واقع شده است فقط در اداره ثبت تهران قابلیت ثبت دارد.
 - ✓ چنانچه سردفتر با نادیده گرفتن قوانین، مبادرت به تنظیم اسناد مغایر مقررات نماید حق ابطال آن اسناد را رأساً نداشته لذا ابطال صرفاً به موجب حکم قطعی دادگاه میسر خواهد بود. به عنوان مثال، چنانچه سردفتر مدّتی نامحدود برای اعمال خیار ضمن عقد در نظر گیرد گرچه فعل مذکور موجب بی اعتباری سند است، اما سردفتر رأساً اختیار ابطال سند را ندارد.
 - ✓ اگر سردفتری در تهران مبادرت به ثبت معامله مال غیر منقولی که در قم قرارداد آن تنظیم شده بنماید، آن سند معتبر بوده و واجد آثار قانونی است.
 - ✓ ثبت ملکی که در خمین واقع شده توسط اداره ثبت اصفهان فاقد اثر قانونی است.
- مواد ۳، ۴ و ۵ ملغی شده است.

ماده ۶ (اصلاحی ۱۳۵۱/۱۰/۱۸) (مهم) - 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 می شود. هیأت مزبور به کلیه اختلافات و اشتباهات مربوط به امور ثبتی در حوزه قضایی استان رسیدگی می نماید.

برای این هیأت یک عضو علی البدل از قضات دادگستری یا کارمندان ثبت مرکز استان از طرف وزیر دادگستری تعیین خواهد شد.

هیأت نظارت:

- ✓ مرجع رسیدگی به اختلافات و اشتباهات ثبتی «هیأت نظارت» است.
- ✓ الان هیأت های نظارت در ادارات کل ثبت استان تشکیل می گردد و جلسات آن حداقل دو بار در هفته خواهد بود و ترکیب اعضای اصلی آن متشکل از: رئیس ثبت استان یا قائم مقام او و دو نفر از قضات دادگاه تجدیدنظر استان به انتخاب رئیس قوه قضائیه می باشد.
- ✓ قلمرو صلاحیت مکانی هیأت نظارت، حوزه ثبتی استان مربوطه است نه حوزه ثبتی که قوه قضائیه تعیین می کند.
- ✓ رئیس قوه نمی تواند از قضات دیوان عالی کشور برای عضویت در هیأت نظارت انتخاب نماید.
- ✓ صلاحیت هیأت نظارت در مورد اختلافات: باید يك طرف اختلاف، اداره ثبت و طرف دیگر اشخاص باشند.
- ✓ آرای هیأت نظارت یا باید به اتفاق آراء صادر شود و یا اگر به اتفاق آراء صادر نشده باشد، نظر اقلیت به طور مشروح و مستدل باید در آن قید شود.
- ✓ با توجه به نظریه شماره ۴۲۱ مورخ ۵۹/۹/۱۱ شورای نگهبان که در تفسیر اصل ۱۲۷ قانون اساسی صادر گردیده است، انتخاب قضات هیأت نظارت و شورای عالی ثبت به عهده شورای عالی قضایی است و اکنون که قوه قضائیه جانشین شورای عالی قضایی گردیده، انتخاب قضات عضو هیأت نظارت و شورای عالی ثبت بر عهده رئیس قوه قضائیه می باشد.

ماده ۷- دفاتر لازم برای ثبت اسناد و املاک و عده و نوع و ترتیب آنها مطابق نظام نامه ای که از طرف وزارت عدلیه تنظیم می شود معین خواهد شد.

- ✓ ماده ۱ آیین نامه قانون ثبت، دفاتری که می بایست در هر اداره ثبت موجود باشد را برشمرده است. این دفاتر، به استثنای دو دفتر توزیع اظهارنامه و دفتر املاک مجهول المالك باید مجلد بوده و می بایست توسط دادستان و نماینده وی تمام صفحات آن را شماره گذاری، مهر و امضاء گردیده و مجموع صفحات آن را در صفحه اول و آخر قید کند.

✓ قانونگذار در بحث ثبت اجباری املاک، برای دو دفتر ثبت املاک و ثبت قنوت اهمیت خاصی قائل شده است و به همین جهت عنوان می‌دارد که در شهرستان‌ها این دو دفتر می‌بایست در دو نسخه تهیه و پس از ثبت املاک و قنوت یک نسخه از آن به مرکز ارسال تا در جای امن نگهداری شود، البته در اصلاحیه سال ۱۳۸۰ مقرر گردیده دفتر یادشده یک نسخه باشد لیکن از مندرجات دفتر یادشده میکروفیلم یا اسکن تهیه و به مرکز ارسال گردد.

ماده ۸- مراجعه به دفاتر املاک برای اشخاص ذی نفع مطابق مقررات نظام‌نامه وزارت عدلیه جایز است.

✓ ثبت اجباری املاک توسط «سازمان ثبت اسناد و املاک کشور» در سطح منطقه‌ای صورت می‌گیرد یعنی در هر استان «اداره کل ثبت اسناد و املاک» تشکیل می‌شود و چون هر استان از چندین شهرستان و بخش تشکیل شده است لذا ادارات ثبت در شهرستان‌ها و دوائر ثبتی در بخش‌ها ایجاد خواهد شد. هر اداره یا دایره ثبتی، دارای نقش عملکردی در منطقه مربوطه بوده و برای ثبت اجباری املاک بایستی دارای دفاتری باشد.

✓ دفتر املاک یکی از مهم‌ترین دفاتر اداره ثبت می‌باشد که در آن، نام صاحبان املاک ثبت می‌شود. به موجب ماده ۲۱ قانون ثبت، قبل از صدور سند مالکیت، مالکیت مالکین املاک در این دفتر قید و ثبت می‌شود.

باب دوم - ثبت عمومی

فصل اول - اعلان ثبت و تحدید حدود

همانطور که در تاریخچه گفتیم برای ثبت املاک در کشور ما دو شیوه وجود داشته است: ۱: **ثبت عادی (اختیاری):** در این روش، هر زمان که مالک اراده می‌کرد یا اداره ثبت لازم می‌دید، اقدام به ثبت املاک می‌شد؛ ۲: **ثبت عمومی (اجباری):** در این نوع از ثبت املاک، اختیار ثبت ملک از مالک سلب و اداره ثبت رأساً مبادرت به ثبت املاک می‌نماید؛ بنابراین در این روش اولاً ثبت، الزامی و اجباری است، ثانیاً تقاضای ثبت با اظهارنامه به عمل می‌آید، ثالثاً ثبت املاک از طریق ثبت عمومی و به صورت همه‌گیر است یعنی ثبت ملک به تقاضای فرد صورت نمی‌گیرد.

عملیات مقدماتی ثبت ابتدا از طریق سلسله‌مراتب و با اعلام آمادگی ثبت محل، حوزه ثبتی به نواحی مختلف تقسیم می‌گردد و برای اینکه مردم در جریان ثبت عمومی قرار گرفته و اقدام به دریافت و عودت اظهارنامه نمایند، اداره ثبت محل (از طریق سلسله مراتب) ضمن دادن آگهی و پلاک کوبی از مالکان دعوت می‌کند که با دریافت اظهارنامه و تکمیل و عودت آن به همراه سایر اسناد و مدارک، اقدام به تثبیت مالکیت املاک خود نماید تا برای اداره ثبت مشخص گردد که چه افرادی، مالک چه املاکی هستند. در ثبت املاک نباید حقوق اشخاص ثالث نادیده گرفته شود. به همین جهت، صورت‌اسامی افرادی که اظهارنامه را عودت نموده‌اند، توسط اداره ثبت آگهی می‌شود تا اگر کسی اعتراض داشته باشد، به اعتراض وی رسیدگی گردد. ممکن است در این مرحله اعتراضی به اصل ملک واصل نشود.

اداره ثبت محل پس از صدور و انتشار آگهی تحدیدی در روز تعیین‌شده، پلاک‌های ثبتی را تحدید می‌نماید. در جریان این عملیات افراد می‌توانند پس از تنظیم صورتمجلس تحدید حدود، نسبت به حدود و حقوق ارتفاقی اعتراض نمایند که همانند اعتراض به اصل مالکیت می‌بایست مراتب اعتراض را به اداره ثبت ارسال دارند. در صورت عدم اعتراض به اصل مالکیت و اعتراض به حدود و حقوق ارتفاقی، پیش‌نویس سند مالکیت تنظیم و ملک در دفتر املاک به ثبت می‌رسد که به مجموع این اقدامات، «عملیات مقدماتی ثبت املاک» می‌گویند.

انتشار آگهی ثبت عمومی (موضوع ماده ۹ قانون ثبت)

انتشار آگهی ثبت مقدماتی (موضوع ماده ۱۰ قانون ثبت)

انتشار آگهی نوبتی (موضوع ماده ۱۱ قانون ثبت)

انتشار آگهی تحدیدی (ماده ۱۴ قانون ثبت) و انجام عملیات تحدید حدود و تنظیم صورتمجلس تحدید حدود

اقدامات ثبت املاک که با تعامل اداره ثبت، مالکین عرصه، اعیان، حدود و حقوق ارتفاقی صورت می‌گیرد، محدود به همین چهار مرحله است و بقیه موارد، یعنی اقدامات بعد از ثبت ملک نظیر صدور سند مالکیت، مربوط به دوایر ثبت اسناد می‌باشد.

ماده ۹ (اصلاحی ۱۳۳۷) - 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.

• آگهی ثبت عمومی:

- ✓ ثبت املاک به موجب قانون ثبت ۱۳۱۰ به صورت «ثبت عمومی» است، در این روش ثبت املاک، ابتدائاً اداره ثبت از طریق نشر آگهی به مردم اطلاع می‌دهد که املاک واقع در فلان بخش ثبتی از فلان شهرستان را می‌خواهد ثبت کند و از تاریخ معلومی مبادرت به توزیع اظهارنامه می‌کند و از افراد می‌خواهد با تکمیل اظهارنامه و عودت آن به اداره ثبت، تقاضای ثبت ملک خود را نمایند. قبل از این قانون طریق ثبت عادی املاک رایج بود. در این طریق، عملیات ثبت با تقاضای مالک شروع و ادامه می‌یافت و مالکین بر خلاف ثبت عمومی، اجباری برای ثبت املاک نداشتند.
- ✓ نخستین آگهی که در اجرای ثبت عمومی انتشار می‌یابد، آگهی ثبت عمومی یا آگهی موضوع ماده ۹ قانون ثبت می‌باشد. این آگهی به منظور اطلاع عموم از اجرای ثبت عمومی منتشر می‌شود.
- ✓ پیش‌نویس آگهی موضوع ماده ۹ در ۶ نسخه تهیه و به امضای رئیس سازمان ثبت می‌رسد.
- ✓ آگهی ثبت عمومی فقط در یک نوبت و در روزنامه‌های کثیرالانتشار چاپ و منتشر می‌گردد.
- ✓ در آگهی ثبت عمومی ضمن معرفی حدود بخش یا قطعه‌ای که قرار است ثبت عمومی در آن محدوده انجام شود، تاریخ نشر آگهی مقدماتی موضوع ماده ۱۰ قانون ثبت نیز در آن درج گردیده و شماره‌گذاری و پلاک‌کوبی و توزیع اظهارنامه اقدام می‌گردد.
- ✓ حوزه ثبتی، محدوده عملیاتی و اجرایی یک واحد ثبتی است.
- ✓ ثبت املاک به موجب قانون ثبت، الزامی است.
- ✓ مقصود از اموال غیرمنقول در ماده ۹ قانون ثبت، فقط اراضی و اعیان ایجادشده بر روی اراضی که ملک یا حبس یا وقف یا مورد نذر یا وصیت باشند و نیز قنوات‌ها و آب رودخانه‌ها و نه‌رهای منشعب از آنهاست. حقوق ارتفاقی و حقوق واگذارشده نسبت به اعیان از قبیل: رُقبی، عُمری و سُکنی و معاملات راجع به انتقال منافع ملک، قابل ثبت می‌باشد.

✓ گرچه در ماده ۹ قانون ثبت، ذکر از انتشار آگهی نشده است اما در دو ماده ۵ و ۳۶ آیین نامه قانون ثبت ۱۳۱۷ به لزوم انتشار آگهی ثبت عمومی اشاره گردیده است. به همین جهت در فاصله مدت مقرر در دو ماده ۹ و ۱۰ قانون ثبت، اداره ثبت (مجری عملیات مقدماتی ثبت) کارهای بعدی نظیر تهیه اظهارنامه، پلاک و غیره را تدارک می بیند. ضمناً اداره ثبت محل، موضوع ثبت املاک را به اداره اوقاف اطلاع می دهد و اداره اوقاف محل نیز مکلف است مراتب را به متولیان موقوفات عام المنفعه محل اطلاع دهد تا زمانی که نوبت اول آگهی ثبت مقدماتی (آگهی موضوع ماده ۱۰ قانون ثبت) منتشر خواهد شد آنان برای تثبیت موقوفه ظرف سی روز با دادن اظهارنامه به ثبت محل اقدام نمایند.

ماده ۱۰ - قبل از اقدام به ثبت عمومی املاک هر ناحیه، حدود ناحیه مزبور و اینکه املاک واقعه در آن ناحیه باید به ثبت برسد به وسیله اعلان در جراید به اطلاع عموم خواهد رسید. اعلان مزبور در ظرف ۳۰ روز ۳ مرتبه منتشر می شود.

• آگهی ثبت مقدماتی:

- ✓ در روز تعیین شده در آگهی ثبت عمومی، آگهی ثبت مقدماتی منتشر خواهد شد.
- ✓ آگهی ماده ۱۰ که معروف به آگهی مقدماتی می باشد، بعد از انتشار آگهی ثبت عمومی، ظرف مدت سی روز، سه مرتبه در اول و پانزدهم و سی ام ماه در روزنامه های کثیرالانتشار منتشر و سپس عملیات ثبت عمومی در آن بخش ثبتی شروع می شود؛ بنابراین آگهی مزبور در ظرف یک ماه، سه مرتبه به فاصله پانزده روز، یک مرتبه انتشار می یابد.
- ✓ تاریخ انتشار اولین آگهی مقدماتی، ابتدای مهلت درخواست ثبت است.
- ✓ در آگهی مقدماتی حدود ناحیه ثبتی و املاک واقع در آن ناحیه که باید ثبت گردد، درج و اعلان گردد.
- ✓ در مفاد آگهی مقدماتی به کسانی که حق درخواست ثبت دارند تذکر داده می شود، اگر شخصی در مهلت مقرر (۶۰ روز) درخواست ثبت ننماید ملک تحت تصرف او به عنوان مجهول المالک اعلان می گردد.
- ✓ در آگهی مقدماتی تصریح می شود، از زمان تاریخ انتشار اولین آگهی، عملیات مقدماتی ثبت از قبیل شماره گذاری املاک و نصب پلاک و توزیع اظهارنامه شروع خواهد شد.

ماده ۱۱ (اصلاحی ۱۳۱۷/۷/۱۰) - از تاریخ انتشار اولین آگهی مذکور در ماده ده تا شصت روز باید متصرفین به عنوان مالکیت و اشخاص مذکور در دو ماده ۲۷ و ۳۲ 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 اشخاصی را که اظهارنامه داده اند با نوع ملک و شماره ای که از طرف اداره ثبت برای هر ملک معین شده در روزنامه ها آگهی نماید و این آگهی تا شصت روز فقط در دو نوبت به فاصله سی روز منتشر خواهد شد. مأمور انتشار آگهی ها پس از انتشار و الصاق آگهی ها 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 (الحاقی ۱۳۱۷/۷/۱۰) - در مورد اراضی و املاکی که آثار تصرف مالکانه فعلی کسی نسبت به آنها موجود نباشد درخواست ثبت از کسی پذیرفته می شود که بر مالکیت یا بر تصرف سابق خود به عنوان مالکیت یا بر تصرف خود به عنوان تلقی از مالک یا قائم مقام قانونی مدارکی داشته باشد. چنانچه تقاضای ثبت نسبت به این قبیل املاک به یکی از عناوین مذکور در دو ماده ۲۷ و ۳۲ باشد در صورتی تقاضای ثبت پذیرفته می شود که تقاضاکننده مدارکی بر عنوان مذکور یا بر تصرف سابق خود به آن عنوان یا بر تصرف کسی که تقاضاکننده، قائم مقام قانونی او محسوب می شود داشته باشد.

آگهی نوبتی:

- ✓ از آگهی موضوع ماده ۱۱ قانون ثبت با عنوان آگهی نوبتی نام برده می شود.
- ✓ اداره ثبت موظف است تا ۹۰ روز پس از انتشار اولین آگهی مقدماتی، آگهی نوبتی موضوع ماده ۱۱ قانون ثبت را در مورد املاک واقع در بخش ثبتی مندرج در آگهی مقدماتی منتشر نماید.
- ✓ این آگهی در دو نوبت به فاصله سی روز منتشر می گردد.
- ✓ پذیرش اظهارنامه از متقاضی ثبت ملک تا وقتی است که آگهی نوبتی منتشر نشده است.
- ✓ مطابق ماده ۱۱ قانون ثبت علاوه بر انتشار آگهی باید نسبت به الصاق آگهی در اماکن مربوطه نیز اقدام شود که به آن آگهی الصاق نوبتی گویند.
- ✓ صدور آگهی نوبتی برای این است که اسامی اشخاصی که درخواست ثبت کرده اند و مشخصات آن چه درخواست ثبت آن شده است، به اطلاع عموم برسد تا هر کس نسبت به درخواست ثبت مذکور اعتراض داشته باشد در مهلت ۹۰ روز از نشر آگهی نوبتی اقدام شود که به آن آگهی الصاق نوبتی گویند.
- ✓ مطابق بند ۲۸۷ مجموعه بخش نامه های ثبتی، یک نسخه از آگهی های الصاقی نوبتی و تحدیدی به ادارات دارائی، راه و شهرسازی، منابع طبیعی، آب و برق، اوقاف، سازمان زمین شهری، شهرداری، تعاونی و ... باید ارسال گردد.
- ✓ فایده مهم آگهی نوبتی این است که هر کس ادعایی نسبت به ملک دارد در موعد قانونی دادخواست بدهد. در مورد املاک مجهول المالک، برای انتشار آگهی نوبتی، رعایت دستور ماده ۵۹ آیین نامه قانون ثبت املاک ضروری است
- ✓ طبق اصلاحات جدید هیچ آگهی ثبتی در روزنامه، رسمی چاپ نمی شود، لذا هر دو نوع آگهی در روزنامه کثیرالانتشار درج می گردد.
- ✓ در زیر آگهی نوبتی قید می شود که حقوق ارتفاقی در موقع تحدید حدود معین می شود. (م ۲۶ آیین نامه ق.ث)
- ✓ انتشار آگهی های نوبتی به منظور تثبیت اصل ملک است یعنی مشخص می شود که متقاضی مالک آن ملک می باشد یا نه و تثبیت حدود و حقوق و حد فاصل ملک بعداً در موقع تجدید حدود صورت می گیرد.
- ✓ طبق ماده ۵۷ آیین نامه ق.ث چه کسی مسئول صحت تنظیم و چاپ آگهی نوبتی است؟ رئیس اداره ثبت و مدیر روزنامه
- ✓ چنانچه اشتباه موثری در آگهی نوبتی رخ دهد، آگهی اصلاحی در یک نوبت منتشر می شود.
- ✓ درخواست های ثبت قبول شده (اظهارنامه تنظیم گردیده) املاک، تاریخ انتشار آگهی های نوبتی آنها به شرح ذیل است:
 ۱. درخواست های ثبت قبول شده در فروردین و اردیبهشت و خرداد هر سال در اول مرداد همان سال.
 ۲. درخواست های ثبت قبول شده در تیر و مرداد و شهریور هر سال در اول آبان ماه همان سال.
 ۳. درخواست های ثبت قبول شده در مهر و آبان و آذر هر سال در اول بهمن همان سال.
 ۴. درخواست های ثبت قبول شده در دی و بهمن و اسفند هر سال در اول اردیبهشت سال بعد.
- ماده ۱۲ (اصلاحی ۱۳۲۲/۳/۱۰) - نسبت به املاکی که مجهول المالک اعلان شده اشخاصی که حق تقاضای ثبت دارند می توانند 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 نمی شود و صدی ۲۵ از حق الثبت معمولی در موقع تقاضای ثبت، علاوه دریافت خواهد شد و نسبت به املاکی که آگهی نوبتی آن منتشر نشده از تاریخ انتشار آگهی نوبتی مذکور در ماده ۱۱ معاملات این املاک به هیچ عنوان قبل از تقاضای ثبت در دفاتر اسناد رسمی پذیرفته نخواهد شد و پس از یک سال از تاریخ اولین آگهی نوبتی صدی ۲۵ از حق الثبت معمولی در موقع تقاضای ثبت، علاوه دریافت خواهد شد.
- ✓ دفاتر اسناد رسمی پس از قبول اظهارنامه ملک می توانند سند معامله تنظیم نمایند. لذا تنظیم سند معامله برای املاکی که فاقد اظهارنامه ثبتی باشد در دفاتر اسناد رسمی پذیرفته نمی گردد.
- ✓ در موارد ذیل برای ثبت املاک آگهی نوبتی منتشر نمی گردد:

۱. طبق ماده ۱۴۲ قانون ثبت، نسبت به املاک مجهول المالك و املاکی که درباره آنها تقاضای ثبت نشده و به ثبت نرسیده باشد و در اجرای قانون اصلاحات ارضی به زارعین واگذار شده یا بشود، احتیاج به تقاضای ثبت از طرف منتقل‌إلیه ندارد. در این موارد، ثبت محل مکلف استبر طبق انتقالاتی که واقع شده یا می‌شود بدون انتشار آگهی نوبتی نسبت به صدور سند مالکیت اقدام نماید.

۲. وفق ماده ۱۰۴ مکرر آیین‌نامه قانون ثبت، چنانچه پس از ثبت ملک در دفتر املاک، بین مالک ملک (عرصه) و دیگری به موجب سند رسمی توافقی جهت احداث اعیانی در ملک مذکور انعقاد یابد، در صورت تقاضای صدور سند مالکیت برای اعیان، از جانب شخصی که طرف قرارداد بوده و در ملک، احداث اعیان نموده، بدون انتشار آگهی نوبتی خواهد بود. ✓ ملک مجهول المالك از نظر ثبتی ملک غیرمنقولی است که ظرف مهلت مقرر نسبت به آن درخواست ثبت نشده باشد (اظهارنامه تنظیم نگردیده) هر چند d مالک آن معلوم و مشخص باشد.

مواد ۱۲ و ۱۳ مکرر - به موجب قانون مصوب ۱۳۲۲/۳/۱۰ منسوخ شده است.

ماده ۱۴ (مهم) - تعیین حدود املاک واقع در هر ناحیه مندرجاً به ترتیب نمره املاک، مطابق نظامنامه وزارت عدلیه به عمل می‌آید و تقاضاکنندگان ثبت و مجاورین، برای روز تعیین حدود به وسیله اعلان احضار می‌شوند. این اعلان لااقل بیست روز قبل از تعیین حدود یک مرتبه در جراید منتشر می‌شود. به علاوه مطابق نظامنامه وزارت عدلیه در محل نیز اعلانی منتشر خواهد شد.

آگهی تعیین حدود:

- ✓ پس از نشر اولین آگهی نوبتی، مطابق ماده ۱۴ ق.ت آگهی تعیین حدود منتشر می‌گردد.
- ✓ این آگهی برخلاف آگهی نوبتی، برای عموم افراد نیست، بلکه صرفاً به منظور اطلاع کسانی است که در اطراف و مجاورت ملک مورد درخواست، دارای ملک می‌باشند.
- ✓ تعیین در حقوق ثبت به معنای تشخیص و تعیین حدود چهارگانه ملک (شمال، جنوب، شرق و غرب) و مشخصات کامل حدود ملک و حقوق ارتفاقی آن و حد فاصل ملک با املاک مجاور می‌باشد.
- ✓ آگهی موضوع ماده ۱۴ به آگهی تعیین عمومی معروف می‌باشد که به موجب آن از مجاورین ملک و متقاضی ثبت دعوت می‌گردد در محل ملک حاضر گردند که با حضور مأمور ثبت حدود ملک و حقوق ارتفاقی آن تعیین شود برای تعیین عمومی املاک وفق ماده ۱۴ به ترتیب قید شده در آگهی نوبتی عمل می‌گردد.
- ✓ روز و ماه تعیین در آگهی موضوع ماده ۱۴ قید می‌گردد. بدین طریق به مجاورین ملک اعلام می‌گردد چنانچه نسبت به حدود ملک یا حقوق ارتفاقی ملک مورد تعیین حقی برای خود قائلند ظرف مدت ۳۰ روز از تاریخ تعیین، اعتراض و گواهی دادخواهی از مرجع قضائی را به اداره ثبت تسلیم دارند.
- ✓ مطابق ماده ۶۱ آیین‌نامه قانون ثبت، برای هر ملک حتی الامکان نباید یک آگهی تعیین جداگانه تهیه کرد و یا توجه به اهمیت ملک و استعداد نمایندگان لااقل برای ده الی بیست شماره از املاک شهری و اعیانی یک آگهی منتشر خواهد شد.
- ✓ این آگهی باید حداقل ۲۰ روز قبل از تعیین حدود، یک مرتبه در یکی از جراید حوزه اداره ثبت مربوطه و یا در یکی از جراید نزدیکترین حوزه به آن حوزه ثبتی و یا در یکی از جراید تهران منتشر شود.
- ✓ احضار دارندگان حقوق ارتفاقی علاوه بر متقاضیان ثبت و مجاورین، لازم است.
- ✓ مطابق م ۶۷ آیین‌نامه، فاصله آگهی تحدیدی تا روزی که عملیات تعیین حدود آغاز می‌شود، نباید از ۲۰ روز کمتر و از ۶۰ روز بیشتر باشد.
- ✓ مطابق م ۲۱ آیین‌نامه حتی الامکان نباید برای هر ملکی يك آگهی تعیین حدود اختصاصی و جداگانه منتشر گردد مگر در مواردی که در همان ماده ۶۱ پیش‌بینی شده است.

- ✓ وفق بند ۲۶۸ مجموعه بخش نامه‌های ثبتی، در موقع دریافت تقاضای ثبت املاکی که فهرست آنها از سازمان میراث فرهنگی اعلام گردیده مراتب را به سازمان‌های مذکور اطلاع داده شده و یک نسخه آگهی تحدیدی به آن سازمان ارسال گردد.
- ✓ در مواردی که حدود مجاورین تحدید گردید و زمان اعتراض بر آنها منقضی و هیچ گونه اعتراضی نرسیده باشد یا اعتراض شده اما تکلیف آن معین شده باشد و در مورد اراضی که پیرو قانون اصلاحات ارضی به زارعین واگذار گردیده و همچنین در مورد اعیان مستحدثه عرصه متعلق به دیگری که سابقاً به ثبت رسیده و با توافق مالک عرصه ایجاد شده است. نیازی به انتشار آگهی تحدیدی نمی‌باشد.
- ✓ علاوه بر انتشار روزنامه موضوع ماده ۱۴ قانون ثبت در شهرها، به محل هر یک از املاک آگهی الصاق و در روستاها و دهات در محل‌های عمومی چند نسخه آگهی الصاق و انتشار آن را کداخدایان محل گواهی می‌نمایند.
- ✓ در مورد اراضی که در جریان اجرای قانون اصلاحات ارضی به زارعین منتقل گردیده نسبت به انتشار آگهی الصاقی تحدید حدود باید اقدام شود.
- ✓ مطابق ماده ۹ آیین‌نامه اجرایی ماده ۱۴۰ قانون برنامه سوم توسعه؛ در خصوص صدور اسناد مالکیت روستاهای بالای ۲۰۰ خانوار در صورتی که برای محدوده مورد عمل درخواست ثبت نشده و یا تحدید حدود به عمل نیامده باشد رأی به تحدید حدود قطعات به نام متصرفین صادر می‌گردد تا با انتشار آگهی الصاق در محل و تعیین شماره فرعی در صورت لزوم نسبت به تحدید حدود قطعات و صدور سند مالکیت اقدام گردد.
- ماده ۱۵- اگر تقاضاکننده در موقع تحدید، خود یا نماینده‌اش حاضر نباشد، ملک مورد تقاضا با حدود اظهارشده از طرف مجاورین تحدید خواهد شد.**
- هرگاه مجاورین نیز در موقع تحدید حدود حاضر نشوند و به این جهت حدود ملک تعیین نگردد، اعلان تحدید حدود نسبت به آن املاک تجدید می‌شود و اگر برای مرتبه دوم نیز تقاضاکننده و مجاورین هیچ‌یک حاضر نشده و تحدید حدود به عمل نیاید حق‌الثبت ملک دو برابر اخذ خواهد شد.
- تبصره (مهم) (اصلاحی ۱۳۵۱/۱۰/۱۸) - هرگاه حدود مجاورین از لحاظ عملیات ثبتی تثبیت و معین باشد تحدید حدود بدون انتشار آگهی با تبعیت از حدود مجاورین به عمل خواهد آمد و در این مورد، در صورتی که یک یا چند حد ملک مورد تحدید از اموال عمومی مربوط به دولت و شهرداری و یا حریم قانونی آنها باشد تحدید حدود با حضور نمایندگان سازمان‌های ذی‌ربط به عمل خواهد آمد و عدم حضور نماینده مزبور مانع انجام تحدید حدود نخواهد بود.
- ✓ مستدعی ثبت فقط می‌تواند ابنیه و اجزایی را که در داخل اظهارنامه می‌باشد را در موقع تعیین حدود معرفی کند و نماینده عمل باید معرفی مالک یا نماینده‌اش را وقتی معتبر بشناسد که تصرفات او در قسمت معرفی شده محرز باشد و الا از تعیین حدود خودداری می‌نماید.
- ✓ در صورتی که بتوان از روی حدود املاک مجاور حدود ملکی را تعیین نمود تجدید آگهی و اخذ دو برابر حق‌الثبت مورد نخواهد داشت.
- ✓ در مورد املاک مشاعی که نسبت به قسمتی از آن سابقاً درخواست ثبت شده و تحدید حدود انجام گردیده چنانچه نسبت به بقیه درخواست ثبت شود تحدید مجدد لازم نیست.
- ✓ هرگاه در وسط ملکی اشخاص دیگر ملک داشته باشند، نقشه قطعات مزبور هم ترسیم و در صورت مجلس تحدید حدود مراتب با ذکر موقعیت مکانی و حدود و مشخصات با طول و مساحت تصریح خواهد شد.

- ✓ در مواردی که رأی هیأت نظارت تصریح بر تجدید آگهی‌های نوبتی دارد عملیات تحدیدی در صورتی تجدید خواهد شد که در رأی هیأت نظارت قید شده باشد در غیر این صورت تجدید به قوت خود باقی است. (بند ۳۵۸ مجموعه بخش‌نامه‌های ثبتی تا آخر سال ۴۹ اصلاحی)
- ✓ با توجه به این که تجدید حدود بر اساس اظهارات متقاضی ثبت یا اظهارات مجاورین و یا در حالتی که هیچ کدام از آنها در محل حاضر نباشند انجام پذیرد صورت‌های ذیل برای آن متصور است:
۱. صورت اول: درخواست‌کننده ثبت یا نماینده وی و نیز مجاورین در محل حاضر باشند: در این صورت نماینده ثبت مطابق اظهارات درخواست‌کننده ثبت یا نماینده وی مبادرت به تجدید حدود می‌نماید.
 - در این صورت اگر مجاورین نسبت به اظهارات درخواست‌کننده ثبت در تعیین حدود ملکش معترض باشد اعتراض خود را اعلام نموده و نماینده در صورت مجلس تجدید حدود منعکس می‌نماید.
 ۲. صورت دوم: درخواست‌کننده ثبت یا نماینده او در محل حاضر بوده ولی مجاورین حضور نداشته باشند: در این صورت نیز نماینده ثبت مطابق اظهارات درخواست‌کننده ثبت مبادرت به تجدید حدود می‌نماید.
 ۳. صورت سوم: درخواست‌کننده ثبت در محل حاضر نباشد اما مجاورین حاضر باشند: در این صورت تجدید حدود با حدودی که مجاورین تعیین می‌کنند انجام خواهند شد.
 ۴. صورت چهارم: درخواست‌کننده ثبت و مجاورین هیچ کدام در محل حاضر نباشند: در این صورت باید وضعیت تجدید حدود املاک مجاور بررسی گردد به این طریق که اگر حدود مجاورین سابقاً تعیین و تثبیت شده باشد باید حدود آنها ملاک تعیین حدود ملکی که نسبت به آن درخواست ثبت شده قرار گیرد. چنانچه حدود مجاورین تثبیت نشده باشد، وفق ماده ۱۵ قانون ثبت باید آگهی تجدید شود و اگر برای بار دوم هیچ کدام از درخواست‌کننده و مجاورین حاضر نباشند حق‌الثبت ملک دو برابر أخذ خواهد شد. البته باید متذکر بود در مورد املاکی که در جریان قانون اصلاحات ارضی به زارعین واگذار گردیده حتی در صورت عدم حضور هیچ یک از مالک یا مجاورین تجدید حدود انجام خواهد گرفت.
- ✓ حد فاصل، آثار مشخص‌کننده منتهی‌الیه هر حد با مجاورین آن می‌باشد و از آن جا که حد فاصل غالباً به صورت دیوار است در عرف ثبتی از حالات ذیل جهت تشریح صورت‌های مختلف استفاده می‌گردد:
۱. حد فاصل متعلق به مورد تجدید (ملکی که نسبت به آن درخواست ثبت شده) در این صورت عبارت حد ملک با عبارت (حد ... دیواری است به پلاک ...) قید می‌گردد.
 ۲. حد فاصل متعلق به مجاور، ملک مورد تجدید می‌باشد. در این صورت حد ملک با عبارت (حد ... به دیوار پلاک ...) قید می‌گردد.
 ۳. حد فاصل ملک مورد تجدید و مجاور مشترک باشد. در این صورت عبارت (حد ... دیوار اشتراکی یا دیواریست اشتراکی با پلاک ...) قید می‌گردد.
 ۴. حد فاصل هر یک از ملک مورد تجدید و مجاور به صورت مجزا ایجاد شده باشد در این صورت عبارت (حد ... دیوار به دیوار پلاک ...) قید می‌گردد.
- ✓ چنانچه پس از انتشار آگهی تجدید حدود، ملکی تجدید حدود نشده باقی مانده یا آگهی آن یا تجدید حدود به عمل آمده آن باطل و تجدید شود در صورتی که با استناد به تبصره ذیل ماده ۱۵ قانون ثبت نتوان آن را تجدید نمود، مالک ملک می‌تواند با پرداخت هزینه قانونی، درخواست صدور و انتشار آگهی «تجدید حدود اختصاصی» نماید.

فصل دوم - اعتراض

ماده ۱۶ (بسیار بسیار مهم) - هرکس نسبت به ملک مورد ثبت اعتراضی داشته باشد، باید از تاریخ نشر اولین اعلان نوبتی تا ۹۰ روز اقامه دعوی نماید. عرض حال مزبوره مستقیماً به اداره یا دایره یا شعبه ثبتی که در ضمن اعلان نوبتی معین شده است تسلیم می‌شود، در مقابل عرض حال باید رسید داده شود. در صورتی که عرض حال

در مدت قانونی داده شده باشد اداره ثبت آن را نزد دفتر محکمه ای که مرجع رسیدگی است ارسال می دارد. اگر اداره ثبت تشخیص دهد که عرض حال خارج از مدت داده شده، کتباً نظر خود را اظهار خواهد کرد و به حاکم محکمه ابتدایی محل اطلاع می دهد تا حاکم مزبور در جلسه اداری موافق نظام نامه وزارت عدلیه رسیدگی کرده رأی دهد. رأی حاکم محکمه ابتدایی در این موضوع قاطع است.

✓ منظور از اعتراض بر ثبت، اعتراض بر تقاضای ثبت است.

✓ اشخاص ذیل حق اعتراض به حقوق ارتفاقی دارند:

۱. کسانی که مدعی حق ارتفاقی در ملک مورد تقاضای ثبت می باشند.

۲. کسانی که بر حق ارتفاقی که متقاضی ثبت در ملک آنان برای خود قائل شده است.

۳. متقاضی ثبتی که در حین تنظیم صورت جلسه تحدید حدود، خود یا نماینده اش حاضر نبوده و ملک طبق اظهارات مجاورین تحدید شده است.

۴. مجاورین

۵. متقاضیان ثبت

۶. به علاوه اداره اوقاف، متولی، موقوف علییه، محبوس له، متصدی حبس و ...

✓ مهلت اعتراض بر ثبت باید ظرف نود (۹۰) روز از تاریخ انتشار اولین آگهی نوبتی به عمل آید.

✓ در مواردی که با تشخیص هیأت نظارت مقرر گردد که آگهی های نوبتی تجدید گردد ظرف مدت سی روز از تاریخ انتشار آگهی مجدد که فقط یک نوبت خواهد بود معترضین حق اعتراض دارند.

✓ اعتراض بر ثبت بر دو گونه صورت می گیرد:

۱. به صورت تقدیم دادخواست: در این شیوه اعتراض باید علاوه بر این که به اداره ثبت تسلیم می گردد به صورت دادخواست

ظرف مدت یک ماه از تاریخ تسلیم اعتراض به مرجع ثبتی تقدیم دادگاه شود. (ماده ۸۶ آیین نامه قانون ثبت املاک)

۲. به صورت تقدیم گواهی نامه جریان دعوی: هرگاه بین متقاضی ثبت و معترض به ثبت قبل از انتشار اولین آگهی نوبتی دعوایی

در خصوص ملک اعتراضی در دادگاه در جریان باشد، در این مورد معترض باید ظرف نود (۹۰) روز گواهی دادگاه را مُشعر بر

جریان پرونده به اداره ثبت محل تسیم نماید. در این مورد جهت اعتراض نیازی به تقدیم دادخواست نیست.

✓ دعوای اعتراض به ثبت مال غیر منقول در زمره دعوای مالی است.

✓ اعتراضات به دو صورت زیر خواهد بود:

۱. داخل در مهلت ۹۰ روز: اگر اعتراض به اصل ملک بنا به تشخیص رئیس اداره ثبت داخل در مهلت قانونی ۹۰ روز باشد،

اعتراض در مهلت تلقی و اداره ثبت، اصل پرونده اعتراضی را نزد محکمه ای که مرجع صالح برای رسیدگی است، ارسال

داشته و رسید دریافت نموده و ضمیمه بدل پرونده اعتراضی می نماید.

۲. خارج از مهلت ۹۰ روز: اگر اعتراض مذکور خارج از مهلت ۹۰ روز قانونی تسلیم اداره ثبت شده باشد، اعتراض خارج از مهلت

قانونی نامیده شده و اداره ثبت آن را دریافت نموده و رسید (با ذکر تاریخ به صورت حروف) تحویل معترض می نماید. رئیس

اداره ثبت در حاشیه اظهارنامه ثبتی در خصوص مورد، اظهار نظر نموده و ضمن دعوت از رئیس محکمه جهت حضور در ادله

ثبت از وی تقاضای اظهار نظر در خصوص نظریه خارج از مهلت می نماید. رئیس محکمه در جلسه فوق العاده نسبت به

اظهار نظر رئیس اداره ثبت تصمیم گیری می نماید.

در صورت تأیید نظر رئیس اداره ثبت توسط رئیس محکمه، اداره ثبت اعتراض را از درجه اعتبار ساقط می نماید و در غیر این

صورت (در صورت رد نظر رئیس اداره ثبت) موضوع در پرونده منعکس تا رئیس اداره ثبت ضمن دستور جهت تهیه بدل

پرونده، اصل پرونده اعتراضی را به محکمه ارسال تا حاکم محکمه نسبت به عرض حال اعتراضی وارد ماهیت شده و رأی

مقتضی صادر نماید.

نظر رئیس محکمه در هر دو صورت (اعم از اینکه اعلام نظر رئیس محکمه مُشعر بر تأیید یا رد نظریه رئیس اداره ثبت باشد) مطابق قسمت اخیر ماده قطعی است.

ماده ۱۷- هرگاه راجع به ملک مورد تقاضای ثبت بین تقاضاکننده و دیگری قبل از انتشار اولین اعلان نوبتی دعوایی اقامه شده و در جریان باشد کسی که طرف دعوی با تقاضاکننده است باید از تاریخ نشر اولین اعلان نوبتی تا ۹۰ روز تصدیق محکمه را مشعر به جریان دعوی 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 ۱۶ عمل خواهد شد.

ماده ۱۸- در صورتی که محکمه، قرار عدم صلاحیت خود را صادر نماید مکلف است پس از قطعیت قرار مزبور به تقاضای مدعی دوسیه عمل را برای مرجع صلاحیت‌دار بفرستد، در این مورد تجدید عرض حال لازم نیست. اگر معترض پس از تقدیم عرض حال در مدت شصت روز دعوی خود را تعقیب نکرد (مسکوت گذاشت) محکمه مکلف است به تقاضای مستدعی ثبت، قرار اسقاط دعوی اعتراض را صادر نماید از این قرار می‌توان استیناف داد. رأی استیناف قابل تمییز نیست.

✓ بر اساس این ماده با حصول دو شرط قرار اسقاط دعوی اعتراض صادر می‌گردد:

۱. مسکوت ماندن دعوایی به مدت شصت روز یا بیشتر

۲. تقاضای مستدعی ثبت

✓ به موجب این ماده ارسال پرونده به مرجع صلاحیت‌دار در صورت صدور قرار عدم صلاحیت می‌بایست توسط مدعی پرونده صورت می‌پذیرفت اما اکنون به موجب ماده ۲۷ قانون آیین دادرسی مدنی، دادگاه بدون نیاز به درخواست مدعی، پرونده را به مرجع صالح ارسال می‌کند.

✓ اولین وظیفه دادگاه این است که در خصوص صلاحیت خود اظهار نظر نماید. اگر رسیدگی به اعتراض ثبتی در صلاحیتش نباشد، «قرار عدم صلاحیت» صادر نموده و پرونده را مرجع صلاحیت‌دار ارسال می‌نماید و در صورت صلاحیت قضایی محکمه چنانچه معترض ظرف مهلت شصت روز دعوی خود را تعقیب ننماید، دادگاه موظف است به تقاضای متقاضی ثبت، «قرار اسقاط دعوی» صادر کند.

✓ آثار مسکوت گذاشتن دعوا که در این ماده قید شده است مربوط به زمانی بود که اختیار جریان یا عدم جریان دعوی با اصحاب دعوی بود اما در حال حاضر این اختیار از آنان سلب گردیده و دادگاه مکلف به رسیدگی به دعوی و صدور رأی در مورد آنها است.

✓ مستفاد از ذیل این ماده که صدور قرار را مقید به تقاضای مستدعی ثبت نموده این است که اگر قبل از تقاضای سقوط، معترض درخواست تعقیب کرده باشد دیگر موجبی برای صدور قرار اسقاط نیست (رأی وحدت رویه شماره ۲۹۱۲ - ۱۳۳۷/۱۰/۲ هیأت عمومی دیوان عالی کشور)

ماده ۱۸ مکرر (الحاقی ۱۳۵۱/۱۰/۱۸)- 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 بعضی از وراثت را معرفی نماید به تقاضای او به شرح زیر اقدام می‌شود:

۱- در مورد اول، دادگاه مراتب را به دادستان محل ابلاغ می‌کند که در صورت وجود وراثت محجور نسبت به نصب قیم و تعقیب دعوی اقدام شود و به علاوه موضوع و جریان دعوی را سه دفعه متوالی در یکی از روزنامه‌های

کثیرالانتشار مرکز و یکی از روزنامه‌های محل یا نزدیک مقر دادگاه آگهی می‌نماید. چنانچه ظرف ۹۰ روز از تاریخ انتشار آخرین آگهی، دعوی تعقیب نشود قرار سقوط دعوی صادر می‌گردد.

ابلاغ قرار مزبور یک نوبت در یکی از روزنامه‌های محل یا نزدیک مقر دادگاه آگهی خواهد شد و اگر ظرف مدت مقرر از قرار صادر پژوهش‌خواهی نشود قرار مزبور قطعی و لازم‌الاجرا است.

۲- در مورد دوم، به وراثت شناخته‌شده اخطار می‌شود در صورتی که در مقام تعقیب دعوی باشد ظرف پنج روز از تاریخ ابلاغ اخطاریه به تقدیم درخواست تعقیب مبادرت کند.

در مورد وراثت شناخته‌نشده و همچنین وراثت شناخته‌شده که با صدور و ابلاغ اخطاریه دعوی را مسکوت گذاشته باشد به طریق مذکور در بند یک عمل خواهد شد.

تبصره (الحاقی ۱۸/۱۰/۱۳۵۱) - هرگاه دعوی از طرف یکی از وراثت تعقیب شود درخواست‌دهنده 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 ۱۸ مکرر منقضی شده باشد قرار سقوط دعوی صادر خواهد شد.

✓ در صورتی که متقاضی ثبت بتواند تمامی ورثه را به دادگاه معرفی نماید دادرسی به جریان افتاده و تا صدور رأی ادامه خواهد داشت.
✓ در صورت فوت متعرض به ثبت:

الف - اگر متقاضی ثبت نتواند هیچ یک از ورثه را معرفی کند، دادگاه مراتب را به دادستان محل ابلاغ می‌کند تا در صورت وجود محجور در میان ورثه، اقدام به نصب قیم نماید. دادگاه در سه نوبت اقدام به انتشار آگهی می‌کند و اگر ظرف ۹۰ روز از آخرین آگهی دعوی تعقیب نشود، دادگاه قرار سقوط دعوی را صادر می‌کند. این قرار یک نوبت، در روزنامه آگهی می‌شود.

ب - اگر بعضی از ورثه معلوم نباشند، دادگاه به وارث شناخته‌شده اخطار می‌کند ظرف پنج روز اقدام به تقدیم درخواست تعقیب نمایند. اگر وارث معلوم اقدام به تعقیب دعوی نمودند، دادرسی جریان پیدا می‌کند ولی اگر علی‌رغم اخطار دادگاه، دعوی را تعقیب ننمودند، مطابق قسمت اخیر این ماده نسبت به ورثه معلوم که با صدور و ابلاغ اخطاریه دعوی را مسکوت گذاشته باشند و وارث ناشناخته همانند مورد الف رفتار خواهد شد.

ماده ۱۹- در صورتی که در جلسه مقرر برای محاکمه، معترض یا وکیل او حاضر نشود و مطابق مقررات اصول محاکمات حقوقی به تقاضای مستدعی ثبت، عرض حال او ابطال گردد، تجدید عرض حال فقط در ظرف ۱۰ روز پس از ابلاغ قرار ابطال برای یک مرتبه ممکن خواهد بود، در این مورد عرض حال مستقیماً به دفتر محکمه صلاحیت‌دار داده خواهد شد.

تبصره - در مواردی نیز که به موجب مواد ۱۶ و ۱۷ اصول محاکمات آزمایشی، عرض حال رد می‌شود مفاد این ماده لازم‌الرعايه است.

✓ محکمه به معترض ثبتی و خوانده (متقاضی ثبت) اخطار می‌نماید تا در روز معینی جهت رسیدگی در دادگاه حاضر شوند، مطابق ماده فوق هرگاه در جلسه مقرر برای رسیدگی، معترض یا وکیل وی حاضر نگردد به تقاضای متقاضی ثبت قرار ابطال دادخواست صادر خواهد شد. تجدید دادخواست، فقط در ظرف ۱۰ روز پس از ابلاغ قرار، برای یک نوبت ممکن است.

ماده ۱۹ مکرر (الحاقی ۱۸/۱۰/۱۳۵۱) - هرگاه مالکیت متقاضیان ثبت یا دعوی اعتراض، دارای منشاء واحد بوده و تعداد متقاضیان ثبت و یا معترضین و یا وراثت آنان بیش از ۱۵ نفر باشد به درخواست معترض یا پژوهش‌خواه،

دادخواست و ضمایم آن به دو نفر از شرکاء یا وراث که سهام زیادتری دارند ابلاغ می شود و به علاوه مفاد دادخواست و پیوست های آن در یکی از روزنامه های کثیرالانتشار مرکز و یکی از روزنامه های محل یا نزدیک مقر دادگاه سه دفعه متوالی آگهی خواهد شد.

هرگاه دعوی در جریان رسیدگی باشد به درخواست هریک از طرفین دعوی دو نفر از طرف دیگر که سهام زیادتری دارند برای ابلاغ اخطاریه انتخاب و مراتب برای اطلاع سایرین یک نوبت در یکی از روزنامه های کثیرالانتشار مرکز و یکی از روزنامه های محل یا نزدیک مقر دادگاه آگهی می شود 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 دعوی و پاسخ لوایح و وقت رسیدگی مطلع شوند و یا به وسیله وکیل دادگستری در دادرسی شرکت نمایند. اگر بعضی از شرکاء 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 زیادتری دارند باید دادخواست و اوراق اخطاریه به وکیل ابلاغ شود. در صورتی که وکیل دادگستری در دعوی مداخله داشته باشد ابلاغ اوراق اخطاریه به کلیه وکلا الزامی است. در موردی که دادخواست و یا جریان دعوی از طریق انتشار آگهی به عده ای از خوانندگان ابلاغ می شود حضوری بودن حکم صادر نسبت به آنان موکول به دعوت آنان برای شرکت در جلسه دادرسی نمی باشد.

✓ در صورتی که متقاضیان ثبت یا معترضین یا وارثان شان بیش از ۱۵ نفر باشند به درخواست معترض یا پژوهش خواه، دادخواست به دو نفر از شرکاء یا وراث که سهم بیشتری دارند ابلاغ می شود، مضافاً مفاد دادخواست در یکی از روزنامه های کثیرالانتشار مرکز و یکی از روزنامه های محل یا نزدیک مقر دادگاه سه دفعه متوالی آگهی خواهد شد.

✓ هرگاه دعوی در جریان رسیدگی باشد به درخواست هر یک از طرفین دعوی دو نفر از طرف دیگر که سهم زیادتری دارند برای ابلاغ اوراق انتخاب و مراتب برای اطلاع سایرین در یکی از روزنامه های کثیرالانتشار مرکز و یکی از روزنامه های محل یا نزدیک مقر دادگاه آگهی می شود.

✓ در صورتی که دادخواست از طریق نشر آگهی به عده ای از خوانندگان ابلاغ گردد حتی در صورت عدم دعوت مشارکین جهت شرکت در جلسه دادرسی حکم صادره حضوری خواهد بود.

ماده ۲۰ (بسیار بسیار مهم) - مجاوری که نسبت به حدود یا حقوق ارتفاقی، حقّی برای خود قائل است می تواند فقط تا سی روز از تاریخ تنظیم صورت مجلس تحدید حدود به وسیله اداره ثبت به مرجع صلاحیت دار عرض حال دهد. مقررات مواد ۱۶، ۱۷، ۱۸ و ۱۹ (به استثناء مدت اعتراض که ۳۰ 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 ۱۵ تحدید شده می تواند مطابق مقررات این ماده عرض حال اعتراض دهد.

تبصره (الحاقی ۱۳۵۶/۲/۲۰) - 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 و همچنین در صورت استرداد دعوی 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 دعوی را صادر خواهد کرد و این قرار فقط قابل رسیدگی پژوهشی است.

نسبت به اعتراضاتی که بعد از تصویب این قانون به عمل می‌آید 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 روزنامه‌ای که برای آگهی‌های ثبتی تعیین شده منتشر می گردد و معترض می تواند ظرف ده روز از تاریخ انتشار آگهی به هیأت نظارت شکایت نماید.

✓ فرقی که این دو اعتراض با یکدیگر دارد این است که در تحدید حدود فقط مجاورین و یا خود متقاضی ثبت می توانند اعتراض ثبت بدهند اما در حقوق ارتفاقی، علاوه بر متقاضی ثبت و مجاورین، غیر مجاورین هم می توانند اعتراض کنند.

✓ اعتراض نسبت به حدود تعیین شده از طرف خود متقاضی ثبت در صورتی است که تحدید یا اظهارات مجاورین صورت پذیرد یا عملیات تحدید با توجه به اظهارات شریک مشاعی صورت گیرد.

✓ مهلت اعتراض نسبت به تحدید حدود و حدود ارتفاقی یکسان است یعنی فردی که برای خود حقی قائل است (اعم از این که حق مربوط به حدود یا حقوق ارتفاقی باشد) باید ظرف ۳۰ روز از تاریخ تنظیم صورت مجلس تحدید مبادرت به تقدیم اعتراض نماید. اعتراض باید به اداره ثبت محل تسلیم گردد.

✓ در اعتراض نسبت به حقوق ارتفاقی هم متقاضی ثبت و هم صاحبان املاک مجاور و غیر مجاور حق اعتراض دارند.

✓ اعتراض به تحدید یک نفر از مالکین مشاعی، ملکی را که توسط سایر شرکاء تحدید حدود شده باید اعتراض به حد تلقی نمود نه اعتراض از طرف غیر مجاور، این اعتراض جهت رسیدگی باید به دادگاه فرستاده شود.

✓ طبق اصلاحات سال ۸۰ در ماده ۸۶ آیین نامه قانون ثبت املاک، اداره ثبت دیگر وظیفه ارسال اعتراض به دادگاه را ندارد و خود معترض باید ظرف یک ماه از تاریخ تسلیم اعتراض، دادخواست خود را به دادگاه صالح تقدیم و گواهی تقدیم دادخواست را به اداره ثبت تسلیم نماید.

مراحل هشت گانه ثبت: برای ثبت ملک در دفتر املاک، اداره ثبت هشت اقدام انجام می دهد که به عملیات مقدماتی ثبت ملک موسوم هستند و موضوع مواد ۹، ۱۰، ۱۴، ۱۵، ۱۶، ۱۷ و ۲۰ قانون ثبت است. این مراحل هشت گانه عبارت است از:

۱. انتشار آگهی عمومی

۲. انتشار آگهی مقدماتی

۳. تعیین پلاک

۴. توزیع اظهارنامه

۵. درخواست ثبت ملک

۶. انتشار آگهی نوبتی

۷. انتشار آگهی تحدیدی

۸. انجام تحدید حدود

✓ اگر یکی از مراحل هشت گانه در ثبت اولیه اساساً انجام نشود مصداقی از ثبت ملک برخلاف قانون می باشد که قابلیت اقامه دعوی و ابطال سند در دادگاه را خواهد داشت.

فصل سوم - آثار ثبت

ماده ۲۱- پس از اتمام عملیات مقدماتی ثبت ملک در دفتر املاک ثبت شده و سند مالکیت مطابق ثبت دفتر املاک داده می شود.

- ✓ پس از خاتمه عملیات مقدماتی ثبت، ملک در دفتر املاک ثبت می شود.
- ✓ زمان صدور سند مالکیت، پس از اتمام عملیات مقدماتی و ثبت ملک در دفتر املاک است.
- ✓ ملک جاری: منظور آن است که نسبت به این ملک تقاضای ثبت به عم آمده و شماره اصلی نیز دارد لیکن عملیات مقدماتی ثبت ملک در جریان و هنوز به پایان نرسیده است.
- ✓ ثبت ملک در دفتر املاک و صدور سند مالکیت، متوقف به تأدیة بقایای ثبتی «بدهی ثبت» نیست.
- ✓ اگر متقاضی ثبت، اقساط حق الثبت را به صورت کامل پرداخت نکرده باشد اصطلاحاً به باقیمانده، «بقایای ثبتی» گفته می شود که هر زمان مالک بخواهد معامله یا اقدامی در خصوص پلاک ثبتی مذکور انجام دهد مبلغ مذکور باید اخذ و به حساب دولت واریز گردد.
- ✓ ثبت ملک در دفتر املاک تنها نشانه پایان یافتن جریان ثبتی یک ملک است.
- ✓ در صورت تعارض دفتر املاک با سند مالکیت، از آن جایی که سند مالکیت مطابق مندرجات دفتر املاک صورت می گیرد، دفتر املاک ملاک تشخیص و رفع اختلاف است. (رای شورای عالی ثبت ۴۶/۸/۲۳)

ماده ۲۲ (بسیار مهم)- 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 که ملک مزبور به او منتقل گردیده و این انتقال نیز در دفتر املاک به ثبت رسیده یا اینکه ملک مزبور از مالک رسمی ارثاً به او رسیده باشد مالک خواهد شناخت. در مورد ارث هم ملک وقتی در دفتر املاک به اسم وارث ثبت می شود که وراثت و انحصار آن ها محرز و در سهم الارث بین آن ها 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.

- ✓ منظور از «دولت» در این ماده فقط دولت به معنای خاص یعنی قوه مجریه نیست، بلکه دولت به معنای قوای سه گانه کشور و تمام سازمان های عمومی و رسمی کشور می باشد.
- ✓ مالک رسمی: شخصی است که ملک او در دفتر املاک وفق قوانین و مقررات به نام وی به ثبت رسیده و دولت او را مالک می شناسد.
- ✓ ملک ثبت شده: منظور آن است که عملیات مقدماتی ثبت ملک و مواعد اعتراض منقضی شده است و ملک مورد استعلام در دفتر املاک به نام متقاضی به ثبت رسیده است.
- ✓ چنانچه مالکیت خواهان بر ملک متنازع فیه ولو با سند عادی به نظر دادگاه محرز باشد صدور حکم خلع ید فاقد اشکال قانونی بوده و منافاتی با مواد ۲۲ و ۴۷ و ۴۸ قانون ثبت ندارد. (نظریه مشورتی ۷/۱۲۰۸ - ۱۳۸۱/۷/۴)
- ✓ کلیه اراضی، املاک و ابنیه ای که برای استفاده از وزارت خانه ها و مؤسسات دولتی از جمله مؤسساتی که شمول قانون بر آنها مستلزم ذکر نام یا تصریح نام یا تابع مقررات و قوانین خاص است به یکی از طرق قانونی ملک شده است و یا به نام آن وزارت خانه یا مؤسسه خریداری شده یا می شود متعلق به دولت بوده و در اسناد مالکیت آنها نام جمهوری اسلامی ایران به عنوان مالک با حق استفاده وزارت خانه یا مؤسسه مربوط درج می گردد. تغییر دستگاه بهره بردار در هر مورد به عهده هیأت وزیران می باشد. کلیه اسناد، سوابق، مدارک موجود مرتبط با این اموال در اختیار وزارت امور اقتصادی و دارایی (اداره کل اموال دولتی) قرار می گیرد. (ماده ۶۹ قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت مصوب ۱۳۸۰/۱۱/۲۷)

✓ اگر متقاضی ثبت با استفاده از سند مجعول و ایجاد مالکیت غیرواقعی برای خود درخواست ثبت نموده باشد، کسی که به مالکیت و حقوق وی به موجب سند جعلی مورد ادعا خدشه وارد شده است، می تواند با رعایت مقررات قانون ثبت و در مهلت های مقرر در آگهی های نوبتی نسبت به تقاضای ثبت، اعتراض کند که نتیجه آن رسیدگی به اسناد متقاضی ثبت و مخدوش بودن یا نبودن آن، طبق مقررات عمومی می باشد؛ اما اگر با انتشار آگهی نوبتی در موعد اعتراض نشده و با لحاظ عدم وصول اعتراض ملک در دفتر املاک به نام متقاضی ثبت و سند مالکیت هم به نام او صادر شده باشد با لحاظ مواد ۲۲ و ۲۴ قانون ثبت ادعای تضییع حق و دعوی ابطال ثبت آن پذیرفته نیست. (نظریه مشورتی ۷/۴۸۸۵ - ۷۵/۸/۱۵)

✓ پس از ثبت ملک در دفتر املاک با نام ورثه یا موصی له ادعای وصیت یا هر ادعای دیگری که مخالف ثبت ملک باشد مسموع نخواهد بود و هیچ وصیت نامه ای اعم از رسمی و سری و غیر این ها پذیرفته نخواهد شد.

✓ در صورتی که نسبت به ملک غیر منقول ثبت شده وصیتی شده باشد که مورد اتفاق تمام ورثه و اشخاص ذی نفع باشد مورد وصیت به نام موصی له یا مصرفی که برای آن وصیت شده ثبت می شود و بقیه ملک (اگر بقیه باشد) به نام ورثه ثبت می گردد؛ اما اگر نسبت به وصیت نامه بین ورثه و اشخاص ذی نفع اختلاف واقع شود، ثبت ملک موقوف به حکم نهایی دادگاه می باشد.

✓ مطابق نظر شورای نگهبان مورخ ۱۳۹۵/۸/۴ مفاد ماده ۲۲ قانون ثبت اسناد و املاک که دلالت بر بی اعتبار دانستن اسناد عادی غیررسمی دارد؛ اطلاق آن در مورد اسناد عادی که قرائن و ادله قانونی یا شرعی معتبر بر صحت مفاد آن باشد خلاف شرع و باطل است و اما در مورد سند عادی همراه با قرائن و ادله فوق مانند سندی که بین و شهادت شهود معتبر بر صحت آن باشد این اسناد معتبر است و این ماده در چنین مواردی تخصیص خورده است و مواد ۱۲۸۵ و ۱۲۹۱ قانون مدنی اشاره به این گونه اسناد دارد.

ماده ۲۳- 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 نمی آورد.

✓ در مورد قنات باید حقوق ارتفاقی اشخاص قید گردد.

✓ دفتر ثبت قنات: دفتری است که عمل ثبت قنات در این دفتر به عمل می آید.

ماده ۲۴- پس از انقضاء 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 ۴۴ مطابق ماده ۴۵ و در موارد مذکور در مواد ۱۰۵، ۱۰۶، ۱۰۷، ۱۰۸، ۱۰۹، ۱۱۶ و ۱۱۷ مطابق مقررات جزایی مذکور در باب ششم این قانون رفتار خواهد شد.

✓ پذیرفتن دعوی وارد ثالث پس از انقضاء مدت اعتراض، به عنوان این که عین ملک یا منفعت از او سلب شده در خارج از مهلت نود روز، قابل استماع نیست.

✓ چنانچه معترض ظرف یک ماه پس از تسلیم اعتراض به مرجع ثبتی، دادخواست به دادگاه تقدیم ننماید، متقاضی ثبت یا قائم مقام وی می تواند گواهی عدم تقدیم دادخواست معترض را از مرجع صالح دادگستری دریافت و به اداره ثبت تسلیم نماید تا عملیات ثبتی ادامه یابد.

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

۱- هرگاه در اجرای مقررات ماده ۱۱ از جهت پذیرفتن تقاضای ثبت اختلافی بین اشخاص و اداره ثبت واقع شود و یا اشتباهی تولید گردد و یا در تصرف اشخاص تراحم و تعارض باشد رفع اختلاف و تعیین تکلیف و یا ابطال و یا اصلاح درخواست ثبت با هیأت نظارت است.

۲- هرگاه هیأت نظارت تشخیص دهد که در جریان مقدماتی ثبت املاک، اشتباه مؤثر واقع شده آن اشتباه و همچنین عملیات بعدی که اشتباه مزبور در آن مؤثر بوده ابطال و جریان ثبت طبق مقررات، تجدید یا تکمیل یا اصلاح می‌گردد.

۳- هرگاه در موقع ثبت ملک و یا ثبت انتقالات بعدی، صرفاً 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.

۴- اشتباهاتی که قبل از ثبت ملک در جریان عملیات مقدماتی ثبت پیش آمده و موقع ثبت ملک در دفتر املاک مورد توجه قرار نگرفته بعداً اداره ثبت به آن متوجه گردد در هیأت نظارت مطرح می‌شود و در صورتی که پس از رسیدگی، وقوع اشتباه محرز و مسلم تشخیص گردد و اصلاح اشتباه به حق کسی خللی 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 ذینفع 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.

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

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

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

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

تبصره ۱ (مهم) (الحاقی ۱۳۵۱/۱۰/۱۸) - در مواردی که برحسب تشخیص هیأت نظارت مقرر شود که آگهی‌های نوبتی تجدید گردد ظرف سی روز از تاریخ انتشار آگهی مجدد که فقط یک نوبت خواهد بود معترضین حق اعتراض خواهند داشت.

تبصره ۲ (الحاقی ۱۳۵۱/۱۰/۱۸) - 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 ۳ (الحاقی ۱۳۵۱/۱۰/۱۸) - رسیدگی هیأت نظارت در موارد مذکور در بندهای یک و دو این ماده تا وقتی است که ملک در دفتر املاک به ثبت نرسیده باشد.

تبصره ۴ (مهم) (الحاقی ۱۳۵۱/۱۰/۱۸) - آراء هیأت نظارت فقط در مورد بندهای یک و پنج و هفت این ماده بر اثر شکایت ذینفع [اداره ثبت هرچند طرف دعوا است ولی ذینفع نیست] قابل تجدیدنظر در شورای عالی ثبت خواهد بود ولی مدیرکل ثبت به منظور ایجاد وحدت رویه در مواردی که آراء 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 اجراء گذارده می‌شود.

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

تبصره ۵ (بسیار بسیار مهم) (الحاقی ۱۸/۱۰/۱۳۵۱) - در مورد بندهای یک و پنج و هفت به رأی هیأت نظارت برای اطلاع ذینفع به مدت بیست روز در تابلوی اعلانات ثبت محل الصاق و سپس به موقع اجراء گذارده می‌شود.

