

قانون ثبت اسناد و املاک

قانون ثبت اسناد و املاک

مصوب ۲۶ اسفند ۱۳۱۰ با اصلاحات بعدی

به همراه

آیین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجراء و طرز رسیدگی به شکایت از عملیات اجرائی مصوب

۱۳۸۷

و

آیین نامه قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۷

قانون ثبت اسناد و املاک

۱	قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۲۶ اسفند ۱۳۱۰ با اصلاحات بعدی
۵	باب دوم - ثبت عمومی
۱۷	باب سوم - ثبت اسناد
۲۲	باب چهارم دفاتر اسناد رسمی
۲۳	باب پنجم اجراء مفاد اسناد رسمی
۲۳	باب ششم جرائم و مجازات
۲۶	باب هفتم تعرفه و مخارج ثبت اسناد و املاک
۲۹	باب هشتم مواد مخصوصه
۴۰	آئین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجراء و طرز رسیدگی به شکایت از عملیات اجرائی مصوب ۱۳۸۷
۴۰	فصل اول. تعاریف
۴۳	فصل دوم. صدور اجرائیه
۴۶	فصل سوم. ابلاغ
۴۸	فصل چهارم. ترتیب اجراء
۵۱	فصل پنجم. بازداشت اموال منقول
۵۶	فصل ششم. بازداشت اموال نزد شخص ثالث
۵۷	فصل هفتم. بازداشت اموال غیر منقول
۶۰	فصل هشتم. ارزیابی
۶۱	فصل نهم. در وثیقه
۶۴	فصل دهم. در مزایده
۶۹	فصل یازدهم. تخلیه و ختم عملیات اجرائی
۷۱	فصل دوازدهم. هزینه های اجرائی
۷۲	فصل سیزدهم. شکایت از عملیات اجرائی و طرز رسیدگی به شکایات
۷۳	فصل چهاردهم. امور متفرقه
۷۸	آئین نامه قانون ثبت املاک مصوب ۱۳۱۷
۷۸	فصل اول - دفاتر ثبت اسناد و املاک
۷۹	فصل دوم. در شماره گذاری املاک و توزیع اظهارنامه
۸۲	فصل سوم. در درخواست ثبت
۸۶	فصل چهارم. در آگهی های نوبتی و تحدیدی و تعیین حدود املاک

قانون ثبت اسناد و املاک

فصل پنجم. در اعتراض.....	۸۹
فصل ششم. در ثبت املاک در دفتر املاک و ثبت انتقالات ملک.....	۹۱
فصل هفتم. در وظائف محققین ثبت.....	۹۸
فصل هشتم. در مقررات مختلفه.....	۱۰۲

قانون ثبت اسناد و املاک

مصوب ۲۶ اسفند ۱۳۱۰ با اصلاحات بعدی

باب اول تشکیلات اداری ثبت

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

ماده دوم - مدیران و نمایندگان [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

ماده سوم - در هر اداره یا دایره ثبت متناسب توسعه آن یک یا چند نفر محقق ثبت برای رفع اختلافات و اعتراضات ناشی از تقاضای ثبت املاک معین خواهد شد .

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

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

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

ماده هفتم - دفاتر لازم برای ثبت اسناد و املاک و عده و نوع و ترتیب آن ها مطابق نظامنامه که از طرف وزارت عدلیه تنظیم می شود معین خواهد شد .

ماده هشتم - مراجعه بدفاتر املاک برای اشخاص ذی نفع مطابق مقررات نظامنامه وزارت عدلیه جایز است

باب دوم - ثبت عمومی

فصل اول اعلان ثبت و تحدید حدود

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

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

ماده ۱۱ - از تاریخ انتشار اولین آگهی مذکور در ماده ۱۰ تا شصت روز باید متصرفین بعنوان مالکیت و اشخاص مذکور در دو ماده ۲۷ و ۳۲ نسبت باملاک واقع در آن ناحیه بوسیله اظهارنامه درخواست ثبت نمایند اداره ثبت مکلف است تا نود روز پس از انتشار اولین آگهی مذکور صورت کلیه اشخاصی را که اظهارنامه داده اند با نوع ملک و شماره که از طرف اداره ثبت هر ملک معین شده در روزنامه ها آگهی نماید و این آگهی تا شصت روز هر بیست روز یک نوبت منتشر خواهد شد .

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

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

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

ماده چهاردهم - تحدید حدود املاک واقع در هر ناحیه متدرجا بترتیب نمره املاک مطابق نظامنامه وزارت عدلیه بعمل می آید و تقاضا کنندگان [کنندگان] ثبت و مجاورین برای روز تحدید حدود بوسیله اعلان احضار می شوند - این اعلان لااقل بیست روز

قانون ثبت اسناد و املاک

قبل از تعیین حدود یک مرتبه در جرائد منتشر می شود بعلاوه مطابق نظامنامه وزارت عدلیه در محل نیز اعلانی منتشر خواهد شد

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

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

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

فصل دوم - اعتراض

ماده شانزدهم - هر کس نسبت بملک مورد ثبت اعتراضی داشته باشد باید از تاریخ نشر اولین اعلان نوبتی تا ۹۰ روز اقامه دعوی نماید عرض حال مزبور مستقیماً بداره یا دایره یا شعبه ثبتی که در ضمن اعلان نوبتی معین شده است تسلیم می شود در مقابل عرض حال باید رسید داده شود در صورتی که عرض حال در مدت قانونی داده شده باشد اداره ثبت آن را نزد محقق ثبت و یا دفتر محکمه که مرجع رسیدگی [رسیدگی] است ارسال می دارد اگر [اگر] اداره ثبت تشخیص دهد که عرض حال خارج از مدت داده شده کتباً نظر خود را اظهار خواهد کرد و بحاکم محکمه ابتدائی محل اطلاع می دهد تا حاکم مزبور در جلسه اداری موافق نظامنامه وزارت عدلیه رسیدگی [رسیدگی] کرده رای دهد رای حاکم محکمه ابتدائی در این موضوع قاطع است

ماده هفدهم - هرگاه [گاه] راجع بملک مورد تقاضای ثبت بین تقاضاکننده و دیگری [دیگری] قبل از انتشار [انتشار] اولین اعلان نوبتی دعوائی اقامه شده و در جریان باشد کسیکه طرف دعوی یا تقاضاکننده است باید از تاریخ نشر اولین اعلان نوبتی تا ۹۰ روز تصدیق محکمه را مشعر بجریان دعوی بداره ثبت تسلیم نماید و الا حق او ساقط خواهد شد .

تبصره - در مواردیکه اداره ثبت تشخیص دهد تصدیق مزبور خارج از مدت بداره ثبت تسلیم گردیده موافق ماده ۱۶ عمل خواهد شد .

ماده هیجدهم [هیجدهم] - در صورتی که محکمه یا محقق ثبت قرار عدم صلاحیت خود را صادر نماید مکلف است پس از قطعیت قرار مزبور بتقاضای مدعی دوسیه عمل را برای مرجع صلاحیت دار بفرستد در این مورد تجدید عرض حال لازم نیست.

قانون ثبت اسناد و املاک

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

ماده ۱۸ مکرر - در صورت فوت معترض به ثبت اعم از اینکه تاریخ فوت قبل یا بعد از اجرای این قانون باشد هرگاه معترض علیه نتواند تمام یا بعضی از وراثت را معرفی نماید به تقاضای او بشرح زیر اقدام میشود:

۱ - در مورد اول - دادگاه مراتب را به دادستان محل ابلاغ میکند که در صورت وجود وراثت محجور نسبت به نصب قیم و تعقیب دعوای اقدام شود وبعلاوه موضوع و جریان دعوای را سه دفعه متوالی در یکی از روزنامه‌های کثیرالانتشار مرکز و یکی از روزنامه‌های محل یا نزدیک مقر دادگاه آگهی مینماید چنانچه ظرف نود روز از تاریخ انتشار آخرین آگهی دعوای تعقیب نشود قرار سقوط دعوای صادر گردد . ابلاغ قرار مزبور یک نوبت در یکی از روزنامه‌های محل یا نزدیک مقر دادگاه آگهی خواهد شد و اگر ظرف مدت مقرر از قرار صادر پژوهش خواهی نشود قرار مزبور قطعی و لازم‌الاجرا است .

۲ - در مورد دوم - بوارث شناخته شده اخطار میشود در صورتیکه در مقام تعقیب دعوای باشد ظرف پنج روز از تاریخ ابلاغ اخطاریه به تقدیم درخواست تعقیب مبادرت کند. در مورد وراثت شناخته نشده و همچنین وراثت شناخته شده که با صدور و ابلاغ اخطاریه دعوای را مسکوت گذاشته باشد بطریق مذکور در بند یک عمل خواهد شد.

تبصره - هرگاه دعوای از طرف یکی از وراثت تعقیب شود درخواست دهنده باید دلیل مثبت وراثت خود را پیوست و میزان سهم الارث خود را صریحاً در برگ درخواست قید نماید. در مواردیکه درخواست تعقیب فاقد شرايط فوق باشد به تقاضای 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 دعوای صادر خواهد شد .

ماده نوزدهم - در صورتی که در جلسه مقرر برای محاکمه یا رسیدگی [رسیدگی] محقق ثبت معترض یا وکیل او حاضر نشود و مطابق مقررات اصول محاکمات حقوقی بتقاضای مستدعی ثبت عرضحال او ابطال گردد [گردد] تجدید عرضحال فقط در ظرف ده روز پس از ابلاغ قرار ابطال برای یکمرتبه ممکن خواهد بود در این مورد عرضحال مستقیماً به محقق ثبت یا دفتر محکمه سلاحيتهار داده خواهد شد .

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

ماده ۱۹ مکرر - هرگاه مالکیت متقاضیان ثبت یا دعوای اعتراض دارای منشاء واحد بوده و تعداد متقاضیان ثبت و یا معترضین و یا وراثت آنان بیش از ۱۵ نفر باشد بدرخواست معترض یا پژوهشخواه دادخواست و ضامناً آن بدو نفر از شرکاء یا وراثت که سهام زیادهتری دارند ابلاغ میشود و بعلاوه مفاد دادخواست و پیوست‌های آن در یکی از روزنامه‌های کثیرالانتشار مرکز و یکی از روزنامه‌های محل یا نزدیک مقر دادگاه سه دفعه متوالی آگهی خواهد شد. هرگاه دعوای در جریان رسیدگی باشد بدرخواست هر

یک از طرفین دعوی دو نفر از طرف دیگر که سهام زیادتری دارند برای ابلاغ اوراق اختاریه انتخاب و مراتب برای اطلاع سایرین یک نوبت در یکی از روزنامه‌های کثیرالانتشار مرکز و یکی از روزنامه‌های محل یا نزدیک مقر دادگاه آگهی میشود و در این آگهی و همچنین آگهی مربوط بدرج دادخواست باید صریحاً قید شود که برای شرکت در جلسات وقت رسیدگی فقط بدو نفر اشخاص انتخاب شده مزبور با ذکر اسامی ابلاغ خواهد شد و سایرین حق دارند برای اطلاع از جریان دادرسی و یا شرکت در جلسات دادرسی با مراجعه بدفتر دادگاه از جریان دعوی و پاسخ لوایح و وقت رسیدگی مطلع شوند و یا بوسیله وکیل دادگستری در دادرسی شرکت نمایند. اگر بعضی از شرکاء ملک یا وراثت ولو آنکه سهم کمتری داشته باشند و بوسیله وکیل دادگستری در دادرسی مداخله نمایند بجای شریک ملک و یا وراثتی که سهم زیادتری دارند باید دادخواست و اوراق اختاریه بویکل ابلاغ شود. در صورتیکه وکیل دادگستری در دعوی مداخله داشته باشد ابلاغ اوراق اختاریه بکلیه وکلا الزامی است. در موردی که دادخواست و یا جریان دعوی از طریق انتشار آگهی بعدهای از خواندگان ابلاغ میشود حضوری بودن حکم صادر نسبت به آنان موکول بدعوت آنان برای شرکت در جلسه دادرسی نمیشود.

ماده بیستم - مجاوری که نسبت بحدود یا حقوق ارتفاقی حقی برای خود قائل است میتواند فقط تا سی روز از تاریخ تنظیم صورت مجلس تحدید حدود بوسیله اداره ثبت بمرجع صلاحیتدار عرضحال دهد.

مقررات مواد ۱۶ - ۱۷ - ۱۸ - ۱۹ (باستثنای مدت اعتراض که سی روز است) در اینمورد نیز رعایت خواهد شد تقاضاکننده ثبتی که خود یا نماینده اش در موقع تحدید حدود حاضر نبوده و ملک مورد تقاضای او با حدود اظهار شده از طرف مجاورین مطابق ماده ۱۵ تحدید شده میتواند مطابق مقررات این ماده عرضحال اعتراض دهد.

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

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

در صورتیکه اقامتگاه معترض معلوم نباشد نظر واحد ثبتی یک نوبت در روزنامه‌ای که برای آگهی‌های ثبتی تعیین شده منتشر میگردد و معترض میتواند ظرف ده روز از تاریخ انتشار آگهی به هیئت نظارت شکایت نماید.

فصل سوم - در آثار ثبت

قانون ثبت اسناد و املاک

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

ماده بیست و دوم - همینکه ملکی مطابق قانون در دفتر املاک به ثبت رسید دولت فقط کسی را که ملک با اسم او ثبت شده و یا کسی را که ملک مزبور باو منتقل گردیده و این انتقال نیز در دفتر املاک به ثبت رسیده یا اینکه ملک مزبور از مالک رسمی ارثا باو رسیده باشد مالک خواهد شناخت.

در مورد ارث هم ملک وقتی در دفتر املاک با اسم وراثت ثبت میشود که وراثت و انحصار آنها محرز و در سهم الارث بین آنها توافق بوده و یا در صورت اختلاف حکم نهائی در آن باب صادر شده باشد .

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

ماده بیست و سوم - ثبت ملک بحقوق کسانی که در آن ملک مجرای آب یا چاه قنات (اعم از دائر و بئر) دارند بهیچ عنوان و در هیچ صورت خللی وارد نمی‌آورد.

ماده بیست و چهارم - پس از انقضای مدت اعتراض دعوی اینکه در ضمن جریان ثبت تضییع حقی از کسی شده پذیرفته نخواهد شد نه بعنوان عین نه بعنوان قیمت نه بهیچ عنوان دیگر [دیگر] خواه حقوقی باشد خواه جزائی.

در مورد مذکور در ماده ۴۴ مطابق ماده ۴۵ و در موارد مذکور در مواد ۱۰۵ - ۱۰۶ - ۱۰۷ - ۱۰۸ - ۱۰۹ - ۱۱۶ - ۱۱۷ مطابق مقررات جزائی مذکور در باب ششم این قانون رفتار خواهد شد .

ماده ۲۵ - حدود صلاحیت و وظایف هیأت نظارت بدین قرار است :

۱ - هرگاه در اجرای مقررات ماده یازده از جهت پذیرفتن تقاضای ثبت اختلافی بین اشخاص و اداره ثبت واقع شود و یا اشتباهی تولید گردد و یا در تصرف اشخاص 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 بعلمت عدم توجه و دقت نویسنده سند مالکیت و یا دفتر املاک اشتباه قلمی رخ دهد و همچنین در صورتیکه ثبت دفتر املاک مخالف یا مغایر سند رسمی یا حکم نهائی دادگاه باشد هیأت نظارت پس از رسیدگی و احراز وقوع اشتباه دستور اصلاح ثبت دفتر املاک و سند مالکیت را صادر خواهد کرد .

قانون ثبت اسناد و املاک

۴ - اشتباهاتی که قبل از ثبت ملک در جریان عملیات مقدماتی ثبت پیش آمده و موقع ثبت ملک در دفتر املاک مورد توجه قرار نگرفته بعداً اداره ثبت به آن متوجه گردد در هیأت نظارت مطرح میشود و در صورتیکه پس از رسیدگی وقوع اشتباه محرز و مسلم تشخیص گردد و اصلاح اشتباه بحق کسی خلل نرساند هیأت نظارت دستور رفع اشتباه و اصلاح آنرا صادر مینماید و در صورتیکه اصلاح مزبور خللی بحق کسی برساند بشخص ذینفع اخطار میکند که میتواند بدادگاه مراجعه نماید و اداره ثبت دستور رفع اشتباه یا اصلاح آنرا پس از تعیین تکلیف نهائی در دادگاه صادر خواهد نمود .

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

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

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

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

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

تبصره ۲- در صورتیکه اشتباه از طرف درخواست کننده ثبت باشد هزینه تجدید عملیات مقدماتی ثبت بطریقی که در آئین نامه تعیین خواهد شد بعهدہ درخواست کننده خواهد بود .

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

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

تبصره ۵- در مورد بندهای یک و پنج و هفت رأی هیأت نظارت برای اطلاع ذینفع بمدت بیست روز در تابلوی اعلانات ثبت محل الصاق و سپس بموقع اجرا گذاشته میشود. وصول شکایت از ناحیه ذینفع چنانچه قبل از اجرای رأی باشد اجرای رأی را

قانون ثبت اسناد و املاک

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.

۲۵ مکرر- مرجع تجدید نظر نسبت به آراء هیأت نظارت شورای عالی ثبت خواهد بود که دارای دو شعبه بشرح زیر است:

الف - شعبه مربوط به املاک.

ب - شعبه مربوط به اسناد.

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

تبصره ۱- در موارد فوق چنانچه وزیر دادگستری لازم بداند دستور خواهد داد تا حصول نتیجه رسیدگی در شورای عالی ثبت عملیات اجرایی یا ثبتی متوقف بماند.

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

تبصره ۳- در مورد املاکی که مالک خاصی ندارد و مورد تقاضای ثبت افراد قرار گرفته است مانند اراضی و جبال موات و مباحه و جنگلهای عمومی و همچنین در مورد معادن طبقه دوم و سوم مذکوره در ماده اول لایحه قانونی معادن مصوب سوم دیماه ۱۳۳۱ وجود دعوی بهر عنوان بین اشخاص در مراجع دادگستری مانع از رسیدگی و اظهار نظر شورای عالی ثبت نیست و شوری مکلف است در هر حال با رعایت این تبصره و سایر قوانین و مقررات نظر خود را درباره صحت یا بطلان تقاضای ثبت اظهار دارد.

اداره کل ثبت میتواند از شوری تقاضا کند پرونده هائی را که قبل از تاریخ تصویب این تبصره بعلت طرح دعوی در مراجع دادگستری قابل طرح در شوری تشخیص نشده است مجدداً طرح و بر طبق این تبصره درباره آنها اظهار نظر نماید.

وزارت دادگستری مامور اجرای این تبصره است.

ماده بیست و ششم - در مورد انتقال تمام یا قسمتی از ملک ثبت شده و یا واگذاری حقی نسبت بعین آن ملک و همچنین در مورد عمری و رقبی و سکنی و معاملات راجع بانتقال منافع ملک برای مدتی بیش از سه سال بترتیب ذیل عمل خواهد شد.

سند معامله در دفتر اسناد رسمی یا دفتر معاملات غیر منقول ثبت و خلاصه آن در دفتر املاک ذیل صورت ثبت ملک قید می‌شود و بهمین طریق خلاصه کلیه انتقالات در دفتر املاک بترتیب تاریخ ذیل یکدیگر [یکدیگر] به ثبت خواهد رسید.