وصول شکایت از نامه ذینفع چنانچه قبل از اجرای رأی باشد، اجرای رأی را موقوف می‌نماید و رسیدگی و تعیین تکلیف با شورای عالی ثبت خواهد بود. هرگاه شورای عالی ثبت در تجدید رسیدگی رأی هیأت نظارت را تأیید نماید عملیات اجرایی تعقیب می‌گردد.

✓ هیأت نظارت به اختلافات ثبتی و اشتباهات و اشکالات ثبتی رسیدگی می‌نماید. در مورد اختلافات باید یک طرف اختلاف اداره ثبت و طرف دیگر اشخاص باشند. این اختلافات ممکن است بر سر قبول یا عدم قبول تقاضای ثبت یا به صورت اعتراض بر نظر رئیس اداره ثبت در مواردی که قانون پیش‌بینی کرده است باشد و در مورد اشتباهات ثبتی ممکن است اشتباه در مرحله قبول تقاضای ثبت یا در اثناء عملیات مقدماتی یا در ثبت ملک و صدور سند مالکیت یا در جریان تفکیک املاک رخ داده باشد. در مورد اشکالات مربوط به تنظیم اسناد نیز ممکن است اشکال قبل از تنظیم سند باشد یا بعد از آن باشد.

✓ هیأت نظارت از سه عضو تشکیل می‌گردد که عبارتند از:

۱. رئیس ثبت استان (منطقه) یا قائم‌مقام وی

۲. دو نفر از قضات دادگاه تجدیدنظر استان مربوطه به انتخاب رئیس قوه قضاییه

برای هیأت یک عضو علی‌البدل از میان کارکنان اداره ثبت مرکز استان یا قضات دادگاه تجدیدنظر استان انتخاب می‌گردد.

✓ هیأت نظارت در مراکز استان تشکیل می‌گردد یعنی هیأت نظارت هر استانی در اداره کل ثبت استان تشکیل می‌گردد و جلسات آن حداقل دو جلسه در هفته خواهد بود.

✓ هیأت نظارت هر استان به اختلافات و اشتباهات ثبتی مربوط به حوزه قضایی آن استان رسیدگی می‌کند.

✓ به تبصره الحاقی ماده ۲۰ قانون ثبت مصوب ۱۳۵۶/۲/۲۰ به عنوان یکی از موارد دیگر صلاحیت هیأت نظارت، علاوه بر موارد مذکور در این ماده رجوع نمایید.

✓ هرگاه در جریان عملیات ثبتی اختلافی بین اشخاص و اداره ثبت به وجود آید یا اشتباهاتی در ثبت املاک یا اسناد رخ دهد، رسیدگی به این اشتباهات و اختلافات با هیأت نظارت است.

✓ مرجع رفع مشکلات دفاتر اسناد رسمی قبل از تنظیم سردفتران، اداره کل امور اسناد سازمان ثبت می‌باشد؛ اما اگر اشتباه یا اختلاف پس از تنظیم و ثبت سند حاصل شود مرجع حل اختلاف و اشتباه هیأت نظارت است.

✓ مرجع تشخیص اسناد مالکیت معارض هیأت نظارت است، اما ابطال سند معارض با دادگاه عمومی حقوقی می‌باشد.

✓ ابطال سند انتقال صادره، در صلاحیت دادگاه عمومی حقوقی محل وقوع ملک است نه هیأت نظارت.

✓ اعتراض ثالث نسبت به توقیف اموال منتسب به بدهکار پرونده اجرایی و نحوه اجرائیه جزء موارد داخل در صلاحیت و وظایف هیأت نظارت نمی‌باشد و این اعتراض در حقیقت یک دعوی ادعای مالکیت تلقی می‌گردد که در صلاحیت محاکم حقوقی است و دعوی باید به طرفیت بدهکار و طلبکار طرح شود. (نظریه مشورتی شماره ۷/۷۸۸۶ - ۱۳۷۲/۱۱/۸)

✓ رسیدگی به اعتراض بر نظریه رئیس ثبت در مورد شکایت از عملیات اجرایی با هیأت نظارت است.

✓ در فرضی که سند مالکیت ثبتی صادر شده به نام اشخاص، مؤخر بر حکم دادگاه بوده است و قسمتی از مندرجات آن مغایر با حکم دادگاه می‌باشد، چون رعایت مقررات قانونی در این خصوص نشده و ملک در دفتر املاک مطابق قانون به ثبت نرسیده است به استناد بند ۳ این ماده با مراجعه به هیأت نظارت می‌توان تقاضای اصلاح ثبت دفتر املاک و همچنین سند مالکیت را از آن مرجع نمود. (نظریه مشورتی شماره ۷/۷۰۹ - ۸۵/۲/۶)

ماده ۲۵ مکرر (بسیار مهم) (مصوب ۱۳۱۷/۷/۱۰ و ۱۳۵۱/۱۰/۱۸) - مرجع تجدیدنظر نسبت به آراء 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 یک از شعب مذکور از سه نفر که دو نفر از قضات دیوان عالی کشور به انتخاب وزیر دادگستری و مسئول قسمت املاک در شعبه املاک و مسئول قسمت اسناد در شعبه اسناد تشکیل می گردد.

تبصره های ۱، ۲ و ۳ - به موجب قانون مصوب ۱۳۵۱/۱۰/۱۸ ملغی شده است.

شورای عالی ثبت:

- ✓ عالی ترین مرجع ثبتی، شورای عالی ثبت است.
- ✓ محل تشکیل شورا، صرفاً تهران می باشد.
- ✓ شورای عالی ثبت، هفته ای حداقل یک بار در محل سازمان ثبت تشکیل جلسه می دهد.
- ✓ شورای عالی ثبت دو شعبه دارد: ۱ - شعبه مربوط به املاک ۲ - شعبه مربوط به اسناد
- ✓ هر شعبه متشکل از سه عضو است که دو عضو از قضات دیوان عالی کشور هستند که توسط رئیس قوه قضاییه انتخاب می شوند و حسب این که شعبه مربوط به املاک باشد یا اسناد، عضو سوم معاون املاک یا اسناد سازمان ثبت اسناد و املاک کل کشور است.
- ✓ برای شعب شورای عالی ثبت عضو علی البدل پیش بینی نشده است بر خلاف هیأت های نظارت استانی که یک عضو علی البدل دارد.
- ✓ حوزه صلاحیت شورای عالی ثبت کشوری است
- ✓ حدود صلاحیت شورای عالی ثبت عبارت است از:
الف - مرجع تجدیدنظر نسبت به آرای غیرقطعی هیأت نظارت استان.
ب - ایجاد وحدت رویه ثبتی: چنانچه در موضوع واحد از هیأت های نظارت دو استان، آرای متناقض صادر شود و یا این که یک رأی هیأت نظارت استان مخالف قانون باشد و رئیس اداره ثبت محل یا مدیر کل ثبت استان از رئیس سازمان ثبت تقاضای صدور رأی وحدت رویه نماید و رئیس سازمان مذکور نیز آن رأی را مخالف قانون تشخیص دهد (هر چند آراء متناقض نداشته باشیم) مکلف است موضوع را به شورای عالی ثبت ارجاع نماید تا رأی وحدت رویه ثبتی صادر شود.
- ✓ صرفاً اشخاص می توانند از آرای قابل اعتراض هیأت نظارت تجدیدنظر بنمایند نه اداره ثبت؛ زیرا تبصره ۴ ماده ۲۵ قانون ثبت می گوید ذی نفع حق شکایت خواهد داشت نه طرفین اختلاف و می دانیم که اداره ثبت هر چند طرف دعوا است اما ذی نفع نیست.
- ✓ رأی وحدت رویه ثبتی نسبت به آرای اجرا نشده و همچنین نسبت به تمام هیأت های نظارت در موارد مشابه لازم الاتباع است. این رأی علاوه بر این که به کلیه هیأت های نظارت استان ابلاغ می شود، در روزنامه رسمی نیز منتشر می گردد.
- ✓ درخواست صدور رأی وحدت رویه فقط توسط رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک صورت می گیرد.
- ✓ اگر درخواست تجدیدنظر قبل از اجرای رأی برسد، عملیات اجرای رأی متوقف می شود.
- ✓ آرای صادره از شوراهای ثبت از جمله آرا و تصمیمات مراجع قضایی محسوب نمی گردد؛ بنابراین می توان نسبت به آرای شورای عالی ثبت در دیوان عدالت اداری شکایت و اعتراض نمود.
- ✓ مهلت درخواست تجدیدنظر از آراء غیرقطعی هیأت نظارت بیست روز از تاریخ الصاق رونوشت رأی در تابلوی اعلانات ثبت محل وقوع ملک یا تنظیم سند می باشد.

✓ آرای صادره از شورای عالی ثبت:

الف - اگر در مقام تجدیدنظر از رأی هیأت نظارت باشد: نسبت به آن تصمیم اداره ثبت مکلف به پیروی است و هیأت‌های نظارت تکلیفی ندارند.

ب - اگر در مقام صدور رأی وحدت رویه باشد: به گذشته تسری ندارد، لیکن برای تمام هیأت‌های نظارت لازم‌الاتباع است.

✓ هرگاه در آرای هیأت نظارت اشتباهی رخ دهد:

الف - اگر رأی اجرا نشده باشد: هیأت نظارت می‌تواند آن را اصلاح نماید.

ب - اگر رأی اجرا شده باشد: مجوزی برای تصحیح آن نیست.

✓ هرگاه در آرای شورای عالی ثبت اشتباهی رخ داده باشد:

الف - قبل از اجرای رأی: تصحیح آن توسط شورای عالی ثبت صورت می‌گیرد.

ب - بعد از اجرای رأی: تصحیح آن توسط دادگاه صلاحیت‌دار صورت می‌گیرد.

ماده ۲۶ (مهم) - در مورد انتقال تمام یا قسمتی از ملک ثبت شده و یا واگذاری حقی نسبت به عین آن ملک و همچنین در مورد عمری و رقبی و سکنی و معاملات راجع به انتقال منافع ملک برای مدتی بیش از سه سال به ترتیب ذیل عمل خواهد شد:

سند معامله در دفتر اسناد رسمی یا دفتر معاملات غیرمنقول ثبت و خلاصه آن در دفتر املاک ذیل صورت ثبت ملک قید 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.

✓ خلاصه معامله برگه مخصوصی است که سردفتر اسناد رسمی هنگام انتقال تمام یا قسمتی از املاک ثبت شده، چنانچه به صورت مشاع یا مفروز باشند و یا هنگام واگذاری حقی نسبت به عین آن املاک و نیز عمری و رقبی و سکنی و معاملات مربوط به انتقال منافع ملک اگر برای مدتی بیش از ۳ سال باشد و یا انتقالاتی که به طور شرطی و رهنی صورت می‌پذیرد و همچنین صلح‌های محاباتی، حتی اگر با حق خیار فسخ باشد تنظیم نماید، سردفتر مکلف است خلاصه‌ای از معاملات مذکور را که نزد او واقع شده و در دفتر اسناد رسمی یا دفتر معاملات غیرمنقول ثبت گردیده است، روی برگه‌های مخصوص خلاصه معامله نوشته و پس از امضای سردفتر و متعاملین و دفتریار اول (چنانچه دفترخانه داشته باشد)، نسخه‌ای از آن را به هر یک از متعاملین داده و نسخه دیگر را به ضمیمه لاشه سند تنظیمی، به صورت مستقیم و حداکثر ظرف ۵ روز به اداره ثبت محل وقوع ملک تسلیم نموده و در قابل آن رسید اخذ کند.

✓ عمری حق انتفاعی است که به موجب عقدی از طرف مالک برای شخص به مدت عمر خویش یا منتفع یا عمر ثالثی برقرار شده است.

✓ رقبی حق انتفاعی است که از طرف مالک برای مدت معینی برقرار می‌گردد.

✓ سکنی حق انتفاعی است که شامل سکونت در مسکنی می‌باشد، سکنی ممکن است به صورت عمری یا رقبی باشد.

ماده ۲۷ - کسانی که در مورد املاک وقف و حبس و ثلث باقی باید تقاضای ثبت بدهند و همچنین کسانی که نسبت به ثبت این قبیل املاک باید عرض حال اعتراض داده و حقوق وقف و حبس و ثلث باقی را حفظ کنند به موجب نظامنامه وزارت عدلیه معین خواهد شد.

- ✓ در حبس، ملک حبس شده از مالکیت حبس کننده خارج نمی شود هرچند که برای حبس مدت معین نشود، در این صورت مادام که عین باقی است نمی توان از حبس عدول کرد.
- ✓ انواع حبس عبارت است از:
 ۱. حبس مؤبد: حبسی است که به صورت دائم باشد.
 ۲. حبس مطلق: حبسی است که برای مدت معین باشد.
- ✓ ثلث باقی مال غیرمنقولی است که موصی، آن مال را از محل ثلث ترکه برای استفاده در مصارف خیر معین می نماید که به آن ثلث مؤبد نیز می گویند.
- ✓ در حبس به نفع افراد محصور و اشخاص معین متصدی امور حبس و همچنین هر یک از محبوس لهم می توانند تقاضای ثبت دهند. در حبس افراد به نفع افراد غیرمحصور و به نفع عمومی، متصدی امور حبس مکلف به تقاضای ثبت است.
- ✓ درخواست ثبت نسبت به موقوفات خاصه بر عهده متولی یا هر یک از موقوف علیهم می باشد.
- ✓ در مورد ثلث مؤبد و باقی، وصی مکلف به درخواست ثبت است.
- ✓ نسبت به موقوفاتی که متولی خاص ندارند، نماینده اداره اوقاف محل مستقیماً درخواست ثبت می نماید.
- ✓ املاکی که مورد نظر یا وصیت یا حبس شود به طور دائم یا مدتی که کمتر از ۱۸ سال نباشد و برای مصارف عمومی تخصیص داده شده؛ اداره اوقاف حق درخواست ثبت و اعتراض بر ثبت دارد.
- ماده ۲۸- هرگاه نسبت به این قبیل املاک به عنوان مالکیت تقاضای ثبت شده و متولی یا نماینده اوقافی که به موجب نظامنامه مکلف به دادن عرض حال اعتراض و تعقیب دعوی 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 می شوند.
- ماده ۲۹- 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 مجهول المصرف داده می شود و در صورت عدم کفایت این عایدات، مخارج گرفته نخواهد شد.**
- ✓ سازمان اوقاف و امور خیریه در مواردی که متولی ملزم به درخواست ثبت یا اعتراض به ثبت می باشد و به وظیفه خود عمل ننموده باشد، حق تقاضای ثبت و یا اقامه دعوی یا اعتراض را خواهد داشت و از پرداخت مخارج و هزینه دادرسی و ثبتی معاف است.
- ✓ ثبت معاملات راجع به عین یا منفعت اموال موقوفه در دفاتر اسناد رسمی منوط به موافقت سازمان اوقاف و امور خیریه خواهد بود.
- ✓ اداره ثبت مکلف است رونوشت مصدق اسناد مالکیت وقف را پس از صدور سند مالکیت به اداره اوقاف محل تسلیم نمایند.
- ماده ۳۰- در مواردی که اداره اوقاف تقاضای ثبت می دهد 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 آب انبارهای عمومی تقاضای ثبت از طرف متولی یا اداره اوقاف بدون اخذ حق الثبت و مخارج مقدماتی پذیرفته خواهد شد.
- ماده ۳۱- ثبت رقبه به عنوان وقفیت و حبس، مثبت تولیت نیست.**

ماده ۳۲- تقاضای ثبت نسبت به املاک دولت، به عهده مالیه محل و نسبت به املاک 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.

- ✓ وزارت مالیه به وزارت امور اقتصادی و دارایی تغییر نام داد.
- ✓ منظور از مؤسسات بلدی در حال حاضر شهرداری‌ها است. در مورد املاک متعلق به شهرداری، تقاضای ثبت بر عهده شهردار محل است.

ماده ۳۳- نسبت به املاکی که با شرط خیار یا به عنوان قطعی با شرط نذر 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 انتقال دهنده باشد یا در تصرف انتقال گیرنده، حق تقاضای ثبت با انتقال دهنده است مگر در موارد ذیل که اظهارنامه فقط از منتقل‌الیه پذیرفته می‌شود:

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

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

۳- (اصلاحی ۱۳۱۲/۱۰/۲۸) در صورتی که در تاریخ اجرای قانون مصوب ۲۱ بهمن ماه ۱۳۰۸ ملک مورد معامله در تصرف انتقال گیرنده بوده و لااقل پنج سال از انقضاء موعد حق استرداد تا تاریخ مزبور گذشته باشد مشروط به دو شرط ذیل:

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

ب- در صورتی که تا تاریخ تصویب این قانون (۲۸ دی ۱۳۱۲) حکم قطعی بر بی‌حقی انتقال گیرنده یا قائم مقام قانونی او صادر نشده باشد.

تبصره ۱- 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 بین متعاملین محصور بوده و یا برای تأمین حق استرداد، اشخاص ثالثی را بای نحو کان مداخله داده باشند.

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

- ✓ شرط نذر خارج؛ شرطی است که ضمن عقد نذری صورت گیرد و ثمره آن شرط، در عقد دیگری قید گردد چنانکه سابقاً که بیع شرط مملک بود ضمن عقد بیع شرط قید می‌شد که طی عقد نذر خارج از بیع شرط، هرگاه بایع در رأس موعد، دین را ندهد مبلغ معینی از مال بایع متعلق به خریدار شرطی باشد یا در طول مدت وام ماهانه مبلغی به خریدار مزبور بدهد.

- ✓ شرط وکالت؛ شرط ضمن عقد لازمی است که به موجب آن متعهد به متعهدله وکالت می‌دهد که تحت شرایطی اقدامی به نفع خود (به نفع متعهدله) و به ضرر متعهد بکند. مثلاً مقدار معینی از مال متعهد را به خود منتقل کند.

- ✓ معامله با حق استرداد، عبارت از هر عقدی که موضوع آن مال غیرمنقول بوده و به عنوان وثیقه دین یا حسن انجام تعهد در اختیار قانونی بستانکار قرار داده شود تا تحت شرایط قانونی در صورت امتناع مدیون از پرداخت دین از محل آن وثیقه طلب خود را اُمین کند. در معاملات با حق استرداد اساساً نقل عین نمی‌شود.
- ✓ مطابق قانون ثبت در معاملات با حق استرداد که شامل معاملات با شرط خیار یا به عنوان قطعی با شرط نذر خارج یا به عنوان قطعی با شرط وکالت می‌شود، مالکیت انتقال دهنده نسبت به مالی که از آن طریق انتقال می‌دهد همچنان باقیست. معاملات با حق استرداد ناقل مالکیت نیست لذا درخواست ثبت باید از طریق انتقال دهنده صورت گیرد البته انتقال دهنده باید حق انتقال گیرنده را در اظهارنامه قید کند. قانون ثبت اثر معامله با حق استرداد را در زمره معاملات رهنی قرار داده است.
- ✓ در صلح محاباتی که برای مصالح حق فسخ تعیین شده درخواست ثبت از مصالح با قید حق فسخ برای مصالح پذیرفته می‌شود. در صلح غیرمحاباتی تقاضای ثبت بر عهده مصالح است در این صلح در صورت وجود حق فسخ برای مصالح حقوق انتقال گیرنده باید قید گردد.
- ✓ چنانچه در معامله با حق استرداد و معاملات رهنی، متقاضی ثبت، حق انتقال گیرنده را تصریح ننماید (در اظهارنامه تصریح ننماید) کلاهبردار محسوب می‌گردد.

ماده ۳۴ (مهم) (مصوب ۱۳۱۷/۷/۱۰ و ۱۳۵۱/۱۰/۱۸) (اصلاحی ۱۳۸۶/۱۱/۲۹) - در مورد معاملات مذکور در ماده (۳۳) و کلیه معاملات رهنی و شرطی، راجع به اموال منقول و غیرمنقول، در صورتی که بدهکار ظرف مدت مقرر در سند، بدهی خود را نپردازد، بستانکار می‌تواند از طریق صدور اجرائیه وصول طلب خود را توسط دفترخانه تنظیم کننده سند، درخواست کند. چنانچه بدهکار ظرف ده روز از تاریخ ابلاغ اجرائیه نسبت به پرداخت بدهی خود اقدام ننماید بنا به تقاضای بستانکار، اداره ثبت پس از ارزیابی، تمامی مورد معامله و قطعیت آن، حداکثر ظرف مدت دو ماه از تاریخ قطعیت ارزیابی، با برگزاری مزایده نسبت به وصول مطالبات مرتهن به میزان طلب قانونی وی اقدام و مازاد را به رهن مسترد می‌نماید.

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

تبصره ۲ (اصلاحی ۱۳۸۶/۱۱/۲۹) - نحوه ابلاغ اجرائیه، بازداشت مازاد مورد رهن و چگونگی ختم عملیات اجرایی و برگزاری مزایده و اعراض از رهن و سایر موارد به موجب آیین نامه‌ای است که ظرف مدت سه ماه از طرف سازمان ثبت اسناد و املاک کشور تهیه و به تصویب رئیس قوه قضاییه خواهد رسید.

تبصره ۳ (اصلاحی ۱۳۸۶/۱۱/۲۹) - این قانون ثبت به اسناد تنظیمی و اجرائیه‌های صادره که قبل از تصویب این قانون مختومه نگردیده است نیز جاری است.

تبصره ۴ (این تبصره ۴ به موجب بند پ ماده ۱۹ «قانون رفع موانع تولید رقابت پذیر و ارتقای نظام مالی کشور» مصوب ۱۳۹۴ به «ماده واحده قانون اصلاح ماده ۳۴ اصلاحی قانون ثبت مصوب ۱۳۵۱ و حذف ماده ۳۴ مکرر آن مصوب ۱۳۸۶/۱۱/۲۹» الحاق گردید) - در راستای تسهیل در وصول مطالبات سررسید گذشته بانک‌ها و یا مؤسسات مالی و یا اعتباری دارای مجوز به یکی از روش‌های زیر عمل می‌شود:

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

بدهکار، تمام بدهی او را می‌پردازد. با پرداخت میزان طلب بانک و مؤسسه مالی و یا اعتباری از واحد تولیدی توسط خریدار، آن بخش از سهم واحد تولیدی که در مناقصه مشخص شده است، به خریدار منتقل و اموال مورد رهن آزاد می‌شود.

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

۲- در مورد معاملات بانک ها و مؤسسات مالی و یا اعتباری مجاز، هر گاه مال مورد وثیقه به مبلغ پایه کارشناسی رسمی دادگستری مرضی الطرفین خریداری نشده باشد، به تقاضای بستانکار و ضمن اخطار به تسهیلات گیرنده و راهن، مهلت دو ماهه داده می‌شود تا طلب بانک یا مؤسسه مالی و یا اعتباری را پرداخت کند و یا ملک مورد وثیقه را با پرداخت تمام یا بخشی از طلب بانک تا سقف مبلغ پایه مزایده فک رهن کند.

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

- ✓ معامله رهنی، عقد رهن را گویند که عبارت از عقدی است که به موجب آن بدهکار یا ثالثی به نفع بدهکار، مالی را اعم از منقول یا غیر منقول نزد طلبکار به وثیقه بگذارد و برای طلبکار یک حق عینی بر آن مال ایجاد می‌شود.
- ✓ رهن اخص از معاملات وثیقه‌ای است زیرا به موجب عقد رهن مالی به وثیقه داده می‌شود ولی عقود دیگری هم وجود دارد که به موجب آن مالی به وثیقه داده می‌شود، مثل بیع شرط.
- ✓ در معاملات رهنی و شرطی، طلبکار نسبت به عین مرهونه و مبیع شرطی، مالکیت ندارد و تنها می‌تواند جهت وصول طلبش، درخواست صدور اجرائیه از دفترخانه تنظیم کننده سند برای فروش مال مرهون و مبیع شرطی نماید.
- ✓ سردفتران اسناد رسمی پس از صدور اجرائیه باید موضوع را به آخرین نشانی متعهد از طریق پست سفارشی به اداره ثبت ارسال دارد.
- ✓ بانک مرتهن برای وصول طلب خود باید تقاضای اجرا نماید و وصول طلب بانک مرتهن باید طبق ماده ۳۴ قانون ثبت اصلاحی سال ۸۶ صورت گیرد و اقدام مغایر آن وجاهت قانونی ندارد. (نظریه مشورتی شماره ۷/۹۶۷ - ۱۳۹۰/۲/۱۸)

ماده ۳۴ مکرر - به موجب اصلاحات ۱۳۸۶/۱۱/۲۹ منسوخ شده است.

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

- ✓ قسمت اول این ماده به موجب قانون آیین دادرسی مدنی مصوب ۱۳۱۸ نسخ شده بود.

ماده ۳۶- خسارت تأخیر تأدیه در صورتی که در محاکم عدلیه مورد مطالبه واقع شود مشمول مواد ۴۲ و ۴۴ 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 می شود.

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 ۴۲ و ۴۴ قانون تسریع محاکمات است و چنانچه صدی ده یا کمتر باشد تمامی آن به محکوم له 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 می شود.

✓ در خصوص مطالبه خسارت تأخیر تأدیه در دادگاهها در حال حاضر ماده ۵۲۲ قانون آیین دادرسی مدنی مصوب ۱۳۷۹ لازم الاجرا می باشد.

ماده ۳۷- نسبت به معاملات مذکور در ماده ۳۳ که قبل از تاریخ اجرای این قانون و پس از ثبت ملک واقع شده مقررات ماده ۳۴ لازم الرعایه خواهد بود.

ماده ۳۸- در موضوع انتقالات مذکور در ماده (۳۳) که قبل از تاریخ اجرای این قانون واقع شده محاکم مکلفند در مواردی که مطابق ماده مزبور حق تقاضای ثبت به انتقال دهنده داده شده، بر طبق ماده (۳۴) حکم رد اصل و اجور و غیره داده و در مواردی که حق تقاضای ثبت به انتقال گیرنده داده شده است حکم به مالکیت انتقال گیرنده بدهند اعم از این که نسبت به ملک مورد معامله تقاضای ثبت شده یا نشده باشد.

نسبت به معاملات مذکور در ماده (۳۳) که پس از تاریخ اجراء این قانون واقع شود محاکم و ادارات ثبت مکلفند مدلول ماده (۳۴) را به موقع اجراء گذارند.

به موجب ماده دوم قانون اصلاح قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۲۸ دی ماه ۱۳۱۲ شمسی (دوره نهم) که ذیلاً درج می گردد ماده ۳۸ بالا اینگونه تفسیر شده است:

مقصود از حکم مقرر در قسمت اول ماده (۳۸) قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۲۶ اسفند ۱۳۱۰ راجع به معاملات مذکور در ماده (۳۳) این قانون این است که گرچه انتقال گیرنده یا قائم مقام قانونی او عین مورد معامله را مطالبه کرده باشد محاکم مکلفند بر طبق مفاد ماده (۳۴) و تبصره دوم آن و ماده (۳۸) قانون مزبور به رد اصل وجه و متفرعات مذکور در ماده (۳۴) حکم صادر نمایند مگر آنکه انتقال دهنده قبل از حکم به تسلیم عین مال در مقابل اصل حاضر شود که در این صورت به تسلیم عین متفرعات حکم صادر خواهد شد در صورتی که مدعی اصل وجه و متفرعات را مطالبه کند محکمه نمی تواند حکم به تسلیم عین بدهد ولو این که انتقال دهنده به تسلیم عین مال حاضر شود. در صورتی که مال مورد معامله با حق استرداد در تصرف شخص دیگری غیر از انتقال دهنده یا وراث او باشد انتقال گیرنده یا قائم مقام قانونی او برای وصول طلب خود بابت اصل وجه و متفرعات می تواند بر هر یک از انتقال دهنده یا وراث او و یا کسی که عین مورد معامله را متصرف است اقامه دعوی نماید و رجوع به هریک مانع مراجعه دیگری نخواهد بود.

هرگاه به متصرف رجوع شد و حاصل از فروش ملک کفایت اصل و متفرعات را نکرد مدعی می تواند برای بقیه به انتقال دهنده رجوع کند و انتقال گیرنده می تواند در صورتی که متصرف عالم به معامله اولیه بوده برای بقیه طلب خود در حدود مدتی که مورد معامله در تصرف متصرف بوده به مشارالیه نیز مراجعه کند اعم از اینکه متصرف استیفای منفعت کرده یا نکرده باشد.

هرگاه انتقال گیرنده عین مال مورد معامله با حق استرداد را ادعا کرده و به استناد مقررات قانون ثبت راجع به آن نوع معاملات در مطالبه عین محکوم شده باشد طرف دعوای او حق مطالبه خسارات محاکمه را از او نخواهد داشت.

✓ راجع به معاملات موضوع ماده ۳۳ قانون ثبت (معاملات با حق استرداد) اگر انتقال گیرنده یا قائم مقام وی، خواسته خود را در دادخواست تقدیمی به دادگاه، عین مورد معامله تعیین نموده باشد، دادگاه بدون توجه به خواسته مزبور، حکم به رد اصل وجه و متفرعات خواهد داد مگر این که خود انتقال دهنده قبل از صدور حکم توسط دادگاه به تسلیم عین مورد معامله در مقابل اصل حاضر شود که در این صورت به تسلیم عین و متفرعات حکم صادر می‌نماید.

✓ اگر انتقال گیرنده در دادخواست تقدیمی در معاملات با حق استرداد عین مورد معامله را به عنوان خواسته مطالبه نماید، در صورت محکومیت، انتقال دهنده حق مطالبه خسارت دادرسی را از وی نخواهد داشت.

ماده ۳۹- حقوقی که در مواد (۳۳) و (۳۴) و (۳۷) و (۳۸) برای انتقال دهنده مقرر است قبل از انقضای مدت حق استرداد قابل اسقاط نیست. هر قرارداد مخالف این ترتیب باطل و کأن 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 ۴۰- تخلف قضات و مأمورین دولت از مقررات مواد (۳۳)، (۳۴)، (۳۵)، (۳۶)، (۳۷)، (۳۸)، (۳۹)، مستلزم مجازات انتظامی از درجه ۴ به بالا است.

ماده ۴۱ (اصلاحی ۱۳۱۲/۵/۷)- 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 حاضر و معامله خود را کتباً اطلاع دهد.

✓ خریدار الزام فروشنده را به تنظیم سند رسمی به شرح دادخواست تقدیمی خواسته است، چون ملک مورد معامله در دفتر املاک به ثبت نرسیده است و سند مالکیت نیز به نام خواننده دعوی صادر نگردیده است؛ لذا صدور حکم بر الزام به تنظیم سند رسمی با توجه به ماده ۲۲ قانون ثبت فاقد وجاهت قانونی است. تکلیف قضیه در این ماده مشخص شده است؛ به صراحت این ماده چون متقاضی درخواست ثبت در حین عملیات و تشریفات ثبتی مورد تقاضا را کلاً به دیگری منتقل نموده است مکلف است در فرجه و مهلت، در اداره ثبت اسناد حاضر و معامله خود را کتباً اطلاع دهد. در این صورت خریدار قائم مقام متقاضی محسوب و پس از انجام تشریفات ثبتی، سند مالکیت به نام خریدار صادر خواهد شد. نتیجه دعوی الزام قابلیت استماع ندارد. (نظریه مشورتی شماره ۷/۱۵۱۷ - ۱۳۸۱/۱۲/۱۸)

ماده ۴۲ (مهم)- هرگاه مورد انتقال، ملکی باشد که نسبت به آن عرض حال 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 عرض حال 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 دعوی بدون تجدید عرض حال به طرفیت او جریان خواهد یافت. انتقال دهنده‌ای که مطابق مقررات فوق عمل ننماید مسئول 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 ادعایی خود را به دیگری انتقال دهد آن شخص بدون تجدید عرض حال قائم مقام او شده و از مواعیدی که برای معترض در تاریخ انتقال باقی است استفاده خواهد کرد.

✓ انتقال دهنده مکلف است ظرف مدت ۱۰ روز از تاریخ انتقال معترض را از وقوع انتقال و اسم انتقال گیرنده به وسیله اظهارنامه مطلع نماید. منتقل‌الیه به محض ابلاغ اظهارنامه در مقابل معترض، قائم مقام انتقال دهنده شده و دعوی بدون تجدید دادخواست به طرفیت او جریان خواهد یافت.

ماده ۴۳ (اصلاحی ۱۳۱۲/۵/۷) - هرگاه انتقال، به موجب سند عادی بوده و انتقال دهنده [با وجود آنکه وظیفه اش، اطلاع دادن مراتب انتقال به ثبت بوده] معامله خود را به اداره ثبت اطلاع نداد، چنانچه مدت اعتراض باقی است، منتقل‌الیه [= کسی که حقوق متقاضی ثبت به وی منتقل شده است] مطابق مقررات عرض حال می دهد [به عنوان معترض ثبتی نسبت به اصل ملک] و چنانچه مدت منقضی شده، منتقل‌الیه می تواند به وسیله اظهارنامه به انتقال دهنده [موضوع الزام حضور انتقال دهنده در اداره ثبت را] اخطار نماید؛ هرگاه مشاورالیه معامله را در ظرف مدت ۱۰ روز از تاریخ اخطار به تصدیق نمود ملک به نام انتقال گیرنده ثبت و الا ملک به نام انتقال دهنده ثبت و انتقال گیرنده به موجب ماده ۱۰۵ و ۱۱۴ می تواند انتقال دهنده را تعقیب نماید.

هرگاه انتقال به موجب سند عادی بوده و انتقال دهنده مطابق ماده ۴۱ 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 ۵ تا ۱۵ سال حبس با اعمال شاقه محکوم و به علاوه مفاد ماده ۱۱۴ در باره او مجری خواهد شد.

✓ اگر پس از تقاضای ثبت و قبل از ثبت ملک در دفتر املاک انتقال ملک صورت گیرد چهار فرض متصور است:

۱. انتقال به موجب سند رسمی است و نسبت به این ملک اعتراض نشده است: تکلیفی متوجه انتقال دهنده نبوده و سردفتر خلاصه معامله را به اداره ثبت می فرستد و مطابق م ۴۳ ق.ث اداره ثبت پس از وقوع معامله، بقیه عملیات ثبتی را به نام انتقال گیرنده انجام می دهد.

۲. انتقال به موجب سند رسمی است و نسبت به این ملک اعتراض شده است: مطابق م ۴۲ ق.ث عمل می شود، یعنی انتقال دهنده مکلف به دادن اطلاع از وجود معترض به انتقال گیرنده می باشد و ظرف مدت ۱۰ روز می بایست از طریق اظهارنامه رسمی، معترض را از انتقال و اسم منتقل‌الیه مطلع سازد و به همان طریق انتقال گیرنده را از وقوع اعتراض مطلع نماید. در اینجا انتقال گیرنده (منتقل‌الیه) قائم مقام انتقال دهنده می باشد و به طرفیت او، دعوا بدون دادخواست مجدد جریان می یابد.

۳. انتقال به موجب سند عادی است و نسبت به این ملک اعتراض نشده است: مطابق مواد ۴۱ و ۴۳ ق.ث انتقال دهنده مکلف است تا ۱۰ روز از تاریخ انتقال، شخصاً یا توسط وکیل، در اداره ثبت اسناد حاضر شده و معامله را کتباً اطلاع دهد و سپس عملیات مقدماتی ثبت به نام انتقال گیرنده ادامه می یابد و اگر اطلاع ندهد چنانچه مدت ثبت باقی باشد، انتقال گیرنده می تواند برابر مقررات، دادخواست اعتراض تقدیم نماید و اگر مدت اعتراض منقضی شده باشد، انتقال گیرنده می تواند برابر مقررات، دادخواست اعتراض تقدیم نماید و اگر مدت اعتراض منقضی شده باشد، انتقال گیرنده می تواند به وسیله اظهارنامه به انتقال دهنده اخطار نماید. هرگاه مشاورالیه، معامله را ظرف مدت ۱۰ روز از تاریخ ابلاغ اخطار به تصدیق

نمود ملک بنام انتقال گیرنده ثبت می شود و هر گاه تصدیق ننمود ملک به نام انتقال دهنده ثبت می شود و انتقال گیرنده در حدودم ۱۱۴ و ۱۰۵ ق.ث می تواند تعقیب کیفری نماید.

۴. انتقال به موجب سند عادی است و نسبت به این ملک اعتراض شده است: باید مطابق فروض ۲ و ۳ عمل نمود و به اداره ثبت و انتقال گیرنده و معترض اطلاع داده شود و در صورت تخلف طبق موارد بالا رفتار خواهد شد.

ماده ۴۴- هرگاه کسی که نسبت به ملک مورد ثبت اقامه دعوی کرده، قبل از انقضاء موعدهای مقرر در مواد ۱۷، ۱۸، ۱۹ فوت کرده یا مجنون یا محجور شود، مستدعی ثبت مکلف است مراتب را به اداره ثبت و پارکه بدایت صلاحیت دار کتباً اطلاع داده و پس از معین شدن قائم مقام قانونی، به او از طریق محکمه مربوطه اخطار نماید که مشارالیه در ظرف ۶۰ روز از تاریخ ابلاغ اخطاریه دعوی را تعقیب کند. [صرفاً در خصوص فوت معترض ثبتی به موجب ماده ۱۸ مکرر این قانون نسخ ضمنی شده است.]

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

ماده ۴۵- اگر به واسطه عدم اقدام در مورد مواد ۱۷، ۱۸، ۱۹ ملکی به ثبت رسیده و بعد معلوم شود عدم تعقیب یا عدم ابراز تصدیق به علت فوت یا جنون یا حجر طرف دعوی یا مستدعی ثبت بوده و اخطار مذکور در ماده فوق هم با این که مستدعی 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 ملک و اجور و خسارت در محکمه حقوق به وسیله عرض حال جدید بر علیه مستدعی ثبت اقامه دعوی نماید. مبدأ پنج سال مذکور فوق در مورد وراثت کبیر و وراثی که ولی خاص (پدر یا جد پدری یا وصی منصوب مسلم الوصایه) دارند از تاریخ فوت و در غیر این موارد از تاریخ تعیین قیم یا مدیر تصفیه محسوب می شود. در مورد این ماده چنانچه مستدعی ثبت محکوم گردد و ملک 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 یک 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.

✓ مفلس به معنی یعنی کسی که به واسطه عدم کفاست دارایی یا عدم دسترسی به مال خود به طور موقت قادر به تأدیه آن نیست. مفلس به معنای ورشکسته است.

باب سوم - ثبت اسناد

فصل اول - مواد عمومی

ماده ۴۶- ثبت اسناد، اختیاری است مگر در موارد ذیل:

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

۲. کلیه معاملات راجع به حقوقی که قبلاً در دفتر املاک ثبت شده باشد.

✓ برخلاف املاک که ثبت آنها الزامی است و سازمان ثبت و متصرفین به عنوان مالک و قائم مقام آنان مکلف به ثبت همه اموال غیرمنقول هستند، ثبت اسناد اختیاری بوده و اشخاص می توانند از ثبت معاملات و عقود خود در دفاتر اسناد رسمی امتناع نمایند، مگر در موارد مذکور در مواد ۴۶ و ۴۷ قانون ثبت؛ بنابراین هر عین یا منفعت یا حقی (مانند حق ارتفاق) که در دفتر املاک ثبت

شده باشد، معاملات و عقود راجع به آن باید در دفتر اسناد رسمی تنظیم و ثبت شود، زیرا در غیر این صورت نقل و انتقال در دفتر املاک ثبت نمی‌گردد و منتقل‌إلیه مالک شناخته نمی‌شود.

✓ الزام قانونی مالکین به تقاضای ثبت ملک در نقاطی که ثبت عمومی املاک آگهی شده مانع از این نمی‌باشد که محاکم عمومی دادگستری به اختلاف متداعیین در اصل مالکیت ملکی که به ثبت نرسیده رسیدگی نمایند. (رای وحدت رویه شماره ۵۶۹ - ۱۳۷۰/۱۰/۱۰ هیأت عمومی دیوان عالی کشور)

✓ هر عین یا منفعت یا حقی (مانند حق انتفاع و حق ارتفاق) که در دفتر املاک ثبت شده باشد، معاملات و قراردادهای راجع به آن باید در دفتر اسناد رسمی تنظیم و ثبت گردد، زیرا در غیر صورت فوق‌الذکر، نقل و انتقال در دفتر املاک ثبت نمی‌گردد و منتقل‌إلیه مطابق ماده ۲۲ قانون ثبت مالک شناخته نمی‌شود.

✓ معاملات مذکور در بندهای ۱ و ۲ این ماده، در جایی که دفتر اسناد رسمی و ادرة ثبت وجود ندارند الزامی است و معامله‌کننده باید برای تنظیم سند رسمی به محلی برود که در آنجا دفتر اسناد رسمی وجود دارد. در ضمن ثبت اسناد مذکور در بندهای ۱ و ۲ ماده ۴۶ بدون تحقق شرطی، مطلقاً، الزامی است.

ماده ۴۷- در نقاطی که اداره ثبت اسناد و املاک و دفاتر اسناد رسمی موجود بوده و وزارت عدلیه مقتضی بداند ثبت اسناد ذیل اجباری است:

۱. کلیه عقود و معاملات راجعه به عین یا منافع اموال غیر منقول که در دفتر املاک ثبت نشده.

۲. صلح‌نامه و هبه‌نامه و شرکت‌نامه.

✓ لزوم ثبت اسناد مذکور در این ماده مشروط به دو شرط است:

۱. وجود دفتر اسناد رسمی و اداره ثبت اسناد در محل

۲. قوه قضاییه لزوم ثبت اسناد را در آن محل مقتضی بداند و آن را آگهی نماید.

✓ املاک شمول مواد ۴۶ و ۴۷، ثبت ملک در دفتر املاک است؛ بنابراین اگر ملکی در دفتر املاک ثبت نشده باشد اعماز این که نسبت به آن تقاضای ثبت شده یا نشده باشد و در صورت تقاضای ثبت اعم از این که مدت اعتراض گذشته باشد یا نگذشته باشد مورد از شمول ماده ۴۶ خارج است.

✓ ثبت معاملات مربوط به حقوق ثبت نشده، طبق ماده ۴۷ الزامی نیست.

✓ تقسیم املاک و اموال مشاع از شمول مواد ۴۶ و ۴۷ قانون ثبت خارج است و بنابراین تقسیم‌نامه‌های که با تراضی تمام شرکاء نسبت به مال مشاع تنظیم یافته بین شرکاء و قائم‌مقام قانونی آنها معتبر است و نیازی به تنظیم و ثبت در دفتر اسناد رسمی نیست. (نظریه مشورتی شماره ۷/۳۶۶۹ - ۱۳۸۲/۵/۲۱)

✓ تعهد فروشنده به تنظیم سند رسمی لازم نیست که در دفتر اسناد رسمی ثبت شود بلکه آن هم مانند تقسیم و افراز از شمول مواد ۴۶ و ۴۷ قانون ثبت خارج است و پذیرش سند عادی به منظور الزام فروشنده به انتقال رسمی مورد معامله مغایرتی با مواد مذکور قانون ثبت ندارد. (نظریه مشورتی ۷/۳۶۶۹ - ۱۳۸۲/۵/۲۱)

✓ نقل و انتقال و خرید و فروش اتومبیل با سند عادی امکان‌پذیر بوده و اسناد تنظیمی در دادگاه قابل پذیرش است. نسبت به معاملات اموال منقول قانوناً الزامی به تنظیم انتقال‌نامه رسمی نشده است.

✓ بند ۲ اختصاص به اموال غیر منقول ندارد. ذکر این ۳ نوع سند در بند ۲ برای آن است که ثبت آنها چه مربوط به اموال منقول باشد چه غیر منقول در نقاطی که قوه قضاییه اعلام می‌کند الزامی است.

✓ با وجود این که مواد ۴۶ و ۴۷، ثبت معاملات راجع به عین و منافع املاک ثبت شده را مطلقاً و املاک ثبت نشده را در مناطقی که وزارت دادگستری شورای عالی قضایی یا رئیس قوه قضاییه آگهی نموده الزامی و اجباری کرده است. مواردی از این قاعده مستثنی است و در آنها معاملاتی که با سند عادی واقع شده قانوناً معتبر شناخته می‌شود:

۱. اجاره محل مسکونی و اداری کسب و پیشه

۲. وصیت نامه که به موجب مواد ۲۷۸ و ۲۷۹ قانون امور حسبی ممکن است به صورت رسمی، خودنوشت و سری تنظیم گردد که در مورد اخیر با این که به صورت رسمی نیست اما معتبر است.
۳. طبق بند الف ماده ۱۴۷ اصلاحی قانون اصلاحی ثبت و تبصره های ۲ و ۳ آن معاملاتی که تا تاریخ ۱۳۷۰/۱/۱ در مورد املاک با سند عادی صورت گرفته است، در صورت تأیید هیأت حل اختلاف مذکور در این ماده، قابل قبول و مؤثر در صدور سند مالکیت به نام منتقل‌إلیه می‌باشد.
۴. تبصره ذیل ماده ۷ قانون زمین شهری مصوب ۱۳۶۶/۶/۲۲، دلالت دارد بر این که معاملات عادی انجام شده در مورد زمین های شهری تا تاریخ ۱۳۵۸/۴/۵ به شرط تأیید دادگاه معتبر است

ماده ۴۸ (مهم) - سندی که مطابق مواد فوق باید به ثبت برسد و به ثبت نرسیده در هیچ یک از ادارات و محاکم پذیرفته نخواهد شد.

- ✓ مواد ۴۶، ۴۷ و ۴۸ قانون ثبت، هیچ گاه مانع از آن نبوده و نمی باشد که در دادگاه دلایل و مدارکی را که ممکن است برای اثبات انجام معامله ابراز بشود نپذیرد. مثلاً چنانچه کسی اقرار به اموری نماید که دلایل حقایق طرف است خواستن دلیل دیگر برای ثبوت آن حق لازم نیست؛ بنابراین اقرار به وقوع عقد بیع از طرف بایع در دادگاه تحقق بیع و حق مالکیت مشتری بر مبیع را ثابت می نماید و مشتری می تواند الزام به تنظیم سند رسمی انتقال را از دادگاه تقاضا نماید. (نظریه مشورتی شماره ۷/۳۶۷۵ - ۱۳۶۲)
- ✓ احراز مالکیت و در نتیجه صدور حکم بر خلع ید و قطع بنای غاصبانه، مستلزم داشتن سند مالکیت نیست؛ اگر بدون سند مالکیت هم استحقاق مالکیت خواهان احراز شود صدور حکم به نفع او بلا اشکال است. (نظریه مشورتی شماره ۷/۲۵۰ - ۱۳۸۰/۳/۲۹)
- ✓ به صراحت ماده ۴۸ قانون ثبت، سندی که مطابق مواد ۴۶ و ۴۷ قانون مرقوم به ثبت نرسیده است در هیچ یک از ادارات و محاکم قابل پذیرش نیست و به همین جهت مصوبه شورای عالی اداری مبنی بر الزام شهرداری به قول سند عادی انتقال غیرمنقول و تکلیف به صدور پروانه ساختمان قبل از تصدیق صحت و اعتبار آن توسط مراجع ذی صلاح مغایر قانون شناخته شده و ابطال گردید. (رای وحدت رویه شماره ۶۹ - ۱۳۸۶/۲/۲۹ - هیأت عمومی دیوان عالی کشور)
- ✓ مفاد دادنامه های صادره از شعب دیوان که شکایت شاکسانی را به دلیل عدم ارائه اسناد مالکیت رسمی فاقد سمت لازم برای طرح شکایت و اعتراض نسبت به آراء قطعی کمیسیون های ماده ۱۰۰ قانون شهرداری اعلام داشته و متضمن صدور قرار رد شکایت با عنایت به مواد ۲۲، ۴۷ و ۴۸ قانون ثبت است، موافق اصول و موازین قانون می باشد. (رای وحدت رویه شماره ۶۸ - ۱۳۸۷/۲/۸ - هیأت عمومی دیوان عالی کشور)
- ✓ مطابق نظر شورای نگهبان مورخ ۱۳۹۵/۸/۴ مفاد ماده ۴۸ قانون ثبت اسناد و املاک که دلالت بر بی اعتبار دانستن اسناد عادی غیررسمی دارد اطلاق آن در مورد اسناد عادی ای که قرائن و ادله قانونی یا شرعی معتبر بر صحت مفاد آن باشد خلاف شرع و باطل است و اما در مورد اسناد عادی همراه با قرائن و ادله فوق مانند سندی که بین و شهادت شهود معتبر بر صحت آن باشد. این اسناد معتبر است و این ماده در چنین مواردی تخصیص خورده است و مواد ۱۲۸۵ و ۱۲۹۱ قانون مدنی اشاره به این گونه اسناد دارد.

ماده ۴۹ - وظایف مسئولین دفاتر از قرار ذیل است:

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

ماده ۵۰ (بسیار مهم) - هرگاه مسئول دفتر در هویت متعاملین یا طرفی که تعهد می‌کند تردید داشته باشد باید دو نفر از اشخاص معروف و معتمد حضوراً هویت آنان را تصدیق نموده و مسئول دفتر مراتب را در دفتر ثبت و به امضای شهود رسانیده و این نکته را در خود اسناد قید نماید.

✓ علی‌رغم اینکه شناسنامه (یا کارت ملی) سند هویت اشخاص است، باز هم ممکن است برای سردفتر بعد از تطبیق شناسنامه (یا کارت ملی) با شخص مربوطه به جهتی تردیدی حاصل شود که در این صورت نیز مسؤول دفتر باید وفق ماده فوق عمل کند.
✓ قبول کارت شناسایی ملی و قید شماره آن در اسناد تنظیمی به جای شناسنامه از طرف آن تعداد از اصحاب اسناد که کارت ملی را به عنوان سند پیوست ارائه می‌نمایند الزمی است.

ماده ۵۱ (مهم) - در مورد ماده فوق شاهی که یک طرف از اصحاب معامله را معرفی می‌نماید، نمی‌تواند معرف طرف دیگر باشد.

✓ طبق ماده هفتم نظام‌نامه دفتر ثبت ازدواج و طلاق مصوب ۱۳۱۰/۷/۷ با اصلاحات بعدی، مانعی نیست معرفین یکی از زوجین، معرف طرف دیگر جهت احراز هویت باشند؛ بنابراین ماده ۵۱ قانون ثبت برای سردفتران ازدواج و طلاق لازم‌الرعایه نیست.

ماده ۵۲ (بسیار مهم) - وقتی که مسئول دفتر نتواند به وسیله شهود معروف و معتمد هویت اشخاص را معین کند باید از ثبت نمودن سند امتناع نماید.

✓ وقتی که هویت زوجین برای سردفتران ازدواج و طلاق محرز نگردد باید از ثبت ازدواج و طلاق امتناع نماید.

ماده ۵۳ - مسئول دفتر نمی‌تواند اسنادی را که به منفعت خود یا کسانی که در تحت ولایت یا وصایت یا قیمومت او واقعند یا با او قرابت نسبی تا درجه چهارم یا سببی تا درجه سوم دارند و یا در خدمت او هستند، ثبت نماید.

✓ موارد رد سردفتر و دفتریار به استناد ماده ۳۱ قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۵۴:

۱. وقتی که سند مربوط به شخص سردفتر یا دفتریار است و یا به عبارت دیگر هرگاه سردفتر یا دفتریار در آن ذی‌نفع باشند.
۲. تنظیم سند برای کسانی که تحت ولایت یا وصایت یا قیمومت سردفتر و یا دفتریار هستند.
۳. تنظیم سند برای کسانی که با سردفتر یا دفتریار قرابت نسبی یا سبی تا درجه چهارم از طبقه سوم دارند.
۴. خدمه سردفتر یا دفتریار.

قانون‌گذار در مواردی که دفترخانه منحصر به فرد بوده و در محلّ مذکور دفترخانه دیگری نباشد، به منظور آن که مردم در عسر و حرج قرار نگیرند، اجازه داده تا سند با حضور نماینده دادگاه محلّی که دفترخانه در حوزه آن است با توضیح مراتب در ذیل سند در همان دفترخانه تنظیم و ثبت شود.

ماده ۵۴ - در مواقعی که مسئول دفتر به واسطه مرض و امثال آن از انجام وظیفه معذور است عمل ثبت به عهده مسئول دفتر دیگری که در آن حوزه مأموریت دارد واگذار خواهد شد. در مورد ماده ۵۳ اگر مسئول دفتر منحصر به فرد باشد مشارالیه با حضور امین صلح و مدّعی‌العموم محل یا نماینده او سند را ثبت خواهد کرد.

ماده ۵۵ - مسئول دفتر باید نمره و تاریخ ثبت را با تعیین دفتری که سند در آن ثبت شده، در روی هر سندی که ثبت می‌شود قید کرده و به امضای خود ممضی و به مهر دایره ثبت برساند.

ماده ۵۶ - اسناد باید حرف به حرف از اول تا آخر متن و حاشیه سجل و ظهر ثبت شود.

ماده ۵۷- مسئول دفتر نباید معاملات اشخاصی را که مجنون یا غیر رشید یا به نحوی دیگر از انحاء قانونی ممنوع از تصرف هستند ثبت نماید مگر این که معامله به وسیله قائم مقام قانونی اشخاص مزبور واقع شود.

- ✓ اشخاص غیر رشید و محجور به لحاظ فقدان اهلیت استیفاء نمی توانند شخصاً مبادرت به انجام معامله نمایند و بالطبع تنظیم و ثبت سند برای آنها منع قانونی دارد.
- ✓ برای این دسته از افراد در صورتی که فاقد ولی خاص باشند، توسط دادگاه صلاحیت دار قیّم و سرپرست قانونی تعیین خواهد شد.
- ✓ اگر قیّم بخواهد برای مولی علیه خود معاملاتی انجام داده و آن را در دفاتر اسناد رسمی به ثبت برساند، ثبت این قبیل اسناد، مستلزم اجازه کتبی دادستان می باشد.
- ✓ مطابق ماده ۴۴ آیین نامه قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۱۷، تنظیم و ثبت اسناد معامله غیر منقول اتباع ایران که ترک تابعیت نموده اند و مطابق قانون حق خرید اموال غیر منقول در ایران را ندارند، ممنوع است.

ماده ۵۸- شهود باید موثق باشند، علاوه بر این ورقه هویت (سجل) خود را ارائه دهند.

- ✓ شهود باید واجد شرایط قانونی برای ادای شهادت باشند.

ماده ۵۹ (بسیار بسیار مهم)- شهادت اشخاص ذیل پذیرفته نخواهد شد:

۱- غیر رشید یا محجور

۲- کور یا گنگ [= لال]

۳- اشخاص ذینفع در معامله

۴- خدمه مسئول دفتر

۵- خدمه اصحاب معامله

- ✓ هیچ گونه منعی برای این که بانوان به عنوان معرف و معتمد شناخته شوند، وجود ندارد. (بند ۷۹ مجموعه بخشنامه های ثبتی)

ماده ۶۰- مسئول دفتر ثبت نباید اسناد راجع به معاملاتی را که مدلول آن مخالفت صریح با قوانین موضوعه مملکتی داشته باشد ثبت نماید.

- ✓ سردفتران و دفتریاران باید در تنظیم و ثبت اسناد در چهارچوب قوانین و مقررات حاکم عمل نموده و از تنظیم و ثبت اسناد راجع به معاملاتی که مفاد آن با قوانین موضوعه مخالفت صریح دارد، اجتناب نمایند. فی المثل اگر موضوع معامله خرید و فروش مشروبات الکلی یا مواد مخدر است، نباید مبادرت به تنظیم و ثبت چنین سندی بنمایند.

ماده ۶۱- هرگاه طرفین معامله یا شهود، زبان فارسی را ندانند و مسئول دفتر نیز 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 سواد برداری از نقشه و تصدیق صحت سواد نقشه اخذ می شود به موجب نظامنامه از طرف وزارت عدلیه معین خواهد شد.

ماده ۶۲ (مهم)- 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 و یا در محل پاک شده نوشته می شود، از درجه اعتبار ساقط خواهد بود.

✓ تراشیدن و پاک کردن و الحاق کردن به هر نحوی از انحاء در دفتر ثبت ازدواج و طلاق ممنوع است به الحاقات و آنچه که به جای کلمات تراشیده شده یا پاک شده نوشته شده باشد ادارات و محاکم و دادگاه‌های دادگستری ترتیب اثر نمی‌دهند. (ماده ۶ نظام‌نامه دفتر ثبت ازدواج و طلاق مصوب ۱۳۱۰)

✓ اگر صاحب دفتر اشتبهاً جای سفید گذارد یا مجبور به تصحیح و اضافات شد مطابق مقررات ذیل باید عمل شود:

۱. جای سفید باید به وسیله دو خطی که همدیگر را تقاطع کند از حیز استفاده انداخته شود.
۲. روی کلمات زیادی باید خط نازکی کشیده شود.
۳. تصحیح و اضافات باید در ستون ملاحظات دفتر نوشته شده و به امضای صاحب دفتر برسد ... و همچنین حذف کلمات زیادی و تصحیح و اضافات باید در آخر ثبت سند ازدواج یا طلاق قبل از امضا قید شود. (ماده ۵ نظام‌نامه دفتر ثبت ازدواج و طلاق مصوب ۱۳۱۰)

ماده ۶۳ - طرفین معامله یا وکلای آن‌ها باید ثبت سند را ملاحظه نموده و مطابقت آن ثبت با اصل سند به‌توسط مشارالیه‌م و مسئول دفتر ثبت تصدیق گردد.

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

✓ در مورد اسنادی که فقط برای یک طرف ایجاد تعهد می‌نماید تصدیق و امضای طرف متعهد کافی است.

✓ بدیهی است سردفتر حق تنظیم سند (عقد) وکالت بدون حضور موکلین را ندارد.

ماده ۶۴ (بسیار مهم) - در صورتی که طرفین معامله و یا یکی از آن‌ها کور یا کر و گنگ و بی‌سواد باشند علاوه بر معرفی هریک از اشخاص مزبوره باید به معیت خود یک نفر از معتمدین خود را حاضر نماید که در موقع قرائت ثبت و امضای آن حضور به هم رسانند مگر اینکه بین خود معرفین کسی باشد که طرف اعتماد آن‌هاست. معتمد مزور 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 می‌شود و در ستون ملاحظات دفتر باید قید گردد.

تبصره - طبق قانون مصوب ۱۳۲۲/۶/۲۷ ملغی شده است.

✓ در خصوص تنظیم و ثبت اسناد مربوطه به این گونه اشخاص، به واسطه نایبانی و یا ناشنوائی یا لال بودن متقاضیان و نیز آنانی که از نعمت سواد محروم هستند، قانون‌گذار احتیاط بیشتری به خرج داده و در ماده فوق تصریح موده که علاوه بر وجود معرفین از جهت احراز هویت آنها، افراد مذکور باید یک نفر معتمد یا مطلع را که مورد اعتماد آنها باشد، در دفترخانه حاضر نمایند تا در موقع قرائت ثبت و امضای آن حضور به هم رسانند.

ماده ۶۵ - امضای ثبت سند پس از قرائت آن به‌توسط طرفین معامله یا وکلای آن‌ها، دلیل رضایت آن‌ها خواهد بود.

ماده ۶۶ (بسیار بسیار مهم) - در موقعی که معامله راجع به اشخاص بی‌سواد است علاوه بر معرفین، حضور یک نفر مطلع باسواد نیز که طرف اعتماد شخص بی‌سواد باشد لازم است مگر در صورتی که بین خود معرفین شخص باسوادی باشد که طرف اعتماد شخص بی‌سواد است.

ماده ۶۷ - ثبت سند باید برای شخص بی‌سواد قرائت شده و این قرائت و همچنین رضایت مشارالیه باید در دفتر ثبت قید و از طرف معتمد امضاء گردد. معامله‌کننده بی‌سواد نیز باید علامت انگشت خود را ذیل ثبت سند بگذارد.

✓ ایجاد هر تکلیفی نیاز به قانون دارد و با توجه به ماده فوق اثرانگشت مخصوص اشخاص بی شواست و برای گرفتن اثرانگشت از اشخاص باسواد مجوزی به نظر نمی رسد. (بند ۵ بخش نامه شماره ۱۱/۳۷۱۰۰ مورخ ۷۹/۱۱/۲۵ کانون سردفتران و دفتریاران تهران)

ماده ۶۸- هرگاه سندی به واسطه تقصیر یا غفلت مسئول دفتر از اعتبار افتاده باشد مسئول مذکور باید علاوه بر مجازات های مقرر از عهده کلیه خسارات وارده نیز برآید.

ماده ۶۹- هرگاه بر طبق شرایط مقرر بین طرفین و با اطلاع مراجع ثبت، احد متعاملین، معامله را فسخ و یا متعهدی تعهد خود را انجام دهد و طرف مقابل حاضر نبوده یا نشود، مراجع مزبور پس از ملاحظه قبض صندوق اداره ثبت حاکمی از ودیعه گذاردن مورد معامله، در صورتی که عبارت از وجه نقد یا مال منقول دیگر باشد و پس از تأمین حقوق طرف مقابل مراتب را در دفتر قید و به طرف اخطار می نماید که حق خود را اخذ و برای باطل نمودن ثبت حاضر گردد.

فصل دوم - آثار ثبت اسناد

ماده ۷۰ (اصلاحی ۱۳۱۲/۵/۷) - سندی که مطابق قوانین به ثبت رسیده رسمی است و تمام محتویات و امضاهای مندرجه در آن معتبر خواهد بود مگر این که مجموعیت آن سند ثابت شود.

انکار مندرجات اسناد رسمی راجع به اخذ تمام یا قسمتی از وجه یا مال و یا تعهد به تأدیه وجه با 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 از انحاء مندرجات سند رسمی را در خصوص رسید وجه یا مال یا تعهد به تأدیه وجه یا تسلیم مال معتبر ندانند به شش ماه تا یک سال انفصال موقت محکوم خواهند شد.

تبصره (بسیار مهم) (الحاقی ۱۳۱۲/۵/۷) - 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 یافته طلب پرداخته نگردیده است این دعوی قابل رسیدگی خواهد بود.

- ✓ از نظر قانون مدنی، اقسام سند عبارت است از: الف - سند رسمی ب - سند عادی
- ✓ به استناد ماده ۱۲۸۷ قانون مدنی اسناد رسمی عبارت است از: ۱. اسنادی که در اداره ثبت اسناد و املاک ثبت شده است. ۲. اسنادی که در دفاتر اسناد رسمی ثبت شده است. ۳. اسنادی که نزد سایر مأمورین رسمی صلاحیت دار تنظیم شده باشد. از نظر قانون مدنی سایر اسناد غیر از سه مورد فوق الذکر، سند عادی محسوب می گردد.
- ✓ سند رسمی از نظر قانون ثبت، سندی است که مطابق قوانین در دفاتر اسناد رسمی ثبت شده باشد.
- ✓ هرگاه نسبت به موضوعی ابتدا سند عادی و سپس نسبت به همان موضوع، طرفین سند رسمی مغایر تنظیم نمایند با تنظیم سند رسمی، سند عادی فاقد اعتبار می باشد، زیرا این امر حاکمی از توافق طرفین بر فسخ آن قرارداد است. (نظریه مشورتی شماره ۷۷/۱/۲۶ - ۷/۲۴۸)

✓ مراد از «محتویات سند» عبارات و امضاءها و آثارانگشت و مهری است که در آن نوشته و قید شده است و منظور از معتبر بودن محتویات سند رسمی آن است که عبارت و امضاءها و آثارانگشت و مهر موجود در سند، باید از اشخاصی که به آنان نسبت داده شده است شناخته و صحت انتساب آنها محرز باشد؛ بنابراین کسی نمی تواند در انتساب عبارت مندرجه در سند رسمی و همچنین

امضاءها و مهر و آثارانگشت که در آن سند رسمی به اشخاص معین نسبت داده شده تردید یا انکار نماید و فقط نسبت به سند رسمی می‌تواند ادعای جعلیت نماید و آن را به اثبات برساند.

✓ اگر رأی داور مخالف آنچه در دفتر املاک یا بین اصحاب دعوی در دفتر اسناد رسمی ثبت شده (سند رسمی) و دارای اعتبار قانونی باشد، باطل بوده و قابلیت اجرایی ندارد.

✓ ماده ۲۱۶ قانون آیین دادرسی مدنی در تعریف انکار و تردید مقرر می‌دارد: «کسی که علیه او سند غیررسمی ابراز شود می‌تواند خط یا مهر یا امضا و یا اثر انگشت منتسب به خود را انکار نماید و احکام منکر بر او مترتب می‌گردد و اگر سند ابرازی منتسب به شخص او نباشد می‌تواند تردید کند.»

✓ نسبت به سند عادی امکان انکار یا تردید و یا ادعای جعل می‌توان نمود، اما نسبت به سند رسمی فقط می‌توان ادعای جعل نمود.

ماده ۷۱ (بسیار مهم) - اسناد ثبت شده در قسمت راجع به معاملات و تعهدات مندرجه در آن‌ها نسبت به طرفین یا طرفی که تعهد کرده و کلیه اشخاصی که قائم مقام قانونی آنان محسوب می‌شوند رسمیت و اعتبار خواهند داشت.

✓ منظور از اعتبار مندرجات سند رسمی آن است که کسی با قول این که عبارات و کلمات درج و نوشته شده در سند رسمی متعلق به او بوده و صادره از اوست، نمی‌تواند تحقق و وجود سند را انکار نماید.

✓ قائم مقام کسی است که در نتیجه انتقال تمام یا بخشی از دارایی یک طرف به او، جانشین طرف قرار داده شده و پایبند به تعهدات او و بهره‌مند از اجرای آن می‌گردد. قائم مقام به دو دسته عام و خاص تقسیم می‌شود:

۱. قائم مقام عام: مانند وراث

۲. قائم مقام خاص: مانند منتقل‌إلیه

✓ ماده فوق اسناد ثبت شده از قبیل اقرار و ایقاعات مانند فسخ و ابراء را نیز در برمی‌گیرد.

ماده ۷۲ (بسیار بسیار مهم) - کلیه معاملات راجعه به اموال غیرمنقول که بر طبق 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.

✓ با توجه به مواد ۷۱ و ۷۲ باید گفت: تمام اسناد رسمی نسبت به طرفین تعهد و معامله یا شخص متعهد و قائم مقام آنان دارای اعتبار است؛ اما اگر مفاد سند رسمی راجع به معامله نسبت به مال غیرمنقول ثبت شده در دفتر املاک باشد، سند مزبور نسبت به اشخاص ثالث هم اعتبار دارد.

ماده ۷۳ - 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 ۷۴ (بسیار مهم) - سوادى 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.

✓ سواد به معنی رونوشت و سواد مصدق رونوشتی است که مطابقت آن با اصل توسط دفتر اسناد رسمی تصدیق شده باشد.

✓ طبق این ماده رونوشت اسناد رسمی ثبتی به منزله اصل سند و دارای آثار حقوقی همچون اصل سند است، مشروط بر این که مطابقت آن با ثبت دفتر به وسیله مسئول دفتر اسناد رسمی گواهی شده باشد.

- ✓ رونوشتی اعتبار اصل سند را دارد که به وسیله سردفتر اسناد رسمی که سند را ثبت کرده و مطابقت آن با دفتر گواهی شود و رونوشت‌های دیگر این اعتبار را ندارد.
- ✓ رونوشت‌ها می‌بایست توسط مسئول دفتر اسناد رسمی با ثبت دفتر ثبت مطابقت و گواهی شود؛ بنابراین مثلاً اگر مدیر دفتر دادگاه برابری رونوشت سندی را با اصل آن تصدیق کند، آن رونوشت حکم اصل را ندارد و آثار ثبت اسناد بر آن بار نمی‌شود.

فصل سوم - در امانت اسناد

ماده ۷۵ (بسیار مهم) - 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 مسئول دفتر قید کند و در صورتی که نتواند بنویسد باید دو نفر شاهد، تاریخ مزبور را روی لفافه یا پاکت نوشته امضاء و مهر کنند.

ماده ۷۶ - مسئول دفتر پس از تصدیق تاریخ تسلیم، نمره ترتیبی امانت را تعیین نموده و پاکت یا لفافه را 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 ۷۷ - 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 مسئول دفتر سواد مصدق خواهد داد ولی باید در روی سواد مزبور قید شود که این سواد مطابق با اصلی است که در اداره ثبت اسناد و املاک امانت گذاشته شده و به هیچ وجه رسمیت ندارد، مگر این که آن سند قبلاً مطابق مقررات ثبت شده باشد، در این صورت دایره ثبت و املاک می‌تواند سواد مصدق سند را به طوری که در این قانون مقرر است بدهد.

✓ کلیه اشخاص ذی‌نفع می‌توانند از اوراق راجع به خود که در پرونده مربوطه بایگانی است از ثبت محل و آراء هیأت نظارت و شورای عالی ثبت از دفاتر مربوطه به هزینه خود رونوشت گواهی اخذ کنند. دادن رونوشت به غیر ذی‌نفع محتاج صدور و ارائه گواهی نامه مرجع صالح است. (بند ۴۴۹ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی)

ماده ۷۸ - در موقع امانت گذاشتن اسناد، مسئول دفتر باید کلیه مشخصات و ممیزات پاکت یا لفافه امانتی را در ستون مخصوص دفتر قید نموده و به امضاء 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 ۷۹ (مهم) - استرداد اسناد امانتی به این ترتیب به عمل می‌آید که در ستون ملاحظات دفتر امانت و در مقابل ثبتی که از امانات سند به عمل آمده شخصی که سند را پس می‌گیرد با حضور دو نفر شاهد رسید نوشته و آن را امضاء می‌نماید.

ماده ۸۰ - 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

در مورد این باب به قانون دفاتر اسناد رسمی و قانون سردفتران و دفتریاران مصوب ۱۳۵۴/۴/۲۵ با اصلاحات بعدی آن مراجعه شود. لازم به ذکر است در مورد آزمون مرکز وکلای قوه قضاییه از قانون اخیرالذکر سوالی طرح نمی‌شود.

باب پنجم - اجرای مفاد اسناد رسمی

در مورد این باب به آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجرا و طرز رسیدگی به شکایت از عملیات اجرایی سازمان ثبت اسناد و املاک کشور مصوب ۱۳۹۸/۱۲/۷ مراجعه شود. لازم به ذکر است که این آیین‌نامه در انتهای جزوه ذکر شده است.

باب ششم - جرائم و مجازات

ماده ۱۰۰ (مهم) - هر یک از مستخدمین و اجزای ثبت اسناد و املاک 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 مقررات محکوم خواهد شد.

اولاً: اسناد مجعوله یا مزوره را ثبت کند.

ثانیاً (بسیار مهم): 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 (مهم): تاریخ سند یا ثبت سندی را مقدم یا مؤخر در دفتر ثبت کند.

خامساً: تمام یا قسمتی از دفاتر ثبت را معدوم یا مکثوم کند یا ورقی از آن دفاتر را پاره کند یا به وسایل متقلبانه دیگر، ثبت سندی را از اعتبار و استفاده بپندازد.

سادساً (مهم): اسناد انتقالی را با علم به عدم مالکیت انتقال‌دهنده ثبت کند.

سابعاً: سندی را که به‌طور وضوح، سندیت نداشته و یا از سندیت افتاده، ثبت کند.

✓ در ماده فوق به موارد تخلفی که جرم است اشاره شده و آنها را از مصادیق جرم جعل اسناد رسمی دانسته است.

✓ نکته حائز اهمیت در مجرم دانستن مرتکب اعمال فوق؛ اولاً وجود قصد و ثانیاً انجام آن به وسیله سردفتران یا کارکنان اداره ثبت می‌باشد.

ماده ۱۰۱ - هرگاه اعضای ثبت اسناد و املاک سندی را که مفاد آن مخالفت صریح با قوانین موضوعه مملکتی داشته ثبت کند، از یک سال تا سه سال از خدمات دولتی منفصل خواهد شد.

✓ این ماده فقط شامل کارکنان دولت یعنی کارکنان سازمان ثبت اسناد و املاک می‌باشد و سردفتران مشمول این ماده نمی‌باشند.

ماده ۱۰۲ (مهم) - هر یک از اعضای ثبت اسناد و املاک قبل از احراز هویت اشخاص و یا اهلیت اصحاب معامله و یا قابلیت موضوع معامله سندی را عمداً ثبت نماید و به مجازات اداری فوق محکوم خواهد گردید.

✓ میزان مجازات اداری موضوع این ماده برای کارکنان ثبت، انفصال موقت از یک سال تا سه سال از خدمات دولتی می‌باشد.

✓ این ماده شامل سردفتران نمی‌گردد.

ماده ۱۰۳ (مهم) - هریک از مستخدمین و اجزای ثبت اسناد و املاک عامداً تصدیقاتی دهد که مخالف واقع باشد، در حکم جاعل اسناد رسمی خواهد بود.

✓ این ماده شمال سردفتران نمی‌گردد.

ماده ۱۰۴ - در موارد تقصیراتی که مجازات آن‌ها به موجب این باب معین نشده مستخدمین و اجزای ثبت اسناد و املاک که مرتکب جرم عمومی و یا تقصیر اداری می‌شوند موافق مقررات قوانین جزایی و یا قانون استخدام، تعقیب و مجازات خواهند شد.

ماده ۱۰۵ (مهم) - جز در مورد مذکور در ماده ۳۳ (راجع به بیع شرط و امثال آن) هرکس تقاضای ثبت ملکی را بنماید که قبلاً به دیگری انتقال داده با علم به این که به نحوی از انحاء قانونی سلب مالکیت از او شده است تقاضای ثبت نماید، کلاهبردار محسوب می‌شود و همچنین است اگر در موقع تقاضا مالک بوده ولی در موقع ثبت ملک در دفتر ثبت املاک، مالک نبوده و مع هذا سند مالکیت بگیرد یا سند مالکیت نگرفته ولی پس از اخطار اداره ثبت، حاضر برای تصدیق حق طرف نباشد.

✓ با توجه به ماده ۱۰۵ قانون ثبت، صرف تقاضای ثبتی ملک که قبلاً به دیگری انتقال داده شده موجب تحقق بزه کلاهبرداری می‌گردد. (نظریه مشورتی شماره ۷/۹۰۲۸ - ۱۳۸۲/۱۰/۲۹)

ماده ۱۰۶ - مقررات فوق در مورد وارثی نیز جاری است که با علم به انتقال ملک از طرف مورث خود یا با علم به اینکه به نحوی از انحاء قانونی سلب مالکیت از مورث او شده بوده است تقاضای ثبت آن ملک یا تقاضای صدور سند مالکیت آن ملک را به اسم خود کرده و یا مطابق قسمت اخیر ماده فوق پس از اخطار اداره ثبت رفتار نکند. در تمام این موارد علم وارث باید به وسیله امضاء یا مهر و یا نوشته به خط او محرز شود.

ماده ۱۰۷ - هرکس به عنوان اجاره یا عمری یا رقبی یا سکنی و یا مباشرت و به طور کلی هرکس نسبت به ملکی امین محسوب بوده و به عنوان مالکیت تقاضای ثبت آن را بکند، به مجازات کلاهبردار محکوم خواهد شد.

✓ قانون ثبت به جای آن که اعمالی بر خلاف سمت امانت‌داری از طرف امین باشد را از مصادیق خیانت در امانت بداند آن را از مصادیق کلاهبرداری دانسته است و این به جهت ثبات در نظم ثبتی است.

ماده ۱۰۸ (مهم) - هرگاه شخصی که ملک را به یکی از عناوین مذکوره در فوق متصرف بوده، شخصاً تقاضای ثبت نموده ولی به واسطه خیانت یا تبانی او، ملک به نام دیگری به ثبت برسد به طریق ذیل عمل خواهد شد:

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

ب - هرگاه کسی که ملک به نام او به ثبت رسیده مشمول هیچ‌یک از مقررات مواد ۱۰۵ و ۱۰۶ و ۱۰۹ نباشد شخص مزبور به هیچ عنوان اعم از حقوقی و جزایی قابل تعقیب نیست ولی امین به عنوان مجرم اصلی تعقیب و مطابق ماده ۲۷۴ قانون تعزیرات (مصوب ۱۳۷۵/۳/۲) با وی رفتار خواهد شد.

✓ طبق این ماده برای امینی که با تبانی و همکاری اشخاص در مواد ۱۰۵، ۱۰۶ و ۱۰۸ (انتقال‌دهنده، وراث و امین) موجب شود تا ملک به نام شخصی غیر از مالک به ثبت برسد مجازات کلاهبرداری در نظر گرفته شده است.

✓ چنانچه انتقال‌گیرنده مشمول مواد ۱۰۵، ۱۰۶ و ۱۰۸ نباشد مسئولیت کیفری یا حقوقی متوجه وی نیست؛ اما امین به عنوان مسئول کیفری و مسئول جبران کلیه خسارات وارده خواهد بود.

✓ بخش آخر بند «ب» که مقرر داشته است: «در صورتی که در ظرف پنج سال نتوانست ...» به موجب ماده احده منع توقیف اشخاص در قبال تخلف از انجام تعهدات و الزامات مالی مصوب ۵۲/۸/۲۲ منسوخ گردید.

ماده ۱۰۹- هرکس نسبت به ملکی که در تصرف دیگری بوده خود را متصرف قلمداد کرده و تقاضای ثبت کند کلاهبردار محسوب می شود. اختلافات راجع به تصرف در حدود، مشمول این ماده نیست.

✓ تصرف عبارت است از تسلط و اقتدار عرضی که انسان در مقام اعمال خود بر مالی دارد.

✓ در موارد مذکور در مواد ۱۰۵ تا ۱۰۹ قانون ثبت، مرتکب به حبس و جزای نقدی و در صورت تقاضای شاکی خصوصی به جبران خسارت وارده نیز محکوم می گردد، ولی سند مالکیت ابطال نمی شود و نتیجه موضوع آن در ملکیت صاحب سند باقی خواهد بود و محکوم علیه باید قیمت ملک و سایر خسارات را به محکوم له بپردازد. (نظریه مشورتی شماره ۱۳۸۰/۱۰/۱۰۷/۸۷۳۴)

✓ برای تحقق جرم موضوع ماده ۱۰۹:

۱. ملک باید در تصرف شخص دیگری باشد.

۲. تقاضای ثبت از طرف غیرمتصرف شود.

✓ اگر ملک در تصرف کسی نباشد اما شخص ادعای تصرف نماید موضوع مشمول این ماده نخواهد بود.

ماده ۱۱۰- در مورد مواد فوق و همچنین در کلیه مواد دیگر این قانون اظهارنامه ای که در مورد ثبت عمومی املاک داده می شود به منزله تقاضانامه است.

✓ اظهارنامه موضوع قانون ثبت ورقه ای است مخصوص که توسط مأمور اداره ثبت پس از تنظیم صورت مجلس شامل حدود و نوع ملک و مشخصات آن و مالک و امضاء کدخدا و ریش سفیدان محل بین متصرفان به عنوان مالکیت توزیع می شود.

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

✓ منظور از مدعی خصوصی همان شاکی خصوصی است.

ماده ۱۱۱ مکرر (الحاقی ۱۳۱۲/۵/۷) - اگر مورد مواد ۱۰۷ و ۱۰۸ متهم کسی باشد که املاک موقوفه عام المنفعه را به عنوان متولی یا متصدی و یا املاک مولی علیه را به عنوان ولایت و قیمومت در تصرف دارد، تعقیب جزایی موکول به شکایت مدعی خصوصی نیست.

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

ماده ۱۱۳- تجدید شکایت از مدعی خصوصی پذیرفته نمی شود.

ماده ۱۱۴- در مورد مواد ۱۰۵ و ۱۰۶ و ۱۰۷ و ۱۰۸ و ۱۰۹ (به استثنای مورد مذکور در بند ب ماده ۱۰۸) مجرم علاوه بر مجازات مقرر برای جرم کلاهبرداری تا موقعی که به وسیله تصدیق حق مدعی خصوصی در اداره ثبت املاک یا به وسایل دیگر خساراتی را که مستقیماً به واسطه تقاضای ثبت و صدور سند مالکیت به طرف وارد آورده و مدعی خصوصی به وسیله تقدیم عرض حال مطالبه نموده و مورد حکم واقع شده جبران ننماید، در توقیف خواهد ماند.

تعیین میزان خسارت با محکمه ای است که به جنبه جزایی رسیدگی کرده ولو این که عرض حال خسارت از طرف مدعی خصوصی پس از صدور حکم جزایی داده شده باشد - خسارات غیرمستقیم (خسارات ناشی از محاکمه) مطابق اصول معموله تعیین و وصول خواهد شد.

✓ بخش آخر ماده فوق که مقرر داشته است: «تعیین میزان خسارت با محکمه‌ای است که به جنبه جزائی رسیدگی کرده ولو این که عرض حال خسارت از طرف مدعی خصوصی پس از صدور حکم جزایی داده شده باشد.» استثنائی است بر اصول کلی قوانین آیین دادرسی کیفری، چرا که مطابق آن اصول متضرر از جرم برای مطالبه خسارت ناشی از جرم می‌تواند به دادگاه حقوقی دادخواست دهد و یا ضمن شکایت ضرر و زیان وارده را از دادگاه کیفری مطالبه نماید.

ماده ۱۱۵- هرکس یکی از اعمال مشروحه در مواد ۱۰۵ و ۱۰۶ و ۱۰۷ و ۱۰۸ و ۱۰۹ را قبل از اول اسفندماه ۱۳۰۸ مرتکب شده و تا اول خردادماه ۱۳۰۹ به وسیله تصدیق حق طرف در دفاتر ثبت یا به وسایل دیگر خسارت وارده بر صاحب‌ملک را جبران ننموده کلاهبردار محسوب شده و علاوه بر مجازات مقرر برای این جرم تا موقعی که خسارت وارده به طرف را مطابق ماده ۱۱۴ جبران نکرده در توقیف خواهد ماند.

ماده ۱۱۶- در موارد املاکی که به رهن یا به یکی از عناوین مذکوره در ماده ۳۳ انتقال داده شده، رهن یا انتقال دهنده مکلف است حق طرف را در ضمن اظهارنامه خود قید نماید. در صورتی که رهن یا انتقال دهنده به این تکلیف عمل ننموده مرتبه یا انتقال گیرنده می‌تواند تا یک سال از تاریخ انقضاء 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 ۱۱۱ و ۱۱۲ و ۱۱۳ مطابق ماده ۱۱۴ با او رفتار خواهد شد.

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

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

✓ چنانچه ابلاغ اظهارنامه قبل از انقضاء مدت رهن یا حق استرداد صورت گرفته باشد، متقاضی ثبت باید ظرف مدت ۱۰ روز از تاریخ ابلاغ اظهارنامه چنانچه مالکیت او بر ملک باقی باشد در اداره ثبت حاضر شده و حق طرف را تصدیق نماید در غیر این صورت به مجازات کلاهبرداری محکوم خواهد شد.

ماده ۱۱۷ (بسیار مهم) (اصلاحی ۱۳۱۲/۵/۷)- هرکس به موجب سند رسمی یا عادی نسبت به عین یا منفعت مالی (اعم از منقول یا غیرمنقول) 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.

✓ ماده فوق در ارتباط با معامله معارض، تعریف و مجازات آن تعیین تکلیف می‌نماید.

✓ اسناد مالکیت معارض که دو سند می‌باشند با معامله معارض که ارتکاب یک جرم توسط یک شخص در نتیجه انجام معامله پیاپی نسبت به مالی می‌باشد، متفاوت است که طبق ماده فوق معامله معارض هر کس به موجب معامله‌ای نسبت به عین یا منفعت مالی اعم از منقول یا غیرمنقول با سند عادی یا رسمی حقی به دیگری داده باشد و سپس موجب معامله دوم نسبت به همان عین یا منفعت به موجب سند رسمی معامله یا تعهدی معارض با حق مزبور انجام دهد مرتکب بزه معامله معارض شده و به حبس از سه تا ده سال محکوم می‌شود.

✓ شرط تحقق بزه مشمول ماده ۱۱۷ قانون ثبت اسناد و املاک قابلیت تعارض دو معامله یا تعهد نسبت به یک مال می‌باشد و در نقاطی که ثبت رسمی اسناد مربوط به عقود و معاملات اموال غیرمنقول به موجب بند اول ماده ۴۷ قانون مزبور اجباری باشد

سند عادی راجع به معامله آن اموال طبق ماده ۴۸ همان قانون در هیچ یک از ادارات و محاکم پذیرفته نشده و قابلیت تعارض با سند رسمی نخواهد داشت بنابراین چنانچه کسی در این قبیل نقاط با وجود اجباری بودن ثبت رسمی اسناد قبلاً معامله‌ای نسبت به مال غیرمنقول به وسیله سند عادی انجام دهد و سپس به موجب سند رسمی معامله‌ای با معامله اول در مورد همان مال واقع سازد عمل او از مصادیق ماده ۱۱۷ قانون ثبت اسناد نخواهد بود بلکه ممکن است بر فرض احراز سوء نیت با ماده کیفری دیگری قابل انطباق باشد. (رای وحدت رویه شماره ۴۳ - ۱۳۵۱/۸/۱۰ هیأت عمومی دیوان عالی کشور)

✓ آنچه عنصر مادی بزه معامله معارض را واقع می‌سازد، معامله دومی است که با معامله صحیح اولی معارض است و حتماً باید به صورت رسمی محقق شود.

✓ چنانچه شخصی ملکی را با قولنامه عادی به شخص دیگری منتقل نماید و معامله به نحو صحیح انجام پذیرد و سپس فروشنده، همین ملک موضوع معامله را به ثالثی با سند رسمی منتقل نماید معامله دوم باطل و مورد از مصادیق معامله معارض موضوع ماده ۱۱۷ قانون ثبت می‌باشد. (نظریه مشورتی شماره ۷/۱۲۵۳۱ - ۱۳۸۰/۱۲/۲۸)

✓ در جرم کلاهبرداری بردن مال و سود شرط است، اما در معامله معارض به صرف انجام معامله دوم جرم محقق می‌شود ولو آن که مالی یا سودی حاصل نشود.

تفاوت معامله معارض با بزه انتقال مال غیر:

۱. در معامله معارض، شخص مجرم باید مالک اولیه مالی باشد که برای بار دوم آن معامله را انجام داده است، اما در انتقال مال غیر یک شخصی مال شخص دیگر را بدون سابقه مالکیت خود نسبت به آن مال، به دیگری منتقل می‌کند.
۲. در معامله معارض لزوماً باید معامله دوم به موجب سند رسمی محقق شود اما در انتقال مال غیر انتقال ممکن است با سند عادی به عمل آید.

انواع معاملات معارض:

- الف - هر دو معامله انجام شده با سند رسمی باشد: معامله دوم از نوع معامله معارض بوده و باطل می‌باشد.
 - ب - هر دو معامله انجام شده با سند عادی باشد: به علت اینکه در معامله معارض، معامله دوم حتماً باید سند رسمی انجام گیرد؛ لذا در این فرض معامله دوم معامله معارض نیست و می‌تواند جرم انتقال مال غیر باشد.
 - ج - معامله اول با سند رسمی و معامله دوم با سند عادی باشد: به علت این که معامله دوم با سند رسمی نمی‌باشد؛ این فرض معامله معارض نمی‌باشد، بلکه جرم انتقال مال غیر است.
 - د - معامله اول با سند عادی و معامله دوم با سند رسمی باشد: دو حالت مفروض است:
 ۱. مورد معامله مال منقول باشد: معامله دوم معامله معارض بوده و باطل است.
 ۲. مورد معامله مال غیرمنقول باشد: دو حالت مفروض است:
- حالت اول: چنانچه ثبت رسمی اسناد مربوط به عقود و معاملات اموال غیرمنقول در محلی الزامی باشد، معامله دوم معامله معارض نخواهد بود، بلکه جرم انتقال مال غیر می‌باشد.
- حالت دوم: چنانچه ثبت رسمی اسناد مربوط به عقود و معاملات اموال غیرمنقول الزامی نباشد: معامله دوم از نوع معامله معارض بوده و باطل است.

باب هفتم - تعرفه و مخارج ثبت اسناد و املاک

ماده ۱۱۸ - حقوقی که در اداره ثبت اسناد و املاک و دفاتر رسمی اخذ می‌شود مطابق مواد ذیل خواهد بود.

ماده ۱۱۹ (اصلاحی ۱۳۷۳/۱۲/۲۸) - برای ثبت ملک در دفتر املاک، علاوه بر مخارج مقدماتی موضوع مواد ۱۱ و ۱۲ قانون ثبت اسناد و املاک کلاً به ازای هر ده هزار ریال، یک هزار ریال دریافت می‌شود.

املاک محاسبه حق الثبت املاک، حداقل قیمت منطقه‌ای اعلام شده توسط وزارت امور اقتصادی و دارایی می‌باشد و در نقاطی که قیمت منطقه‌ای تعیین نشده باشد، طبق برگ ارزیابی ادارات ثبت خواهد بود.

✓ حق الثبت حقی است که بابت ثبت ملک در دفتر املاک یا ثبت معاملات یا حق اختراع غیر، از متقاضی دریافت می‌گردد.

✓ شهرداری‌ها از پرداخت حق الثبت املاک موضوع ماده ۱۱۹ قانون ثبت معاف می‌باشند، اما از پرداخت حق الثبت نقل و انتقالات در دفتر اسناد رسمی که حق الثبت اسناد نامیده می‌شود، معاف نیستند.

✓ ستاد اجرایی فرمان حضرت امام (ره) از پرداخت هر نوع مالیات و عوارض، هزینه ثبتی از قبیل: بقایای ثبتی، حق الثبت و هزینه تفکیک املاک معاف هستند.

✓ بر اساس قانون وصول برخی از درآمدهای دولت و مصرف آن در موارد معین حق الثبت ماده ۱۱۹ قانون ثبت تغییر یافته است.

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

ماده ۱۲۱ (اصلاحی ۱۳۷۳/۱۲/۲۸) - حق الثبت هر اسم تجاری بدون احتساب بهای ورقه تقاضانامه چهل هزار ریال است.

ماده ۱۲۲ (اصلاحی ۱۳۷۳/۱۲/۲۸) -

الف - حق الثبت شرکت‌ها و مؤسسات تجاری به ترتیب ذیل تعیین می‌شود:

۱ - تا دو میلیون ریال از کل سرمایه به ازای هر ده هزار ریال، یک صد و بیست ریال که در هر صورت از یک هزار ریال کمتر نخواهد بود.

۲ - تا چهار میلیون ریال از کل سرمایه، نسبت به مازاد دو میلیون ریال، هر ده هزار ریال هفتاد و پنج ریال.

۳ - تا هشت میلیون ریال از کل سرمایه نسبت به مازاد چهار میلیون ریال، هر ده هزار ریال پنجاه و دو و نیم ریال.

۴ - تا ده میلیون ریال از کل سرمایه نسبت به مازاد هشت میلیون ریال، هر ده هزار ریال سی ریال.

۵ - تا یک صد میلیون ریال از کل سرمایه نسبت به مازاد ده میلیون ریال، هر ده هزار ریال بیست و دو و نیم ریال.

۶ - از یک صد میلیون ریال تا پانصد میلیون ریال سرمایه از مبدأ مقطوعاً، سیصد و هفتاد و پنج هزار ریال.

۷ - از پانصد میلیون ریال سرمایه به بالا از مبدأ مقطوعاً، پانصد و بیست و پنج هزار ریال.

۸ - حق الثبت تغییرات مربوط به ازدیاد سرمایه به ازای هر دفعه تغییر نسبت به سرمایه اضافه شده، تابع نرخ‌های فوق‌الذکر است و حق الثبت هر دفعه تغییر در موارد دیگر «به استثناء تغییر سرمایه» سه هزار ریال.

ب - حق الثبت مؤسسات غیر تجاری که بدون سرمایه می‌باشد شش هزار ریال و حقوق ثبتی مؤسسات غیر تجاری با سرمایه به ترتیب ذیل است:

۱ - حق الثبت مؤسسات غیر تجاری تا دو میلیون ریال سرمایه، مقطوعاً هفت هزار و پانصد ریال.

۲ - حق الثبت مؤسسات غیر تجاری از دو میلیون و یک ریال تا ده میلیون ریال سرمایه، مقطوعاً یازده هزار و دو بیست و پنجاه ریال.

۳- حق الثبت مؤسسات غیرتجاری از ده میلیون و یک ریال سرمایه تا یک صد میلیون ریال سرمایه مقطوعاً پانزده هزار ریال.

۴- حق الثبت مؤسسات غیرتجاری از یک صد میلیون و یک ریال سرمایه به بالا مقطوعاً سی هزار ریال.

۵- حق الثبت تغییرات مربوط به ازدیاد سرمایه به ازای هر دفعه تغییر نسبت به سرمایه اضافه شده تابع نرخ های فوق الذکر و حق الثبت هر دفعه تغییر در موارد دیگر (به استثناء تغییر سرمایه) یک هزار و پانصد ریال است.

ج- حق الثبت هر شعبه شرکت ها و مؤسسات تجاری و غیرتجاری و تغییرات آن حسب مورد مطابق تعرفه های مقرر در این ماده است.

تبصره - حق الثبت شرکت های حمل و نقل بحری و هوایی مطابق نظامنامه وزارت عدلیه ممکن است به اقساط تأدیه شود.

ماده ۱۲۳ (اصلاحی ۱۳۸۴/۸/۱۵) - تعرفه ثبت کلیه اسناد در دفاتر اسناد رسمی به میزان نیم درصد مبلغ مندرج در سند و در موارد اسنادی که موضوع آن انتقال منافع می باشد هرگاه منافع به طور عمومی انتقال داده شود حق الثبت از منافع ده ساله اخذ خواهد شد.

تبصره ۱- مبنای وصول حق الثبت اسناد و در مورد املاک به شرح بند (ع) ماده (۱) قانون نحوه وصول برخی از درآمدهای دولت مصرف آن در موارد معین مصوب ۱۳۷۳ و در مورد انواع خودروهای سبک و سنگین اعم از سواری و غیرسواری و ماشین آلات راه سازی و کشاورزی و موتورسیکلت اعم از تولید داخل یا وارداتی حسب مورد، مأخذ محاسبه مالیات نقل و انتقال و یا ارزش اعلام شده توسط وزارت امور اقتصادی و دارایی می باشد.

تبصره ۲- حق الثبت اسناد وکالت برای فروش وسایط نقلیه موتوری و ماشین آلات راه سازی و مصرفی و کشاورزی و موتورسیکلت و نظایر آن ها مطابق حق الثبت سند قطعی آن ها می باشد.

ماده ۱۲۴ (اصلاحی ۱۳۹۲/۸/۱۵) - حق الثبت اسنادی که تعیین قیمت موضوع آن ها ممکن نباشد و انجام گواهی هر امضاء و صدور رونوشت برای هر برگ و فسخ و اقاله معاملات و هر نوع گواهی که از ادارات ثبت گرفته می شود به بیست هزار (۲۰۰۰۰) ریال افزایش یافته و برای المثنی سند، علاوه بر پانزده هزار (۱۵۰۰۰) ریال بهای دفترچه دویست و پنجاه هزار (۲۵۰۰۰۰) ریال نیز حق الثبت دریافت خواهد شد.

کلیه قوانین و مقرراتی که مغایر با این قانون باشد و نیز هرگونه معافیت از حق الثبت به استثناء قانون معافیت کلیه دانشجویان بورسیه و اعضای هیأت علمی که جهت تحصیلات عالی یا استفاده از فرصت های مطالعاتی به خارج از کشور اعزام می گردند از حق الثبت اسناد مربوط به سپردن تعهد رسمی مصوب ۱۳۷۱/۱۲/۲ به موجب این قانون لغو می گردد.

ماده ۱۳۲ (اصلاحی ۱۳۷۳/۱۲/۲۸) -

۱- برای تصدیق صحت هر امضاء مقطوعاً پانصد (۵۰۰) ریال مأخوذ می باشد.

۲- تعرفه هزینه تهیه رونوشت از نقشه و تصدیق صحت نقشه موضوع ماده (۶۱) قانون ثبت به موجب آیین نامه ای خواهد بود که به تصویب رئیس قوه قضاییه خواهد رسید.

ماده ۱۳۳- کلیه مخارج و حقوق فوق الذکر به استثنای حق الاجراء به عهده طرفی است که تقاضای ثبت می نماید مگر این که بین طرفین متعاهدین ترتیب دیگری مقرر شده باشد.

باب هشتم - مواد مخصوصه

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

ماده ۱۳۸- اگر اراضی که قبلاً جزء شارع عام یا میدان‌های عمومی بوده و بدین جهت قابل ثبت نبوده است از شارع یا میدان عمومی بودن خارج و جزء املاک خصوصی شهر گردد و یا از طرف بلدی به دیگری انتقال یابد، بلدی یا مالک جدید می‌تواند نسبت به آن اراضی تقاضای ثبت نماید.

ماده ۱۳۹ (مهم)- در هر نقطه که اعلان ثبت عمومی شده و در تاریخ اجرای این قانون موعد مقرر برای تقدیم اظهارنامه‌ها منقضی گردیده و اعلان نوبتی منتشر شده، اداره ثبت نسبت به املاکی که اظهارنامه‌های مربوط به آن‌ها عودت داده نشده است اعلانی منتشر و به کسانی که حق تقاضای ثبت دارند ۶۰ روز مهلت خواهد داد تا تقاضای ثبت نمایند. در مورد اظهارنامه‌هایی که در ظرف مدت مزبور داده می‌شود و یا قبل از این تاریخ ولی در خارج از مدت داده شده است مطابق ماده ۱۲ عمل خواهد شد.

املاکی که نسبت به آن‌ها در مدت مذکور فوق تقاضانامه داده نشود به عنوان مجهول‌المالک اعلان و تابع مقررات مذکور در ماده ۱۲ خواهد بود اگرچه قبل از تاریخ اجرای این قانون اداره ثبت آن ملک را در نتیجه تحقیقات خود به اسم اشخاصی اعلان کرده باشد.

ماده ۱۴۰- املاکی که قبل از تاریخ اجرای این قانون تقاضای ثبت آن‌ها شده است چنانچه اولین اعلان نوبتی آن‌ها منتشر شده باشد مطابق مقررات قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۲۱ بهمن ۱۳۰۸ به ثبت خواهد رسید و هرگاه اولین اعلان نوبتی منتشر نشده باشد ثبت ملک بر طبق مقررات این قانون به عمل خواهد آمد مگر اینکه تقاضاکننده ثبت تقاضا نماید که اعلانات مطابق قانون فوق‌الذکر به جریان افتد، ولی در این صورت نیز فقط انتشار اعلان و تحدید حدود بر طبق مقررات قانون سابق بوده و سایر جریانات از اعتراض و غیره تابع مقررات این قانون خواهد بود.

✓ ملک مجهول‌المالک از نظر قانون ثبت، ملک غیرمنقولی است که ظرف مهلت مقرر درخواست ثبت آن نشده باشد یا به عبارت دیگر اظهارنامه آن تقدیم نشده باشد، هرچند که مالک آن معلوم و مشخص باشد؛ اما مجهول‌المالک از نظر قانون مدنی عبارت از مالی است که صاحب آن معلوم نباشد، چه آن مال منقول باشد چه غیرمنقول.

✓ املاک مجهول‌المالک اعم از مجهول‌المالک به معنی مال بلاصاحب در قانون مدنی و یا مجهول‌المالک ثبتی به توجه به ماده ۱۳۹ قانون ثبت و ماده ۵۱ آیین‌نامه این قانون، به املاکی گفته می‌شود که ظرف مهلت مقرر درخواست ثبت آنها نشده باشد ولو این که مالک آن معلوم باشد. در هر صورت موضوع مشمول اصل ۴۵ قانون اساسی بوده و دعوای مالکیت نسبت به آنها غیرقابل استماع است. بدیهی است اختلاف در مالکیت، از بحث اموال مجهول‌المالک است. (نظریه مشورتی ۷/۳۷۸۰ - ۱۳۹۰/۸/۲)

ماده ۱۴۱- از تاریخ اجرای این قانون کلیه مواعیدی که در این قانون معین شده به همان ترتیب که در ماده ۱۷ قانون تسریع محاکمات مقرر است محسوب خواهد شد.

✓ در حال حاضر قانون آیین دادرسی مدنی به جای قانون تسریع محاکمات مجری می‌باشد.

✓ مواعیدی که ابتدای آن تاریخ ابلاغ یا اعلام ذکر شده است، روز ابلاغ و همچنین روز اقدام جزء مدت محسوب نمی‌شود.

ماده ۱۴۲ (الحاقی ۱۸/۱۰/۱۳۵۱) - نسبت به املاک مجهول المالك و املاکی که درباره آنها تقاضای ثبت نشده و به ثبت نرسیده باشد و در اجرای قانون اصلاحات ارضی به زارعین واگذار شده یا بشود احتیاج به تقاضای ثبت از طرف منتقل الیه ندارد. ثبت محل مکلف است بر طبق انتقالاتی که واقع شده یا می شود پرونده ای به نام هریک از خریداران تشکیل داده و اعم از این که ملک به صورت مشاع یا مفروز به زارع منتقل شده باشد بدون انتشار آگهی های نوبتی حصه متصرفی زارع را تحدید و به صدور سند مالکیت آن اقدام نماید.

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

ماده ۱۴۳ (الحاقی ۱۸/۱۰/۱۳۵۱) - هرگاه مالکین سابق املاک موضوع ماده ۱۴۲ بخواهند وجوه تودیع شده و یا قبوض مربوط به بهای املاک 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 اعلام و در آن تصریح خواهد شد که هرگاه افرادی پرداخت تمام یا قسمتی از وجوه و قبوض تودیع شده را به شخصی که به نام 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 به ثبت 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 می شود و در غیر این صورت پس از تعیین تکلیف از طریق مراجع قضایی طبق رأی صادر عمل خواهد شد.

در این موارد مقررات مواد ۱۶ و ۱۷ و ۱۸ و ۱۹ قانون ثبت لازم الرعایه است.

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

تبصره ۲ (الحاقی ۱۸/۱۰/۱۳۵۱) - قبل از قبول تقاضایی موضوع این ماده تسلیم قبوض سپرده شده ولو با اخذ تأمین ممنوع است و پس از قبول تقاضا در صورت وصول اعتراض، تسلیم قبوض سپرده موکول به پرداخت هزینه های ثبتی و اخذ ضامن معتبر خواهد بود.

در مواردی که قبل از قبول تقاضای متقاضی قبوض سپرده با اخذ تأمین تسلیم او شده باشد رفع اثر از تأمین مأخوذه موکول به تصدیق مالکیت متقاضی نسبت به ثمن معامله و پرداخت هزینه های ثبتی خواهد بود.

ماده ۱۴۴ (الحاقی ۱۸/۱۰/۱۳۵۱) - با اجرای مقررات اصلاحات ارضی نسبت به هر ملک، تحدید حدود قطعات مورد تصرف زارعین و یا سهم اختصاصی مالک در صورت تقسیم و یا مستثنیات قانون اصلاحات ارضی فقط با انتشار آگهی الصاقی پس از استعلام از اداره تعاون و امور روستاهای محل انجام می گیرد. [استثنائاً در اینجا آگهی تحدید حدود که در روزنامه کثیرالانتشار منتشر می شد را نداریم.]

هرگاه املاک مشمول مقررات اصلاحات ارضی متصل به هم باشند، می توان 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 به مرجع صالح ابلاغ شود. عدم حضور نماینده اداره تعاون و امور روستاها و یا نماینده سایر مراجع صالح مانع انجام تحدید حدود نخواهد بود.

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

تبصره ۲ (الحاقی ۱۳۵۱/۱۰/۱۸) - اجرای مقررات این ماده به موجب آیین نامه وزارت دادگستری خواهد بود.

- ✓ مطابق تبصره ماده ۱۴۴ در مورد املاکی که در اجرای قانون اصلاحات ارضی واگذار گردیده شده یا در سهم اختصاصی مالک قرار گرفته است، در صورت عدم حضور مالک یا مجاورین تحدید حدود بر اساس اظهار معتمدین محل نیز انجام می پذیرد.
- ✓ در اجرای تبصره ۲ این ماده، مواد ۱۸ و ۱۹ آیین نامه رسیدگی به اسناد مالکیت معارض، هیأت نظارت بر شورای عالی ثبت (مصوب ۱۳۵۲) به تصویب رسیده است.

ماده ۱۴۵ (الحاقی ۱۳۵۱/۱۰/۱۸) - در مرکز هر استان یا فرمانداری کل به موجب آیین نامه مصوب وزارت دادگستری و وزارت تعاون و امور روستاها هیأتی به نام هیأت 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 به موضوع و رفع اختلاف و تعیین تکلیف قطعی آن، مدت اعتراض بر حدود اعم از این که معترض متصرف قطعه مورد تحدید یا مجاور آن باشد از تاریخ تحدید حدود قطعه مورد اعتراض تا ۳۰ روز پس از ختم عملیات تحدید حدود آخرین قطعه ملک مورد آگهی خواهد بود، اعتراضات واصله از طریق ثبت محل به هیأت تسلیم می گردد.

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

ج - 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 ارضی برای اراضی مکانیزه و تعیین مالک آن در صورت وجود اختلاف.

هیأت تشخیص استان: در بعضی از موارد اعتراض بر حدود (م ۱۴۵ ق.ث)، به جای دعوت از رئیس دادگاه بدایت، یا ارسال پرونده به دادگاه ذی صالح پرونده به هیأت تشخیص فرستاده می شود. این هیأت در اداره ثبت تشکیل جلسه می دهد.

- ✓ هیأت تشخیص از سه عضو تشکیل می شود:

۱. رئیس دادگستری محل

۲. رئیس اداره ثبت اسناد و املاک یا معاونان او

۳. رئیس اداره جهاد کشاورزی

- ✓ هیأت تشخیص در اداره ثبت محل تشکیل و صلاحیت آن رسیدگی به اعتراضات حدود یا حقوق ارتفاقی و داخل یا خارج بودن اعتراض در موعد قانونی و در مورد املاکی که در جریان اصلاحات ارضی به زارعین واگذار شده یا مربوط به قطعاتی که در سهم مالک قرار گرفته و یا مربوط به مستثنیات دین می باشد. همچنین تعیین نوع اعیانی در صلاحیت مرجع مذکور می باشد.

ماده ۱۴۶ (الحاقی ۱۳۵۱/۱۰/۱۸) - در مورد املاکی که قبل از اجرای این قانون قسمتی به طور مشاع و قسمتی به طور مفروز درخواست ثبت شده و قسمت مفروز در تصرف بلامنازع متقاضی ثبت یا قائم مقام او باشد موضوع در هیأت نظارت طرح و طبق تشخیص هیأت مزبور درخواست ثبت مفروز ابقاء و اظهارنامه سهام مشاعی با

تفکیک قسمت‌های مفروز اصلاح می‌شود و عملیات ثبت قسمت‌های مشاع و مفروز بدون احتیاج به تجدید آگهی‌های نوبتی ادامه می‌یابد.

در مورد املاکی که قبل از اجرای این قانون به سهام مشاعی درخواست ثبت شده ولی عملاً تمام یا قسمتی از ملک به صورت مفروز در تصرف بلامنازع تمام یا بعضی از متقاضیان ثبت یا قائم مقام قانونی آنان درآمده باشد در صورت تقاضای هر یک از متقاضیان، موضوع در هیأت نظارت طرح و بر طبق تشخیص و رأی هیأت مزبور درخواست‌های ثبت سهام مشاعی که به صورت مفروز در تصرف بلامنازع متقاضی ثبت یا ایادی متعلق از او باشد به صورت و با حدود مفروز اصلاح و قسمت‌های مفروز از اصل ملک تفکیک و اظهارنامه سایر متقاضیان ثبت مشاعی اصلاح می‌شود و عملیات ثبت درخواست‌هایی که به صورت مشاع باقی می‌ماند بدون احتیاج به تجدید آگهی‌های نوبتی ادامه می‌یابد و جریان ثبت قسمت‌های مفروز با انتشار آگهی‌های نوبتی شروع می‌گردد.

درخواست احاله کار به هیأت نظارت بر طبق این ماده فقط تا سه سال از تاریخ تا سه سال از تاریخ اجرای این قانون مجاز خواهد بود و رسیدگی هیأت نظارت نیز در صورتی جایز است که هیچ‌یک از درخواست‌های ثبت سهام مشاعی منتهی به ثبت در دفتر املاک نشده باشد و موضوع نیز مسبوق به طرح و رسیدگی در مراجع قضایی نباشد.

ماده ۱۴۷ (اصلاحی ۱۳۷۰/۶/۲۱) - منسوخ شده است.

قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی مصوب ۱۳۹۰/۹/۲۰ جایگزین مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ قانون ثبت شده است. لذا نکات ذیل در خصوص ماده سابق می‌باشد که در عمل تقاضا و صدور سند مالکیت از مواد قانون تعیین تکلیف استفاده می‌گردد:

- ✓ ماده ۱۴۷ شامل دو بخش می‌باشد: ۱ - اعیانی‌های احدثی ۲ - باغات و اراضی کشاورزی.
- اعتبار بخش اول منوط به احداث اعیانی قبل از تاریخ ۱۳۷۰/۱/۱ بوده و اعتبار بخش دوم منوط بر انتقال قبل از سال ۱۳۷۰ می‌باشد. لذا انتقالات اراضی کشاورزی و باغات که بعد از سال ۱۳۷۰ باشد از شمول ماده ۱۴۷ خارج است.
- ✓ در مورد اعمال ماده ۱۴۷ وجود چند شرط ضروری است:
 ۱. شرط اول: سند انتقال باید حتماً به صورت عادی باشد (چه قابل ارائه و یا غیرقابل ارائه باشد)
 ۲. شرط دوم: اعیانی قبل از سال ۱۳۷۰ احدث شده باشد.
 ۳. شرط سوم: خریداری املاک حتماً باید تا قبل از تاریخ ۱۳۷۰/۱/۱ صورت گرفته باشد.
 ۴. شرط چهارم: تقاضاکننده ثبت تقاضای خود را در مهلت قانونی تقدیم اداره نماید
- ✓ در مورد اعمال ماده ۱۴۷ باید اظهار داشت با توجه به اصلاحاتی که در ماده فوق به وجود آمد بخشی از تصمیم‌گیری‌ها به عهده رئیس اداره ثبت و بخشی نیز بر عهده هیأت حل اختلاف قرار گرفت.
- ✓ در صورت وجود توافق بین طرفین و اختلافی وجود نداشته بود موضوع بر عهده رئیس اداره ثبت قرار می‌گرفت و مشاوره پس از ملاحظه توافق، مالکیت، تصرف مالکانه و نبودن مانعی مانند وجود معترض دستورات لازم را جهت صدور سند صادر می‌نمود، در صورتی که ملکی به صورت مشاعی تحت مالکیت چند نفر بود و یکی از شرکا سهم خود را به دیگری انتقال می‌داد چنانچه قدر انتقالی به صورت مفروزی در تصرف انتقال‌گیرنده قرار داشت در صورت وجود توافق بین طرفین و این قدر مذکور از میزان حصه مشاوره بیشتر نمی‌بود صدور سند به صورت فوق صورت می‌گرفت.
- ✓ در غیر از صورت فوق رسیدگی و صدور تصمیم بر عهده هیأت حل اختلاف قرار می‌گرفت که موارد رجوع امر به هیأت به صورت خلاصه این چنین است:

۱. چنانچه سند مذکور در در نکته دوم به صورت عادی بوده اما قابل ارائه نباشد: در این صورت چنانچه معارض و اختلافی وجود نداشته باشد نسبت به صدور سند اقدام می‌گردید.
۲. سند قابل ارائه باشد اما توافقی حاصل نباشد: در این حالت هیأت پس از رسیدگی مبادرت به صدور دستور اولین آگهی اعتراضی واصل می‌گردید معترض به دادگاه هدایت می‌شد در غیر این صورت نسبت به صدور سند اقدام می‌گردید.
۳. چنانچه عرصه ملک متعلق به شهرداری یا موقوفه می‌بود:
 - الف - چنانچه عرصه از موقوفات بود: در این صورت هیأت از اداره اوقاف دعوت به عمل می‌آورد تا نظر خود را اعلام نماید (ظرف بیست روز از تاریخ ابلاغ) چنانچه جلب نظر کارشناس در خصوص ارزش اعیان و مساحت عرصه نیاز بود، کارشناس تعیین می‌گردید.
 - ب - چنانچه عرصه از اموال متعلق شهرداری یا دولت بود: در این حالت اگر هیأت رأی به انتقال ملک صادر می‌نمود رأی به شهرداری یا ارگان مربوطه دولتی ابلاغ می‌گردید تا ظرف مدت بیست روز از تاریخ ابلاغ نسبت به امضا سند انتقال اقدام نمایند.
- ✓ منظور از اعیان املاک مندرج در صدر ماده ۱۴۷، اعم از اعیانی واحدهای مسکونی، تجاری و اشجار و تأسیسات و به طور کلی هر چه عرفاً به آن اعیان گفته می‌شود. (نظریه مشورتی ۱۳۷۵/۸/۵۷/۵۱۰۰)
- ✓ منظور از عبارت (صدور سند مالکیت جدید مانع مانع مراجعه متضرر به دادگاه نخواهد بود) این است که متضرر از رأی کمیسیون می‌تواند با اقامه دعوی در دادگاه صالح ابطال سند مالکیت جدید را بخواهد و اگر دادگاه ادعای او را مرقون به صحت دانست حکم بر ابطال سند مالکیت جدید حسب مورد کلاً یا جزء صادر خواهد نمود و این قبیل اسناد مالکیت مشمول ماده ۲۲ قانون ثبت اسناد و املاک نمی‌باشد. (نظریه مشورتی ۱۳۸۲/۴/۱ - ۷/۲۳۶۷)
- ✓ مرجع رسیدگی به اعتراض به رأی هیأت حل اختلاف، دادگاه عمومی است. (رأی وحدت رویه شماره ۶۲۳ - ۱۳۷۷/۳/۱۸ هیأت عمومی دیوان عالی کشور)
- ✓ در مورد اراضی مشمول ماده ۱۴۷ متصرف که شامل متقاضی و منتقل‌آلیه می‌شود مستحق دریافت سند مالکیت خواهد بود ولی در مورد اراضی مشمول ماده ۱۴۸ که مالک آن دولت یا شهرداری می‌باشد فقط متقاضی یعنی کسی که ثبت‌نام کرده و تقاضای صدور سند مالکیت را نموده استحقاق دریافت سند مالکیت را دارد.
- ✓ چنانچه قبل از صدور سند مالکیت معترض به تصمیم هیأت حل اختلاف، اعتراض خود را به اداره ثبت تسلیم کند. هیأت پرونده را به دادگاه خواهد فرستاد لکن پس از صدور سند مالکیت، معترض می‌تواند به ادعای این که سند مالکیت برخلاف قانون صادر شده است در دادگاه‌های عمومی دادخواهی کند، اعتراض و دادخواهی مزبور باید با تقدیم دادخواست باشد، این دعوی چون اثبات مالکیت می‌باشد جزء دعوی مالی محسوب می‌گردد. (نظریه مشورتی ۱۳۸۰/۸/۱۲ - ۷/۷۹۷۷)
- ✓ در صورتی که بعد از صدور درخواست سند مالکیت از طریق ماده ۱۴۷، متقاضی ملک را به دیگری واگذار نماید، منتقل‌آلیه قائم‌مقام قانونی متقاضی محسوب است و می‌تواند دنباله تقاضا را تعقیب نماید و هیأت نیز باید به درخواست وی رسیدگی را ادامه دهد.
- ✓ جهت رد درخواست سند مالکیت از طریق مواد ۱۴۷ و ۱۴۸، متقاضی یا قائم‌مقام قانونی وی باید تقاضانامه را در سه نسخه تکمیل نموده و همراه با سایر مدارک و مستندات در فرجه قانونی به اداره ثبت محل تسلیم نماید.
- ✓ رئیس قوه قضاییه و رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور در موقع ضروری و بر حسب اقتضاء می‌توانند دستور رسیدگی به پرونده‌ای را به صورت فوق‌العاده و خارج از نوبت به هیأت حل اختلاف موضوع مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ بدهند.
- ✓ منظور از اجرای آراء هیأت‌های حل اختلاف حسب مورد عبارت است از: الف - قبول درخواست ثبت و تنظیم اظهارنامه ثبتی ب - انجام تحدید حدود به نام متصرف ج - صدور سند مالکیت و ثبت ملک در دفتر املاک به نام متصرف د - تنظیم سند انتقال در دفاتر اسناد رسمی برای اراضی دولت و شهرداری‌ها.

- ✓ در مناطقی که مطابق سوابق ثبتی، مالک عرصه و اعیانی جدا از هم باشند پس از اعلام توافق متقاضی و مالک عرصه و اعیانی هیأت حل اختلاف ضمن احراز واقع، مراتب را به رئیس ثبت ارجاع می‌دهد. در غیر این صورت با جلب نظر کارشناس و احراز موضوع حسب مورد رسیدگی و دستور ادامه عملیات ثبتی را صادر می‌نماید.
- ✓ جهت آشنایی بیشتر با مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ و شیوه عمل هیأت حل اختلاف، به آیین‌نامه اجرایی قانون اصلاح مواد یک و دو و سه قانون اصلاح و حذف موادی از قانون ثبت مصوب ۱۳۷۱/۱/۱۹ با اصلاحات و الحاقات بعدی رجوع شود.
- ✓ در صورتی که هیأت حل اختلاف رأی بر تأیید سند عادی و قولنامه عادی بدهد، بدون تنظیم سند انتقال در دفترخانه اسناد رسمی، سند مالکیت صادر می‌شود.

ماده ۱۴۸ (اصلاحی ۱۳۷۰/۶/۲۱) - منسوخ شده است.

اعضای هیأت حل اختلاف موضوع ماده ۱۴۸ عبارتند از:

۱. یکی از قضات دادگستری به انتخاب رئیس قوه قضاییه
 ۲. رئیس ثبت محل یا قائم مقام وی
 ۳. یک نفر خبره ثبتی به انتخاب رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور
- ✓ هیأت حل اختلاف در حوزه ثبتی تشکیل می‌گردد و در صورت لزوم هیأت‌های دیگر نیز تشکیل می‌گردد و در هیأت‌های دیگر یک حوزه ثبتی، سازمان ثبت اسناد و املاک می‌تواند نسبت به انتخاب خبره و قائم مقام رئیس ثبت رأساً اقدام نماید.
 - ✓ جلسات هیأت حل اختلاف در اداره ثبت محل و یا محلی که سازمان ثبت تعیین می‌کند تشکیل می‌شود. جلسات هیأت و تصمیمات آن با حضور حداقل دو نفر از اعضا و یا دو رأی موافق معتبر و لازم‌الاجرا است.
 - ✓ رسیدگی به اعتراض نسبت به رأی هیأت حل اختلاف در صلاحیت دادگاه عمومی است و مهلت اعتراض بیست روز از تاریخ ابلاغ است. رأی صادره از دادگاه عمومی هم اگر از آراء قابل تجدیدنظر باشد، قابل تجدیدنظرخواهی در مرجع تجدیدنظر صالح می‌باشد.
 - ✓ در مواردی که انتقال ملک دولت یا شهرداری که مورد تصرف اشخاص قرار گرفته است از طرف هیأت حل اختلاف رأی صادر گردد، رأی مزبور توسط ثبت محل به مرجع دولتی یا شهرداری ذی‌ربط ابلاغ می‌شود که حداکثر ظرف بیست روز پس از ابلاغ رأی نماینده خود را جهت امضاء سند انتقال به دفترخانه‌ای که از طرف واحد ثبت تعیین می‌شود اعزام دارد.
 - ✓ تنظیم اسناد مربوط به رأی هیأت حل اختلاف موضوع ماده ۱۴۸ در دفاتر اسناد رسمی نیاز به کسب مجوز از مراجع دیگر ندارد.
 - ✓ هر هیأت حل اختلاف دارای یک دبیر هیأت می‌باشد که توسط ثبت محل به اداره کل ثبت استان جهت انتصاب معرفی می‌شود.
 - ✓ به موجب قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی به منظور صدور اسناد مالکیت ساختمانهای احداث شده بر روی اراضی با سابقه ثبتی که منشأ تصرفات متصرفان، نیز قانونی است و همچنین صدور اسناد مالکیت برای اراضی کشاورزی و نسق‌های زراعی و باغانی که شرایط فوق را دارند لکن به علت وجود حداقل یکی از موارد: **الف** - فوت مالک رسمی و حداقل یک نفر از ورثه وی **ب** - عدم دسترسی به مالک رسمی و در صورت فوت وی عدم دسترسی به حداقل یک نفر از ورثه وی **پ** - مفقود الاثر بودن مالک رسمی و حداقل یک نفر از ورثه وی **ت** - عدم دسترسی به مالکان مشاعی در مواردی که مالکیت متقاضی، مشاعی و تصرفات وی در ملک، مفروز است. صدور سند مالکیت مفروزی از طریق قوانین جاری برای آنها یسور نمی‌باشد، در هر حوزه ثبتی هیأت یا هیأت‌های حل اختلاف که در این قانون هیأت نامیده می‌شوند با حضور یک قاضی به انتخاب رئیس قوه قضاییه، رئیس اداره ثبت یا قائم مقام وی، حسب مورد رئیس اداره راه و شهرسازی با رئیس اداره جهاد کشاورزی یا قائم مقام آنان تشکیل می‌گردد.

به موجب ماده ۲ قانون مذکور اراضی دولتی، عمومی، ملی، منابع طبیعی و موات از شمول این قانون مستثنی می‌باشند.

- ✓ قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی جایگزین ماده فوق گردید.

✓ رجوع شود به ماده ۱۶ قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی.

ماده ۱۴۹ (الحاقی ۱۸/۱۰/۱۳۵۱) - 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 هزینه‌های 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 بین مالک و خریدار نسبت به اضافه مذکور قراری داده نشده باشد، اداره ثبت را اصلاح و به ذینفع اخطار می‌نماید تا وجه تودیعی را از صندوق ثبت دریافت دارد. عدم مراجعه فروشنده برای دریافت وجه در مدتی زائد بر، ده سال از تاریخ اصلاح سند اعراض محسوب و وجه به حساب درآمد اختصاصی ثبت واریز می‌شود.

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

✓ در خصوص اعمال ماده ۱۴۹ بدو آریس ثبت محل باید مبادرت به بررسی نماید و چنانچه موضوع را از مصادیق ماده ۱۴۹ دانست، نسبت به اعمال ماده مذکور اقدام نماید و چنانچه موضوع را خارج از ماده مذکور دانست باید مستنداً نظر خود را به اداره کل ثبت گزارش نماید، چنانچه اداره کل نظر رییس ثبت را صحیح ندانست، نظر صحیح خود را به اداره ثبت محل ابلاغ می‌نماید.

✓ در خصوص ماده ۱۴۹ و تعارض آن با ماده ۳۵۵ قانون مدنی که مقرر می‌دارد: «اگر ملکی به شرط داشتن مساحت معین فروخته شود و بعد معلوم شود که کمتر از آن مقدار است، مشتری حق فسخ معامله را خواهد داشت و اگر معلوم شود که بیشتر است بایع می‌تواند آن را فسخ کند مگر این که در هر دو صورت طرفین به محاسبه زیاده یا نقیصه تراضی نمایند.» باید اظهار داشت که مواد فوق تعارضی با یکدیگر ندارند چرا که در صورتی ماده ۱۴۹ اعمال می‌گردد که فروشنده حق فسخ موضوع ماده ۳۵۵ قانون مدنی را اعمال نکرده باشد (نظریه مشورتی شماره ۷/۸۹۴ - ۱۳۶۳/۲/۱۲)

✓ شرط لازم در جهت اعمال ماده ۱۴۹ آن است که اولاً؛ اضافه مساحت در محدوده سند مالکیت باشد. ثانیاً؛ به مجاورین تجاوزی نشده باشد. ثالثاً؛ قراردادی بین مالک و خریدار نسبت به اضافه مساحت منعقد نشده باشد.

✓ اصلاح حدود و طول اضلاع یا مساحت ملک در صورتی که تحت شمول ماده ۱۴۹ قانون ثبت باشد، رییس ثبت محل باید طبق مقررات نسبت به اجرای ماده مذکور و ختم جریان پرونده اقدام قانونی به عمل آورد؛ لذا موضوع این ماده در صلاحیت هیأت نظارت نمی‌باشد.

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

✓ تفکیک به معنای تقسیم مال به قطعات کوچک‌تر می‌باشد، به عنوان مثال زمینی به مساحت هزار متر مربع که مالک بخواهد آن را به قطعات دویست متری تقسیم نماید در صورت تقسیم زمین به قطعات دویست متری تفکیک گردیده است.

✓ افراز به به معنی تقسیم مال غیر منقول مشاعی بین شرکا به نسبت سهم آنها می‌باشد.

✓ تقسیم از افراز و تفکیک می‌باشد.

✓ تقاضای تفکیک به اداره ثبت تقدیم می‌گردد اما در افراز حسب مورد به اداره ثبت یا دادگاه عمومی محل وقوع مال غیر منقول تقدیم می‌گردد.

- ✓ در افراز حتماً با اشاعه در مالکیت مواجهیم بدین صورت که حداقل دو نفر در ملک به نحو مشاع شریک می‌باشند، اما در تفکیک ملک می‌تواند به صورت مفروز یا مشاع باشد.
 - ✓ پس از انجام افراز، حالت اشاعه از بین رفته و مالکیت مالکان به صورت مفروز خواهد بود اما پس از انجام تفکیک کماکان حالت قبلی (اعم از مشاعی یا مفروزی بودن) باقی می‌ماند.
 - ✓ در خصوص وقوع اشتباه در تفکیک باید توجه داشت چنانچه هنوز سند انتقال تنظیم نشده باشد یا دفتر املاک ثبت نگردیده باشد اداره ثبت نسبت به رفع اصلاح و اشتباه اقدام خواهد نمود و چنانچه سند انتقال تنظیم شده باشد یا ثبت دفتر املاک شده باشد؛ مرجع صلاحیت‌دار در جهت رفع اشتباه هیأت نظارت خواهد بود که رأی هیأت در این خصوص قطعی می‌باشد.
 - ✓ چنانچه شش دانگ ملک تماماً مورد تقاضای تفکیک باشد، هزینه تفکیک بر اساس ارزش معاملاتی تمام شش دانگ ملک اخذ می‌گردد و اگر قسمتی از ملک با ذکر مساحتی معین مورد تقاضای تفکیک باشد، بایستی نسبت به همان مورد تقاضا هزینه تفکیک وصول شود و نسبت به باقی مانده ملک که مورد تقاضای تفکیک نیست اخذ هزینه تفکیک بی‌مورد است.
- تفاوت‌های بین افراز و تفکیک:

۱. درخواست افراز مستقیماً به اداره ثبت داده می‌شود، اما درخواست تفکیک از طریق دفترخانه از اداره ثبت به عمل می‌آید. استثنائاً در مورد آپارتمان‌ها:
- ✓ در صورتی که تفکیک، مستلزم انتقال آن نباشد: مالک می‌تواند مستقیماً از اداره ثبت محل درخواست تفکیک نموده و پس از تفکیک، اسناد مالکیت هر آپارتمانی را جداگانه دریافت کند، بدون اینکه معامله‌ای صورت گرفته باشد.
- ✓ در صورتی که تفکیک، مستلزم انتقال آن باشد: در صورتی که مالک بخواهد نسبت به آپارتمانی که قصد تفکیک آن را دارد، معامله‌ای انجام دهد و انتقال صورت گیرد، باید از طریق دفترخانه، تقاضای تفکیک خود را به اداره ثبت محل تسلیم دارد.
۲. در افراز ملک باید مشاع باشد، اما در تفکیک لازم نیست ملک مشاع باشد.
۳. در افراز اگر ملک مشترک و مشاعی افراز شود سهم شریک مشخص و معین می‌شود و از حالت اشاعه و اشتراک خارج می‌گردد، اما در تفکیک اگر ملک مشترک و مشاعی تفکیک شود حالت اشاعه و اشتراک آن در صورتی که تقسیم‌نامه صورت نگرفته باشد، از بین نمی‌رود؛ یعنی پس از تفکیک نیز شرکاء در هر قطعه‌ای به نسبت سهم خود مالکیت دارند.
۴. در افراز ملک بر مبنای سهام شرکاء تقسیم می‌شود، اما در تفکیک اگر ملک مشاعی تفکیک گردد، معمولاً تفکیک بر اساس میزان مالکیت شرکاء صورت نمی‌گیرد بلکه به ترتیبی که مثلاً فروش قطعات سهل‌تر باشد انجام می‌شود.
۵. در افراز چون باید سهم شریک متقاضی افراز، مشخص و جدا شود، لذا احتمال بروز اختلاف بین شرکا وجود دارد و تعیین تکلیف نهایی آن با دادگاه و مراجع قضایی است، اما در تفکیک، عمل تفکیک جنبه قضایی ندارد و همواره در صلاحیت اداره ثبت می‌باشد.
۶. در افراز مستقیماً طبق صورت‌مجلس افرازی، سند مالکیت صادر می‌شود، اما در تفکیک صورت‌مجلس تفکیکی پس از امضای کلیه افراد ذی‌نفع، به دفترخانه ارسال می‌گردد و پس از تنظیم تقسیم‌نامه یا سند انتقال در اداره ثبت اقدام به صدور سند مالکیت تفکیکی می‌شود، (مگر در مورد استثنای مذکور در بند ۱)
۷. هزینه افراز نسبت به قطعات مورد افراز دریافت می‌شود، اما هزینه تفکیک بر اساس ماده ۱۵۰ الحاقی قانون ثبت، نسبت به مورد تفکیک و طبق ارزش معاملاتی روز تعیین می‌شود.
۸. در افراز تقاضای افراز توسط يك یا چند نفر از مالکین انجام می‌شود، اما در تفکیک باید موافقت کلیه مالکین جلب گردد.
۹. در افراز نقشه افرازی توسط اداره ثبت محل تهیه می‌شود، اما در تفکیک متقاضی تفکیک باید نقشه تفکیکی ملک خود را تهیه کند و با اخذ تقاضای تفکیک، از دفترخانه اسناد رسمی آنها را به ثبت محل تسلیم دارد، نقشه مزبور جهت تأیید و مطابقت به تفکیک به شهرداری محل ارسال می‌گردد.
۱۰. در افراز نظریه مراجع مزبور، حسب مورد باید به ثبت یا دادگاه ارسال شود. (م ۶ ق. تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران) اما در تفکیک باید نظریه مراجع ذی‌صلاح بوسیله متقاضی تفکیک دریافت شود (م ۱۰۱ مقرراتی قانون شهرداری)

ماده ۱۵۱ (الحاقی ۱۸/۱۰/۱۳۵۱) - حق الثبت املاک و حقوق اجرایی و هزینه تفکیک و حق الثبت اسناد رسمی و سایر درآمدهای ثبتی به حساب بانکی که از طرف ثبت کل اسناد و املاک تعیین می شود پرداخت می گردد و رویه الصاق و ابطال تمبر در این موارد ملغی است.