قانون ثبت اسناد و املاک

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ماده سی و سوم - نسبت باملاکی که با شرط خیار یا بعنوان قطعی با شرط نذر خارج و یا بعنوان قطعی با شرط وکالت منتقل شده است و بطور کلی نسبت باملاکی که بعنوان صلح یا بهر عنوان دیگر [دیگر] با حق استرداد قبل از تاریخ اجرای این قانون انتقال داده شده اعم از اینکه مدت خیار یا عمل بشرط و بطور کلی مدت حق استرداد منقضی شده یا نشده باشد و اعم از اینکه ملک در تصرف انتقال دهنده باشد یا در تصرف انتقال گیرنده حق تقاضای ثبت با انتقال دهنده است مگر [مگر] در موارد ذیل که اظهارنامه فقط از منتقل الیه پذیرفته میشود :

قانون ثبت اسناد و املاک

- ۱- در صورتیکه ملک قبل از تاریخ اجرای این قانون بموجب حکم نهائی بملکیت قطعی منتقل الیه محکوم شده باشد .
- ۲- در صورتیکه پس از انقضاء مدت حق استرداد انتقال دهنده مالکیت قطعی (بدون حق استرداد) انتقال گیرنده [گیرنده] را کتبا تصدیق کرده باشد
- ۳ در صورتیکه در تاریخ اجرای قانون مصوب ۲۱ بهمن ماه ۱۳۰۸ ملک مورد معامله در تصرف انتقال گیرنده بوده و لااقل پنجسال از انقضاء موعده حق استرداد تا تاریخ مزبور گذشته باشد مشروط بدو شرط ذیل :
الف از انقضاء موعده حق استرداد تا تاریخ اجرای قانون بهمن ۱۳۰۸ از طرف انتقال دهنده یا قائم مقام قانونی او به وسیله عرضحال یا اظهارنامه رسمی اعتراض بملکیت انتقال گیرنده نشده باشد .
ب در صورتیکه تا تاریخ تصویب این قانون ۲۸ دیماه ۱۳۱۲ [۱۳۱۲] حکم قطعی بر بیحقی انتقال گیرنده یا قائم مقام قانونی او صادر نشده باشد .
- تبصره ۱-** کلیه معاملات با حق استرداد ولو آنکه در ظاهر معامله با حق استرداد نباشد مشمول جمیع مقررات راجعه بمعاملات با حق استرداد خواهد بود اعم از اینکه معامله بین متعاملین محصور بوده و یا برای تامین حق استرداد اشخاص ثالثی را بای نحو کان مداخله داده باشند .
- تبصره ۲-** در مواردیکه مطابق این ماده انتقال دهنده تقاضای ثبت میکند باید حق انتقال گیرنده [گیرنده] را در تقاضانامه خود قید نماید و این حق در ضمن اعلان با تصریح باسم طرف ذکر خواهد شد .
- ماده ۳۴-** (اصلاحی ۱۳۸۶) در مورد کلیه معاملات رهنی و شرطی و دیگر معاملات مذکور در ماده (۳۳) قانون ثبت، راجع به اموال منقول و غیرمنقول، در صورتی که بدهکار ظرف مهلت مقرر در سند، بدهی خود را نپردازد، طلبکار می تواند از طریق صدور اجرائیه وصول طلب خود را توسط دفترخانه تنظیم کننده سند، درخواست کند. چنانچه بدهکار ظرف ده روز از تاریخ ابلاغ اجرائیه نسبت به پرداخت بدهی خود اقدام ننماید بنابه تقاضای بستانکار، اداره ثبت پس از ارزیابی تمامی مورد معامله و قطعیت آن، حداکثر ظرف مدت دوماه از تاریخ قطعیت ارزیابی، با برگزاری مزایده نسبت به وصول مطالبات مرتهن به میزان طلب قانونی وی اقدام و مازاد را به راهن مسترد می نماید .
- تبصره ۱-** در مواردی هم که مال یا ملکی، وثیقه دین یا انجام تعهد یا ضمانتی قرار داده می شود مطابق مقررات این قانون عمل خواهد شد .
- تبصره ۲-** نحوه ابلاغ اجرائیه، بازداشت مازاد مورد رهن و چگونگی ختم عملیات اجرائی و برگزاری مزایده و اعراض از رهن و سایر موارد به موجب آئین نامه ای است که ظرف مدت سه ماه از طرف سازمان ثبت اسناد و املاک کشور تهیه و به تصویب رئیس قوه قضائیه خواهد رسید.

قانون ثبت اسناد و املاک

تبصره ۳- این قانون نسبت به اسناد تنظیمی و اجرائیه های صادره که قبل از تصویب این قانون مختومه نگردیده است نیز جاری است.

تبصره ۴- (الحاقی ۱۳۹۴) در راستای تسهیل در وصول مطالبات سررسید گذشته بانک ها و یا مؤسسات مالی و یا اعتباری دارای مجوز به یکی از روشهای زیر عمل می شود:

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 دارایی های واحد تولیدی را قیمت گذاری می نماید و با هدف تأمین طلب بانک و یا مؤسسه مالی و یا اعتباری بر روی درصد سهام قابل واگذاری به خریدار، یک مناقصه برگزار می کند تا مشخص شود که کدام خریدار با قبول درصد کمتری از سهام واحد تولیدی بدهکار، تمام بدهی او را می پردازد. با پرداخت میزان طلب بانک و مؤسسه مالی و یا اعتباری از واحد تولیدی توسط خریدار، آن بخش از سهم واحد تولیدی که در مناقصه مشخص شده است، به خریدار منتقل و اموال مورد رهن آزاد می شود.

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

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

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

قانون ثبت اسناد و املاک

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

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

وجه التزام در صورتیکه در محاکم عدلیه مورد مطالبه واقع شود و بیش از صدی ده باشد مازاد از صدی ده تا صدی پانزده نیز مشمول مواد ۴۲ و ۴۴ قانون تسریع محاکمات است و چنانچه صدی ده یا کمتر باشد تمام ان به محکومله داده خواهد شد و هر گاه وجه التزام بوسیله اداره ثبت مأخوذ شود منتهی از قرار صدی دوازده در سال است که تماما بطلبکار داده میشود .

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

ماده سی و هشتم - در موضوع انتقالات مذکور در ماده ۳۳ که قبل از تاریخ اجرای این قانون واقع شده محاکم مکلفند در مواردی که مطابق ماده مزبور حق تقاضای ثبت به انتقال دهنده داده شده بر طبق ماده ۳۴ حکم برد اصل و اجور و غیره داده و در مواردیکه حق تقاضای ثبت بانتقال گیرنده داده شده است حکم بمالکیت انتقال گیرنده [گیرنده] بدهند اعم از اینکه نسبت بملک مورد معامله تقاضای ثبت شده یا نشده باشد .

نسبت بمعاملات مذکوره در ماده ۳۳ که پس از تاریخ اجرای این قانون واقع شود محاکم و ادارات ثبت مکلفند مدلول ماده ۳۴ را بموقع اجراء گذارند. [گذارند]

ماده سی و نهم - حقوقی که در مواد ۳۳ و ۳۴ و ۳۷ و ۳۸ برای انتقال دهنده مقرر است قبل از انقضاء مدت حق استرداد قابل اسقاط نیست - هر قراردادمخالف این ترتیب باطل و کان لم یکن خواهد بود خواه قبل از اینقانون باشد خواه بعد و اعم از اینکه بموجب سند رسمی باشد یا غیر رسمی .

ماده چهلم - تخلف قضاه و مامورین دولت از مقررات مواد ۳۳ و ۳۴ و ۳۵ و ۳۶ - ۳۷ - ۳۸ - ۳۹ مستلزم مجازات انتظامی از درجه ۴ ببالا است .

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

ماده چهل و دوم - هر گاه [گاه] مورد انتقال ملکی باشد که نسبت بان عرضحال اعتراضی داده شده است انتقال دهنده مکلف است در حین انتقال انتقال گیرنده را از وجود معترض و در ظرف ده روز از تاریخ انتقال معترض را از وقوع انتقال و اسم انتقال گیرنده [گیرنده] بوسیله اظهارنامه رسمی مسبوق نماید و اگر [اگر] انتقال دهنده در حین انتقال از اعتراضی که شده است رسماً مطلع نبوده و یا عرضحال اعتراض بعد از انتقال داده شود انتقال دهنده مکلف است در ظرف ده روز از تاریخ اطلاع رسمی معترض را بوسیله اظهارنامه رسمی از وقوع انتقال و اسم منتقل الیه و انتقال گیرنده [گیرنده] را در همان مدت و بهمان طریق از وقوع اعتراض مسبوق کند - منتقل الیه بمحض ابلاغ اظهارنامه در مقابل معترض قائم مقام انتقال دهنده شده و دعوی بدون تجدید عرضحال بطرفیت او جریان خواهد یافت. انتقال دهنده ای که مطابق مقررات فوق عمل ننماید مسئول هر ضرر و خسارتی خواهد بود که از تخلف او بر انتقال گیرنده یا معترض وارد گردد و مادام که ضرر و خسارت مزبور را جبران نکرده است بتقاضای انتقال گیرنده یا معترض توقیف خواهد شد .

تبصره - هر گاه [گاه] معترض حقوق ادعائیه خود را بدیگری [بدیگری] انتقال دهد ان شخص بدون تجدید عرضحال قائم مقام او شده و از مواعیدی که برای معترض در تاریخ انتقال باقی است استفاده خواهد کرد .

ماده ۴۳ - هرگاه [هرگاه] انتقال بموجب سند عادی بوده و انتقال دهنده معامله خود را بداره ثبت اطلاع نداد چنانچه مدت اعتراض باقی است منتقل الیه مطابق مقررات عرض حال می دهد و چنانچه مدت منقضی شده منتقل الیه می تواند بوسیله اظهارنامه بانتقال دهنده اخطار نماید هر گاه مشارالیه معامله را در ظرف مدت ده روز از تاریخ ابلاغ اخطاریه تصدیق نمود ملک بنام انتقال گیرنده ثبت و الا ملک بنام انتقال دهنده ثبت وانتقال گیرنده بموجب ماده ۱۰۵ و ۱۱۴ می تواند انتقال دهنده را تعقیب نماید .

هر گاه [هرگاه] انتقال بموجب سند عادی بوده و انتقال دهنده مطابق ماده ۴۱ عمل نماید و یا انتقال بموجب سند رسمی باشد بترتیب ذیل عمل خواهد شد :

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

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

ماده چهل و چهارم - هرگاه [گاه] کسیکه نسبت بملک مورد ثبت اقامه دعوی کرده قبل از انقضای موعدهای مقرر در مواد ۱۷ - ۱۸ - ۱۹ فوت کرده یا مجنون یا محجور شود مستدعی ثبت مکلف است مراتب را بداره ثبت و پارکه بدایت صلاحیت دار کتبا اطلاع داده و پس از معین شدن قائم مقام قانونی باو از طریق محقق ثبت یا محکمه مربوطه اخطار نماید که مشارالیه در ظرف

قانون ثبت اسناد و املاک

شصت روز از تاریخ ابلاغ اظهاریه دعوی را تعقیب کند. هر گاه [گاه] قائم مقام قانونی در مدت مقرر دعوی را تعقیب نکرد محکمه یا محقق ثبت قرار اسقاط دعوا را صادر میکند - اینقرار فقط قابل استیناف است .

ماده چهل و پنجم - اگر بواسطه عدم اقدام در مورد مواد ۱۷ - ۱۸ - ۱۹ ملکی به ثبت رسیده و بعد معلوم شود عدم تعقیب یا عدم ابراز تصدیق بعلت فوت یا جنون یا حجر طرف دعوای با مستدعی ثبت بوده و اخطار مذکور در ماده فوق هم با اینکه مستدعی ثبت بفوت یا جنون یا حجر عالم بوده بعمل نیامده است قائم مقام قانونی متوفی و یا مجنون و یا محجور میتواند در ظرف پنج سال از بابت قیمت ملک و اجور و خسارات در محکمه حقوق بوسیله عرضحال جدید بر علیه مستدعی ثبت اقامه دعوی نماید. مبدء پنج سال مذکور فوق در مورد وراثت کبیر و وراثی که ولی خاص (پدر یا جد پدری یا وصی منصوب مسلم الوصایه) دارند از تاریخ فوت و در غیر این موارد از تاریخ تعیین قیم یا مدیر تصفیه محسوب میشود. در مورد این ماده چنانچه مستدعی ثبت محکوم گردد [گردد] و ملک را قبلا بدیگری [بدیگری] انتقال داده و در موقع اجرای حکم مفلس باشد و ثابت شود برای فرار از ادای حق طرف خود را مفلس کرده بحبس تادیبی از یکسال تا دو سال محکوم خواهد شد - تعقیب جزائی در اینمورد منوط بشکایت مدعی خصوصی است و با استرداد شکایت تعقیب موقوف میشود .

باب سوم - ثبت اسناد

فصل اول - مواد عمومی

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

۱- کلیه عقود و معاملات راجع بعین یا منافع املاکی که قبلا در دفتر املاک ثبت شده باشد.

۲- کلیه معاملات راجع بحقوقی که قبلا در دفتر املاک ثبت شده است .

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

۱- کلیه عقود و معاملات راجعه بعین یا منافع اموال غیر منقوله که در دفتر املاک ثبت نشده.

۲- صلحنامه و هبه نامه و شرکت نامه

ماده چهل و هشتم - سندیکه مطابق مواد فوق باید بثبت برسد و به ثبت نرسیده در هیچیک از ادارات و محاکم پذیرفته نخواهد شد .

ماده چهل و نهم - وظایف مسئولین دفاتر از قرار ذیل است:

قانون ثبت اسناد و املاک

۱- ثبت کردن اسناد مطابق مقررات قانون.

۲- دادن سواد مصدق از اسناد ثبت شده باشخاصیکه مطابق مقررات حق گرفتن سواد دارند

۳- تصدیق صحت امضاء

۴- قبول و حفظ اسنادی که امانت میگذارند .

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

ماده پنجاه و یکم - در مورد ماده فوق شاهی که یکطرف از اصحاب معامله را معرفی مینماید نمیتواند معرف طرف دیگر [دیگر] باشد .

ماده پنجاه و دوم - وقتی که مسئول دفتر نتواند بوسیله شهود معروف و معتمد هویت اشخاص را معین کند باید از ثبت نمودن سند امتناع نماید .

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

ماده پنجاه و چهارم - در مواقعی که مسئول دفتر بواسطه مرض و امثال ان از انجام وظیفه معذور است عمل ثبت ابعده مسئول دفتر دیگری [دیگری] که در ان حوزه ماموریت دارد واگذار [واگذار] خواهد شد در مورد ماده ۵۳ اگر [اگر] مسئول دفتر منحصر بفرد باشد مشارالیه با حضور امین صلح و مدعی العموم محل یا نماینده او سند را ثبت خواهد کرد .

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

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

ماده پنجاه و هفتم - مسئول دفتر نباید معاملات اشخاصی را که مجنون یا غیر رشید یا بنحوی دیگر از انحاء قانونی ممنوع از تصرف هستند ثبت نماید مگر [مگر] اینکه معامله به وسیله قائم مقام قانونی اشخاص مزبور واقع شود .

ماده پنجاه و هشتم - شهود باید موثق باشند علاوه بر این ورقه هویت (سجل احوال) خود را ارائه دهند

قانون ثبت اسناد و املاک

ماده پنجاه و نهم - شهادت اشخاص ذیل پذیرفته نخواهد شد :

۱ - غیر رشید یا محجور

۲ - کور یا کنک [گنگ]

۳ - اشخاص ذی نفع در معامله

۴ - خدمه مسئول دفتر

۵ - خدمه اصحاب معامله

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

ماده شصت و یکم - هر گاه [گاه] طرفین معامله یا شهود زبان فارسی را ندانند و مسئول دفتر نیز زبان آن ها را نداند اظهارات آنها بوسیله مترجم رسمی ترجمه خواهد شد.

ترتیب تعیین مترجمین رسمی و میزان حقیکه برای ترجمه و تصدیق ترجمه و سوادبرداری از نقشه و تصدیق صحت سواد نقشه اخذ میشود بموجب نظامنامه از طرف وزارت عدلیه معین خواهد شد .

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

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

ماده شصت و چهارم - در صورتی که طرفین معامله و یا یکی از آنها کور یا کر و کنک [گنگ] بی سواد باشند علاوه بر معرفین هر یک از اشخاص مزبوره باید بمعیت خود یکنفر از معتمدین خود را حاضر نماید که در موقع قرائت ثبت و امضای آن حضور بهم رسانند مگر [مگر] اینکه بین خود معرفین کسی باشد که طرف اعتماد آنها است - معتمد مزبور در مورد اشخاص کر و کنک [گنگ] باید از جمله اشخاصی باشد که بتواند بانها باشاره مطلب را بفهماند در مورد این ماده مراتب در سندی که ثبت میشود در ستون ملاحظات دفتر باید قید گردد .

ماده شصت و پنجم - امضای ثبت سند پس از قرائت آن بتوسط طرفین معامله یا وکلای آنها دلیل رضایت آنها خواهد بود .

قانون ثبت اسناد و املاک

ماده شصت و ششم - در موقعی که معامله راجع باشخاص بی سواد است علاوه بر معرفیین حضور یک نفر مطلع باسواد نیز که طرف اعتماد شخص بی سواد باشد لازم است مکر در صورتی که بین خود معرفیین شخص باسواد باشد که طرف اعتماد شخص بی سواد است .

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

ماده شصت و هشتم - هر گاه [گاه] سندی بواسطه تقصیر یا غفلت مسئول دفتر از اعتبار افتاده باشد مسئول مذکور باید علاوه بر مجازات های مقرر از عهده کلیه خسارات وارده نیز برآید .

ماده شصت و نهم - هر گاه [گاه] بر طبق شرایط مقرریین 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 [گذاردن] مورد معامله در صورتی که عبارت از وجه نقد یا مال منقول دیگر [دیگر] باشد و پس از تامین حقوق طرف مقابل در غیر این صورت مراتب را در دفتر قید و بطرف اخطار می نماید که حق خود را اخذ و برای باطل نمودن ثبت حاضر گردد .

فصل دوم آثار ثبت اسناد

ماده ۷۰ - سندی که مطابق قوانین به ثبت رسیده رسمی است و تمام محتویات و امضاهای مندرجه در آن معتبر خواهد بود مگر [مگر] اینکه مجعولیت آن سند ثابت شود.

انکار مندرجات اسناد رسمی راجع باخذ تمام یا قسمتی از وجه یا مال و یا تعهد بتادیه وجه یا تسلیم مال مسموع نیست.

مامورین قضائی یا اداری که از راه حقوقی یا جزائی انکار فوق را مورد رسیدگی قرار داده و یا بنحوی از انحاء مندرجات سند رسمی را در خصوص رسید وجه یا مال یا تعهد بتادیه وجه یا تسلیم مال معتبر ندانند بششماه تا یکسال انفصال موقت محکوم خواهند شد .

تبصره - هر گاه کسی که بموجب سند رسمی اقرار به اخذ وجه یا مالی کرده یا تادیه وجه یا تسلیم مالی را تعهد نموده مدعی شود که اقرار یا تعهد او در مقابل سند رسمی یا عادی یا حواله یا برات یا چک یافته طلبی بوده است که طرف معامله باو داده و آن تعهد انجام نشده و یا حواله و یا برات یا چک یافته طلب پرداخت نکرده [نگردیده] است این دعوی قابل رسیدگی [رسیدگی] خواهد بود .

ماده هفتاد و یکم - اسناد ثبت شده در قسمت راجعه بمعاملات و تعهدات مندرجه در آن ها نسبت بطرفین و یا طرفی که تعهد کرده و کلیه اشخاصی که قائم مقام قانونی آنان محسوب میشوند رسمیت و اعتبار خواهند داشت .

ماده هفتاد و دوم - کلیه معاملات راجعه باموال غیر منقوله که بر طبق مقررات راجعه به ثبت املاک ثبت شده است نسبت بطرفین معامله و قائم مقام قانونی آنها و اشخاص ثالث دارای اعتبار کامل و رسمیت خواهد بود .

ماده هفتاد و سوم - قضات و مامورین دیگر [دیگر] دولتی که از اعتبار دادن باسناد ثبت شده استنکاف نمایند در محکمه انتظامی یا اداری تعقیب می شوند و در صورتی که این تقصیر قضات یا مامورین بدون جهت قانونی باشد و بهمین جهت ضرر مسلم نسبت بصاحبان اسناد رسمی متوجه شود محکمه انتظامی یا اداری علاوه بر مجازات اداری آن ها را بجبران خسارات وارده نیز محکوم خواهد نمود

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

فصل سوم در امانت اسناد

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

ماده هفتاد و ششم - مسئول دفتر پس از تصدیق تاریخ تسلیم نمره ترتیبی امانت را تعیین نموده و پاکت یا لفافه را بمهر اداره ثبت اسناد رسانیده و در دفتر مخصوص همان نمره ترتیبی را که اتخاذ کرده باسم امانت گذار و تاریخ امانت و اسامی شهود اگر باشند قید می کند و بمهر و امضای امانت گذار و شهود نیز خواهد رسانید .

ماده هفتاد و هفتم - اشخاصی که سند خود را امانت می گذارند [می گذارند] می توانند قبل از آنکه آنها را در پاکت و یا لفافه دیگری [دیگری] [گذارده] [گذارده] مهر کنند تقاضای سواد بنمایند در این صورت مسئول دفتر سواد مصدق خواهد داد ولی باید در روی سواد مزبور قید شود که این سواد مطابق با اصلی است که در اداره ثبت اسناد و املاک امانت گذاشته [گذاشته] شده و بهیچوجه رسمیت ندارد مگر [مگر] اینکه آن سند قبلاً مطابق مقررات قانون ثبت شده باشد در این صورت دائره ثبت اسناد و املاک می تواند سواد مصدق سند را بطوریکه در این قانون مقرر است بدهد .

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

ماده هفتاد و نهم - استرداد اسناد امانتی باین ترتیب بعمل می آید که در ستون ملاحظات دفتر امانت و در مقابل ثبتی که از امانات سند بعمل آمده شخصی که سند را پس می گیرد [می گیرد] با حضور دو نفر شاهد رسید نوشته و انرا امضاء می نماید .

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

باب چهارم دفاتر اسناد رسمی

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

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

ماده هشتاد و سوم - حوزه صلاحیت هر یک از دفاتر اسناد رسمی بموجب نظامنامه های وزارت عدلیه معین خواهد شد .

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

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

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

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

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

قانون ثبت اسناد و املاک

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

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

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

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

باب پنجم اجراء مفاد اسناد رسمی

ماده نود و دوم - مدلول کلیه اسناد رسمی راجع بدیون و سایر اموال منقول بدون احتیاج حکمی از محاکم عدلیه لازم الاجرا است مگر در مورد تسلیم عین منقولی که شخص ثالثی متصرف و مدعی مالکیت آن باشد

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

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

ماده نود و نهم - ادعای مجعولیت سند رسمی عملیات راجع باجرای انرا موقوف نمیکند مگر پس از اینکه مستنطق قرار مجرمیت متهم را صادر ومدعی العموم هم موافقت کرده باشد

باب ششم جرائم و مجازات

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

اولا - اسناد مجعوله یا مزوره را ثبت کند .