ماده ۱۵۲ (الحاقی ۱۸/۱۰/۱۳۵۱) - ثبت کل می تواند در هر شهرستانی که مقتضی بداند برای انجام امور ثبتی از قبیل امور مربوط به املاک و اجرای اسناد و حسابداری، واحد یا واحدهای ثبتی مرکب از یک یا چند بخش تشکیل دهد.

ماده ۱۵۴ (مهم) (اصلاحی ۳۱/۴/۱۳۶۵) - دادگاهها و ادارات ثبت اسناد و املاک باید طبق نقشه تفکیکی که به تأیید شهرداری محل رسیده باشد نسبت به افراز و تفکیک کلیه اراضی واقع در محدوده شهرها و حریم آنها اقدام نمایند و شهرداریها مکلفند بر اساس ضوابط طرح جامع تفصیلی یا هادی و دیگر ضوابط مربوط به شهرسازی نسبت به نقشه ارسالی از ناحیه دادگاه یا ثبت ظرف دو ماه اظهارنظر و نظریه کتبی را ضمن اعاده نقشه به مرجع ارسال کننده اعلام دارند در غیر این صورت دادگاهها و ادارات ثبت نسبت به افراز و تفکیک رأساً اقدام خواهند نمود.

✓ دادگاهها و ادارات ثبت مکلفند در موقع تفکیک اراضی محدوده قانونی شهر و حریم آن عمل تفکیک و افراز را در اجرای ماده ۱۵۴ اصلاحی قانون ثبت طبق نقشه ای انجام دهند که بر اساس ماده ۱۰۱ قانون اصلاحی شهرداریها به تصویب شهرداری رسیده باشد.

✓ تفکیک آپارتمانها بر اساس گواهی پایان کار استخدامی صادره از شهرداری صورت می گیرد. (بند ۲ دستورالعمل تفکیک آپارتمانها مصوب ۱۳۸۳/۵/۲۰ و قسمت ۲ بند ۳۸۳ مجموعه بخش نامه های ثبتی)

✓ در مورد تفکیک چند ساختمان که مجزا از هم در یک قطعه زمین احداث گردیده چنانچه بر طبق گواهی پایان کار این ساختمانها دارای مشترکاتی از قبیل (انباری، راهروها، تابلوهای آب و برق، مرکز حرارتی و برودتی و تهویه و غیره) باشند و یا این که شهرداری در گواهی صادره عرصه را قابل تفکیک نداند ادارات ثبت بایستی فقط نسبت به تفکیک اعیان ساختمانها با رعایت ضوابط مقرر در قانون تملک آپارتمانها اقدام نمایند و در مواردی که این قبیل ساختمانها بر اساس گواهی پایان کار دارای مشترکات نباشند ادارات ثبت رأساً نسبت به تفکیک عرصه و اعیان اقدام خواهند نمود. (قسمت ۳ بند ۳۹۳ مجموعه بخش نامه های ثبتی)

✓ به موجب تبصره ۸ (اصلاحی ۲۷/۶/۵۸) ماده ۱۰۰ قانون شهرداری: دفاتر اسناد رسمی مکلفند قبل از انجام معامله قطعی در مورد ساختمانهای ناتمام گواهی عدم خلاف تا تاریخ انجام معامله را که توسط شهرداری صادر شده باشد ملاحظه و مراتب را در سند قید نمایند.

✓ تطبیق نقشه های تفکیکی و شهرسازی اراضی دولتی با طرح های جامع و تفصیلی و هادی و تصویب آن، موضوع ماده ۱۰۱ قانون شهرداریها با وزارت مسکن و شهرسازی است.

✓ در مورد تفکیک آپارتمانها توسط ادارات ثبت اسناد و املاک، به دستورالعمل تفکیک آپارتمانها مندرج در کد ۶۷۱ در مجموعه بخش نامه های ثبتی مراجعه شود.

✓ حقوق هر مالک در قسمت اختصاصی و حصه او در قسمت های مشترک غیرقابل تفکیک بوده و در صورت انتقال قسمت اختصاصی به هر صورتی که باشد، انتقال قسمت مشترک قهری خواهد بود. (ماده ۳ قانون تملک آپارتمانها مصوب ۱۳۴۳)

✓ امر تفکیک کلیه اراضی واقع در محدوده و حریم شهرها حسب مورد در قلمرو صلاحیت دادگاه های عمومی و سازمان ثبت اسناد و املاک کشور قرار دارد و وظیفه شهرداری منحصرأ اظهارنظر کتبی نسبت به نقشه ملک و ارسال آن به مرجع ذی صلاح مقرر در ماده ۱۵۴ قانون ثبت است و رأساً مسوولیتی در باب تفکیک یا افراز ندارد. (رای وحدت رویه شماره ۱۴۸ مورخ ۱۳۸۷/۳/۱۲ هیأت عمومی دیوان عالی کشور)

ماده ۱۵۵ (الحاقی ۱۳۵۱/۱۰/۱۸) - ثبت کل مکلف است پس از تحصیل اعتبار ترتیب بایگانی اسناد و مدارک و پرونده‌های ثبتی را با تنظیم آیین‌نامه خاص به منظور تسریع کار و یکنواخت کردن و ساده نمودن امور در بایگانی تغییر دهد.

ماده ۱۵۶ (الحاقی ۱۳۵۱/۱۰/۱۸) - 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 عهده‌دار تهیه املاک به صورت نقشه کاداستر خواهد بود.
تبصره ۱- در مورد تقاضای تفکیک و افراز املاک مذکور در این ماده و تحدید حدود املاک مجاور و همچنین در دعاوی مطروحه در مراجع قضایی رفع اختلاف حدودی نقشه کاداستر ملاک عمل خواهد شد.

تبصره ۲- نسبت به املاکی که نقشه رسمی کاداستر تهیه شده است صاحبان املاک مزبور می‌توانند با پرداخت یک هزار ریال تقاضای الصاق نقشه مزبور را به سند مالکیت خود بنمایند.

تبصره ۳- حدود وظایف و تشکیلات اداره امور املاک از جهت تهیه نقشه املاک به صورت کاداستر و همچنین اجرای مقررات این قانون به موجب آیین‌نامه وزارت دادگستری خواهد بود.

✓ نقشه کاداستر به مجموعه عملیات فنی، مهندسی، ممیزی، ثبتی و حقوقی در مورد املاکی اطلاق می‌شود که جریان ثبتی آن خاتمه یافته اعم از این که در دفتر املاک ثبت شده یا نشده باشد به جهت آن که محدوده و موقعیت املاک را مشخص نماید و ارتباط جغرافیایی آنها را با یکدیگر نشان دهد و به منظور تثبیت مالکیت و تسهیل در حل و فصل دعاوی ملکی و ثبت املاک و سایر موارد مربوط به املاک، اجرا گردد.

✓ در موارد: ۱ - تفکیک و افراز املاک واقع در محدوده شهرها و حومه، ۲ - تحدید حدود املاک مجاور واقع در محدوده شهرها و حومه، ۳ - دعاوی مطروحه در مراجع قضایی در خصوص حدود املاک، نقشه کاداستر ملاک عمل دادگاه‌ها و اداره ثبت خواهد بود.

✓ مهم: از تاریخ لازم‌الاجراء شدن «قانون جامع حدنگار (کادا ستر) کشور» (مصوب ۱۳۹۳/۱۱/۱۲)، ماده ۱۵۶ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۵۱/۱۰/۱۸ و تبصره‌های آن نسخ شده است.

ماده ۱۵۷ (الحاقی ۱۳۵۱/۱۰/۱۸) - آیین‌نامه‌های اجرایی این قانون را وزارت دادگستری تهیه و تصویب خواهد کرد.

از آیین‌نامه قانون ثبت املاک

مصوب ۱۳۱۷ (با اصلاحیه‌های بعدی)

فصل اول - دفاتر ثبت اسناد و املاک

ماده ۱ - اداره ثبت اسناد و املاک دارای دفاتر زیر خواهد بود:

۱ - دفتر املاک

۲ - دفتر نماینده املاک

۳ - دفتر املاک توقیف شده

۴ - دفتر ثبت موقوفات

۵ - دفتر گواهی امضاء

۶ - دفتر سپرده‌ها

۷ - دفتر توزیع اظهارنامه‌ها

۸ - دفتر املاک مجهول‌المالک

۹ - دفتر ثبت شرکت‌ها

۱۰ - دفتر اسناد رسمی

۱۱ - دفتر ثبت قنوت

۱۲ - دفتر آمار و ثبت اظهارنامه

تبصره (مهم) (اصلاحی ۱۳۸۰/۱۱/۸) - دفتر املاک و دفتر ثبت قنوت در مرکز و کلیه شهرستان‌ها یک نسخه خواهد بود و در موقع مقتضی با فراهم شدن امکانات از مندرجات دفاتر مزبور میکروفیلم و یا اسکن تهیه و به مرکز ارسال می‌گردد.

ماده ۲ (مهم) - کلیه دفاتر نامبرده در ماده قبل باید مجلد بوده و به‌استثنای دفتر توزیع اظهارنامه و دفتر املاک مجهول‌المالک و دفتر آمار بقیه دفاتر باید تمام صفحات آن را در بدو امر مدعی‌العموم بدایت محل یا نماینده او شماره گذاشته و نمونه «امضاء» کرده و به مهر پارکه ممهور و مجموع عده صفحات را در صفحه اول و آخر دفتر با تمام حروف ذکر و قید نماید.

ماده ۳ (اصلاحی ۱۳۸۰/۱۱/۸) - برای ثبت املاک هر بخش یک دفتر املاک تخصیص و برای ثبت هر شماره مستقل مجموعاً سه صفحه و بجهت ثبت هر شماره از املاک مزروعی علاوه بر گنجایش مقدار ثبت لااقل سه صفحه سفید برای انتقالات بعدی آن منظور خواهد شد.

تبصره (اصلاحی ۱۳۸۰/۱۱/۸) - در صورتی که یک دفتر املاک برای یک بخش کافی نباشد بنا به پیشنهاد مدیرکل ثبت استان و تصویب سازمان ثبت اسناد و املاک کشور بخش مذکور به دو یا چند ناحیه تقسیم و برای هر ناحیه یک دفتر املاک تخصیص می‌یابد. در این صورت هر ناحیه به نواحی دیگر محدود و حدفاصل آنها اعم از خیابان اصلی یا آثار طبیعی در صورت جلسه‌ای به امضاء مدیرکل و رئیس ثبت محل قید می‌گردد.

ماده ۴ (اصلاحی ۱۳۸۰/۱۱/۸) - دفاتر نامبرده در ماده یک مادام که صفحه سفید دارد مورد عمل و پس از اتمام آن مسئول دفتر باید تعداد شماره‌های ثبت را در آخر دفتر قید و بسته، امضاء نماید.

فصل دوم - در شماره‌گذاری املاک و توزیع اظهارنامه

ماده ۵ - در موقعی که اداره ثبت قطعه یا بخشی را برای ثبت عمومی در نظر می‌گیرد باید پیش‌نویس آگهی ماده ۹ قانون ثبت را تهیه و برای نمونه (امضاء) و انتشار به اداره کل ثبت بفرستد و در ضمن این مدت بایستی وسایل مقدمات توزیع اظهارنامه را از انتشار آگهی ماده ۱۰- در محل و تهیه پلاک از مرکز و غیره در نظر گرفته که در موقع مقرر بتواند نماینده در محل حاضر شده و تأخیری در کار پلاک‌کوبی و توزیع اظهارنامه نشود.

ماده ۶ - در قراء و قصبات خورده مالک قبل از شروع به عملیات ثبت عمومی لازم است نماینده عمل به و سائل مقتضی از قبیل جار و غیره مالکین را مطلع و به اطلاع کدخدا و ریش سفیدان قریه را به بخش‌های معینی که حدود طبیعی داشته باشد تقسیم و اسامی و سایر مشخصات مالک و ملک را در کتابچه یا صورت مجلس نوشته به نمونه (امضاء) کدخدا و ریش سفیدان برساند و بعد به شماره‌گذاری و توزیع اظهارنامه شروع کند و نماینده مأمور توزیع اظهارنامه باید دقیقاً مراقبت کند که اظهارنامه‌ها با صورت مجلس فوق‌الذکر کاملاً تطبیق نموده و در صورت مزبور کلیه قطعات با مشخصات و معروفیت آنها و اسامی مالکین که معرفی می‌شوند و حدود اربعه آن ذکر گردد و شماره و نوع املاک و اسامی مالکین در دفتر توزیع اظهارنامه نوشته شود و در روی اظهارنامه نیز که به مالکین و در صورت غیبت آنها به مستأجر یا کدخدای محل تسلیم و در دفتر توزیع اظهارنامه رسید داده می‌شود شماره ملک و مشخصات آن یادداشت و به نمونه (امضاء) نماینده مربوطه برسد.

ماده ۷ - در املاک شهری و مستغلات نیز پس از تعیین بخشی که مورد ثبت عمومی واقع می‌شود شماره‌گذاری و توزیع اظهارنامه طبق مواد بالا به استثنای جار و صورت مجلس که مخصوص املاک مزروعی خورده مالک است به عمل خواهد آمد.

ماده ۸ - در مستغلات برای هر ملک یک شماره و در املاک مزروعی نیز برای قراء و مزارع شش‌دانگی یک شماره اصلی منظور می‌شود و در صورتی که مزرعه مشتمل بر قطعات مفروز و اعیانی و غیره باشد برای هر قسمت یک شماره فرعی از همان شماره اصلی منظور خواهد شد.

ماده ۹ - چنانچه پس از شماره‌گذاری املاک هر قطعه یا بخشی معلوم شود که ملکی از قلم افتاده آخرین شماره آن بخش برای آن اختصاص داده می‌شود و اگر ملکی پس از شماره‌گذاری مفروزاً به قطعاتی تقسیم شد برای هر یک از قطعات شماره فرعی از همان شماره اصلی منظور خواهد شد مثلاً از شماره ۵ اصلی ۵/۱ ۵/۲ ۵/۳
ماده ۱۰ - برای سرعت جریان باید قطعات ثبت عمومی کوچک انتخاب شود.

ماده ۱۱ - در مورد کاروانسرا و امثال آن که دارای حجرات متعدده است در صورتی که متعلق به یک نفر یا مشاعاً متعلق به اشخاص باشد یک شماره و در صورتی که حجرات مالک جداگانه داشته باشد برای هر یک شماره مستقلی منظور خواهد شد.

ماده ۱۲ (مهم) - هر بخشی که به ثبت عمومی گذارده می‌شود قنوات آن بخش هم باید جزو سایر املاک برای ثبت عمومی منظور و آخرین نمره آن بخش به قنوات داده شود و در اظهارنامه و دفتر توزیع اظهارنامه و آگهی‌ها نیز شماره و اسم قنوات و مبدأ و مظهر آن قید شود. هرگاه قنات از متعلقات ملک است و جداگانه مورد معامله واقع نمی‌شود تابع اصل ملک بوده و شماره مستقلی لازم ندارد.

ماده ۱۳ - در موقع توزیع اظهارنامه در قراء مأمورین عمل به وسائل مقتضی در محل رسیدگی نموده پس از تشخیص اینکه اعیانی قریه متعلق به رعایا می‌باشد تعیین شماره فرعی نموده و از روی شماره ردیف در دفتر توزیع اظهارنامه وارد و به مالکین اعیانی اظهارنامه می‌دهد - به مالکین عرصه هم پس از تعیین سهام آنها اظهارنامه توزیع می‌نماید سپس اظهارنامه‌های مالکین اعیانی و عرصه را جداگانه با اخذ حق‌الثبت از هر یک از آنها تنظیم و قبول می‌نماید در موقع تنظیم آگهی ابتداء عرصه و بعداً اعیانی به اسم مالکین آگهی می‌شود در صورتی که اختلافی بین مالکین عرصه و اعیانی پیدا شود باید بدو به مدارک و قبالات و بنچاق مالکین اصل مزرعه و عرصه مراجعه شود چنانچه مدارک مالکین عرصه حاکی است که اعیانی‌ها متعلق به آنان بوده و رعایا

مدرکی برای مالکیت خود از طرف مالک یا مالکین فعلی یا قبلی ندارند درخواست ثبت را باید از مالک عرصه و ده پذیرفته و رعایا معترض شناخته شوند و چنانچه مدارک مالکیت مالکین قراء و قصبات حکایتی از اعیانی‌ها ندارند یا رعایا مدارکی بر مالکیت خود دارند حق درخواست ثبت با رعایا است.

ماده ۱۴ - نسبت به درخواست‌های ثبتی که قبلاً شده و نسبت به اعیانی‌های آن که تشریفات این نظامنامه به عمل نیامده چنانچه در موقع تعیین حدود مالکین عرصه اعیانی را برای رعایا گواهی نماید یا قبلاً به طور کلی گواهی کرده باشند باید برای اعیانی‌ها شماره فرعی منظور درخواست ثبت پذیرفته آگهی نموده.

ماده ۱۵ - در مورد املاکی که قبلاً درخواست ثبت شده و تعیین حدود بعمل آمده و مالکین حق رعایا را نسبت به اعیانی با اسامی معین قید و گواهی نموده‌اند و آگهی هم شده است با دریافت حق الثبت و مخارج از صاحبان اعیانی و تعیین حدود آن می‌توان در دفتر املاک ثبت و سند مالکیت صادر نمود.

ماده ۱۶ - املاکی که در جریان ثبت عادی بدون قید حق اعیانی برای رعایا به ثبت رسیده و بعداً در ثبت عمومی رعایا اظهارنامه داده‌اند چون سابقاً ملک ثبت شده و جریان ثبت عمومی موردی نداشته این قبیل پرونده‌ها باید برای رأی مقتضی به هیئت نظارت احاله شود.

ماده ۱۷ - در مورد املاک مشاع اگر بعضی مالکین نسبت به اعیانی‌ها حق را گواهی کرده و بعضی گواهی نکرده‌اند نسبت به اعیانی از رعایا اظهارنامه پذیرفته شده و مالکین که حق مزبور را گواهی نکرده‌اند معترض شناخته می‌شوند.

ماده ۱۸ (اصلاحی ۱۳۸۰/۱۱/۸) - ملاک اخذ حق الثبت املاک قیمت منطقه‌بندی مذکور در ماده ۶۴ قانون مالیات‌های مستقیم مصوب ۱۳۷۱/۲/۷ است. هرگاه در موقع ثبت ملک در دفتر املاک ارزش منطقه‌بندی تغییر کرده باشد بهاء ملک طبق قیمت منطقه‌بندی جدید تعیین می‌گردد. در نقاطی که قیمت منطقه‌بندی تعیین نشده ملک باید ارزیابی شود. اعتبار برگ ارزیابی یک سال از تاریخ تنظیم است ولو اینکه بهاء ملک طبق ارزیابی در دفتر املاک و سند مالکیت نوشته شده باشد.

تبصره ۱ (اصلاحی ۱۳۸۰/۱۱/۸) - چنانچه متقاضی ثبت قبل از ثبت ملک در دفتر املاک بخواهد معامله نماید در پاسخ پرسش‌نامه دفاتر اسناد رسمی برای معامله باید مبلغ و صولی حق الثبت تعیین و به دفترخانه اعلام شود تا مابه‌التفاوت بقایای ثبتی ملک را بر اساس قیمت منطقه‌بندی دریافت و به حساب مربوطه واریز نماید.

تبصره ۲ (اصلاحی ۱۳۸۰/۱۱/۸) - 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 ۱۹ (اصلاحی ۱۳۸۰/۱۱/۸) - هرگاه نسبت به قسمتی از ملکی به نحو مشاع و یا مفروز اظهارنامه پذیرفته شده نسبت به بقیه سهام بر خلاف اظهارنامه اولی اظهارنامه پذیرفته نخواهد شد در صورت توافق مالکین مطابق آن عمل می‌گردد و چنانچه قبلاً اظهارنامه هم به عنوان مشاع و هم مفروز پذیرفته شده صدور سند مالکیت موکول به رفع اختلاف در دادگاه است.

ماده ۲۰ - قلم خوردگی و کسر و اضافه کردن در مندرجات اظهارنامه ممنوع و اگر توضیحی لازم باشد باید صریحاً ذکر شده و به نمونه (امضاء) متصدی مربوطه (نماینده تنظیم اظهارنامه) و مستدعی ثبت برسد.

تخلف از مقررات این ماده موجب مسئولیت شدید خواهد بود.

فصل سوم - در درخواست ثبت

ماده ۲۱ - اظهارنامه باید به نمونه (امضاء) مستدعی ثبت یا وکیل یا جانشین قانونی او به اداره ثبت محل داده شود هرگاه [گاه] دهنده اظهارنامه 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 وکالت‌نامه یا اوراق مربوطه ضمیمه شود.

ماده ۲۲ - اظهارنامه شامل نکات زیر خواهد بود:

۱ - 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.

۲ - تابعیت مستدعی ثبت.

۳ - نوع مال غیرمنقولی که درخواست ثبت آن می‌شود 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، پلاک شهرداری) و محل اقامت متقاضی.

۴ - بهای ملک در تاریخ درخواست ثبت طبق قیمت منطقه بندی.

۵ - شرح حقوق عینی که برای اشخاص در آن ملک است با تعیین صاحبان حقوق و همچنین حقوق عینی که مستدعی ثبت در املاک مجاور دارد.

ماده ۲۳ - دهنده اظهارنامه باید اسناد و قبالات و بنچاق ملک و مدارک راجعه به مالکیت و تصرف خود را به اداره ثبت ارائه دهد تا رونوشت یا خلاصه آن ضمیمه اظهارنامه و در پرونده عمل بایگانی [بایگانی] شود و اگر دلیل مالکیت منحصر به تصرف است ادله و نشانی‌های تصرف فعلی خود را کتباً به اداره ثبت تسلیم نماید و در هر حال درخواست کننده باید نحوه تصرف خود را که او را برای تقاضای ثبت مجاز می‌دارد معلوم کند.

ماده ۲۴ (اصلاحی ۱۳۸۰/۱۱/۸) - پس از ارائه مدارک از طرف متقاضی ثبت و معرفی ملک باید نقشه آن توسط نقشه‌بردار ثبت ترسیم و صورت مجلس مبنی بر تصرف مالکانه مستدعی ثبت به و سیله نماینده و نقشه‌بردار تهیه شود، در اظهارنامه میزان و مقدار املاک و اراضی مورد درخواست باید به دانگ و سهم قرار داده شود اصطلاحات محل از قبیل جام و فنجان و پیمان و غیره را بر حسب تحقیقات محلی با دانگ و سهم تطبیق بنمایند.

ماده ۲۵ - در هر موقع که اداره ثبت اجراء ثبت عمومی را در بخش معینی در نظر می‌گیرد باید لااقل پانزده روز قبل انتشار آگهی مقرر در ماده ۱۰ قانون ثبت به نماینده اوقاف آن محل اطلاع دهد تا نماینده مزبور به متولیان موقوفات عام‌المنفعه محل اخطار کند که در ظرف ۳۰ روز از تاریخ نشر اولین آگهی نامبرده در ماده ۱۰ قانون ثبت نسبت به املاک موقوفه که در آن بخش واقع و تحت تصدی و تولیت آنها می‌باشد درخواست ثبت نمایند.

ماده ۲۶ - اظهارنامه اتباع خارجه و قنصلگری‌ها و سفارت‌خانه‌ها در برگ‌هایی که برای این کار تخصیص داده شده تنظیم و یک نسخه در محل بایگانی و نسخه دیگر به اداره کل ثبت [سازمان] فرستاده می‌شود تا پس از صدور اجازه به جریان ثبت اقدام گردد.

ماده ۲۷ (اصلاحی ۱۳۸۰/۱۱/۸) - اراضی که قبلاً جزء شوارع یا میدان‌های عمومی بوده و همچنین انهار متروکه که بعداً تبدیل به ملک می‌شود از طرف مالک یا شهرداری یا مرجع ذیربط درخواست ثبت نسبت به آنها پذیرفته خواهد شد.

ماده ۲۸ (اصلاحی ۱۳۸۰/۱۱/۸) - هر اظهارنامه و صورت‌مجلس تحدید حدود مختص یک پلاک است. هرگاه درخواست چندین شماره در یک بخش یا قطعاتی که در یک قریه و مزرعه واقع است و قبلاً در یک اظهارنامه پذیرفته شده باشد در موقع تحدید حدود برای هر شماره یک صورت‌مجلس تحدید حدود تنظیم شود.

ماده ۲۹ - تا وقتی که آگهی نوبتی نامبرده در ماده ۱۱ قانون ثبت منتشر نشده اظهارنامه می‌توان پذیرفت.

ماده ۳۰ - در صلح‌های محاباتی که برای مصالح حق فسخ قید شده درخواست ثبت از متصالح با قید حق فسخ برای مصالح پذیرفته می‌شود و مشمول ماده ۳۳ قانون ثبت نیست سند مالکیت این قبیل املاک با قید حق فسخ به نام متصالح صادر و پس از سقوط حق خیار متصالح می‌تواند بدون ذکر حق فسخ سند مالکیت جدید بگیرد.

ماده ۳۱ - دست رنج رعیتی و حق اولویت و گلوبندی و غیره که در املاک معمول و بین رعایا خرید و فروش می‌شود 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 نمی‌دهد.

ماده ۳۲ - در صورتی که متولیان در ظرف مدت سی روز مقرر در ماده ۲۵ این آئین‌نامه اقدام به درخواست ثبت ننمایند نماینده اوقاف محل درخواست ثبت خواهد کرد لکن اگر تا انقضای مدت نامبرده در ماده ۱۱ قانون ثبت متولی نیز درخواست ثبت کند درخواست اداره اوقاف بلا تعقیب گذارده خواهد شد.

ماده ۳۳ - نسبت به موقوفاتی که متولی خاص ندارد نماینده اوقاف محل مستقیماً درخواست ثبت خواهد کرد.

ماده ۳۴ - نسبت به املاکی که به نفع عمومی حبس شده است متصدی امور حبس مکلف به درخواست ثبت است.

ماده ۳۵ - درخواست ثبت نسبت به موقوفات خاصه به عهده متولی و نسبت به املاک که بنفع اشخاص معینی حبس شده به عهده متصدی امور حبس است مع ذلک هر یک از موقوف‌علیهم و محبوس‌لهم نیز می‌توانند درخواست ثبت نمایند.

ماده ۳۶ - در مورد ثلث مؤبد و باقی وصی مکلف به درخواست ثبت است.

ماده ۳۷ - طبق ماده ۳ قانون اوقاف املاکی که مورد نذر یا وصیت یا حبس شود به طور 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 ۳۸ - چنانچه گواهی رسمی اداره اوقاف بر موجود نبودن وجوهی بابت موقوفات مجهول‌المصرف و میراث مطلقه ضمیمه درخواست‌نامه ثبت یا دادخواست اعتراض بر ثبت املاک مشمول ماده ۲۹ قانون باشد بدون مطالبه حق الثبت و هزینه به جریان گذارده می‌شود.

ماده ۳۹ - در مورد درخواست ثبت املاک موقوفه و حبس ثلث در اظهارنامه عنوان درخواست‌کننده ثبت متصدی یا مدعی تولیت قید می‌شود.

ماده ۴۰ - کلیساها و معابد اقلیت‌های دینی شناخته شده در قانون اساسی و کاروانسراهای عباسی و رباط‌ها از حق‌الثبت معاف است. معافیت سایر سازمان‌ها و ارگان‌ها تابع مقررات خاص خود می‌باشد.

ماده ۴۱ (۱ صلاحی ۱۳۸۰/۱۱/۸) - نسبت به املاکی که مالک خاص ندارد مانند طرق و شوارع و اراضی و جبال موات و مباحه نیزارها، بیشه‌ها، مراتع و جنگل‌ها و قبرستان‌های عمومی و بستر مسیل‌ها و آب رودخانه‌ها و نه‌رهای منشعب از آنها و انه‌ار طبیعی و هر مسیر طبیعی دیگر اعم از سطحی و زیرزمینی و چشمه‌سارها از افراد درخواست ثبت پذیرفته نخواهد شد.

ماده ۴۲ - نسبت به آب رودخانه‌ها و انه‌ار طبیعی و چشمه‌سارها که ضمن درخواست ثبت ملک به‌عنوان حقایقه معمول محل قبول تقاضای ثبت گردیده در موقع صدور سند مالکیت از ذکر حق مزبور خودداری نموده و بجای آن عبارت با حقایقه از مقررات قانون توزیع عادلانه آب قید گردد.

ماده ۴۳ - هرگاه شش‌دانگ قنات یا چشمه متعلق به یک نفر است به‌منزله یک ملک محسوب و شماره مخصوص به آن داده می‌شود و اگر مالکین متعدد دارد باید میزان سهام هر یک از روی ساعت و گردش شبانه‌روز تعیین شود و درخواست ثبت هر سهم مستقلاً پذیرفته خواهد شد و تمام قنات یا چشمه دارای یک شماره خواهد بود اگر چشمه از روی ساعت تقسیم نشده و میزان آن مشخص نباشد اظهارنامه ثبت آب را فقط در ضمن درخواست ثبت ملک به‌عنوان حقایقه مطابق معمول باید قبول کرد و در آگهی‌ها و سند مالکیت جمله (مطابق معمول محل) را قید نمود.

ماده ۴۴ - درخواست ثبت پائیکنه‌هایی که از قنات در املاک مورد درخواست ثبت موجود است بدون اجازه صاحب قنات پذیرفته نخواهد شد.

ماده ۴۵ (اصلاحی ۱۳۷۷/۹/۷) - املاکی را که پس از پلاک‌کوبی و توزیع اظهارنامه و قبل از درخواست ثبت و آگهی به‌وسیله اصلاحات خراب می‌شود باید مالک 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 توضیح اظهارنامه و پرونده مربوطه و اگر ملک ثبت شده است در ستون ملاحظات دفتر املاک هم قید کرده هرگاه قسمتی از ملک باقی بماند یا به شهرداری منتقل شود به همان شماره اصلی ملک که برای تمام ملک تعیین شده آگهی خواهد شد و چنانچه قبلاً آگهی و تحدید شده حدود بقیه تعیین و در صورتی که در دفتر املاک ثبت شده با توضیح مراتب در ملاحظات دفتر املاک 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 املاک ثبت شده و تبدیل حد به کوچه اصلاح سند مالکیت در حدی که قبلاً به ملک مجاور و فعلاً به کوچه محدود است تقاضا شود در صورتی که شهرداری عمومی بودن کوچه را اعم از بن‌بست یا غیر بن‌بست تأیید نماید اصلاح ثبت دفتر املاک و سند مالکیت توسط اداره ثبت مربوطه با رعایت حقوق مجاورین انجام خواهد شد.

ماده ۴۶ - املاک مشاعی که قبل از این بر طبق قانون سابق درخواست ثبت شده نسبت به بقیه آن فقط در موقع ثبت عمومی بخش مربوطه درخواست ثبت پذیرفته خواهد شد.

ماده ۴۷ - اظهارنامه‌هایی که تا قبل از انتشار آگهی نامبرده در ماده ۱۱ قانون ثبت به اداره تسلیم شود مشمول جریمه نخواهد بود املاکی که به‌واسطه تاخیر درخواست در آگهی اولیه قید نشده در آگهی‌های شش‌ماهه که در ماده ۱۲ قانون ثبت مقرر است آگهی خواهد شد.

ماده ۴۸ - متصدی تنظیم اظهارنامه باید مراقبت نماید که اسم و نام خانوادگی و شماره شناس نامه 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 ۴۹ - در قراء و قصباتی که به ثبت عمومی گذارده می شود نماینده توزیع اظهارنامه به امر مدیر ثبت مأمور تنظیم اظهارنامه ها نیز خواهد بود.

ماده ۵۰ - در موقعی که اظهارنامه ها عودت داده می شود وصول آن مرتباً با قید تاریخ در دفتر توزیع اظهارنامه قید شود.

ماده ۵۱ - پس از انتشار آگهی نوبتی نامبرده در ماده ۱۱ شماره هایی که تمام یا قسمتی از آن مجهول المالک مانده باید فوراً در دفتر املاک مجهول المالک وارد شده و اظهارنامه هایی که بعداً داده می شود در ستون مربوط به هر شش ماه یادداشت و مطابق آن در آگهی های نوبتی شش ماهه آگهی شود و غفلت در انجام آن موجب مسئولیت خواهد بود مسئولیت تنظیم این دفتر باید رسماً بعهده یک نفر از کارمندان گذارده شود که در صورت غفلت و از قلم افتادن شماره ملکی مورد مؤاخذه واقع شود.

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

ماده ۵۲ (مهم) - آگهی های نوبتی و تعیین حدود را اداره ثبت در یکی از جراید حوزه خود و یا در یکی از جرائد نزدیک ترین حوزه خود و یا در یکی از جرائد مرکز منتشر می نماید.

ماده ۵۳ - آگهی های مربوطه بر 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 ۵۴ - علاوه بر انتشار روزنامه یک نسخه از آگهی تعیین حدود در شهرها به هر یک از املاک مورد تحدید الصاق و در دهات نیز چند نسخه از آگهی مزبور باید در محل های عمومی قریه مورد تحدید و قراء مجاور به وسیله مأمورین ثبت الصاق و انتشار آگهی را کدخدایان محل گواهی نمایند.

ماده ۵۶ - حقوق ارتفاقی در آگهی های نوبتی ذکر نمی شود ولی باید در زیر آگهی ها قید کرد که حقوق 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 ۵۷ - 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 املاک 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 بچاپ آن اقدام گردد رؤساء 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 اداری بایگانی شود.

ماده ۵۸ (مهم) - آگهی هایی که باید طبق ماده ۱۰ قانون ثبت در سی روز سه مرتبه منتشر شود انتشار آن در روز اول و پانزدهم و سی ام خواهد بود.

ماده ۵۹ (بسیار بسیار مهم) (اصلاحی سال ۱۳۲۸) - آگهی های درخواست ثبت املاک مجهول المالك در هر سال با رعایت قسمت اخیر ماده ۱۱ قانون به طریق زیر باید منتشر شود.

۱- درخواست های ثبت قبول شده در فروردین و اردیبهشت و خرداد هر سال در اول مرداد همان سال

۲- درخواست های ثبت قبول شده در تیر و مرداد و شهریور هر سال در اول آبان ماه همان سال

۳- درخواست های ثبت قبول شده در مهر و آبان و آذر هر سال در اول بهمن همان سال

۴- درخواست های ثبت قبول شده در دی و بهمن و اسفند هر سال در اردیبهشت سال بعد

تبصره ۱- آگهی هایی که طبق دستور هیأت نظارت باید تجدید شود ضمن آگهی های فوق در قسمت مخصوص با قید عنوان آگهی های اصلاحی منتشر می گردد.

تبصره ۲- هرگاه ملکی در موعد مقرر فوق آگهی نشده باشد باید در آگهی های سه ماهه بعدی منتشر گردد.

تبصره ۳- 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 خواهی از همان روز انتشار اولین آگهی نوبتی خواهد بود.

ماده ۶۰ - در آگهی های نوبتی مفاد ماده ۱۷ قانون ثبت نیز باید قید شود.

ماده ۶۱ (مهم) - حتی الامکان برای هر ملکی نباید یک آگهی تحدید جداگانه تهیه کرد املاکی که برای تحدید در نظر گرفته می شود باید به تعداد و با رعایت اهمیت ملک و استعداد نمایندگان لاقل برای ده الی بیست شماره از املاک شهری و اعیانی و قطعات مفروزه یک آگهی منتشر و متوالیاً تحدید شود مگر آنکه درخواست کننده ثبت در موقع تجدید تعیین حدود هزینه آگهی و فوق العاده و هزینه سفر نماینده را (در صورتی که لازم باشد) به وسیله اداره پردازد و نسبت به املاک مزروعی با رعایت اهمیت آن باید یک یا چند روز وقت تحدید آن را قرار دهند.

ماده ۶۲ - در آگهی های تحدیدی نسبت به املاک مزروعی شماره های فرعی را نیز پس از شماره اصلی ملک می توان برای تعیین حدود قید و آگهی کرد.

ماده ۶۳ - پیش نویس آگهی موضوع ماده ۹ قانون ثبت باید در ۶ نسخه تهیه و برای نمونه (امضا) و انتشار به مرکز فرستاده شود.

ماده ۶۴ - آگهی های مذکوره در ماده ۵۹ باید تا ۱۵ روز قبل از انتشار به روزنامه هایی که برای انتشار آگهی تعیین شده رسیده باشد.

ماده ۶۵ - برای قنوات باید در آگهی و صورت مجلس مبدأ و مظهر قنات و حقوق ارتفاقی اشخاص قید گردد.

ماده ۶۶ (مهم) - آگهی تحدیدی منتشر نخواهد شد مگر پس از نشر اولین آگهی نوبتی.

ماده ۶۷ - فاصله بین انتشار آگهی تحدیدی و روز و تعیین حدود نباید کمتر از بیست و بیشتر از شصت روز باشد.

ماده ۶۸ (اصلاحی ۸/۱۱/۸۰) - عملیات تحدید حدود با رعایت مواد ۱۴ و ۱۵ قانون ثبت توسط نماینده به اتفاق نقشه‌بردار ثبت انجام خواهد شد. املاک و اراضی که قبلاً بدون نقشه کامل تحدید حدود شده در صورتی که منجر به ثبت در دفتر املاک نگردیده باید نقشه ملک طبق صورت‌مجلس تحدیدی به‌طور صحیح ترسیم شود.

ماده ۶۹ (مهم) - در صورتی که مالک و نماینده او غائب باشد و ملک تحدید نشود باید مراتب در صورت‌مجلس ضمیمه قید و به نمونه (امضاء) حاضرین برسد نمایندگانی که برخلاف حقیقت به بهانه غیبت مالک از تحدید ملکی خودداری کرده یا عمل طبق ماده ۱۵ ممکن بوده و اقدام نشده باشد به دادگاه اداری جلب خواهد شد.

ماده ۷۰ - درخواست‌کننده یا نماینده او حدود ملکی را که می‌خواهد ثبت کند به‌طور مشخص معرفی نموده و صاحبان املاک مجاور و دخالت‌کنندگان چنانچه ایراد و اعتراضی دارند بیان می‌نمایند.

ماده ۷۱ (مهم) - مستدعی ثبت فقط ابنیه و اجزائی را می‌تواند در موقع تعیین حدود معرفی کند که داخل در حدود مندرجه در اظهارنامه باشد و نماینده عمل، باید معرفی مالک 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 ۷۲ (اصلاحی ۸/۱۱/۸۰) - صورت‌مجلس تحدید حدود باید حاوی مطالب زیر باشد و به امضاء نماینده و نقشه‌بردار و کلیه حاضرین برسد:

۱ - تعیین روز و ماه و یا روزهایی که عملیات تحدید حدود در آن واقع شده.

۲ - نام و مشخصات محل اقامت اشخاصی که حضور داشته‌اند.

۳ - اشخاصی که اعتراض نموده‌اند.

۴ - ذکر حقوقی که دیگران در ملک مورد تحدید دارند و یا مورد تحدید در ملک دیگران دارد.

۵ - ذکر حدود و مشخصات با علامت و عده و نوع فواصل آنها و شماره‌های مجاورین.

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

ماده ۷۳ - در صورت‌مجلس تحدید [حدود] قلم‌زدن و کم و زیاد نمودن عبارات به کلی ممنوع است و اگر اصلاح و توضیحی لازم باشد زیر صورت‌مجلس نوشته شده به نمونه (امضاء) حاضرین برسد و اگر بعضی از حاضرین نخواهند نمونه (امضاء) کنند این نکته در صورت‌مجلس قید می‌شود و کسانی که نمونه (امضاء) ندارند علامت انگشت خواهند گذاشت.

ماده ۷۴ - باید به معترضین خاطر نشان شود که اعتراض خود را کتباً به اداره ثبت محل تسلیم نمایند و علاوه بر آن ظرف مدت یک ماه از تاریخ تسلیم اعتراض به مرجع ثبتی، دادخواست به مرجع ذیصلاح قضائی تقدیم نمایند.

ماده ۷۵ - در موقع تحدید حدود املاک باید نقشه کامل ملک به وسیله نقشه‌بردار ثبت ترسیم شود و حدود و مشخصات ملک ب ذکر طول ابعاد و مساحت آن در صورت‌مجلس تحدید حدود قید گردد.

ماده ۷۶ - در صورتی که بتوان از روی حدود املاک مجاور حدود ملکی را تعیین نمود تجدید آگهی و اخذ دو برابر حق‌الثبت مورد نخواهد داشت.

ماده ۷۷ - در مورد املاک مشاع که قسمتی از آن درخواست ثبت و قبلاً تحدید شده چنانچه 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 بر طبق حدود مجاورین به ثبت خواهد رسید.

ماده ۷۸ - در مواردی که ملکی قبلاً تحدید شده حدود مجاورین که بعداً تحدید می شود باید با آن تطبیق و تبعیت نماید.

ماده ۷۹ - مقیاس نقشه در دهکده ها پنج هزار و یک و در قراء و قصات ده هزار و یک و در فاصله هایی که حد غیرطبیعی مستقیم باشد ممکن است با مقیاس ۲۰ هزار یک نقشه ترسیم شود.

ماده ۸۰ - در اراضی بیاض غیرمحصور که حد فاصل نداشته باشد در اطراف زمین به عمق نیم گز از طرف مالک پی حفر شود.

ماده ۸۱ (اصلاحی ۱۳۸۰/۱۱/۸) - هرگاه در وسط ملکی اشخاص دیگری ملک داشته باشند نقشه قطعات مزبور هم ترسیم و در صورت مجلس تحدید حدود مراتب با ذکر موقعیت مکانی و حدود و مشخصات با طول اضلاع و مساحت تصریح خواهد شد.

ماده ۸۲ - نسبت به املاکی که در ثبت عادی تحدید شده و در ثبت عمومی آگهی نوبت آن منتشر می شود باید در آگهی های تحدیدی برای آن ملک نیز وقت تحدید داد و روز مقرر نماینده در محل حاضر شده در زیر صورت مجلس سابق بنویسد که از این تاریخ تا مدت سی روز اعتراض بر حدود و حقوق ارتفاقی پذیرفته می شود.

ماده ۸۳ (اصلاحی ۸۰/۱۱/۸) - پس از تسلیم صورت مجلس تحدیدی مسئول اداره کتباً در زیر آن دستور ثبت در دفتر را می دهد.

ماده ۸۴ (اصلاحی ۸۰/۱۱/۸) - نمایندگان مُحَدَد باید پس از خاتمه عملیات تحدیدی و ثبت صورت مجلس تعیین حدود صورت مجلس 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 شده نماینده مسؤول مورد تعقیب اداری واقع خواهد شد.

ماده ۸۵ - 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 ۸۶ (مهم) - در آگهی های نوبتی 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 یک ماه از تاریخ تسلیم اعتراض به مرجع ثبتی، دادخواست به مرجع ذیصلاح قضائی تقدیم نماید 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. مبداء اعتراض به اصل ملک، تاریخ انتشار روزنامه ای ست که اولین آگهی نوبتی 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 باشد.

تبصره - دادگاه ها در مورد دادخواست های مربوط به اصل و حدود و حقوق املاک پس از احراز اینکه اعتراض در مواعد مقرر به اداره ثبت مربوطه تسلیم شده و داخل مدت می باشد به موضوع رسیدگی و الا قرار مقتضی صادر می نماید.

ماده ۸۷ - قبل از انتشار آگهی نوبتی دادخواست اعتراض یا گواهی نامه جریان دعوا بین معترض و مستدعی ثبت پذیرفته نخواهد شد.

ماده ۸۹ (اصلاحی ۱۳۸۰/۱۱/۸) - اعتراض اعم از اینکه در مدت قانونی داده شده باشد یا خارج از مدت باید گرفته و متصدی امر بلافاصله روی اظهارنامه ملک مورد اعتراض، در مورد هر اعتراض مهری که کلمه اعتراض روی آن نقش شده باشد زده و با قید تاریخ رسید 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 ۹۰ - در رسید دادخواست اعتراض یا گواهی نامه جریان دعوا باید تاریخ رسید با تمام حروف قید شود.

ماده ۹۱ - در مورد گواهی نامه هایی نیز که مطابق ماده ۸۶ داده شده باشد متصدی امر بلافاصله روی اظهارنامه ملک 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 ۹۲ - مسؤول اداره ثبت نسبت به اعتراض هایی که خارج از مدت داده می شود نظر خود را در زیر برگ اعتراض نوشته و در نشست اداری طبق ماده ۱۶ قانون ثبت مطرح می نماید تا تکلیف قطعی آن معین گردد.

ماده ۹۳ - در مورد گواهی نامه هایی نیز که مطابق ماده ۱۷ قانون ثبت داده شده و به نظر اداره خارج از مدت می باشد مدلول مواد ۸۹ و ۹۰ و ۹۲ در آن قسمتی که راجع به گرفتن گواهی نامه و دادن رسید و مهر اعتراض مقرر است رعایت خواهد شد.

ماده ۹۴ - دادخواست هایی که از طرف دارائی بر ثبت املاک اشخاص یا از طرف اشخاص نسبت به مورد تقاضای دارائی تسلیم شود باید به وسیله دفتر اداره کل ثبت به دیوان محاکمات دارائی فرستاده شود.

ماده ۹۵ (اصلاحی مورخ ۱۳۳۴/۹/۱۱) - 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 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 به وسیله 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 این صورت می تواند 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 ۹۷ (اصلاحی ۱۳۸۰/۱۱/۸) - رئیس دادگاه با دعوت اداره ثبت در غیر ساعت اداری و در موقعی که با موافقت مسئول اداره ثبت معین می شود در اداره ثبت حاضر و در موضوع اعتراض های مذکور در ماده ۹۲ و

گواهی نامه مذکور در ماده ۹۳ رسیدگی و زیر برگ اعتراض یا گواهی نامه کتباً اظهار نظر می نماید مسئول ثبت یا نماینده او نیز در این نشست حضور خواهد داشت.

ماده ۹۹ - اعتراضی که باید برای حفظ منافع وقف به عمل آید در مورد موقوفاتی که متولی خاص ندارد به عهده اداره اوقاف و در مورد موقوفات عام المنفعه که متولی خاصی دارد به عهده متولی یا ناظر یا اداره اوقاف است و در حبس عام المنفعه نیز اعتراضی که باید برای حفظ منافع حبس بعمل آید به عهده متصدی امور حبس است.

ماده ۱۰۰ - در موقوفات خاصه متولی و هر یک از موقوف علیهم و در حبس بنفع اشخاص معین متصدی امور حبس و هر یک 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 به عهده و صی یا ناظر ثلث می باشد و در ثلث غیر باقی کسانی نیز حق اعتراض دارند که بعد از خروج ملک از حالت ثلث در آن ملک ذی حق می شوند.

ماده ۱۰۱ (بسیار بسیار مهم) - 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 ۱۰۲ (مهم) - 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 تقاضا متعلق 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 انتقالات ملک

ماده ۱۰۳ - پس از اتمام عملیات مقدماتی ثبت مسئول دفتر ثبت ملک را با مشخصات زیر در دفتر املاک نموده و به نمونه (امضاء) مدیر ثبت یا کارمندی که از طرف وزارت دادگستری برای نمونه کردن دفتر و برگ های مالکیت مجاز است می رساند:

۱- شماره ملک.

۲- تاریخ ثبت ملک در دفتر املاک.

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

۴- نوع و مشخصات ملک و محل وقوع و اجراء و متعلقات آن.

۵ - حدود ملک.

۶ - بهای ملک.

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

ماده ۱۰۴ (مهم) - 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 می شود.

۱- هرگاه معامله راجع باشد به انتقال قطعی تمام ملک 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 مُنتقلِ الیه تجدید نخواهد شد.

۲- اگر انتقال راجع به قسمتی از ملک مفروز یا مشاعاً باشد خروج آن را از مالکیت مالک اولی به نحوی که به منزله ذکر خلاصه معامله نیز محسوب می شود با مرکب قرمز در زیر ثبت ملک یا در ستون ملاحظات به این شرح (یکدانگ مشاع یا دودانگ مفروز یا دو هزار گز از ملک بالا را آقای مالک به موجب سند شماره) به آقای منتقل کرده و در صفحه این دفتر یا دفتر متمم شماره ثبت و از مالکیت مالک بالا خارج گردید) قید و سپس مورد انتقال را اگر مشاع است به نحو ثبت املاک مشاعه و اگر مفروز است به طوری که ملک مستقل با تمام مشخصات و حدود و بهاء و حقوق در صفحه معینی از دفتر اصلی یا متمم ثبت و در ملاحظات ثبت آن یادداشت نمایند که ملک در اصل صفحه دفتر ثبت شده یا مورد ثبت از ملک شماره که در صفحه ثبت شده افزای شده است.

۳- هرگاه نسبت به هریک از دو قسمت املاک بالا انتقالی به طور شرطی و رهنی یا قطعی واقع شود به وفق معمول سابقه خلاصه آن را در زیر ثبت ملک ثبت و فسخ و فک را نیز در موقع خود در مقابل همان قسمت در ستون ملاحظات دفتر یادداشت نمایند و به همین طریق خلاصه کلیه معاملات راجعه به عین ملک مزبور در دفتر املاک به ترتیب تاریخ زیر یکدیگر ثبت خواهد شد. در موارد بالا سردفتر خلاصه معامله را در برگ [برگ] مخصوص که برای این کار تهیه شده نوشته و به دفتر املاک حوزه ثبت ملک ارسال می دارد خلاصه مذکور علاوه بر امضاء متعاملین باید به امضاء سردفتر و نماینده ثبت « چنانچه نماینده داشته باشد » رسیده باشد مسئول دفتر املاک باید خلاصه مذکور فوق را فوراً به طوری که در بالا مقرر است در زیر ثبت ملک قید نموده و به امضاء مدیر ثبت برساند. در موقع فسخ معاملات نیز باید سردفتر لاشه سند باطل شده و آگهی فسخ را به اداره ثبت بفرستد تا در ملاحظات دفتر املاک قید شود.

متصدیان مربوطه ثبت املاک مکلفند پس از وصول خلاصه معامله از دفترخانه در ظرف ۲۴ ساعت آن را در دفتر املاک ثبت نموده و در پرونده مربوطه بایگانی نمایند و چنانچه خلاصه معامله دارای نواقص باشد در ظرف همان مدت از دفترخانه مربوطه توضیحات لازمه بخواهد تسامح و تأخیر و یا غفلت در اجرای این دستور مستلزم تعقیب اداری و کیفر خواهد بود.

هرگاه معامله راجع باشد به انتقال تمام ملک ثبت شده سردفتر انتقال را در صفحات مخصوص به انتقالات سند مالکیت قید و امضاء کرده و به منتقل الیه تسلیم می نماید تا در صورتی که بخواهد سند مالکیت تازه برای خود بگیرد در مواردی که معامله راجع به انتقال یک قسمت از ملک باشد خلاصه آن باید در صفحات مخصوص به انتقالات سند مالکیت قید و امضاء گردیده و سند مزبور به ناقل مسترد گردد و در این صورت منتقل الیه می تواند به اداره ثبت حوزه وقوع ملک مراجعه کرده و برای خود سند مالکیت مستقلی بگیرد در موردی نیز که معامله مربوط به واگذاری حق عینی نسبت به ملک باشد مثل « رهن و حقوق ارتفاقی » و یا راجع به انتقال تمام یا قسمتی از عین ملک 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 ۳ سال باشد مقررات بالا راجع به تنظیم خلاصه سند و فرستادن آن به اداره ثبت حوزه وقوع ملک و قید آن در

زیر ثبت ملک در دفتر املاک و در سند مالکیت و بایگانی [بایگانی] نمودن خلاصه معامله در پرونده باید مجری گردد.

در موارد صلح‌های محاباتی با حق خیار فسخ و با استفاده از سود و غیره برای مصالح نسبت به املاک ثبت شده مطابق خلاصه معامله با قید حق خیار و سایر حقوق منظور شده به نام متصل در دفتر ثبت و سند مالکیت صادر می‌شود و در صورت فسخ از طرف مصالح و یا انقضاء مدت خیار یا اسقاط حق مذکور مراتب در دفتر و در برگ‌های مالکیت قید می‌شود.

ماده ۱۰۴ مکرر - چنانچه پس از ثبت ملک در دفتر املاک مالک آن به موجب سند رسمی قراردادی نماید که بالنتیجه اعیان احداثی در آن ملک به ملکیت طرف قرارداد که مجاز در احداث اعیانی بوده مستقر گردد خلاصه سند قرارداد او را باید در ستون انتقالات سند مالکیت و ذیل ثبت ملک قید نمود و مالک اعیانی پس از انجام عمل می‌تواند سند مالکیت آن را از اداره ثبت بخواهد اداره ثبت وقت معاینه محل و تعیین حدود و حقوق ارتفاقی اعیانی را به مالک عرصه و مجاورین اخطار می‌نماید و در وقت مقرر صورت‌مجلس معاینه را تنظیم که هرگاه اختلافی نباشد با دریافت حق‌الثبت انتقال سند مالکیت اعیانی را صادر خواهد نمود و در صورت بروز اختلاف و ارائه گواهی رجوع به دادگاه از تاریخ تنظیم صورت‌مجلس تا ۳۰ روز از صدور سند مالکیت تا صدور حکم نهائی خودداری می‌شود.

ماده ۱۰۵ - در مواردی که سند مالکیت جدید صادر می‌شود باید سند مالکیت اولی باطل شده در پرونده مربوطه بایگانی و در مورد انتقال ملک 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 و در زیر ثبت اولیه ملک سهم یکی از وراثت ثبت و سهام بقیه وراثت در دفتر جاری ثبت شود و چنانچه مالک پس از خاتمه جریان ثبتی و قبل از ثبت ملک در دفتر املاک فوت شود حصه هر یک از ورثه از ملک طبق مقررات به طریقی 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 می‌شود و دیگر ثبت ملک مستقلاً بنام مورث لازم نخواهد بود.

تبصره ۱ - هرگاه ورثه متوفی یا قائم‌مقام یا نماینده قانونی آنها تقاضای پرداخت بهاء ربع یا ثمن اعیانی (و عرصه) زوجه متوفی را از اداره ثبت بنمایند مسؤول ثبت محل کارشناس رسمی دادگستری را برای ارزیابی تعیین می‌کند تا کارشناس بهاء عادله اعیانی را با لحاظ ماده ۹۴۷ قانون مدنی و سایر مقررات معین نماید ورثه می‌توانند بهاء مذکور را به حساب سپرده ادارات ثبت تودیع نمایند اداره ثبت بهاء تعیین شده ملک را به ذینفع ابلاغ واقعی می‌کند و چنانچه ذینفع فاقد نشانی باشد یا نشانی تعیین شده موافق با واقع نباشد مراتب در یکی از روزنامه‌های کثیرالانتشار فقط یک 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 یک ماه پس از رؤیت اخطار یا انتشار آگهی می‌تواند به دادگاه صالحه مراجعه و گواهی طرح دعوی را به اداره ثبت محل ارائه نماید.

تبصره ۲ - هرگاه ظرف مدت مرقوم گواهی طرح دعوی تسلیم نشود اداره ثبت سند مالکیت ملک را بدون استثناء بهاء اعیانی صادر خواهد نمود و در صورت وصول گواهی طرح دعوی در مدت مزبور صدور سند مالکیت به شرح فوق موکول به صدور حکم نهائی است. هزینه ارزیابی و آگهی به عهده متقاضی است.

ماده ۱۰۶ - در مواردی که مطابق ماده ۱۰۴ سند مالکیت جدید داده می شود بر اساس 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 هریک از قطعات مفروزه یا آپارتمان ها سند مالکیت تفکیکی و جداگانه صادر خواهد شد.

ماده ۱۰۷ - املاک موقوفه پس از ثبت در دفتر املاک در دفتر ثبت موقوفات نیز به ترتیب و در زیر یکدیگر ثبت خواهد شد و در دفتر مزبور احتیاج بگذارند صفحات سفید نخواهد داشت. املاک مورد ثلث باقی نیز در دفتر مزبور به ثبت خواهد رسید.

ماده ۱۰۸ - نمونه دفتر املاک باید با دست بعمل آید و نمونه مهری ممنوع است.

ماده ۱۰۹ - املاکی که از جهت بنا مفروز و از حیث صحن و غیره مشاع است طبق ماده ۳ در دفتر املاک برای هر سهمی ۳ صفحه تشخیص داده می شود و انتقالات هر سهمی زیر ثبت همان قسمت ثبت و حدود و مشخصات و حقوق ارتفاقی قسمت مشاع را در زیر ثبت سهم اولی قید و در بقیه سهام و صفحات ذکر شماره صفحه اولیه کافی خواهد بود.

ماده ۱۱۰ - هرگاه ملک مشاع در نتیجه انتقالات به یک نفر منتقل شود در صورت تقاضای مالک در ملاحظات هر یک از صفحات ثبت مربوط 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 ۱۱۱ - ثبت انتقالات قهری به نام ورثه در دفتر املاک مجانی است و حق الثبت به آنان تعلق نمی گیرد.

ماده ۱۱۲ - برای حقوق ارتفاقی که برای اشخاص در سند مالکیت غیر قید شده است صاحبان حقوق می توانند طبق ماده ۱۲۴ و ۱۲۵ قانون ثبت گواهی نامه بگیرند.

ماده ۱۱۳ - برای هر شخصی از هر شماره ملک باید یک جلد سند مالکیت جداگانه صادر شود.

ماده ۱۱۴ - هرگاه 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 ۱۱۵ - در املاک مشاع برای هر شریک نسبت به سهم او، یک سند مالکیت صادر خواهد شد.

ماده ۱۱۶ - در ثبت اعیانی املاک مزروعی برای هر شماره دو صفحه دفتر املاک کافی است و در صورتی که ارزش آن کمتر از هزار ریال باشد برگ های مخصوصی که تنظیم شده صادر می گردد.

ماده ۱۱۷ - تغییر در وضعیات املاک ثبت شده مستلزم تغییر سند مالکیت نیست مگر در مورد انتقال تمام یا قسمتی از آنکه در این مورد سند تازه بنام منتقل الیه با ذکر مشخصات معامله صادر خواهد گردید.

ماده ۱۱۸ - 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 می‌شود بایستی شماره املاک مجاور در ثبت سهام اخیر قید و در ملاحظات ثبت سهم اولیه نیز تصریح شود و در صورتی که تمام سهام ملک مشاع بدون قید شماره املاک ثبت شده باشد در موقع انتقال و صدور سند مالکیت تازه بایستی شماره املاک مجاورین قید گردد و همچنین نسبت بهر ملکی که در ثبت عادی سند آن صادر شده است.

ماده ۱۱۹ - املاک مشاعی که سهام مالکین یک قسمت از آن توأمأ در یکجا ثبت و سند مالکیت صادر شده و بقیه سهام در ثبت عمومی سند مالکیت صادر می‌شود قسمت ثبت شده به حالت اول باقی ولی برای سهم هر یک از شرکاء بعدی سه صفحه سفید تخصیص و در ملاحظات ثبت هر یک از سهام شماره صفحات ثبت سایر سهام ذکر می‌شود:

ماده ۱۲۰ (بسیار بسیار مهم) (اصلاحی ۱۳۸۰/۱۱/۸) - در مواردی که مالک به علت از بین رفتن یا گم شدن سند مالکیت تقاضای صدور المثنی سند مالکیت می‌نماید بایستی طریق از بین رفتن یا گم شدن سند را کتباً به اداره ثبت محل اعلام و استشهادیه‌ای (که نمونه آن را سازمان ثبت اسناد و املاک کشور چاپ نموده و دو برگ برای تنظیم و تکمیل به درخواست کننده داده می‌شود)، مبنی بر شهادت و اظهار اطلاع حداقل سه نفر که هویت و امضاء آنها به گواهی یک 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 و صول درخواست‌نامه و برگ استشهاد باید نخست آن را ثبت و در دفتر املاک منعکس کند و سپس مراتب را طی بخشنامه‌ای به دفاتر اسناد رسمی اعلام کند و در محل‌هایی که از رایانه استفاده می‌شود صدور بخشنامه مزبور ضرورت نداشته و بایستی موضوع را به متصدی رایانه ابلاغ نمایند و پس از آن به هزینه درخواست کننده مراتب را یک نوبت در یکی از روزنامه‌های کثیرالانتشار یا یکی از روزنامه‌هایی که آگهی‌های ثبتی در آن درج می‌شود آگهی کند. در صورتی که تا ده 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 هم که مندرجات صفحه یا صفحات سند مالکیت مفقود گردیده می‌بایست المثنی صادر گردد.

سند مالکیت المثنی حاوی کلیه مندرجات سند مفقودی است.

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

در آگهی که در روزنامه منتشر می‌شود باید مطالب زیر قید شود:

۱ - نام و نام خانوادگی مالک.

۲ - شماره پلاک و بخش و محل وقوع ملک.

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

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

۵ - تذکر به اینکه هرکس نسبت به ملک مورد آگهی معامله‌ای کرده که در قسمت ۴ ذکر نشده یا مدعی وجود سند مالکیت نزد خود می‌باشد باید تا ده روز پس از انتشار آگهی به ثبت محل مراجعه و اعتراض خود را ضمن ارائه اصل سند مالکیت یا سند معامله تسلیم نماید و اگر ظرف مهلت 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. (در صورت ارائه سند مالکیت یا سند معامله صورت مجلس مبنی بر وجود آن نزد معترض در دو نسخه تنظیم و یک نسخه آن به 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 به عهده مسؤول اداره کل ثبت اسناد و املاک استان مربوط خواهد بود.

تبصره ۱ - اداره ثبت مکلف است هنگام صدور المثنی سند مالکیت مراتب را به دفاتر حوزه خود کتباً 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 استعمال 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 قبلاً جریان ثبتی ملک را استعمال و در صورت نبودن مانعی اقدام به تنظیم سند بنمایند و در محلهایی که از رایانه استفاده می شود نیاز به اعلام موضوع به دفاتر اسناد رسمی نمی باشد ولی دفاتر با توجه به سند مالکیت المثنی در موقع انجام معامله باید جریان ثبتی را استعمال و سپس در صورت نبودن مانع اقدام به تنظیم و ثبت معامله نمایند.

تخلف از رعایت دستور فوق مستلزم کیفر درجه سه به بالا مقرر در ماده ۳۸ قانون دفاتر اسناد رسمی است.

تبصره ۲ - در مواردی که سند مالکیت در يد 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 صادرکننده حکم و تسلیم آن به اداره ثبت مربوطه تقاضای صدور سند مالکیت المثنی بنماید. در این مورد ارائه فرم استعهاد و انتشار آگهی فقدان سند مالکیت ضرورت نداشته اداره ثبت باید با رعایت تبصره یک طبق گواهی دادگاه مبادرت به صدور المثنی بنماید.

تبصره ۳ - هرگاه بعضی از ورثه با تسلیم رونوشت گواهی انحصار وراثت و سایر مدارک ضروری صدور سند مالکیت سهمیه خود را از ماترک مورث تقاضا نمایند و اعلام بدارند که سند مالکیت مورث نزد احد از وراث است که از ابراز و تسلیم آن به وارث یا اداره ثبت خودداری می نماید 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 مالکیت بدون مجوز قانونی ظرف مهلت معین شده در آگهی، سند مورد مطالبه را تسلیم ننماید سند مالکیت وراث 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 ۴ - در مواردی که سند مالکیت بنام دولت صادر گردیده و یا سند مالکیت بنام دیگری صادر و بعداً به دولت منتقل شده باشد و مرجع ذیربط به علت از بین رفتن یا گم شدن سند مالکیت مربوطه با گواهی وزارت دارائی و امور اقتصادی تقاضای صدور المثنای سند مالکیت مفقوده را می نماید از شمول این ماده مستثنی است.

تبصره ۵ - هرگاه به علت 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 المثنای سند مالکیت خواهد نمود و سند مالکیت ناقص را باطل و در پرونده بایگانی می نماید.

تبصره ۶ - در صورت اعلام کتبی مالک مبنی بر پیدا شدن سند مالکیت اولیه چنانچه با سند مالکیت المثنی معامله‌ای انجام نشده باشد سند مالکیت المثنی باطل و مراتب پیرو بخشنامه مربوط به دفاتر اسناد رسمی تابعه اعلام گردد و چنانچه با سند مالکیت المثنی معامله‌ای انجام شده باشد سند مالکیت اصلی اخذ و پس از ابطال در پرونده ثبتی مربوط ضبط گردد.

ماده ۱۲۱ - برای هر سهمی از املاک مشاع یک پیش‌نویس سند مالکیت تنظیم می‌گردد و حدود کلیه ملک در یکی از پیش‌نویس‌ها قید و در بقیه اشاره به پیش‌نویس مزبوره می‌شود و به همین ترتیب در دفتر املاک ثبت و در زیر هر سهمی نوشته می‌شود که خود مطابق حدودی است که در صفحه شماره فلان نوشته شده.

ماده ۱۲۲ - در مورد وصیت نسبت به ملک ثبت شده باید مفاد وصیت در سند مالکیت مثل سایر معاملات قید شده خلاصه آن به دفتر املاک فرستاده شود و همچنان در موقع عدول از وصیت ترتیب مزبور رعایت و در صورتی که ملک مورد وصیت ثبت نشده باشد باید مفاد وصیت در پرونده ثبتی بایگانی و موقع صدور سند مالکیت رعایت گردد.

ماده ۱۲۳ - در مورد ثمن اعیانی که ضمن درخواست ثبت ملک یا مستقیماً به عنوان ثمن اعیانی درخواست و آگهی شده باشد سند مالکیت صادر می‌گردد ولی هر گاه در درخواست بهای ثمن اعیانی گواهی شده باشد فقط به صاحب آن گواهینامه حق مزبور داده می‌شود.

ماده ۱۲۴ - در موردی که برای استیفاء طلب بستانکار طبق حکم دادگاه ملک مدیون به تصرف بستانکار داده می‌شود اداره ثبت باید متصرف را جانشین مدیون شناخته و اگر ملک بنام مدیون به ثبت رسیده باشد مطابق همان حکم ملک را بنام محکوم‌له مثل مورد انتقال ثبت نماید.

ماده ۱۲۵ - املاک مشاعی که اولین سهم آن در دفتر املاک ثبت می‌شود باز گذاشتن 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 و ثبت آن را در ستون ملاحظات ثبت سهم اول قید نمایند و نسبت به صفحاتی که تا این تاریخ برای ثبت بقیه سهام باز گذاشته شده در همان صفحات سفید ثبت گردد.

تبصره - در اصلاحات ۸۰/۱۱/۸ حذف گردید.

ماده ۱۲۶ - در مورد قنوات مستقل دفتری به نام دفتر ثبت قنوات تخصیص داده می‌شود تا کلیه قنواتی که مستقلاً مورد معامله واقع می‌شود و تابع املاک نیست در آن دفتر به ثبت برسد و با رعایت تعداد قنوات هر ناحیه و به نسبت سهام و عده مالکین آن باید یک یا چند دفتر برای قنوات یک یا چند ناحیه اختصاص داده شود.

قانون افراز و فروش املاک مشاع

مصوب ۱۳۵۷/۸/۲۲

ماده ۱ (بسیار بسیار مهم) - افراز املاک مشاع که جریان ثبتی آنها خاتمه یافته اعم از اینکه در دفتر املاک ثبت شده یا نشده باشد، در صورتی که مورد تقاضای یک یا چند شریک باشد با واحد ثبتی محلی خواهد بود که ملک مذکور در حوزه آن واقع است. واحد ثبتی با رعایت کلیه قوانین و مقررات ملک مورد تقاضا را افراز می‌نماید.

تبصره - نسبت به ملک مشاع که برای آن سند مالکیت معارض صادر گردیده تا زمانی که رفع تعارض نشده اقدام به افراز نخواهد شد.

- ✓ افراز یعنی، تقسیم مال غیر منقول مشاعی بین شرکاء به نسبت سهم آنها.
- ✓ در مورد اعمال این ماده، نیازی به ثبت شدن ملک در دفتر املاک نمی باشد و صرف این که عملیات و جریان ثبتی ملک به اتمام رسیده باشد کافی است.
- ✓ اگر نسبت به ملک مشاعی سند مالکیت صادر شده باشد، صدور سند مالکیت نشان دهنده ختم عملیات ثبتی است؛ اما اگر برای ملک مشاع سند مالکیت صادر نشده باشد؛ بهتر است جهت فهمیدن این که جریان ثبتی ملک خاتمه یافته یا نه، به اداره ثبت مراجعه گردد.
- ✓ مرجع رسیدگی به درخواست افراز ملکی که جریان ثبتی آن خاتمه یافته است، اداره ثبت محل وقوع ملک است. تصمیم مرجع ثبتی ظرف ۱۰ روز از تاریخ ابلاغ قابل اعتراض در دادگاه عمومی حقوقی می باشد. مگر آن که بین مالکین، محجور یا غایبی باشد که در این صورت طبق رأی وحدت رویه ۲۹/۵۹ مورخ ۱۳۶۰/۱/۱۵ هیأت عمومی دیوان عالی کشور، رسیدگی به درخواست افراز در صلاحیت دادگاه عمومی حقوقی محل وقوع ملک است.
- ✓ مرجع رسیدگی به درخواست افراز ملکی که جریان ثبتی آن خاتمه نیافته است، دادگاه عمومی حقوقی محل وقوع ملک است و رأی صادره قابل تجدیدنظرخواهی در دادگاه تجدیدنظر استان می باشد.
- ✓ اگر در تقسیم ترکه بین وراث و نیز در تقسیم مال مشاع بین مالکین، وارث محجور یا غایبی باشد، تقسیم باید توسط نمایندگان آنها در دادگاه صورت پذیرد.
- ✓ تقسیم املاک محجورین و غایب مفقودالاثر از صلاحیت واحد ثبتی خارج و در صلاحیت دادگاه عمومی حقوقی می باشد (رأی وحدت رویه شماره ۱ مورخ ۱۳۶۰/۱/۱۵ ردیف ۲۹/۵۹ هیأت عمومی دیوان عالی کشور)
- ✓ درخواست تقسیم ملک مشاع به معنای درخواست افراز آن است.
- ✓ ملک مجهول المالك، ملکی است که در مهلت مقرر قانونی نسبت به آن درخواست ثبت نشده باشد هر چند مالک آن معلوم و معین باشد؛ بنابراین، چون جریان ثبتی ملک مجهول المالك خاتمه نیافته، رسیدگی به درخواست افراز آن در صلاحیت دادگاه عمومی محل ملک می باشد.
- ✓ توافق نامه شرکای مشاعی ملک، در مورد استفاده هر کدام قسمتی از ملک بین خودشان نافذ است و احد شرکاء حق ندارد برخلاف مفاد توافق نامه مانع استفاده شریک دیگر در قسمتی که به صورت توافقی در اختیارش قرار گرفته بشود، هر چند توافق نامه مذکور در قبال اشخاص ثالث اعتبار ندارد و افراز و تفکیک قانونی نیز تلقی نمی شود. (نظریه مشورتی ۷/۳۱۶ - ۱۳۸۰/۲/۴)
- ✓ چنانچه ملکی رسماً افراز نشده باشد، لذا مالکین یا هر یک از آنان می توانند به طرفیت از متصرفین نسبت به تمام ملک دادخواست خلع ید تقدیم نمایند. (نظریه مشورتی ۷/۱۳۷۶ - ۱۳۷۹/۴/۲۷)
- ✓ اگر مالکیت محل نزاع باشد یا اختلاف حدود با مجاورین ملک در بین باشد، درخواست افراز قابل پذیرش نیست، در این قبیل موارد نخست باید اختلاف در مالکیت و حدود رفع و سپس افراز شود. (نظریه مشورتی ۷/۱۳۲ - ۱۳۷۹/۲/۳)
- ✓ در موردی که جریان ثبتی نسبت به کل شش دانگ ملک خاتمه نیافته باشد، درخواست افراز این چنین ملک هایی قابل طرح در دادگاه بوده و به طرفیت کلیه مالکین ملک مشاع اعم از آنان که جریان ثبتی نسبت به آنها خاتمه یافته یا خاتمه نیافته باشد می توان اقامه نمود. (نظریه مشورتی ۷/۱۲۲ - ۱۳۶۴/۳/۲۰)
- ✓ قانون افراز و فروش ملک مشاع کلی است؛ بنابراین افراز و تقسیم اراضی کشاورزی نیز تابع این قانون می باشد. با این توضیح که مقررات ماده ۱ قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ ها لازم الرعایه است. (نظریه مشورتی ۷/۹۵۱۵ - ۱۳۸۱/۱۰/۱۵)

✓ اگر ملکی تحدید حدود شده باشد و نسبت به تحدید اعتراضی نرسیده باشد، یعنی عملیات مقدماتی ثبت ملک پایان یافته باشد هرچند سند مالکیت آن صادر نشده باشد، باید جریان ثبتی ملک را پایان یافته دانست و درخواست افراز چنین ملکی در صلاحیت اداره ثبت محل است.

✓ اگر برای ملکی سند مالکیت صادر نشده و دارای اختلاف حدود با مجاورین است، قابل افراز نیست.

✓ چنانچه افراز ملک مشاع، مستلزم اصلاح مشخصات آن باشد چون اصلاح موصوف باید با حضور و موافقت تمامی مالکین مشاع صورت پذیرد، بنابراین قبل از حصول این نتیجه اداره ثبت صالح به افراز چنین ملکی نیست.

✓ چنانچه قسمتی از ملک مشاعی به ثبت رسیده و باقی مانده آن مجهول المالک باشد، محاکم دادگستری صالح به رسیدگی هستند.

ماده ۲ (بسیار مهم)- تصمیم واحد ثبتی قابل اعتراض از طرف هر یک از شرکاء در دادگاه شهرستان محل وقوع ملک است مهلت اعتراض ده روز از تاریخ ابلاغ تصمیم مورد اعتراض می باشد. دادگاه شهرستان به دعوی رسیدگی کرده و حکم مقتضی صادر خواهد نمود. حکم دادگاه شهرستان قابل شکایت فرجامی است.

✓ تصمیم واحد یا اداره ثبت (رییس ثبت) محل وقوع ملک مبنی بر قابل افراز یا غیرقابل افراز بودن ملک مشاعی، ظرف ۱۰ روز از تاریخ ابلاغ قابل اعتراض توسط هر یک از شرکاء در دادگاه عمومی حقوقی محل وقوع ملک می باشد. رأی دادگاه مبنی بر تأیید یا رد تصمیم ثبتی برای اداره ثبت لازم التبع می باشد.

✓ دادگاه مرجوع الیه ضمن رسیدگی به درخواست معترض به تصمیم رییس ثبت چنانچه ملک قابل افراز باشد با فسخ نظریه اداره ثبت، حکم به افراز ملک صادر و چنانچه قابل افراز نباشد، به درخواست مالک مشاعی دستور فروش ملک را طبق ماده ۴ قانون افراز و فروش املاک مشاع ۱۳۵۷ صادر می نماید. (نظریه مشورتی ۷/۷۲۷۷ - ۱۳۸۲/۹/۶)

✓ دادگاه چنانچه اعتراض به تصمیم اداره ثبت درباره غیرقابل افراز بودن ملک وارد تشخیص دهد، ضمن فسخ تصمیم واحد ثبتی رأساً با رعایت مقررات قانونی اقدام به افراز ملک خواهد نمود. (نظریه مشورتی ۱۳۷۹/۹/۱۷)

ماده ۳- هزینه تفکیک مقرر در ماده ۱۵۰ قانون اصلاحی ثبت اسناد و املاک در موقع اجرای تصمیم قطعی بر افراز به وسیله واحد ثبتی دریافت خواهد شد.

ماده ۴ (بسیار بسیار مهم)- ملکی که به موجب تصمیم قطعی غیرقابل افراز تشخیص شود با تقاضای هر یک از شرکاء به دستور دادگاه شهرستان فروخته می شود.

✓ در حال حاضر دادگاه عمومی جایگزین دادگاه شهرستان شده است.

✓ مقرر این ماده حاکم بر کلیه املاک مشاع است، صرف نظر از این که منشأ مالکیت آن وراثت باشد یا غیر آن.

✓ در صورتی که ملکی بنا به تصمیم قطعی دادگاه غیرقابل افراز تشخیص شود به تقاضای هر یک از شرکاء به دستور دادگاه صادرکننده حکم و با رعایت مقررات قانون اجرای احکام مدنی از طریق مزایده به فروش می رسد و وجوه حاصله بین مالکین نسبت به سهام آنان تقسیم می گردد و عدم حضور چند نفر از شرکاء یا شخص ثالث برای شرکت در مزایده مانع از انجام مزایده نخواهد بود و شرکاء می توانند نسبت به خرید ملک مورد تقاضای فروش اقدام نمایند. (نظریه مشورتی ۷/۱۷۵۳ - ۱۳۶۴/۴/۱۹)

✓ دستور فروش ملک موضوع این ماده، دستور اداری است و چنانچه قاضی صادرکننده دستور متوجه شود که آن دستور صحیح نبوده است، می تواند آن را لغو نماید. (نظریه مشورتی ۷/۲۷۷۷ - ۸۱/۴/۱۰)

✓ چنانچه درخواست فروش ملک غیرقابل افراز نشده باشد، دادگاه مجاز به صدور دستور فروش ملک نیست.

✓ طبق ماده ۸۰۸ قانون مدنی اخذ به شفعه در مال غیرمنقول قابل تقسیم که بین دو نفر مشترک باشد مصداق پیدا می نماید، چنانچه طبق گواهی ثبت اسناد و املاک محل، ملک قابل تقسیم نبوده و اجازه فروش آن از طرف دادگاه صادر و به مزایده

گذاشته شده باشد؛ بنابراین شریک نمی تواند به عنوان حق شفعه مدعی خرید ملک گردد؛ ولی مشارالیه می تواند مانند سایر اشخاص در جلسه مزایده شرکت و طبق مقررات نسبت به خرید سهم دیگر اقدام نماید. (نظریه مشورتی ۷/۱۰۷۱ - ۱۳۶۷/۳/۱۲)

ماده ۵ - ترتیب رسیدگی واحد ثبتی و ابلاغ اوراق و ترتیب فروش املاک و غیر قابل افراز و تقسیم وجوه حاصل بین شرکاء و به طور کلی مقررات اجرائی این قانون طبق آئیننامه ای خواهد بود که به تصویب وزارت دادگستری می رسد.

✓ طریقه ابلاغ در مقررات افراز و فروش املاک مشاعی در ادارات ثبت، طبق مقررات ابلاغ در آیین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجرا می باشد.

ماده ۶ - پرونده های افراز که در تاریخ اجرای این قانون در دادگاه ها مطرح می باشد کماکان مورد رسیدگی و صدور حکم قرار می گیرد ولی اگر خواهان افراز بخواهد دعوی خود را در واحد ثبتی مطرح کند باید دعوی سابق را از دادگاه استرداد نماید.

آیین نامه قانون افراز و فروش املاک مشاع

مصوب ۱۳۵۸/۲/۲۰

ماده ۱ - مسوول هر واحد ثبتی با وصول درخواست افراز از طرف یک یا چند نفر از شرکاء ملک مشاعی که در حوزه ثبتی مزبور واقع شده رسیدگی به آن را به نماینده ثبت ارجاع می نماید.

ماده ۲ (مهم) - نماینده ثبت با مراجعه به پرونده ملک وضعیت ثبتی پلاک مزبور را ملاحظه و نسبت به خاتمه یافتن جریان ثبتی آن اعم از این که در دفتر املاک ثبت شده یا نه و دارای سند مالکیت معارض می باشد یا خیر اعلام نظر نموده پرونده را به نظر مسوول واحد ثبتی می رساند.

ماده ۳ - پس از تایید این که جریان ثبتی خاتمه یافته و ملک دارای سند مالکیت معارض نمی باشد، مسوول واحد ثبتی به نقشه بردار ثبت ماموریت می دهد که با دعوت و حضور متقاضی و سایر شرکاء و نماینده ثبت محل را معاینه و با توجه به سوابق ثبتی و تصرفات و رعایت حقوق آنان نقشه ملک مورد افراز را ترسیم و به امضاء نماینده ثبت و کلیه شرکای حاضر می رساند.

ماده ۴ - نقشه بردار مکلف است پس از ترسیم نقشه به طوری که در تفکیک معمول است حدود و مساحت و مشخصات هریک از قطعات تفکیکی را نیز تعیین و در صورت مجلس منعکس و به امضاء نماینده ثبت و شرکای حاضر رسانیده و به مسوول واحد ثبتی تسلیم نماید.

ماده ۵ - مسوول واحد ثبتی پس از رسیدگی و تطبیق درخواست با مقررات قانونی و ملاحظه صورت مجلس تنظیمی و نقشه افرازی و مطابقت آن با وضعیت و سوابق ثبتی تصمیم خود را مبنی بر رد یا قبول درخواست و نحوه افراز اعلام می نماید.

ماده ۶ (مهم) - تصمیم مسوول واحد ثبتی به ضمیمه یک نسخه از صورت مجلس و فتوکپی نقشه افرازی (در صورتی که ملک قابل افراز اعلام شود) به کلیه شرکاء ابلاغ می شود تا چنانچه اعتراضی داشته باشند وفق مقررات ماده ۲ قانون افراز و فروش املاک مشاع به دادگاه شهرستان محل وقوع ملک تسلیم نمایند.

طریقه ابلاغ مطابق با مقررات ابلاغ در آیین نامه اجراء مفاد اسناد رسمی لازم الاجراء می باشد.

ماده ۷ - رسیدگی به اعتراضات واصله نسبت به تصمیمات متخذه از طرف واحد ثبتی در دادگاه شهرستان تابع مقررات دادرسی اختصاری است.

ماده ۸ - اجراء حکم قطعی افراز تابع مقررات اجراء احکام مدنی خواهد بود.

ماده ۹ - در صورت صدور حکم قطعی بر غیر قابل تقسیم بودن ملک دادگاه شهرستان بر حسب درخواست یک یا چند نفر از شرکاء دستور فروش آن را به دائره اجراء دادگاه خواهد داد.

مدیر اجراء نسبت به فروش ملک بر وفق مقررات قانون اجراء احکام مدنی مربوط به فروش اموال غیر منقول اقدام می نماید.

ماده ۱۰ - وجوه حاصله از فروش ملک غیر قابل افراز پس از کسر هزینه عملیات اجرائی طبق دستور دادگاه شهرستان بین شرکاء به نسبت سهام تقسیم خواهد شد.

قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان های فاقد سند رسمی

مصوب ۱۳۹۰/۹/۲۰

ماده ۱ - به منظور صدور اسناد مالکیت ساختمان های احداث شده بر روی اراضی با سابقه ثبتی که منشأ تصرفات متصرفان، نیز قانونی است و همچنین صدور اسناد مالکیت برای اراضی کشاورزی و نسق های زراعی و باغاتی که شرایط فوق را دارند لکن به علت وجود حداقل یکی از موارد زیر، صدور سند مالکیت مفروزی از طریق قوانین جاری برای آنها میسر نمی باشد، در هر حوزه ثبتی هیأت یا هیأت های حل اختلاف که در این قانون هیأت نامیده می شود با حضور یک قاضی به انتخاب رئیس قوه قضائیه، رئیس اداره ثبت یا قائم مقام وی و حسب مورد رئیس اداره راه و شهرسازی یا رئیس اداره جهاد کشاورزی یا قائم مقام آنان تشکیل می گردد. هیأت مذکور با بررسی مدارک و دلایل ارائه شده و در صورت لزوم انجام تحقیقات لازم و جلب نظر کارشناس مبادرت به صدور رأی می کند.

الف - فوت مالک رسمی و حداقل یک نفر از ورثه وی

ب - عدم دسترسی به مالک رسمی و در صورت فوت وی عدم دسترسی به حداقل یک نفر از ورثه وی

پ - مفقودالاثربودن مالک رسمی و حداقل یک نفر از ورثه وی

ت - عدم دسترسی به مالکان مشاعی در مواردی که مالکیت متقاضی، مشاعی و تصرفات وی در ملک، مفروز است.

تبصره ۱ - هیأت مکلف است حسب مورد از دستگاه های ذی ربط استعلام و یا از نمایندگان آنها برای شرکت در جلسه، بدون حق رأی دعوت کند.

تبصره ۲ - فوت مالک رسمی و وارث وی با استعلام از سازمان ثبت احوال کشور و مفقودالاثر بودن با حکم قطعی دادگاه صالح و عدم دسترسی با استعلام از نیروی انتظامی یا شورای اسلامی محل یا سایر مراجع ذیصلاح یا شهادت شهود یا تحقیقات محلی احراز می‌شود.

تبصره ۳ - تصمیمات هیأت در مورد املاک افراد غایب و محجور با نظر قاضی هیأت، معتبر است.

✓ صدور سند مالکیت موضوع این قانون مشروط بر این است که:

۱. منشأ تصرف مستدعی ثبت و قانونی بوده باشد.
 ۲. اراضی مورد استدعا دارای سابقه ثبتی باشد.
 ۳. الف - مالک رسمی ملک مورد استدعا و یا حداقل یکی از وراث فوت شده باشد. ب - به مالک رسمی ملک دسترسی نبوده یا در صورت فوت وی به یکی از وراث وی دسترسی نباشد. ج - مالک رسمی یا حداقل یکی از وراث وی مفقودالاثر باشد. د - عدم دسترسی به مالکان مشاعی در زمانی که نوع مالکیت متقاضی ثبت مشاعی اما تصرفات وی در طبیعت مفروز باشد.
- ✓ هیأت این قانون، از یک قاضی، رئیس اداره ثبت، حسب مورد رئیس اداره راه و شهرسازی یا رئیس اداره جهاد کشاورزی یا قائم مقام وی تشکیل می‌گردد. تشکیل جلسات یا هر سه عضو و همچنین احراز تصرفات مالکانه مستدعی ثبت نیز باید به اتفاق هر سه عضو باشد.

ماده ۲ - اراضی دولتی، عمومی، ملی، منابع طبیعی و موات از شمول این قانون مستثنی می‌باشند.

تبصره ۱ - دبیر هیأت مکلف است قبل از رسیدگی هیأت، جریان ثبتی ملک را از اداره ثبت استعلام نماید و در صورتی که ملک جزء اراضی موضوع این ماده باشد مراتب را به طور کتبی به هیأت گزارش کند تا هیأت تصمیم مقتضی را اتخاذ نماید.

تبصره ۲ - هیأت مکلف است در هر پرونده‌ای که سابقه ملی یا موات بودن را دارد نظر وزارتخانه‌های راه و شهرسازی یا جهاد کشاورزی را درباره این ماده استعلام کند. وزارتخانه‌های مذکور مکلفند ظرف یک ماه پس از وصول نامه هیأت، به استعلام پاسخ دهند. در صورت عدم وصول پاسخ، هیأت به رسیدگی خود ادامه می‌دهد.

تبصره ۳ - در صورت عدم ارسال پاسخ در مهلت مذکور در تبصره (۲) یا ارسال پاسخ خلاف واقع، متخلف به انفصال موقت از خدمت دولتی به مدت سه ماه تا یک سال و در صورت تکرار به انفصال دائم از خدمات دولتی محکوم می‌شود.

✓ وظیفه استعلام از جریان ثبتی ملک مورد تقاضای اخذ سند مالکیت از اداره ثبت بر عهده دبیر هیأت می‌باشد.

✓ دبیر هیأت در خصوص تقاضاهایی که مورد تقاضای سابقه ملی دارد، از وزارت جهاد کشاورزی و در خصوص اراضی که سابقه موات دارد از وزارت مسکن و شهرسازی استعلام می‌نماید.

✓ مهلت ارائه پاسخ از جانب ادارات مورد استعلام یک ماه می‌باشد و در صورت عدم ارائه پاسخ، هیأت به رسیدگی ادامه خواهد داد.

ماده ۳ - اداره ثبت اسناد و املاک محل مکلف است آراء هیأت را در دو نوبت به فاصله پانزده روز از طریق روزنامه‌های کثیرالانتشار و محلی آگهی نماید. همچنین این اداره مکلف است در روستاها علاوه بر انتشار آگهی، رأی هیأت را با حضور نماینده شورای اسلامی روستا در محل الصاق نماید. صورت مجلس الصاق آگهی با امضاء نماینده اداره ثبت اسناد و املاک و نماینده شورای اسلامی روستا در پرونده ضبط می‌شود. در صورتی که اشخاص ذی‌نفع به آراء اعلام شده اعتراض داشته باشند باید از تاریخ انتشار آگهی و در روستاها از تاریخ الصاق در محل تا دو ماه اعتراض خود را به اداره ثبت محل وقوع ملک تسلیم و رسید اخذ نمایند. معترض باید ظرف یک ماه از تاریخ تسلیم اعتراض مبادرت به تقدیم دادخواست به دادگاه عمومی محل نماید و گواهی تقدیم دادخواست را به

اداره ثبت محل تحویل دهد. در این صورت اقدامات ثبت، موکول به ارائه حکم قطعی دادگاه است. در صورتی که اعتراض در مهلت قانونی واصل نگردد یا معترض، گواهی تقدیم دادخواست به دادگاه عمومی محل را ارائه نکند، اداره ثبت محل باید مبادرت به صدور سند مالکیت نماید. صدور سند مالکیت مانع از مراجعه متضرر به دادگاه نیست.

- ✓ آگهی آرای هیأت موضوع این قانون در دو نوبت، به فاصله پانزده روز از طریق روزنامه کثیرالانتشار و محلی صورت می‌پذیرد و این امر در روستا به انضمام در محل انجام خواهد شد.
- ✓ مدت اعتراض به آرای هیأت دو از تاریخ انتشار آگهی خواهد بود.
- ✓ مرجع تقدیم اعتراض، اداره ثبت محل وقوع ملک است اما از تاریخ اعتراض (به اداره ثبت) معترض می‌بایست تا یک ماه نسبت به طرح دعوی در محکمه اقدام و گواهی آن را تقدیم اداره ثبت نماید. در عمل آرای صادره از محاکم عمومی در خصوص اعتراض به رأی هیأت قابل اعتراض در محاکم تجدیدنظر می‌باشد.
- ✓ در صورت تقدیم گواهی طرح دعوی به اداره ثبت، اداره مذکور تا حصول حکم قطعی جریان ثبتی را متوقف می‌نماید.
- ✓ دعوای اعتراض به آرای صادره از هیأت حل اختلاف از دعای محالی محسوب می‌گردد.
- ✓ کارشناس مکلف است در امور ارجاعی هیأت ظرف مدت ۲۰ روز پس از دریافت قرار کارشناسی اعلام نظر نماید.
- ✓ نظریه کارشناسی مطابق تبصره ۳ ماده ۱۰ آیین نامه این قانون قابل اعتراض است.
- ✓ در صورت قبول اعتراض، هیأت می‌تواند کارشناس دیگری تعیین نماید.
- ✓ در صورت عدم اعلام نظریه کارشناسی در مهلت مقرر، هیأت؛ کارشناس دیگری تعیین می‌نماید.
- ✓ کارشناسان موضوع این قانون می‌بایست از کارشناسان رسمی باشند.

ماده ۴ - در صورتی که تشخیص حدود واقعی ملک با اشکال مواجه شود به طوری که نقشه برداری از کل ملک امکان پذیر نباشد، کارشناس یا هیأت کارشناسان موظفند محدوده‌ای که از چهار طرف به وسیله خیابان یا رودخانه یا جاده و نظایر آنها یا هرگونه عوارض طبیعی مشخص، از سایر قسمتهای ملک جدا باشد بر مبنای استناددار حدنگاری (کاداستر)، نقشه برداری کنند و قطعه یا قطعاتی که نسبت به آنها تقاضانامه تسلیم شده را در آن منعکس و موقعیت محدوده مذکور را نسبت به نزدیک ترین نقطه ثابت غیر قابل تغییر محل، مشخص و مراتب را به طور مستدل صورت مجلس نمایند. در این صورت، نقشه کلی ملک ضرورت ندارد.

ماده ۵ - هیأت در صورت احراز تصرفات مالکانه و بلامنازع متقاضی موضوع بند (ت) ماده (۱) این قانون، پس از کارشناسی و تهیه نقشه کلی ملک و انعکاس قطعه مورد تصرف در آن، مبادرت به صدور رأی می‌نماید.

- ✓ ماده مذکور در خصوص وضعیتی است که امکان نقشه برداری از تمامی ملک مورد استدعا وجود نداشته باشد.

ماده ۶ - تفکیک و افراز اراضی کشاورزی و باغات و صدور سند مالکیت برای آنها با رعایت قانون جلوگیری از خردشدن اراضی کشاورزی و ایجاد قطعات مناسب فنی، اقتصادی مصوب ۱۳۸۵/۱۱/۲۱ مجمع تشخیص مصلحت نظام بلامانع است.

تبصره ۱ - صدور سند تفکیکی آن دسته از اراضی کشاورزی اعم از نسق و باغ که مساحت آنها زیر حدنصابهای مندرج مذکور بوده لکن به دلیل محاط شدن به معابر عمومی موجود یا اراضی دولتی و ملی و یا اراضی دارای سند تفکیکی؛ امکان صدور سند مشاعی برای آنها وجود ندارد، بلامانع است.

تبصره ۲ - تفکیک و افراز نسقهای زراعی و باغات مشمول «قانون مربوط به اصلاحات ارضی مصوب ۱۳۳۹/۲/۲۶ و اصلاحات بعدی آن» و اراضی مشمول قانون واگذاری زمینهای بایر و دایر که بعد از انقلاب به

صورت کشت موقت در اختیار کشاورزان قرار گرفته است مصوب ۱۳۶۵/۸/۸ و اصلاحات بعدی آن فقط به میزان نسق اولیه یا سند بیع شرط، مجاز است و صدور سند تفکیکی برای صاحب نسق اولیه یا سند بیع شرط یا خریداران از آنها به میزان نسق اولیه یا سند بیع شرط، بلامانع می باشد.

تبصره ۳ - صدور سند رسمی برای اعیانی های احداث شده در اراضی کشاورزی و باغات با رعایت قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ ها مصوب ۱۳۷۴/۳/۳۱ و اصلاح بعدی آن بلامانع است. در صورت وجود اعیانی غیرمجاز، صدور سند عرصه بدون درج اعیانی منعی ندارد.

تبصره ۴ - صدور سند مالکیت برای اراضی کشاورزی و نسق های زراعی و باغات در صورتی که میزان تصرفات متقاضی ثبت، بیش از نسق زراعی یا باغی باشد، چنانچه معارضی وجود نداشته باشد با رأی هیأت بلامانع است.

✓ هیأت موضوع این قانون مکلف است در جریان رسیدگی، کلیه قوانین مرتبط با ماده مذکور از قرار ذیل را لحاظ کند:

الف - قانون جلوگیری از خرد شدن اراضی کشاورزی و ایجاد قطعات مناسب فنی، اقتصادی مصوب ۱۳۸۵/۱۱/۲۱ مجمع تشخیص مصلحت نظام

ب - قانون مربوط به اصلاحات ارضی مصوب ۱۳۳۹/۲/۲۶ و اصلاحات بعدی آن

ج - قانون واگذاری زمین های بایر و دایر که پس از انقلاب صورت کشت موقت در اختیار کشاورزان قرار گرفته مصوب ۱۳۵۶/۸/۸ و اصلاحات بعدی آن

د - قانون حفظ کاربری اراضی و باغ ها مصوب ۱۳۷۴/۴/۳۱ و اصلاحات بعدی آن.

ماده ۷ - در مناطقی که مالک عرصه و اعیان یکی نباشد و مورد معامله، اعیان ملک باشد، چنانچه مالک عرصه در هیأت حاضر و مالکیت متقاضی اعیان را نسبت به عرصه تأیید نماید، هیأت به درخواست وی رسیدگی و با احراز تصرفات مالکانه متقاضی اعیانی، رأی به صدور سند مالکیت عرصه و اعیان می دهد. در صورت عدم مراجعه مالک یا عدم تأیید مدارک ارائه شده، هیأت با حفظ حقوق مالک عرصه، رأی به صدور سند مالکیت اعیان برای مالک یا مالکان می دهد و مراتب را به اداره ثبت محل جهت صدور سند اعلام می نماید.

تبصره - صدور سند تفکیکی برای آپارتمانهای مشمول این ماده بر اساس «قانون تملک آپارتمان ها مصوب ۱۳۴۳/۱۲/۱۶ و اصلاحات بعدی آن» صورت می گیرد.

✓ حقوق مالکان، واحدهای آپارتمانی در قسمت های اشتراکی، غیرقابل تفکیک می باشد و در صورت انتقال قسمت اختصاصی به همراه وی به نحو قهری منتقل خواهد شد. (ماده ۲ قانون تملک آپارتمان ها)

✓ به قانون تملک آپارتمان ها مصوب ۱۳۴۳/۱۲/۱۶ رجوع شود.

ماده ۸ - در صورتی که سند مورد تقاضا، اراضی کشاورزی و نسق زراعی و باغ باشد، هیأت باید با توجه به محل وقوع اراضی حسب مورد، نظر وزارتخانه های راه و شهرسازی یا جهاد کشاورزی را استعلام نماید. مراجع مذکور مکلفند ظرف دو ماه از تاریخ ابلاغ با رعایت قانون ملی کردن جنگل ها مصوب ۱۳۴۱/۱۰/۲۷ و اصلاحات بعدی آن، قانون افزایش بهره وری بخش کشاورزی و منابع طبیعی مصوب ۱۳۸۹/۴/۲۳، قانون حفظ و گسترش فضای سبز و جلوگیری از قطع بی رویه درخت مصوب ۱۳۵۲/۵/۱۱ و اصلاحات بعدی آن، قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ ها مصوب ۱۳۷۴/۳/۳۱ و اصلاح بعدی آن، قانون منع فروش و واگذاری اراضی فاقد کاربری مسکونی برای امر مسکن به شرکتهای تعاونی مسکن و سایر اشخاص حقیقی و حقوقی مصوب ۱۳۸۱/۵/۶ و قانون جلوگیری از خرد شدن اراضی کشاورزی و ایجاد قطعات مناسب فنی، اقتصادی مصوب ۱۳۸۵/۱۱/۲۱ مجمع تشخیص مصلحت نظام و با رعایت ماده (۶) این قانون اعلام نظر نمایند. در صورت عدم ارسال پاسخ در

مهلت مذکور یا ارسال پاسخ خلاف واقع، متخلف به انفصال موقت از خدمت دولتی به مدت سه ماه تا یک سال توسط هیأت‌های رسیدگی به تخلفات اداری محکوم می‌شود. در صورت تکرار، متخلف یا متخلفین به انفصال دائم از خدمات دولتی محکوم می‌گردند.

تبصره ۱ - سازمان حفاظت محیط زیست موظف است نقشه مناطق چهارگانه موضوع قانون محیط زیست را با مختصات جغرافیایی تهیه نماید و در اختیار واحدهای ثبتی کشور قرار دهد.

تبصره ۲ - در صورتی که اراضی مشمول این ماده در حریم شهرها واقع شده باشد، هیأت مکلف است نظر هر دو وزارتخانه راه و شهرسازی و جهاد کشاورزی را استعلام نماید.

ماده ۹ - در صورتی که تمام یا بخشی از اعیان در اراضی موقوفه احداث شده باشد، هیأت با موافقت متولی و اطلاع اداره اوقاف محل و رعایت مفاد وقفنامه و چنانچه متولی منصوص نداشته باشد با موافقت اداره اوقاف و رعایت مفاد وقفنامه و مصلحت موقوف‌علیه و با در نظر گرفتن جمیع جهات به موضوع رسیدگی و پس از تعیین اجرت عرصه و حقوق موقوفه که حداکثر ظرف دوماه توسط اداره مذکور صورت می‌گیرد به صدور رأی اقدام می‌کند.

تبصره - در صورت عدم ارسال پاسخ در مهلت دوماهه یا ارسال پاسخ خلاف واقع، متخلف به انفصال موقت از خدمت دولتی به مدت سه ماه تا یک سال محکوم و در صورت تکرار، به انفصال دائم از خدمات دولتی محکوم می‌شود.

✓ اراضی موقوفه غیرقابل انتقال است و هرگونه توافق در خصوص انتقال آن بلااثر است؛ مگر در موارد خاص (موضوع ماده ۸۹ قانون مدنی) لذا با عنایت به عمومات قانون مدنی و همچنین قانون ابطال اسناد فروش رقبات، آب و اراضی موقوفه مصوب سال ۱۳۷۱ نقل و انتقالات مال موقوفه باطل می‌باشد.

✓ در خصوص اراضی موقوفه، صرفاً اسناد اعیان صادر می‌گردد که شرایط صدور در ماده ۹ صدرالاشاره بیان گردید.

ماده ۱۰ - در مورد متصرفین اراضی مؤسسات و نهادهای عمومی غیردولتی، هیأت باید نماینده تام‌الاختیار دستگاه صاحب زمین را دعوت یا نظر آن دستگاه را استعلام نماید. در صورت ابلاغ دعوتنامه و عدم معرفی نماینده یا عدم اعلام پاسخ ظرف دو ماه، متخلف یا متخلفین به انفصال موقت از خدمت به مدت سه ماه تا یک سال توسط هیأت‌های رسیدگی به تخلفات اداری یا مراجع انضباطی مربوط محکوم می‌شوند. در صورت تکرار، متخلف یا متخلفین به انفصال دائم محکوم می‌گردند.

تبصره - شهرداری‌ها می‌توانند تنها در باره املاک اختصاصی خود با انتقال ملک به متصرف موافقت نمایند.

ماده ۱۱ - عدم ارسال پاسخ از سوی مراجع مذکور در مواد (۸) و (۱۰) و تبصره ماده (۹) مانع رسیدگی هیأت نمی‌باشد.

ماده ۱۲ - مراجع مذکور در مواد (۹) و (۱۰) این قانون پس از ابلاغ رأی قطعی هیأت و به ترتیب پرداخت اجرت زمین و یا بهای آن از سوی متقاضی، مکلفند ظرف دو ماه نماینده خود را جهت امضاء سند انتقال معرفی نمایند. در غیر این صورت، اداره ثبت محل پس از اطمینان از پرداخت اجرت زمین یا تودیع بهای آن به تنظیم سند انتقال اقدام می‌نماید.

ماده ۱۳ - هرگاه در مورد قسمتی از ملک مورد درخواست متقاضی، قبلاً اظهارنامه ثبتی پذیرفته نشده یا تقدیم نشده باشد، هیأت به موضوع رسیدگی و نظر خود را جهت تنظیم اظهارنامه حاوی تحدید حدود، به واحد ثبتی

ابلاغ می کند. واحد ثبتی مکلف است پس از تنظیم اظهارنامه حاوی تحدید حدود، مراتب را در اولین آگهی نوبتی و تحدید حدود به صورت همزمان به اطلاع عموم برساند.

تبصره - چنانچه ملک در جریان ثبت باشد و سابقه تحدید حدود نداشته باشد، واحد ثبتی آگهی تحدید حدود را به صورت اختصاصی منتشر می کند.

✓ املاکی که اظهارنامه ثبتی در خصوص آنها تقدیم نشده باشد اموال مجهول المالک نامیده می شوند.

ماده ۱۴ - در صورتی که ملک قبلاً در دفتر املاک ثبت شده باشد و طبق مقررات این قانون و به موجب رأی هیأت، دستور صدور سند مالکیت به نام متصرف صادر گردیده باشد، پس از انتشار آگهی موضوع ماده (۳) این قانون مراتب در ستون ملاحظات دفتر املاک قید و در دفتر املاک جاری به نام متصرف ثبت می شود.

ماده ۱۵ - به سازمان ثبت اسناد و املاک کشور اجازه داده می شود چنانچه متصرفین در یک پلاک چند نفر باشند با دریافت هزینه کارشناسی و انتخاب هیأتی از کارشناسان ثبتی، حدود کلی پلاک را نقشه برداری و تصرفات اشخاص را به تفکیک با ذکر تاریخ تصرف و قدمت بنا و اعیان تعیین و دستور رسیدگی را حسب مورد با انطباق آن با موارد فوق صادر نماید. نحوه تعیین کارشناس یا هیأت کارشناسی و هزینه های متعلقه و ارجاع کار و سایر موارد به موجب آیین نامه اجرائی این قانون تعیین می شود.

تبصره ۱ - رسیدگی به پرونده افراد متقاضی به ترتیب نوبت آنان است.

تبصره ۲ - در هر مورد که به منظور اجرای این ماده نیاز به تفکیک یا افراز ملک باشد واحدهای ثبتی مکلفند حسب مورد از اداره راه و شهرسازی و جهاد کشاورزی استعلام و با رعایت نظر دستگاه مذکور اقدام نمایند.

ماده ۱۶ - برای املاکی که در اجرای مقررات ماده (۱۴۷) اصلاحی قانون ثبت اسناد و املاک در موعد مقرر پرونده تشکیل شده و تاکنون منجر به صدور رأی و یا قرار بایگانی نشده است، رسیدگی به پرونده یادشده مطابق مقررات این قانون به عمل می آید.

ماده ۱۷ - از متقاضیان موضوع این قانون به هنگام صدور سند مالکیت، علاوه بر بهای دفترچه مالکیت، تعرفه سند و معادل پنج درصد (۵٪) بر مبناء ارزش منطقه ای ملک و در نقاطی که ارزش منطقه ای معین نشده بر مبناء برگ ارزیابی که بر اساس قیمت منطقه ای املاک مشابه تعیین می شود، اخذ و به حساب خزانه داری کل کشور واریز می شود.

تبصره ۱ - چنانچه ملک مورد تقاضا مسبوق به صدور سند مالکیت اولیه نباشد، علاوه بر مبلغ فوق باید مابه التفاوت هزینه ثبتی (بقایای ثبتی) متعلقه نیز طبق مقررات، اخذ و به حساب مربوط واریز گردد.

تبصره ۲ - سازمان ثبت اسناد و املاک کشور به منظور ایجاد زیرساخت لازم و پرداخت حق الزحمه اعضاء هیأت برای هر پرونده پنج درصد (۵٪) بر مبناء ارزش منطقه ای از متقاضی اخذ می نماید. درآمد حاصل از اجرای این تبصره به خزانه واریز و صد درصد (۱۰۰٪) آن جهت اجرای این تبصره در اختیار سازمان ثبت اسناد و املاک کشور قرار می گیرد.

میزان حق الزحمه اعضاء هیأت و کارشناسان رسمی و نحوه هزینه کرد ایجاد زیرساخت های لازم به موجب آیین نامه ای است که ظرف سه ماه توسط سازمان ثبت اسناد و املاک کشور با همکاری وزارت دادگستری تهیه می شود و به تصویب رئیس قوه قضائیه می رسد.

ماده ۱۸ - ترتیب تشکیل جلسات و نحوه رسیدگی هیأت‌ها و کارشناسان مطابق آیین‌نامه‌ای است که توسط سازمان ثبت اسناد و املاک کشور با همکاری وزارت دادگستری تهیه می‌شود و حداکثر ظرف سه ماه پس از لازم‌الاجراء شدن این قانون به تصویب رئیس قوه قضائیه می‌رسد.

قانون اصلاح بعضی از مواد قانون ثبت و قانون دفاتر رسمی

مصوب ۱۳۲۲/۶/۲۷

ماده ۱ - هر کس دستور اجرای اسناد رسمی را مخالف با مفاد سند یا مخالف قانون دانسته یا از جهت دیگری شکایت از دستور اجراء سند رسمی داشته باشد می‌تواند به ترتیب مقرر در آیین دادگستری مدنی اقامه دعوی نماید.

ماده ۲ - مرجع رسیدگی به دعاوی ناشی از دستور اجرای اسناد رسمی دادگاه صلاحیت‌دار محلی است که در حوزه آن دستور اجرا داده شد.

ماده ۳ - رسیدگی به دعاوی مزبور تابع مقررات دادرسی اختصاری بوده و خارج از نوبت رسیدگی خواهد شد.

ماده ۴ - اقامه دعوی مانع از جریان عملیات اجرائی نیست مگر در صورتی که دادگاه حکم بطلان دستور اجرا داده و یا قرار داد به توقیف عملیات اجرائی بدهد.

ماده ۵ - در صورتی که دادگاه دلائل شکایت را قوی بداند یا در اجراء سند رسمی ضرر جبران‌ناپذیر باشد به درخواست مدعی بعد از گرفتن تأمین قرار توقیف عملیات اجرائی را می‌دهد ترتیب تأمین همان است که در قوانین دادرسی مدنی برای تأمین خواسته مقرر است و در صورتی که موضوع سند لازم‌الاجرا وجه نقد باشد و مدعی وجه نقد بدهد آن وجه در صندوق ثبت محل توقیف می‌شود و تأمین دیگر گرفته نخواهد شد.

ماده ۶ - هر یک از طرفین می‌توانند در اثناء رسیدگی به دعوی جبران خسارت مالی را که تأمین داده و یا خساراتی که به سبب توقیف عملیات اجرائی به او داده شده است بخواهد و در این صورت دادگاه ضمن حکم راجع به اصل دعوی یا به موجب حکم علی‌حده محکوم‌علیه را به پرداخت خسارت ملزم خواهد نمود و در صورتی که موضوع اجرا وجه نقد باشد و یا برای توقیف عملیات اجرائی وجه نقد تأمین شده باشد خسارت از قرار صدی دوازده در سال خواهد بود.

ماده ۷ - هر گاه مدلول سند قبل از صدور حکم ابطال اجرا شده باشد پس از قطعیت آن حکم عملیات اجرائی به حالت قبل از اجرا برمی‌گردد.

ماده ۸ - ترتیب اجرای مفاد اسناد رسمی و عملیاتی که اجرا متوقف بر آن است از ابلاغ و توقیف اموال و اشخاص و هزینه‌های اجرائی و مصارف آن و تعیین حق‌الاجرا در مواردی که در قانون معین نشده و مقتضی باشد و وصول حق‌الاجرا و نیز ترتیب شکایت از طرز عمل و اقدامات اجرائی و مرجع رسیدگی به آن و به طور کلی آنچه برای اجراء اسناد رسمی لازم است طبق آیین‌نامه وزارت دادگستری خواهد بود.

ماده ۹ - هزینه مسافرت و فوق العاده مهندسین و نمایندگان و سایر مأمورین و کارمندان که از محل هزینه مقدماتی استخدام شده‌اند و همچنین حقوق کارمندان و خدمتگذاران جزء و رانندگان و بهای لباس و عیدی و سایر مزایای مربوطه آنها و دستمزد کارشناسان قراردادی که از محل مذکور استخدام شده‌اند و سایر هزینه‌های مربوطه که طبق مقررات عمومی مجاز باشد از محل درآمد مقدماتی مطابق آئین نامه که وزارت دادگستری تنظیم خواهد نمود پرداخت می‌شود مستخدمین و کارمندان و رانندگانی که طبق مقررات قبلی استخدام شده مشمول مقررات بالا خواهند بود.

ماده ۱۰ - ماده ۹۴ قانون ثبت مصوب ۲۶ اسفند ۱۳۱۰ و مواد (۵۸ و ۵۹ و ۶۰ و ۶۱ و ۶۲ و ۶۳ و ۶۴ قانون دفتر اسناد رسمی مصوب خرداد ماه ۱۳۱۷ (۱۳۱۶) و تبصره اضافی به ماده ۶۴ مصوب مهر ماه ۱۳۱۷ و آن قسمتی از شق ۲ ماده ۲۵ مکرر از قانون ثبت اسناد و املاک مصوبه ۲۶ مرداد ۱۳۲۰ که راجع است به هیأت رفع اختلاف و دادرسی دادگاه شهرستان در مورد رسیدگی به شکایات مربوطه به اجرای مفاد اسناد رسمی و هر قانون دیگر در قسمتی که مخالف این قانون باشد نسخ می‌شود.

لایحه قانونی راجع به اشتباهات ثبتی و اسناد مالکیت معارض

مصوب ۱۳۳۳/۱۰/۵ کمیسیون‌های مشترک مجلسین با اصلاحات بعدی

ماده ۱ - (این ماده طبق قانون اصلاح قانون ثبت اسناد و املاک و قانون اشتباهات ثبتی و اسناد معارض مصوب ۱۳۵۱/۱۰/۱۸ ملغی شده)

ماده ۲ - در کلیه مواردی که هیأت نظارت طبق بند ۲ از ماده ۲۵ اصلاحی سال ۱۳۱۷ قانون ثبت یا به موجب این قانون به اشتباهات رسیدگی می‌نماید می‌تواند با تعیین فهرستی از نوع اشتباهات که به نظر هیأت موثر یا غیر موثر تشخیص گردیده دستور رفع اشتباه و اصلاح ثبت ملک یا اجرای شقوق ۵ و ۶ و ۷ ماده ۲۵ اصلاحی قانون ثبت را به روسای ثبتی که مقتضی بدانند، بدهد.

ماده ۳ - (بسیار مهم) (۱ اصلاحی مصوب ۱۳۵۱) هر موقع در هیأت نظارت تشخیص شود نسبت به ملکی کلاً یا بعضاً اسناد مالکیت معارض صادر شده خواه نسبت به اصل ملک، خواه نسبت به حدود یا حقوق ارتفاقی آن، به ترتیب زیر عمل خواهد شد:

۱ - سند مالکیت ثبت مقدم تا موقعی که به موجب حکم نهایی دادگاه ابطال نشده است معتبر شناخته خواهد شد و سند مالکیت ثبت مؤخر تا زمانی که حکم نهایی از دادگاه به صحت آن صادر نشده باشد نسبت به مورد تعارض، سند معارض، تلقی می‌شود.

۲ - ادارات ثبت مکلفند به محض اطلاع از صدور اسناد معارض، وجود سند مالکیت معارض (ثبت مؤخر) و همچنین سند مالکیت ثبت مقدم را به دفاتر اسناد رسمی حوزه مربوط کتباً ابلاغ نمایند و گزارش امر را جهت اتخاذ تصمیم به هیأت نظارت ارسال دارند.

در صورتی که هیأت نظارت یا شورای عالی ثبت در تجدید رسیدگی وقوع تعارض را محرز بداند ثبت محل مراتب را کتباً به دارنده سند مالکیت معارض (ثبت مؤخر) ابلاغ می‌نماید. چنانچه دارنده سند مالکیت معارض با خطاری که طبق مقررات آیین دادرسی مدنی به او ابلاغ شده است در مدت دو ماه از تاریخ ابلاغ به دادگاه محل وقوع ملک مراجعه نکند و گواهی طرح دعوا را به اداره ثبت محل تسلیم و رسید اخذ ننماید و دارنده سند مالکیت مقدم گواهی عدم طرح دعوا را از مراجع صالحه در مدت مزبور تقدیم دارد اداره ثبت بطلان سند

مالکیت معارض را نسبت به مورد تعارض در ستون ملاحظات ثبت ملک قید و مراتب را به دارنده سند مزبور و دفاتر اسناد رسمی اعلام خواهد نمود.

ماده ۴ (بسیار مهم) - دارنده سند مالکیت مقدم قبل از تعیین تکلیف نهایی در دادگاه می تواند نسبت به مورد سند مالکیت معامله کند ولی دفاتر اسناد رسمی مکلف اند در متن سند قید کنند «نسبت به مورد معامله سند معارض صادر شده و مادام که تکلیف نهایی طبق این قانون معلوم نشده به خریدار، سند مالکیت جدید داده نخواهد شد» و همین حکم نسبت به انتقالات بعدی هم جاری است.

ماده ۵ (مهم) - دارنده سند مالکیت معارض مادام که تکلیف نهایی سند مزبور در دادگاه معلوم نشده حق هیچ گونه معامله نسبت به آن ندارد ولی می تواند حقوق متصوره خود را به دیگری انتقال دهد.

تبصره (بسیار مهم) - دادگاه پس از رسیدگی های لازم هریک از اسناد معارض را که تشخیص دهد جریان ثبتی آن بر طبق قانون و مقررات صحیحاً انجام شده تعیین و حکم ابطال سند دیگر را خواهد داد.

ماده ۶ (بسیار بسیار مهم) - کسی که طبق ماده فوق ممنوع از معامله است هرگاه نسبت به ملک مزبور معامله نماید پس از صدور حکم نهایی بر بطلان سند موخرالتاریخ و با انقضای مدت دو ماه و عدم مراجعه دارنده سندی که تاریخاً موخر است به محاکم، به جریمه نقدی معادل یک برابر بهای مورد معامله محکوم خواهد شد و نیز سردفتران اسناد رسمی هم که با وجود اخطار اداره ثبت در مورد سند مالکیت معارض اقدام به ثبت معامله نمایند به انفصال ابد از شغل سردفتری محکوم خواهند شد.

ماده ۷ (مهم) - کارمندان اداره ثبت که عمل مخالف مقررات آنها موجب صدور سند مالکیت معارض یا معاملات متعدد بشود در دادگاه اداری مورد تعقیب و به انفصال موقت که کمتر از دو سال نخواهد بود و یا انفصال ابد به تناسب موضوع محکوم می شوند و تخلف آنها مشمول مرور زمان تخلفات اداری نخواهد بود.

آیین نامه اجرایی رسیدگی به اسناد مالکیت معارض و هیأت نظارت و شورای عالی و مواد متفرقه

مصوب ۱۶ اردیبهشت ۱۳۵۲ وزارت دادگستری

نظر به تبصره ۲ از ماده ۲۵ اصلاحی و تبصره ۲ ماده ۱۴۴ و ماده ۱۵۷ الحاقی به قانون ثبت اسناد و املاک و قانون اشتباهات ثبتی وزارت دادگستری مقرر می دارد.

فصل اول - اسناد مالکیت معارض و هیأت نظارت و شورای عالی

ماده ۱ - واحدهای ثبتی مکلفند به محض اطلاع از صدور اسناد مالکیت معارض (اعم از اینکه نسبت به اصل یا حدود یا حقوق ارتفاقی باشد) فوراً به موضوع رسیدگی و مراتب را به دفاتر اسناد رسمی حوزه تابعه ابلاغ نموده گزارش کار را به نحوی که هیچگونه ابهامی باقی نباشد به هیأت نظارت ارسال دارند.

دفاتر اسناد رسمی باید به محض وصول اطلاعیه ثبت محل به مواد ۴ و ۵ قانون اشتباهات ثبتی و اسناد مالکیت معارض عمل نمایند هر گاه به موجب رأی هیأت نظارت یا شورای عالی ثبت موضوع تعارض منتفی و یا در میزان آن تغییری داده شود باید مراتب پیرو بخشنامه قبلی به دفاتر اسناد رسمی ابلاغ گردد.

در نقاطی که پاسخ استعلام به وسیله ماشین های الکترونیکی تهیه می شود اطلاع لازم نیز به ماشین های مزبور داده خواهد شد.

ماده ۲- محل تشکیل جلسات هیأت نظارت در اداره ثبت استان و جلسات آن حداقل دوبار در هفته تشکیل خواهد شد.

ماده ۳- در هر مورد که واحدهای ثبتی گزارش برای طرح در هیأت نظارت ارسال می‌دارند باید نکات زیر را رعایت نمایند.

۱- هر گاه از جهت پذیرفتن تقاضای ثبت بین اشخاص و اداره ثبت اختلاف حاصل شود و یا در تصرف اشخاص تراحم و تعارض باشد باید کلیه مدارک طرفین اخذ و با تعیین وقت مناسب آنها را برای معاینه محلی به وسیله اخطار دعوت نموده و متذکر شوند که اولاً عدم حضور هر یک از طرفین مانع رسیدگی نخواهد بود. ثانیاً هر یک از طرفین می‌توانند تا قبل از وقت رسیدگی برای ملاحظه و اطلاع از مدارک تسلیمی طرف دیگر به اداره ثبت مراجعه نمایند و سپس در وقت مقرر با معاینه و تحقیق محلی نسبت به تصرفات آنها رسیدگی و مراتب و صورت مجلس و اظهارات طرفین و حاضرین را در آن قید و به امضاء حضار رسانیده چگونگی را با ارسال سوابق و اظهار نظر صریح خود مبنی بر اینکه چه شخصی متصرف است و تصرفات به چه نحو می‌باشد به هیأت نظارت گزارش نمایند.

۲- در مواردی که بعد از قبول درخواست ثبت دیگری مدعی شود که در پذیرفتن تقاضا اشتباه شده و متقاضی ثبت متصرف مورد تقاضا نبوده و مدعی تصرف حین تقاضا شود باید مقدماً مدارک مدعی را مطالبه و چگونگی را ضمن ارسال کلیه سوابق و اظهار نظر خود به اینکه ادعای مدعی با توجه به سوابق، مقرون به واقع به نظر می‌رسد یا نه به ثبت استان گزارش نمایند.

ثبت استان چنانچه با توجه به سوابق امر تحقیق محلی را لازم بداند دستور مقتضی به واحد مربوطه خواهد داد و در این صورت واحد مزبور باید با تعیین وقت مناسب طرفین را برای معاینه و تحقیقات محلی دعوت و در اخطار مربوطه متذکر شود که اولاً عدم حضور مانع رسیدگی نخواهد بود. ثانیاً هر یک از طرفین می‌توانند برای ملاحظه و اطلاع از مدارک تسلیمی طرف دیگر تا قبل از وقت رسیدگی به اداره ثبت مراجعه نمایند.

در وقت مقرر با معاینه محلی و تحقیق از شهود و مجاورین باید معلوم نمایند که ملک مورد ادعا حین تقاضای ثبت در تصرف مالکانه چه شخصی بوده و در موقع رسیدگی در تصرف کیست و مراتب را در صورت مجلس قید و اظهارات شهود و طرفین را نیز ذکر و به امضاء شهود و افراد ذینفع رسانده و سپس گزارش جریان را با اظهار نظر صریح تهیه و به ضمیمه کلیه سوابق برای طرح در هیأت نظارت ارسال دارند.

۳- در مورد اشتباه شماره ملک در آگهی‌ها تعیین گردد که شماره اصلی است یا فرعی و در محل نصب پلاک شده است یا نه و شماره مقدم و موخر شماره صحیح ملک چیست.

۴- در مورد اشتباه در عملیات تحدیدی و آگهی آن توضیح داده شود که عمل به تبصره ماده ۱۵ اصلاحی قانون ثبت میسر است یا نه و ضمناً وضع ثبتی مجاورین از هر حیث گزارش شود.

۵- نسبت به اشتباه در نام و نام خانوادگی تصریح شود که در سایر مشخصات اختلافی موجود است یا نه.

۶- نسبت به اشتباه در شماره اصلی قریه یا مزرعه یا قنات ذکر شود که نام آن صحیحاً آگهی شده است یا نه.

۷- در مورد اشتباه در مبدا و مظهر و مدارقنات اعلام گردد که تا تاریخ صدور گزارش سهمی از آن منتهی به صدور سند مالکیت گردیده است یا نه.

۸- چنانچه با انتقال تمام یا قسمتی از مورد تقاضا به دیگری اشتباه آگهی به نام فروشنده صادر شده باشد باید تصریح شود که اطلاع اداره ثبت از وقوع انتقال قبل از انتشار آگهی‌ها بوده یا بعد از آن و تاریخ اطلاع اداره و انتشار آگهی‌ها ذکر شود.

- ۹- در مواردی که تقاضای ثبت ملکی کلاً یا جزئاً مبنی بر اشتباه پذیرفته شده باشد در گزارش تصریح شود که متقاضی یا قائم مقام او حاضر به استرداد مورد تقاضا و یا تمکین به اصلاح مورد اشتباه هست یا نه.
- ۱۰- نسبت به حق الشرب و حق گردش آسیا و امثال آنکه در آگهی اشتباهاً قید یا اصولاً از قلم افتاده تصریح نمایند که نسبت به قنات مورد انتفاع جریان ثبتی در چه مرحله‌ای است و آیا ضمن تقاضا و یا تعیین حدود آن حقوقی که به شرح بالا در آگهی از قلم افتاده و یا اشتباه شده برای ملک مورد گزارش گواهی شده است یا نه.
- ۱۱- در مورد اشتباه در تاریخ انتشار آگهی معلوم شود تاریخی که برای انتشار در نظر گرفته شده بوده است مصادف با تعطیل بوده و یا روز انتشار روزنامه نبوده و تصریح شود که قبلاً در مورد سایر شماره‌های مندرج در آگهی در هیات نظارت مطرح شده یا در صورت طرح رای هیات به چه کیفیت صادر گردیده است.
- ۱۲- چنانچه در جریان مقدماتی ثبت ملکی اشتباهی رخ داده و بدون توجه به آن در دفتر املاک وارد شده ولی به امضاء نرسیده باشد قبل از هر اقدام باید مراتب برای تعیین تکلیف به هیات نظارت گزارش شود.
- ۱۳- در مورد اشتباه در عملیات ثبتی املاکی که قسمتی از آن اختصاصی و قسمت دیگر مشترک می‌باشد باید گزارش امر به ضمیمه کروکی ملک فرستاده شود.
- ۱۴- در هر مورد که از طرف سازمان مسکن و یا اداره تعاون و امور روستاها مستنداً به ماده ۱۷ قانون تقسیم و فروش املاک مورد اجاره به زارعین مستاجر مورد تقاضای ثبتی کلاً یا بعضاً موات اعلام می‌شود باید موارد ذیل در گزارش صریحاً قید گردد.
- الف- ملک مورد ادعا در چه تاریخی درخواست ثبت شده و مستند قبول تقاضا چه بوده است.
- ب- آیا ملک سابقه شماره گذاری در دفتر توزیع اظهارنامه دارد یا نه و در صورت وجود سابقه شماره گزارش مربوط به زمان اجرای مقررات ثبت عمومی می‌باشد یا بعداً برای آن تعیین شماره شده است.
- ج- منشا و مستند مالکیت متقاضی ثبت چه بوده است.
- د- نوع ملک و نحوه تصرف متقاضی ثبت چگونه است و در صورتی که موات بوده و قسمت‌هایی از آن بعداً احیاء شده آن مقدار که احیاء و عمران شده به چه میزان است و چه عملیات عمرانی در آن به عمل آمده و مربوط به چه زمانی است.
- ه- نقشه‌ای که شامل محدوده کلی مورد تقاضا و مشخص وضع زمین از جهت اعیانی و مستحدثات حدود و مساحت اراضی معمور و موات باشد تهیه و ارسال گردد.
- و- در مواردی که شهرداری‌ها و ادارات دولتی بر طبق مقررات مربوطه تمام یا قسمتی از مورد تقاضای ثبت را قابل تملک خصوصی ندانند نیز به شرح مذکور عمل خواهد شد.
- ۱۵- در هر مورد که به علت عدم اجرای مفاد تبصره الحاقی به ماده ۷۵ آئین‌نامه قانون ثبت مصوب ۱۳۳۷/۶/۴ گزارش لازم به هیات نظارت فرستاده می‌شود باید منجزاً تاریخ تعیین حدود ذکر و به علاوه کیفیت حدود مجاورین با تصریح به اینکه دارای نقشه ثبتی قطعی می‌باشد یا نه در آن قید گردد.
- ۱۶- در هر مورد که حدود ملکی با مجاورین اختلاف داشته و یا وضع تصرف ملکی با سند مالکیت آن منطبق نبوده و اختلاف و عدم انطباق نیز ناشی از اشتباه باشد و همچنین در مورد تعارض خواه نسبت به اصل باشد یا حدود باید نقشه‌ای که وضع ملک و مجاورین در آن نمایان شده باشد به گزارش جریان امر ضمیمه شود.
- ۱۷- در هر مورد که در عملیات تفکیکی مذکور در بند ۶ از ماده ۲۵ اصلاحی قانون ثبت اشتباهی رخ دهد باید حدود اولیه در گزارش هیات نظارت قید و رونوشت صورت مجلس تفکیکی و نقشه که در آن مورد اشتباه نمایان شده باشد ارسال گردد.
- ۱۸ (مهم)- هر گاه در تنظیم اسناد و تطبیق مفاد آنها با قوانین اشکال یا اشتباهی پیش آید باید ضمن ارسال

رونوشت سند و ذکر صریح موارد اشکال یا اشتباه موضوع به رئیس ثبت منطقه گزارش شود تا در صورت اقتضاء برای تعیین تکلیف به هیأت نظارت گزارش شود.

مرجع رفع مشکلات دفاتر اسناد رسمی قبل از تنظیم اسناد، اداره امور اسناد ثبت کل خواهد بود.
۱۹- در مورد اعتراض اشخاص به نظریه رئیس ثبت نسبت به عملیات اجرائی اعم از اینکه اجرائیه مورد اعتراض تابع مقررات قانون سابق باشد یا قانون اصلاحی ضمن نقل متن اعتراض و نظریه رئیس ثبت رونوشتی از گزارش رئیس یا ممیز اجرا که مستند نظریه رئیس ثبت بوده باید به هیأت نظارت فرستاده شود.
هر گاه موضوع مورد اعتراض راجع به نحوه ابلاغ اجرائیه باشد رونوشتی از اجرائیه و چنانچه مربوط به اشتباه در آگهی باشد نسخه‌ای از آگهی و اگر مستند برگی از پرونده است، رونوشت آن باید ضمن گزارش ار سال گردد.