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

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

قانون ثبت اسناد و املاک

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

خامسا - تمام یا قسمتی از دفاتر ثبت را معدوم یا مکتوم کند یا ورقی از آن دفاتر را بکشد یا بوسایل متقلبانه دیگر ثبت سند را از اعتبار و استفاده بپندازد .

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

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

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

ماده صد و دوم - هر یک از اعضاء ثبت اسناد و املاک قبل از احراز هویت اشخاص و یا اهلیت اصحاب معامله و یا قابلیت موضوع معامله سندی را عمدا ثبت نماید بمجازات اداری فوق محکوم خواهد کردید .

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

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

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

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

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

قانون ثبت اسناد و املاک

ماده صد و هشتم - هر گاه شخصی که ملک را یکی از عناوین مذکوره در فوق متصرف بوده شخصا تقاضای ثبت ننموده ولی بواسطه خیانت یا تبانی او ملک بنام دیگری ثبت برسد بطریق ذیل عمل خواهد شد :

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

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

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

ماده صد و دهم - در مورد مواد فوق و همچنین در کلیه مواد دیگر ایتقان اظهارنامه که در مورد ثبت عمومی املاک داده میشود بمنزله تقاضانامه است .

ماده صد و یازدهم - در مورد مواد قبل تعقیب متهم موکول بشکایت مدعی خصوصی است .

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

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

ماده صد و سیزدهم - تجدید شکایت از مدعی خصوصی پذیرفته نمیشود .

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

قانون ثبت اسناد و املاک

ماده صد و پانزدهم - هر کس بیکی از اعمال مشروحه در مواد ۱۰۵ و ۱۰۶ و ۱۰۷ و ۱۰۸ و ۱۰۹ را قبل از اول اسفند ۱۳۰۸ مرتکب شده و تا اول خرداد ۱۳۰۹ بوسیله تصدیق حق طرف در دفاتر ثبت یا بوسائل دیگر خسارات وارده بر صاحب ملک را جبران ننموده کلاه بردار محسوب شده و علاوه بر مجازات مقرر برای این جرم تا موقعی که خسارت وارده بر طرف را مطابق ماده ۱۱۴ جبران نکرده در توقیف خواهد ماند.

ماده صد و شانزدهم - در مورد املاکی که برهن یا بیکی از عناوین مذکوره در ماده ۳۳ انتقال داده شده راهن یا تقاضا دهنده مکلف است حق طرف را در ضمن اظهارنامه خود قید نماید در صورتیکه راهن یا انتقال دهنده باین تکلیف عمل ننمود مرتهن یا انتقال گیرنده میتواند تا یکسال از تاریخ انقضاء مدت حق استرداد یا رهن بوسیله اظهارنامه رسمی حق خود را مطالبه کند - هر گاه در ظرف ۱۰ روز از تاریخ ابلاغ اظهارنامه راهن یا انتقال دهنده حق طرف را نداد کلاه بردار محسوب و با رعایت مواد ۱۱۱ و ۱۱۲ و ۱۱۳ مطابق ماده ۱۱۴ با او رفتار خواهد شد.

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

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

ماده ۱۱۷ - هر کس بموجب سند رسمی یا عادی نسبت بعین یا منفعت مالی (اعم از منقول و یا غیر منقول) حقی به شخص یا اشخاص داده و بعد نسبت بهمان عین یا منفعت بموجب سند رسمی معامله یا تعهد معارض با حق مزبور بنماید به حبس با اعمال شاقه از سه تا ده سال محکوم خواهد شد.

باب هفتم تعرفه و مخارج ثبت اسناد و املاک

ماده صد و هیجدهم - حقوقی که در اداره ثبت اسناد و املاک و دفاتر رسمی اخذ میشود مطابق مواد ذیل خواهد بود:

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

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

ماده صد و بیست و یکم - حق الثبت اسم تجاری از ۴۰۰ ریال تا ۲۰/۰۰۰ ریال است که مطابق نظامنامه وزارت عدلیه اخذ خواهد شد

قانون ثبت اسناد و املاک

ماده صد بیست و دوم - حق الثبت شرکتهای مطابق قانون ثبت شرکتهای و حق الثبت شرکتهای بیمه مطابق قانون مصوب ۶ آذر ماه ۳۱۰ و حق الثبت شرکتهای حمل و نقل بحری و هوایی معادل نصف و حق الثبت شرکتهای حمل و نقل بری معادل دو ثلث حق الثبتی است که مطابق قانون خرداد ۳۱۰ برای شرکت هامقرر است .

تبصره - حق الثبت شرکتهای حمل و نقل بحری و هوایی مطابق نظامنامه وزارت عدلیه ممکن است باقسطا تادیه شود .

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

تا چهل میلیون (۴۰۰۰۰۰۰۰) ریال ۱۵ در هزار

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

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

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

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

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

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

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

ماده صد و بیست و پنجم - برای ثبت بروات و حوالجات تجارتي هر هزار ریال ۲۵ دینار اخذ و کسور هزار ریال به منزله هزار ریال حساب میشود .

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

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

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

حق الودیعہ ششماهہ قبلا اخذ خواهد شد برای اسناد و اوراقی کہ بطور دائم بدارہ ثبت امانت داده میشود معادل حق الودیعہ بیست سال بطور مقطوع قبلا تادیہ خواهد شد .

ماده صد و بیست و نهم - برای دادن سواد مصدق از اسناد ثبت شده برای هر صفحہ کہ نمونہ آنرا وزارت عدلیہ معین مینماید ده ریال است - کسر صفحہ یک صفحہ تمام محسوب می شود .

ماده صد و سی ام - برای دادن سواد مصدق از اوراق و اسناد ثبت نشده صفحہ دوازده ریال گرفته (گرفته) میشود کسر صفحہ یکصفحہ محسوب است

ماده صد و سی و یکم - حق الاجرای اسناد لازم الاجرا نیم عشر و از کسیکہ اجرا بر علیہ او است اخذ خواهد شد مکر (مگر) اینکه دائن بدون حق تقاضای اجرا نموده باشد کہ در این صورت نسبت بہ آن قسمتی کہ دائن حق نداشته از خود او مأخوذ میکرد .

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

ماده صد و سی و دوم - برای تصدیق صحت هر امضا ده ریال مأخوذ میشود

ماده صد و سی و سوم - کلیہ مخارج و حقوق فوق الذکر باستثنای حق الاجراء بعهدہ طرفی است کہ تقاضای ثبت مینماید مکر [مگر] اینکه بین طرفین متعاهدین ترتیب دیگر [دیگر] مقرر شده باشد

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

قانون ثبت اسناد و املاک

ماده صد و سی و پنجم - بر کلیه حقوقی که اداره ثبت بموجب مواد فوق ماخوذ میدارد باستثنای حق الاجراء صدی بیست و پنج اضافه میشود

عوائد حاصله از صدی بیست و پنج فوق الذکر در حساب مخصوصی گذارده شده و سرمایه ذخیره خاصی را تشکیل خواهد داد - سرمایه مزبور منحصر و بترتیب ذیل بمصرف خواهد رسید :

الف- برای تکمیل تشکیلات و توسعه اداره ثبت اسناد و املاک در مملکت منتها سی درصد

ب- برای تکمیل تشکیلات عدلیه و توسعه آن در مملکت هفتاد در صد

صرف ذخیره فوق الذکر در غیر موارد مذکور فوق ممنوع است

ماده صد و سی و هشتم - در موقع اخذ کلیه حقوقی که اداره ثبت وصول میکند مبلغ های کمتر از ده دینار ده دینار اخذ خواهد شد .

باب هشتم مواد مخصوصه

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

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

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

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

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

قانون ثبت اسناد و املاک

ماده صد و چهل و یکم - املاکی که قبل از تاریخ اجرای این قانون تقاضای ثبت آنها شده است چنانچه اولین اعلان نوبتی آن ها منتشر شده باشد مطابق مقررات قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۲۱ بهمن ماه ۱۳۰۸ به ثبت خواهد رسید و هر گاه [گاه] اولین اعلان نوبتی منتشر نشده باشد ثبت ملک بر طبق مقررات این قانون بعمل خواهد آمد مگر [مگر] اینکه تقاضاکننده ثبت تقاضا نماید که اعلانات مطابق قانون فوق الذکر بجریان افتد ولی در این صورت نیز فقط انتشار اعلان و تحدید حدود بر طبق مقررات قانون سابق بوده و سایر جریانات از اعتراض و غیره تابع مقررات این قانون خواهد بود

ماده صد و چهل و یکم - از تاریخ اجرای این قانون کلیه مواعیدی که در این قانون معین شده بهمان ترتیب که در ماده ۱۷ قانون تسریع محاکمات مقرر است محسوب خواهد شد

ماده صد و چهل و دوم - قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۲۱ بهمن ماه ۱۳۰۸ و قانون ثبت اماکن متبرکه و غیره مصوب ۲۹ مهر ماه ۱۳۰۹ نسخ و این قانون از اول فروردین ماه ۱۳۱۱ بموقع اجرا گذارده [گذارده] خواهد شد

ماده ۱۴۲ - نسبت به املاک مجهول المالك و املاکی که درباره آنها تقاضای ثبت نشده و به ثبت نرسیده باشد و در اجرای قانون اصلاحات ارضی بزارعین واگذار شده یا بشود احتیاج به تقاضای ثبت از طرف منتقل الیه ندارد ثبت محل مکلف است بر طبق انتقالاتی که واقع شده یا میشود پروندهای بنام هر یک از خریداران تشکیل داده و اعم از اینکه ملک بصورت مشاع یا مفروز بزارع منتقل شده باشد بدون انتشار آگهی های نوبتی حصه متصرفی را تحدید و بصور سند مالکیت آن اقدام نماید. این عملیات از پرداخت هر گونه حق الثبت و هزینه های مقدماتی و بهای سند مالکیت و سایر هزینه های مربوط معاف میباشد .

ماده ۱۴۳ - هرگاه مالکین سابق املاک موضوع ماده ۱۴۲ بخواهند وجوه تودیع شده و یا قبوض مربوط به بهای املاک خود را دریافت دارند میتوانند از ثبت محل تقاضای اخذ ثمن معامله را بنمایند. در این موارد در صورتی که با رسیدگی سابقه مالکیت متقاضی احراز شود درخواست او قبول و مراتب ضمن 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 بشخصی که بنام او آگهی شده از جهت ادعای مالکیت سابق خود نسبت باصل و یا حدود رقبه مورد انتقال محل حق خود بدانند از تاریخ انتشار اولین آگهی تا نود روز اعتراض خود را بثبت محل تسلیم و یا در صورت وجود دعوی در دادگاه گواهی لازم تحصیل و به ثبت محل تسلیم نمایند با انقضای مهلت مقرر در صورتی که اعتراض و یا گواهی طرح دعوی تسلیم نشده باشد در پرداخت وجوه و تسلیم قبوض مربوط اقدام میشود و در غیر اینصورت پس از تعیین تکلیف از طریق مراجع قضائی طبق رأی صادر عمل خواهد شد. در این موارد مقررات مواد ۱۶ - ۱۷ - ۱۸ و ۱۹ قانون ثبت لازم الرعایه است .

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

تبصره ۲ - قبل از قبول تقاضای موضوع این ماده تسلیم قبوض سپرده شده ولو با اخذ تأمین ممنوع است و پس از قبول تقاضا در صورت وصول اعتراض تسلیم قبوض سپرده موقوف به پرداخت هزینه های ثبتی و اخذ ضامن معتبر خواهد بود. در مواردی که

قبل از قبول تقاضای متقاضی قبوض سپرده با اخذ تأمین تسلیم او شده باشد رفع اثر از تأمین مأخوذه موکول بتصدیق مالکیت متقاضی نسبت به ثمن معامله و پرداخت هزینه‌های ثبتی خواهد بود .

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

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

تبصره ۲ - اجرای مقررات این ماده بموجب آئین نامه وزارت دادگستری خواهد بود .

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

الف - در تحدید حدود قطعات تقسیم شده بین زارعین و یا قطعات اختصاصی مالک یا مستثنیات قانونی اصلاحات ارضی در صورت وصول اعتراض یا وجود اختلاف رسیدگی بموضوع و رفع اختلاف و تعیین تکلیف قطعی آن مدت اعتراض بر حدود اعم از اینکه معترض متصرف قطعه مورد تحدید یا مجاور آن باشد از تاریخ تحدید حدود قطعه مورد اعتراض تا سی روز پس از ختم عملیات تحدید حدود آخرین قطعه ملک مورد آگهی خواهد بود اعتراضات واصله از طریق ثبت محل به هیأت تسلیم می گردد .

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

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

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

ماده ۱۴۶ - در مورد املاکی که قبل از اجرای این قانون قسمتی بطور مشاع و قسمتی بطور مفروز درخواست ثبت شده و قسمت مفروز در تصرف بلامنازع متقاضی ثبت یا قائم مقام او باشد موضوع در هیأت نظارت طرح و طبق تشخیص هیأت مزبور

قانون ثبت اسناد و املاک

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 سهام مشاعی درخواست ثبت شده ولی عملاً تمام یا قسمتی از ملک بصورت مفروز در تصرف بلامنازع تمام یا بعضی از متقاضیان ثبت یا قائم مقام قانونی آنان درآمده باشد در صورت تقاضای هر یک از متقاضیان موضوع در هیأت نظارت طرح و بر طبق تشخیص و رأی هیأت مزبور درخواستهای ثبت سهام مشاعی که بصورت مفروز در تصرف بلامنازع متقاضی ثبت یا ایادی متلقای از او باشد بصورت و با حدود مفروز اصلاح و قسمتهای مفروز از اصل ملک تفکیک و اظهارنامه سایر متقاضیان ثبت مشاعی اصلاح میشود و عملیات ثبت درخواستهایی که بصورت مشاع باقی میماند بدون احتیاج بتجدید آگهیهای نوبتی ادامه مییابد و جریان ثبت قسمتهای مفروز با انتشار آگهیهای نوبتی شروع میگردد درخواست احاله کار به هیأت نظارت بر طبق این ماده فقط تا سه سال از تاریخ اجرای این قانون مجاز خواهد بود و رسیدگی هیأت نظارت نیز در صورتی جائز است که هیچیک از درخواست های ثبت سهام مشاعی منتهی به ثبت در دفتر املاک نشده باشد و موضوع نیز مسبوق بطرح و رسیدگی در مراجع قضائی نباشد.

ماده ۱۴۷ - برای تعیین وضع ثبتی اعیان املاکی که اشخاص تا تاریخ ۱/۱/۱۳۷۰ بر روی زمینهایی ایجاد نموده اند که به واسطه موانع قانونی تنظیم سند رسمی برای آنها میسر نبوده است، همچنین تعیین وضع ثبتی اراضی کشاورزی و نسق های زراعی و باغات اعم از شهری و غیر شهری و اراضی خارج از محدوده شهر و حریم آن که مورد بهره برداری متصرفین است و اشخاص تا تاریخ فوق خریداری نموده اند و به واسطه موانع قانونی تنظیم سند یا صدور سند مالکیت برای آنها میسر نبوده است بشرح زیر تعیین تکلیف می شود.

۱ - در صورتی که بین متصرف و مالک توافق بوده پس از احراز تصرف بلامنازع متصرف توسط کارشناس منتخب اداره ثبت و نداشتن معترض رئیس ثبت دستور ادامه عملیات ثبتی را بنام متصرف به منظور صدور سند مالکیت خواهد داد.

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

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

۴ - اگر متصرف نتواند سند عادی مالکیت خود را ارائه نماید هیأت موضوع ماده ۲ با رعایت کلیه جوانب به موضوع رسیدگی در صورتی که هیأت توافق طرفین را احراز و مدعی بلامعارض باشد مراتب را برای صدور سند مالکیت به اداره ثبت محل اعلام می نماید.

۵ - چنانچه بین اشخاص در تصرف اختلاف باشد یا اعتراض برسد و یا اتخاذ تصمیم برای رئیس ثبت مقدور نباشد و همچنین در صورتی که مالک عرصه، اوقاف یا دولت یا شهرداری باشد موضوع به هیأت حل اختلاف موضوع ماده ۲ این قانون ارجاع می شود.

۶ - در مواردی که متصرف با در دست داشتن سند عادی تقاضای سند رسمی دارد موضوع به هیأت حل اختلاف موضوع ماده ۲ این قانون ارجاع می شود، هیأت رسیدگی نموده و پس از احراز تصرف مالکانه متقاضی، مراتب را به اداره ثبت اعلام تا در دو نوبت بفاصله پانزده روز به نحو مقتضی آگهی نماید در صورتیکه ظرف دو ماه از تاریخ انتشار اولین آگهی اعتراض واصل شود معترض به دادگاه صالح هدایت می شود و اقدامات ثبت موکل به ارائه حکم قطعی دادگاه خواهد بود، چنانچه اعتراض نرسد اداره ثبت طبق مقررات سند مالکیت را صادر خواهد کرد، صدور سند مالکیت جدید مانع مراجعه متضرر به دادگاه نخواهد بود.

۷ - در صورتی که مساحت قطعات متصرفی در باغها، کمتر از میزان مقرر در ضوابط ابلاغی - حسب مورد به وسیله وزارت مسکن و شهرسازی یا وزارت کشاورزی - باشد و با رعایت مقررات تبصره (۱) ماده (۴) قانون حفظ و گسترش فضای سبز و جلوگیری از قطع بی رویه درخت - مصوب ۱۳۵۲ - مشمول این قانون نخواهد بود .

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

تبصره ۲ - در صورتیکه متصرف نتواند سند عادی مالکیت خود را ارائه نماید هیأت با رعایت کلیه جوانب به موضوع رسیدگی در صورتیکه متصرف مدعی بلا معارض باشد و یا هیأت توافق طرفین را احراز نماید مراتب را برای صدور سند به اداره ثبت محل اعلام می نماید و در غیر این صورت موضوع به دادگاه ارجاع میشود .

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

تبصره ۴ - در صورتیکه ساختمان کلاً یا جزئاً در اراضی موقوفه احداث شده باشد هیأت با موافقت متولی منصوص و اطلاع اداره اوقاف و رعایت مفاد وقفنامه و با موافقت متولی منصوص و اطلاع اداره اوقاف و رعایت مفاد وقفنامه و در

قانون ثبت اسناد و املاک

صورتیکه متولی نداشته باشد با موافقت اداره اوقاف و با رعایت مفاد وقفنامه و مصلحت موقوف علیهم و با در نظر گرفتن جمیع جهات نسبت به تعیین اجرت زمین اقدام و در رأی صادره تکلیف اداره ثبت را نسبت به مورد برای صدور سند مالکیت کل یا جزء اعیان با قید اجرت زمین مقرر معین خواهد کرد.

تبصره ۵- نسبت به درخواستهاییکه طبق مواد ۱۴۷، ۱۴۸، ۱۴۸، مکرر این قانون ثبت و ماده قانون متمم قانون ثبت در موعد مقرر تسلیم هیأت‌های مذکور در این مواد شده و منتهی به صدور رأی نگردیده بر طبق این قانون رسیدگی خواهد شد.

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

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

تبصره ۸- ترتیب تشکیل جلسات، نحوه رسیدگی هیأت‌ها و چگونگی انتخاب کارشناس رسمی دادگستری و موارد دیگر اجرائی مذکور در این قانون مطابق آییننامه‌ای خواهد بود که با پیشنهاد سازمان ثبت اسناد و املاک کشور بتصویب وزیر دادگستری میرسد.

ماده ۱۴۸- در هر حوزه ثبتی هیأت یا هیأت‌هایی به عنوان هیأت حل اختلاف در ثبت تشکیل می‌شود. اعضای این هیأت عبارتند از یکی از قضات دادگستری به انتخاب رئیس قوه قضائیه و رئیس ثبت یا قائم مقام وی و یک نفر خبره ثبتی به انتخاب رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور.

نحوه تشکیل جلسات و اختیارات هیأت و سایر موارد اجرائی آن مطابق آیین‌نامه این قانون خواهد بود. هیأت مذکور می‌تواند برای کشف واقع از خبرگان امور ثبتی استفاده کند و همچنین با تحقیقات و یا استماع گواهی شهود رأی خود را صادر نماید، رأی مذکور به وسیله ثبت محل به طرفین ابلاغ می‌شود در صورت عدم وصول اعتراض ظرف بیست روز از تاریخ ابلاغ رأی، ادارات ثبت مکلف به اجرای آن می‌باشند در صورت وصول اعتراض معترض به دادگاه هدایت می‌شود، رسیدگی به این اعتراضات در دادگاه خارج از نوبت خواهد بود.

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

تبصره ۲- در صورتیکه اعیان کلا یا جزئاً در اراضی موقوفه احداث شده باشد هیأت با موافقت متولی مخصوص و اطلاع اداره اوقاف و رعایت مفاد وقفنامه و در صورتیکه متولی نداشته باشد تنها با موافقت اداره اوقاف رعایت مفاد وقفنامه و مصلحت موقوف

قانون ثبت اسناد و املاک

علیهم و با در نظر گرفتن جمیع جهات نسبت به تعیین اجرت زمین اقدام و در رأی صادره تکلیف اداره ثبت را نسبت به مورد برای صدور سند مالکیت کل یا جزء اعیان با قید اجرت زمین مقرر و معین خواهد کرد .

تبصره ۳- در مورد آن دسته از متقاضیان که مستحقات و بنا متعلق به آنها در اراضی دولت یا شهرداریها ایجاد شده باشد هیات پس از دعوت از نماینده مرجع ذربط و احراز واقع، به شرح زیر رای به انتقال ملک صادر می نماید :

الف - در مورد واحدهای مسکونی احداثی، چنانچه متقاضی واجد شرایط باشد (فاقد واحد مسکونی یا زمین متناسب با کاربری مسکونی قابل ساختمان) تا مساحت (۲۵۰) مترمربع زمین به قیمت تمام شده و نسبت به مازاد (۲۵۰) مترمربع تا سقف (۱۰۰۰) مترمربع به قیمت عادله روز .

ب - تمامی مستحقات غیرمسکونی کل عرصه به قیمت عادله روز .

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

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

هـ - اراضی تصرف شده واقع در محدوده قانونی و حریم استحفاظی شهرهای بزرگ با جمعیت دویست هزار نفر و بیشتر (موضوع بند الف) مشروط بر این که متصرف واجد شرایط مندرج در بند (الف) باشد تا میزان دویست متر مربع به قیمت منطقه‌ای (تقویم دولتی) و مازاد بر آن و همچنین افرادی که فاقد شرایط بند (الف) مذکور باشند و مشمولان جزء اول بند (د) به بهای کامل کارشناسی روز ارجاع امر به کارشناسی .

تقویم بهای کارشناسی روز و تعیین زمان ساخت بنا به عهده کارشناس واجد شرایط می باشد .

در صورت اعتراض هر یک از طرفین به نظریه کارشناس، هیأت حل اختلاف به تقاضای معترض، گروهی مرکب از سه کارشناس از بین کارشناسان واجد شرایط انتخاب و معرفی می نماید. نظر اکثریت این گروه قطعی است .

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

تبصره ۱- متصرفان موضوع این قانون فقط برای یک پرونده متشکله در ادارات ثبت اسناد و املاک می توانند از مزایای مندرج در این بند استفاده نمایند .

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

قانون ثبت اسناد و املاک

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

و - هیاتها باید قیمت تمام شده زمین (شامل بهای منطقه‌ای و سایر هزینه‌ها) و واجد شرایط بودن یا نبودن متقاضی را از سازمان مسکن و شهرسازی استان استعلام نمایند و در صورت موافقت دستگاه صاحب زمین سند انتقال را بنام متصرف صادر نماید .

ز - قیمت عادلانه زمین موضوع این تبصره به وسیله کارشناس رسمی دادگستری و در صورت نبودن کارشناس رسمی، توسط خبره محلی به انتخاب هیات، تعیین خواهد شد .

ح - در تمامی موارد بالا، چنانچه اراضی مورد تصرف در معابر و کاربریهای خدماتی عمومی بستر رودخانه‌ها و حریم آنها و خطوط فشارقوی برق قرار داشته باشد در صورتی که تصرف متصرف قانونی نباشد و خطوط فشار قوی قبل از تصرف وی ایجاد شده باشد، از شمول این قانون مستثنی می‌باشد .

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

ی - آئین‌نامه اجرائی این تبصره ظرف مدت دو ماه به وسیله وزیر دادگستری و با هماهنگی وزیر مسکن و شهرسازی و سازمان ثبت اسناد و املاک کشور تهیه و به تصویب هیات وزیران می‌رسد .

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

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

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

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

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

ماده ۱۴۸ مکرر-

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

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

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

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

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

ماده ۱۴۹ - نسبت بملکی که با مساحت معین مورد معامله قرار گرفته باشد و بعداً معلوم شود اضافه مساحت دارد ذینفع میتواند قیمت اضافی را براساس ارزش مندرج در اولین سند انتقال و سایر هزینه‌های قانونی معامله بصندوق ثبت تودیع و تقاضای اصلاح سند خود را بنماید. در صورتیکه اضافه مساحت در محدوده سند مالکیت بوده و بمجاورین تجاوزی نشده و در عین حال بین مالک و خریدار نسبت باضافه مذکور قرار داده نشده باشد اداره ثبت سند را اصلاح و به ذینفع اخطار مینماید تا وجه تودיעی را از صندوق ثبت دریافت دارد - عدم مراجعه فروشنده برای دریافت وجه در مدتی زائد بر ده سال از تاریخ اصلاح سند اعراض محسوب و وجه بحساب درآمد اختصاصی ثبت واریز میشود.

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

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

قانون ثبت اسناد و املاک

ماده ۱۵۱ - حق الثبت املاک و حقوق اجرائی و هزینه تفکیک و حق الثبت اسناد رسمی و سایر درآمدهای ثبتی بحساب بانکی که از طرف ثبت کل اسناد و املاک تعیین میشود پرداخت میگردد و رویه الصاق و ابطال تمبر در این موارد ملغی است .

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

ماده ۱۵۳ - تودیع وجوه سپرده در حساب مخصوص ودایع ثبتی شعب بانک ملی پس از اعلام ثبت مجاز است و محتاج بتودیع آن در صندوق حسابداری ثبت نخواهد بود .

ماده ۱۵۴ - اصلاحی-

دادگاهها و ادارات ثبت اسناد و املاک باید طبق نقشه تفکیکی که به تأیید شهرداری محل رسیده باشد نسبت به افراز و تفکیک کلیه اراضی واقع در محدوده شهرها و حریم آنها اقدام نمایند و شهرداریها مکلفند بر اساس ضوابط طرح جامع تفصیلی یا هادی و دیگر ضوابط مربوط به شهرسازی نسبت به نقشه ارسالی از ناحیه دادگاه یا ثبت ظرف دو ماه اظهار نظر و نظریه کتبی را ضمن اعاده نقشه به مرجع ارسال کننده اعلام دارند در غیر اینصورت دادگاهها و ادارات ثبت نسبت به افراز و تفکیک رأساً اقدام خواهند نمود.

ماده ۱۵۵ - ثبت کل مکلف است پس از تحصیل اعتبار ترتیب بایگانی اسناد و مدارک و پروندههای ثبتی را با تنظیم آئین نامه خاص بمنظور تسریع کارو یکنواخت کردن و ساده نمودن امور در بایگانی تغییر دهد .

ماده ۱۵۶ - بمنظور تشخیص حدود و موقعیت املاک واقع در محدوده شهرها و حومه نقشه املاک بصورت کاداستر تهیه خواهد شد. اداره امور املاک ثبت کل علاوه بر وظایف فعلی خود عهده دار تهیه املاک بصورت نقشه کاداستر خواهد بود .

تبصره ۱ - در مورد تقاضای تفکیک و افراز املاک مذکور در این ماده و تحدید حدود املاک مجاور و همچنین در دعاوی مطروحه در مراجع قضائی رفع اختلاف حدودی نقشه کاداستر ملاک عمل خواهد شد .

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

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

ماده ۱۵۷ - آئین نامه های اجرائی این قانون را وزارت دادگستری تهیه و تصویب خواهد کرد .

قانون ثبت اسناد و املاک

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

آئین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجراء و طرز رسیدگی به شکایت از عملیات اجرائی

مصوب ۱۳۸۷ رئیس قوه قضائیه با اصلاحات ۱۳۸۸

فصل اول. تعاریف

ماده ۱. واژه ها و اصطلاحات بکار برده شده در این آئین نامه بشرح ذیل تعریف می شود :

الف. سند لازم الاجرا

سند رسمی یا عادی که بدون صدور حکم از دادگاه قابل صدور اجرائیه برای اجراء 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 می رود .

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 غیر منقول خود را وثیقه انجام عملی قرارداد 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 تنظیم کننده سند صادر می شود .

ح. سند انتقال اجرائی

بعد از مزایده مال مورد مزایده به موجب سند رسمی به برنده مزایده یا بستانکار منتقل می شود، آن سند را سند انتقال اجرائی می نامند .

خ. بازداشت

توقیف کردن اموال جهت اجرای مفاد سند .

د. حافظ

کسی که ادارات اجراء اسناد رسمی مال توقیف شده 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 می کند .

ر. کارشناس رسمی

کسی که به مناسب خبره بودن در فنی می تواند 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

صاحب فنی که به جهت مهارت خود در موضوعات مربوط به فن خود 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 نامیده اند .

ش. اعتراض شخص ثالث

شکایت شخصی است نسبت به عملیات اجرائی که از طرفین پرونده اجرائی نمی باشد .

ص. اعراض از رهن

یعنی مرتهن از وثیقه اش بگذرد. زیرا عقد رهن از سوی مرتهن جائز است و او می تواند آن را یک جانبه فسخ کند و حق وثیقه اش را ساقط نماید. پس دین با وثیقه او مبدل به دین بی وثیقه می شود و سند رهنی او سند ذمه ای می گردد و مقررات اجراء اسناد ذمه ای بر آن مترتب می شود .

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

حقى است به صورت پول كه دولت از بابت اجرائيه اسناد رسمى مى گيرد كه پنج درصد مبلغ مورد اجراست .

ل. حق الحفاظه

حق الزحمه اى است كه به حافظ برابر مقررات تعلق مى گيرد .

ن. قبض اقساطى

قبوضى است كه در معاملات اقساطى و اسناد اجاره به تعداد اقساط مورد تعهد صادر مى شود .

م. حق سكنى

حق انتفاع هرگاه بصورت سكونت منتفع در مسكن متعلق به غير باشد، آن را حق سكنى گویند .

فصل دوم. صدور اجرائيه

ماده ۲. درخواست اجراء مفاد اسناد رسمى از مراجع ذيل به عمل مى آيد :

الف. در مورد اسناد رسمى لازم الاجراء نسبت به ديون و اموال منقول و املاك ثبت شده و نيز املاك مورد وثيقه و اجاره (مشمول قانون روابط موجر و مستأجر) (اعم از اينكه ملك مورد وثيقه و اجاره ثبت شده يا در جريان ثبت باشد از دفترخانه اى كه سند را ثبت كرده است. در مورد ساير اسناد راجع به املاكى كه ثبت در دفتر املاك نشده است براى اجراء مفاد سند ذينفع بايد به دادگاه صالحه مراجعه كند .

ب. در مورد وجه يا مال موضوع قبوض اقساطى از ثبت محل و در اين مورد بايد اصل و تصوير گواهى شده قبوض اقساطى و سند پيوست تقاضانامه به ثبت محل داده شود. در تهران تقاضانامه اجراء قبوض اقساطى به اجراء داده مى شود .

ج. در مورد مهریه و تعهداتی که ضمن ثبت ازدواج و طلاق و رجوع شده نسبت به اموال منقول و ساير تعهدات (به استثنای غيرمنقول) از دفتری که سند را تنظيم كرده است و نسبت به اموال غيرمنقول كه در دفتر املاك به ثبت رسيده است از دفتر اسناد رسمى تنظيم كننده سند .

د. در مواردی که موجر بعثت 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 تنظيم مى شود و بايد شامل نکات زیر باشد :

قانون ثبت اسناد و املاک

۱. نام، نام خانوادگی، شماره شناسنامه، محل صدور آن، نام پدر، تاریخ تولد، کدملی، محل اقامت درخواست کننده اجرائیه یا نماینده قانونی او و شماره دفترخانه‌ای 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، کدملی، 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 متعهدله یا نماینده قانونی او موظف است ورثه متعهد را معرفی و در این مورد احتیاجی به تسلیم گواهی حصر وراثت نیست. در صورت عجز متعهدله از معرفی ورثه، دفترخانه و اجرای ثبت تکلیفی نخواهد داشت.

۳. موضوعی که اجراء آن تقاضا شده است، اگر راجع به چگونگی اجراء 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 اجراء از طرف وکیل یا مدیر شرکت یا ولی یا قیم یا سایر نمایندگان قانونی متعهدله به عمل آمده باشد باید مدارکی که سمت متقاضی را محرز بدارد پیوست شود و اگر اختیار انجام تعهد با متعهدله 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 فیما بین متعهد و متعهدله (در مورد بانکها و مراجعی که قانوناً حق دریافت آنها را دارند) تا تاریخ صدور اجرائیه انجام می‌شود و بعد از آن با اداره ثبت مربوطه است.

ماده ۵. سر دفتر پس از احراز هویت درخواست کننده و اینکه صلاحیت برای درخواست صدور اجرائیه دارد رونوشت سند را در برگ‌های ویژه ظرف ۲۴ ساعت با خط خوانا در سه نسخه (اگر متعهد یک نفر باشد و اگر متعدد باشد یا وثیقه متعلق به متعهد نباشد برای هر یک از متعهدین و صاحب وثیقه دو نسخه اضافه می‌شود) تهیه کرده و موضوعی را که باید اجرا شود در محل مخصوص آن نوشته (در صورتی که در صدور آن اشکالی نباشد) ظرف ۴۸ ساعت از تاریخ وصول تقاضا برگ‌های اجرائیه را امضا

قانون ثبت اسناد و املاک

کرده و به مهر ویژه (اجراء شود) رسانیده و برای اجراء نزد مسئول اجراء می‌فرستند و رسید دریافت می‌کند، عملیات اجرائی بلافاصله آغاز می‌شود.

(سردفتر می‌تواند در برگه‌های اجرائیه مفاد سند را بطور کامل تایپ کامپیوتری نماید.)

تبصره اول. هرگاه سردفتر در صدور اجرائیه با اشکالی روبرو شود باید از صدور آن خودداری کرده و با طرح صریح اشکال از ثبت محل استعمال و کسب تکلیف نماید و اداره مذکور مکلف است او را راهنمایی کند و هرگاه ثبت محل هم با اشکال مواجه شود از ثبت استان مربوطه کسب تکلیف خواهد نمود.

تبصره دوم. ورقه اجرائیه را فقط نسبت به تعهداتی می‌توان صادر کرد که در سند منجزاً قید شده باشد.

تبصره سوم. در مواردی که مرجع صدور اجرائیه اداره ثبت است نیز مدلول این ماده و تبصره‌های مذکور فوق رعایت می‌شود.

ماده ۶. نسبت به معاملات املاک یک نسخه اجرائیه از دفترخانه اضافه صادر می‌شود که به وسیله مسئول اجراء به ثبت محل ارسال می‌گردد و ثبت محل مکلف است ظرف سه روز وضع ثبتی ملک و حدود و مشخصات آن را به اجراء اطلاع دهد و تا وصول این اطلاع جز ابلاغ اجرائیه اقدامی نمی‌شود.

ماده ۷. هرگاه احدی از ورثه قبل از صدور اجرائیه دین مورث خود را پرداخت نماید، پرداخت کننده به عنوان قائم مقام طلب کار می‌تواند علیه سایر وراث نسبت به سهم الارث آنان مبادرت به صدور اجرائیه نماید.

ماده ۸. دفاتر اسناد رسمی نیز مکلفند در موقع صدور اجرائیه هر نوع سند لازم الاجراء صدور اجرائیه را در ملاحظات ثبت مربوطه با ذکر تاریخ قید و امضاء نمایند.

ماده ۹. در صورتی که متعهدله 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 اجراء اجرائیه وجه یا مال مورد تعهد به اداره ثبت سپرده می‌شود و تسلیم آن به ورثه موکول به ارائه گواهی حصر وراثت و مفاصا 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 واسله را به ترتیب تاریخ وصول در دفتر مخصوص ثبت کند .

فصل سوم. ابلاغ

ماده ۱۴. اجراء پس از وصول اجرائیه با رعایت ماده ۱۳ این آئین نامه باید آن را در دفاتر لازمه وارد و پرونده برای آن تنظیم و در صورتیکه متعهد مقیم محل حوزه ثبتی مرجع صدور اجرائیه باشد. نام مأمور ابلاغ را در آن نوشته و جهت ابلاغ به مأمور تسلیم کند.

اگر متعهد مقیم حوزه ثبتی دیگر باشد برگه‌های اجرائی در ظرف ۲۴ ساعت به ثبت محلی که متعهد مقیم آنجا است ارسال می‌شود. در صورت نبودن مأمور ابلاغ در اداره ثبت به (نیروی انتظامی) محل جهت ابلاغ ارسال می‌گردد و در مورد مقیمین در کشورهای بیگانه به وسیله دفتر نظارت و هماهنگی اجرای اسناد رسمی سازمان ثبت به وزارت امور خارجه ارسال می‌شود که طبق مقررات ابلاغ نمایند .

تبصره. سازمان ثبت می‌تواند در امر ابلاغ اجرائیه، اختاریه و سایر اوراق مربوطه از مأمورین شرکت پست یا شرکت‌های غیردولتی از طریق عقد قرارداد برابر مقررات استفاده نماید .

ماده ۱۵. مأمور اجرا مکلف است ظرف ۴۸ ساعت از زمان دریافت اوراق اجرائیه یک نسخه از آن را به شخص متعهد تسلیم و در نسخه دیگر با ذکر تاریخ با تمام حروف رسید بگیرد. اگر متعهد از رؤیت یا امضاء اجرائیه امتناع کند مأمور مراتب را شخصاً و کتباً گواهی خواهد کرد اگر متعهد در اقامتگاه حضور نداشته باشد به یکی از بستگان یا خادمان او که در آن محل ساکن و سن ظاهری او برای تمیز اهمیت برگ اجرائیه کافی باشد ابلاغ می‌کند؛ مشروط بر اینکه بین متعهد و شخصی که برگ را دریافت می‌دارد تعارض منفعت نباشد. اگر اشخاص نامبرده بی سواد باشند اثر انگشت آن‌ها باید در ذیل برگ اجرائی و سایر اوراق منعکس شود و هرگاه به جهتی از جهات نتوانند رسید بدهند، مأمور این نکته را با مسئولیت خود قید خواهد نمود و هرگاه این اشخاص در محل نباشند یا رسید ندهند مأمور باید اجرائیه را به اقامتگاه متعهد الصاق کند و مراتب را در نسخه دیگر بنویسد .

الف. در مورد شرکت‌ها اوراق اجرائی به مدیر شرکت یا دارنده حق امضاء و در صورت انحلال شرکت به مدیر یا مدیران تصفیه ابلاغ می‌شود چنانچه اشخاص مزبور از رویت یا امضاء اجرائیه امتناع نمایند، مأمور مراتب را شخصاً و کتباً گواهی می‌کند اگر اشخاص فوق در محل حضور نداشته باشند اوراق اجرائی حسب مورد به اقامتگاه شرکت یا نشانی مدیر و یا مدیران تصفیه طبق آگهی انحلال شرکت الصاق خواهد شد .

ب. در مورد وزارتخانه‌ها و ادارات دولتی و سازمان‌های وابسته به دولت و مؤسسات عمومی و شهرداری‌ها و بنیاد و نهادهای، اوراق اجرائی مستقیماً به وسیله پست سفارشی برای مسئول وزارتخانه یا اداره یا سازمان یا مؤسسه، یا شهرداری فرستاده می‌شود. در این صورت پس از گذشت ده روز از تاریخ تسلیم اوراق اجرائی به پست با رعایت مواد مقرر در آئین دادرسی مدنی اجرائیه ابلاغ شده محسوب است .

ج. اگر محل اقامت متعهد سند اداره دولتی یا سازمان‌های وابسته به آن و یا شهرداری معین شده باشد اجرائیه در همان محل وفق مقررات ابلاغ می‌شود.

د. در صورتی که نشانی متعهد صندوق پستی باشد یک برگ اجرائیه وسیله پست سفارشی به صندوق پستی ارسال می‌شود و از تاریخ تسلیم به پست پس از گذشت ده روز اجرائیه ابلاغ شده محسوب می‌شود.

ه. در اسنادی که اقامتگاه متعهد پست الکترونیک نیز قید شده باشد، ابلاغ اجرائیه در اداراتی که از سیستم رایانه استفاده می‌نمایند از طریق ارسال به پست الکترونیک صورت می‌گیرد. در این صورت پس از گذشت ۴۸ ساعت از تاریخ ارسال اجرائیه ابلاغ شده محسوب می‌شود.

تبصره ۱. مأمور اجرا نباید با کسی که اوراق اجرائیه یا سایر اختاریه‌ها و اوراق به او ابلاغ می‌شود و یا عملیات اجرائی له و علیه او انجام می‌شود، قرابت سببی یا نسبی تا درجه سوم از طبقه دوم داشته و مابین او و شخص موردنظر تعارض منفعت و یا پرونده اجرائی و یا دعوی جزائی و مدنی مطرح باشد.

تبصره ۲. مأمورین اجرا و ابلاغ باید نام و مشخصات کسی را که اجرائیه به او ابلاغ شده و اینکه چه سمتی با متعهد دارد و محل و تاریخ ابلاغ را با تعیین ساعت و روز و ماه و سال و نام مشخصات خود با جوهر ثابت و عبارت خوانا و با تمام حروف در نسخه ای که به شعب اجرا تسلیم خواهند نمود بنویسند و امضاء کنند.