در صورتی که اعتراض طوری باشد که ار سال پرونده را به هیأت نظارت ایجاب نماید باید ترتیبی اتخاذ شود که در مدتی که پرونده در هیأت نظارت مطرح رسیدگی است عملیات اجرائی متوقف نشود.
۲۰- علاوه بر موارد مذکور در هر مورد که گزارش به هیأت نظارت فرستاده می‌شود واحدهای ثبتی مکلفند گزارش را جامع و مستند و مستدل تهیه و مطالب دیگری را نیز که در اتخاذ تصمیم هیأت موثر به نظر می‌رسد در آن قید نمایند و در صورتی که اشتباه در آگهی واقع شده باشد عین عبارت آگهی باید با ذکر تاریخ انتشار در گزارش قید شود.

ماده ۴ (مهم)- هر گاه در رای هیأت نظارت به علت سهو قلم مطلبی از قلم افتاده و یا اشتباه بینی رخ داده باشد مادام که رای به مرحله اجرا در نیامده هیأت مبادرت به صدور رای اصلاحی خواهد نمود و مفاد رای اصلاحی در ذیل رای قبلی و ملاحظات دفتر آراء هیأت با ذکر شماره و تاریخ قید خواهد شد.
چنانچه رای اصلاحی مربوط به اشتباهات مذکور در بندهای ۱ و ۵ و ۷ ماده ۲۵ اصلاحی قانون ثبت باشد به دستور تبصره ۵ از ماده ۲۵ اصلاحی باید در تابلو اعلانات الصاق گردد.

ماده ۵- رای هیأت نظارت دارای مقدمه‌ای مشتمل بر خلاصه جریان کار و بیان اشکال و موضوع اختلاف بوده و منجز و مستدل و بدون قید و شرط و ابهام صادر می‌شود و چنانچه به اتفاق آراء نباشد نظر اقلیت به طور مشروح و مستدل در آن قید خواهد شد. و همچنین آراء صادره باید مستند به مواد قانون باشد و در آن صریحاً قید شود که قطعی است یا قابل تجدیدنظر می‌باشد.

ماده ۶- در مورد شکایت از عملیات اجرائی هر گاه متعهد در قید بازداشت باشد هیأت نظارت در اولین جلسه رسیدگی اتخاذ تصمیم خواهد نمود.

ماده ۷- مفاد آراء هیأت نظارت و شورای عالی ثبت باید به ترتیب صدور با ذکر شماره و تاریخ در دفتر ثبت آراء قید و به امضاء صادر کنندگان برسد.

ماده ۸- از هر یک از آراء هیأت نظارت باید یک نسخه به اداره دبیرخانه ثبت کل فرستاده شود.

ماده ۹- واحدهای ثبتی مکلفند آراء هیأت نظارت را در دفتر اندیکاتور ثبت نمایند. در مورد آراء مذکور در تبصره ۵ ماده ۲۵ اصلاحی باید فوراً رونوشت رای در تابلو اعلانات ثبت محل الصاق گردد. تاریخ الصاق باید با تمام حروف در ذیل رای الصاقی ثبت و با تذکر به اینکه تا بیست روز قابل تجدیدنظر است به امضاء و گواهی مسئول مربوط برسد، مرجع تسلیم اعتراض به رای هیأت نظارت واحد ثبتی است که رای مزبور در تابلو اعلانات آن الصاق شده است.

ماده ۱۰- هیأت‌های نظارت برای تسریع در کار بر طبق اختیار حاصل از ماده ۲ و ۳ و ۴ ماده ۲۵ اصلاحی قانون ثبت فهرستی از اشتباهات موثر و غیر موثر تدوین نموده و حداکثر ظرف یک سال برای رعایت وحدت رویه به

دبیرخانه شورای عالی ثبت ارسال خواهند داشت و نیز می‌توانند در حدود فهرست اشتباهات موثر و غیر موثری که قبلاً از طرف هیات نظارت سابق تهیه و طبق ماده ۲ قانون اشتباهات به واحدهای ثبتی ابلاغ شده اختیار لازم به هر یک از روسای ثبتی که مقتضی بدانند تفویض نمایند.

ماده ۱۱- جلسات شورای عالی ثبت حداقل هفته‌ای یکبار در اداره کل ثبت تشکیل خواهد شد.

ماده ۱۲- در هر مورد که نسبت به آراء مذکور در بندهای ۱ و ۵ و ۷ ماده ۲۵ صلاحی قبل از اجرای رای اعتراض شود ثبت محل پرونده ثبتی را با کلیه سوابق به دبیرخانه شورای عالی ثبت ارسال خواهد شد.

ماده ۱۳- آراء سابق هیات نظارت و همچنین آراء هیات‌های تجدید نظر اجرائی با صدور دستور طرح در شعب مربوطه شورای عالی ثبت قابل رسیدگی خواهد بود.

ماده ۱۴- در صورتی که معلوم شود در آراء شورای عالی سابق و یا آرائی که از طرف شعب فعلی شورای عالی ثبت به علت سهو قلم مطلبی ساقط و یا اشتباه بی‌نی رخ داده و یا به علت اشتباه در مبانی مستند صدور رای اشتباهی پیش آمده باشد چنانچه رای اجرا نشده باشد شورا به صدور رای اصلاحی مبادرت می‌نماید. در این صورت دبیر شورا مکلف است در دفتر آراء و در مقابل رای اولیه مفاد رای اصلاحی را با ذکر شماره و تاریخ قید نماید.

ماده ۱۵- با صدور دستور طرح موضوع در شورای عالی ثبت اجراء رای متوقف می‌گردد و هر گاه شورا در تجدید رسیدگی رای قبلی را تایید نماید عملیات اجرائی تعقیب خواهد شد.

ماده ۱۶- آراء شورا در مورد وحدت رویه به کلیه هیات‌های نظارت ابلاغ و در روزنامه رسمی و عندالافتضاء در هفته‌نامه دادگستری درج و در آخر هر سال مجموع آنها از طرف ثبت کل چاپ و منتشر خواهد شد.

قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سر دفتران و دفتریاران (مصوب ۱۳۵۴/۴/۲۵)

فصل اول: تشکیلات دفترخانه:

ماده ۱- دفترخانه اسناد رسمی، واحد وابسته به وزارت دادگستری است و برای تنظیم ثبت اسناد رسمی طبق قوانین و مقررات مربوط تشکیل می‌شود سازمان و وظایف دفترخانه تابع قوانین و نظامات راجع به آن است.

ماده ۲- اداره امور دفترخانه رسمی بعهده شخصی است که با رعایت مقررات این قانون بنا به پیشنهاد سازمان ثبت اسناد و املاک کشور با جلب مشورتی کانون سردفتر نامیده می‌شود. تبصره- تا زمانی که در مراکز استان کانون سردفتران تاسیس نشده نظر مشورتی دادستان شهرستان محل و در محل‌های فاقد دادسرا نظر دادگاه بخش محل جلب خواهد شد.

ماده ۳ (بسیار بسیار مهم)- هر دفترخانه علاوه بر یک دفتریار که سمت معاونت دفترخانه و نمایندگی سازمان ثبت را دارا می‌باشد و دفتریاران نامیده می‌شود می‌تواند یک دفتریار دوم نیز داشته باشد. دفتریار به پیشنهاد سردفتر و به موجب ابلاغ سازمان ثبت اسناد و املاک کشور برابر مقررات این قانون منصوب می‌شود.

ماده ۴ (مهم)- محل دفترخانه در هر شهر یا بخش به معرفی سردفتر و موافقت اداره ثبت محل تعیین خواهد شد و در صورت ضرورت انتقال محل دفترخانه به محل دیگر همان شهر یا بخش با تصویب ثبت محل امکان‌پذیر است.

ماده ۵ (مهم)- پس از تصویب این قانون تاسیس دفترخانه با توجه به نیازمندی‌های هر محل تابع ضابطه زیر

خواهد بود: در شهرها برای حداقل هر پانزده هزار نفر حداکثر هر بیست هزار نفر با توجه به آمار و درآمد حاصل از حق الثبت معاملات يك دفترخانه. شهرها و بخش‌هایی که جمعیت آنها کمتر از پانزده هزار نفر باشد يك دفترخانه خواهد داشت. اجازه تجدید فعالیت دفترخانه‌ای که به علت انفصال دائم سردفتر تعطیل شده در حکم تأسیس دفترخانه جدید خواهد بود. همچنین است در مورد بازنشستگی و فوت سردفتر که پس از انقضای مدت‌های مقرر در ماده ۶۹ این قانون در حال تعطیل باقی بماند.

تبصره (مهم) - پس از تعیین تعداد دفاتر اسناد رسمی هر محل به شرح این ماده هر گاه با توجه به میزان معاملات و درآمد دفاتر اسناد رسمی موجود در مقتضیات محلی افزایش تعداد دفاتر زائد بر حد نصاب مذکور ضروری تشخیص شود به پیشنهاد سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و تصویب وزارت دادگستری حداکثر تا دو دفترخانه می‌توان به دفاتر موجود در و مقتضیات محلی افزایش تعداد دفاتر زائد بر حد نصاب مذکور ضروری تشخیص شود به پیشنهاد سازمان ثبت اسناد و املاک کشور تصویب وزارت دادگستری حداکثر تا دو دفترخانه می‌توان به دفاتر موجود در هر حوزه ثبتی با رعایت مقررات این قانون اضافه نمود.

فصل دوم - انتخاب سردفتران و دفتریاران و صلاحیت آنها:

ماده ۶ - اشخاص زیر را می‌توان به سردفتری دفترخانه اسناد رسمی تعیین نمود: اشخاصی که دارای لیسانس حقوق در رشته قضایی یا منقول از دانشکده الهیات یا دانشکده سابق معقول و منقول باشند. کسانی که دارای دو سال سابقه خدمات قضائی یا وکالت پایه يك دادگستری باشند. سایر لیسانسیه‌ها به شرط داشتن سه سال سابقه دفتریاری اشخاصی که از مراجع مسلم دارای تصدیق اجتهاد طبق آئین‌نامه‌ای که به تصویب وزارت دادگستری میرسد باشند. دفتریارانی که دارای گواهی قبولی امتحان مخصوص سردفتری و دفتریاری موضوع شق سوم ماده ۱۰ قانون دفتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۱۶ باشند به شرط داشتن ۵ سابقه دفتریاری. دفتریارانی که دارای دیپلم کامل متوسطه باشند بشرط داشتن هفت سال سابقه دفتریاری اول. دفتر یاران اول که در تاریخ تصویب این قانون شاغل بوده و ۱۵ سال سابقه دفتریاری اعم از متناوب مستمر داشته باشند.

تبصره ۱ - متصدیان دفاتر اسناد رسمی که تا تاریخ اجرای این قانون با رعایت مقررات قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۱۶ درجه‌بندی شده‌اند کماکان صلاحیتشان برای تنظیم و ثبت اسناد رسمی محدود به حدودی است که در آخرین اجازه‌نامه آنها ابلاغ شده است.

تبصره ۲ - پس از تصویب این قانون سازمان ثبت اسناد و املاک کشور نسبت به تطبیق وضع سردفتران که بر اساس قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۱۶ منحصراً در حد قانونی درجات دوم و سوم انجام وظیفه می‌کنند با مقررات این قانون طبق آئین‌نامه‌ای که به تصویب وزارت دادگستری می‌رسد اقدام خواهند کرد.

تبصره ۳ - به منظور ترتیب کادر علمی و فنی برای سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و دفتر اسناد رسمی وزارت علوم و آموزش عالی با جلب نظر وزارت دادگستری با توجه به آئین فاصله‌ای که طبق مقررات این قانون تدوین و به تصویب وزارت علوم و آموزش عالی و وزارت دادگستری خواهد رسید از طریق تشکیل کلاس‌های مخصوص یا تأسیس رشته‌ای خاص در دانشکده‌ها یا منظور نمودن فنون مزبور در برنامه‌های تحصیلی آموزشگاه‌های عالی اقدام خواهد کرد فارغ التحصیلان رشته مزبور بر سایر داوطلبان سردفتری و دفتریاری حق تقدم خواهند داشت. ماده ۷ (بسیار مهم) - دارندگان دانشنامه لیسانس را بدون کارآموزی و دارندگان دیپلم کامل متوسطه را به شرط يك سال کارآموزی می‌توان به دفتریاری دفاتر اسناد رسمی انتخاب نمود. دفتریارانی که در تاریخ تصویب این قانون به دفتریاری اشتغال دارند کماکان دفتریار شناخته می‌شوند.

تبصره - کفیل دفترخانه باید واجد همان شرایطی باشد که برای سردفتر مقرر است.

ماده ۸ - به وزارت دادگستری اجازه داده می‌شود از تاریخ تصویب این قانون تا ده سال در صورتی که برای تصدی

دفتر اسناد رسمی و دفتر یاری در خارج از مراکز استان داوطلب واجد شرایط موضوع مواد ۶ و ۷ این قانون موجود نباشد از میان اشخاص واجد شرایط طبق قانون سابق انتخاب کنند سازمان ثبت اسناد و املاک کشور فقط در صورتی با تقاضای انتقال این افراد به محل دیگر موافقت می نماید که در محل جدید نیز داوطلب واجد شرایط وجود نداشته باشد.

ماده ۹ (مهم) - سن سردفتران در بدر اشتغال نباید کمتر از بیست و چهار سال و بیشتر از پنجاه سال و سن دفتریاران نباید کمتر از بیست سال و بیشتر از پنجاه سال باشد.

ماده ۱۰ - پس از تصویب این قانون هر يك از سردفتران و دفتریاران اول که دارای سی سال سابقه خدمت اخذ اعم از متوالی یا متناوب (اعم از سردفتری و دفتریاران اول) باشد میتواند تقاضای بازنشستگی کند. نحوه استفاده این اشخاص از مزایای بازنشستگی بموجب آئین نامه موضوع ماده ۶۸ این قانون تعیین خواهد شد.

ماده ۱۱ - سردفتران و دفتریاران اول پس از رسیدن به سن ۶۵ سال تمام بر اساس مقررات این قانون بازنشسته خواهند شد ملاک تشخیص سن، شناسنامه ای است که در بدو اشتغال به کار ارائه شده است. تبصره - سردفتران و دفتریاران اول که در تاریخ تصویب این قانون به کار اشتغال دارند می توانند تا سن هفتاد سال تمام به کار ادامه دهند.

ماده ۱۲ - اشخاص زیر را نمی توان به سمت سردفتری یا دفتر یاری انتخاب یا ابقاء گردد: اتباع بیگانه کسانی که تحت قیومیت یا ولایت هستند. محکومین به انفصال دائم از خدمات دولتی یا قضائی یا وکالت دادگستری و همچنین محکومین به انفصال موقت از خدمات و مشاغل مزبور در مدت انفصال یا تعلیق محکومین به جنایات امری و محکومین به ارتکاب جنحه های منافی عفت و همچنین محکومین به جنحه های مطابق قانون مستلزم محرومیت از بعضی حقوق اجتماعی مذکور در ماده ۲۶ قانون مجازات اسلامی (مصوب ۱۳۹۲) است و همچنین اشخاصی که احراز شود به اتهامات جنایت عمدی تحت محاکمه هستند. اشخاص مشهور به فساد عقیده و معتادین به مواد مخدر به کسانی که فاقد صلاحیت اخلاقی باشند.

ماده ۱۳ - سردفتران و دفتریارانی که به اتهام ارتکاب جنایت عمدی مطلقاً و یا به ارتکاب جنحه های مذکور در ماده ۱۹ قانون مجازات عمومی از طرف مراجع قضایی علیه عموم کیفرخواست صادر شود تا صدور حکم قطعی معلق خواهند شد در صورتی که سردفتر معلق شود دفترخانه تا روشن شدن حکم نهایی سردفتر معلق به کفالت دفتر یار واجد شرایط یا سردفتر دیگری ارائه خواهد شد و در صورت فراغت از اتهام منتسب سازمان ثبت اسناد و املاک کشور مکلف است بلافاصله اجازه اشتغال مجدد او را صادر نماید.

ماده ۱۴ (بسیار مهم) - يك سردفتر نمی تواند متصدی امور دو دفترخانه باشد کفالت دفترخانه دیگر در مواردی که به موجب این قانون مقرر است تصدی محسوب نمی شود. وظایف سردفتر کفیل نسبت به امور دفترخانه که سردفتر آن در حال تعلیق یا مرخصی یا معذوریت است و یا به علت فوت یا بازنشستگی سردفتر دفترخانه تعطیل شده است در هر يك از شقوق مذکور در فوق طبق آئین نامه معین خواهد شد.

ماده ۱۵ - مشاغل ذیر منافی شغل سردفتری و دفتر یاری است. قضاوت و وکالت دادگستری و عضویت در موسسات دولتی و وابسته به دولت و شهرداری ها. اشتغال به امر تجارت بنا به تعریف ماده ۱ قانون تجارت عضویت در هیئت مدیره و مدیریت عامل شرکت های تجاری و بانک ها و مؤسسات بیمه و مؤسسات دولتی و یا وابسته به دولت. مدیریت روزنامه یا مجله اعم از مدیر مسئول یا مدیر داخلی و صاحب امتیاز و سردبیر (به استثناء نشریه قانون سردفتران و مجالاتی که صرفاً جنبه علمی داشته باشد)

تبصره ۱ (مهم) - تدریس در دانشگاه و مدارس عالی با اجازه وزارت دادگستری مانع از اشتغال به شغل سردفتری یا دفتری یاری نخواهد بود.

تبصره ۲ (مهم) - سردفتر یا دفتریار در صورت انتخاب به نمایندگی مجلسین یا شهردار انتخابی با حفظ سمت از اشتغال به سردفتری معذور خواهد بود و در این مدت دفترخانه به تصدی دفتریار واجد شرایط که از طرف سردفتر معرفی می شود اداره خواهد شد. مدت نمایندگی سردفتر در مجلسین یا خدمت در سمت شهردار انتخابی جز سنوات خدمات او محسوب می شود.

ماده ۱۶ - سردفتران و دفتریاران قبل از اشتغال به کار باید سوگند یاد نمایند (متن سوگند نامه و ترتیب اجرای آن به موجب آئین نامه خواهد بود).

ماده ۱۷ - سردفتران و دفتریاران قبل از شروع به کار باید ضامن نیز بدهند ترتیب گرفتن ضامن و میزان ضمانت و شرایط و نحوه استفاده از آن بموجب آئین نامه خواهد بود.

فصل سوم - مقررات مربوط به دفترخانه و وظایف سردفتران و دفتریاران:

ماده ۱۸ (بسیار مهم) - کلیه اسناد در دفترخانه های اسناد رسمی و در اوراق مخصوص که از طرف سازمان ثبت اسناد و املاک کشور در اختیار دفترخانه قرار داده می شود تنظیم و فقط در يك دفتر به نام دفتر سردفتر نامیده می شود ثبت دیگر دو ثبت سند به امضای اصحاب معامله و سردفتر و دفتریار خواهد رسید مگر آنکه دفترخانه فاقد دفتریار باشد.

ماده ۱۹ - هر دفترخانه علاوه بر دفتر سردفتر که يك نسخه است دارای دفاتر دیگر که نوع و عنوان و تعداد و نحوه تنظیم و نگهداری آن طبق آئین نامه معین می شود خواهد بود.

ماده ۲۰ (بسیار مهم) - دفتر گواهی امضاء دفتری است که منحصرأً مخصوص تصدیق امضاء ذیل نوشته های عادی است و نوشته تصدیق امضاء شده با توجه به ماده ۲۷۵ آئین دادرسی مدنی مسلم الصدور شناخته می شود. وزارت دادگستری آئین نامه لازم را برای گواهی امضا تهیه و تصویب خواهد کرد.

ماده ۲۱ (مهم) - اصول اسناد رسمی، در صورت تقاضای متعاملین به تعداد آنها تهیه می شود و به هر حال يك نسخه اضافی تنظیم خواهد شد که نسخه اخیر باید در دفترخانه نگهداری شود. متعاملین می توانند از اصول اسناد رونوشت کپی اخذ نماید. در مواردی که نسبت به سند ادعای جعل و یا ادعای عدم مطابقت فتوکپی یا رونوشت با اصل سند ارائه شده باشد دفاتر اسناد رسمی مکلفند به درخواست مراجع صالح قضایی اصل سند را لاك و مهر شده موقتاً به مرجع قضائی مذکور ارسال دارند و هرگاه مراجع مذکور ملاحظه دفتر را لازم بدانند می توانند آن را در محل دفترخانه ملاحظه کنند.

ماده ۲۲ (مهم) - سردفتران و دفتریاران که در انجام وظایف خود مرتکب تخلفاتی بشوند در مقابل متعاملین و اشخاص ذینفع مسئول خواهند بود هرگاه سندی در اثر تقصیر یا تخلف آنها از قوانین و مقررات مربوط بعضاً یا کلاً از اعتبار افتد و در نتیجه ضرری متوجه آن اشخاص شود علاوه بر مجازات های مقرر باید از عهده خسارت وارد برآیند. دعاوی مربوط به خسارت ناشی از تخلفات سردفتران و دفتریاران تابع قوانین و مقررات عمومی خواهد بود.

ماده ۲۳ (مهم) - سردفتر مسئول کلیه امور دفترخانه است و دفتریار اول مسئول اموری است که به موجب مقررات به عهده او محول شده می شود در مورد اخیر سردفتر و دفتریار مسئولیت مشترك خواهند داشت در هر مورد که بر اساس مقررات این قانون دفتریار بجای سردفتر انجام وظیفه کند مسئولیت دفتریار همان مسئولیت سردفتر است و همین حکم در مورد سردفتری که کفالت دفترخانه دیگری را به عهده دارد نسبت به امور کفالت جاری خواهد بود.

ماده ۲۴ - سردفتران و دفتریاران می توانند از مرخصی معذوریت استفاده نمایند نحوه استفاده از مرخصی و معذوریت و مدت آن به موجب آئین نامه ای خواهد بود که از طرف سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و قانون

سردفتران تهیه و تصویب وزارت دادگستری خواهد رسید.

ماده ۲۵ (بسیار بسیار بسیار مهم) - در موارد مرخصی، بیماری، تعلیق، انفصال موقت و معذوریت دفتريار و نیز در مواردی که دفتريار کفالت دفترخانه را طبق این قانون عهده‌دار شود در صورتی که دفترخانه دارای دفتريار دوم باشد امور مربوط به دفتريار مزبور خواهد بود و هرگاه دفتريار دوم نباشد تا دو ماه وظایف دفتريار را خود سردفتر انجام می‌دهد و اگر مدت‌های بالا زائد بر دو ماه باشد کفالت امور دفتريار موقتاً به عهده دفتريار دفترخانه دیگری گذارده خواهد شد. نحوه کفالت و انتخاب دفتريار کفیل به موجب آیین‌نامه مندرج در ماده ۲۴ تعیین خواهد شد.

ماده ۲۶ (بسیار بسیار بسیار مهم) - در مواردی که سردفتر یا دفتريار کفیل دفترخانه طبق حکم دادگاه انتظامی به انفصال دائم یا سلب صلاحیت محکوم و یا مستعفی یا بازنشسته می‌شود و بالتبجه دفترخانه تعطیل می‌گردد مسئول دفترخانه باید بلافاصله اقدام به تحویل کلیه دفاتر و اسناد و اوراق مربوط به دفترخانه بنماید و نیز کلیه وجوه اوراق و اوراق بهادار که به هر عنوان به او سپرده شده طبق دستور ثبت محل به دفتر یا دفترخانه یا دفترخانه‌ای تعیین می‌شود حسب مورد تحویل دهد در صورت امتناع به شش ماه الی يك سال حبس جنحه محکوم خواهد شد و همین حکم در مورد سردفتر یا دفترياری که به علت بیماری یا حادثه قدرت لازم برای انجام وظیفه به تشخیص پزشک و تایید سازمان ثبت اسناد و املاک کشور از دست داده باشد و صورت امتناع نیز جاری است.

ماده ۲۷ - در موارد مذکور در ماده ۲۶ در صورتی که سردفتر و دفتريار از تحویل دفاتر و اوراق و سوابق مربوط خودداری نمایند علاوه بر تعقیب آنها به شرح ماده ۲۸ رئیس ثبت محل یا نماینده او باید با حضور نماینده دادستان شهرستان دفاتر و اوراق و سوابق را در هر محل که باشد ولو در غیاب سردفتر و دفتريار با تنظیم صورت مجلس به جانشین آنها تحویل دهد و یا با اداره ثبت منتقل نماید.

ماده ۲۸ - در صورت فوت سردفتر یا دفتريار کفیل دفترخانه رئیس ثبت محل یا نماینده او با حضور نماینده دادستان و یا در نقاطی که دادسرا نباشد با حضور دادرس دادگاه بخش یا نماینده او دفاتر و اوراق مربوط به دفترخانه را با تنظیم صورت مجلس بر دفتر کفیل و یا به مسئول تعیین شده از طرف رئیس ثبت موقتاً تحویل خواهند داد و در مورد فوت دفتريار نیز به ترتیب بالا اسناد و اوراق به دفتريار جانشین یا موقتاً به سردفتر تحویل خواهد شد در هر مورد که طبق مقررات این قانون دفتريار باید به جای سردفتر انجام وظیفه کند اگر دفتريار واجد شرایط در محل وجود نداشته باشد دفترخانه موقتاً تعطیل و به شرح این ماده عمل خواهد شد ترتیب انجام امور مربوط به دفترخانه در زمان تعطیل به موجب آیین‌نامه تعیین می‌شود.

ماده ۲۹ - سردفتران و دفترياران مکلفند علاوه بر رعایت تکالیف قانونی از نظاماتی که وزارت دادگستری برای آنها مقرر می‌دارد متابعت نمایند همچنین مواد ۴۹ تا ۶۹ قانون ثبت اسناد و املاک در مورد مسئولان دفتر نسبت به سردفتران و دفترياران و سردفتران ازدواج و طلاق نیز جاری می‌شود.

ماده ۳۰ (مهم) - سردفتران و دفترياران موظفند نسبت به تنظیم و ثبت اسناد مراجعین اقدام نمایند مگر آنکه مفاد و مدلول سند مخالف با قوانین مقررات موضوعه و نظم عمومی یا اخلاق حسنه باشد. که در این صورت باید علت امتناع را حتماً به تقاضاکننده اعلام نماید.

ماده ۳۱ (مهم) - سردفتران و دفترياران نباید اسنادی را مربوط به خود یا کسانی که تحت ولایت یا وصایت یا قیمومت آنها هستند و یا با آنها قرابت نسبی یا سببی تا درجه چهارم از طبقه سوم دارد یا در خدمت آنها هستند ثبت نماید در صورتی که در محل دفترخانه دیگری نباشد سند با حضور دادستان شهرستان محلی که دفترخانه در حوزه آن واقع است یا رئیس دادگاه بخش یا نماینده آنها با توضیح مراتب در ذیل آن در همان دفترخانه تنظیم و ثبت خواهد شد.

فصل چهارم - تعقیب و مجازات انتظامی سردفتران و دفتریاران:

ماده ۳۲ (مهم) - رسیدگی مقدماتی که شکایات و گزارش‌های مربوط به تخلفات سردفتران و دفتریاران در اداره امور اسناد سازمان ثبت اسناد و املاک کشور انجام خواهد شد اداره مزبور پس از رسیدگی موضوع را با اظهار نظر خود به دادسرای انتظامی سردفتران احاله می‌نماید.

ماده ۳۳ (مهم) - دادسرای انتظامی سردفتران از دادستان و در صورت ضرورت به تعداد لازم دادیار و کارمند دفتری تشکیل خواهد شد.

ماده ۳۴ (مهم) - برای محاکمه انتظامی سردفتران و دفتریاران و سردفتران ازدواج و طلاق هراستان يك دادگاه بدوی در اداره ثبت استان و برای تجدید نظر احکام غیر قطعی دادگاه‌های بدوی يك دادگاه تجدید نظر در سازمان ثبت اسناد و املاک کشور تشکیل می‌شود.

ماده ۳۵ (مهم) - دادگاه بدوی و تجدیدنظر سردفتران و دفتریاران هر يك دارای سه عضو اصلی و يك عضو علی‌البدل خواهد بود که به شرح زیر انتخاب می‌شود:

الف - دادگاه بدوی: ۱: یکی از روساء شعب مدنی دادگاه استان به انتخاب وزیر دادگستری؛ ۲: یکی از کارمندان مطلع ثبت استان به انتخاب رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور؛ ۳: یکی از سردفتران مرکز استان به انتخاب کانون محل در صورت عدم تشکیل کانون در محل به انتخاب رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور.
ب - دادگاه تجدید نظر: ۱: یکی از روسای شعب یا مستشاران دیوان عالی کشور به انتخاب وزیر دادگستری؛ ۲: معاون سازمان ثبت اسناد و املاک کشور در قسمت امور اسناد؛ ۳: یکی از اعضای اصلی کانون سردفتران تهران به انتخاب کانون.

ماده ۳۶ (بسیار بسیار مهم) - اعضای دادگاه بدوی و تجدید نظر باید حداقل ۱۵ سال و دادستان و دادیاران حداقل ۱۰ سال سابقه قضایی یا اداری یا سردفتری داشته باشند و سردفتر محکومیت انتظامی از درجه ۴ به بالا نیز نداشته باشد.

ماده ۳۷ - ترتیب رسیدگی مقدماتی و صدور کیفرخواست و تشکیل دادگاه بدوی و تجدید نظر و محاکمه و نحوه ابلاغ و اجرای احکام صالح به موجب آئین‌نامه وزارت دادگستری خواهد بود میزان پاداش و مزایای اعضای دادگاه‌های مزبور طبق مقررات مربوط تعیین و پرداخت خواهد شد.
تبصره - دادستان و دادیاران و اعضاء علی‌البدل از بین قضات وزارت دادگستری یا کارمندان مطلع ثبت انتخاب خواهند شد.

ماده ۳۸ - مجازات‌های انتظامی به قرار زیر است: توبیخ با درج در پرونده جریمه نقدی از پانصد ریال الی بیست هزار ریال انفصال موقت از اشتغال به سردفتری یا دفتریاری از سه ماه الی شش ماه انفصال موقت از شش ماه تا دو سال انفصال دائم.

ماده ۳۹ - وجوه حاصل از اجرای بند ۲ ماده فوق به کانون سردفتران تحویل خواهد شد.

ماده ۴۰ - طبقه‌بندی تخلفات انتظامی و تطبیق آنها با هریک از مجازات‌های مذکور در ماده ۳۸ به موجب آئین‌نامه‌ای خواهد بود که به تصویب وزارت دادگستری خواهد رسید.

ماده ۴۱ - هر سردفتر یا دفتریاری که دو مرتبه سابقه محکومیت از درجه سه به بالا داشته باشد در صورتی که ظرف سه سال پس از قطعیت حکم سابق مرتکب تخلف دیگری بشود دادگاه می‌تواند مجازات اخیر او را تا يك درجه بالاتر تشدید نماید.

ماده ۴۲ (مهم) - در هر مورد که وزیر دادگستری از سوی شهرت یا عدم امانت یا نداشتن صلاحیت علمی یا عملی سردفتر یا دفتریاری اطلاع حاصل کند می‌تواند از دادگاه انتظامی رسیدگی به صلاحیت او را بخواهد هرگاه در

نتیجه رسیدگی عدم صلاحیت سردفتر یا دفتریار به یکی از جهات مذکور محرز گردد دادگاه رای به صلب صلاحیت صادر خواهد کرد این حکم از تاریخ ابلاغ ظرف ده روز قابل اعتراض در دادگاه تجدید نظر خواهد بود و در صورتی که سردفتر یا دفتریار دارای مدرک علمی رسمی باشد رسیدگی به صلاحیت علمی او جائز نیست. تبصره (مهم) - هرگاه وزیر دادگستری رفتار و اخلاق سردفتر یا دفتریاری را مخالف با نظم و حسن جریان امور دفترخانه تشخیص دهد بدون مراجعه به محکمه انتظامی می تواند تا شش ماه دستور انفصال صادر نماید.

ماده ۴۳ - پس از شروع تعقیب هرگاه به تشخیص وزارت دادگستری تصدی سردفتر یا دفتریار منافع شئون سردفتری یا دفتریاری و یا مخالف با حسن جریان امور دفترخانه باشد وزیر دادگستری می تواند تعلیق آنان را از دادگاه تجدید نظر انتظامی بخواهد دادگاه باید به این تقاضا رسیدگی کند و با در نظر گرفتن علل و سوابق امر در صورت اقتضاء حکم تعلیق متخلف را تا خاتمه رسیدگی قطعی تخلف صادر نماید و این حکم غیر قابل شکایت است.

تبصره ۱۵ - در صورتی که پس از رسیدگی انتظامی، دادگاه متخلف را به انفصال موقت محکوم کند مدت انفصال با ایام تعلیق احتساب خواهد شد.

تبصره ۲ - در مورد این ماده و ماده ۴۲، رسیدگی فوری و خارج از نوبت خواهد بود. ماده ۴۴ - در صورتی که سردفتر یا دفتریار مشتکی عنه پاسخ کیفرخواست و یا توضیحات مورد نظر دادگاه را در موعد مقرر ندهد و همچنین در موردی که حضور او برای ادای توضیحات و رسیدگی لازم باشد و پس از اخطار دفتر دادگاه حاضر نشود دادگاه با توجه به مدارک موجود در پرونده و تحقیقاتی که لازم می داند به موضوع رسیدگی و رأی مقتضی صادر خواهد شد.

ماده ۴۵ (مهم) - جلب رضایت شاکی و یا استعفای مشتکی عنه مانع از تعقیب نیست ولی جلب رضایت شاکی موجب تخفیف مجازات می شود در صورت استعفای سردفتر پس از شروع تعقیب تضمین او تا اجرای خود باقی خواهد بود.

ماده ۴۶ (بسیار مهم) - مرور زمان نسبت به تعقیب انتظامی و تخلفات سردفتران و دفتریاران دو سال از تاریخ وقوع امر مستوجب تعقیب و یا از آخرین تعقیب انتظامی خواهد بود.

ماده ۴۷ (مهم) - در مورد تعلیق و انفصال موقت سردفتر که دفترخانه به کفالت اداره می شود درآمد دفترخانه پس از وضع هزینه بین کفیل و سردفتر معلق یا منفصل به سوی تقسیم خواهد شد.

ماده ۴۸ - مجازات های انتظامی درجه يك و دو قطعی و از درجه سه به بالا ظرف ده روز پس از ابلاغ حکم قابل تجدید نظر است.

ماده ۴۹ (مهم) - وزارت دادگستری صدور ابلاغ اجازه اشتغال مجدد سردفتر یا دفتریار منفصل را به تصفیه محاسبات بدهی های مسلم ناشی از شغل او موکول می کند. فصل پنجم - امور مالی:

ماده ۵۰ - وجوهی که برای تنظیم و ثبت سند در دفاتر اسناد رسمی وصول می شود به شرح زیر است: ۱- حق تحریر طبق تعرفه مقرر وزارت دادگستری ۲- حق ثبت به ماخذ ماده ۱۲۳ قانون اصلاحی قانون ثبت ۳- مالیات و حق تمبر برابر مقررات مالیاتی ۴- سایر وجوهی که طبق قوانین وصول آن به عهده دفترخانه محول است تبصره يك - نسبت با جور و به هر منجز در صنعت هم حق ثبت تعلق خواهد گرفت تبصره دو - برای ثبت اسنادی که تعیین قیمت موضوع آنها ممکن نباشد حق ثبت به ماخذ ده هزار ریال وصول خواهد شد. حق ثبت و فسخ یا اقامه معاملات یا اقرار به وصول قسمتی از وجه معامله ۲۰ ریال است

ماده ۵۱ (مهم) - نسبت به وجه التزام و وجه الضمان، خواه رأساً موضوع سند باشد یا در ضمن معامله و عقد دیگری

شرط شده باشد و برای تامین آن هم مالی به وسیله گرفته نشده باشد حق ثبت وصول نخواهد شد همچنین هر نوع انتقال بلاعوض و وقف و حبس و وصیت که به نفع موسسات مذهبی و خیریه و سازمان های فرهنگی و بهداشتی مصرح در موارد مربوط به معافیت مالیات های مستقیم صورت گیرد از پرداخت حق ثبت معاف خواهد بود همچنین معافیهایی که به موجب قوانین و مقررات خاص مقرر گردیده است کماکان به قوت خود باقی است و نیز موقوفات خاندان پهلوی «بنیاد پهلوی» از پرداخت کلیه هزینه های ثبتی معاف است.

ماده ۵۴ (اصلاحی ۱۳۷۳/۲/۲۸) - میزان حق التحریر طبق تعرفه تعیین شده وزارت دادگستری خواهد که باید هر چهار سال یکبار مورد بررسی مجدد قرار گیرد و در صورت اقتضا در آن تجدیدنظر شود.

ماده ۵۵- سردفتران مکلفند وجوه مربوط به بیمه سردفتران اسناد رسمی و دفتریاران موضوع ماده ۱۶۵ قانون مالیات های مستقیم را برای اجرای مواد ۱۰ و ۱۱ این قانون با رعایت مفاد ماده ۵۲ به حساب کانون سردفتران تهران واریز نمایند.

ماده ۵۶ (بسیار مهم)- قانون سردفتران تهران مکلف است موجودی حساب حق سردفتران و دفتریاران را طبق آئین نامه مصرف خرید اوراق قرضه یا اسناد خزانه رسانده و یا در بانک ملی به حساب سپرده ثبات بگذارد و سود آن اقدام به تشکیل صندوق تعاون کند نحوه خرید و نگهداری اوراق قرضه و اسناد خزانه طبق آئین نامه خواهد بود. آئین نامه اجرایی این ماده را وزارت دادگستری و وزارت امور اقتصادی و دارایی تصویب خواهند کرد.

ماده ۵۷ (مهم)- از تاریخ اجرای این قانون به منظور کمک های ضروری با دادن وام به سردفتران و دفتریاران و کارکنان دفاتر اسناد رسمی صندوقی به نام صندوق تعاون سردفتران و دفتریاران تحت نظر کانون سردفتران مرکز تشکیل می گردد آئین نامه اجرای این ماده را وزارت دادگستری تصویب خواهد کرد.

فصل ششم- کانون سردفتران و دفتریاران:

ماده ۵۸ (بسیار بسیار مهم)- وزارت دادگستری در تهران و سایر مراکز استان با توجه به تعداد دفاتر اسناد رسمی و سایر مقتضیات محلی کانون سردفتران و دفتریاران را تحت نظارت خود تشکیل خواهد داد کانون دارای شخصیت حقوقی و استقلال مالی است و از نظر نظامات تابع وزارت دادگستری خواهد بود.

ماده ۵۹ (مهم)- کانون سردفتر آن به وسیله هیئت مدیره ای مرکب از هفت عضو اصلی «پنج سردفتر و دو دفتریار اول» و سه عضو علی البدل «دو سردفتر و یک دفتریار» اداره می شود.

ماده ۶۰- هیئت مدیره کانون سردفتران مرکز هر استان از بین سردفتران و دفتریاران همان محل انتخاب خواهند شد.

ماده ۶۱- به منظور نظارت در انتخابات هیات مدیره کانون هیئتی برای نظارت بر انتخابات از طرف وزیر دادگستری تعیین می شود. و تعداد اعضای هیات نظارت و شرایط انتخاب آنها و طرز تشکیل هیات و نحوه عمل و نظارت و اخذ رای و سایر امور مربوط به انتخابات به موجب آئین نامه تعیین خواهد شد.

ماده ۶۲ (بسیار بسیار مهم)- در سردفتران و دفتریارانی می توان برای عضویت هیات مدیره کانون انتخاب نمود حداقل دارای ده سال سابقه تصدی دفتر اسناد رسمی و دفتریاری بوده و در ۵ سال اخیر خدمت خود محکومیت انتظامی از درجه سه به بالا نداشته باشد. کسانی که دارای سابقه خدمت قضایی و یا وکالت دادگستری باشند سوابق قضایی و وکالت آنها جزء ده سال مذکور منظور می گردد.

ماده ۶۳ (مهم)- یک ماه قبل از پایان هر دوره سردفتران پانزده سردفتر و دفتریارانی نیز پانزده دفتریار واجد شرایط را با رای مخفی برای عضویت هیات مدیره کانون انتخاب خواهند نمود پس از اخذ رای هیات نظارت در انتخابات صورت اسامی حاضرین اکثریت را ضمن صورت مجلس پایان انتخابات به سازمان ثبت و اسناد و مدارک و املاک کشور ارسال خواهد داشت و وزیر دادگستری از بین منتخبین اعضاء اصلی و علی البدل کانون هر محل

را تعیین خواهد کرد.

ماده ۶۴ (مهم) - دوره تصدی اعضاء هیات مدیره سه سال و انتخاب مجدد آنها بلامانع است.

ماده ۶۵ - سردفتران عضو هیات مدیره در اولین جلسه با رای مخفی از میان خود يك رئیس - يك نائب رئیس و يك خزانه دار و يك دبیر انتخاب خواهند کرد. تصمیمات هیات مدیره به اکثریت آراء معتبر می باشد رئیس هیات مدیره نماینده قانونی کانون در اجرای تصمیمات هیات مدیره است و مکاتبات کانون با امضاء او خواهد بود و در امور مالی امضای خزانه دار نیز لازم است.

ماده ۶۶ (بسیار مهم) - وظایف کانون به شرح زیر است:

۱. فراهم کردن موجبات پیشرفت علمی و عملی سردفتران و دفتریاران؛

۲. ایجاد وحدت رویه در جهت اجرای مقررات و نظامات در دفاتر اسناد رسمی با تأیید سازمان ثبت اسناد و املاک کشور؛

۳. اداره امور مالی کانون از قبیل تنظیم بودجه، وصول درآمدها و پرداخت مخارج، تهیه ترانزنامه؛

۴ (مهم). کمک به اشخاص بی بضاعت از طریق راهنمایی آنان به دفاتر اسناد رسمی به منظور تنظیم و ثبت اسناد آنها بدون دریافت حق تحریر؛

۵. انجام دادن امور مربوط به بیمه بازنشستگی و صندوق تعاون سردفتران و دفتریاران موضوع مواد ۵۶ و ۵۷ و ۶۸ این قانون؛

۶. همکاری با سازمان ثبت اسناد و املاک کشور در بازرسی و نظارت در امور دفاتر اسناد رسمی و ازدواج و طلاق در هر مورد که کانون از تخلف یا سوء شهرت سردفتر یا دفتریار یا اطلاع حاصل کند باید پس از رسیدگی مقدماتی مراتب را به سازمان ثبت اسناد و املاک کشور گزارش دهد؛

۷. تنظیم و تصویب آئین نامه استخدامی کارکنان دفاتر اسناد رسمی؛

۸ (بسیار مهم). رسیدگی به اختلافات ناشی از روابط شغلی میان سردفتر و دفتریار و اعلام نظر قطعی کانون به سازمان ثبت اسناد و املاک کشور جهت اتخاذ تصمیم لازم.

ماده ۶۷ (بسیار مهم) - تا زمانی که در استانی کانون سردفتران تشکیل نشده باشد امور مربوط به دفاتر اسناد رسمی آن استان به عهده کانون نزدیک ترین استان می باشد.

ماده ۶۸ - کانون سردفتران تهران مکلف است کلیه سردفتران و دفتریاران را از محلی وجوه موضوع ماده ۵۵ این قانون برابر آئین نامه مصوب را بیمه کند وجوه دریافتی سردفتران و دفتریاران و بازماندگان آنها از لحاظ معافیت مشمول مقررات ماده ۹۵ کانون مالیات های مستقیم مصوب سال ۱۳۴۵ خواهد بود.

فصل هفتم - مقررات مختلفه:

ماده ۶۹ (بسیار بسیار مهم) - سردفتر شاغل که بازنشسته می شود می تواند شخص واجد صلاحیت طبق مقررات این قانون را برای تصدی دفترخانه خواه به سازمان ثبت اسناد و املاک کشور معرفی کند. قدرت لازم برای معرفی در مورد بازنشستگی الزامی دو ماه قبل از تاریخ بازنشستگی است و در غیر این مورد باید معرفی مذکور ضمن تقاضا نامه بازنشستگی به عمل آید ورثه سردفتر متوفی که حین الفوت شاغل بوده است تا شش ماه از تاریخ فوت سردفتر می تواند مجتمعاً به ترتیب شخص واجد صلاحیت را معرفی کنند در صورتی که سردفتر یا وراث او در مهلت های مذکور شخص واجد صلاحیت معرفی نکنند سازمان ثبت اسناد و املاک کشور می تواند تصدی دفترخانه را با رعایت مقررات این قانون به شخص واجد شرایط دیگری واگذار نماید.

ماده ۷۰ - کانون سردفتر تهران مکلف است با موافقت سازمان ثبت اسناد و املاک کشور اوراق مخصوصی برای تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی تهیه کند و آنچه را به عنوان مقررات عمومی و کلی در هر معامله یا سندی الزاماً

باید قید شود تعیین و سازمان ثبت اسناد و املاک کشور باید نسبت به تهیه اوراق رسمی که از مقررات در پشت اوراق قید خواهد شد اقدام کند. در این صورت ثبت آنچه که بنام مقررات کلی و عمومی در پشت اوراق چاپ شده است در متن سند و دفتر ضرورت ندارد و پس از امضای دفتر برای طرفین لازم‌الرعایه خواهد بود.

ماده ۷۱ (مهم) - محاکم دادگستری مکلفند در هر مورد که رأی بر بی‌اعتباری سند رسمی صادر می‌کند مراتب را بسازمان ثبت اسناد و املاک کشور اعلام کنند. هرگاه موضوع سندی که ابطال شده ملک باشد مفاد حکم در ملاحظات ثبت دفتر اسناد رسمی توسط سردفتر منعکس خواهد شد. ولی هرگونه اقدام نسبت به دفتر املاک و سند مالکیت موکول به صدور حکم نهایی و اعلام آن سازمان ثبت اسناد و املاک کشور خواهد بود. در صورتی که بی‌اعتباری سند ناشی از تخلفات سردفتر یا دفتریار از قوانین و مقررات باشد سازمان ثبت اسناد و املاک کشور جهت تعقیب انتظامی او اقدام خواهد کرد.

ماده ۷۲ - محاکم دادگستری در هر مورد که رأی به حجر اشخاص می‌دهند باید مراتب را به سازمان ثبت اسناد و املاک کشور اعلام کنند.

ماده ۷۳ - نظارت و بازرسی دفاتر اسناد رسمی به وسیله بازرسان سازمان ثبت اسناد و املاک کشور یا کانون سردفتران و دفتریاران یا هیأت‌های مخصوصی که از طرف وزارت دادگستری تعیین می‌شوند و یا نمایندگان وزارت امور اقتصادی و دارائی برای امور مالیاتی به عمل خواهد آمد سایر مراجع دولتی که به منظور بازرسی امور مربوط به دستگاه خود احتیاج مراجعه و ملاحظه دفاتر داشته باشند مراجعه آنها باید با اطلاع اداره ثبت محل و حضور بازرسی ثبت باشد امور مالی دفترخانه باید لا اقل هر ششماه یکبار مورد بازرسی قرار گیرد.

ماده ۷۴ (بسیار مهم) - کسانی که به سردفتری دفتر اسناد رسمی انتخاب می‌شوند مکلفند حداکثر ظرف سه ماه از تاریخ صدور ابلاغ نسبت به تشکیل دفترخانه اقدام نمایند و الا ابلاغ آنها کان‌لم‌یکن خواهد بود. ابلاغ سردفتری افرادی که در تاریخ صدور آن گذشته باشد به تأسیس دفترخانه اقدام نکرده باشند نیز کان‌لم‌یکن تلقی می‌شود.

ماده ۷۵ - وزارت دادگستری مکلف است کلیه آئین‌نامه‌های مذکور در مورد این قانون را ظرف شش ماه از تاریخ تصویب این قانون تهیه و به موقع اجرا بگذارد. مادام که آئین‌نامه‌های این قانون آئین‌نامه محول شده است آئین‌نامه‌های قبلی مجری خواهد بود.

ماده ۷۶ - آن قسمت از قوانین و مقررات که مغایر با مقررات این قانون باشد، نسخ می‌شود.

آئین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجرا و طرز رسیدگی به شکایت از عملیات اجرائی

مصوب ۱۳۸۷ رئیس قوه قضائیه با اصلاحات ۱۳۹۸

آئین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجرا و طرز رسیدگی به شکایت از عملیات اجرائی

مصوب ۱۳۸۷ رئیس قوه قضائیه با اصلاحات ۱۳۹۸

فصل اول - تعاریف

ماده ۱ - واژه‌ها و اصطلاحات بکار برده شده در این آئین‌نامه به شرح ذیل تعریف می‌شود:

الف - سند لازم‌الاجرا

سند رسمی یا عادی که بدون صدور حکم از دادگاه قابل صدور اجرائیه برای اجرا مدلول سند باشد مانند سند رسمی طلب و چک.

ب - سند ذمه

سند حاکی از تعهد مدیون به پرداخت وجه نقد یا پرداخت جنس یا تعهد به فعل معین که در اصطلاحات ثبتی در معنی مقابل اسناد مربوط به معاملات با حق استرداد بکار می‌رود.

ج - سند وثیقه

سندی است که دلالت بر عقد رهن یا معامله با حق استرداد یا بیع شرط کند که به موجب آن شخصی (اعم از اینکه مدیون باشد یا نه) عین مال منقول یا غیرمنقول خود را وثیقه انجام عملی قرار دهد، خواه آن عمل، رد طلب باشد یا عمل دیگر.

چ - دستور اجرا

یعنی دستور به اجرای سند رسمی (و یا در حکم سند رسمی مانند چک) که حسب مورد توسط مراجع صالح ثبت یا سردفتر تنظیم‌کننده سند صادر می‌شود.

ح - سند انتقال اجرائی

بعد از مزایده مال مورد مزایده به موجب سند رسمی به برنده مزایده یا بستانکار منتقل می‌شود، آن سند را سند انتقال اجرائی می‌نامند.

خ - بازداشت

توقیف کردن اموال جهت اجرای مفاد سند.

د - حافظ

کسی که ادارات اجرا اسناد رسمی مال توقیف‌شده را نزد او به امانت گذارند تا حفظ و نگهداری کند.

ذ - صورت‌جلسه

سندی است که مقامی رسمی در جریان اجرای مفاد سند، عملی را در آن ثبت می‌کند.

ر - کارشناس رسمی

کسی که به مناسب خبره بودن در فنی می‌تواند در مسائل مربوط به فن خود به عنوان صاحب نظر اظهار نظر کند و از مراجع ذی صلاح پروانه برای این کار داشته باشد.

ز - خبره

صاح-ب-فن-ی که به ج-هت مهارت خود در موضوعات مرب-وط ب-ه ف-ن خ-ود صاحب نظر باشد.

س - مازاد

در اصطلاحات ثبتی مازاد بهای ملکی است که زائد بر مقدار طلب بستانکار مقدم باشد و چون معلوم نیست به ملک مورد بازداشت یا مورد وثیقه بستانکار اول بعد از مزایده برای پرداخت طلب او مازادی داشته باشد، آن را مازاد احتمالی هم نامیده‌اند.

ش - اعتراض شخص ثالث

شکایت شخصی است نسبت به عملیات اجرائی که از طرفین پرونده اجرائی نمی‌باشد.

ص - اعراض از رهن

یعنی مرتهن از وثیقه‌اش بگذرد؛ زیرا عقد رهن از سوی مرتهن جایز است و او می‌تواند آن را یک‌جانبه فسخ کند و حق وثیقه‌اش را ساقط نماید. پس دین با وثیقه او مبدل به دین بی وثیقه می‌شود و سند رهنی او سند ذمه‌ای می‌گردد و مقررات اجرا اسناد ذمه‌ای بر آن مترتب می‌شود.

ض - فک رهن

آزاد کردن عین مرهونه از قید رهن، خواه از طریق دادن دین و خواه از طریق ابراء دائن.

ط - فسخ سند

یعنی ثبت انحلال سند رسمی معامله در دفتری که آن سند را به ثبت رسانده است، مطابق تشریفات مقرر در قانون ثبت اسناد و

املاک.

ظ - مزایده

صورت خاصی از فروش مال است که از مبلغ ارزیابی مال شروع شده و به پیشنهادکننده بالاترین قیمت واگذار می شود.

ع - نیابت اجرائی

نیابتی که اجرای ثبت در حدود قوانین و مقررات جهت انجام امور اجرائی به اداره ثبت محل دیگر که اقامتگاه مدیون یا اموال بدهکار در حوزه آن قرار دارد بدهد.

غ - هیأت نظارت

هیأتی است مرکب از مدیرکل ثبت استان یا قائم مقام او و دو نفر از قضات دادگاه تجدیدنظر استان به انتخاب رئیس قوه قضائیه که به کلیه اختلافات و اشتباهات مربوط به امور ثبتی در حوزه قضائی استان رسیدگی می نماید.

ف - شورای عالی ثبت

عالی ترین مرجع رسیدگی اداری در امور ثبتی که برای تجدیدنظر در آراء هیأت نظارت که از دو شعبه املاک و اسناد تشکیل می گردد.

ق - ممنوع الخروج

بدهکاری که به دلیل عدم معرفی مال یا عدم دسترسی به اموال وی به درخواست بستانکار وفق مقررات از خروج وی از کشور جلوگیری می شود.

ک - حق استرداد

حقی است که به موجب آن مدیون می تواند با رد طلب بستانکار مال مورد وثیقه را تحت تصرف کامل خود درآورد.

گ - حق الاجرا

حقی است به صورت پول که دولت از بابت اجرائیه اسناد رسمی می گیرد که پنج درصد مبلغ مورد اجراست.

ل - حق الحفظه

حق الزحمه ای است که به حافظ برابر مقررات تعلق می گیرد.

ن - قبض اقساطی

قبوضی است که در معاملات اقساطی و اسناد اجاره به تعداد اقساط مورد تعهد صادر می شود.

م - حق سکنی

حق انتفاع هرگاه به صورت سکونت منتفع در مسکن متعلق به غیر باشد، آن را حق سکنی گویند.

فصل دوم - صدور اجرائیه

ماده ۲ - درخواست اجرا مفاد اسناد رسمی از مراجع ذیل به عمل می آید:

الف - در مورد اسناد رسمی لازم الاجراء نسبت به دیون و اموال منقول و املاک ثبت شده و نیز املاک مورد وثیقه و اجاره (مشمول قانون روابط موجر و مستأجر) اعم از اینکه ملک مورد وثیقه و اجاره ثبت شده یا در جریان ثبت باشد از دفترخانه ای که سند را ثبت کرده است. در مورد سایر اسناد راجع به املاکی که ثبت در دفتر املاک نشده است برای اجرا مفاد سند ذینفع باید به دادگاه صالحه مراجعه کند.

ب (اصلاحی ۷/۱۲/۱۳۹۸) - درخواست اجرای مفاد اسناد رسمی در مورد وجه یا مال موضوع قبوض اقساطی و سایر مواردی که صدور اجرائیه بر عهده ثبت محل یا اداره اجرای ثبت می باشد از طریق دفترخانه اسناد رسمی صورت می گیرد. نحوه پذیرش و اقدام نسبت به درخواست اجرائیه از دفاتر اسناد رسمی مطابق شیوه نامه ای است که به تصویب رئیس سازمان ثبت خواهد رسید.

ج - در مورد مهریه و تعهداتی که ضمن ثبت ازدواج و طلاق و رجوع شده نسبت به اموال منقول و سایر تعهدات (به استثنای غیرمنقول) از دفتری که سند را تنظیم کرده است و نسبت به اموال غیرمنقول که در دفتر املاک به ثبت رسیده است از دفتر اسناد رسمی تنظیم کننده سند.

د - در مواردی که موجر به علت عدم وصول وجه قبوض اقساطی تخلیه مورد اجاره را بخواهد باید به دفتر اسناد رسمی تنظیم کننده سند مراجعه نماید.

ماده ۳ - تقاضانامه طبق فرم مخصوص تنظیم می شود و باید شامل نکات زیر باشد:

۱ - نام، نام خانوادگی، شماره شناسنامه، محل صدور آن، نام پدر، تاریخ تولد، کد ملی، محل اقامت درخواست کننده اجرائیه یا نماینده قانونی او و شماره دفترخانه ای که سند در آن ثبت شده و یا قبوض اقساطی صادر گردیده است.

۲ - نام، نام خانوادگی، شماره شناسنامه، محل صدور، نام پدر، تاریخ تولد، کد ملی، محل اقامت متعهد و در صورت فوت متعهد، نام و مشخصات ورثه او. هرگاه بین ورثه محجور یا غایب وجود داشته باشد باید نام و مشخصات نماینده قانونی محجور یا غایب معین گردد و متعهد له یا نماینده قانونی او موظف است ورثه متعهد را معرفی و در این مورد احتیاجی به تسلیم گواهی حصر وراثت نیست. در صورت عجز متعهد له از معرفی ورثه، دفترخانه و اجرای ثبت تکلیفی نخواهد داشت.

۳ - موضوعی که اجرا آن تقاضا شده است، اگر راجع به چگونگی اجرا مورد درخواست توضیحی دارد باید قید کند.

۴ - تصریح به مطالبه خسارت تأخیر تأدیه در مورد بانکها و مراجعی که قانوناً حق دریافت آن را دارند.

۵ - شماره و تاریخ مستند درخواست صدور اجرائیه.

تبصره - هرگاه درخواست اجرا از طرف وکیل یا مدیر شرکت یا ولی یا قیم یا سایر نمایندگان قانونی متعهد له به عمل آمده باشد باید مدارکی که سمت متقاضی را محرز بدارد پیوست شود و اگر اختیار انجام تعهد با متعهد له باشد با توجه به ماده ۲۲۶ قانون مدنی باید اخطار یا اظهارنامه رسمی را نیز که طی آن مطالبه به عمل آمده پیوست درخواست نامه کند.

ماده ۴ - بستانکار با وثیقه باید در تقاضانامه صدور اجرائیه از دفترخانه نکات ذیل را بنویسد:

۱ - میزان اصل طلب

۲ - میزان سود

۳ - حق بیمه که بستانکار طبق شرط سند پرداخت کرده باشد.

۴ - میزان خسارت تأخیر تأدیه تا روز درخواست اجرائیه و از تاریخ مزبور به بعد طبق مقررات مربوطه.

تبصره - محاسبه سود و خسارت تأخیر تأدیه فی مابین متعهد و متعهد له (در مورد بانکها و مراجعی که قانوناً حق دریافت آنها را دارند) تا تاریخ صدور اجرائیه انجام می شود و بعد از آن با اداره ثبت مربوطه است.

ماده ۵ (اصلاحی ۷/۱۲/۱۳۹۸) - سردفتر پس از احراز شرایط قانونی صدور اجرائیه و احراز هویت و صلاحیت درخواست کننده، مکلف است نسبت به ورود و تکمیل اطلاعات در سامانه اجرا اقدام، مدارک و مستندات مربوط را به سند الکترونیکی تبدیل و به انضمام اجرائیه صادره حداکثر ظرف ۴۸ ساعت از طریق سامانه مذکور، به اداره اجرای ثبت محل ارسال و اصول مدارک و مستندات را ضبط و بایگانی نماید.

تبصره ۱ - هرگاه سردفتر در صدور اجرائیه با اشکالی روبرو شود باید از صدور آن خودداری کرده و ظرف ۲۴ ساعت با طرح صریح اشکال، از ثبت محل استعلام و کسب تکلیف نماید.

تبصره ۲ - صدور اجرائیه فقط نسبت به تعهدات حال شده ای که در سند لازم الاجرا منجزاً قید شده باشد و اجرای آن در صلاحیت اداره ثبت باشد، امکان پذیر است.

ماده ۶ - نسبت به معاملات املاک یک نسخه اجرائیه از دفترخانه اضافه صادر می شود که به وسیله مسئول اجرا به ثبت محل ارسال می گردد و ثبت محل مکلف است ظرف سه روز وضع ثبتی ملک و حدود و مشخصات آن را به اجرا اطلاع دهد و تا وصول این اطلاع جز ابلاغ اجرائیه اقدامی نمی شود.

ماده ۷ - هرگاه احدی از ورثه قبل از صدور اجرائیه دین مورث خود را پرداخت نماید، پرداخت کننده به عنوان قائم مقام طلب کار می تواند علیه سایر وراث نسبت به سهم الارث آنان مبادرت به صدور اجرائیه نماید.

ماده ۸ - دفاتر اسناد رسمی نیز مکلف اند در موقع صدور اجرائیه هر نوع سند لازم الاجرا صدور اجرائیه را در ملاحظات ثبت مربوطه با

ذکر تاریخ قید و امضاء نمایند.

ماده ۹ - در صورتی که متعهد له فوت کند، هریک از ورثه می‌تواند با ارائه گواهینامه فوت و شناسنامه وراثت خود را اثبات کرده و درخواست صدور یا تعقیب اجرائیه مورث خود را در سهم الارث خود بکند ولی پس از اجرا اجرائیه وجه یا مال مورد تعهد به اداره ثبت سپرده می‌شود و تسلیم آن به ورثه موکول به ارائه گواهی حصر وراثت و مفاسد حساب مالیاتی خواهد بود.

ماده ۱۰ - در اسناد وثیقه هرگاه دارنده حق استرداد (اعم از بدهکار اصلی یا منتقل الیه) با قید حق بستانکار و ذکر تاریخ انقضاء مدت اسناد با جلب رضای بستانکار حق استرداد خود را واگذار کند اجرائیه باید علیه آخرین منتقل الیه صادر و تعقیب گردد.

ماده ۱۱ - هرگاه اجرائیه قبل از اعلام ورشکستگی متعهد صادر و به او ابلاغ و اقدامات اجرائی انجام شده باشد و حکم بدوی ورشکستگی فسخ و این حکم قطعی شود، نیازی به تجدید عملیات قانونی انجام شده قبلی نیست.

ماده ۱۲ - با ادعای گم شدن قبوض اقساطی اجرائیه صادر نخواهد شد.

ماده ۱۳ - اجرای ثبت باید اجرائیه‌های واصله را به ترتیب تاریخ وصول در دفتر مخصوص ثبت کند.

فصل سوم - ابلاغ

ماده ۱۴ (اصلاحی ۷/۱۲/۱۳۹۸) - سازمان ثبت اسناد و املاک کشور موظف است زیرساخت و سامانه مناسب برای ارسال ابلاغ به صورت الکترونیکی به طرفین پرونده، وکلا، نمایندگان قانونی، کارشناسان رسمی و دیگر اشخاص مرتبط با پرونده اجرایی ایجاد نماید.

تبصره ۱ - تمامی ابلاغ‌های مرتبط با پرونده اجرا به نحو الکترونیک از طریق سامانه مذکور، انجام خواهد شد. کلیه اشخاص حقیقی یا حقوقی مرتبط با پرونده اجرایی موظف‌اند نسبت به ثبت نام در این سامانه اقدام نمایند. رؤیت اوراق اجرایی، با ثبت زمان و سایر جزئیات، ذخیره می‌شود و کلیه آثار ابلاغ واقعی بر آن مترتب می‌گردد. وصول الکترونیکی اوراق اجرایی به حساب کاربری مخاطب و ورود به سامانه از طریق حساب کاربری و رؤیت اوراق از این طریق، ابلاغ محسوب و به منزله رسید است.

تبصره ۲ - هر شخص جهت دریافت حساب کاربری مستقیماً یا از طریق دفاتر اسناد رسمی، ازدواج و طلاق به سامانه درگاه خدمات مشتریان مراجعه می‌کند. تأیید و نهایی شدن ثبت نام نیازمند احراز هویت است. احراز هویت می‌تواند از طریق مراجع فوق‌الذکر و با هزینه مشتریان صورت گیرد. میزان حق الزحمه توسط سازمان تعیین می‌شود.

ماده ۱۵ (اصلاحی ۱۳۹۸/۱۲/۷) - در صورتی که از مخاطب شماره تلفن همراه یا پست الکترونیکی در دسترس نباشد، ابلاغنامه مطابق مقررات قانون آیین دادرسی دادگاه‌های عمومی و انقلاب در امور مدنی در اقامتگاه وی ابلاغ و در ابلاغنامه مقرر می‌گردد "مخاطب موظف است جهت ثبت نام و دریافت حساب کاربری اقدام و کلیه ابلاغ‌های بعدی از طریق سامانه ابلاغ انجام خواهد شد".

در صورت ابلاغ واقعی، ابلاغ‌های بعدی و پیوست‌های مربوط صرفاً از طریق سامانه انجام و در صورتی که ارسال پیوست‌های ابلاغیه به صورت الکترونیکی ممکن نباشد، امر ابلاغ به وسیله ابلاغنامه انجام می‌شود.