ماده ۱۶. در کلیه اسناد رسمی بایستی اقامتگاه متعاملین به طور وضوح در سند قید شود. اقامتگاه متعاملین همان است که در سند قید شده و مادام که تغییر اقامتگاه خود را قبل از صدور اجرائیه به دفترخانه و قبل از ابلاغ به اجرا با نشانی صحیح با ذکر نام خیابان و کوچه و شماره پلاک شهرداری محل اقامت اعم از خانه، مغازه، محل کار و غیره که بتوان اجرائیه را به آنجا ابلاغ کرد، اطلاع ندهند کلیه برگهای اجرائیه، اختاریه‌های اجرائی به محلی که در سند قید شده ابلاغ می‌شود و متعهد نمی‌تواند به عذر عدم اطلاع، متعذر گردد. دفاتر اسناد رسمی و ازدواج و طلاق مکلفند پس از صدور اجرائیه مراتب را به آخرین نشانی متعهد از طریق پست سفارشی به او اطلاع دهند و برگ‌های اجرائیه را به ضمیمه قبض پست سفارشی با سایر مدارک جهت تشکیل پرونده و ابلاغ اجرائیه و عملیات اجرائی به ثبت محل در قبال اخذ رسید تحویل دهند.

ماده ۱۷. متعهد مکلف است دلیل اقامت خود را در محلی که به عنوان اقامتگاه جدید خود معرفی می‌نماید به دفترخانه یا اجراء تسلیم و رسید دریافت کند. به اظهاراتی که متکی به دلیل کتبی از قبیل سند رسمی که دلالت بر تغییر اقامتگاه داشته باشد یا گواهی نیروی انتظامی محل در داخل کشور و کنسولگری یا مأمورین سیاسی ایران در خارج از کشور نباشد، ترتیب اثر داده نخواهد شد.

ماده ۱۸. هرگاه محل اقامت متعهد در سند تعیین نشده یا محلی که تعیین گردیده موافق با واقع نباشد و یا به جهاتی محل مزبور از بین رفته و اساساً شناخته نشود اجرائیه یا اختاریه ظرف ۲۴ ساعت در یکی از روزنامه‌های کثیرالانتشار محل و اگر در

محل روزنامه نباشد، در روزنامه کثیرالانتشار نزدیک ترین محل فقط یک مرتبه آگهی خواهد شد و در آگهی مزبور باید تصریح شود که ظرف ده روز پس از انتشار آگهی عملیات اجرائی جریان خواهد یافت و در صورتی که متعهدله، متعهد را معرفی نماید اجرائیه طبق مقررات ابلاغ واقعی خواهد شد.

ماده ۱۹. هرگاه متعهد قبل از صدور اجرائیه فوت شود و درخواست صدور اجرائیه علیه ورثه به عمل آید اجرائیه در اقامتگاه مورث به آنان ابلاغ واقعی می گردد. در صورتی که ابلاغ واقعی در محل مزبور به هریک از آنان میسر نگردد یا کسی که به نحو مزبور ابلاغ واقعی به او ممکن نگردیده اقامتگاه خود را اعلام ندارد و متعهدله نیز نتواند اقامتگاه او را به ترتیبی که ابلاغ واقعی میسر گردد تعیین نماید ابلاغ اجرائیه با رعایت ماده ۱۸ فوق الذکر وسیله درج در جراید به عمل می آید.

تبصره. در صورتی که متعهد پس از صدور اجرائیه و قبل از ابلاغ فوت کند طرز ابلاغ به ورثه به ترتیب مزبور خواهد بود.

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 اجراء

ماده ۲۱. از تاریخ ابلاغ اجرائیه متعهد باید ظرف ده روز مفاد آن را به موقع اجراء 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 اجراء 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. مقررات این ماده مانع نمی شود که بستانکار هر وقت مالی از مدیون به دست آید به تعقیب اجرائیه و استیفای طلب خود اقدام کند.

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 متعهدله اشکال ندارد هرچند که مطالبات مؤجل باشد.

ماده ۲۴. ثالث می تواند مال خود را برای اجراء اجرائیه معرفی کند. در این صورت پس از بازداشت از طرف اجراء معرفی کننده حق انصراف ندارد.

معرفی مال ثالث به توسط مدیون سند وکالتاً از جانب مالک در صورت دلالت صریح وکالتنامه 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 متعهدله 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 می‌شود، این تقاضا از طرف متعهدله فقط برای یک مرتبه تا قبل از انتشار آگهی مزایده پذیرفته خواهد شد.

ماده ۲۶. در صورتی که مال به آسانی قابل فروش باشد نمی‌توان آن را به مال دیگر تبدیل کرد مگر به رضای ذینفع.

ماده ۲۷. متعهدله می‌تواند قبل از انقضاء مدت مذکور در ماده ۲۱ این آئین‌نامه تقاضای تأمین طلب خود را از اموال متعهد بکند در این صورت اجراء بلافاصله پس از ابلاغ اجرائیه معادل موضوع لازم الاجراء را از اموال متعهد بازداشت می‌کند.

ماده ۲۸. اگر اجرائیه بر تسلیم عین منقول صادر شده باشد و تا ده روز پس از ابلاغ متعهد آن را تسلیم نکند مأمور اجراء عین مزبور و منافع آن را (در صورتی که اجرائیه بر منافع نیز صادر شده باشد) به متعهدله تسلیم کرده قبض رسید 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 اجراء متعرض آن نمی‌شود و متعهدله می‌تواند 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 متعهدله باشد) دعوی حق کند مال با رعایت حقوق و تصرفات مستند به حکم یا سند رسمی تحویل متعهدله داده می‌شود متعهدله در صورتی که معترض باشد می‌تواند 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 متعهدله می‌تواند بهای روز اجراء 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 می‌شود.

ماده ۳۰. برگ‌های اجرائیه که از حوزه‌ای به حوزه دیگر ارجاع می‌شود، رئیس ثبت محل مکلف است طبق مقررات این آئین‌نامه اقدام کند.

ماده ۳۱. در هر مورد که نیابت اجرائی طبق ماده ۳۰ این آئین‌نامه داده می‌شود، 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 متعهدله 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 نیارد.

قانون ثبت اسناد و املاک

ماده ۳۲. ادارات ثبت نمی‌توانند نیابت اجرائی از اداره تصفیه یا مدیریت تصفیه یا اجرائیات دارائی و اجرای احکام دادگاه بپذیرند ولی مراجع مذکور در حدود مقررات و وظایف و صلاحیت خود می‌توانند توقیف املاک و مطالبات و دریافت سپرده‌های ورشکسته و متعهد را از ادارات ثبت بخواهند.

ماده ۳۳. شخصی که در اجرا از بدهی متعهد، ضمانت می‌کند باید از عهده آن برآید در صورت خودداری، مسئول اجراء مورد ضمانت را بدرخواست متعهدله برابر مقررات استیفاء خواهدکرد.

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، صادرشده و متعهد پس از ابلاغ اجرائیه اقدام به انجام آن ننماید، اداره ثبت متعهد را الزام به انجام تعهد یا پرداخت هزینه‌های لازم برای انجام آن می‌نماید، اگر متعهد اقدام نکند متعهدله 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 خواهدکرد، و حق الزحمه کارشناس به میزان مناسبی جزء سایر هزینه‌ها از متعهدله توسط اجرای ثبت دریافت می‌گردد و متعهدله 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 متعهدله باشد و یا حکم دادگاه را که مشعر بر براءت او باشد ارائه دهد اداره ثبت یا اجرا باید وجوه پرداختی را محسوب و مفاد حکم را اجراء 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 اجراء تعهد نمی‌باشد ولی اگر وجه التزام برای عدم انجام تعهد مقرر شده باشد متعهدله 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 خواهدبود.

ماده ۳۸. ابراء ذمه مدیون نسبت به خسارت یا قسمتی از اصل مانع از صدور اجرائیه و ارزیابی و مزایده تمام مورد وثیقه نخواهدبود 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. در مورد مالی که در مقابل مطالباتی وسیله اجرای ثبت توقیف شده باشد، بستانکار بازداشت کننده مازاد می‌تواند تمام دیون و هزینه‌های قانونی بازداشت کنندگان مقدم و حقوق دولتی را در صندوق ثبت تودیع و تقاضای توقیف مال و استیفاء

حقوق خود را از آن بنماید. در این صورت از توقیف‌ها رفع اثر نموده و مال بابت کل یا قسمتی از طلب او و مجموع وجوه تودیع شده بلافاصله توقیف و از طریق مزایده به فروش می‌رسد.

تبصره. در کلیه پرونده‌های اجرائی که مورد مزایده به بستانکار واگذار می‌شود، بدهکار می‌تواند تا قبل از تنظیم و امضاء سند انتقال اجرائی یا تحویل مال حسب مورد اقدام به پرداخت بدهی خود نماید.

ماده ۴۰. هزینه آگهی، دستمزد کارشناس، حق الحفاظه، حق الاجرا و حق مزایده نسبت به اموال منقول و غیرمنقول و سایر هزینه‌های قانونی بعهده متعهد می‌باشد و مانند اصل طلب وصول می‌شود.

در هر مورد که نتوان این هزینه‌ها را از متعهد وصول کرد متعهدله باید آنرا پرداخت نماید در اینصورت پس از فروش مال یا وصول طلب، بموجب همان اجرائیه وصول و به متعهدله داده شود.

فصل پنجم. بازداشت اموال منقول

ماده ۴۱. بازداشت اموال متعهد به تقاضای متعهدله صورت می‌گیرد و مأمور اجرا با حضور نماینده دادستان و در صورت لزوم با حضور مأمور نیروی انتظامی و با معرفی متعهدله اقدام به بازداشت اموال متعلق به متعهد می‌نماید و حاضر نبودن متعهد یا بستگان و خادمینش 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 حسب الظاهر بیش از مبلغ مزبور به تشخیص مأمور اجرا ارزش نداشته باشد، بدون نظر کارشناس از اموال مدیون بازداشت خواهدکرد. در غیراینصورت مأمور اجراء در موقع بازداشت اموال نظر کارشناس رسمی را جلب خواهدکرد 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 می‌شود.

تبصره. چنانچه مأمور اجرا نتواند ارزش مال را تعیین نماید از خبره محلی استفاده می‌شود.

ماده ۴۳. اموالی که باید بازداشت شود در همان جایی که هست بازداشت می‌شود در صورت لزوم به جای محفوظی نقل می‌گردد. در هر حال باید مال بازداشت شده به حافظ سپرده شود، در صورت عدم توافق متعهدله در انتخاب حافظ انتخاب او با مأمور اجراء است.

ماده ۴۴. کسی که مال بازداشت شده را به عنوان حافظ دریافت می‌کند به اعتراض او به بازداشت پس از قبول مال به عنوان حافظ در ادارات ثبت ترتیب اثر داده نخواهدشد.

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.

قانون ثبت اسناد و املاک

تبصره ۵. مأمور اجراء 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 نمی‌تواند 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 متعهدله و متعهد و همسر آنان و به اشخاصی که با متعهد و یا متعهدله 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 صورتمجلس اموال بازداشت شده را به حافظ داده و ذیل صورتمجلس رسید می‌گیرد. مأمور اجرا به تقاضای متعهد یا متعهدله یک نسخه از صورتمجلس اموال را به آنان می‌دهد.

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 می‌باشد و اگر تعلق مال مورد حفاظت به شخص ثالث احراز شود پرداخت حق الحفاظه به عهده معرفی کننده است.

در مورد تعیین حق الحفاظه می‌توان 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 می‌شود این موضوع بایستی قبل از مزایده طی خطاری 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 استیفاء خواهد کرد و در صورت ضرورت تغییر حافظ به نظر رئیس ثبت می‌باشد.

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 می‌تواند 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 اینصورت قسمتی از مال مورد حفاظت را صرف نگهداری مابقی کند.

قانون ثبت اسناد و املاک

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 متعهدله شخص معتبری را برای حفاظت سایر اموال متعهد به اجراء معرفی کند .

ماده ۵۳. بازداشت منافع جایز است .

ماده ۵۴. بازداشت حقوق مدیون نسبت به سرقفلی جایز است لکن مزایده 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 می گردد .

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 اجرائیه های 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 می شود .

ماده ۵۷. قرارداد خصوصی برخلاف ترتیب مذکور در ماده ۵۶ این آئین نامه و تبصره آن نسبت به ثالث اعتبار ندارد .

ماده ۵۸. در مورد ماده ۵۶ مذکور تفاوتی نمی کند که اجرائیه های متعدد از ثبت صادر شده باشد یا اجراء دادگاه و ثبت و یا از سایر مراجع قانونی که حق توقیف مال مدیون را دارند .

ماده ۵۹. هرگاه مدیون سند ذمه ای، 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 ذمه ای 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. اموال و اشیاء زیر از مستثنیات دین است و بازداشت نمی شود:

۱. مسکن متناسب با نیاز متعهد و اشخاص واجب النفقه او.

۲. لباس، اشیاء، اسباب و اثاثی که برای رفع حوائج متعهد و اشخاص واجب النفقه او لازم است.

قانون ثبت اسناد و املاک

۳. آذوقه موجود به قدر احتیاج سه ماهه متعهد و عائله او.

۴. وسائل و ابزار کار کسبه، پیشه وران و کشاورزان متناسب با امرار معاش خود و اشخاص واجب النفقه آنان.

۵. وسیله نقلیه متناسب با نیاز متعهد و اشخاص واجب النفقه او.

۶. سایر اموال و اشیائی که به موجب قوانین خاص، غیر قابل توقیف می باشد.

تبصره ۱. در صورت فوت متعهد، دیون از کلیه اموال بجامانده از او بدون استثناء چیزی، استیفاء می شود.

تبصره ۲. در صورت بروز اختلاف نسبت به متناسب بودن اموال و اشیاء موصوف با نیاز اشخاص فوق الذکر، رئیس ثبت محل با توجه به وضعیت خاص متعهد و عرف محل، مطابق ماده ۱۶۹ این آئین نامه اتخاذ تصمیم خواهد کرد.

ماده ۶۲. بازداشت اموال متعلق به شهرداریها و وزارتخانه ها و مؤسسات دولتی که درآمد و مخارج آنها در بودجه کل کشور منظور می گردد با رعایت قانون نحوه پرداخت محکوم به دولت و عدم تأمین توقیف اموال دولتی مصوب ۱۳۶۵/۸/۱۵ و قانون راجع به منع توقیف اموال منقول و غیر منقول متعلق به شهرداریها مصوب ۱۳۶۱/۲/۱۴ صورت می گیرد.

ماده ۶۳. بازداشت مال منقولی که در تصرف غیر است و متصرف نسبت به آن ادعای مالکیت می کند، ممنوع است.

ماده ۶۴. قبل از بازداشت اموال باید صورتی مرتب شود که در آن اسامی و توصیف کلیه اشیاء بازداشت شده 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 صورتمجلس قید می گردد و در جواهر عدد و اندازه و صفات و اسامی آنها معین می شود.

در کتب اسم کتاب و مصنف و تاریخ طبع در تصویر و پرده های نقاشی موضوع پرده و طول و عرض آنها و اسم نقاش اگر معلوم باشد. در نوع مال التجاره تعداد عدل تصریح می شود.

در سهام و کاغذهای قیمتی عدد و قیمت اصلی و نوع آنها در صورت مجلس معین می شود و همچنین در صورت ریز اشیاء نو یا مستعمل بودن آنها باید قید گردد.

تبصره ۱. عدد و کیل و وزن باید با تمام حروف نوشته شود و صورتمجلس 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 اجراء و حاضرین می رسد. تراشیدن و پاک کردن و نوشتن بین سطرها ممنوع است.

تبصره ۳. حتی المقدور صورتمجلس روی برگ های چاپی تنظیم خواهد شد.

قانون ثبت اسناد و املاک

ماده ۶۵. مازاد احتمالی مال مورد وثیقه یا توقیف شده 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 توقیف شده 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 متعهدله 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 صورتجلسه قید می‌گردد.

ماده ۶۸. اشخاص مذکور در ماده قبل می‌توانند ایرادات خود را در باب صورتمجلس تنظیم شده به مأمور اجراء اظهار نمایند مأمور اجراء آن اظهارات را با جهات رد و قبول آن در صورتمجلس 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 هر کدام از اشیاء کاغذی الصاق کرده و مهر می‌کند، متعهدله و متعهد نیز می‌توانند پهلوی مهر مأمور اجراء 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 متعهدله و متعهد که موقع عملیات بازداشت حاضر باشد و ایرادی ننماید دیگر حق شکایت از اقدامات مأمور اجراء را نخواهد داشت.

ماده ۷۲. هرگاه متعهد یکی از زوجین باشد که در یک خانه زندگی می‌نماید؛ از اثاث البیت 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 متعهدله 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 متعهدله 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 استیفاء 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.

قانون ثبت اسناد و املاک

ماده ۸۱. مقررات مواد فوق در صورتی نیز لازم الرعایه است که مال الاجاره اموال منقول یا غیرمنقول متعلق به متعهد نزد مستأجر باش. د در این صورت باید وجوهی که به تدریج وصول می شود تا استهلاك طلب متعهدله 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، سازمانها و مؤسسات دولتی یا وابسته به دولت و شرکت های دولتی و شهرداریها و بانکها و شرکتها و نهادها و بنیادها و بنگاه های خصوصی و نظایر آن در صورتیکه دارای کسان واجب النفعه باشند ربع و الا 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 بشرح فوق اقدام می شود.

ماده ۸۴. در مورد ماده قبل پس از ابلاغ بازداشت نامه به اداره متبوع مدیرین 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 غیرمنقول

ماده ۸۵. بازداشت اموال غیرمنقول اعم از اصل و مازاد به نحوی که در مواد ۴۱ و ۴۲ این آئین نامه مقرر است به عمل می آید و مأمور اجراء صورتی که حاوی مراتب ذیل باشد روی نمونه چاپی 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.

قانون ثبت اسناد و املاک

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. اجراء 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 اجراء 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 المالك 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 (هر چند 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 متعهدله 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 اگر چه 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.

قانون ثبت اسناد و املاک

ماده ۹۲. در بازداشت محصول املاک مزروعی دخالت مأمور اجراء در محصول تا موقع برداشت و تعیین سهم متعهد ممنوع است ولی مأمور اجراء 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 بازداشت شده را با اطلاع مأمور اجرا بفروشد یا وثیقه بدهد.

الف. در مواردی که قبلاً و لا اقل در حین وقوع معامله مبلغی را که مال برای استیفای آن بازداشت شده است نقداً تأدیه کند در این صورت پس از استیفای حق متعهدله و هزینه اجراء بلافاصله رفع بازداشت خواهد شد.

ب- در صورت رضایت کتبی متعهدله 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 بازداشت شده (اعم از منقول و یا غیرمنقول) اظهارحقی نماید در موارد زیر از مزایده خودداری می‌شود:

۱. در موردی که متعهدله 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.

قانون ثبت اسناد و املاک

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.

متعهدله 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 تحقق یابد 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. متعهدله می‌تواند ملک درخواست ثبت نشده 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 صورت جلسه و سند انتقال قید می‌شود که چون در مورد ملک درخواست ثبت نشده 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. در هر مورد که مالی معرفی می‌شود (اعم از بازداشت برای اسناد ذمه یا معرفی مورد وثیقه توسط هر یک از طرفین معامله، جهت ارزیابی) هرگاه معرفی کننده مال به مبلغ ارزیابی معترض باشد فقط می‌تواند ضمن امضاء صورتمجلس اعتراض خود را اظهار کند. هرگاه طرف دیگر هم حاضر و به ارزیابی معترض باشد مکلف است به همین نحو عمل نماید. در صورت عدم حضور مراتب ارزیابی حداکثر ظرف سه روز از طرف اجرای ثبت به آنان که حاضر نبودند، ابلاغ می‌شود.

ماده ۹۹. هزینه ارزیابی به عهده معترض است و اگر هر دو معترض باشند، نصف به عهده هر یک خواهد بود.

ماده ۱۰۰. در هر مورد که از طرف متعهد یا ثالث مالی در قبال دین معرفی و بازداشت شود متعهدله می‌تواند تا قبل از انتشار آگهی مزایده، مال دیگری برای استیفای طلب خود معرفی کند مشروط به اینکه وصول طلب از این مال آسان تر 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 متعهدله است.

ماده ۱۰۱. معترض که ضمن امضاء صورت مجلس به ارزیابی اعتراض کرده باید حداکثر ظرف سه روز به اجراء مراجعه و با اطلاع از میزان دستمزد کارشناس مجدد آن را ایداع و قبض مربوط را تسلیم اجراء کرده و رسید اخذ کند در موردی که طبق ماده ۹۸ این آئین نامه نتیجه ارزیابی ابلاغ می شود باید در آن میزان دستمزد کارشناس مجدد درج شود هرگاه مخاطب به ارزیابی معترض باشد ظرف ۵ روز از تاریخ ابلاغ باید کتباً اعتراض خود را با پیوست کردن قبض سپرده دستمزد کارشناس به اجراء تسلیم دارد. در صورتی که به ترتیب مقرر فوق اعتراض نرسید ارزیابی قطعی خواهد شد.

تبصره ۱. در صورت وارد بودن اعتراض معترض دستمزد کارشناس مجدد به عهده مدیون است.

تبصره ۲. در صورتی که یک سال از تاریخ قطعیّت ارزیابی مال غیر منقول گذشته باشد، به درخواست هر یک از طرفین تا قبل از تنظیم صورت مجلس مزایده ارزیابی تجدید می گردد.

ماده ۱۰۲. در هر مورد که به نظر کارشناس نخستین اعتراض شود رئیس ثبت محل به قید قرعه از بین سه نفر کارشناس رسمی یک نفر را انتخاب و مراتب را به طرفین و کارشناس منتخب ابلاغ و با تعیین مهلت مناسب به کارشناس اخطار می شود که اظهار نظر نماید.

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 می شود.

فصل نهم. در وثیقه

ماده ۱۰۴. هرگاه مورد وثیقه مال منقول باشد بستانکار می تواند 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 اجرائیه ای که برای وصول اجرت المسمی صادر می گردد مانند اجرائیه اسناد ذمه ای است و متعهدله می تواند 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 معامله کننده می تواند با قید حق بستانکار مقدم و ذکر تاریخ انقضای سند مقدم مورد معامله را برای وام های دیگر وثیقه یا تأمین دهد در صورت فک معامله مقدم، تمام مال مورد معامله در وثیقه بستانکاران بعدی به ترتیب تقدم قرار می گیرد، معاملات بعدی باید در همان دفترخانه تنظیم کننده سند مقدم

واقع شود، سر دفتر 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 منتقل الیه 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 منتقل الیه صادر و تعقیب گردد مگر اینکه مرتهن از رهن رجوع کند یا از مندرجات سند رهنی و یا سند رسمی دیگر، دفترخانه احراز کند که مقرر بین طرفین این بوده که مرتهن برای وصول طلب خود اجرائیه علیه راهن صادر کند نه منتقل الیه، مثل اینکه در سند رهنی شرط شود که راهن حق صلح حقوق و یا واگذاری حق استرداد را ندارد که در این قبیل موارد واگذاری حق استرداد به غیر نسبت به مرتهن مؤثر نبوده و اجرائیه علیه بدهکار اصلی و در صورت فوت علیه قائم مقام 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 ایداع نماید نحوه پرداخت یا سپردن وجه و صدور گواهی و انعکاس مراتب در پرونده ثبتی ملک به شرح مندرج در ماده ۱۴۶ این آئین‌نامه می‌باشد و دفتر تنظیم کننده سند، وثیقه بودن مال را در ازاء 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 ایداع 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 اجراء مکلف است با رسیدگی لازم اگر نقصی در ابلاغ اجرائیه وجود نداشته باشد، صحت آن را روی نسخه ابلاغ شده گواهی و به تأیید رئیس یا معاون یا مسئول اجرا برساند.

ماده ۱۱۲. مرتهن می‌تواند مادام که دین بر ذمه راهن باقی است از رهینه اعراض کند هرگاه اعراض قبل از صدور اجرائیه باشد باید مرتهن 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 اجراء اعلام و رئیس اجراء 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 مرتهن ساقط می‌گردد.

ماده ۱۱۳. هرگاه اعراض از رهن در حین عملیات اجرائی باشد، اجراء مکلف است مراتب را به دفتر تنظیم کننده سند اعلام کند. در این مورد و نیز در موردی که اعراض در دفترخانه اسناد رسمی به عمل می آید 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 می گردد و مطالبه وجه و صدور اجرائیه برای وصول آن موکول به انقضاء مدت مذکور در سند معامله خواهد بود. در مورد وراث 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 می شود که حق مطالبه دین بدهکارانی که از رهنیه 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 می گردد.

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 معامله ای که مازاد آن بازداشت شده فسخ شود خود به خود بازداشت مازاد به اصل تبدیل خواهد شد، در هر حال مفاد بازداشت باید بلافاصله به دفتر تنظیم کننده 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 اجراء 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 باقی مانده 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 درمی آید و یا به علت عدم تکافوی مورد وثیقه متعهدله به کل طلب خود نمی رسد متعهدله می تواند 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 ذمه ای خواهد بود.

ماده ۱۱۸. تشخیص غیرقابل تجزیه بودن مال (منقول و غیرمنقول) مورد معامله یا مورد بازداشت به عهده اجراء است.

ماده ۱۱۹. انتقال قهری حق استرداد به وراث بدهکار، موجب تجزیه مورد معامله نخواهد بود. هرگاه قبل از صدور اجرائیه یا قبل از خاتمه عملیات اجرائی کلیه بدهی و خسارت قانونی و حق الاجرا در صورت صدور اجرائیه از ناحیه احد از وراث مدیون در صندوق ثبت یا مرجع دیگری که اداره ثبت تعیین نماید، تودیع شود، مال مورد معامله در وثیقه وارث مزبور قرار می گیرد. در این مورد هرگاه هر یک از وراث 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 اطلاعیه ای حاوی صدور اجرائیه و اینکه عملیات اجرایی در چه مرحله ای است به محل اقامت مدیون متوفی الصاق می کند 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 می شود. 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 متعهدله خواهد بود.

فصل دهم. در مزایده

ماده ۱۲۱. در اجرای اسناد ذمه ای یا وثیقه پس از ارزیابی مال و قطعیت آن با رعایت نکات ذیل آگهی مزایده منتشر می گردد:

الف. آگهی مزایده اموال غیر منقول

در آگهی مزایده اموال غیر منقول نکات زیر تصریح می شود:

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 ذمه ای 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 آگهی های الصاقی قید می گردد.

۴. تعیین اینکه مورد مزایده مشاع است یا مفروز.

۵. تعیین اینکه ملک ثبت شده است یا نه.

۶. اشاره به اینکه پرداخت بدهی های 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 می شود .

ب. آگهی مزایده اموال منقول

در آگهی مزایده اموال منقول نکات زیر تصریح می شود:

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 می شود .

ماده ۱۲۲. آگهی مزایده در یک نوبت در روزنامه کثیرالانتشار محل و اگر در محل نباشد در روزنامه کثیرالانتشار نزدیک ترین به محل، منتشر و فاصله انتشار تا روز مزایده نباید از ۱۵ روز کمتر باشد و علاوه بر این آگهی، آگهی الصاقی تهیه و به محل وقوع ملک، محل مزایده، ابنیه عمومی از قبیل شهرداری، بخشداری، فرمانداری، نیروی انتظامی، دادگستری و ثبت اسناد محل الصاق می شود.

در مورد اموالی که به کمتر از ده میلیون ریال به مزایده گذاشته می شود، فقط آگهی الصاقی کافی است .

ماده ۱۲۳. هرگاه مورد وثیقه چند ملک باشد که در نقاط مختلف کشور قرار دارند آگهی مزایده در همه نقاط مذکور الصاق می شود و در آگهی تصریح می گردد 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 می شود باید به بیمه گر اعلام گردد .

ماده ۱۲۵. پس از مزایده در صورت وجود مازاد، برنده مزایده می تواند وجوه پرداختی موضوع فراز ۶ بند الف ماده ۱۲۱ این آئین نامه را از محل مازاد مذکور مسترد نماید. در صورتی که مورد مزایده به بستانکار واگذار می شود کلیه هزینه های 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 صورت مجلس مزایده به دستور رئیس ثبت آگهی تجدید می گردد .

ماده ۱۲۶. مزایده حضوری است و در یک جلسه از ساعت ۹ تا ۱۲ برگزار می شود 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 می شود به بستانکار واگذار می شود و اگر مازاد بر طلب داشته باشد از بستانکار وصول می گردد .

تبصره. در صورتی که بستنکار (دارنده وثیقه) قادر به استرداد مازاد بر طلب خود نباشد، در صورت تقاضا به نسبت طلب، از مال مورد مزایده به وی واگذار می شود.

ماده ۱۲۷. اجراء 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 اجراء 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 اجراء 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 دفاتر 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 اجراء 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 بوسیله 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. فروش مال به نسبه جایز نیست مگر اینکه متعهدله فروش به نسبه را قبول و مدیون نیز مازاد را نقداً دریافت و یا نسبت به مازاد نسبه را قبول نمایند در هر دو صورت خود مسئول وصول خواهند بود و حق مزایده، نقداً دریافت می شود.

قانون ثبت اسناد و املاک

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 اجراء 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 غیرمنقول 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 براساس 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 مبدء 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 صورتمجلس خواهد شد و در صورتیکه حاصل فروش بعضی از رقبات کافی برای پرداخت بدهی گردد، از تنظیم صورتمجلس مزایده نسبت به بقیه خودداری می‌شود و در این مورد بدهکار می‌تواند 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 خود فروش 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 می‌شود.

ماده ۱۴۵. در کلیه معاملات مذکور در ماده ۳۴ اصلاحی قانون ثبت بدهکار می‌تواند 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 اجراء مبنی بر بلامانع بودن فک و فسخ معامله ضروری خواهد بود. هر بستانکاری که حق بازداشت اموال بدهکار را دارد نیز می‌تواند 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 ازاء هر دو بدهی و متفرعات قانونی به محض پرداخت مزبور در بازداشت خواهد بود و مراتب در دفتر بازداشتی منعکس می‌شود و در این صورت مراتب ذیل باید رعایت شود:

۱. در صورت صدور اجرائیه با پرسش از اجراء مربوطه میزان بدهی و خسارات و حقوق اجرائی را تعیین و سپس با ایداع آن در صندوق ثبت قبض آن را به اجراء تحویل و تقاضای فسخ سند را خواهد کرد.

۲. اجراء 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 اجراء 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 نامه‌ای که ضمن آن بازداشت به واحد ثبتی اعلام شده صادر و به متقاضی تسلیم دارد.

قانون ثبت اسناد و املاک

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 باشد 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 باشد 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 باشد 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 موردتخلیه ساکن باشد اجراء ثبت از تخلیه ملک خودداری می نماید.

تبصره ۱. در محلهائی که قانون روابط موجر و مستأجر اجرا می شود اجاره نامه غیررسمی از جهت تخلیه در حکم سند رسمی است.

تبصره ۲. در مواردیکه 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 موخر وثیقه را اجاره گرفته باشد.

قانون ثبت اسناد و املاک

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 متعهدله 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 متعهدله، اجرا به مالک اموال اخطار می نماید که ظرف مدت یک ماه به اجرا مراجعه و اموال خود را تحویل بگیرد و الاً 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 هزینه های قانونی.

ب. تحویل مال منقول به برنده مزایده.

ج. تنظیم و امضاء سند انتقال اجرائی اموال غیر منقول 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 صورتیکه 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 بموقع 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 الاجراء 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 موجر 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 می شود 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.

قانون ثبت اسناد و املاک

۱. رونوشت کامل یا فتوکپی اعتراض نامه ذینفع و ضمائ آن به عملیات اجرایی.
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 ضمائ آن از نظر رئیس ثبت.
۵. رونوشت کامل یا فتوکپی برگ یا برگهائی از پرونده اجرایی 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 صورتمجلس مزایده، شکایت از عمل اجراء 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 اجراء 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.

قانون ثبت اسناد و املاک

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 می‌نمایند معتبر و قابل ترتیب اثر است.

ماده ۱۷۸. در اجرای ماده ۷۰۹ [قانون مدنی](#) ضامن که در اثر عملیات اجرایی بدهی مضمون‌عنه را پرداخته است وقتی می‌تواند به استناد سند ضمان (مستند پرونده اجرائی) 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 تصویب‌نامه انبارهای عمومی اصلاحی در تاریخ ۱۳۴۰/۱۰/۲ روی اوراق اجرائی اسناد وثیقه از ثبت محل صادر می‌گردد و ضمائم درخواست نامه اجرائی و نیز عملیات اجرائی تابع مقررات راجع به انبارهای عمومی خواهد بود.

ماده ۱۸۰. برای اجرائیه‌های راجع به قانون الحاق ماده ۱۰ مکرر و ۲ تبصره به [قانون تملک آپارتمان‌ها مصوب ۱۳۵۱](#) و اصلاحات بعدی باید اوراق زیر به ضمیمه تقاضانامه اجرایی به اجرای ثبت محل تسلیم شود و در تقاضانامه قید گردد که بدهکار در مدت مقرر گواهی تقدیم دادخواست اعتراض به محکمه را تسلیم نکرده است:

۱. تقاضانامه 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 هزینه‌های 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 می‌نماید باید دلیل قطعیت رأی مذکور در مواد یادشده را نیز اعلام دارد.

قانون ثبت اسناد و املاک

ماده ۱۸۳. درخواست اجرای چک از ثبت محلی که بانک طرف حساب صادرکننده چک در آن محل واقع است به عمل می‌آید برای صدور اجرائیه درمورد چک باید اوراق زیر به ثبت محل تسلیم شود:

۱. تقاضانامه مخصوص صدور اجرائیه.

۲. اصل و فتوکپی مصدق چک و برگشتی آن.

تبصره. درخواست اجرای چک‌های صادره از شعب بانک‌های ایرانی خارج از کشور در اجرای ثبت تهران به عمل می‌آید.

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 گواهی‌نامه‌های متعدد و متعارض از بانک صادر گردد صدور اجرائیه موقوف به رفع تعارض از همان بانک است.

ماده ۱۸۶. دعوی صادرکننده چک درمورد مطالبی که گاهی به عنوان بابت... در متن چک نوشته می‌شود و همچنین مطالب مذکور در ظهر چک درمورد ظهرنویس در اداره ثبت قابل رسیدگی نمی‌باشد و فقط وجه مرقوم در چک قابل صدور اجرائیه در اداره ثبت می‌باشد.

ماده ۱۸۷. اعلام جرم علیه صادرکننده چک بی‌محل 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 هم چنین 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 ظهرنویسی شده یا حامل چک (درمورد چک‌های 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 براساس تضامن صادر می‌شود.

ماده ۱۹۱. در مواردیکه صاحبان حساب متعدد بوده و چک با امضای احدی از آنان باشد اجرائیه علیه امضاءکننده نسبت به مبلغ چک صادر می‌گردد.

ماده ۱۹۲. درمورد چک‌های وعده‌دار اجرائیه پس از سررسید صادر خواهد شد.

ماده ۱۹۳. پس از صدور اجرائیه چک دارنده چک می تواند 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 می باشد.

ماده ۱۹۵. هر یک از شرکت های تعاونی روستائی و اتحادیه های تعاونی روستائی 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 اصلاحی سال 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 [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 فتوکپی 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 می شود.

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 اظهاریه ابلاغ شده موضوع تبصره ۶ ماده مذکور را به انضمام تقاضا نامه ای که بر طبق ماده یاد شده تنظیم می نماید جهت صدور اجرائیه به اداره ثبت محل خواهد فرستاد.

ماده ۱۹۸. ادارات ثبت مکلفند وفق ماده ۱۷ آئین نامه اجرائی قانون استقلال شرکت های توزیع نیروی برق در استانها 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 بانکها 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 می گردد در حکم سند رسمی بوده و در صورتیکه طرفین در مفاد آن

قانون ثبت اسناد و املاک

اختلافی نداشته باشند با تقاضای بستانکار ادارات ثبت مکلف به صدور اجرائیه و ادامه عملیات اجرائی طبق آئین نامه اجرای اسناد رسمی می باشند .

ماده ۲۰۰. صدور اجرائیه جهت تخلیه فروشگاهها و غرفه های احداثی در پایانه ها و مجتمع های خدمات رفاهی بین راهی به استناد تبصره ۴ قانون اصلاح قانون تأسیس شرکت های سهامی خاص پایانه های عمومی وسیله نقلیه باربری مصوب ۱۳۶۷ و تبصره ۲ ماده ۴ آئین نامه موضوع تبصره ۴ قانون فوق الذکر 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 مواردیکه متعهد در اجرای ماده ۱۷ قانون گذرنامه مصوب سال ۱۳۵۱ ممنوع الخروج گردیده باشد چنانچه شخص ممنوع الخروج بنا به ضرورت بخواهد برای یک نوبت حداکثر به مدت ۶ ماه از کشور خارج شود خود یا اشخاص ثالث می بایست ملکی را جهت تضمین مراجعت مدیون به کشور معرفی و در صورتیکه 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 می گردد و بدیهی است در صورت مراجعت متعهد و معرفی خود ظرف مهلت مقرر از ملک مذکور رفع توقیف شده و ممنوع الخروجی برقرار می شود در غیر این صورت بدون رعایت مستثنیات دین طلب بستانکار و حقوق اجرایی با فروش ملک مذکور از طریق مزایده استیفاء خواهد شد .

ماده ۲۰۲. وظایفی که در این آئین نامه به عهده رئیس ثبت محل واگذار شده است در واحدهای ثبتی استان تهران که فاقد اجرا می باشد به معاون مدیر کل ثبت استان تهران در اجرای اسناد رسمی محول می گردد .

ماده ۲۰۳. با تصویب این آئین نامه، آئین نامه های قبلی لغو می شود.

آئین نامه قانون ثبت املاک مصوب ۱۳۱۷

نظر بمواد ۴ و ۵ و ۷ و ۸ و ۱۴ و ۱۶ و ۲۶ و ۲۷ و ۲۸ قانون ثبت اسناد و املاک مورخه ۲۶ اسفند ماه ۱۳۱۰ وزارت دادگستری مقرر می دارد :

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 سپرده ها
۷. دفتر توزیع اظهارنامه ها
۸. دفتر املاک مجهول المالك
۹. دفتر ثبت شرکتها
۱۰. دفتر اسناد رسمی
۱۱. دفتر ثبت قنوات
۱۲. دفتر آمار و ثبت اظهارنامه

تبصره. دفتر املاک و دفتر ثبت قنوات 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 می گردد .

قانون ثبت اسناد و املاک

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

ماده ۳. 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. در صورتیکه 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 حداقل آنها اعم از خیابان اصلی یا آثار طبیعی در صورتجلسه ای به امضاء مدیرکل و رئیس ثبت محل قید می‌گردد.

ماده ۴. 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 موقعیکه 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 بداره کل ثبت بفرستد و در ضمن این مدت بایستی وسائل 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 تاخیری در کار پلاک کوبی و توزیع اظهارنامه نشود.

ماده ۶. در قراء و قصابات خورده مالک قبل از شروع بعملیات ثبت عمومی لازم است نماینده عمل بوسائل مقتضی از قبیل جار و غیره مالکین را مطلع و با اطلاع کد خدا 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) کد خدا و ریش سفیدان برساند و بعد بشماره‌گذاری و توزیع اظهارنامه شروع کند و نماینده مامور 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 بمالکین و در صورت غیبت آنها به مستاجر یا کد خدای 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 شماره گذاری و توزیع اظهارنامه طبق مواد بالا به استثنای جار و صورت مجلس که مخصوص املاک مزروعی خورده مالک است بعمل خواهد آمد.

ماده ۸. در مستغلات برای هر ملک یک شماره و در املاک مزروعی نیز برای قراء و مزارع شش دانگی [شش دانگی] یک شماره اصلی منظور میشود و در صورتیکه 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 شماره گذاری املاک هر قطعه یا بخشی معلوم شود که ملکی از قلم افتاده آخرین شماره آن بخش برای آن اختصاص داده می شود و اگر ملکی پس از شماره گذاری 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 قطع ات ثبت عمومی کوچک انتخاب شود.

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

ماده ۱۲. 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 بقنوات داده شود و در اظهارنامه و دفتر توزیع اظهارنامه و آگهی ها نیز شماره و اسم قنوات و مبدء و مظهر آن قید شود. هرگاه قنات از متعلقات ملک است و جداگانه مورد معامله واقع نمی شود تابع اصل ملک بوده و شماره مستقلی لازم ندارد.

ماده ۱۳. در موقع توزیع اظهارنامه در قراء مأمورین عمل بوسائل مقتضی در محل رسیدگی نموده پس از تشخیص اینکه اعیانی قریه متعلق برعایا میباشد تعیین شماره فرعی نموده و از روی شماره ردیف در دفتر توزیع اظهارنامه وارد و بمالکین اعیانی اظهارنامه میدهد - بمالکین عرصه هم پس از تعیین سهام آن ها اظهارنامه توزیع مینماید سپس اظهارنامه های مالکین اعیانی و عرصه را جداگانه [جداگانه] با اخذ حق الثبت از هر یک از آنها تنظیم و قبول مینماید در موقع تنظیم آگهی ابتداء عرصه و بعداً اعیانی با اسم مالکین آگهی میشود در صورتیکه اختلافی بین مالکین عرصه و اعیانی پیدا شود باید بدو بمدارک و قبالات و بنچاق مالکین اصل مزرعه و عرصه مراجعه شود چنانچه مدارک مالکین عرصه حاکی است که اعیانی ها متعلق بانان بوده و رعایا مدرکی برای مالکیت خود از طرف مالک یا مالکین قلعی [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 قصابات حکایتی از اعیانی ها ندارند یا رعایا مدارکی بر مالکیت خود دارند حق درخواست ثبت با رعایا است.

قانون ثبت اسناد و املاک

ماده ۱۴. نسبت بدرخواست‌های ثبتی که قبلاً شده و نسبت باعیانی‌های آن که تشریفات این نظامنامه بعمل نیامده چنانچه در موقع تعیین حدود مالکین عرصه اعیانی را برای رعایا گواهی نماید یا قبلاً بطور 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 باعیانی 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 باعیانی‌ها حق را گواهی کرده و بعضی گواهی نکرده‌اند نسبت باعیانی از رعایا اظهارنامه پذیرفته شده و مالکین که حق مزبور را گواهی نکرده‌اند معترض شناخته میشوند .