تبصره ۱ - در موارد موضوع تبصره ۱ ماده ۶۸ قانون آیین دادرسی دادگاه‌های عمومی و انقلاب در امور مدنی، اوراق اجرایی به حساب کاربری مراجع مندرج در تبصره ۱ ماده مذکور ارسال می‌گردد. اشخاص یادشده مسئول اجرای ابلاغ بوده و موظف‌اند ظرف ده روز از تاریخ دریافت، نتیجه ابلاغ اوراق را از طریق سامانه موضوع این آیین‌نامه به واحد اجرا اعاده نمایند. برای اجرای مفاد این ماده با هماهنگی مراجع مذکور حساب کاربری مخصوص ایجاد و از آن طریق اقدام می‌شود.

تبصره ۲ - در صورتی که مخاطب در بازداشتگاه یا زندان یا مؤسسات کیفری باشد، ابلاغ علاوه بر حساب کاربری مخاطب به حساب کاربری زندان، بازداشتگاه یا مؤسسه محل نگهداری زندانی نیز ارسال می‌گردد.

مراجع مذکور مسئول اجرای ابلاغ برابر مقررات خواهند بود و موظف‌اند نتیجه ابلاغ اوراق را از طریق سامانه ابلاغ به واحد اجرا ارسال نمایند و در صورتی که مخاطب فاقد حساب کاربری باشد، مراجع فوق‌الذکر موظف‌اند همکاری لازم را جهت ایجاد حساب کاربری وی معمول دارند.

ماده ۱۶ (اصلاحی ۷/۱۲/۱۳۹۸) - در ابلاغ الکترونیکی، مخاطب نمی تواند اظهار بی اطلاعی کند؛ مگر اینکه ثابت نماید به لحاظ عدم دسترسی یا نقص در سامانه یا سیستم الکترونیک ابلاغ یا شبکه مخابراتی از مفاد ابلاغ مطلع نشده است. خودداری از مراجعه به سامانه ابلاغ، به منزله استنکاف از قبول اوراق اجرایی بوده و ابلاغ محسوب می گردد.

ماده ۱۷ (اصلاحی ۷/۱۲/۱۳۹۸) - در صورت هرگونه تغییر اطلاعات ثبت شده در سامانه مذکور از قبیل تغییر آدرس یا نام یا تلفن همراه و مانند آن، اشخاص موظف اند تغییرات ایجاد شده را بلافاصله در سامانه مذکور ثبت نمایند.

تبصره (الحاقی ۷/۱۲/۱۳۹۸) - چنانچه محل اقامت مخاطب خارج از حوزه ثبتی مرجع صادرکننده ابلاغنامه باشد، ابلاغنامه به صورت الکترونیکی به حوزه ثبتی مربوط ارسال می گردد تا حداکثر ظرف ده روز از تاریخ دریافت، نسبت به ابلاغ آن اقدام نماید. در این صورت، واحد ابلاغ کننده موظف است کیفیت و نتیجه امر ابلاغ را در سامانه ثبت و نسخه دوم ابلاغنامه را بایگانی نماید. اطلاعاتی که در سامانه ابلاغ راجع به کیفیت و جزئیات ابلاغ ثبت می شود معتبر بوده و برای واحد اجرا کافیت.

ماده ۱۸ (اصلاحی ۷/۱۲/۱۳۹۸) - در صورت مجهول مکان بودن مخاطب و عدم دسترسی به حساب کاربری وی، ابلاغ اوراق اجرایی و سایر آگهی های مرتبط با عملیات اجرا، از طریق درج آگهی در سایت آگهی های سازمان و یکی از روزنامه های الکترونیکی کثیرالانتشار به تشخیص سازمان انجام و ضمناً در ابلاغ قید می گردد که مخاطب موظف است جهت ثبت نام و دریافت حساب کاربری اقدام نماید.

تبصره (الحاقی ۷/۱۲/۱۳۹۸) - هرگاه متعهد قبل از صدور اجراییه فوت شود و درخواست صدور اجراییه علیه ورثه به عمل آید، اجراییه در اقامتگاه مورث به آنان ابلاغ واقعی می گردد. در صورتی که ابلاغ واقعی در محل مزبور به هریک از آنان میسر نگردد و متعهدله نیز نتواند اقامتگاه او را به ترتیبی که در ابلاغ واقعی میسر گردد، تعیین نماید، ابلاغ اجراییه به وسیله درج در سایت رسمی آگهی های سازمان ثبت و یکی از روزنامه های الکترونیکی به عمل خواهد آمد.

ماده ۱۹ (اصلاحی ۷/۱۲/۱۳۹۸) - سازمان ثبت موظف است کیفیت و جزئیات ابلاغ الکترونیکی را در سامانه ابلاغ ذخیره و از طریق سامانه اجرا در اختیار واحد اجرا قرار دهد. چنانچه از مخاطب شماره تلفن همراه یا پست الکترونیکی در دسترس باشد؛ اقدامات مذکور به نحو الکترونیک به اطلاع مخاطب می رسد.

تبصره - در مواردی که امکان ابلاغ الکترونیکی میسر نباشد و امر ابلاغ به مأمور محول گردد؛ سازمان ثبت می تواند از مأمورین شرکت پست یا شرکت های غیردولتی برابر مقررات استفاده نماید. در مورد افراد مقیم در خارج از کشور ابلاغیه به وسیله دفتر نظارت بر اجرای اسناد رسمی سازمان ثبت به وزارت امور خارجه ارسال می شود تا طبق مقررات ابلاغ نمایند.

ماده ۲۰ - هرگاه متعهد صغیر یا محجور باشد اجرائیه و سایر عملیات اجرائی حسب مورد به ولی یا قیم او ابلاغ می شود.

فصل چهارم - ترتیب اجرا

ماده ۲۱ - از تاریخ ابلاغ اجرائیه متعهد باید ظرف ده روز مفاد آن را به موقع اجرا بگذارد یا ترتیبی برای پرداخت دین خود بدهد یا مالی معرفی کند که اجرای سند را میسر گرداند.

اگر خود را قادر به اجرای مفاد اجرائیه نداند باید ظرف همان مدت صورت جامع دارائی خود را به مسئول اجرا بدهد و اگر مالی ندارد صریحاً اعلام کند. بدهکاری که در مدت مذکور قادر به پرداخت دین خود نبوده مکلف است هر موقع که متمکن از پرداخت تمام یا قسمتی از بدهی خود گردد آن را بپردازد.

تبصره (اصلاحی ۷/۱۲/۱۳۹۸) - ادارات اجرای ثبت مکلفند بلافاصله با تشکیل پرونده اجرایی الکترونیکی نسبت به شناسایی و توقیف اموال و دارایی های متعهد از طریق بانک های اطلاعاتی سازمان ثبت و سایر دستگاهها که به هر نحو اطلاعاتی در مورد اموال اشخاص دارند، اقدام نمایند. مقررات این ماده مانع از توقیف اموالی که از سوی بستانکار به منظور تعقیب اجرائیه و استیفای طلب معرفی می شود، نخواهد بود.

ماده ۲۲ - قیمت مالی که برای بازداشت معرفی می شود باید متناسب با دین بوده و نیز بلامانع بودن آن جهت استیفای موضوع لازم الاجراء از هر جهت محرز باشد.

- ماده ۲۳ - معرفی مطالبات از طرف متعهد در صورت قبول متعهد له اشکال ندارد هرچند که مطالبات مؤجل باشد.
- ماده ۲۴ - ثالث می تواند مال خود را برای اجرا اجرائیه معرفی کند. در این صورت پس از بازداشت از طرف اجرا معرفی کننده حق انصراف ندارد.
- معرفی مال ثالث به توسط مدیون سند وکالتاً از جانب مالک در صورت دلالت صریح وکالت نامه رسمی بر این امر منعی ندارد، در این صورت پس از بازداشت مال، موکل حق ندارد تقاضای استرداد مال مورد بازداشت را بنماید.
- ماده ۲۵ - معرفی مال از طرف بدهکار یا ثالث مانع از تقاضای بازداشت اموال دیگر مدیون از طرف متعهد له نخواهد بود مشروط به اینکه فروش آن آسان تر باشد، در این صورت پس از بازداشت، معادل آن از اموالی که قبلاً بازداشت شده است رفع بازداشت می شود، این تقاضا از طرف متعهد له فقط برای یک مرتبه تا قبل از انتشار آگهی مزایده پذیرفته خواهد شد.
- ماده ۲۶ - در صورتی که مال به آسانی قابل فروش باشد نمی توان آن را به مال دیگر تبدیل کرد مگر به رضای ذینفع.
- ماده ۲۷ - متعهد له می تواند قبل از انقضاء مدت مذکور در ماده ۲۱ این آئین نامه تقاضای تأمین طلب خود را از اموال متعهد بکند در این صورت اجرا بلافاصله پس از ابلاغ اجرائیه معادل موضوع لازم الاجراء را از اموال متعهد بازداشت می کند.
- ماده ۲۸ - اگر اجرائیه بر تسلیم عین منقول صادر شده باشد و تا ده روز پس از ابلاغ متعهد آن را تسلیم نکند مأمور اجرا عین مزبور و منافع آن را (در صورتی که اجرائیه بر منافع نیز صادر شده باشد) به متعهد له تسلیم کرده قبض رسیده خواهد گرفت مگر اینکه مال در تصرف غیر بوده و متصرف نسبت به عین یا منافع آن دعوی مالکیت کند که در این صورت مأمور اجرا متعرض آن نمی شود و متعهد له می تواند به دادگاه مراجعه کند.
- اگر اجرائیه بر تسلیم مال غیر منقول ثبت شده صادر شده باشد و متصرف نسبت به منافع آن به استناد حکم دادگاه یا سند رسمی صادر از مالک (که تاریخ آن مقدم بر سند متعهد له باشد) دعوی حق کند مال با رعایت حقوق و تصرفات مستند به حکم یا سند رسمی تحویل متعهد له داده می شود متعهد له در صورتی که معترض باشد می تواند به دادگاه مراجعه کند.
- ماده ۲۹ - هرگاه موضوع اجرائیه عین معین منقول بوده و به آن دسترسی نباشد یا مال کلی در ذمه بوده و متعهد از انجام تعهد امتناع ورزد یا مثل آن در خارج یافت نشود متعهد له می تواند بهای روز اجرا تعهد را بخواهد در این مورد رئیس ثبت محل بهای مزبور را به وسیله کارشناس رسمی تعیین و از متعهد خواهد گرفت، مگر اینکه در سند ترتیب دیگری بین طرفین مقرر شده باشد که طبق آن عمل می شود.
- ماده ۳۰ - برگ های اجرائیه که از حوزه ای به حوزه دیگر ارجاع می شود، رئیس ثبت محل مکلف است طبق مقررات این آئین نامه اقدام کند.
- ماده ۳۱ - در هر مورد که نیابت اجرائی طبق ماده ۳۰ این آئین نامه داده می شود، ثبت نیابت دهنده مادام که از نتیجه اقدام ثبت مرجوع الیه مطلع نشده نباید عملیات اجرائی را خود تعقیب کند و باید مترصد اقدامات مورد نیابت باشد ولی اگر متعهد له مالی را از متعهد معرفی نماید و برای ثبت نیابت دهنده احراز شود که موضوع نیابت توسط ثبت مرجوع الیه انجام نگردیده توقیف مال معرفی شده اشکال قانونی ندارد و در این صورت به ثبت مرجوع الیه مراتب را بلافاصله اطلاع خواهد داد تا دیگر اقدامی از این جهت به عمل نیاید.
- ماده ۳۲ - ادارات ثبت نمی توانند نیابت اجرائی از اداره تصفیه یا مدیر تصفیه یا اجرائیات دارائی و اجرای احکام دادگاه بپذیرند ولی مراجع مذکور در حدود مقررات و وظایف و صلاحیت خود می توانند توقیف املاک و مطالبات و دریافت سپرده های ورشکسته و متعهد را از ادارات ثبت بخواهند.
- ماده ۳۳ - شخصی که در اجرا از بدهی متعهد، ضمانت می کند باید از عهده آن برآید در صورت خودداری، مسئول اجرا مورد ضمانت را به درخواست متعهد له برابر مقررات استیفا خواهد کرد.
- ماده ۳۴ - در موردی که اجرائیه برای انجام تعهدی از قبیل تعمیر بنا، قنات، یا تکمیل ساختمان یا بنای جدید یا غرس اشجار و امثال آن، صادر شده و متعهد پس از ابلاغ اجرائیه اقدام به انجام آن ننماید، اداره ثبت متعهد را الزام به انجام تعهد یا پرداخت هزینه های

لازم برای انجام آن می‌نماید، اگر متعهد اقدام نکند متعهد له می‌تواند با اطلاع اداره ثبت به هزینه خود تعهد مزبور را انجام دهد و اگر کیفیت انجام تعهد یا تعیین میزان هزینه آن محتاج به نظر کارشناس باشد، اداره ثبت یک نفر کارشناس رسمی برای تعیین کیفیت انجام تعهد یا هزینه آن تعیین خواهد کرد و حق الزحمه کارشناس به میزان مناسبی جزء سایر هزینه‌ها از متعهد له توسط اجرای ثبت دریافت می‌گردد و متعهد له حق دارد کلیه هزینه‌ها را از متعهد توسط اجرای ثبت مطالبه و دریافت نماید.

ماده ۳۵ - در مواردی که متعهد قبوض اداره دارائی و شهرداری را راجع به مالیات و عوارض قانونی و یا فیش بانکی که حاکی از تأدیه بدهی به حساب بانکی متعهد له باشد و یا حکم دادگاه را که مشعر بر برائت او باشد ارائه دهد اداره ثبت یا اجرا باید وجوه پرداختی را محسوب و مفاد حکم را اجرا کند و در مورد فیش بانکی تأییدیه آن را از بانک بخواهد.

ماده ۳۶ - هرگاه در سند برای تأخیر انجام تعهد، وجه التزام معین شده باشد مطالبه وجه التزام مانع مطالبه اجرا تعهد نمی‌باشد ولی اگر وجه التزام برای عدم انجام تعهد مقرر شده باشد متعهد له فقط می‌تواند یکی از آن دو را مطالبه کند.

ماده ۳۷ - حق الوکاله وکیل در صورت دخالت در تمام اقدامات اجرائی تا مرحله وصول طبق قرارداد منعقد بین طرفین و حداکثر تا میزان مصرح در آئین‌نامه اصلاحی قانون وکالت در صورت تقاضای ذینفع قابل مطالبه و وصول است و در مورد اسناد وثیقه همان مورد وثیقه جوابگوی حق الوکاله نیز خواهد بود.

ماده ۳۸ - ابراء ذمه مدیون نسبت به خسارت یا قسمتی از اصل مانع از صدور اجرائیه و ارزیابی و مزایده تمام مورد وثیقه نخواهد بود و در صورت عدم شرکت خریدار در مزایده و واگذاری مورد وثیقه به دائن، مبلغ ابراء شده به مدیون مسترد یا به حساب سپرده ثبت تودیع می‌گردد.

ماده ۳۹ (اصلاحی ۷/۱۲/۱۳۹۸) - در مواردی که مال معرفی شده از طرف بستانکار دارای سابقه بازداشت باشد، بازداشت‌کننده مازاد می‌تواند تمام دیون و هزینه‌های قانونی بازداشت‌کنندگان مقدم و حقوق دولتی را در صندوق ثبت تودیع و تقاضای توقیف مال و استیفای حقوق خود را از آن بنماید؛ در غیر این صورت با تقاضای هر یک از بازداشت‌کنندگان مؤخر اداره ثبت مکلف است بلافاصله به بستانکار مقدم اخطار تا نسبت به درخواست ادامه عملیات اجرایی اقدام نماید. چنانچه ظرف پنج روز از تاریخ اخطار ابلاغ مذکور بازداشت‌کننده مقدم، اقدامی ننماید، اداره ثبت با حفظ حقوق بستانکار مقدم نسبت به مزایده اقدام خواهد نمود. در صورت وجود خریدار در جلسه مزایده پس از کسر مطالبات پرونده اجرایی مقدم از محل وجوه حاصل از مزایده، باقیمانده مبلغ به بستانکار مؤخر پرداخت خواهد شد. در صورت عدم وجود خریدار با کسر سهم بستانکار مقدم، باقیمانده به بستانکار مؤخر واگذار می‌شود.

تبصره - در کلیه پرونده‌های اجرایی که مورد مزایده به بستانکار واگذار می‌شود، بدهکار می‌تواند تا قبل از تنظیم و امضای سند انتقال اجرایی اموال یا تحویل مال منقول، حسب مورد اقدام به پرداخت بدهی خود نماید. در این صورت خسارت تأخیر تأدیه برای مراجعی که قانوناً حق دریافت آن را دارند تا روز پرداخت وجه در صندوق ثبت، محاسبه و وصول خواهد شد.

ماده ۴۰ - هزینه آگهی، دستمزد کارشناس، حق الحفظ، حق الاجرا و حق مزایده نسبت به اموال منقول و غیرمنقول و سایر هزینه‌های قانونی به عهده متعهد می‌باشد و مانند اصل طلب وصول می‌شود.

در هر مورد که نتوان این هزینه‌ها را از متعهد وصول کرد متعهد له باید آن را پرداخت نماید در این صورت پس از فروش مال یا وصول طلب، به موجب همان اجرائیه وصول و به متعهد له داده شود.

فصل پنجم - بازداشت اموال منقول

ماده ۴۱ - بازداشت اموال متعهد به تقاضای متعهد له صورت می‌گیرد و مأمور اجرا با حضور نماینده دادستان و در صورت لزوم با حضور مأمور نیروی انتظامی و با معرفی متعهد له اقدام به بازداشت اموال متعلق به متعهد می‌نماید و حاضر نبودن متعهد یا بستگان و خدامینش و نیز بسته بودن محلی که مال در آن است مانع بازداشت مال نیست.

ماده ۴۲ - در صورتی که دین و متفرعات تا سی میلیون ریال ارزش داشته باشد و مال معرفی شده حسب‌الظاهر بیش از مبلغ مزبور به تشخیص مأمور اجرا ارزش نداشته باشد، بدون نظر کارشناس از اموال مدیون بازداشت خواهد کرد. در غیر این صورت مأمور اجرا در موقع بازداشت اموال نظر کارشناس رسمی را جلب خواهد کرد و از اموال متعهد معادل طلب و یک تا دو عشر اضافه بازداشت می‌کند

اگر مال مورد بازداشت غیرقابل تجزیه و بیش از میزان مذکور فوق باشد تمام آن بازداشت می شود.

تبصره - چنانچه مأمور اجرا نتواند ارزش مال را تعیین نماید از خبره محلی استفاده می شود.

ماده ۴۳ - اموالی که باید بازداشت شود در همان جایی که هست بازداشت می شود در ص - ورت ل - زوم به جای مح - فوظی نقل می - گ - ردد. در هر حال باید مال بازداشت شده به حافظ سپرده شود، در صورت عدم توافق متعهد له در انتخاب حافظ انتخاب او با مأمور اجرا است.

ماده ۴۴ - کسی که مال بازداشت شده را به عنوان حافظ دریافت می کند به اعتراض او به بازداشت پس از قبول مال به عنوان حافظ در ادارات ثبت ترتیب اثر داده نخواهد شد.

ماده ۴۵ - حافظ باید به قدر امکان دارائی داشته باشد و حتی المقدور بدون نقل مال مورد بازداشت به جای دیگر تعهد حفاظت مال را بکند.

تبصره - مأمور اجرا اگر در انتخاب حافظ واجد شرایط امانت و شرایط دیگر راجع به امین تقصیر کند، با حافظ متضامناً مسئول خواهد بود.

ماده ۴۶ - مأمور اجرا نمی تواند بدون تراضی کتبی طرفین اموال بازداشت شده را به اشخاص زیر بسپارد:

الف - به اقوام و اقربای خود تا درجه سوم از طبقه دوم.

ب - به متعهد له و متعهد و همسر آنان و به اشخاصی که با متعهد و یا متعهد له قرابت نسبی یا سببی تا درجه سوم از طبقه دوم دارند و به مخدوم یا خدمه آنان مگر اینکه شخص دیگری برای حفظ اموال بازداشت شده پیدا نشود.

ماده ۴۷ - مأمور اجرا یک نسخه از صورت مجلس اموال بازداشت شده را به حافظ داده و ذیل صورت مجلس رسید می گیرد. مأمور اجرا به تقاضای متعهد یا متعهد له یک نسخه از صورت مجلس اموال را به آنان می دهد.

ماده ۴۸ - حافظ حق مطالبه حق الحفاظه (اعم از کرایه محل و غیره) را متناسب با ارزش مال مورد بازداشت دارد. تشخیص تناسب با رئیس ثبت محل می باشد و اگر تعلق مال مورد حفاظت به شخص ثالث احراز شود پرداخت حق الحفاظه به عهده معرفی کننده است. در مورد تعیین حق الحفاظه می توان از نظر کارشناس رسمی استفاده کرد.

ماده ۴۹ - اگر عملیات اجرائی پایان یابد و صاحب مال از دریافت آن امتناع ورزد و مراجعه نکند و حافظ هم راضی به ادامه حفاظت نباشد، رئیس ثبت محل از طریق مزایده اقدام به فروش آن نموده و به هر مبلغی که خریدار پیدا کند، به فروش رسانیده و ثمن را در صندوق ثبت بنام مالک آن واریز و از آن محل حق الحفاظه پرداخت می شود این موضوع بایستی قبل از مزایده طی اخطاری به صاحب مال ابلاغ شود.

ماده ۵۰ - حافظ در صورت مطالبه مال از طرف اداره ثبت باید آن را تحویل دهد، در صورت امتناع یا تقصیر ضامن است و در حکم مدیون اصلی است و اداره ثبت معادل مال بازداشت شده را از دارائی حافظ استیفا خواهد کرد و در صورت ضرورت تغییر حافظ به نظر رئیس ثبت می باشد.

ماده ۵۱ - هرگاه مال بازداشت شده منافع داشته باشد، حافظ باید آن را حفظ و حساب آن را هم بدهد. هرگاه حفاظت مستلزم هزینه فوری قبل از کسب اذن از اداره ثبت باشد حافظ می تواند از مال خود داده و با تسلیم مدارک به اداره ثبت احتساب کند یا به تشخیص خود و اطلاع و تأیید مسئول اجرا در صورت داشتن منافع از محل منافع موجود در غیر این صورت قسمتی از مال مورد حفاظت را صرف نگهداری مابقی کند.

ماده ۵۲ - در صورتی که بخواهند قسمتی از مال متعهد را بازداشت نمایند و متعهد یا بستگان او غایب باشند باید از بقیه اموال صورت جامعی با قید کلیه مشخصات برداشته و نیز اگر بخواهند مال بازداشت شده را از محلی که اموال دیگر متعهد در آنجاست خارج کنند، باید متعهد له شخص معتبری را برای حفاظت سایر اموال متعهد به اجرا معرفی کند.

ماده ۵۳ - بازداشت منافع جایز است.

ماده ۵۴ - بازداشت حقوق مدی - ون - نسب - ت به سرقتی جایز است لکن مزای - ده آن به لحاظ رعایت منافع اشخاص ثالث جایز

نیست در صورت بازداشت منافع یا سرقفلی مراتب به اداره ثبت محل جهت ثبت در دفاتر بازداشتی و ابلاغ آن به دفاتر اسناد رسمی مربوطه اعلام می‌گردد.

ماده ۵۵ - بازداشت حقوق مدیون نسبت به سرقفلی و منافع مانع از این نیست که اگر مال دیگری از متعهد یافت شود به تقاضای ذینفع بازداشت گردد در این صورت هرگاه مال بازداشت شده معادل طلب بستانکار باشد از حقوق رفع بازداشت خواهد شد.

ماده ۵۶ - هرگاه چند بستانکار علیه یک نفر اجرائیه صادر کند آنکه به نفع او بازداشت در تاریخ مقدم صورت گرفته است نسبت به وصول طلب از مورد بازداشت حق تقدم دارد.

تبصره - اگر اجرائیه‌های متعدد علیه متعهد صادر شده باشد و بستانکاران در یک روز درخواست بازداشت اموال متعهد را بنمایند، پس از بازداشت مال مورد بازداشت بین بستانکاران به نسبت طلب آنان قسمت می‌شود.

ماده ۵۷ - قرارداد خصوصی برخلاف ترتیب مذکور در ماده ۵۶ این آئین‌نامه و تبصره آن نسبت به ثالث اعتبار ندارد.

ماده ۵۸ - در مورد ماده ۵۶ مذکور تفاوتی نمی‌کند که اجرائیه‌های متعدد از ثبت صادر شده باشد یا اجرا دادگاه و ثبت و یا از سایر مراجع قانونی که حق توقیف مال مدیون را دارند.

ماده ۵۹ - هرگاه مدیون سند ذمه‌ای، از ثالثی طلب با وثیقه داشته باشد بازداشت آن طلب نزد ثالث مذکور جایز است. در این صورت بازداشت کننده قائم مقام طلبکار با وثیقه شده و از حقوق دارنده وثیقه طبق مقررات اسناد وثیقه استفاده خواهد کرد.

ماده ۶۰ - در اجرای اسناد ذمه‌ای علیه ورثه متوفی بازداشت اموال ورثه با رعایت ماده ۲۲۶ قانون امور حسبی جایز است مگر اینکه وارث ترکه را رد کرده باشد و رد ترکه با رعایت مادتين ۲۴۹ و ۲۵۰ قانون امور حسبی محرز و انجام شده باشد.

ماده ۶۱ (اصلاحی ۷/۱۲/۱۳۹۸) - مستثنیات دین بدهکار به شرح ذیل است:

الف - منزل مسکونی که عرفاً در شأن مدیون در حالت اعسار او باشد.

ب - اثاثیه مورد نیاز زندگی که برای رفع حوائج ضروری مدیون و افراد تحت تکفل وی لازم است.

ج - آذوقه موجود به قدر احتیاج مدیون و افراد تحت تکفل وی برای مدتی که عرفاً آذوقه ذخیره می‌شود.

د - کتب و ابزار علمی و تحقیقاتی برای اهل علم و تحقیق متناسب با شأن آنها.

ه - وسایل و ابزار کار کسبه، پیشه‌وران، کشاورزان و سایر اشخاص که برای امرار معاش ضروری آنها و افراد تحت تکفلشان لازم است.

و - تلفن مورد نیاز مدیون.

ز - مبلغی که در ضمن عقد اجاره به موجر پرداخت می‌شود، مشروط بر اینکه پرداخت اجاره بها بدون آن موجب عسر و حرج گردد و عین مستأجره مورد نیاز مدیون بوده و بالاتر از شأن او نباشد.

تبصره ۱ - چنانچه منزل مسکونی مدیون بیش از نیاز و شأن عرفی او در حالت اعسار بوده و مال دیگری از وی در دسترس نباشد و مشا‌ئله حاضر به فروش منزل مسکونی خود تحت نظارت مرجع اجراکننده رأی نباشد به تقاضای بستانکار به وسیله مرجع اجراکننده با رعایت تشریفات قانونی به فروش رفته و مازاد بر قیمت منزل مناسب عرفی، صرف تأدیه دیون مدیون خواهد شد، مگر اینکه استیفای دین به طریق سهل‌تری مانند استیفا از محل منافع بخش مازاد منزل مسکونی مدیون یا انتقال سهم مشاعی از آن به شخص ثالث یا بستانکار امکان‌پذیر باشد که در این صورت دین از طرق مذکور استیفا خواهد شد.

تبصره ۲ - چنانچه به حکم قانون مستثنیات دین تبدیل به عوض دیگری شده باشد، مانند اینکه مسکن به دلیل قرار گرفتن در طرح‌های عمرانی تبدیل به وجه گردد، یا در اثر از بین رفتن، عوضی دریافت شده باشد، وصول دین از آن امکان‌پذیر است، مگر اینکه محرز شود مدیون قصد تهیه موضوع نخستین را دارد.

تبصره ۳ - در صورت فوت مدیون، دیون از کلیه اموال به‌جامانده از او بدون استثناء چیزی، استیفاء می‌شود.

ماده ۶۲ - بازداشت اموال متعلق به شهرداری‌ها و وزارتخانه‌ها و مؤسسات دولتی که درآمد و مخارج آنها در بودجه کل کشور منظور می‌گردد با رعایت قانون نحوه پرداخت محکوم‌به دولت و عدم تأمین توقیف اموال دولت - ی مصوب ۱۳۶۵/۸/۱۵ و قانون راج - ع به

منع توقیف اموال منقول و غیر منقول متعلق به شهرداری‌ها مصوب ۱۳۶۱/۲/۱۴ صورت می‌گیرد.

ماده ۶۳ (اصلاحی ۷/۱۲/۱۳۹۸) - بازداشت مال منقول فاقد سند رسمی که جهت استیفای دین بستانکار معرفی یا شناسایی شده، لکن در تصرف غیر است و متصرف نسبت به آن ادعای مالکیت می‌کند، ممنوع است.

ماده ۶۴ - قبل از بازداشت اموال باید صورتی مرتب شود که در آن اسامی و توصیف کلیه اشیاء بازداشت‌شده نوشته شود و در صورت لزوم کیل و وزن و عدد اشیاء معین شود و در مورد طلا و نقره آلات هرگاه عیار آن‌ها معین باشد در صورت مجلس قید می‌گردد و در جواهر عدد و اندازه و صفات و اسامی آن‌ها معین می‌شود.

در کتب اسم کتاب و مصنف و تاریخ طبع - در تصویر و پرده‌های نقاشی موضوع پرده و طول و عرض آن‌ها و اسم نقاش اگر معلوم باشد - در نوع مال التجاره تعداد عدل تصریح می‌شود.

در سهام و کاغذهای قیمتی عدد و قیمت اصلی و نوع آن‌ها در صورت مجلس معین می‌شود و همچنین در صورت ریز اشیاء نو یا مستعمل بودن آن‌ها باید قید گردد.

تبصره ۱ - عدد و کی-ل و وزن بای-د با تمام حروف نوشته شود و صورت مجلس باید به امضاء و مهر مأمور اجرا برسد.

تبصره ۲ - اگر در صورت ریز اشیاء، سهو و اشتباهی به عمل آید در آخر صورت تصریح و به امضاء مأمور اجرا و حاضرین می‌رسد. تراشیدن و پاک کردن و نوشتن بین سطرها ممنوع است.

تبصره ۳ - حتی المقدور صورت مجلس روی برگ‌های چاپی تنظیم خواهد شد.

ماده ۶۵ - مازاد احتمالی مال مورد وثیقه یا توقیف‌شده قابل بازداشت است مأخذ محاسبه مازاد احتمالی جمع ارقام ذیل است:

الف - اصل طلب سود و خسارت تأخیر با رعایت ماده ۳۴ اصلاحی قانون ثبت و سایر مقررات مربوطه.

ب - حق مزایده (حق حراج).

ج - حق الاجرا.

ه- حق الوکاله اگر جزء قرارداد مذکور در سند باشد.

و - حق بیمه و سایر هزینه‌هایی که بستانکار با وثیقه (و کسی که اصل ملک در مقابل طلب او توقیف‌شده است) پرداخته و برابر مقررات این آئین‌نامه حق وصول آن را از متعهد دارد.

ماده ۶۶ - هرگاه نسبت به اشیائی که بازداشت می‌شود اشخاص ثالث اظهار حقی نمایند مأمور اجرا اسم مدعی و چگونگی اظهار را قید می‌کند.

ماده ۶۷ - در مواردی که متعهد له و متعهد یا نماینده دادسرا و گواهان حاضر باشند صورت ریز اشیاء به امضای آن‌ها نیز می‌رسد و هرگاه امتناع از امضاء نمایند مراتب در صورت جلسه قید می‌گردد.

ماده ۶۸ - اشخاص مذکور در ماده قبل می‌توانند ایرادات خود را در باب صورت مجلس تنظیم‌شده به مأمور اجرا اظهار نمایند مأمور اجرا آن اظهارات را با جهات رد و قبول آن در صورت مجلس قید می‌نماید.

ماده ۶۹ - هرگاه اموال منقول در جای محفوظ و معین باشد مأمور اجرا مدخل آن را بسته و مهر و موم می‌نماید و هرگاه اشیاء در جای محفوظ و معینی نباشد به هرکدام از اشیاء کاغذی الصاق کرده و مهر می‌کند، متعهد له و متعهد نیز می‌توانند پهلوی مهر مأمور اجرا را مهر نمایند.

ماده ۷۰ - هرگاه طول مدت بازداشت باعث فساد بعضی از اشیاء شود از قبیل فرش و پارچه‌های پشمی و غیره اشیاء مزبور را باید جدا کرده طوری بازداشت نمایند که بتوان سرکشی و مراقبت نمود.

ماده ۷۱ - هر یک از متعهد له و متعهد که موقع عملیات بازداشت حاضر باشد و ایرادی ننماید دیگر حق شکایت از اقدامات مأمور اجرا را نخواهد داشت.

ماده ۷۲ - هرگاه متعهد یکی از زوجین باشد که در یک‌خانه زندگی می‌نمایند؛ از اثاث‌البیت آنچه که عادتاً مورد استعمال زنانه است، ملک زن و آنچه عادتاً مورد استعمال مردانه است، ملک شوهر و مابقی مشترک بین زوجین محسوب خواهد شد مگر اینکه خلاف

ترتیب فوق ثابت شود.

ماده ۷۳ - هرگاه مالی که بازداشت می شود بین متعهد و شخص یا اشخاص دیگر مشاع باشد شرکت بین آنان به نحو تساوی فرض می شود مگر اینکه خلاف آن ثابت شود.

فصل ششم - بازداشت اموال نزد شخص ثالث

ماده ۷۴ - هرگاه متعهد له اظهار نماید که وجه نقد یا اموال منقول متعهد نزد شخص ثالثی است آن اموال و وجوه تا اندازه ای که با دین متعهد و سایر هزینه های اجرائی برابری کند بازداشت می شود و بازداشت نامه به شخص ثالث ابلاغ واقعی و نیز به متعهد هم طبق مقررات ابلاغ می شود اعم از اینکه شخص ثالث شخص حقیقی یا حقوقی و اعم از اینکه دین او حال باشد یا مؤجل.

ماده ۷۵ - هرگاه ثالث مذکور در ماده قبل مصونیت سیاسی داشته باشد ارسال بازداشت نامه از طریق دفتر نظارت و هماهنگی اجرای اسناد رسمی سازمان ثبت صورت خواهد گرفت.

ماده ۷۶ - ابلاغ بازداشت نامه به شخص ثالث او را ملزم می کند که وجه یا اموال بازداشت شده را به صاحب آن ندهد و الا معادل آن وجه یا قیمت آن اموال را اداره ثبت از او وصول خواهد کرد این نکته در بازداشت نامه باید قید شود.

ماده ۷۷ - هرگاه مال بازداشت شده نزد شخص ثالث وجه نقد یا طلب حال باشد شخص مزبور باید آن را به صندوق ثبت سپرده و رسید بگیرد.

ماده ۷۸ - هرگاه شخص ثالثی که مال یا طلب حال متعهد نزد او بازداشت شده است از تأدیه آن امتناع ورزد بازداشت اموال او مطابق مقررات این آئین نامه خواهد بود.

ماده ۷۹ - هرگاه شخص ثالث منکر وجود تمام یا قسمتی از وجه نقد یا اموال منقول دیگری نزد خود باشد باید ظرف پنج روز از تاریخ ابلاغ بازداشت نامه به شخص او مراتب را به رئیس ثبت اطلاع دهد و الا مسئول پرداخت وجه و یا تسلیم مال خواهد بود و اداره ثبت آن وجه را وصول و یا آن مال را از او خواهد گرفت.

ماده ۸۰ - در صورتی که شخص ثالث منکر وجود مال یا طلب متعهد نزد خود باشد و در ظرف مدت مقرر در ماده فوق بعد از ابلاغ بازداشت نامه اطلاع دهد عملیات اجرائی نسبت به او متوقف می شود و متعهد له می تواند برای اثبات وجود وجه و مال یا طلب نزد شخص ثالثی که منکر آن بوده به دادگاه صالح مراجعه کند و یا از اموال دیگر متعهد استیفا طلب خود را بخواهد.

تبصره - در مواردی که وجود مال یا طلب نزد شخص ثالث به موجب سند رسمی محرز باشد صرف انکار شخص ثالث مانع از تعقیب عملیات اجرائی نسبت به او نیست.

ماده ۸۱ - مقررات مواد فوق در صورتی نیز لازم الرعایه است که مال الاجاره اموال منقول یا غیر منقول متعلق به متعهد نزد مستأجر باشد در این صورت باید وجوهی که به تدریج وصول می شود تا استهلاك طلب متعهد له به مشارالیه تأدیه گردد و اگر نگهداری موقت وجوه مزبور لازم باشد باید در صندوق ثبت ایداع گردد.

ماده ۸۲ - بازداشت هزینه سفر مأمورین دولت و حقوق و مزایای نظامیانی که در جنگ هستند، ممنوع است.

ماده ۸۳ - از حقوق و مزایای کارکنان ادارات، سازمان ها و مؤسسات دولتی یا وابسته به دولت و شرکت های دولتی و شهرداری ها و بانک ها و شرکت ها و نهادها و بنیادها و بنگاه های خصوصی و نظایر آن در صورتی که دارای کسان واجب النفقه باشند ربع والا ثلث توقیف می شود.

تبصره - توقیف و کسر یک چهارم حقوق بازنشستگی یا وظیفه افراد موضوع این ماده جایز است مشروط بر اینکه دین مربوط به شخص بازنشسته یا وظیفه بگیر باشد و در مورد نیروهای مسلح طبق قوانین مربوطه به آنان اقدام می شود، چنانچه موضوع پیش بینی نشده باشد به شرح فوق اقدام می شود.

ماده ۸۴ - در مورد ماده قبل پس از ابلاغ بازداشت نامه به اداره متبوع مدیون یا کارگاه رئیس اداره یا مسئول کارگاه و مسئول حسابداری (در مؤسساتی که مسئول حسابداری دارد) باید در کسر و فرستادن مبلغ بازداشت شده طبق تقاضا اقدام کند و گرنه برابر مقررات مسئول خواهد بود (این نکته باید در بازداشت نامه نوشته شود).

تبصره - در مواردی که بستانکار برای استیفای طلب خود تقاضای بازداشت از موجودی حساب و سپرده بانکی بدهکار را می کند بایستی نام، نام خانوادگی و نام پدر و شماره شناسنامه و محل اقامت و شغل بدهکار و حتی المقدور شماره حساب را به نحوی که اشکالی برای بانک ایجاد نشود، در تقاضانامه ذکر کند و در بازداشت نامه نیز قید گردد.

فصل هفتم - بازداشت اموال غیر منقول

ماده ۸۵ - بازداشت اموال غیر منقول اعم از اصل و مازاد به نحوی که در مواد ۴۱ و ۴۲ این آئین نامه مقرر است به عمل می آید و مأمور اجرا صورتی که حاوی مراتب ذیل باشد روی نمونه چابی برای اموال بازداشت شده ترتیب خواهد داد:

الف - تاریخ و مفاد اجرائیه.

ب - محل وقوع ملک در شهرستان و بلوک و بخش و کوی و کوچه و شماره ملک، اگر داشته باشد.

ج - حدود چهارگانه ملک و توصیف اجمالی آن.

د - مساحت تخمینی ملک.

ه - مشخصات دیگر از قبیل این که مشتمل بر چند قسمت است در صورتی که خانه مسکونی باشد و یا مشتمل بر چند ابنیه و متعلقات است. در صورتی که ملک مزروعی باشد علاوه بر مراتب فوق باید متعلقات آن از قبیل گاو و ماشین آلات و توضیحات دیگری که در تسهیل فروش ملک مؤثر باشد در صورت مزبور قید شود.

ماده ۸۶ - هرگاه حدود یا قسمتی از ملک متنازع فیه باشد مراتب در صورت مجلس قید شده و تصریح می شود که طرف منازعه کیست و در کجا تحت رسیدگی است.

ماده ۸۷ - اجرا مکلف است فوراً بازداشت را به متعهد ابلاغ و به ثبت محل اطلاع داده و صورت وضعیت و جریان ثبتی ملک مورد بازداشت را از اداره ثبت بخواهد، اداره نامبرده در صورتی که ملک ثبت شده باشد در دفتر املاک توقیف شده (دفتر بازداشتی) و در ستون ملاحظات دفتر ثبت املاک، بازداشت را یادداشت می نماید و اگر ملک به موجب دفتر املاک و محتویات پرونده ثبتی متعلق به غیر باشد و انتقال آن به متعهد محرز نباشد، ثبت محل فوراً مراتب را به اجرا اطلاع می دهد و اجرا از آن رفع بازداشت می کند.

ماده ۸۸ - هرگاه ملک مورد بازداشت ثبت نشده باشد مطابق شقوق ذیل رفتار خواهد شد:

۱- هرگاه ملک مزبور از طرف متعهد تقاضای ثبت شده و طبق سند رسمی به غیر منتقل نشده باشد و یا اینکه مجهول المالک باشد، بازداشت در دفتر بازداشتی قید و در پرونده ثبتی یادداشت می شود.

۲- هرگاه نسبت به ملک از طرف کسی دیگر تقاضای ثبت شده و به متعهد هم منتقل نشده باشد یا اینکه اساساً مورد بازداشت جزو نقاطی که به ثبت عمومی گذارده شده نباشد، مراتب به اجرا اطلاع داده می شود.

ماده ۸۹ - پس از ابلاغ بازداشت نامه به صاحب مال، نقل و انتقال از طرف صاحب مال نسبت به مال بازداشت شده ممنوع است و ترتیب اثر نسبت به انتقال بعد از بازداشت مادام که بازداشت باقی است، داده نمی شود (هرچند که انتقال با سند رسمی به عمل آمده باشد) مگر در صورت اجازه کسی که مال برای حفظ حق او بازداشت شده است که در این صورت باید اشخاص ذینفع تکلیف ادامه بازداشت ملک یا رفع آن را معین کنند.

ماده ۹۰ - بازداشت مال غیر منقول ثبت نشده به نام مدیون که در تصرف مالکانه غیر است ولو اینکه متعهد له مدعی مالکیت متعهد و یا خود متعهد مدعی مالکیت آن باشد مادام که این ادعا به موجب حکم نهایی به اثبات نرسیده ممنوع است و در مورد املاکی که در دفتر املاک به ثبت رسیده و به موجب آن ملک متعهد شناخته می شود، ادعای شخص ثالث اگرچه متصرف آن باشد مسموع نبوده و آن ملک مال متعهد شناخته شده و بازداشت می شود.

ماده ۹۱ - بازداشت مال غیر منقولی که نسبت به منافع آن تعهدی به نفع غیر نشده است مستلزم بازداشت منافع آن است مگر اینکه حاجت به بازداشت منفعت نباشد. در این صورت باید مراتب در صورت مجلس منعکس شود.

ماده ۹۲ - در بازداشت محصول املاک مزروعی دخالت مأمور اجرا در محصول تا موقع برداشت و تعیین سهم متعهد ممنوع است ولی مأمور اجرا باید برای جلوگیری از تفریط، نظارت و مراقبت کامل نماید.

ماده ۹۳ - در دو مورد زیر متعهد می‌تواند در ظرف مدت بازداشت مال منقول و یا غیرمنقول بازداشت‌شده را با اطلاع مأمور اجرا بفروشد یا وثیقه بدهد.

الف - در مواردی که قبلاً و لااقل در حین وقوع معامله مبلغی را که مال برای استیفای آن بازداشت شده است نقداً تأدیه کند در این صورت پس از استیفای حق متعهد له و هزینه اجرا بلافاصله رفع بازداشت خواهد شد.

ب - در صورت رضایت کتبی متعهد له در فروش یا وثیقه دادن مال توسط خود متعهد.

ماده ۹۴ - مال غیرمنقول بعد از بازداشت موقتاً در تصرف مالک باقی می‌ماند و متعهد مکلف است مال غیرمنقول را موافق صورت تحویل گرفته و مطابق آن تحویل دهد.

ماده ۹۵ - در صورت بازداشت منافع مال غیرمنقول یا بازداشت محصول درو شده از نظر تعیین حافظ و سایر موارد، تابع این آئین‌نامه خواهد بود.

ماده ۹۶ - هرگاه شخص ثالث نسبت به مال بازداشت‌شده (اعم از منقول و یا غیرمنقول) اظهار حقی نماید در موارد زیر از مزایده خودداری می‌شود:

۱ - در موردی که متعهد له اعتراض شخص ثالث را قبول کند.

۲ - در موردی که شخص ثالث سند رسمی مقدم بر تاریخ بازداشت ارائه کند مبنی بر اینکه مال مورد بازداشت به او منتقل شده و یا رهن یا وثیقه طلب اوست.

۳ - در صورتی که مال قبل از تاریخ بازداشت به موجب قرار تأمین یا دستور اجرای دادگاه یا اجرای ثبت بابت طلب معترض توقیف شده باشد.

۴ - هرگاه شخص ثالث حکم دادگاه اعم از قطعی یا غیرقطعی بر حقانیت خود ارائه کند.

۵ - در صورتی که قبل از بازداشت از معترض قبول تقاضای ثبت به عنوان ملکیت یا وقفیت شده باشد.

۶ - در موردی که بر اثر شکایت معترض موضوع قابل طرح در هیأت نظارت یا شورای عالی ثبت تشخیص شده باشد.

در مورد بندهای ۱ و ۲ و نیز در مورد بند ۴ در صورت وجود حکم قطعی از مال رفع بازداشت می‌شود و در سایر موارد ادامه عملیات اجرائی موکول به اتخاذ تصمیم نهائی علیه معترض در مراجع مربوط خواهد بود.

متعهد له می‌تواند از مال مورد بازداشت صرف‌نظر کرده و درخواست بازداشت اموال دیگر متعهد را بکند.

تبصره ۱ - در صورتی که هر یک از موارد مذکور در این ماده پس از انجام مزایده و قبل از صدور سند انتقال یا تحویل مال منقول تحقیق باید اداره ثبت صورت‌مجلس مزایده را ابطال و سپس به ترتیب مقرر در ماده فوق عمل خواهد کرد.

تبصره ۲ - در صورتی که مشخصات مال مورد مزایده با مفاد سند یا حکم مستند شخص ثالث تطبیق نکند اعتراض او مانع عملیات اجرائی نیست و شخص ثالث می‌تواند به دادگاه مراجعه نماید.

ماده ۹۷ - متعهد له می‌تواند ملک درخواست ثبت‌نشده متعهد را برای استیفای طلب خود معرفی کند در این صورت پس از مزایده و انقضای مهلت قانونی برابر مقررات جاری اداره ثبت به برنده مزایده سند انتقال می‌دهد و در آگهی و صورت‌جلسه و سند انتقال قید می‌شود که چون در مورد ملک درخواست ثبت‌نشده اداره ثبت تکلیفی برای تحویل مورد انتقال ندارد و نیز مسئولیتی از جهت اشکالاتی که ممکن است در حین پذیرش تقاضای ثبت و یا بعد از آن از جهت اعتراض و غیره پیش آید، نخواهد داشت.

انتقال گیرنده برابر مقررات جاری بایستی برای درخواست ثبت مراجعه کند و باید کلیه هزینه‌های مربوط به اقدامات اجرائی را که از جهت توقیف ملک به وجود آمده بپردازد و پرونده اجرائی قبلی برابر مقررات تعقیب خواهد شد.

تبصره - معرفی ملک مجهول قبل از پذیرش تقاضای ثبت از جانب متعهد قبول نمی‌شود.

فصل هشتم - ارزیابی

ماده ۹۸ (اصلاحی ۷/۱۲/۱۳۹۸) - بنا به تقاضای هریک از طرفین پرونده به منظور ارزیابی اموال بازداشت‌شده یا مورد وثیقه، رئیس ثبت یا واحد اجرا (حسب مورد) به صورت قرعه از طریق سیستم الکترونیک، یک نفر کارشناس رسمی دادگستری انتخاب می‌نماید

که با مراجعه به محل نسبت به ارزیابی اقدام نماید. حضور متعهد و متعهدله هنگام ارزیابی بلامانع است. عدم حضور متعهد، بستگان یا خادمین او و نیز بسته بودن محل یا ممانعت از ورود به ملک، مانع از ارزیابی نیست. لذا چنانچه اجازه ورود به محل داده نشود و یا به دلیل عدم حضور صاحب مال، این امر معطل بماند و در انجام آن مانع ایجاد گردد؛ ضمن اخطار به مالک ابلاغ می‌گردد تا زمینه بازدید را فراهم نماید؛ در غیر این صورت با حضور نماینده دادستان و مأمور نیروی انتظامی نسبت به رفع مانع و یا بازکردن درب محل و ارزیابی در محل اقدام خواهد شد.

تبصره (الحاقی ۷/۱۲/۱۳۹۸) - در مورد ارزیابی سهام عرضه شده در بورس اوراق بهادار نیاز به ارجاع امر به کارشناس رسمی نبوده و ارزش اعلامی از طرف مرجع مذکور مناط اعتبار بوده و پس از صدور دستور بازداشت از طریق اجرای ثبت، ارزیابی و مزایده آن از طریق بازار بورس اوراق بهادار به عمل خواهد آمد و مشمول دریافت حق مزایده در اجرای ثبت نخواهد بود.

ماده ۹۹ (اصلاحی ۷/۱۲/۱۳۹۸) - کارشناس مکلف است پس از ارزیابی مال، حداکثر به مدت ده روز نظر خود را به اداره اجرای ثبت اعلام کند. مراتب ارزیابی به انضمام نظر کارشناس و ذکر هزینه دستمزد کارشناسی مجدد حداکثر ظرف سه روز از طرف اجرای ثبت به طرفین ابلاغ می‌شود.

ماده ۱۰۰ - در هر مورد که از طرف متعهد یا ثالث مالی در قبال دین معرفی و بازداشت شود متعهد له می‌تواند تا قبل از انتشار آگهی مزایده، مال دیگری برای استیفای طلب خود معرفی کند مشروط به اینکه وصول طلب از این مال آسان‌تر باشد در این صورت مال معرفی شده بازداشت و ارزیابی می‌شود و معادل آن از اموال بازداشت شده سابق رفع بازداشت به عمل می‌آید. هزینه بازداشت و ارزیابی مجدد به عهده متعهد له است.

ماده ۱۰۱ (اصلاحی ۷/۱۲/۱۳۹۸) - هرگاه مخاطب به ارزیابی معترض باشد ظرف پنج روز از تاریخ ابلاغ باید کتباً اعتراض خود را با پیوست کردن قبض سپرده دستمزد کارشناسی مجدد به اجراء تسلیم دارد. در صورتی که به ترتیب مقرر فوق اعتراضی واصل نگردد، ارزیابی قطعی خواهد شد.

تبصره - دستمزد کارشناسی مجدد، به عهده معترض است. چنانچه طرفین معترض باشند، دستمزد بالمناصفه به عهده آنها خواهد بود.

ماده ۱۰۲ (اصلاحی ۷/۱۲/۱۳۹۸) - چنانچه به نظر کارشناس اعتراض شود، رئیس ثبت یا واحد اجرا (حسب مورد) به صورت قرعه از طریق سیستم، هیأت سه نفره کارشناسی را از بین کارشناسان رسمی انتخاب می‌نماید. هیأت کارشناسی باید نظر خود را ظرف ۱۰ روز از تاریخ ارجاع اعلام نماید. نظر اکثریت اعضا در مورد ارزیابی قطعی است و در صورت عدم حصول نظر اکثریت، میانگین نظر اعضاء ملاک عمل خواهد بود. چنانچه هیأت کارشناسان نتوانند در مهلت مقرر نظر خود را اعلام نمایند، مکلفند به نحو مستدل از رئیس ثبت یا واحد اجرا تقاضای مهلت بیشتر نمایند. در این صورت، مهلت مذکور حداکثر به مدت ده روز دیگر قابل تمدید خواهد بود. تبصره (الحاقی ۷/۱۲/۱۳۹۸) - در صورتی که شش ماه از تاریخ قطعیت ارزیابی اموال گذشته باشد، هر یک از طرفین پرونده می‌تواند تا قبل از انتشار آگهی مزایده، ارزیابی مجدد را به ضمیمه قبض حق الزحمه کارشناسی درخواست نماید. در این صورت، ارزیابی به هیأت سه نفره کارشناسان رسمی به انتخاب رئیس ثبت یا واحد اجرا (حسب مورد) به صورت قرعه از طریق سیستم ارجاع می‌گردد. این نظریه قطعی است.

در هر مورد که معترض از پرداخت حق الزحمه کارشناسی امتناع نماید، به درخواست وی ترتیب اثر داده نخواهد شد و ارزیابی قبلی ملاک عمل است.

ماده ۱۰۳ - دستمزد ارزیابی با در نظر گرفتن درجه علمی و تجربی کارشناس رسمی یا خبره محلی و محل ارزیابی و نوع مال ارزیابی شده و میزان کار توسط رئیس ثبت محل معین می‌شود.

فصل نهم - در وثیقه

ماده ۱۰۴ - هرگاه مورد وثیقه مال منقول باشد بستانکار می‌تواند بلافاصله بعد از ابلاغ اجرائیه درخواست بازداشت آن را بکند.

ماده ۱۰۵ - هرگاه مالی وثیقه برای دین یا ضمانت قرار داده شود و عنوان رهن و معاملات با حق استرداد را نداشته باشد نیز کلیه مقررات اجرائی اسناد رهنی و معاملات با حق استرداد درباره آن مجری خواهد بود.

ماده ۱۰۶ - هرگاه منافع مورد وثیقه به وثیقه گیرنده به اجاره واگذار شده باشد اجرائیه‌ای که برای وصول اجرت المسمی صادر می‌گردد مانند اجرائیه اسناد ذمه‌ای است و متعهد له می‌تواند درخواست بازداشت سایر اموال متعهد را بکند.

ماده ۱۰۷ - در مواردی که وثیقه دهنده غیر از مدیون اصلی است ابلاغ اجرائیه و سایر عملیات اجرائی باید به طرفیت مالک وثیقه و مدیون جریان یابد.

ماده ۱۰۸ - در معاملات رهنی و یا با حق استرداد و وثایق حُسن انجام خدمات معامله‌کننده می‌تواند با قید حق بستانکار مقدم و ذکر تاریخ انقضای سند مقدم مورد معامله را برای وام‌های دیگر وثیقه یا تأمین دهد در صورت فک معامله مقدم، تمام مال مورد معامله در وثیقه بستانکاران بعدی به ترتیب تقدم قرار می‌گیرد، معاملات بعدی باید در همان دفترخانه تنظیم‌کننده سند مقدم واقع شود، سردفتر مکلف است وقوع معامله مؤخر را با ذکر مشخصات کامل بستانکار معامله مازاد در ملاحظات ثبت سند مقدم نیز قید کند، دارنده حق استرداد اعم از بدهکار اصلی یا منتقل‌الیه می‌تواند با قید حق بستانکار یا بستانکاران و ذکر تاریخ انقضاء مدت حق استرداد خود را واگذار کند در این صورت اجرائیه و عملیات اجرائی باید علیه آخرین منتقل‌الیه صادر و تعقیب گردد مگر اینکه مرتبه‌ای از رهن رجوع کند یا از مندرجات سند رهنی و یا سند رسمی دیگر، دفترخانه احراز کند که مقرر بین طرفین این بوده که مرتبه‌ای برای وصول طلب خود اجرائیه علیه رهن صادر کند نه منتقل‌الیه، مثل اینکه در سند رهنی شرط شود که رهن حق صلح حقوق و یا واگذاری حق استرداد را ندارد که در این قبیل موارد واگذاری حق استرداد به غیر نسبت به مرتبه مؤثر نبوده و اجرائیه علیه بدهکار اصلی و در صورت فوت علیه قائم‌مقام او صادر و تعقیب خواهد شد.

تبصره - تنظیم هر نوع سند بین بدهکار و یک و یا چند نفر از بستانکاران که موجب شود مدت سند تمدید گردد و یا مبلغ موضوع سند افزایش یابد بدون موافقت بقیه بستانکاران بعدی ممنوع بوده و قابل ترتیب اثر نمی‌باشد.

ماده ۱۰۹ - بستانکار معامله مؤخر می‌تواند پس از انقضای مدت سند مقدم کلیه بدهی موضوع سند مقدم را قبل از صدور اجرائیه سند مذکور پرداخت یا ابداع نماید نحوه پرداخت یا سپردن وجه و صدور گواهی و انعکاس مراتب در پرونده ثبتی ملک به شرح مندرج در ماده ۱۴۶ این آیین‌نامه می‌باشد و دفتر تنظیم‌کننده سند، وثیقه بودن مال را در ازای طلب بستانکار بابت معامله مؤخر و وجوه پرداختی بابت طلب بستانکار مقدم در دفتر قید می‌نماید در این صورت صدور اجرائیه به مأخذ هر دو طلب و متفرعات آن خواهد بود. ماده ۱۱۰ - بستانکار معامله مؤخر می‌تواند قبل از فروش مال از طریق مزایده یا تنظیم سند انتقال ملک به بستانکار مقدم کلیه بدهی موضوع سند مقدم را پرداخت و یا ابداع نموده و تقاضای استیفای حقوق خود را از اداره ثبت بنماید. در این مورد عملیات اجرایی نسبت به هر دو سند توأماً انجام می‌گیرد و در صورتی که مدت سند بستانکار مؤخر، حال نشده باشد پس از حال شدن موعد، عملیات اجرائی به ترتیب مذکور در ماده ۱۴۶ انجام خواهد شد.

ماده ۱۱۱ - بعد از ابلاغ کلیه اجرائیه‌های صادره و اعاده آن، ممیز یا کارشناس اجرا مکلف است با رسیدگی لازم اگر نقصی در ابلاغ اجرائیه وجود نداشته باشد، صحت آن را روی نسخه ابلاغ‌شده گواهی و به تأیید رئیس یا معاون یا مسئول اجرا برساند.

ماده ۱۱۲ - مرتبه‌ای می‌تواند مادام که دین بر ذمه رهن باقی است از رهنه اعراض کند هرگاه اعراض قبل از صدور اجرائیه باشد باید مرتبه در دفتر اسناد رسمی مربوطه حاضر شود و با ذکر توضیح در ملاحظات ثبت سند مراتب قید و به امضاء او برسد، در این صورت با توضیح موضوع اعراض اجرائیه صادر خواهد شد. اگر پس از صدور اجرائیه رهنی اعراض به عمل آید باید مراتب کتباً به اجرا اعلام و رئیس اجرا پس از احراز صحت انتساب تقاضانامه مذکور موضوع را به متعهد ابلاغ کرده و برابر مقررات اسناد ذمه‌ای عمل بنماید. تبصره - با تنظیم صورت‌مجلس مزایده حق اعراض از رهن از مرتبه ساقط می‌گردد.

ماده - هرگاه اعراض از رهن در حین عملیات اجرائی باشد، اجرا مکلف است مراتب را به دفتر تنظیم‌کننده سند اعلام کند. در این مورد و نیز در مواردی که اعراض در دفترخانه اسناد رسمی به عمل می‌آید دفتر اسناد رسمی اطلاع‌نامه فسخ مربوطه را به اداره ثبت ارسال خواهد داشت، اگر موعد سند منقضی نشده باشد به مجرد اعراض مورد رهن آزاد و حق عینی بستانکار به حق ذمی تبدیل

می‌گردد و مطالبه وجه و صدور اجرائیه برای وصول آن موکول به انقضاء مدت مذکور در سند معامله خواهد بود. در مورد وراثت مدیون و نیز وقتی که راهن متعدد بوده و فک رهن و فسخ موکول به اداء تمام دین شده باشد اعراض از رهن باید نسبت به تمام مرهونه باشد و اعراض از رهن نسبت به سهم یک یا چند نفر از بدهکاران وقتی پذیرفته می‌شود که حق مطالبه دین بدهکارانی که از رهنه آن‌ها اعراض گردیده از سایر بدهکاران اسقاط شده باشد و هرگاه مازاد مرهونه به نفع غیر بازداشت شده باشد در صورت اعراض از رهن بازداشت مازاد به بازداشت اصل تبدیل می‌گردد.

ماده ۱۱۴ - در صورتی که مازاد مال مورد وثیقه از طریق اجرای ثبت یا مراجع صالح قانونی دیگر بازداشت شود به مجرد وصول دستور بازداشت باید مراتب در دفتر بازداشتی ثبت شود و بازداشت به مجرد ابلاغ به مدیون یا ثبت مفاد آن در دفتر بازداشتی تحقق خواهد یافت و هرگاه معامله‌ای که مازاد آن بازداشت شده فسخ شود خودبه‌خود بازداشت مازاد به اصل تبدیل خواهد شد، در هر حال مفاد بازداشت باید بلافاصله به دفتر تنظیم‌کننده سند ابلاغ و دفتر مزبور مکلف است مفاد آن را در ملاحظات ثبت معامله قید کرده و اگر سند معامله به صدور اجرائیه منتهی شده باشد مراتب را به اجرا مربوط اعلام دارد.

ماده ۱۱۵ - هرگاه مقداری از وثیقه قبل یا بعد از صدور اجرائیه تلف شده باشد و بستانکار از مورد وثیقه عدول نکند سند وثیقه به نسبت قیمت جزئی که طبق ارزیابی باقی‌مانده به اعتبار خود باقی است و نسبت به مابقی طبق اسناد ذمه عمل خواهد شد.
ماده ۱۱۶ - در مواردی که موضوع وثیقه قبل از ختم عملیات اجرائی به حکم قوانین خاص به تملک ثالث درمی‌آید و یا به علت عدم تکافوی مورد وثیقه متعهد له به کل طلب خود نمی‌رسد متعهد له می‌تواند برای وصول مانده طلب طبق مقررات اجرائی راجع به اسناد ذمه از طریق اداره ثبت اقدام کند.

ماده ۱۱۷ - هرگاه مورد وثیقه واقعاً یا حکماً تلف شود، سند تابع مقررات اسناد ذمه‌ای خواهد بود.

ماده ۱۱۸ - تشخیص غیرقابل تجزیه بودن مال (منقول و غیرمنقول) مورد معامله یا مورد بازداشت به عهده اجرا است.

ماده ۱۱۹ - انتقال قهری حق استرداد به وراثت بدهکار، موجب تجزیه مورد معامله نخواهد بود. هرگاه قبل از صدور اجرائیه یا قبل از خاتمه عملیات اجرائی کلیه بدهی و خسارت قانونی و حق‌الاجرا در صورت صدور اجرائیه از ناحیه احد از وراثت مدیون در صندوق ثبت یا مرجع دیگری که اداره ثبت تعیین نماید، تودیع شود، مال مورد معامله در وثیقه وارث مزبور قرار می‌گیرد. در این مورد هرگاه هر یک از وراثت به نسبت سهم الارث بدهی خود را به وارث مزبور بپردازد، به همان نسبت از مورد وثیقه به نفع او آزاد خواهد شد.

ماده ۱۲۰ - هرگاه بعد از ابلاغ اجرائیه به مدیون وقوع فوت بدهکار مستند به مدرک رسمی اعلام شود اجرا ضمن عملیات اجرائی اطلاعیه‌ای حاوی صدور اجرائیه و اینکه عملیات اجرایی در چه مرحله‌ای است به محل اقامت مدیون متوفی الصاق می‌کند چنانچه ابلاغ اجرائیه به مدیون از طریق درج در روزنامه به عمل آمده باشد اطلاعیه موصوف یک نوبت در روزنامه کثیرالانتشار محل یا نزدیک به محل، آگهی می‌شود. در این صورت تنظیم صورت‌مجلس مزایده و یا تنظیم سند انتقال و همچنین ثبت ملک در دفتر املاک به نام خریدار یا بستانکار محتاج به ارائه گواهی حصر وراثت نخواهد بود در مورد فوق هرگاه مال در مزایده به فروش برسد پرداخت مازاد به وراثت موکول به ارائه گواهی حصر وراثت و گواهی دارائی است.

تبصره - در صورت فوت مدیون در خلال عملیات اجرائی ادامه عملیات موکول به معرفی ورثه از طرف متعهد له خواهد بود.

فصل دهم - در مزایده

ماده ۱۲۱ - در اجرای اسناد ذمه‌ای یا وثیقه پس از ارزیابی مال و قطعیت آن با رعایت نکات ذیل آگهی مزایده منتشر می‌گردد:

الف - آگهی مزایده اموال غیرمنقول

در آگهی مزایده اموال غیرمنقول نکات زیر تصریح می‌شود:

۱ - نام و نام خانوادگی مالک.

۲ - محل و حدود و مقدار و توصیف اجمالی ملک.

۳ - هرگاه واگذاری منافع در اسناد وثیقه مستند به سند رسمی و در اسناد ذمه‌ای مستند به سند رسمی یا عادی باشد خواه مدت آن منقضی شده یا نشده باشد مراتب با ذکر مال الاجاره و آخر مدت اجاره در آگهی مزایده منتشره در روزنامه و آگهی‌های الصاقی قید

می‌گردد.

۴ - تعیین اینکه مورد مزایده مشاع است یا مفروز.

۵ - تعیین اینکه ملک ثبت شده است یا نه.

۶ - اشاره به اینکه پرداخت بدهی‌های مربوط به آب، برق، گاز اعم از حق انشعاب و یا حق اشتراک و مصرف در صورتی که مورد مزایده دارای آن‌ها باشد و نیز بدهی مالیاتی و عوارض شهرداری و غیره تا تاریخ مزایده اعم از اینکه رقم قطعی آن معلوم شده یا نشده باشد به عهده برنده مزایده است.