ماده ۱۸. ملاک اخذ حق الثبت املاک قیمت منطقه بندی مذکور در ماده ۶۴ قانون مالیات‌های مستقیم مصوب ۷/۲/۱۳۷۱ است. هرگاه در موقع ثبت ملک در دفتر املاک ارزش منطقه بندی تغییر کرده باشد بهاء ملک طبق قیمت منطقه بندی جدید تعیین می گردد. در نقاطی که قیمت منطقه بندی تعیین نشده ملک باید ارزیابی شود. اعتبار برگ ارزیابی یکسال از تاریخ تنظیم است ولو اینکه بهاء ملک طبق ارزیابی در دفتر املاک و سند مالکیت نوشته شده باشد .

تبصره ۱. چنانچه متقاضی ثبت قبل از ثبت ملک در دفتر املاک بخواهد معامله نماید در پاسخ پرسش نامه دفاتر اسناد رسمی برای معامله باید مبلغ وصولی حق الثبت تعیین و به دفترخانه اعلام شود تا مابه التفاوت بقایای ثبتی ملک را براساس قیمت منطقه بندی دریافت و به حساب مربوطه واریز نماید .

تبصره ۲. 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. هرگاه نسبت به قسمتی از ملکی بنحو 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 می گردد و چنانچه قبلاً اظهارنامه هم بعنوان 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 بداره ثبت محل داده شود هرگاه [گاه] دهنده اظهارنامه نتواند نمونه (امضاء) کند علامت انگشت خود را زیر اظهارنامه خواهد گذاشت و در صورتیکه اظهارنامه توسط وکیل یا جانشین مستدعی ثبت داده شود باید وکالت نامه 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 غیر منقولی که درخواست ثبت آن می شود با تعیین محل وقوع ملک (حوزه ثبتی، بخش یا روستا و شماره پلاک اعم از اصلی و فرعی)، حدود و مشخصات اجزاء و متعلقات آن و آدرس ملک (خیابان، کوچه، 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 بملکیت و تصرف خود را بداره ثبت ارائه دهد تا رونوشت یا خلاصه آن ضمیمه اظهارنامه و در پرونده عمل بایگانی [بایگانی] شود و اگر دلیل مالکیت منحصر بتصرف است ادله و نشانی های تصرف فعلی خود را کتبا بداره 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. پس از ارائه مدارک از طرف متقاضی ثبت و معرفی ملک باید نقشه آن توسط نقشه بردار ثبت ترسیم و صورت مجلس مبنی بر تصرف مالکانه مستدعی ثبت وسیله نماینده و نقشه بردار 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 .

قانون ثبت اسناد و املاک

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 بنمایند اوقاف آنمحل اطلاع دهد تا نماینده مزبور بمتولیان موقوفات عام المنفعه محل اخطار کند که در ظرف ۳۰ روز از تاریخ نشر اولین آگهی نامبرده در ماده ۱۰ قانون ثبت نسبت باملاک موقوفه که در آن بخش واقع و تحت تصدی و تولیت آن ها میباشد درخواست ثبت نمایند .

ماده ۲۶. اظهارنامه اتباع خارجه و قنصل گریها و سفارتخانهها در برگهائی که برای اینکار تخصیص داده شده تنظیم و یک نسخه در محل بایگانی و نسخه دیگر بداره کل ثبت فرستاده میشود تا پس از صدور اجازه بجریان ثبت اقدام گردد .

ماده ۲۷. اراضی که قبلاً جزء شوارع یا میدانهای عمومی بوده و همچنین انهار متروکه که بعداً تبدیل به ملک می شود از طرف مالک یا شهرداری یا مرجع ذیربط درخواست ثبت نسبت به آنها پذیرفته خواهد شد .

ماده ۲۸. 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 صلح های محاباتی که برای مصالح حق فسخ قید شده درخواست ثبت ازمتصلح با قید حق فسخ برای مصالح پذیرفته میشود و مشمول ماده ۳۳ قانون ثبت نیست سند مالکیت این قبیل املاک با قید حق فسخ بنام متصلح صادر و پس از سقوط حق خیار متصلح 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 صورتیکه متولیان در ظرف مدت سی روز مقرر در ماده ۲۵ این آئین نامه اقدام بدرخواست ثبت ننمایند نماینده اوقاف محل درخواست ثبت خواهد کرد لکن اگر تا انقضاء مدت نامبرده در ماده ۱۱ قانون ثبت متولی نیز درخواست ثبت کند درخواست اداره اوقاف بالتعقیب گذارده خواهد شد .

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

ماده ۳۴. نسبت باملاکی که بنفع عمومی حبس شده است متصدی امور حبس مکلف به درخواست ثبت است .

قانون ثبت اسناد و املاک

ماده ۳۵. درخواست ثبت نسبت بموقوفات خاصه بعهدہ متولی و نسبت باملاک که بنفع اشخاص معینی حبس شده بعهدہ متصدی امور حبس است معذلک هر یک از موقوف علیهم و محبوس لهم نیز می توانند 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 بطور دائم یا مدتی که کمتر از هیجده سال نباشد و برای مصارف عامه تخصیص داده شده اداره اوقاف حق درخواست ثبت و اعتراض بر ثبت دارد و ادارات اوقاف باید مدارک وقفیت و تصرف وقف را ضمیمه اظهارنامه نمایند .

ماده ۳۸. چنانچه گواهی رسمی اداره اوقاف بر موجود نبودن وجوهی بابت موقوفات مجهول المصرف و مبرات مطلقه ضمیمه درخواست نامه ثبت یا دادخواست اعتراض بر ثبت املاک مشمول ماده ۲۹ قانون باشد بدون مطالبه حق الثبت و هزینه بجریان گذارده میشود .

ماده ۳۹. در مورد درخواست ثبت املاک موقوفه و حبس ثلث در اظهارنامه عنوان درخواست کننده ثبت متصدی یا مدعی تولیت قید می شود .

ماده ۴۰. کلیساها و معابد اقلیتهای دینی شناخته شده در قانون اساسی و کاروانسراهای عباسی و رباطها از حق الثبت معاف است. معافیت سایر سازمانها و ارگانها تابع مقررات خاص خود می باشد .

ماده ۴۱. نسبت به املاکی که مالک خاص ندارد مانند طرق و شوارع و اراضی و جبال موات و مباحه نیزارها، بیشه ها، مراتع و جنگلها و قبرستانهای عمومی و بستر مسیلهها و آب رودخانه ها و نهلهای منشعب از آنها و انهار طبیعی و هر مسیر طبیعی دیگر اعم از سطحی و زیرزمینی و چشمه سارها از افراد درخواست ثبت پذیرفته نخواهد شد .

ماده ۴۲. نسبت به آب رودخانه ها و انهار طبیعی و چشمه سارها که ضمن درخواست ثبت ملک بعنوان حقابه معمول محل قبول تقاضای ثبت گردیده در موقع صدور سند مالکیت از ذکر حق مزبور خودداری نموده و بجای آن عبارت با حقابه از مقررات قانون توزیع عادلانه آب قید گردد .

ماده ۴۳. هرگاه شش دانگ قنات یا چشمه متعلق به یکنفر است بمنزله یک ملک محسوب و شماره مخصوص بان داده میشود و اگر مالکین متعدد دارد باید میزان سهام هر یک از روی ساعت و گردش شبانه روز 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 بعنوان حقابه مطابق معمول باید قبول کرد و در آگهی ها و سند مالکیت جمله (مطابق معمول محل) را قید نمود .

قانون ثبت اسناد و املاک

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

ماده ۴۵. املاکی را که پس از پلاک‌کوبی و توزیع اظهارنامه و قبل از درخواست ثبت و آگهی بوسیله اصلاحات خراب میشود باید مالک یا شهرداری مراتب را بآداره ثبت اطلاع دهد و همچنین اگر خود آداره 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 بشهرداری منتقل شود بهمان شماره اصلی ملک که برای تمام ملک تعیین شده آگهی خواهد شد و چنانچه قبلاً آگهی و تحدید شده حدود بقیه تعیین و در صورتیکه 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 صورتیکه شهرداری عمومی بودن کوچه را اعم از بن‌بست یا غیر بن‌بست تأیید نماید اصلاح ثبت دفتر املاک و سند مالکیت توسط آداره 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. اظهارنامه‌هائیکه تا قبل از انتشار آگهی [آگهی] نامبرده در ماده ۱۱ قانون ثبت بآداره تسلیم شود مشمول جریمه نخواهد بود املاکی که بواسطه تاخیر درخواست در آگهی اولیه قید نشده در آگهی‌های شش ماهه 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 صحیحا و صریحا نوشته شود که بعداً موجب اشتباه نگردد و هر نوع اشتباهی هم که در مطالب اظهارنامه روی دهد و معلوم شود در اثر بی‌مراقبتی متصدی بوده موجب مسئولیت خواهد بود.

ماده ۴۹. در قراء و قصباتی که به ثبت عمومی گذارده می‌شود نماینده توزیع اظهارنامه بامر مدیر ثبت مأمور تنظیم اظهارنامه‌ها نیز خواهد بود.

ماده ۵۰. در موقعی که اظهارنامه‌ها عودت داده می‌شود وصول آن مرتباً با قید تاریخ در دفتر توزیع اظهارنامه قید شود.

ماده ۵۱. پس از انتشار آگهی نوبتی نامبرده در ماده ۱۱ شماره‌هائی که تمام یا قسمتی از آن مجهول‌المالک مانده باید فوراً در دفتر املاک مجهول‌المالک وارد شده و اظهارنامه‌هائیکه بعداً داده می‌شود در ستون مربوط به هر ششماه یادداشت و مطابق آن در آگهی‌های نوبتی شش ماهه آگهی شود و غفلت در انجام آن موجب مسئولیت خواهد بود مسئولیت تنظیم این دفتر باید رسماً بعهدہ یکنفر از کارمندان گذارده شود که در صورت غفلت و از قلم افتادن شماره ملکی مورد مؤاخذہ واقع شود.

فصل چهارم. در آگهی‌های نوبتی و تحدیدی و تعیین حدود املاک

ماده ۵۲. آگهی‌های [آگهی‌های] نوبتی و تعیین حدود را اداره ثبت در یکی از جرائد حوزه خود و یا در یکی از جرائد نزدیکترین حوزه خود و یا در یکی از جرائد مرکز منتشر مینماید.

ماده ۵۳. آگهی‌های 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 با اطلاع عموم خواهد رسید.

ماده ۵۴. علاوه بر انتشار روزنامه یک نسخه از آگهی تعیین حدود در شهرها بهر یک از املاک مورد تحدید الصاق و در دهات نیز چند نسخه از آگهی مزبور باید در محل‌های عمومی قریه مورد تحدید و قراء مجاور بوسیله مأمورین ثبت الصاق و انتشار آگهی را کدخدایان محل گواهی نمایند.

ماده ۵۶. حقوق ارتفاقی در آگهی‌های نوبتی ذکر نمیشود ولی باید در زیر آگهی‌ها قید کرد که حقوق ارتفاقی در موقع تعیین حدود در صورت مجلس منظور میگردد که اگر معترضی باشد مطابق مقررات در مدت سی روز از تاریخ تنظیم صورت مجلس دادخواست اعتراض بدهد.

ماده ۵۷. در پیش‌نویس آگهی‌های نوبتی باید مراقبت شود که کلمات روشن و خوانا بوده و در اسامی درخواست کنندگان [کنندگان] ثبت و شماره و اسم املاک اشتباهی نشود و لازم است اولین نسخه آگهی چاپ شده قبلاً در اداره ثبت با پیش‌نویس آگهی مطابقت شود و پس از غلطگیری بچاپ آن اقدام گردد رؤساء ثبت و مدیر مجله رسمی مستقیماً مسئول صحت تنظیم و چاپ آگهیها میباشند اولین نسخه آگهی که برای غلطگیری مقابله شده باید به نمونه (امضاء) رئیس ثبت محل برسد و پس از چاپ آگهی‌ها در پرونده اداری بایگانی شود.

ماده ۵۸. آگهی‌هائیکه باید طبق ماده ۱۰ قانون ثبت در سی روز سه مرتبه منتشر شود انتشار آن در روز اول و پانزدهم و سی‌ام خواهد بود.

ماده ۵۹. آگهی‌هائیکه برحسب دستور هیئت نظارت باید تجدید یا اصلاح شود در آخر فروردین و مهر هر سال ضمن آگهی‌های شش ماهه منتشر خواهد شد.

ماده ۶۰. در آگهی‌های نوبتی مفاد ماده ۱۷ قانون ثبت نیز باید قید شود.

ماده ۶۱. حتی‌الامکان برای هر ملکی نباید یک آگهی تحدید جداگانه تهیه کرد املاکی که برای تحدید در نظر گرفته میشود باید بتعداد 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

قانون ثبت اسناد و املاک

فوق العاده و هزینه سفر نماینده را (در صورتیکه لازم باشد) بوسیله اداره پیردازد و نسبت باملاک مزروعی با رعایت اهمیت آن باید یک یا چند روز وقت تحدید آنرا قرار دهند .

ماده ۶۲. در آگهی های تحدیدی نسبت باملاک مزروعی شماره های فرعی را نیز پس از شماره اصلی ملک میتوان 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. آگهیهای مربوط باملاک مجهول المالک که باید در آخر فروردین و مهر منتشر شود باید منتهی تا پانزده فروردین و مهر بمجله و جریده مربوطه برسد که در موعد مقرر منتشر شود .

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

ماده ۶۶. 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. عملیات تحدید حدود با رعایت مواد ۱۴ و ۱۵ قانون ثبت توسط نماینده به اتفاق نقشه بردار 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 بطور صحیح ترسیم شود .

ماده ۶۹. در صورتیکه مالک و نماینده او غائب باشد و ملک تحدید نشود باید مراتب در صورت مجلس ضمیمه قید و به نمونه (امضاء) حاضرین برسد نمایندگانیکه برخلاف حقیقت بیهانه غیبت مالک از تحدید ملکی خودداری کرده یا عمل طبق ماده ۱۵ ممکن بوده و اقدام نشده باشد بدادگاه اداری جلب خواهد شد .

ماده ۷۰. درخواست کننده یا نماینده او حدود ملکی را که می خواهد ثبت کند بطور مشخص معرفی نموده و صاحبان املاک مجاور و دخالت کنندگان چنانچه ایراد و اعتراضی دارند بیان می نمایند .

ماده ۷۱. 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. صورتمجلس تحدید حدود باید حاوی مطالب زیر باشد و به امضاء نماینده و نقشه بردار و کلیه حاضرین برسد:

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

قانون ثبت اسناد و املاک

۲. نام و مشخصات محل اقامت اشخاصی که حضور داشته اند.
۳. اشخاصی که اعتراض نموده اند.
۴. ذکر حقوقی که دیگران در ملک مورد تحدید دارند و یا مورد تحدید در ملک دیگران دارد.
۵. ذکر حدود و مشخصات با علامات و عده و نوع فواصل آنها و شماره های مجاورین.
۶. ذکر عبارت آگهی تحدید حدود و شماره روزنامه ای که آگهی در آن درج شده و گواهی صحت انتشار آگهی و یا ذکر اشتباه در آگهی مزبور .
- ماده ۷۳.** در صورت مجلس تحدید قلم زدن و کم و زیاد نمودن عبارات بکلی ممنوع است و اگر اصلاح و توضیحی لازم باشد زیر صورت مجلس نوشته شده به نمونه (امضاء) حاضرین برسد و اگر بعضی از حاضرین نخواهند نمونه (امضا) کنند این نکته در صورت مجلس قید میشود و کسانی که نمونه (امضاء) ندارند علامت انگشت خواهند گذاشت .
- ماده ۷۴.** باید به معترضین خاطرنشان شود که اعتراض خود را کتباً به اداره ثبت محل تسلیم نمایند و علاوه بر آن ظرف مدت یکماه 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 نقشه بردار ثبت ترسیم شود و حدود و مشخصات ملک ب ذکر طول ابعاد و مساحت آن در صورت مجلس تحدید حدود قید گردد .
- ماده ۷۶.** در صورتیکه بتوان از روی حدود املاک مجاور حدود ملکی را تعیین نمود تجدید آگهی و اخذ دو برابر حق الثبت 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 که 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 بان ملک لازم نبوده و بر طبق حدود مجاورین ثبت خواهد رسید .
- ماده ۷۸.** در مواردیکه ملکی قبلاً تحدید شده حدود مجاورین که بعداً تحدید میشود باید با آن تطبیق و تبعیت نماید .
- ماده ۷۹.** مقیاس نقشه در دهکده ها پنجهزارویک و در قراء و قصات ده هزارویک و در فاصله هائیکه 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 بعمق نیم گز از طرف مالک پی حفر شود .

ماده ۸۱. 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 باملاکی که در ثبت عادی تحدید شده و در ثبت عمومی آگهی نوبت آن منتشر میشود 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 میشود.

ماده ۸۳. پس از تسلیم صورت مجلس تحدیدی مسئول اداره کتباً در زیر آن دستور ثبت در دفتر را می دهد.

ماده ۸۴. نمایندگان محدد 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 میتوان در موقع عزیمت برای عملیات تحدیدی بعنوان پیش پرداخت داد و پرداخت بقیه موکول بتکمیل و تحویل پرونده ها و گواهی مدیر بایگانی است.

فصل پنجم. در اعتراض

ماده ۸۶. 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 اینصورت 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. مبدء اعتراض به اصل ملک، تاریخ انتشار روزنامه ایست 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. دادگاهها در مورد دادخواستهای 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 والا قرار مقتضی صادر می نماید.

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

ماده ۸۹. 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 گواهینامه جریان دعوا باید تاریخ رسید با تمام حروف قید شود .

ماده ۹۱. در مورد گواهی نامه هائی 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 اعتراضهائی 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 هائی نیز که مطابق ماده ۱۷ قانون ثبت داده شده و بنظر 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 هائیکه از طرف دارائی بر ثبت املاک اشخاص یا از طرف اشخاص نسبت بمورد تقاضای دارائی تسلیم شود باید بوسیله دفتر اداره کل ثبت بدیوان محاکمات دارائی فرستاده شود .

ماده ۹۵. 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 سر دفتر پرونده یا دفتر مورد احتیاج را بوسیله یکی از کارمندان بانجا فرستاده و مقامات مذکور پس از اقدامی که برای حفظ آثار مورد نظر لازم است بلافاصله پرونده یا دفتر را بوسیله آورنده عودت میدهند مگر اینکه باقی بودن پرونده یا دفتر مزبور را ضروری تشخیص دهند و مطابق قانون چنین اجازه ای بمقام صلاحیت دار قضائی داده شده باشد که در اینصورت میتواند بمسئولیت خود با تعیین مدتی که وجود پرونده یا دفتر لازم است پرونده یا دفتر را نگهداشته و پس از رفع احتیاج فوراً بداراره ثبت یا دفترخانه مربوطه اعاده دهند .

ماده ۹۷. 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 بعمل آید در مورد موقوفاتی که متولی خاص ندارد بعهده اداره اوقاف و در مورد موقوفات عام المنفعه که متولی خاصی دارد بعهده متولی یا ناظر یا اداره اوقاف است و در حبس عام المنفعه نیز اعتراضی که باید برای حفظ منافع حبس بعمل آید بعهده 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 میتوانند برای حفظ منافع وقف یا حبس دادخواست اعتراض بدهند حق مزبور را ناظر وقف نیز اگر باشد دارا میباشد و اعتراضی که باید برای حفظ منافع ثلث باقی داده شود بعهده وصی یا ناظر ثلث میباشد و در ثلث غیرباقی کسانی نیز حق اعتراض دارند که بعد از خروج ملک از حالت ثلث در آن ملک ذی حق میشوند .

قانون ثبت اسناد و املاک

ماده ۱۰۱. در موردیکه ملکی مورد اعتراض واقع شود اعم از اینکه مستدعی ثبت با اعتراض معترض تمکین کند یا در دادگاه [دادگاه] محکوم شود معترض محکوم له جانشین مستدعی شناخته شده و چنانچه مانع دیگری [دیگری] نباشد ملک طبق حکم نهائی دادگاه [دادگاه] ثبت خواهد گردید [گردید] و محتاج باگهی مجدد بنام معترض نخواهد بود.

ماده ۱۰۲. در مواردیکه 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 بدیگری [بدیگری] بوده آنمقدار 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 کارمندیکه از طرف وزارت دادگستری برای نمونه کردن دفتر و برگهای مالکیت مجاز است میرساند:

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. 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 بانتقال قطعی تمام ملک ثبت شده سردفتر انتقال را در صفحات مخصوص به انتقالات سند مالکیت قید و امضاء کرده و بمنقل الیه تسلیم مینماید و مادام که در صفحات انتقالات جا دارد سند مالکیت بنام منتقل الیه تجدید نخواهد شد.

قانون ثبت اسناد و املاک

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 (یکدانک [یکدانگ] مشاع یا دو دانک [دانگ] مفروز یا دو هزارگز 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 ملکیت 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 [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 اینکار 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 [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 مربوطه 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 متصالح 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 بموجب سند رسمی قراردادی نماید که بالنتیجه اعیان احدائی در آن ملک بملکیت 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 آنرا از اداره ثبت بخواهد اداره ثبت وقت معاینه محل و تعیین حدود و حقوق ارتفاقی اعیانی را بمالک عرصه و مجاورین اخطار مینماید و در وقت مقرر صورت مجلس معاینه را تنظیم که هرگاه اختلافی نباشد با دریافت حق الثبت انتقال سند مالکیت اعیانی را صادر خواهد نمود و در صورت بروز اختلاف و ارائه گواهی رجوع بدادگاه [بدادگاه] از تاریخ تنظیم صورت مجلس 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 قائم مقام یا نماینده قانونی آنها تقاضای پرداخت بهاء ربع یا ثمن اعیانی 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.