۷ - روز و محل و ساعت شروع و ختم مزایده.

۸ - قیمتی که مزایده از آن شروع می‌شود.

ب - آگهی مزایده اموال منقول

در آگهی مزایده اموال منقول نکات زیر تصریح می‌شود:

۱ - نوع اموال مورد مزایده و توصیف اجمالی آن.

۲ - روز و محل و ساعت شروع و ختم مزایده.

۳ - قیمتی که مزایده از آن شروع می‌شود.

ماده ۱۲۲ (اصلاحی ۷/۱۲/۱۳۹۸) - آگهی مزایده در یک نوبت در سایت آگهی‌های سازمان ثبت و یکی از روزنامه‌های الکترونیکی کثیرالانتشار به تشخیص سازمان منتشر و نسخه‌ای از آن تهیه و در محل وقوع مال و محل مزایده و تابلو اعلانات اداره ثبت اسناد محل الصاق می‌شود. فاصله بین انتشار آگهی در سایت سازمان تا روز مزایده نباید کمتر از ۱۰ روز و بیشتر از ۲۰ روز باشد. به محض انتشار آگهی مزایده در سایت، نسخه‌ای از آگهی مزایده صرفاً جهت اطلاع به متعهد و متعهدله ابلاغ می‌شود. تبصره (الحاقی ۷/۱۲/۱۳۹۸) - درج آگهی در سایت آگهی‌های سازمان ثبت به منزله انتشار آگهی در روزنامه کثیرالانتشار محلی است.

ماده ۱۲۳ - هرگاه مورد وثیقه چند ملک باشد که در نقاط مختلف کشور قرار دارند آگهی مزایده در همه نقاط مذکور الصاق می‌شود و در آگهی تصریح می‌گردد که جلسه مزایده در اجرای ثبت محل تنظیم سند که شهر ... است تشکیل خواهد شد.

ماده ۱۲۴ - هرگاه مال مورد مزایده بیمه باشد باید در آگهی مزایده این نکته اعلام گردد و در صورتی که مال مورد مزایده به دیگری واگذار می‌شود باید به بیمه‌گر اعلام گردد.

ماده ۱۲۵ - پس از مزایده در صورت وجود مازاد، برنده مزایده می‌تواند وجوه پرداختی موضوع فراز ۶ بند الف ماده ۱۲۱ این آئین‌نامه را از محل مازاد مذکور مسترد نماید. در صورتی که مورد مزایده به بستانکار واگذار می‌شود کلیه هزینه‌های مذکور از بستانکار دریافت و جزء مطالبات وی محسوب خواهد شد و به موجب همان اجرائیه قابل وصول است.

تبصره - هرگاه آگهی مزایده برخلاف ماده ۱۲۱ الی ۱۲۴ باشد قبل از تنظیم و امضاء صورت‌مجلس مزایده به دستور رئیس ثبت آگهی تجدید می‌گردد.

ماده ۱۲۶ (اصلاحی ۷/۱۲/۱۳۹۸) - مزایده حضوری است و در یک جلسه از ساعت ۹ تا ۱۲ برگزار می‌شود. در صورتی که مال بازداشتی یا مورد وثیقه در جلسه مزایده خریدار پیدا نکند مال با دریافت حق الاجرا و حق مزایده به قیمتی که مزایده از آن شروع می‌شود به بستانکار واگذار می‌شود.

تبصره - چنانچه مال مورد مزایده، مازاد بر طلب داشته باشد، اداره اجرا ضمن تنظیم صورت‌جلسه برگزاری مزایده به بستانکار تفهیم می‌نماید که ظرف یک ماه نسبت به واریز مابه‌التفاوت یا واگذاری سهم مشاعی به میزان طلب، اقدام نماید. در صورت عدم حضور بستانکار مراتب مذکور طی اخطار به وی ابلاغ می‌گردد. چنانچه بستانکار اقدام به پرداخت مابه‌التفاوت یا قبول انتقال مشاعی به میزان طلب ننماید، به درخواست متعهد پس از اخذ حقوق دولتی از مازاد، حسب مورد فک رهن یا رفع بازداشت به عمل می‌آید.

ماده ۱۲۷ - اجرا علاوه بر دفاتر اداری لازم دارای دفاتر زیر خواهد بود:

دفتر مختومه و دفتر اوقات مزایده.

ماده ۱۲۸ - رئیس و کارمندان اداره ثبت محل و اجرا مباشرین فروش و نماینده دادستان حق شرکت در مزایده به عنوان مشتری به طور مستقیم یا غیرمستقیم را نخواهد داشت.

ماده ۱۲۹ - شرکت در جلسه مزایده برای عموم آزاد است و جلسه مزایده با حضور رئیس اداره یا مسئول اجرا و متصدی مزایده و نماینده دادستان تشکیل خواهد شد.

در مزایده اموال منقول مأمور اجرای مربوطه به جای مسئول اجرا یا رئیس اداره شرکت می نماید.

ماده ۱۳۰ - مسئول مزایده باید وقت مزایده را در پیش نویس آگهی مزایده تعیین، با قید روز و ساعت در دفتر اوقات مزایده یادداشت کند.

ماده ۱۳۱ - حق مزایده (حق حراج) طبق آئین نامه مخصوص و سایر مقررات مربوط در صورت انجام شدن مزایده دریافت و جزء درآمد عمومی به خزانه داری کل تحویل می شود.

ماده ۱۳۲ - مسئول یا متصدی مزایده باید وجوه حاصل از فروش را همه روزه به بانک ملی تحویل داده قبض رسید آن را با صورت فروش فوراً به اجرا تسلیم و رسید بگیرد.

ماده ۱۳۳ - کتب و رسالات و مقالات خطی صاحب اثر قابل بازداشت و مزایده نیست مگر با رضایت وی.

ماده ۱۳۴ - مزایده اموال ضایع شدنی و حیوانات که برای استیفای طلب معرفی می شود به دستور مسئول اجرا بلافاصله و بدون تشریفات در محل به وسیله مأمور اجرا و با حضور نماینده دادستان و نظر کارشناس رسمی یا خبره محلی به عمل می آید.

ماده ۱۳۵ - صورت مجلس مزایده باید به امضاء مسئولین امر و نماینده دادستان و خریدار و نیز مدیون و دائن یا نمایندگان آنان در صورت حضور برسد.

ماده ۱۳۶ (اصلاحی ۷/۱۲/۱۳۹۸) - شرکت در مزایده منوط به پرداخت ده درصد از مبلغ پایه کارشناسی به حساب سپرده ثبت و حضور خریدار یا نماینده قانونی او در جلسه مزایده است. برنده مزایده مکلف است مابه التفاوت مبلغ فروش را ظرف مدت پنج روز از تاریخ مزایده به حساب صندوق ثبت تودیع نماید و در صورتی که ظرف مهلت مقرر، مانده فروش را به حساب سپرده ثبت واریز نکند، مبلغ مذکور قابل استرداد نبوده و به حساب خزانه واریز خواهد شد. در این صورت، عملیات فروش از درجه اعتبار ساقط و مزایده تجدید می گردد.

تبصره (الحاقی ۷/۱۲/۱۳۹۸) - فروش مال به نسیه در صورتی جایز است که متعهدله فروش به نسیه را قبول و مدیون نیز مازاد را نقداً دریافت و یا نسبت به مازاد نسیه را قبول نمایند. در هر دو صورت، خود مسئول وصول خواهند بود و حق مزایده، نقداً دریافت می شود.

ماده ۱۳۷ - تحویل مال منقول به کسی که برابر مقررات در مزایده برنده شده است و وصول حق الاجرا و حق مزایده و سایر حقوق قانونی و پرداخت وجه مازاد به مدیون با مسئول اجرا و دستور تهیه پیش نویس سند انتقال و ثبت و امضاء آن در دفتر اسناد رسمی طبق مقررات در مورد اموال منقول و غیرمنقول با رئیس ثبت محل می باشد.

ماده ۱۳۸ - در موارد زیر فروش از درجه اعتبار ساقط است و باید آگهی مزایده طبق مقررات تجدید شود:

۱ - هرگاه فروش در روز و ساعت و یا محلی که در آگهی معین شده به عمل نیاید.

۲ - هرگاه بدون جهت قانونی مانع خرید کسی شوند و یا بالاترین قیمتی را که پیشنهاد شده است رد کنند.

۳ - در صورتی که مزایده بدون حضور نماینده دادسرا به عمل آید.

۴ - در صورتی که مباشرین فروش و کارمندان اداره ثبت در خرید شرکت کرده باشند.

ماده ۱۳۹ - اموال منقول پس از وصول حق الاجرا و حق مزایده بلافاصله در جلسه مزایده تحویل خریدار شده و یک نسخه از صورت مجلس مزایده به وی تسلیم می شود و اگر قانوناً سند انتقال اجرائی برای مال منقول لازم باشد پیش نویس سند انتقال تهیه می شود.

ماده ۱۴۰ - در مورد مال غیر منقول پس از انجام مزایده باید اجرا ظرف ۴۸ ساعت پرونده را فهرست و منگنه کرده پیوست گزارش برای صدور سند انتقال نزد رئیس ثبت بفرستد.

تبصره - پس از تنظیم سند انتقال اجرائی در دفتر اسناد رسمی اداره ثبت محل به درخواست خریدار یا بستانکار مکلف به تخلیه و تحویل مورد معامله طبق مقررات خواهد بود.

ماده ۱۴۱ - هرگاه بستانکار با وصول قسمتی از طلب خود تقاضای فک رهن از برخی وثایق را بنماید اداره ثبت با وصول حقوق اجرائی بر اساس میزان وصولی بستانکار مراتب را جهت فک رهن از وثایق مذکور به دفتر اسناد رسمی مربوطه اعلام می نماید.

ماده ۱۴۲ - در مورد معاملات رهنی هرگاه بدهکار و راهنین متعدد بوده و تاریخ ابلاغ اجرائیه به آنان متفاوت باشد برای هر یک از آنها تاریخ ابلاغ مؤخر مبدأ احتساب ۱۰ روز می باشد.

ماده ۱۴۳ - عملیات مزایده جز در موارد ذیل متوقف نخواهد شد:

۱ - وصول حکم یا دستور موقت یا قرار توقیف عملیات اجرائی.

۲ - اعتراض به نظریه رئیس ثبت تا صدور رأی هیأت نظارت.

۳ - رأی هیأت نظارت یا شورای عالی ثبت بر ابطال عملیات اجرائی.

۴ - پرداخت کلیه مطالبات بستانکار و حقوق اجرائی.

ماده ۱۴۴ - هرگاه مورد مزایده رقبات متعدد باشد اگر برای هر یک از رقبات خریدار جداگانه پیدا شود و جمع مبلغ خرید بیشتر از طلب بستانکار باشد اقدام به فروش و تنظیم صورت مجلس خواهد شد و در صورتی که حاصل فروش بعضی از رقبات کافی برای پرداخت بدهی گردد، از تنظیم صورت مجلس مزایده نسبت به بقیه خودداری می شود و در این مورد بدهکار می تواند برای فروش یک یا بعضی از رقبات رعایت تقدم را تقاضا کند خرید در این قبیل موارد کلاً نقدی است و خریداران باید وجه نقد تحویل و یا بستانکار معادل طلب خودفروش نسبه را قبول کند که در این صورت شخصاً مسئول وصول طلب از خریدار خواهد بود.

تبصره - چنانچه مورد مزایده اموال منقول باشد، درخواست مدیون برای تقدم و تأخر فروش پذیرفته می شود.

ماده ۱۴۵ - در کلیه معاملات مذکور در ماده ۳۴ اصلاحی قانون ثبت بدهکار می تواند با تودیع کلیه بدهی خود اعم از اصل و سود و خسارت قانونی به حساب سپرده ثبت و تسلیم مدارک تودיעی به دفترخانه تنظیم کننده سند موجبات فسخ و فک سند را فراهم کند. در صورت صدور اجرائیه گواهی اداره اجرا مبنی بر بلامانع بودن فک و فسخ معامله ضروری خواهد بود. هر بستانکاری که حق بازداشت اموال بدهکار را دارد نیز می تواند کلیه بدهی موضوع سند و حقوق اجرائی را پرداخت و تقاضای استیفای حقوق خود را از اداره ثبت بنماید.

ماده ۱۴۶ - در کلیه معاملات مذکور در ماده ۳۴ اصلاحی قانون ثبت بستانکاری که حق درخواست بازداشت اموال بدهکار را دارد و بخواهد کلیه بدهی موضوع سند و حقوق اجرائی را (در صورت صدور اجرائیه) بپردازد مورد معامله در ازای هر دو بدهی و متفرعات قانونی به محض پرداخت مزبور در بازداشت خواهد بود و مراتب در دفتر بازداشتی منعکس می شود و در این صورت مراتب ذیل باید رعایت شود:

۱ - در صورت صدور اجرائیه با پرسش از اجرا مربوطه میزان بدهی و خسارات و حقوق اجرائی را تعیین و سپس با ایداع آن در صندوق ثبت قبض آن را به اجرا تحویل و تقاضای فسخ سند را خواهد کرد.

۲ - اجرا مکلف است در صورتی که تمامی دین و خسارات و حقوق اجرائی پرداخت شده باشد مراتب را برای فسخ سند به دفترخانه اسناد رسمی تنظیم کننده سند اعلام و به واحد ثبتی مربوطه نیز اطلاع بدهد که رقبه مورد معامله به سود تودیع کننده وجه بازداشت شده است و در صورتی که پرونده اجرائی تودیع کننده مذکور در همان اجرا در جریان باشد بلافاصله مراتب بازداشت را در دفاتر مربوطه منعکس کند و اگر پرونده در آنجا نباشد باید گواهی لازم دایر به تودیع وجه و صدور دستور فسخ با ذکر مبلغ تودיעی و نام پرداخت کننده و شماره نامه ای که ضمن آن بازداشت به واحد ثبتی اعلام شده صادر و به متقاضی تسلیم دارد.

۳ - هرگاه نسبت به مورد معامله اجرائیه صادر نشده باشد باید ذینفع با مراجعه به دفتر اسناد رسمی تنظیم کننده سند و با اطلاع از

بدهی تمام آن را در صندوق ثبت سپرده و رسید آن را به دفترخانه تسلیم دارد، دفتر اسناد رسمی مکلف است اگر تمام دین سپرده شده با شد نسبت به فسخ سند به شرح فوق اقدام و گواهی لازم دایر به ایداع وجه و فسخ معامله با ذکر نام پرداخت کننده و مبلغ سپرده صادر و به متقاضی تسلیم دارد.

۴ - در موردی که پرونده اجرائی در دایره دیگری در جریان است و یا سند مربوط منتهی به صدور اجرائیه نشده، ذینفع باید گواهی مربوط را به دایره اجرائی که پرونده در آن دایره در جریان است تسلیم و درخواست بازداشت ملک را بکند. دایره اخیرالذکر مکلف است بلافاصله دستور بازداشت ملک را صادر کند.

۵ - هرگاه مورد معامله در جریان عملیات اجرائی با شد و منتهی به صورت مجلس قطعی مزایده و یا صدور سند انتقال اجرائی نشده باشد. با سپردن وجه از طرف بدهکار یا بازداشت کننده مقدم مازاد مورد وثیقه، سند، فسخ و پرونده اجرائی مختومه می گردد و مراتب به دفترخانه تنظیم کننده سند اعلام می گردد که موضوع را در ملاحظات ثبت سند قید نماید.

۶ - در موارد مذکور در ماده فوق و ماده ۱۴۵ هرگاه منافع مال مورد معامله حق سکنی بوده و به بستانکار منتقل شده با شد باید حق نامبرده تا آخر مدت مذکور در سند رعایت شود.

فصل یازدهم - تخلیه و ختم عملیات اجرائی

ماده ۱۴۷ - در انتقال قطعی ملک هرگاه اجرائیه تخلیه صادر گردد و ثالث به موجب سند رسمی اجاره در ملک مورد تخلیه ساکن باشد اجرا ثبت از تخلیه ملک خودداری می نماید.

تبصره ۱ - در محلهایی که قانون روابط موجر و مستأجر اجرا می شود اجاره نامه غیررسمی از جهت تخلیه در حکم سند رسمی است. تبصره ۲ - در مواردی که سکونت شخص ثالث مستند به سند رسمی یا عادی اجاره نباشد اجرای ثبت مکلف به تخلیه است.

ماده ۱۴۸ - هرگاه مورد وثیقه سهم مشاع از ملک باشد لیکن با توافق به تصرف مرتهن در قسمت مفروز از ملک رضایت داده باشند اجرا سند از جهت تخلیه مال مورد رهن به تخلیه مورد تصرف خواهد بود.

ماده ۱۴۹ - هرگاه در سند وثیقه سلب حق انتقال منافع از متعهد شده باشد، تخلف متعهد مانع تخلیه وثیقه به نفع برنده در مزایده نخواهد بود و لو آنکه ثالث به موجب سند رسمی در تاریخ مؤخر وثیقه را اجاره گرفته باشد.

ماده ۱۵۰ - هرگاه وثیقه پلاک معین و بنای واقع در آن باشد و بعداً معلوم شود که قسمتی از بنا روی زمین مجاور که متعلق به غیر است قرار گرفته است تخلیه و تحویل قسمتی از بنا که از پلاک مذکور به خارج تجاوز کرده است مدلول سند نبوده و از صلاحیت ادارات ثبت خارج است.

ماده ۱۵۱ - هرگاه موقع تحویل معلوم شود که شخص یا اشخاص ثالث بدون مجوز در آن احداث اعیان کرده اند تحویل مورد وثیقه به وسیله اجرا ثبت با وضع موجود اشکال ندارد.

ماده ۱۵۲ - تحویل اگر به طور مطلق در سند ذکر شده باشد محمول به تخلیه است.

ماده ۱۵۳ - مأمور اجرا در مورد تخلیه ملک باید با حضور نماینده دادستان و در صورت لزوم با حضور مأمور انتظامی طبق مقررات اقدام نماید عدم حضور متعهد و بستگان و خادمینش مانع تخلیه نخواهد بود و اگر اموالی در محل مورد تخلیه وجود داشته باشد صورت تفصیلی آن را برداشته و حتی الامکان در همان محل در مکان محفوظی گذارده و درب آن را مهر و موم می کند و یا آن را به متعهد له یا امینی سپرده و رسید دریافت نماید.

تبصره ۱ - در مورد فوق بستانکار یا امین حق مطالبه حق الحفاظه را دارد.

تبصره ۲ - پس از اینکه اموال به حافظ سپرده شد، به درخواست متعهد له، اجرا به مالک اموال اخطار می نماید که ظرف مدت یک ماه به اجرا مراجعه و اموال خود را تحویل بگیرد والا طبق مقررات، اموال ارزیابی و به مزایده گذاشته خواهد شد و وجه حاصله به صندوق ثبت واریز تا در صورت مراجعه و پس از کسر هزینه های اجرائی، وجه به مالک اموال مسترد گردد. در صورت عدم وجود خریدار در مزایده، حفاظت کماکان ادامه خواهد یافت.

ماده ۱۵۴ - اداره ثبت محل در موقع تخلیه عین مستاجر و همچنین ختم پرونده های اجرائی باید مراتب تخلیه و ختم پرونده را به

دفاتر اسناد رسمی مربوطه اعلام دارند که در ستون ملاحظات ثبت دفتر قید و اقدام لازم معمول گردد.

ماده ۱۵۵ - ختم عملیات اجرائی حسب مورد عبارت است از:

الف - وصول کلیه طلب بستانکار و حقوق دولتی و هزینه‌های قانونی.

ب - تحویل مال منقول به برنده مزایده.

ج - تنظیم و امضاء سند انتقال اجرائی اموال غیرمنقول در دفاتر اسناد رسمی.

د - تحقق تخلیه یا تحویل در مواردی که اجرائیه برای تخلیه یا تحویل صادر شده باشد.

و - اجرای تعهد متعهد.

تبصره - در صورتی که مال از طریق مزایده به شخص ثالث فروخته شود ختم عملیات اجرائی تاریخ تنظیم صورت‌مجلس مزایده خواهد بود.

فصل دوازدهم - هزینه‌های اجرائی

ماده ۱۵۶ - وصول حق الاجرا به همان طریقی که برای وصول موضوع تعهد مقرر است به عمل خواهد آمد و رئیس ثبت می‌تواند نظر به مبلغ حق الاجرا هر طریق دیگری را که برای وصول مناسب بداند اختیار کند.

ماده ۱۵۷ - حق الاجرا از هر اداره یا دایره یا شعبه که وصول می‌شود به حساب درآمد عمومی منظور و یک نسخه از قبض صادر شده به اداره صادرکننده اجرائیه ارسال می‌شود.

ماده ۱۵۸ - در هر پرونده اجرائی برابر ماده ۱۳۱ قانون ثبت و تبصره آن و سایر مقررات مربوطه (حسب مورد) پس از ابلاغ اجرائیه حق الاجرا وصول می‌شود مگر اینکه مرجعی که پرداخت حق الاجرا به عهده اوست به موجب مقررات خاصی از پرداخت آن معاف شده باشد.

تبصره ۱ - چنانچه بدهکار از تاریخ ابلاغ اجرائیه ظرف مدت ۱۰ روز مفاد آن را به موقع اجرا بگذارد از پرداخت حق الاجرا معاف خواهد بود.

تبصره ۲ - هرگاه بدهکار قبل از تنظیم و امضاء صورت‌مجلس مزایده نسبت به پرداخت تمام بدهی خود اقدام نماید نصف حق الاجرا وصول می‌شود.

ماده ۱۵۹ - هرگاه سند معامله معارض اشتباهاً منتهی به صدور اجرائیه و ابلاغ شده باشد مادام که حکم قطعی بر اعتبار سند صادر نشده است حق الاجرا تعلق نمی‌گیرد.

ماده ۱۶۰ - در هر مورد که پس از صدور اجرائیه و ابلاغ به جهت قانونی عملیات اجرائی متوقف یا توقیف شود مادام که رفع توقف یا توقیف نشده باشد حق الاجرا تعلق نمی‌گیرد موارد مذکور در تبصره ماده ۱۳۱ قانون ثبت از این حکم مستثنی است.

ماده ۱۶۱ - در مواردی که اجرائیه صادر و ابلاغ شده و سپس به علت احراز ورشکستگی به اداره تصفیه ارجاع می‌شود، حق الاجرا تعلق نمی‌گیرد مگر اینکه حکم ورشکستگی نقض و عملیات اجرائی در ثبت به انجام برسد.

ماده ۱۶۲ - به خسارت تأخیر حق الاجرا تعلق می‌گیرد و همین طور است حق الوکاله اگر جزو مدلول سند باشد.

ماده ۱۶۳ - ابراء ذمه متعهد، بعضاً یا کلاً پس از ابلاغ اجرائیه موجب سقوط ذمه متعهد از حق الاجرا نمی‌شود و برابر تبصره ماده ۱۳۱ قانون ثبت باید وصول شود.

ماده ۱۶۴ - در مواردی که تخلیه مورد اجاره هم جزء موضوع لازم الاجرا باشد حقوق دولتی برای تخلیه مورد اجاره از میزان مال الاجاره سه ماه دریافت خواهد شد اگر بعد از ابلاغ اجرائیه و قبل از تخلیه طرفین سازش نمایند و یا موجد از تخلیه منصرف شود حق الاجرا تخلیه باید وصول گردد لیکن در مواقعی که به علت پرداخت شدن اجور از تخلیه عین مستأجر خودداری و ختم عملیات اجرائی موکول به صدور حکم قطعی دادگاه می‌شود مادام که عمل تخلیه انجام نگردیده مطالبه حق الاجرای تخلیه مورد نخواهد داشت.

تبصره - در غیر موارد اجاره هرگاه موضوع لازم الاجراء تحویل یا تخلیه عین مورد تعهد باشد حق الاجرا مقرر در قانون ثبت در صورت

معامله قطعی از میزان اجاره سه ماهه دریافت می شود و میزان اجاره نسبت به بهای ملک که در سند تعیین شده از قرار صدی دوازده در سال معین می شود و نسبت به مواردی که قیمت در سند ذکر نشده ملاک عمل ارزش معاملاتی موضوع قانون مالیات های مستقیم خواهد بود و در صورت نبودن قیمت معاملاتی طبق نظر کارشناس ارزیابی خواهد شد.

ماده ۱۶۵ - هرگاه محرز شود که متعهد در تاریخ ابلاغ اجرائیه ورشکسته یا محجور بوده است حق الاجرا تعلق نمی گیرد.

ماده ۱۶۶ - هرگاه بستانکار درخواست کند که از ابلاغ اجرائیه خودداری شود، فقط در صورتی که محرز باشد اجرائیه پیش از وصول و ثبت تقاضای مذکور در دفتر اداره ثبت صلاحیت دار ابلاغ شده است حق الاجرا تعلق می گیرد.

ماده ۱۶۷ - جز در مورد ماده فوق در هر مورد دیگر که رأی رئیس ثبت یا قائم مقام او بر عدم تعلق حق الاجرا باشد به مسئول حسابداری و در واحدهای ثبتی که مسئول حسابداری ندارد به حسابدار ابلاغ و نامبرده مکلف است به رأی مزبور اعتراض نماید تا موضوع در هیأت نظارت مطرح و رسیدگی شود رأی هیأت به استناد بند ۸ ماده ۲۵ قانون ثبت اصلاحی سال ۱۳۵۱ قطعی است.

ماده ۱۶۸ - مادام که مزایده صحیحاً واقع نشده حق مزایده تعلق نمی گیرد.

فصل سیزدهم - شکایت از عملیات اجرائی و طرز رسیدگی به شکایات

ماده ۱۶۹ - عملیات اجرائی بعد از صدور دستور اجرا (مهر اجرا شود) شروع و هر کس (اعم از متعهد سند و هر شخص ذینفع) که از عملیات اجرائی شکایت داشته باشد می تواند شکایت خود را با ذکر دلیل و ارائه مدارک به رئیس ثبت محل تسلیم کند و رئیس ثبت مکلف است فوراً رسیدگی نموده و با ذکر دلیل رأی صادر کند. نظر رئیس ثبت به هر حال برابر مقررات به اشخاص ذینفع ابلاغ می شود و اشخاص ذینفع اگر شکایتی از تصمیم رئیس ثبت داشته باشند می توانند ظرف ده روز از تاریخ ابلاغ شکایت خود را به ثبت محل و یا هیأت نظارت صلاحیت دار تسلیم نمایند تا قضیه برابر بند ۸ ماده ۲۵ اصلاحی قانون ثبت در هیأت نظارت طرح و رسیدگی شود.

ماده ۱۷۰ - در مورد اعتراض به نظر رئیس ثبت بایستی رونوشت کامل یا فتوکپی مدارک ذیل به ضمیمه گزارش جامع و صریح و مشروح ثبت محل از جریان پرونده و موضوع شکایت به نحوی که محتاج به تکرار مکاتبه نباشد به هیأت نظارت فرستاده شود:

۱ - رونوشت کامل یا فتوکپی اعتراض نامه ذینفع و ضمایم آن به عملیات اجرائی.

۲ - رونوشت کامل یا فتوکپی گزارش رئیس یا ممیز اجرا که مستند نظر رئیس ثبت بوده است.

۳ - رونوشت کامل یا فتوکپی نظر رئیس ثبت.

۴ - رونوشت کامل یا فتوکپی شکایت نامه ذینفع و ضمایم آن از نظر رئیس ثبت.

۵ - رونوشت کامل یا فتوکپی برگ یا برگ هایی از پرونده اجرائی که مربوط به موضوع شکایت است.

ماده ۱۷۱ - هرگاه هیأت نظارت محتاج به توضیحاتی از اجرا یا طرفین قضیه باشد، می تواند توضیحات لازم را بخواهد.

ماده ۱۷۲ - پس از تنظیم و امضاء صورت مجلس مزایده، شکایت از عمل اجرا از کسی مسموع نیست. این امر مانع از آن نمی شود که هرگاه قبل از تنظیم و امضاء سند انتقال یا تحویل مال، رئیس ثبت محل عمل اجرا را مخالف قانون تشخیص دهد رأی بر تجدید عمل اجرائی داده و رأی صادره برابر ماده ۱۶۹ این آئین نامه به اشخاص ذینفع ابلاغ و قابل شکایت و رسیدگی در هیأت نظارت است.

فصل چهاردهم - امور متفرقه

ماده ۱۷۳ - مدیرکل ثبت استان می تواند وظایف رئیس ثبت را در امور مربوط به اجرای مفاد اسناد رسمی به معاون او و یا کارمند دیگری به موجب ابلاغ مخصوص واگذار کند و این واگذاری از رئیس ثبت سلب صلاحیت نمی کند.

تبصره - در مدت مرخصی استحقاقی یا استعلاجی رئیس ثبت، معاون او تکالیف رئیس ثبت در کلیه امور مربوطه به اجرای مفاد اسناد رسمی اعم از صدور دستور اجرا و امور مربوطه به سایر عملیات اجرائی را عهده دار خواهد بود و نیازی به صدور ابلاغ استانی ندارد ولی در واحدهای ثبتی که فاقد معاون است باید برای عضو ارشد ابلاغ کفالت صادر شود.

ماده ۱۷۴ - در مورد مطالبات وزارت دارائی و سازمان تأمین اجتماعی صلاحیت اقدام با مراجع مذکور است و ادارات ثبت باید از اقدام اجرائی خودداری کنند.

ماده ۱۷۵ - در مورد مطالبات بانک ها تشخیص اینکه از مبلغ پرداختی مدیون چه مقدار بابت اصل طلب می باشد با بستانکار است

اگر مدیون نسبت به تشخیص بستانکار معترض باشد مرجع رفع اختلاف دادگاه صلاحیت دار خواهد بود.

ماده ۱۷۶ - در احتساب مواعد در کلیه فصول این آئین نامه روز ابلاغ و روز اقدام محسوب نخواهد شد و اگر آخرین روز مهلت اقدام تعطیل باشد، تعطیل به حساب نمی آید و روز بعد از تعطیل آخرین روز مهلت خواهد بود.

ماده ۱۷۷ - قراردادهایی که طرفین نسبت به پرونده اجرائی در حضور مدیر ثبت یا مسئول اجرا یا مأمورین اجرای پرونده در حدود صلاحیت قانونی آنها منعقد می نمایند معتبر و قابل ترتیب اثر است.

ماده ۱۷۸ - در اجرای ماده ۷۰۹ قانون مدنی ضامن که در اثر عملیات اجرایی بدهی مضمون عنه را پرداخته است وقتی می تواند به استناد سند ضمان (مستند پرونده اجرایی) اجرائیه را تعقیب کند که حق مراجعه ضامن به مدیون اصلی در سند مزبور ذکر شده باشد.

ماده ۱۷۹ - اجرائیه برگ وثیقه انبارهای عمومی مطابق ماده ۱۰ تصویب نامه انبارهای عمومی اصلاحی در تاریخ ۱۳۴۰/۱۰/۲ روی اوراق اجرائی اسناد وثیقه از ثبت محل صادر می گردد و ضمایم درخواست نامه اجرائی و نیز عملیات اجرائی تابع مقررات راجع به انبارهای عمومی خواهد بود.

ماده ۱۸۰ - برای اجرائیه های راجع به قانون الحاق ماده ۱۰ مکرر و ۲ تبصره به قانون تملک آپارتمان ها مصوب ۱۳۵۱ و اصلاحات بعدی باید اوراق زیر به ضمیمه تقاضا نامه اجرایی به اجرای ثبت محل تسلیم شود و در تقاضا نامه قید گردد که بدهکار در مدت مقرر گواهی تقدیم دادخواست اعتراض به محکمه را تسلیم نکرده است:

۱ - تقاضا نامه مخصوص صدور اجرائیه.

۲ - رونوشت اظهارنامه ابلاغ شده به مالک یا استفاده کننده.

۳ - رونوشت مدارک مثبت سمت مدیر یا هیأت مدیران و صورت ریز سهم مالک از هزینه های مشترک.

ماده ۱۸۱ - برای تقاضای صدور اجرائیه بابت عوارض شهرداری موضوع ماده ۷۷ قانون اصلاح پاره ای از مواد و الحاق مواد جدید به قانون شهرداری مصوب ۱۳۴۵/۱۱/۲۷ باید اوراق زیر به ثبت محل تسلیم شود:

۱ - درخواست نامه مخصوص صدور اجرائیه.

۲ - رونوشت مصدق رأی کمیسیون حل اختلاف.

۳ - اخطاریه ابلاغ شده رأی مذکور به مؤدی.

ماده ۱۸۲ - در مواردی که شهرداری به استناد ماده ۷۷ قانون شهرداری مصوب ۱۳۳۴ و مواد ۸ - ۱۳ قانون نوسازی و عمران شهری مصوب ۱۳۴۷ و تبصره ۱ آن و مواد دیگر از قانون شهرداری از اداره ثبت درخواست صدور اجرائیه می نماید باید دلیل قطعیت رأی مذکور در مواد یاد شده را نیز اعلام دارد.

ماده ۱۸۳ (اصلاحی ۷/۱۲/۱۳۹۸) - درخواست اجرای چک از محلی که بانک طرف حساب صادر کننده چک در آن محل واقع شده یا محل اقامت متعهدله به عمل می آید. برای صدور اجرائیه، بستانکار مکلف است تقاضا نامه مخصوص صدور اجرائیه و همچنین اصل و فتوکپی مصدق چک و گواهی برگشتی آن را به دفترخانه اسناد رسمی مسئول پذیرش اجرائیه ارائه نماید. دفترخانه اصل چک را مأمور به مهر (پذیرش اجرا شد) نموده و آن را به بستانکار مسترد می نماید.

تبصره ۱ - درخواست اجرای چک های صادره از شعب بانک های ایرانی خارج از کشور در دفترخانه های اسناد رسمی تهران که در شیوه نامه سازمان ثبت معین می گردد، به عمل خواهد آمد.

تبصره ۲ - پس از صدور اجرائیه دارنده چک می تواند ضمن اعلام انصراف، گواهی لازم را از اداره ثبت درخواست نماید. در این صورت، اگر اجرائیه ابلاغ شده باشد، حق الاجراء برابر مقررات وصول و پرونده مختومه می گردد.

ماده ۱۸۴ - هرگاه چک نسبت به قسمتی از مبلغ آن بدون محل باشد، دارنده چک نسبت به باقی مانده حق صدور اجرائیه دارد.

ماده ۱۸۵ - هرگاه گواهینامه های متعدد و متعارض از بانک صادر گردد صدور اجرائیه موکول به رفع تعارض از همان بانک است.

ماده ۱۸۶ - دعوی صادر کننده چک در مورد مطالبی که گاهی به عنوان بابت ... در متن چک نوشته می شود و همچنین مطالب مذکور در ظهر چک در مورد ظهر نویس در اداره ثبت قابل رسیدگی نمی باشد و فقط وجه مرقوم در چک قابل صدور اجرائیه در اداره

ثبت می‌باشد.

ماده ۱۸۷ - اعلام جرم علیه صادرکننده چک بی محل به مقامات صلاحیت دار مانع درخواست صدور اجرائیه برای وصول وجه چک از طریق اداره ثبت نخواهد بود مگر اینکه دستوری در این باره از طرف مقامات قضائی صادر شود.

ماده ۱۸۸ - اگر عدم پرداخت وجه چک به علت عدم مطابقت امضای زیر چک با امضای کسی که حق صدور چک را دارد و همچنین فقدان مهر در اشخاص حقوقی باشد در اداره ثبت اجرائیه صادر نخواهد شد.

ماده ۱۸۹ - دارنده چک که حق تقاضای صدور اجرائیه دارد اعم است از کسی که چک در وجه او صادر گردیده یا به نام او ظهر نویسی شده یا حامل چک (در مورد چک های در وجه حامل).

ماده ۱۹۰ - در صورتی که چک به وکالت یا نمایندگی از طرف حساب صادر شده باشد صادرکننده چک و صاحب حساب متضامناً مسئول پرداخت وجه چک بوده و به تقاضای بستانکار اجرائیه علیه آنها بر اساس تضامن صادر می‌شود.

ماده ۱۹۱ - در مواردی که صاحبان حساب متعدد بوده و چک با امضای احدی از آنان باشد اجرائیه علیه امضاء کننده نسبت به مبلغ چک صادر می‌گردد.

ماده ۱۹۲ - در مورد چک های وعده دار اجرائیه پس از سررسید صادر خواهد شد.

ماده ۱۹۳ - پس از صدور اجرائیه چک دارنده چک می‌تواند ضمن اعلام انصراف از تعقیب عملیات اجرائی مطالبه استرداد لاشه چک را بکند در این صورت اگر اجرائیه ابلاغ شده باشد، حق الاجرا را باید بپردازد و در این مورد پرونده مختومه محسوب است.

ماده ۱۹۴ - صدور اجرائیه نسبت به آراء داوری بورس اوراق بهادار وفق تبصره ۵ ماده ۳۷ قانون بازار اوراق بهادار جمهوری اسلامی ایران مصوب ۱۳۸۴ به عهده ادارات و دوایر اجرای ثبت اسناد و املاک می‌باشد.

ماده ۱۹۵ - هر یک از شرکت های تعاونی روستایی و اتحادیه های تعاونی روستایی و شرکت های تعاونی کشاورزی و اتحادیه های تعاونی کشاورزی که درخواست صدور اجرائیه به استناد اسناد تنظیمی با وام گیرندگان بر طبق ماده ۱۱ قانون تشکیل بانک تعاون کشاورزی ایران مصوب سال ۱۳۴۸ و تبصره ۶۳ ماده واحده قانون بودجه ۱۳۵۲ و بودجه سال ۱۳۵۳ کل کشور و اصلاحات بعدی دارند باید یک نسخه از سند تنظیم شده طبق فرم مخصوص را به انضمام رونوشت آن به اداره ثبت بفرستند.

اداره ثبت پس از ملاحظه اصل سند و تطبیق رونوشت آن در صورتی که بانک مطالبه نماید اصل سند را مسترد خواهد نمود.

ماده ۱۹۶ - در صورتی که استفاده کنندگان از آب از پرداخت بهای آب خودداری نمایند، اگر قراردادی بین آنها و سازمان ها و شرکت های آبیاری که بیش از پنجاه درصد سهام آن متعلق به دولت است منعقد شده باشد طبق همان قرارداد و در صورت نبودن قرارداد و عدم توافق برابر رأی کمیسیون مذکور در ماده واحده مصوب سال ۱۳۴۶ قانون وصول بهای آب سازمان ها و شرکت های تابع وزارت آب و برق که قطعی است اداره ثبت محل برابر این آئین نامه به تقاضای مرجع وصول کننده آب بها اجرائیه صادر خواهد نمود و مرجع متقاضی باید یک نسخه از قرارداد یا رأی کمیسیون و رونوشت مصدق یا فتوکی آنها را به انضمام مطالبه نامه و تقاضای صدور اجرائیه به اداره ثبت محل ارسال دارد. اصل رأی یا قرارداد پس از مقابله و تصدیق برابری با اصل به متقاضی رد می‌شود.

ماده ۱۹۷ - در مورد تقاضای صدور اجرائیه برای وصول آب بها طبق ماده ۵۳ قانون آب و نحوه ملی شدن آن مصوب سال ۱۳۴۷ و مواد ۳۳ و ۳۴ قانون توزیع عادلانه آب مصوب ۱۳۶۱ و اصلاحات بعدی آن در نقاطی که دستور اجرای قانون داده شده است، مسئول منطقه یا ناحیه آبیاری یک نسخه از اخطاریه ابلاغ شده موضوع تبصره ۶ ماده مذکور را به انضمام تقاضا نامه ای که بر طبق ماده یاد شده تنظیم می‌نماید جهت صدور اجرائیه به اداره ثبت محل خواهد فرستاد.

ماده ۱۹۸ - ادارات ثبت مکلف اند وفق ماده ۱۷ آئین نامه اجرائی قانون استقلال شرکت های توزیع نیروی برق در استان ها مصوب ۱۳۸۶/۳/۱۳ و ماده ۱۸ آئین نامه اجرائی قانون آب و برق خوزستان مصوب ۱۳۳۹ در مورد وصول بهاء برق و سایر مطالبات از مشترکین پس از وصول تقاضا مبادرت به صدور اجرائیه نمایند.

ماده ۱۹۹ - قراردادهای عادی که بین بانک ها و مشتریان در اجرای ماده ۱۵ قانون عملیات بانکی بدون ربا مصوب ۱۳۶۲ و الحاق

چهار تبصره به آن در سال‌های ۱۳۶۵ و ۱۳۷۶ مبادله می‌گردد در حکم سند رسمی بوده و در صورتی که طرفین در مفاد آن اختلافی نداشته باشند با تقاضای بستانکار ادارات ثبت مکلف به صدور اجرائیه و ادامه عملیات اجرائی طبق آئین‌نامه اجرای اسناد رسمی می‌باشند.

ماده ۲۰۰ - صدور اجرائیه جهت تخلیه فروشگاه‌ها و غرفه‌های احداثی در پایانه‌ها و مجتمع‌های خدمات رفاهی بین‌راهی به استناد تبصره ۴ قانون اصلاح قانون تأسیس شرکت‌های سهامی خاص پایانه‌های عمومی و سیله نقلیه باربری مصوب ۱۳۶۷ و تبصره ۲ ماده ۴ آئین‌نامه موضوع تبصره ۴ قانون فوق‌الذکر مصوب ۱۳۷۵/۱/۲۶ با اجرای ثبت محل خواهد بود اجرای ثبت مکلف به صدور اجرائیه و تخلیه مورد اجاره طبق مقررات مربوطه خواهد بود.

ماده ۲۰۱ - در مواردی که متعهد در اجرای ماده ۱۷ قانون گذرنامه مصوب سال ۱۳۵۱ ممنوع‌الخروج گردیده باشد چنانچه شخص ممنوع‌الخروج بنا به ضرورت بخواهد برای یک نوبت حداکثر به مدت ۶ ماه از کشور خارج شود خود یا اشخاص ثالث می‌بایست ملکی را جهت تضمین مراجعت مدیون به کشور معرفی و در صورتی که ملک در رهن و یا بازداشت نباشد، پس از ارزیابی توسط کارشناس رسمی و قطعیت آن صورت‌مجلسی با حضور رئیس ثبت، رئیس و یا مسئول اجرا تنظیم و مراتب جهت بازداشت ملک و انعکاس در سوابق ثبتی به اداره ثبت مربوطه اعلام می‌گردد و بدیهی است در صورت مراجعت متعهد و معرفی خود ظرف مهلت مقرر از ملک مذکور رفع توقیف‌شده و ممنوع‌الخروجی برقرار می‌شود در غیر این صورت بدون رعایت مستثنیات دین طلب بستانکار و حقوق اجرایی با فروش ملک مذکور از طریق مزایده استیفا خواهد شد.

ماده ۲۰۲ - وظایفی که در این آئین‌نامه به عهده رئیس ثبت محل واگذار شده است در واحدهای ثبتی استان تهران که فاقد اجرا می‌باشد به معاون مدیرکل ثبت استان تهران در اجرای اسناد رسمی محول می‌گردد.
ماده ۲۰۳ - با تصویب این آئین‌نامه، آئین‌نامه‌های قبلی لغو می‌شود.

نکات مهم مهم موفقیتی

* باید مسائل و سوسه‌انگیز (همچون تلفن همراه، تلویزیون و ...) در اطرافمان را کنترل کنیم. آنچه به طور معمول اتفاق می‌افتد این است که ما بی‌اختیار به سمت آنها می‌رویم. یک تلفن همراه ساده تهیه کنید؛ باور کنید که در سه/چهار ماه آخر، کلی وقت کم می‌آید.

* شما [برای موفقیت] باید [مدتی] از آسایش دور باشید؛ ممکنه برخی از دوستانتون رو از دست بدید؛ مجبور بشید شب‌بیداری بکشید. هرچند که بسیاری از مردم حاضر نیستند چنین کاری را انجام دهند ...

* ۳۰ تا ۴۵ دقیقه مطالعه کنید سپس ۴ تا ۵ دقیقه استراحت. در استراحت‌ها از موبایل، تلویزیون و وسایل ارتباطی دوری کنید. مراقب دزدهای زمان باشید! در زمان‌های استراحت بین مطالعه، اگر فعالیتی سرگرم‌کننده را شروع کنید، ممکن است زنگ تفریح شما طولانی‌تر از زمان درس‌خواندن‌تان شود.

* در زمان‌های استراحت بین مطالعه: کمی راه بروید؛ دست‌ها، انگشتان، شانه‌ها، گردن و چشمانتان را نرمش بدهید. سعی کنید در این بازه زمانی از فعالیت‌های فکری دوری کنید.

* بدانید که حتی در آرام‌ترین محیط، حداکثر دقت و تمرکز انسان بر روی یک متن درسی، ۲۵ دقیقه است.

* یک مطالعه مطلوب سه ساعته باید شامل ۴ مطالعه چهل دقیقه‌ای با فاصله ۴ تا ۵ دقیقه‌ای در میان آنها باشد. این روش، علاوه بر اینکه دقت شما را در بالاترین حد خود نگاه می‌دارد باعث می‌شود از نظر جسمی خسته نشوید.

* یک هدف را انتخاب کنید و فقط به سوی آن حرکت کنید؛ رویاهای خود را مکتوب کنید؛ در رویاهایتان زندگی کنید! و نهایتاً رویاهایتان را دنبال کنید و یقین داشته باشید که رویاهایتان راه را بلد هستند.

* زمان مطالعه خود را به صورت ترکیبی از ساعت و تعداد فصل‌های کتاب برنامه‌ریزی کنید. مثلاً اگر مطالعه فصلی از کتاب تا بعد از ساعت ۶ کامل می‌شود تنها با به پایان رسانیدن آن فصل، مطالعه خود را متوقف کنید.

* در هنگام درس‌خواندن، باید یک لیوان آب بر روی میز خود بگذارید و به یاد داشته باشید که گه‌گاه جرعه‌ای از آن بنوشید ...

* همواره قبل از مطالعه، مقدار درسی که باید خوانده شود را تعیین کنید و نه مدت زمان درس‌خواندن را. برای به پایان رساندن مقدار مطلبی که برای مطالعه مشخص کرده‌اید شتاب‌زده عمل نکنید! در عین حال، اهداف غیر واقعی را هم برای خود در نظر نگیرید.

* خوردن یک صبحانه سالم، یعنی فراهم کردن انرژی کافی برای فعالیت در پرتحرکترین و ثمربخشترین ساعات روز؛ یعنی صبحها!

* یکی از تکنیکهای مطالعه، مطالعه اجمالی قبل از خواندن دقیق است. ابتدا باید با تئدخوانی (روزنامه‌ای خوانی)، موضوع را به سرعت مطالعه کرد. این کار به ذهن شما کمک می‌کند تا اطلاعات شاخص را جمع‌آوری کرده و پیش‌زمینه مناسبی برای درس خواندن مؤثر فراهم آورید. تئدخوانی (روزنامه‌ای خوانی)، را نمی‌توان جایگزین مطالعه معمولی کرد بلکه این روش، صرفاً تمرینی است که برای مؤثر ساختن مطالعه به کار گرفته می‌شود. در تئدخوانی باید از انگشتان خود کمک بگیرید و به چشمان خود یاد دهید که حرکت انگشتان را تعقیب کنند.

* از افرادی که سعی دارند بلندپروازی‌هایتان را کوچک شمارند دور شوید.

* یادداشت‌برداری در جریان مطالعه، به شما کمک می‌کند تا تأثیرات آنچه در جریان مطالعه گذشته است را ثبت کنید. یادداشت کردن نکات مهم، تأثیر بسزایی در تثبیت آن در ذهن دارد. به یاد داشته باشید مغز حدود هفتاد و پنج درصد آنچه را که فراگرفته پس از یک روز فراموش می‌کند.

* شما به هیچ کس نیاز ندارید که رؤیایان را تأیید کند! رؤیای شما برای شماست ... اگر دیگران رؤیای شما را تأیید نمی‌کنند به این دلیل است که: این رؤیای آنها نیست و آن را درک نمی‌کنند.

* اگر انگیزه مطالعه و درس خواندن به اندازه کافی جذاب نباشد یقیناً با جدیت تلاش نخواهید کرد. برای خود آرزوی بزرگی را تصور کنید. همانا که داشتن آرزوی بزرگ، انگیزه‌ای برای این خواهد شد که با اراده‌ای استوار به مطالعه ادامه دهید.

* از قدیم به ما می‌گفتند: «آزمون وکالت یا قضاوت نص‌محور است.» به عبارت دیگر، متن قوانین و آرای وحدت رویه، مورد سؤال قرار می‌گیرد. این گفته، تاحدودی فریب‌دهنده است و متأسفانه عده‌ای از داوطلبان در دام این معنی می‌افتند و صرفاً به متن قوانین اکتفا می‌کنند. یک داوطلب ناچار است برای فهم ابعاد یک ماده قانونی، علاوه بر متن ساده قوانین، کتاب‌های کم‌حجم و جزوات را نیز مطالعه کند.

* دنده‌ای با برنامه تمرینی‌اش توانست بزرگترین، سریعترین و با استعدادترین دنده جهان شود. او می‌گوید: من صبح‌ها ۱۰ کیلومتر و شب‌ها ۲۰ کیلومتر می‌دوم. وقتی به او گفتند که برنامه تمرینی‌اش خیلی ساده است، گفت: برنامه تمرینات من ساده است، ولی من ۳۶۵ روز در سال این کار را می‌کنم. علت اینکه بعضی‌ها به خواسته‌هایشان نمی‌رسند، این نیست که برنامه ساده‌ای دارند، بلکه آنها نمی‌توانند این برنامه ساده را دنبال کنند.

* وضع نشستن برای افرادی که زیاد مطالعه می‌کنند بسیار مهم است. نباید به صورت خمیده و یا مایل به سمت طرفین مطالعه نمود؛ ستون فقرات به هنگام مطالعه باید راست باشد. باید ضمن مطالعه و در وقت‌های استراحت چشم‌ها و وضع نشستن خود را تغییر داده، مختصری حرکت نمایید تا از رکود خون در پاها جلوگیری شود. مطالعه در حال دراز کشیدن برای چشم مناسب نیست چراکه روشنائی کتاب تأمین نمی‌شود و خستگی زودتر فرا می‌رسد.

* اگر بخواهی اصلاحات مهمی در زندگی‌ات ایجاد کنی، باید دلیلی داشته باشی و برای اینکه بخواهی تغییرات ضروری را در زندگی‌ات بدهی، چراییت باید در نظرت انگیزه‌بخش باشد و تو را برای دست زدن به هر اقدام لازمی به هیجان آورد. تو باید بخواهی که بلند شوی و برای سال‌هایتمادی ... بروی و بروی و بروی و بروی ...

* بد نیست که یک همراه موفقیت پیدا کنید. مثلاً به دوستی که هدفش قبولی در آزمون و به اندازه کافی انگیزه قوی برای قبولی در آزمون دارد؛ اینایی که باشگاه ورزشی می‌زن یک حریف تمرینی دارند که بهشون انگیزه می‌ده و به موقع‌های سرشون داد می‌زنه و بعضی اوقات هم می‌تونن باهاش درد دل کنند. کلاً این رو می‌دونید که هم‌نشینا و معاشران خیلی - یعنی خیلی - مهم هستند. با همراه موفقیت‌تان راجع به مخمصه‌ها و اشتباهاتتان صحبت کنید.

* موفقیت در سایه سخت‌کوشی، نظم و عادات‌های خوب به دست می‌آید؛ نباید در انتظار کسب نتایج آنی باشیم؛ این داستان‌هایی که مطرح می‌شود که به نفر یک‌شبه میلیاردر شده، یک در میلیون! و موفقیت، مایکروویوی و فست‌فودی نیست!

* درس‌ها رو متنوع بخونید مثلاً در یک روز، دو درس را بخوانید؛ آدمی از یکنواخت بودن به زودی ملول می‌شود.

* کتاب قانونی را که با آن کار می‌کنید و انس می‌گیرید هرگز عوض نکنید چون ذهن شما تصویر صفحات مطالعه‌شده را نیز حفظ می‌کند (مثلاً من می‌دونم که توی قانون ماده فلان در بالای صفحه سمت چپه! این مزیت حافظه تصویری، وقتی که حافظه علمی در آزمون کار نمی‌کنه معجزه می‌کنه! به پیشنهاد دیگه: از مجموعه قوانین «معاونت تدوین، تنقیح و انتشار قوانین و مقررات ریاست جمهوری» به نشانی dotic.ir استفاده کنید.

* دو راه مفید برای مواجهه با صداهای مزاحم هنگام مطالعه وجود دارد:

یک: استفاده از صدای «نویز سفید» هنگام مطالعه: صدای «White noise» - شبیه صدایی که توی این تلویزیون قدیمی‌ها هم‌زمان با دیدن برفک پخش می‌شد - رو دائلود کنید و موقع درس خواندن پخش کنید. دو: گذاشتن گوش‌گیرها (محافظ گوش): برای رفع عامل صدای محیط، صداگیرهای اسفنجی کوچک ارزان‌قیمتی در داروخانه‌ها قابل تهیه هستند و داخل مجرای گوش قرار می‌گیره و بی‌نظیره.

* جزوات و کتاب‌هاتون رو حتماً سیمی کنید که باهاش یک سال گلنجا نرید. از نگهدارنده‌های کتاب که هنگام مطالعه از خم کردن سر و گردن و پایین نگاه داشتن چشم‌هایتان جلوگیری می‌کند استفاده کنید. این Book Holder ها با جنس‌های مختلف در بازار موجوده.

* همیشه اوون آدمه باش که نه می گه! هم رنگ جماعت شدن افتخاری نداره!

* اگه تا به حال به جایی نرسیدید دیگران را مقصر ندونید چون «وَأَنْ لَّيْسَ لِلْإِنْسَانِ إِلَّا مَا سَعَى» و اینکه برای انسان جز حاصل تلاش او نیست «وَأَنْ سَعْيُهُ سَوْفَ يُرَى» و [نتیجه] کوشش او به زودی دیده خواهد شد.

* روانشناسان می گویند چیزی تبدیل به عادت نمی شود مگر اینکه آن را سه هفته مکرر انجام دهید. این حرف علمی نیست اما من از شما جواب گرفتم!

* موفقیت واقعی و ماندگار، نیازمند کارکردن است - و البته کار زیاد!

* برایان تریسی می گه: «افراد موفق هدف های خیلی روشنی دارند. آنها می دانند که کی هستند و می دانند که چه می خواهند. آنها هدفشان را روی کاغذ می نویسند و برای رسیدن به آن برنامه ریزی می کنند. از نظر من هدفی که نوشته نشده فقط خیال است!»

* یه چیز دیگه هم بگم: در آزمون های آزمایشی مؤسسات شرکت نکنید چون روحیه تون خراب می شه چرا که سؤالات این آزمون ها کاملاً غیراستاندارد و در اغلب موارد بسیار دشوار و بی ارتباط با آزمون اصلی است.

* افراد سست اراده همیشه منتظر معجزه ها و رویدادهای شگفت انگیزند اما افراد قوی، خود آفریننده معجزه ها و رویدادهای شگفت انگیزند.

* و هر که بر خدا توکل کند خدا او را کفایت خواهد کرد (آیه ۳ سوره طلاق) منظور از «توکل» سپردن کارها به خدا، اعتماد بر لطف اوست زیرا «توکل» از ماده «وکالت» به معنای انتخاب وکیل نمودن و اعتماد بر دیگری کردن است. بدیهی است هر قدر وکیل توانایی بیشتر و آگاهی فزون تر داشته باشد، شخص موکل احساس آرامش بیشتری می کند و از آنجا که علم خدا بی پایان و توانایی اش نامحدود است، هنگامی که انسان، توکل بر او می کند، آرامش فوق العاده احساس می کند چه آنکه حتی اگر از بدی هم بر او برسد «خیر» است. آیه ۲۱۶ سوره بقره می گه: «و چه بسا چیزی را خوش ندارید و آن برای شما خیر است و چه بسا چیزی را دوست دارید و آن برای شما بد است؛ و خدا [مصلحت شما را در همه امور] می داند و شما نمی دانید.» و در آخر هم آیه ۲۸ سوره رعد رو همیشه گوشه ذهن داشته باشد که با دل تون بازی می کنه: «و دل ها تنها با یاد خدا آرام می گیرند.»

در پایان اینکه کل رسانه ها رو در مدتی که درس می خونید بذارید کنار! چون بخشی از ظرفیت ذهن شمار رو اخبار اشغال می کنه و این سمه! و این رو بدونید که ۹۹ درصد از کل اخبار هیچ اثر شخصی روی زندگی ما، یا هدف ها، رؤیاها و بلندپروازی ما نداره! البته استثنائاً رسانه هایی که روی حوزه رشد فردی کار می کنن و رسانه های ملاکریمی رو دنبال کنید!

یه توصیه مخلصانه: از بهترین راه های دستیابی به اهداف این است که انرژی مان را در بخشش به دیگران متمرکز کنیم. اگر می خواهیم اعتماد به نفس خودمان بیشتر شود، سعی کنیم اعتماد به نفس اطرافیان مان را بالا ببریم. اگر حس امیدواری و مثبت اندیشی می خواهیم باید در شخص دیگری این ها را القا کنیم و اگر موفقیت را برای خودمان می خواهیم برای دیگران هم بخواهیم. این «اثر دیگران» است بر زندگی ما! اثر موجی کمک به دیگران و بخشیدن سخاوتمندانه وقت و انرژی مان به آنها این است که خودمان بزرگترین ذینفع این «نوع دوستی» خواهیم بود. وقتی هم آموختیم یکی از تأثیرگذارترین بخش ها بر زندگی هر کس اطرافیانش می باشد، لذا با بهبود وضع اطرافیان در واقع زندگی خودمان را به سمت خوبی تغییر داده ایم. اثر دیگران یعنی اینکه اگر دوستان جزوه حقوق مدنی را خوانده است و از آن متأثر شده، آن را به من هدیه کند، من به دیگری هدیه کنم یا با نوشتن مطلبی درباره این جزوه، دیگران را تشویق به خواندن آن کنم تا هم خودم لذت ببرم، هم جامعه و اطرافیانم هم موجی از لذت و تغییر مثبت را احساس کنند. من متوجه شده ام بهترین راه برای به دست آوردن چیزهایی که در زندگی ام می خواهم این است که انرژی ام را روی بخشش به دیگران متمرکز کنم. اگر این جزوه به تو کمک کرده اوون رو برای پنج نفر بفرست؛ چون بدون تو حتی ممکن نبود آن را پیدا کند.

در تهیه این جزوه از قانون‌یار حقوق ثبت مؤسسه چتر دانش (با نگارش آقای محمد شعبانی و میثم عبداللهی) و کتاب حقوق ثبت آقای محمد فرجی استفاده شده است؛ انتخاب قلم، چینش و آماده‌سازی این جزوه با هدف استفاده و صرفه‌جویی حداکثری از کاغذ انجام شده؛ امید داریم چنانچه احتمالاً از سهولت استفاده از مجموعه کاسته شده، خوانندگان عزیز من را ببخشند و همچنین شایان ذکر است که: اگر در حین مطالعه با موارد سهو قلم و یا خطاهای انسانی دیگر که ما از آن غافل مانده‌ایم، مواجه شدید؛ از طریق ایمیل mollakarimi.omid@gmail.com یا واتسآپ ۰۹۳۵۲۲۱۳۱۷۵ با ما در میان بگذارید. **اینستاگرام نویسنده: Omid_MollaKarimi** **بروزرسانی جزوه: شهریور ۱۳۹۹**

امید ملاکریمی هستیم؛ **یه حواس پرت متولد دهه ۶۰ توو تهران! ارزش اصلی من در زندگی، کمک به دیگران و تأثیرگذاری بر زندگی آنهاست. به یادگیری و اشتراک گذاشتن آموخته‌هایم با دیگران علاقه‌ی زیادی دارم. البته همه تلاشم را می‌کنم تا روش‌هایی را که به افزایش کیفیت یادگیری کمک می‌کنند یاد بگیرم و بعد از افزودن تجربیات خودم، آنها را به دیگران هم انتقال بدهم. در حوزه آموزش و نویسندگی در رشته حقوق با روش «ساده‌نویسی» و «به کار بردن مثال‌های روان» متفاوتم! من به این جمله ایمان دارم: «اگر موفقیت بیشتری می‌خواهی باید به دیگران کمک کنی تا به موفقیت بیشتری دست یابند.»**



داستان نویسنده: بعد از اینکه لیسانسم رو گرفتم مثل خیلی از دانش‌آموخته‌های حقوق وارد دوره کارشناسی ارشد شدم؛ البته باید بگم که یه کار ثابت هم داشتم که ماهانه یه حقوق ثابت از اوون می‌گرفتم. رفته رفته به این نتیجه رسیدم که اگه بخوام اینجوری ادامه بدم دست آخر بعد از دریافت مدرک کارشناسی ارشد و یا حتی دکتری در بهترین حالت می‌خوام یه کارمند سطح بالا توو یه اداره بشم که نهایتاً یه حقوق خوب دریافت کنم. شاید برای خیلی‌ها رسیدن به یه حقوق کارمندی خوب نقطه اوج آرزوهاشون محسوب بشه اما من رسیدن به یه حقوق ثابت خوب رو مطلوب نمی‌دیدم. همیشه دوست داشتم مثل قهرمانای این فیلما به آدمایی که توو موقعیت‌های بد قرار گرفتن کمک کنم و با کلی غرور و کمال رضایت از مفید بودن خودم یه نفس عمیق بکشم و بگم «تونستم!». از این فیلما که بگذریم ذات زندگی آدمیزاد اینه که باید بجنگه و از «یه جا نشستن» یا همون «صبح به صبح کارت زدن توو یه محیط اداری» فراری باشد. خلاصه اواخر اسفند ماه بود که تصمیم گرفتم عطای حقوق ثابت را به لقاییش ببخشم و از اول فروردین شروع کنم به خوندن! البته این اشتیاق سوزان باید اول اول توو خود آدم ایجاد بشه و حتی اگه دوستان و اطرافیان با تمسخر بهت بگن: «تو که کار ثابت داری، می‌خوای بشینی و بخونی که چی!»، یا بگن: «صد و ده هزار تا شرکت می‌کنی و نهایتاً سه هزار تا ور می‌دارن و تو بدون سهمیه عمراً شانس نداری!» اطمینان نداشتم که به موفقیت برسم اما با خودم عهد کردم که اول فروردین «بسمه‌الله» بگم و با همه توانم پیش برم؛ البته قبلش از خانواده‌ام خواستم که توو این مسیر کمک کنن و این هشت ماه یه کم توقع و انتظارشون رو از من کم کنن. من ریسک شیرین بلندپروازانه‌ای رو آغاز کرده بودم؛ خلاصش کنم برات: «با وجود تمام ترسی که از شکست داشتم، از تصمیم‌ام راضی بودم!». جمله یه بنده‌ی خدا اوومد توو ذهنم که می‌گفت اگه آرزوت اینه که یه ماشین بخری، اول برو یه جاسوئچی برای ماشینی که توو رویاته تهیه کن و یقین داشته باش که به ماشینه می‌رسی! منم بدون معطلی، رفتم یک سنجاق سینه کوچولو که رووش آرم کانون رو داره و وکیل‌های کانون همیشه روی کت یا مانتوشون می‌زنن تهیه کردم. تا شروع کردم کمک‌های خدا رو دیدم که یکی یکی برام می‌اومد. مثلاً با مسؤول یه کتابخونه صحبت کردم و با وجود اینکه ساعت کار اوونجا تا ۶ بعد از ظهر بود بهم گفت: می‌تونی با نگهبان مجموعه هماهنگ کنی و تا ۱۱ شب هم از کتابخونه استفاده کنی! خلاصه اینکه ایمان داشتم اگه امروز زحمت بکشم فردا از نتیجه و میوه شیرین اوون زحمات بهره‌مند می‌شم؛ به فرموده قرآن: «فان مع العسر یُسرا». خوشحالم از اینکه که امروز که این متن رو نوشتیم در وضعیتی هستیم که در تمامی آزمون‌های حقوقی (وکالت، قضاوت، ارشد، دکتری) قبول شدم و به عضویت «هیأت علمی» رسیدم و می‌خوام متنم رو با یه جمله تموم کنم: «تووی سکوت تلاش کن و اجازه بده صدای موفقیت همه جا پییچه!»

چشم‌انتظار خواندن داستان موفقیت‌تان هستیم. به امید موفقیت تو؛ امید ملاکریمی

پایان گفتار ما: حمد و سپاس مخصوص پروردگار جهانیاست.

Telegram Channel: @OmidMollakarimi mail: mollakarimi.omid@gmail.com

Instagram: @vekalatyar web: mollakarimi.ir

به شماره ۰۹۳۵۲۲۱۳۱۷۵ واتسآپ بدهید و جزوات رایگان آزمون‌های حقوقی (وکالت، قضاوت، سردفتری و کارشناسی ارشد) را از من بخواهید تا اوونها به رایگان برایتان بفرستم!