قانون ثبت اسناد و املاک

ماده ۱۰۶. در مواردی که مطابق ماده ۱۰۴ سند مالکیت جدید داده می‌شود 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 صورتمجلس 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 آپارتمانها سند مالکیت تفکیکی و جداگانه صادر خواهد شد.

ماده ۱۰۷. املاک موقوفه پس از ثبت در دفتر املاک در دفتر ثبت موقوفات نیز بترتیب و در زیر یکدیگر ثبت خواهد شد و در دفتر مزبور احتیاج بگذاردن 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 میشود 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 می‌شود 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 نمی‌گیرد.

ماده ۱۱۲. برای حقوق ارتفاقی که برای اشخاص در سند مالکیت غیر قید شده است صاحبان حقوق میتوانند طبق ماده ۱۲۴ و ۱۲۵ قانون ثبت گواهینامه بگیرند.

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

ماده ۱۱۴. هرگاه [گاه] ملک مشاع از طرف چند نفر درخواست ثبت شده و قبل از ثبت ملک بیک نفر منتقل شود با تذکر باسامی متقاضیانی که ملک بنام آنها آگهی شده و انتقال داده‌اند بنام منتقل‌الیه در یکجا ثبت شده و سند مالکیت تمام ملک صادر میگردد.

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 صورتیکه ارزش آن کمتر از هزارریال باشد برگه‌های مخصوصی که تنظیم شده صادر میگردد.

قانون ثبت اسناد و املاک

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 یکقسمت 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 صورتیکه 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 توأماً در یکجا ثبت و سند مالکیت صادر شده و بقیه سهام در ثبت عمومی سند مالکیت صادر می شود قسمت ثبت شده بحالت 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. در مواردی که مالک به علت از بین رفتن یا گم شدن سند مالکیت تقاضای صدور المثنای سند مالکیت می نماید بایستی طریق از بین رفتن یا گم شدن سند را کتباً به اداره ثبت محل اعلام و استشهادیه ای (که نمونه آنرا سازمان ثبت اسناد و املاک کشور چاپ نموده و دو برگ برای تنظیم و تکمیل به درخواست کننده داده می شود)، مبنی بر شهادت و اظهار اطلاع حداقل سه نفر که هویت و امضاء آنها به گواهی یکنفر از شهود مذکور رسیده و هویت و امضاء نامبرده به گواهی نیروی انتظامی محل یا یکی از دفاتر اسناد رسمی رسیده باشد ضمیمه نماید. اداره ثبت پس از وصول درخواست نامه و برگ استشهاد باید نخست آنرا ثبت و در دفتر املاک منعکس کند و سپس مراتب را طی بخشنامه ای به دفاتر اسناد رسمی اعلام کند و در محل هائیکه از رایانه استفاده می شود صدور بخشنامه مزبور ضرورت نداشته و بایستی موضوع را به متصدی رایانه ابلاغ نمایند و پس از آن به هزینه درخواست کننده مراتب را یک نوبت در یکی از روزنامه های کثیرالانتشار یا یکی از روزنامه هائی که آگهی های ثبتی در آن درج می شود 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 می بایست 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 می شود 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 معامله ای کرده که در قسمت ۴ ذکر نشده یا مدعی وجود سند مالکیت نزد خود می باشد 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 المثنای سند مالکیت را طبق مقررات صادر و به متقاضی تسلیم خواهد کرد. (در صورت ارائه سند مالکیت یا سند معامله صورتمجلس 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 مسئول 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 نمایند و در محل هایی 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 ید ثالث بوده و دادگاه حکم به استرداد آن می دهد و با صدور اجرائیه نیز استرداد سند مالکیت مقدور نمی شود مالک می تواند با اخذ گواهی از دادگاه صادر کننده حکم و تسلیم آن به اداره ثبت مربوطه تقاضای صدور سند مالکیت المثنی بنماید. در این مورد ارائه فرم استشهاد و انتشار آگهی فقدان سند مالکیت ضرورت نداشته اداره ثبت باید با رعایت تبصره 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

قانون ثبت اسناد و املاک

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 وراثت متقاضی را با رعایت کلیه مقررات قانونی صادر و تسلیم خواهد کرد و بلافاصله طی بخشنامه ای به کلیه دفاتر اسناد رسمی اعلام خواهد نمود که هر موقع سند مورث ابراز گردید آنرا 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 معامله ای 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 معامله ای 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 پیش نویس سند مالکیت تنظیم میگردد و حدود کلیه ملک در یکی از پیش نویس ها قید و در بقیه اشاره به پیش نویس مزبوره میشود و بهمین 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 بملک ثبت شده باید مفاد وصیت در سند مالکیت مثل سایر معاملات قید شده خلاصه آن بدفتر املاک فرستاده شود و همچنان در موقع عدول از وصیت ترتیب مزبور رعایت و در صورتیکه 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 بعنوان ثمن اعیانی درخواست و آگهی شده باشد سند مالکیت صادر میگردد ولی هرگاه [گاه] در درخواست بهای ثمن اعیانی گواهی شده باشد فقط بصاحب آن گواهینامه حق مزبور داده می شود.

ماده ۱۲۴. در موردیکه برای استیفاء طلب بستانکار طبق حکم دادگاه ملک مدیون بتصرف بستانکار داده میشود اداره ثبت باید متصرف را جانشین مدیون شناخته و اگر ملک بنام مدیون ثبت رسیده باید مطابق همان حکم ملک را بنام محکوم له مثل مورد انتقال ثبت نماید.

قانون ثبت اسناد و املاک

ماده ۱۲۵. املاک مشاعی که اولین سهم آن در دفتر املاک ثبت می‌شود بازگذاشتن صفحات سفید برای ثبت بقیه سهام آن لازم نیست و باید بقیه سهام را به ترتیب طبق معمول در دفاتر جاری ثبت و شماره صفحه و ثبت آنرا در ستون ملاحظات ثبت سهم اول قید نمایند و نسبت به صفحاتی که تا این تاریخ برای ثبت بقیه سهام بازگذاشته شده در همان صفحات سفید ثبت گردد.

تبصره. املاک مشاعی که اولین سهم و قسمت آن در دفتر املاک ثبت می‌شود بازگذاشتن صفحات سفید برای ثبت بقیه سهام آن لازم نیست و باید بقیه سهام را به ترتیب طبق معمول در دفاتر جاری ثبت نموده 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 بازگذاشته شده در همان صفحات سفید ثبت نموده و طبق ماده ۱۲۵ عمل نمایند.

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.

فصل هفتم. در وظائف محققین ثبت

مبحث اول. در تعیین و صلاحیت محققین ثبت

ماده ۱۲۷. محققین ثبت از میان خدمتگزاران وزارت دادگستری که لااقل ۲۵ سال سن و اطلاعات کافی متناسب با این شغل داشته باشند معین میگردند.

ماده ۱۲۸. در موارد زیر رسیدگی بدعاوی بین معترضین و مستدعیان ثبت جز در حوزه که محقق ثبت برای آن معین نشده از خصائص محقق ثبت خواهد بود.

۱. در صورتیکه میزان اختلاف از ده هزار ریال تجاوز نکند.

۲. در صورتیکه درخواست ثبت راجع بقنات یا چشمه سار مشاع و یا هر ملک مشاع دیگر بوده و سهامی که درخواست ثبت آن شده مجموعاً بیش از سهام واقعی ملک یا قنات یا چشمه سار بشود و سهم هر یک از شرکاء ده هزار ریال یا کمتر باشد.

ماده ۱۲۹. در مورد ماده بالا رأی محقق ثبت قابل استیناف بوده و شاکی میتواند تا ده روز پس از ابلاغ رأی بنزدیکترین دادگاه بدایت شکایت استینافی کند راییکه از دادگاه مزبور استینافاً صادر میشود قابل تمیز است.

محقق ثبت باید در ضمن رأی خود حق استیناف را ذکر کرده و دادگاه را هم که باید استینافاً رسیدگی کند صریحاً معین نماید.

قانون ثبت اسناد و املاک

ماده ۱۳۰. در مورد قنات و چشمه سارها و املاک مشاعه هرگاه سهامی که درخواست ثبت آن شده مجموعاً بیشتر از سهام واقعی مالک یا قنات یا چشمه سار باشد محقق ثبت به درخواست اداره ثبت بدون رعایت حدنصاب مذکور در ماده ۱۲۷ رسیدگی کرده رأی خواهد داد.

کسانی که در این مورد به رأی محقق ثبت تسلیم نباشند میتوانند تا ده روز پس از ابلاغ رأی دادگاه بدایت شکایت استینافی کنند.

ماده ۱۳۱. دعوای ناشی از درخواست ثبت هر ملک باید بمحقق رجوع شود که در اداره یا دایره ثبت اسناد محل وقوع ملک مأوریت دارد.

ماده ۱۳۲. در صورتیکه در یک اداره یا دایره ثبت اسناد محققین ثبت متعدد باشند تقسیم کارها بعهده محقق اول خواهد بود.

ماده ۱۳۳. محقق ثبت میتواند در صورت محقق بودن معترض حکم تخلیه ید مستدعی ثبت را نیز صادر کند مشروط بر اینکه معترض این درخواست را ضمن دادخواست خود نموده باشد.

مبحث دوم. در ترتیب رسیدگی

ماده ۱۳۴. بعد از وصول دادخواست محقق ثبت با رعایت یک روز برای هر شش فرسخ مسافت طرف را برای روز نشست که معین مینماید احضار میکند ولی موعده مقرر برای حضور بمدعی علیه باید از تاریخ ابلاغ احضارنامه بمدعی علیه کمتر از یک روز نباشد احضاریه درد و نسخه بوده یکی بمستدعی ثبت تسلیم و دیگری به نمونه او رسیده بمحقق ثبت تسلیم میگردد.

ماده ۱۳۵. در ابلاغ احضاریه مقررات اصول محاکمات آزمایش راجع بابلاغ احضاریه رعایت خواهد شد.

ماده ۱۳۶. در موعده مقرر طرفین باید یا شخصاً حاضر گردند و یا وکیل ثابت الوکاله بفرستند.

ماده ۱۳۷. انتخاب وکیل از میان وکلاء مجاز دادگستری اجباری نیست لیکن اگر اشخاص بخواهند شغل خود را وکالت در امور ثبت و دادرسی در محضر محققین ثبت قرار دهند باید تحصیل پروانه مخصوص نموده از مقررات وزارت دادگستری تبعیت نمایند هر وکیل ثبت که از عهده انجام امور محول به خود برنیامده یا سوء اخلاق نشان بدهد ممنوع الوکاله خواهد شد هر کس در ظرف یک سال در بیش از سه امر ثبت یا بیش از سه دعوی ثبت وکالت کرده باشد مشغول به شغل وکالت محسوب خواهد شد.

ماده ۱۳۸. محقق ثبت باید در نشست اول بطرفین تکلیف صلح کند و اگر در همان نشست طرفین اصولاً حاضر برای صلح نشدند محقق رسیدگی کرده حکم خواهد داد.

ماده ۱۳۹. ارجاع بدآوری فقط وقتی ممکن است که طرفین تراضی نمایند.

قانون ثبت اسناد و املاک

ماده ۱۴۰. محقق ثبت باید خلاصه مذاکرات هر یک از طرفین را در پرونده امر قید و بمهر یا نمونه آنها برساند و اگر طرفین یا یکی از آنها سواد نداشته باشد این نکته باید در صورت نشست قید شود.

مبحث سوم. در اسناد کتبی

ماده ۱۴۱. محقق ثبت باید کلیه اسناد کتبی مربوط به دعوی را که طرفین ابراز میکنند مورد مذاقه قرار داده خواه اسناد مزبوره رسمی باشد و خواه عادی.

ماده ۱۴۲. اعتبار اسناد رسمی همان است که بموجب اصول محاکمات حقوقی و قانون ثبت اسناد و املاک مقرر است.

ماده ۱۴۳. هیچیک از متداعیین نمی توانند نسبت بسندی که خودش داده و آنرا نمونه کرده یا از طرف او داده شده و به نمونه او رسیده است اظهار بی اطلاعی کند و هرگاه [گاه] بخواهد آن سند را رد نماید یا باید نسبت بان ادعای جعلیت کند و یا مدلل نماید که آن سند بجهتی از جهات قانونی از اعتبار افتاده است.

ماده ۱۴۴. اگر نسبت بسندی که برای صدور حکم اهمیت دارد اقامه دعوی جعل شود محقق ثبت باید بطرفی که آن سند را ابراز کرده تکلیف نماید که آنرا پس بگیرد و هرگاه [گاه] صاحب سند باین تکلیف راضی نشد و طرف مقابل هم ادعای جعلیت را پس نگرفت محقق ثبت بدعوی جعل رسیدگی کرده قرار مقتضی صادر می کند مگر اینکه مدعی جاعل را نیز معرفی کرده باشد که در اینصورت محقق ثبت رسیدگی بامر را بپارکه بدایت حوزه که در انجام مأموریت دارد احاله می کند.

ماده ۱۴۵. هر گاه [گاه] محقق ثبت در نتیجه رسیدگی بدعوی جعل قرار جعلیت سند را صار نماید سند مزبور را باید با رونوشت قرار خود نزد دادخواه نخست که در حوزه آن مأموریت دارد ارسال کند.

مبحث چهارم. در معاینه محلی و عقیده کارشناس

ماده ۱۴۶. معاینه محلی بخواهش یکی از متداعیین یا به نظر خود محقق ثبت بعمل می آید.

ماده ۱۴۷. معاینه در حضور محقق ثبت و متداعیین و لااقل دو نفر گواه طرف اعتماد که کتبا یا شفاه حاضر شده باشند بعمل می آید.

ماده ۱۴۸. هرگاه متداعیین و یا گواه هائیکه قبلا برای معاینه محلی احضار شده اند در موعد مقرر حاضر نشوند عدم حضور آنها از انجام معاینه نمی شود غائبین حق شکایت نخواهند داشت.

ماده ۱۴۹. محقق ثبت میتواند بتقاضای یکی از طرفین و یا به نظر خود اطلاعات کارشناس را بخواهد در این صورت متداعیین بتراضی یک یا سه نفر کارشناس برمیگزینند و هرگاه تراضی نشد عده لازم را خود محقق ثبت معین میکند در اینصورت طرفین مطابق ماده ۱۵۱ این آئیننامه حق رد آن ها را خواهند داشت.

قانون ثبت اسناد و املاک

ماده ۱۵۰. از معاینه محلی و اظهارات کارشناس صورت مجلسی مرتب شده و به نمونه محقق ثبت و متداعیین و گواه‌ها و کارشناس میرسد و هرگاه کسی از حضار سواد نداشته باشد در صورت مجلس قید میشود و در صورتیکه معاینه محلی و یا عقیده کارشناس قاطع باشد محقق ثبت میتواند فوراً در خود محل حکم دهد.

مبحث پنجم - در رد محقق ثبت

ماده ۱۵۱. در موارد مفصله زیر محقق ثبت باید رأساً از رسیدگی امتناع کند و متداعیین میتوانند او را رد نمایند:

۱. وقتیکه محقق ثبت سود شخصی در ادعائیکه اقامه شده است داشته باشد.
۲. وقتیکه محقق ثبت با یکی از متداعیین قرابت نسبی یا سببی تا درجه چهارم داشته باشد.
۳. وقتیکه محقق ثبت قیم یکی از متداعیین یا کفیل امور او باشد و یا یکی از متداعیین مباشر امور محقق ثبت باشد.
۴. وقتیکه محقق ثبت یا زوجۀ او وارث یکی از متداعیین است.
۵. وقتیکه محقق ثبت با یکی از متداعیین یا با اشخاصی که با او قرابت سببی یا نسبی دارند دادرسی جزائی داشته و یک سال از زمان ختم آن دادرسی نگذشته باشد.
۶. در صورتی که مابین محقق ثبت و یکی از متداعیین یا عمال او دادرسی حقوقی در دادگاه دیگری مطرح باشد.
۷. وقتی که محقق ثبت سابقاً در باب ادعائی که اقامه شده کتباً اظهار عقیده نموده باشد.

۸. رد محقق ثبت باید موجه باشد و در هر حال رد باید قبل از شروع رسیدگی بعمل آید مگر اینکه علت رد بعداً حادث شود.

ماده ۱۵۲. همینکه محقق ثبت اظهارات مدعی رد را صحیح دانست قرار عدم دخالت خود را صادر و دعوی را بمحقق ثبت دیگر همان حوزه اگر باشد والا با رعایت حد نصاب بنزدیکترین دادگاه ابتدائی و یا نزدیکترین دادگاه [دادگاه] صلح احاله می نماید.

ماده ۱۵۳. هرگاه محقق ثبت مورد را از موارد رد تشخیص نداد قرار دخالت خود را صادر و بماهیت دعوی رسیدگی کرده و حکم مقتضی میدهد و مدعی رد میتواند در موقع استیناف از حکم ماهیتی نسبت بقرار مزبور نیز شکایت نماید.

مبحث ششم. در عدم حضور متداعیین و یا یکی از آنها

ماده ۱۵۴. هرگاه روز نشست مدعی علیه (مستدعی ثبت) حاضر نگردیده محقق ثبت میتواند بدرخواست طرف رسیدگی نموده حکم غیابی دهد هرگاه مدعی (معترض) حاضر نشد محقق ثبت بدرخواست طرف دادخواست او را ابطال خواهد کرد.

قانون ثبت اسناد و املاک

و در اینصورت تجدید دادخواست در خارج مدت شصت روز مقرر فقط در ده روز پس از ابلاغ قرار ابطال برای یکمرتبه خواهد بود .

ماده ۱۵۵. هرگاه مستدعی ثبت (مدعی علیه) بموجب ماده قبل غیاباً محکوم گردید رونوشت حکم غیابی باید باو ابلاغ شود و محکوم علیه غائب می تواند در ظرف ده روز از تاریخ ابلاغ حکم دادخواست وخواهی داده تجدید رسیدگی بخواند .

ماده ۱۵۶. بعد از انقضاء مدت مذکور در ماده قبل دادخواست وخواهی پذیرفته نخواهد شد و محکوم علیه میتواند دادخواست استیناف دهد .

ماده ۱۵۷. همین که دادخواست وخواهی بر حکم غیابی در موعد مقرر به محقق ثبت داده شد محقق ثبت موعد نشست را معین و بطرفین اطلاع میدهد و اگر در این نشست نیز مدعی علیه حاضر نشد و ثانیاً بموجب حکم غیابی محکوم گردید دیگر دادخواست وخواهی او پذیرفته نخواهد شد ولی میتواند استینافاً شکایت کند .

مبحث هفتم. در ابلاغ حکم استیناف

ماده ۱۵۸. احکام و قرارهای محقق ثبت بر طبق مقررات اصول محاکمات حقوقی راجع بابلاغ احکام ابلاغ می شود .

ماده ۱۵۹. مهلت استیناف از قرار یا احکام محقق ثبت ده روز از تاریخ ابلاغ است .

ماده ۱۶۰. در مواردیکه بموجب این نظامنامه پیش بینی نشده است محقق ثبت مکلف است بر طبق مقررات اصول محاکمات حقوقی صلحه ها [صلحیه] رفتار نماید .

فصل هشتم. در مقررات مختلفه

ماده ۱۶۱. در مورد املاکی که به ثبت نرسیده ولی شماره ملک از طرف اداره ثبت تعیین شده است دفاتر اسناد رسمی مکلف هستند که مطابق ماده ۱۰۴ این آئین نامه خلاصه معامله را تهیه و به طوری که در ماده مزبور مقرر است به اداره ثبت بفرستند که در پرونده مربوطه بایکانی [بایگانی] و در موقع ثبت ملک منظور گردد و همچنین در مورد فسخ معامله ثبت نشده مقررات ماده مزبور لازم الرعایه است .

ماده ۱۶۲. مدیران ثبت و هر یک از نمایندگان و کارمندانیکه دخالت در کار ثبت املاک دارند باید در ابتدای تصدی دو برگه نمونه از برگهای مخصوصی که تهیه شده است نمونه نموده بداراره ثبت تسلیم دارند که یک برگ در ثبت محل باقی مانده و دیگری بداراره کل ثبت فرستاده شود .

ماده ۱۶۳. هر موقع که اداره ثبت طبق قانون المثنی سند مالکیت میدهد باید در ستون ملاحظات دفتر املاک در مقابل ثبت ملک تاریخ صدور المثنی را قید کند .

قانون ثبت اسناد و املاک

ماده ۱۶۴. آئین نامه شماره ۱۰۴۵ مورخ شانزدهم فروردین ۱۳۱۱ نسخ و این آئین نامه جایگزین آن خواهد بود.

وزیر دادگستری - دکتر متین دفتری

→ برای عضویت در کانال تلگرام اختبار اینجا کلیک کنید ←
→ برای عضویت در خبررسان تلگرام اختبار اینجا کلیک کنید ←
→ برای عضویت و پیگیری صفحه اینستاگرام اختبار اینجا کلیک کنید ←
→ برای دریافت تازه ترین مطالب، در خبرنامه ایمیلی اختبار عضو شوید ←